

**Propozycja standaryzacji opisu
przeznaczenia nieruchomości**

Lokalizacja – atrybut czy zbiór cech?

**Podobieństwo metod wyceny
w podejściu porównawczym**

INFORMACJE

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

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

Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

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

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

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę Rzeczoznawcy Majątkowego można zamówić:

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

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

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu:

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

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

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

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.

RZECZOZNAWCA



MAJĄTKOWY

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych skupia 25 regionalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, reprezentujących w sumie ponad 4 tysiące członków.

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

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

Członkostwo w organizacjach międzynarodowych:

- ◆ Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA,
- ◆ Sieć Stowarzyszeń Rynku Nieruchomości CERAN,
- ◆ Światowe Stowarzyszenie Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych WAVO,
- ◆ Stowarzyszenie Realtorów Północnej Wirginii NVAR (Northern Virginia Association of Realtors) – członkostwo honorowe.

Zarząd Federacji:

Prezydent:
Tomasz Ciodyk

Wiceprezydenci:
Krzysztof Gabrel
Wiesław Majcher
Tomasz Luterek

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 Forys, prof. US
(Uniwersytet Szczeciński)
dr hab. Gabriel Głowska, 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:

Aneta Szczudło
tel. 22 627 11 37
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

WYDAWCA:

Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców 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 wg ostatniej oceny
parametrycznej jednostek – 4 p.
indeksacja w IC Journals Master List – 36,81 p.

Nakład 500 egz.
Cena 35 zł (w tym 5% VAT)
www.pfsrm.pl/kwartalnik

RZECZOZNAWCA

1 (101)
I-III 2019



MAJĄTKOWY

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ♦ www.pfsrm.pl

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

Od redaktora naczelnego 2

NAUKA

Radosław Gaca

Propozycja standaryzacji opisu przeznaczenia nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Proposal for standardization of describing property designation in local spatial planning ... 3

Sebastian Kokot, Sebastian Gnat

Identyfikacja stanów cech rynkowych nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych

Identification of real estate market characteristic conditions by real estate appraisers 7

Dariusz Kłoskowski

Lokalizacja – atrybut czy zbiór cech?

Location – an attribute or a collection of attributes? 12

Mariusz Doszyń

Podobieństwo metod wyceny w podejściu porównawczym

Similarities between real property valuation methods in comparative approach 16

METODYKA

Kinga Badowska-Zygmuntowicz, Michał Zygmuntowicz, Zygmunt Zygmuntowicz

Specyfika operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu sądowym cywilnym 22

PRAWO

Krzysztofa Probiez

Wycena nieruchomości po wejściu w życie ustawy o przekształceniu prawa użytkownictwa wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

..... 27

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze 29

WYDARZENIA

Nowy Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 31

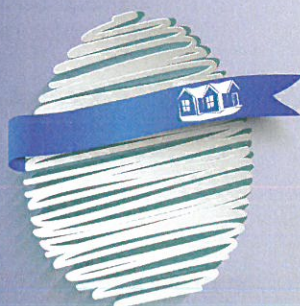
Agnieszka Zegarek-Dudzińska, Sebastian Kokot

Nasadzenia na gruntach – gatunki, ocena ich stanu oraz inne aspekty praktyczne.

Relacja z warsztatów zorganizowanych przez PSRWN O. Szczecin 33

Jan Siudziński

Warsztaty ostatek 35



Wesołych
Świąt
Wielkanocnych



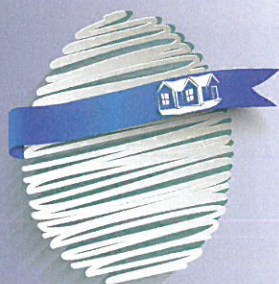
Koleżanki i Koledzy Rzeczoznawcy Majątkowi, Drodzy Czytelnicy!

Bieżący numer naszego kwartalnika zdominowały tematy związane z naszym warszatem. Radosław Gaca przedstawia propozycję standaryzacji opisu przeznaczenia nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jak twierdzi autor, przeznaczenie nieruchomości, chociaż jest zwykle opisane precyzyjnie w ramach ustaleń poszczególnych planów miejscowych, ze względu na stosowane różne oznaczenia i określenia bardzo często nie poddaje się procesowi porównywania.

Zagadnienie to stanowi jeden z ważnych obszarów krytycznych zarówno procesu analizy rynku, jak i samej wyceny. Dlatego autor postuluje standaryzację oznaczeń zapisów planów miejscowych pozwalającą na faktyczną kwantyfikację tych ustaleń, która w konsekwencji umożliwi rzetelne porównania poszczególnych nieruchomości. Problem nieco pokrewny, ale w znacznie szerszym kontekście zaprezentowano w artykule współautorskim Sebastiana Gnata i moim pt. „Identyfikacja stanów cech rynkowych nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych”. To, jakie cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych zostaną uznane za rynkowe oraz w jaki sposób zostaną „zmierzone” ich stany, ma fundamentalny wpływ na wynik wyceny oraz, a może przede wszystkim, na poprawność pełnego procesu wyceny. Okazuje się jednak, że różni rzeczoznawcy w odmienny sposób postrzegają cechy rynkowe w rzeczywistości podobnych nieruchomości, co dowodzą wyniki przedstawionego w artykule doświadczenia. Z kolei w artykule zatytułowanym „Lokalizacja – atrybut czy zbiór cech?” Dariusz Kloskowski przedstawia sposoby uwzględniania atrybutu lokalizacja i położenie w szacowaniu nieruchomości i wynikające z tego problemy. Mariusz Doszyń natomiast przedstawia każdą z metod wyceny podejścia porównawczego (metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej i metodę analizy statystycznej rynku) w formie ogólnego modelu wyceny, przez co wskazuje na duże podobieństwo tych metod. W szczególności wykazuje, że metoda korygowania ceny średniej to w istocie metoda porównywania parami, po przyjęciu za nieruchomość porównawczą tylko jednej nieruchomości – nieruchomości o cenie minimalnej. Szczegóły tych wywodów znajdziecie w artykule pt. „Podobieństwo metod wyceny w podejściu porównawczym”. Problemami, na jakie napotykają wyceniający nieruchomości rzeczoznawcy, związanymi z wejściem w życie przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w swoim artykule zajmuje się Krzysztofa Probiez. Zgodnie bowiem z ustawą prawo własności konkretnych gruntów powstało z dniem 1 stycznia 2019 r. Jednak właściwy organ ma aż 12 miesięcy na wydanie stosownego zaświadczenia w tej sprawie, co oznacza, że przez pewien czas stan prawny wielu nieruchomości opisany w księdze wieczystej, a także stan ujawniony w ewidencji gruntów i budynków nie będzie zgodny ze stanem faktycznym. W dokumentach nadal będzie widniało prawo użytkowania wieczystego, a rzeczoznawca majątkowy szacując wartość, winien wyceniać już prawo własności. W kolejnym artykule opracowanym przez Kingę Badowską-Zygmuntowicz, Michała Zygmuntowicza i Zygmunta Zygmuntowicza pt. „Specyfika operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu sądowym cywilnym” autorzy wskazują, że zgodnie z obowiązującą w procesie cywilnym zasadą kontrydiktoryjności, to strony mają obowiązek przedstawić wszelkie dowody na poparcie swoich twierdzeń, a jednym z takich dowodów może być operat szacunkowy o wartości nieruchomości sporządzony bądź na zlecenie strony postępowania, bądź na zlecenie sądu. Operat szacunkowy, jako jeden z elementów materiału dowodowego, odgrywa w takim postępowaniu istotną rolę, ponieważ przedstawia sądowi obiektywną opinię w danej sprawie, co bez wątpienia ma wpływ na treść orzeczenia sądu. W numerze ponadto tradycyjne relacje z ciekawych wydarzeń zawodowych oraz nowości wydawnicze opracowane przez Henryka Jankowskiego.

Drodzy Czytelnicy!

To ostatni numer „Rzeczoznawcy Majątkowego” wydawany pod moją redakcją. Dziękuję Wam wszystkim, że byliście z nami przez ponad 2 lata i 9 numerów. Osobiste podziękowania kieruję pod adresem całej, pracującej pod kierunkiem prof. Sabiny Żróbek Rady Programowej i sekretarza redakcji dra Waldemara Miączyńskiego. Nowej Redakcji życzę wielu ciekawych artykułów i materiałów do opublikowania oraz dużego zainteresowania Kwartalnikami ze strony Czytelników.



Z okazji zbliżających się Świąt Wielkanocnych życzę wszystkim wiele ciepła i radości podczas spotkań w gronie rodzin i przyjaciół oraz by te świąteczne dni przyniosły pokój i radość, które na długo będą nam towarzyszyć w codziennym życiu.

W imieniu całej Redakcji

Sebastian Kokot

Propozycja standaryzacji opisu przeznaczenia nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Proposal for standardization of describing property designation in local spatial planning

Jednym z podstawowych zagadnień związanych z procesem określania wartości rynkowej nieruchomości, w szczególności przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, jest identyfikacja i pomiar czynników wpływających na poziom cen. W ramach wskazanych czynników wyodrębnia się m.in. czynniki o charakterze lokalizacyjnym, prawnym, planistycznym, technicznym oraz powierzchniowym. Identyfikacja i pomiar wymienionych czynników w procesie określania wartości nieruchomości sprowadza się bardzo często do identyfikacji i pomiaru odpowiadających poszczególnym czynnikom cech. W tym kontekście jedną z zasadniczych cech wpływających na ceny nieruchomości jest ich przeznaczenie. Wymienione przeznaczenie, chociaż określone i opisane precyzyjnie w ramach ustaleń poszczególnych planów miejscowych, ze względu na stosowane różne oznaczenia i określenia bardzo często nie poddaje się procesowi porównywania. Zagadnienie to stanowi jeden z ważnych obszarów krytycznych zarówno procesu analizy rynku, jak i samej wyceny. W artykule przedstawiono propozycje standaryzacji oznaczeń zapisów planów miejscowych pozwalającą na faktyczną kwantyfikację tych ustaleń, prowadzącą w konsekwencji do możliwości dokonywania rzetelnego porównania poszczególnych nieruchomości. W artykule przedstawiono również przykłady identyfikacji i typologii przeznaczenia zgodnego z zaproponowanym schematem, a także ich porównanie z oznaczeniami funkcjonującymi obecnie.

Słowa kluczowe: przeznaczenie nieruchomości, wycena nieruchomości, analiza rynku, podejście porównawcze

One of the basic issues involved in determination of a property's market value, in particular when applying the comparative approach, is the identification and evaluation of factors which influence the prices. Mentioned factors can be of local, legal, plan-related, technical, spatial and other character. Identification and evaluation of said factors in the process of real estate valuation often amounts to identification and evaluation of their respective traits. In this context, one of the essential traits having influence on a property's price is its designation. The designation, although specified and described precisely within local spatial planning arrangements, is often difficult to include in the comparative process due to varying indicators and terminology. This problem constitutes one of the significant critical areas regarding both the market analysis and valuation itself. This paper introduces proposals for standardization of indicators used in the description of spatial plans, which would allow for accurate quantification of the arrangements, which in turn would enable substantial comparison of individual properties. The paper also supplies examples of designations' identification and typology in accordance with the proposed scheme, as well as comparison thereof with currently used standards.

Keywords: property purpose, real estate valuation, market analysis, comparative approach

Jednym z podstawowych zagadnień związanych z procesem określania wartości rynkowej nieruchomości, realizowanym w szczególności przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, jest identyfikacja i pomiar czynników wpływających na poziom cen [1, 2]. W ramach wskazanych czynników wyodrębnia się m.in. czynniki o charakterze lokalizacyjnym, prawnym, technicznym i powierzchniowym [3, 4]. Identyfikacja i pomiar wymienionych czynników w procesie określania wartości nieruchomości sprowadza się bardzo często do identyfikacji i pomiaru odpowiadających poszczególnym czynnikom cech. W tym kontekście jednym z zasadniczych czynników wpływających na ceny nieruchomości jest ich przeznaczenie. Na istotność znaczenia przeznaczenia jako czynnika opisującego nieruchomość wskazywać może wyodrębnienie go z katalogu czynników opisujących stan nieruchomości [5]. Przeznaczenie stanowić może

przy tym zarówno czynnik wyodrębniający określonego typu nieruchomości (determinantę doboru zbioru nieruchomości podobnych), jak i czynnik różnicujący dla badanych zbiorów [2]. W każdej z opisanych wyżej ról przeznaczenie nieruchomości powinno być nie tylko jednoznacznie określone, ale również porównywalne w ramach różnych dokumentów planistycznych. W tym celu niezbędne wydaje się przedyskutowanie, przyjęcie oraz wdrożenie do stosowania standardu pozwalającego na jednoznaczną identyfikację przeznaczenia nieruchomości uwzględniającego nie tylko specyfikę funkcji, ale również jej udział w powierzchni nieruchomości. Co prawda obowiązujące rozporządzenie [6] zawiera w ramach załącznika nie tylko oznaczenia literowe, opisowe, ale również kody kolorystyczne dla poszczególnych przyjmowanych w ramach planów miejscowych przeznaczeń, jednak analiza licznych dokumentów plani-

stycznych wskazuje na znaczne zróżnicowanie szczegółowych funkcji przypisywanych określonym oznaczeniom graficznym oraz skrótowym oznaczeniom literowym. Ponadto w ramach stosowanych w planowaniu przestrzennym oznaczeń brak jest informacji o ich powierzchniowym lub procentowym udziale w powierzchni nieruchomości. Okoliczność ta prowadzi do sytuacji, w której często niemożliwe jest bezpośrednio porównanie ustaleń planistycznych dla różnych nieruchomości, obejmujących praktycznie identyczne oznaczenia graficzne i literowe. Sytuacja ta z oczywistych względów prowadzi do wzrostu ryzyka popełnienia błędu nieadekwatności w przyjęciu nieruchomości podobnych lub oceny zakresu czynnika, jakim jest określona funkcja w ramach przeznaczenia nieruchomości.

Analizując liczne zapisy aktualnie obowiązujących planów miejscowych z terenu całego kraju, można zauważyć, że umieszczone w nich oznaczenia poszczególnych wydziałów planistycznych są zazwyczaj ściśle skorelowane z ich funkcją urbanistyczną i bardzo często pomijają niezwykle istotną funkcję ekonomiczną nieruchomości. Prowadzi to do sytuacji, w których te same oznaczenia skrótowe i graficzne w różnych planach miejscowych mogą oznaczać różne możliwości optymalnego wykorzystania gruntu. W związku z tym, że wyrazem funkcji ekonomicznej nieruchomości są ich ceny przeliczające się w procesie wyceny w wartość [7, 8], z punktu widzenia procesu szacowania zdecydowanie istotniejsze wydaje się uwzględnienie ekonomicznego, a nie ściśle urbanistycznego aspektu przeznaczenia.

Biorąc pod uwagę zarówno opisaną różnorodność oznaczeń, jak i ich niepełną adekwatność odnoszącą się do możliwości optymalnego wykorzystania gruntu, autorzy przedstawiają propozycję zunifikowanego systemu opisu przeznaczeń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, odnoszącego się zasadniczo do podobieństwa w zakresie możliwości zagospodarowania nieruchomości z punktu widzenia wpływu przeznaczenia na wartość.

Metoda identyfikacji i opisu przeznaczenia

W ramach zaproponowanej metody standaryzacji opisu przeznaczeń nieruchomości przyjęto założenia wstępne odnoszące się do następujących zagadnień. W pierwszej kolejności przyjęto założenie o unifikacji zasad opisu, w ramach których realizująca go osoba, specjalista rynku nieruchomości, dokona ustalenia:

- a) symboli i granic jednostek MPZP – na podstawie części graficznej (rysunku),
- b) możliwości zagospodarowania – na podstawie szczegółowej analizy tekstu planu, oraz
- c) powierzchni poszczególnych jednostek planu.

Zebranie powyższych danych pozwoli na ponowne skatalogowanie przeznaczeń wg kryteriów podobieństwa ekonomicznego wyrażającego się w optymalnych sposobach zagospodarowania. Zestawienia proponowanych oznaczeń zawarto w tabeli I. Opisane w niej oznaczenia w połączeniu z powierzchnią (udziałem) poszczególnych ustaleń mogą być wykorzystane do opisu praktycznie wszystkich wariantów przeznaczenia nieruchomości występujących w planach miejscowych.

W celu zaprezentowania opisanej wyżej metody przedstawiono przykłady jej wykorzystania w stosunku do określonych stanów faktycznych. Proponowaną metodę kwantyfikacji zestawiono z dotychczasowymi opisami ustaleń planistycznych wynikającymi z bezpośredniego przeniesienia zarówno oznaczeń skrótowych, jak i opisów zawartych w planach miejscowych. Przykłady oznaczeń (kwantyfikacji przeznaczeń) dla różnych sytuacji planistycznych zestawiono w tabeli II.

Zaproponowana kwantyfikacja przeznaczeń obok funkcji porządkującej pozwala w sposób jednoznaczny analizować wzajemne zależności pomiędzy wielkością poszczególnych ustaleń występujących w ramach jednej nieruchomości (jednej transakcji) a jej ceną transakcyjną. Pozwala to w konsekwencji np. na określenie przy wykorzystaniu odpowiednich metod matematycznych wpływu wielkości części terenu „nie inwestycyjnego” na cenę nieruchomości „inwestycyjnej”. Oczywiście i zasadniczą korzyścią związaną z opisanym wyżej algorytmem kwantyfikacji przeznaczenia jest bardzo wysoka jednoznaczność w procesie wyszukiwania nieruchomości w informatycznych bazach danych obejmujących informacje na temat nieruchomości stanowiących przedmiot obrotu rynkowego. Jakość danych zawartych w wymienionych bazach stanowi podstawową determinantę jakości realizowanych wycen [9, 10]. Dodatkowym, bardzo ważnym elementem zaproponowanej metody jest znaczne zwiększenie nie tylko precyzji, ale również jednoznaczności wyodrębniania nieruchomości o podobnym przeznaczeniu gruntu (w rozumieniu podobnych możliwości zagospodarowania z uwzględnieniem optymalnego sposobu użytkowania). Wydaje się również, że przy zachowaniu metodyki opisanej w niniejszej pracy możliwa będzie standaryzacja nie tylko ustaleń wynikających z planów miejscowych, ale również zawartych w decyzjach o warunkach zabudowy.

Podsumowanie

W ocenie autorów przedstawiona propozycja prowadzi, poprzez ujednoczenie identyfikacji przeznaczenia, do istotnego obniżenia ryzyka popełnienia błędów nieprawidłowego opisu przeznaczenia nieruchomości. Ograniczenie opisanego ryzyka powoduje poprawę jakości samej procedury szacowania nieruchomości, co w konsekwencji powinno przyczynić się do wzrostu jakości samych oszacowań. Standaryzacja identyfikacji i opisu przeznaczenia nieruchomości prowadzi również do większej interoperacyjności gromadzonych danych, które w przypadku upowszechnienia się proponowanej metody mogłyby służyć nie tylko do analiz i bezpośrednio modeli określania wartości, ale również do szerszego modelowania zarówno urbanistycznego, jak i ekonometrycznego przestrzeni. Należy również zauważyć, że zaproponowany sposób oznaczania przeznaczenia nieruchomości mógłby zostać zaimplementowany już na poziomie gromadzenia danych przestrzennych w zasobach państwowych. Taka sytuacja powodowałaby możliwość podejmowania szybkich i trafnych decyzji dotyczących wszelkich obszarów rynku nieruchomości, w tym decyzji dotyczących kierunków rozwoju urbanistycznego. Na zakończenie należy zwrócić uwagę, że biorąc pod uwagę treść niektórych, w szczególności starszych opracowań planistycznych zawierających jednostki o bardzo szeroko określonych funkcjach, zastosowanie zaproponowanej metody może napotykać pewne ograniczenia.

Tabela I. Zestawienie oznaczeń przeznaczenia (Źródło: opracowanie własne)

Nr	Sym-bol	Oznaczenie podstawowe (poziom 1)	Nr	Sym-bol	Oznaczenie podstawowe (poziom 2)	Nr	Sym-bol	Oznaczenie podstawowe (poziom 3)			
0	<>	brak obowiązującego MPZP									
1	M	Teren zabudowy mieszkaniowej	1	N	jednorodzinne						
			2	W	wielorodzinne		n	do 4 kond. mieszkalnych			
							s	5-10 kond. mieszkalnych			
							w	pow. 10 kond. mieszkalnych			
			3	L	letniskowe						
			4	R	rolnicze, zabudowa zagrodowa						
			0	I	pozostałe wyżej niewymienione						
2	U	Tereny zabudowy usługowej	1	C	handlu powyżej 2000 m ²						
			2	A	administracji, oświaty, kultury, usług publicznych						
			3	T	turystyki: hotele, ośrodki wczasowe, pensjonaty						
			4	Z	zdrowia, opieki społecznej						
			5	S	sportu i rekreacji						
			6	K	wyznaniowe, kościoły (bez cmentarzy)						
			7	R	drobnej wytwórczości, rzemiosła, usług nieuciążliwych						
			8	D	obsługi transportu drogowego	1	p	stacje paliw			
						2	s	salony samochodowe			
						3	w	pozostałe w tym: bazy, warsztaty			
			9	K	obsługi transportu lotniczego, szynowego, wodnego	1	l	lotniczego			
						2	k	szynowego			
						3	w	wodnego			
			9	W	wielofunkcyjne w tym: handlu poniżej 2000 m ²						
			0	I	pozostałe wyżej niewymienione, specjalistyczne						
3	P	Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (przemysł, składy)	1	P	przemysłowe, produkcyjne						
			2	S	magazynowo-składowe						
			3	K	kopaliny						
			4	G	tereny górnicze						
			5	O	gospodarka odpadami						
			6	R	tereny do rekultywacji						
			0	I	pozostałe wyżej niewymienione						
			1	G	gazowa						
			2	E	elektroenergetyczna						
			3	W	wodna						
4	I	Tereny sieci infrastruktury technicznej	4	K	kanalizacyjna						
			5	C	ciepłownicza						
			6	P	paliwowa						
			7	T	telekomunikacyjna						
			8	S	pasy infrastrukturalne (wiele sieci)						
			0	I	pozostałe wyżej niewymienione						
			1	K	ochrona konserwatorska						
			2	A	stanowiska archeologiczne						
5	O	Tereny ochrony konserwatorskiej	0	I	pozostałe wyżej niesklasyfikowane						
			1	D	drogowej, samochodowej	1	d	publiczne			
			2	P	drogowej, ciągi pieszo-rowerowe	2	l	wewnętrzne			
3	K	kolejowej									
4	W	wodnej									
5	L	lotniczej									
0	I	pozostałe powyżej niewymienione									
7	R	Rolne	1	P	upraw polowych						
			2	U	obsługi rolnictwa						
			3	M	z możliwością zabudowy zagrodowej						
			0	I	pozostałe wyżej niewymienione						
8	Z	Zieleń	1	L	lasy						
			2	K	zadrzewienia i zakrzewienia						
			3	S	tereny do zalesień						
			4	E	izolacyjna, ekologia						
			5	P	parki, zieleńce						
			6	D	ogrody działkowe						
			7	O	urządzona i nieurządzona						
			8	C	cmentarze						
			0	I	pozostałe wyżej niewymienione						
			9	W	Wody	1	S	wody (stojące, stawy, płynące, morskie)			
2	U	urządzenia (wały, groble)									
3	Z	tereny zalewowe i zagrożone powodzią									
0	I	pozostałe wyżej niewymienione									

Tabela II. Przykłady oznaczeń (kwantyfikacji przeznaczeń) dla różnych sytuacji planistycznych (Źródło: opracowanie własne)

Oznaczenie funkcji w MPZP	Opis	Propozycja kwantyfikacji standaryzowanej	Opis
123_UA-16, 123_ZS-21, 123_KDL-05, 123_ZI-18, 97-ZN_1	Z przedstawionego faktycznego przykładu zapisu można wnioskować, że na gruncie obowiązują dwa różne plany, nr 123 oraz 97. Ustalenia dla jednostki UA-16, sądząc po symbolice, bliskie są usługom, podczas gdy w rzeczywistości są to: a) zabudowa techniczno-produkcyjna, b) zabudowa usługowa, magazyny, składy. Zapisy szczegółowe wskazują na przeznaczenie produkcyjno-usługowo-magazynowe. W pozostałej części zieleni izolacyjna, urządzona i nieurzządzona (ZS, ZI, ZN) oraz tereny dróg (KDd). Komentarz: Poprawne przepisanie symboliki do bazy danych spowoduje, że: -zapytania do bazy o teren o funkcji przemysłowej czy magazynowo-składowej da wynik negatywny, -nie uzyskamy informacji o powierzchni funkcji dominującej i wielkościach funkcji uzupełniających. Użyteczność informacji: bardzo mała.	_PP_UW_PS60, _ZE20; _ZO10, _KDd10	Zapis wg proponowanej standaryzacji powoduje, że wielofunkcyjne przeznaczenie będzie wyszukiwane w bazach danych jako przeznaczenie przemysłowe, usługowe czy składowo-magazynowe z jednoczesną informacją o jego wielofunkcyjności. Informuje o wielkości poszczególnych jednostek, odpowiednio 60%, 20% i 2x10%.
107_11 P-U, 107_8Z	Z symboliki jednostek planu domniemywać można, że teren jest o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym z częścią zieleni.	_ZE70, _PP_UW30	Zapis wg proponowanej standaryzacji powoduje, że: - wielofunkcyjne przeznaczenie będzie wyszukiwane w bazach danych zarówno jako przeznaczenie przemysłowe, jak i usługowe z jednoczesną informacją o jego wielofunkcyjności, - uzyskamy informację o wielkości powierzchni jednostek, odpowiednio 70% i 30%, co w tym przypadku może mieć znaczenie determinujące cenę.
108-U-01, 108-KDPJ-01	Z symboliki jednostek planu domniemywać można, że teren jest o przeznaczeniu usługowym z ciągiem pieszo-rowerowym.	_UW_MWs95, _KP05	Szczegółowa analiza treści planu wskazuje na fakt, że alternatywnym przeznaczeniem dla funkcji usługowej jest funkcja mieszkalnictwa wielorodzinnego, która z punktu widzenia optymalnego wykorzystania gruntu może być funkcją najistotniejszą, a całkowicie pominiętą w przypadku jedynie poprawnego przepisania oryginalnej symboliki planu.
108_MN-08, 108_KDPJ-06	Z symboliki jednostek planu można domniemywać, że teren przeznaczony jest pod budownictwo jednorodzinne z ciągiem pieszo-rowerowym.	_KP90, _MN10	Zapis wg proponowanej standaryzacji powoduje, że informacja o wielkości poszczególnych jednostek, odpowiednio 90% i 10%, w tym przypadku ma znaczenie determinujące cenę.

LITERATURA

- [1] 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. DOI: 10.2478/remav-2013-0023.
- [2] Gaca R. (2017). Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości. Cechy nieruchomości, identyfikacja, typologia, pomiar. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 94, (3).
- [3] Celmer R. (1999). *Zasady i metody analizy elementów składowych rynku nieruchomości*. Olsztyn: Educaterra Sp. z o.o.
- [4] Parzych P. (2007). Modelowanie wartości nieruchomości zurbanizowanych. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 15, (3-4). Olsztyn.
- [5] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 2204, 2348.
- [6] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587.
- [7] Krajewska M. (2017). *Wartość gruntu w procesie przekształcania przestrzeni*. Bydgoszcz: Wydawnictwo Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego.
- [8] Gaca R. (2018). Price as a measure of market value on the real estate market. *Real Estate Management and Valuation*, 26, (4), 68. DOI: 10.2478/remav-2018-0037.
- [9] Rącka I. (2017). Jakość informacji na rynku nieruchomości w Polsce. *Problemy Jakości*, 4, 19.
- [10] Krzempek J., Pospieszalski P. (2016). Koncepcja nowoczesnych baz danych dla potrzeb rzeczoznawców majątkowych. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 46, (2), 33.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr n. ekon. Radosław Gaca – rzeczoznawca majątkowy

Identyfikacja stanów cech rynkowych nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych

Identification of real estate market characteristic conditions by real estate appraisers

W artykule poruszono często trywializowany problem identyfikacji cech rynkowych nieruchomości oraz stanów tych cech na potrzeby wyceny. To, jakie cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych zostaną uznane za rynkowe oraz w jaki sposób zostaną „zmierzone” ich stany, ma fundamentalny wpływ na wynik wyceny oraz, a może przede wszystkim, na poprawność pełnego procesu wyceny. Zaprezentowane w artykule wyniki doświadczenia wskazują, że różni rzeczoznawcy w odmienny sposób postrzegają cechy rynkowe w rzeczywistości podobnych nieruchomości.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, wycena nieruchomości, cechy rynkowe nieruchomości

This paper discusses a commonly disregarded problem of identifying real estate market characteristics and their conditions for the purpose of valuation. Deciding which real estate characteristics should be acknowledged as market characteristics and how they should be “measured” has a significant influence on the results of the valuation process and, perhaps above all, on the correctness of the entire valuation process. Experiment results featured herein suggest that different real estate appraisers have different views on market characteristics of similar properties.

Keywords: real estate market, real estate valuation, real estate market characteristics

Identyfikacja zarówno samych cech rynkowych nieruchomości, jak i ich stanów stanowi istotny etap w procesie każdej wyceny nieruchomości. Problem ten jest często w praktyce wyceny nieruchomości bagatelizowany i spłyany, podczas gdy właśnie ten etap całego procesu wyceny jest niezwykle trudny pod względem przyjmowanych rozwiązań merytorycznych, metodologicznych oraz analitycznych. Trudności te przejawiają się brakiem jednoznacznej, dobrej i ugruntowanej teorii z tego zakresu. Powszechnie w literaturze [1–13] oraz w uregulowaniach prawnych [14, 15] i normach zawodowych [16] przez cechy rynkowe najogólniej rozumie się takie cechy nieruchomości, które mają istotny wpływ na poziom uzyskiwanych na rynku cen transakcyjnych oraz na poziom wartości wycenianej nieruchomości. Dla przykładu, zgodnie z Notą Interpretacyjną [16]: *cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.* Definicja ta jest bardzo szeroka, tzn. mogąca objąć dużą liczbę bardzo różnych cech. Tymczasem cena, jaka może być w wolnorynkowej transakcji zapłacona za daną nieruchomość „rodzi się w głowie” jej nabywcy. Co dokładnie bierze on pod uwagę, jakie cechy stanowiącej przedmiot transakcji nieruchomości są dla niego istotne, a jakie nie, i w jaki sposób on je ocenia, wie tylko on sam. Bywa nawet, że sam nabywca nie jest tego do końca świadomy. Ważną rolą rzeczoznawcy wyceniającego nieruchomości jest więc odróżnienie rzeczywistych

cech rynkowych od szeregu innych cech nieruchomości, nazywanych niekiedy cechami specyficznymi nieruchomości [17]. W takim ujęciu cechy rynkowe to takie cechy, co do których można chociaż w przybliżeniu określić ich wpływ na przewidywany poziom możliwej do uzyskania na rynku ceny. Mają one charakter powszechnie uznawanych, akceptowanych, branych pod uwagę przez nabywców czynników przy kalkulowaniu ceny nabycia nieruchomości. Inaczej mówiąc, nabywcy liczą się z tym, że za nieruchomość w danej dzielnicy trzeba zapłacić więcej niż za podobną nieruchomość położoną w innej, „gorszej” dzielnicy. W odróżnieniu od cech rynkowych, cechy specyficzne to takie cechy nieruchomości, co do których jest bardzo trudno określić ich wpływ na poziom uzyskiwanych cen, gdyż mogą być różnie postrzegane przez różnych nabywców. W konkretnych przypadkach wpływają one jednak na cenę, a niekiedy mają nawet kluczowe znaczenie dla podjęcia decyzji o zakupie nieruchomości. W przypadku lokalu mieszkalnego mogą to być takie czynniki, jak np. czy mieszkanie jest wyposażone w kabinę prysznicową czy wannę, kolor kafelków, styl urządzenia wnętrza, wyposażenie lokalu lub budynku w urządzenia istotne dla konkretnego nabywcy (np. zsypana śmieci, winda), położenie w miejscu atrakcyjnym dla konkretnego nabywcy (np. blisko miejsca pracy, blisko rodziców lub blisko przystanku konkretnej linii tramwajowej) [12, 13]. Ostatecznie ceny są kształtowane na rynku przez splot tych wszystkich, rynkowych i specyficznych cech nieruchomości, a często także innych, niezidentyfikowanych pobudek poszczególnych nabywców. Ponad-

to trudno mówić w sposób ogólny o cechach rynkowych nieruchomości, gdyż rynek nieruchomości ma skomplikowaną strukturę, przejawiającą się jego uwarstwieniem i segmentacją oraz lokalnym charakterem. Na różnych rynkach lokalnych za cechy rynkowe nieruchomości mogą być uznawane różne cechy nieruchomości, np. może się okazać, że na rynku mieszkań w danym niedużym miasteczku lokalizacja nie wpływa na poziom cen, gdyż bez względu na położenie nieruchomości wszędzie jest blisko. Wszystkie te aspekty powodują w praktyce realną trudność ustalenia cech rynkowych i ich wariantów dla potrzeb wyceny konkretnej nieruchomości, a zadanie to wymaga każdorazowo odpowiedniej analizy.

Nie należy problemu ustalenia cech nieruchomości traktować w sposób uniwersalny. Spotykane w literaturze zestawienia cech dla danych segmentów rynku nieruchomości należy traktować wyłącznie jako zbiory dobrych rad lub podpowiedzi. Trudności w identyfikacji cech rynkowych i ich stanów są potęgowane niedoskonałością metod mających temu służyć. Problem ten wiąże się z trudnościami analitycznymi, rozumianymi jako podatność metod na ich zastosowanie w praktyce (aplikacyjność), co z kolei w dużej mierze wynika z klasycznie rozumianej niedoskonałości rynku nieruchomości i samych nieruchomości jako przedmiotów obrotu na tym rynku. W sytuacji idealnej, by poprawnie zidentyfikować cechy rynkowe nieruchomości, należałoby dysponować kompletnymi zbiorami danych o cenach nieruchomości uzyskanych w poszczególnych transakcjach oraz wszystkich, potencjalnie istotnych cechach tych nieruchomości, z których część później okaże się cechami rynkowymi. Każda z tych cech powinna być już „zmierzona” wg obiektywnych kryteriów. Niestety takimi danymi nigdy nie będziemy dysponować. Po pierwsze dlatego, że z natury rzeczy jakiegokolwiek zastosowa-

ne metody pomiaru takich cech nigdy nie będą obiektywne, a po drugie dlatego, że żadna instytucja nie podejmie się ogromu pracy związanego z pozyskiwaniem takich informacji. Dysponowanie takimi zbiorami danych, przy dodatkowym założeniu, że zachowania kupujących są racjonalne, dałoby możliwość wskazania za pomocą statystycznych metod analizy związków tych spośród wszystkich cech, które mają zasadniczy wpływ na poziom uzyskiwanych cen. Jak już wspomniano, specyfikacja cech rynkowych nieruchomości w taki sposób nie jest możliwa. W praktyce możemy dysponować danymi tylko o niektórych cechach nieruchomości i to ocenionych subiektywnie przez osobę, która tej oceny dokonywała. Identyfikacja cech w oparciu o takie zbiory danych niesie ze sobą ryzyko nieuwzględnienia jednej lub nawet więcej cech rzeczywiście istotnych w przyjętym zbiorze cech rynkowych. Ponadto wskutek nieobiektywnego kryterium ich oceny, ponieważ spotęgowanego naturalną niedoskonałością rynku nieruchomości, uzyskiwane w toku analiz miary siły związków między cenami transakcyjnymi a poszczególnymi cechami są nieadekwatne do rzeczywistego wpływu tych cech na poziom cen.

Za metody alternatywne w stosunku do metod statystycznych specyfikacji cech rynkowych nieruchomości są postrzegane metody polegające na badaniu preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Metody te koncentrują się na badaniu nie „skutku”, lecz „przyczyn” powiązań między cechami nieruchomości a cenami. Metody statystyczne służą w takim kontekście analizie zaistniałych faktów rynkowych, a metody badające preferencje nabywców służą w pewnym sensie ich przewidywaniu. Badanie preferencji potencjalnych nabywców również niesie ze sobą duże ryzyko uzyskania wyników nieodpowiadających rzeczywistemu wpływowi cech nieruchomości na ich ceny. Po pierwsze ze względu na problem zapewnienia reprezentatywnej próby badawczej,

Tabela. Kryteria kwalifikacji cech rynkowych (Źródło: opracowanie własne)

Cecha	Kategoria	Kryteria kwalifikacji dla nieruchomości mieszkaniowych, rekreacyjnych, garażowych, celów publicznych
Powierzchnia	duża	>1200 m ²
	średnia	500–1200 m ²
	mała	<500 m ²
Uzbrojenie	brak	brak energii wody, kanalizacji, gazu, ciepła systemowego
	niepełne	możliwość przyłączenia co najmniej jednego medium
	pełne	możliwość przyłączenia energii, wody, kanalizacji oraz gazu lub ciepła systemowego
Otoczenie	uciążliwe	tereny przemysłowe, bazy, magazyny, składy, place
	niekorzystne	komercyjne w bezpośrednim sąsiedztwie
	przeciętne	mieszkaniowe, rekreacyjne, garażowe, cele publiczne oraz komercyjne w dalszym sąsiedztwie
	korzystne	tereny zielone i tereny rolnicze
Dostępność komunikacyjna	niekorzystna	dojazd drogą utwardzoną lub najbliższy przystanek w odległości ponad 1000 m
	przeciętna	dojazd drogą utwardzoną złej jakości (płyty, kocie łby, asfalt dziurawy) lub najbliższy przystanek w odległości ponad 500 m
	dobra	dojazd drogą utwardzoną dobrej jakości i przystanek w odległości do 500 m
Cechy fizyczne działki	niekorzystne	kształt działki przeciętny lub niekorzystny i ukształtowanie terenu nierówne
	przeciętne	kształt działki korzystny lub przeciętny, lecz ukształtowanie terenu nierówne, albo kształt działki niekorzystny, lecz ukształtowanie terenu równe
	korzystne	kształt działki korzystny i ukształtowanie terenu równe
Lokalizacja	niekorzystna	kwalifikacja wedle uznania rzeczoznawcy
	przeciętna	
	atrakcyjna	

rozumianej nie tylko jako odpowiednio liczna, reprezentująca obszarowo i rodzajowo odpowiedni rynek nieruchomości grupa respondentów, ale też, a może przede wszystkim, grupa wiarygodna, a więc taka, której uczestnicy rzeczywiście mają za sobą praktyczne doświadczenia przeprowadzenia procesu myślowego związanego z zakupem nieruchomości. W przeciwnym razie, udzielane przez respondentów odpowiedzi nie będą odzwierciedlały zachowań rynkowych, lecz wyłącznie ich chwilowe poglądy. Poza tym przeprowadzenie takich badań wiąże się z dużym wysiłkiem organizacyjnym, na poniesienie którego nie stać rzeczoznawców w ramach prowadzonej przez nich działalności. Badania takie nie są prowadzone systemowo przez żadną instytucję, a spotykane publikacje wyników mają najczęściej charakter badań incydentalnych.

Odrębnym problemem także natury metodologicznej i analitycznej jest pomiar potencjalnych czy też już wyspecyfikowanych cech rynkowych nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości są najczęściej cechami jakościowymi wyrażanymi na skali porządkowej. O takich cechach mówi się quasi-ilościowe. Trudno jest zmierzyć precyzyjnie np. cechę „lokalizacja”. Spotykane są próby wyrażania atrakcyjności lokalizacji jako np. funkcji odległości od centrum miasta lub innego charakterystycznego punktu. Zwykle nie dają one jednak satysfakcjonujących rezultatów, gdyż lokalne mody na lokalizacje nie są taką funkcją. Na rynku kształtują się różne tzw. mody na lokalizacje, a rozwiązanie problemu leży właśnie we właściwym rozpoznaniu owych mód. W konsekwencji zazwyczaj cecha lokalizacja jest „mierzona” ekspercko jako np. zła, przeciętna lub atrakcyjna. Różne cechy rynkowe cechuje różna podatność na pomiar. Przykładem cechy łatwo mierzalnej jest powierzchnia, która jako jedna z nielicznych opisujących nieruchomość jest typową cechą ilościową. Zazwyczaj relatywnie nietrudno jest ocenić, a więc w pewnym sensie zmierzyć takie cechy jak „dojazd” (np. w zależności od długości nieutwardzonego odcinka drogi), „stan zagospodarowania działki” (uwzględniając np. utwardzone ścieżki i podjazdy, ogrodzenie, roślinność), „stan techniczny” (który można utożsamić ze zużyciem technicznym). W praktyce najtrudniej jest ocenić stany takich cech, jak np. lokalizacja i sąsiedztwo, gdzie trudno sformułować jednoznaczne kryteria oceny cechy i gdzie przy ich ocenie przez poszczegól-

nych nabywców dużą rolę odgrywają ich indywidualne emocje, charaktery, wrażliwość i inne ich indywidualne zapamiętania.

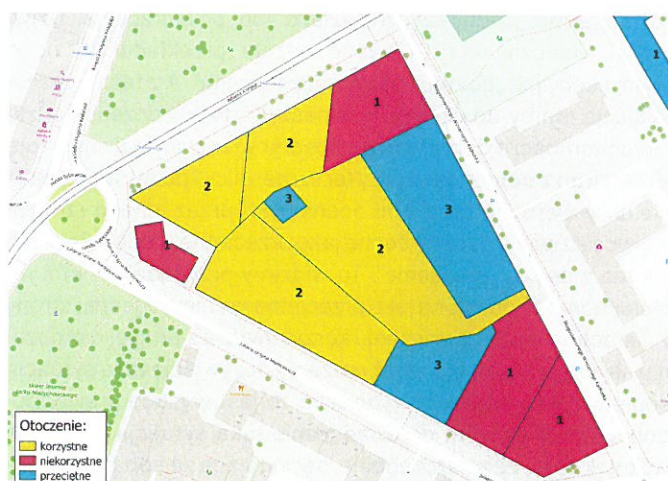
Wobec braku dobrej teorii oraz zarysowanych wyżej problemów metodologicznych i analitycznych, w praktyce niemal zawsze kwalifikacja cech rynkowych następuje metodą ekspercką. Mimo że wobec takiej metody można sformułować wiele zarzutów, praktyka w tym zakresie jest dobrze ukształtowana i posługuje się zbiorami pewnych typowych dla danych segmentów rynku nieruchomości cech rynkowych. Podobne zestawy typowych cech rynkowych czy też cech potencjalnie rynkowych możemy spotkać w literaturze [3, 7, 11]. Tego rodzaju zestawień cech nie należy traktować jako gotowych zestawów cech do każdej wyceny, ale raczej jako wskazówki, pomoc czy podpowiedzi przy ostatecznym ustalaniu zestawu cech rynkowych do konkretnej wyceny.

Przykład praktyczny

Ponieważ z problemem identyfikacji cech nieruchomości mierzą się uczestnicy rynku podejmujący własne decyzje zakupowe, mają oni pełne prawo do swobodnej oceny mających stanowić przedmiot transakcji nieruchomości. Takiej swego rodzaju dowolności czy subiektywności oceny nie powinni jednak prezentować profesjonalści – rzeczoznawcy majątkowi. O tym, że „mamy” problem z identyfikacją cech rynkowych i ich stanów na potrzeby wyceny nieruchomości, niech świadczą wyniki pewnego doświadczenia przeprowadzonego w ramach szerszego badania, którego wybrane wyniki prezentujemy poniżej. Doświadczenie polegało na wskazaniu grupie czterech rzeczoznawców pewnej puli nieruchomości gruntowych wraz z zadaniem określenia stanów ich cech rynkowych. Przy czym, by uzyskane rezultaty były ze sobą łatwo porównywalne, narzucano im zarówno zestaw samych cech, jak i możliwe ich stany. Cechy dotyczyły właściwości samego gruntu, bez zabudowy i innych części składowych. Dodatkowo rzeczoznawcom przekazano ogólne wskazówki, jak ustalać stany poszczególnych cech. Każdy rzeczoznawca otrzymał pulę innych nieruchomości, a nieruchomości te pozostawały względem siebie w bliższym lub dalszym sąsiedztwie. Prezentowane wyniki do-



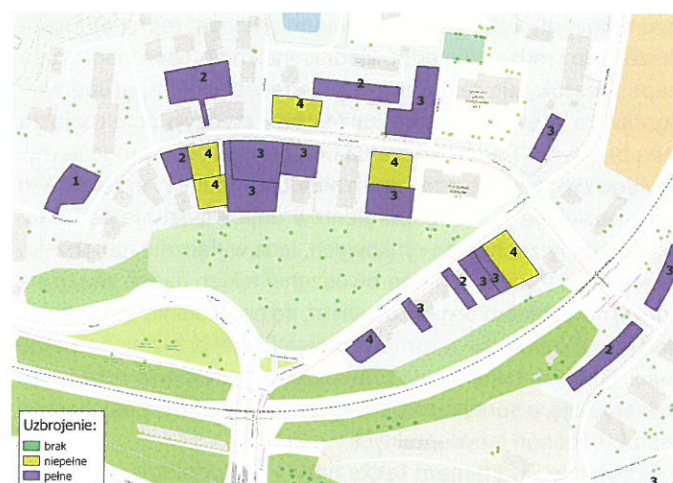
Rys. 1. Ocena nieruchomości ze względu na cechę dostępność komunikacyjna (Źródło: opracowanie własne)



Rys. 2. Ocena nieruchomości ze względu na cechę otoczenie (Źródło: opracowanie własne)



Rys. 3. Ocena nieruchomości ze względu na cechę lokalizacja
(Źródło: opracowanie własne)



Rys. 4. Ocena nieruchomości ze względu na cechę uzbrojenie
(Źródło: opracowanie własne)

tyczą nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Cechy, ich stany i kryteria kwalifikacji przedstawiono w tabeli. Rezultaty przedstawiono w sposób graficzny na rys. 1–4, na których kolorem oznaczono stany cech, a numer oznacza danego rzeczoznawcę. Nie zaprezentowano rezultatów dla cechy „powierzchnia” ze względu na jednoznaczny i obiektywny sposób jej pomiaru i kwalifikacji oraz dla cechy „cechy fizyczne działki”, gdyż położone w sąsiedztwie nieruchomości mogą się pod względem tej cechy różnić, co jest zjawiskiem naturalnym. W konsekwencji, nawet gdyby wykazano, że różni rzeczoznawcy w zróżnicowany sposób oceniliby pod względem tych cech sąsiadujące ze sobą nieruchomości, nie dawałoby to żadnych podstaw do wnioskowania o błędnej ocenie. Do weryfikacji prawidłowości tych cech należałoby przedstawić rzeczoznawcom do oceny te same nieruchomości. Wykraczało to jednak poza ramy badania, w ramach którego przeprowadzono omawiane doświadczenie.

Jak widać, rzeczoznawcy nie są jednomyślni w ocenie stanów cech rynkowych nieruchomości. Trudno bez dokładnego sprawdzenia zweryfikować, że na pewno ich oceny są błędne. Jak już zaznaczono, są takie cechy, co do których sąsiadujące ze sobą nieruchomości mogą się różnić, a różnice te nie powinny dziwić, jak np. „cechy fizyczne działki” lub „powierzchnia”. Dziwi jednak widoczny na rys.1 swego rodzaju „przekładaniec” ocen takiej cechy jak „dostępność komunikacyjna”. A z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w naszym doświadczeniu, gdzie nieruchomości o dobrej dostępności komunikacyjnej sąsiadują z obu stron z położonymi przy tej samej ulicy i po tej samej stronie ulicy nieruchomościami ocenionymi przez innego rzeczoznawcę ze względu na tę cechę jako przeciętne. Podobnie rzecz się ma z cechą „otoczenie”. Tu widzimy przypadek, w którym nieruchomość oceniona jako przeciętna graniczy z jednej strony z nieruchomością o otoczeniu korzystnym, a z drugiej o otoczeniu niekorzystnym. I chociaż możemy oczywiście taką sytuację sobie w rzeczywistości wyobrazić, to jest wysoce prawdopodobne, że w naszym doświadczeniu taka sytuacja nastąpiła wskutek tego, że poszczególne, sąsiadujące ze sobą nieruchomości były oceniane przez różnych rzeczoznawców (rys. 2). Do podobnych wniosków prowadzi analiza rys. 3 i 4.

Podsumowanie

Od początku funkcjonowania profesji rzeczoznawcy majątkowego w Polsce toczymy dyskusje na różne tematy mające służyć rzetelności, prawidłowości i dokładności wykonywanych wycen. Część z nich dotyczy wprost metod i procedur wyceny. By uzyskać uprawnienia zawodowe należy wykazać się znajomością dziesiątków aktów prawnych i setek, jak nie tysięcy przepisów. W kontekście przedstawionych wyników naszego doświadczenia powstaje pytanie: czy w tym wszystkim nazbyt nie bagatelizujemy kwestii absolutnie podstawowych? Jeżeli popsuje nam się samochód, to oczekujemy skutecznej jego naprawy poprzez wymianę odpowiedniej części bez względu na to, do jakiego serwisu się zgłosimy. Czy klient chcący zlecić rzeczoznawcy wycenę nieruchomości nie ma prawa oczekiwać tego samego, tj. z pewną dokładnością takiego samego wyniku wyceny, a w tym odpowiedniej oceny nieruchomości pod kątem cech rynkowych, bez względu na to, do którego rzeczoznawcy by się nie zgłosił? Problem jest o tyle trudny, że identyfikacja cech rynkowych i ich stanów nie ma charakteru uniwersalnego, co znaczy, że na każdym rynku lokalnym i w różnych okresach jest i powinna być ona inna. Wyniki nieco inaczej zaprojektowanego badania, lecz odnoszącego się do pokrewnego problemu zaprezentowano w pracy [12]. One również budzą wątpliwości w podjętym temacie. Może więc warto zastanowić się nad podjęciem badań mających na celu wypracowanie odpowiednich metod identyfikacji cech rynkowych nieruchomości, sposobów i kryteriów ustalania ich stanów i systemowych publikacji ich wyników lub przynajmniej pewnych wskazówek.

LITERATURA

- [1] Celmer R. (1999). *Zasady i metody analizy elementów składowych rynku nieruchomości*. Olsztyn: Educaterra Sp. z o.o.
- [2] *Wycena nieruchomości* (2000). Warszawa: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- [3] Żróbek S., Belej M., (2000). *Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości*. Olsztyn: Educaterra Sp. z o.o.
- [4] Hozer J., Kokot S., Kuźmiński W. (2002). *Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości*. Warszawa: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

- [5] Żróbek S. (red.) (2002). *Określanie wartości rynkowej nieruchomości*. Olsztyn: Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego.
- [6] Prystupa M. (2003). *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*. Warszawa: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- [7] Hozer J. (red.) (2006). *Wycena nieruchomości*. Szczecin: Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych.
- [8] Parzych P. (2007). Modelowanie wartości nieruchomości zurbanizowanych. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 15, (3–4). Olsztyn.
- [9] Walkowiak R., Zydróż A. (2012). Zastosowanie regresji krokowej do określenia atrybutów wpływających na wartość nieruchomości rolnych na przykładzie gminy Mosina. *Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum*, 11, (3), 239.
- [10] Zydróż A., Walkowiak R. (2013). Analiza atrybutów wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane w gminie Mosina. *Ochrona Środowiska*. Koszalin: Środokowo-Pomorskie Towarzystwo Naukowe Ochrony Środowiska, t. 15.
- [11] Prystupa M. (2014). *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym*. Zakrzewo: Wydawnictwo Replika.
- [12] Kokot S., Bas M. (2015). The comparative analysis of asking and traded price indices in different floor area subsegments of the residential property market. *Real Estate Management and Valuation*, 23, (3), 14.
- [13] Kokot S., Bas M. (2016). Postrzeganie cech rynkowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie i nabywców nieruchomości. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego*, 45, (1). Szczecin: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, t. 1.
- [14] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496, 1669, 1693 i 1716.
- [15] Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania nieruchomości z 21 września 2004 r. Dz.U. nr 207 poz. 2109. Dz.U. 2005 nr 196 poz. 1628. Dz.U. 2011 nr 165 poz. 985.
- [16] Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), Nota Interpretacyjna NI 2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.
- [17] Kokot S. (2018). Kilka uwag o metodach wyznaczania indeksów cen nieruchomości. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego* (w druku).
- [18] Hozer J., Kokot S., Forys I., Zwołankowska M., Kuźmiński W. (1999). *Ekonometryczny algorytm masowej wyceny nieruchomości gruntowych*. Szczecin: Uniwersytet Szczeciński, Stowarzyszenie „Pomoc i Rozwój”.

Artykuł finansowany przez Narodowe Centrum Nauki w ramach projektu nr 2017/25/B/HS4/O1813 (Opus 13)

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

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

Dr Sebastian Gnat – Instytut Ekonometrii i Statystyki, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytet Szczeciński

Obwieszczenie

Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 4 kwietnia 2019 r.

w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w czwartym 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. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270 i 492) ogłasza się wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych w czwartym kwartale 2018 r. z podziałem na województwa, określone w tabeli stanowiącej załącznik do obwieszczenia.

Załącznik do obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 4 kwietnia 2019 r.

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

Wyszczególnienie	IV kwartał 2018 r.
	kwartał poprzedni = 100
POLSKA	102,4
Dolnośląskie	104,2
Kujawsko-pomorskie	102,7
Lubelskie	102,9
Lubuskie	100,4
Łódzkie	102,2
Małopolskie	108,1
Mazowieckie	101,0
Opolskie	100,0
Podkarpackie	101,5
Podlaskie	101,2
Pomorskie	102,8
Śląskie	101,5
Świętokrzyskie	99,6
Warmińsko-mazurskie	101,0
Wielkopolskie	101,8
Zachodniopomorskie	99,2

Lokalizacja – atrybut czy zbiór cech?

Location – an attribute or a collection of attributes?

Artykuł przedstawia sposoby uwzględniania atrybutu lokalizacja i położenie w szacowaniu nieruchomości. Stanowi także próbę wyjaśnienia, czy lokalizacja jest cechą różnicującą nieruchomości czy grupę atrybutów, stając się zmienną endogeniczną.

Słowa kluczowe: cechy rynku nieruchomości, położenie, lokalizacja nieruchomości

This paper presents methods of including the attributes location and placement in valuation of real estate. It also attempts to explain whether location constitutes a single trait or a collection thereof, making it an endogenic variable.

Keywords: real estate market characteristics, real estate location, property placement

Dywagacje naukowe o lokalizacji

Jednym z najważniejszych czynników wpływających na wartość rynkową nieruchomości jest jej umiejscowienie w przestrzeni, które zwyczajowo określamy jako *położenie* albo *lokalizacja*. Oba terminy, choć wykazują duże podobieństwa, to jednak posiadają swoje własne definicje. Na podstawie *Słownika Języka Polskiego* [1] możemy się dowiedzieć, że słowo *położenie* oznacza miejsce, gdzie się coś znajduje lub też pozycję zajmowaną przez dany przedmiot w stosunku do otoczenia. Natomiast *lokalizacja* to umiejscowienie, rozmieszczenie, ustalenie miejsca jakichś obiektów, a także ograniczenie skutków jakiegoś zjawiska do pewnego miejsca, obszaru.

Zarówno w definicji *położenia*, jak i *lokalizacji* pojawia się słowo *miejsce* (łac. *locus*), posiadające bardzo rozległe znaczenia. Czasami będzie ono oznaczało wolną przestrzeń, którą można zająć, zapełnić czymś, w innym przypadku będzie oznaczało np. część określonej przestrzeni (lub jej wycinek), z którą coś się dzieje, na której coś się odbywa lub odbywało, czy w końcu teren służący określonym celom, np. zamieszkanemu [1].

Z analizy słowotwórczej można wywnioskować, że terminy *lokalizacja* i *położenie* zostały zmodyfikowane od definicyjnych postaci *miejsca*, które jest niewątpliwie powiązane także z innymi pokrewnymi terminami, takimi jak:

- *obszar* – ograniczona część przestrzeni, określona powierzchnią czegoś, miejsce występowania, rozległy teren,
- *teren* (fr. *terrain*) – część powierzchni Ziemi wraz z jej rzeźbą i pokryciem, miejsce występowania, obszar,
- *przestrzeń* – część takiej rozciągłości objęta jakimiś granicami, obszar, miejsce zajmowane przez dany przedmiot materialny [1].

Powstaje zatem pytanie, czy popularna cecha różnicująca nieruchomości, *lokalizacja*, stanowi pojedynczy atrybut,

który uwzględnia się w procesie szacowania nieruchomości, czy zbiór wielu zmiennych egzogenicznych, wpływających na zmienną lokalizacyjną – endogeniczną? Analizując literaturę dotyczącą rynku nieruchomości, za prof. A. Hopferem można wywnioskować, że położenie nieruchomości (*lokalizacja*) oznacza czynniki zewnętrzne, takie jak np. dostępność, bezpośrednia okolica, widok, sąsiedztwo oraz odległość od usług i funkcji [2]. Nie rozważa się więc konkretnego atrybutu, który powinno się uwzględniać przy wycenie. Wymienione czynniki są traktowane jako zmienne w ujęciu modelowym z uwzględnieniem elementu losowości, jednak brak jest propozycji zakwalifikowania ich jako zmienne ilościowe czy jakościowe, skokowe czy ciągłe. A przecież zanim zaproponuje się odpowiednie narzędzia analiz statystycznych, trzeba dobrze rozemnać się, jakiego rodzaju cechy należy badać [3]. Podobne spojrzenie na problem prezentuje E. Kucharska-Stasiak, która wskazuje na występowanie grupy cech nieruchomości: fizycznych, ekonomicznych i instytucjonalnoprawnych [4]. Natomiast w kwestii lokalizacji umiejscawia ją w kategorii cech ekonomicznych. Zdaniem autorki lokalizacja obejmuje cechy lokalizacji fizycznej i położenia ekonomicznego, z zaznaczeniem, że właśnie aspekt ekonomiczny ma decydujące znaczenie. Jako przykłady skutków występowania cech podaje sposób użytkowania nieruchomości oraz zmiany tego sposobu, które są w dużym stopniu rezultatem położenia i otoczenia oraz dostępności. Zupełnie inne stanowisko zajmuje M. Trojanek, określając lokalizację jako wybór obszaru (*miejsca*) dla określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego [5]. Czynniki zewnętrzne określone przez autorkę przedstawione są z punktu widzenia potencjalnego inwestora, który na pierwszym miejscu stawia opłacalność inwestycji oraz musi odpowiedzieć sobie na pytanie: gdzie inwestować, aby móc istnieć, przetrwać i rozwijać firmę w przyszłości? Owe czynniki stanowią takie zmienne, jak bliskość, chłonność rynków zbytu, infrastruktura, stan techniczny, dostępność, jakość świadczonych usług, koszt

świadczonych usług infrastrukturalnych, korzystne położenie geograficzne, bliskość drogowych połączeń komunikacyjnych oraz zasoby fachowej siły roboczej. Dodatkowo, oprócz wymienionych uwarunkowań lokalizacyjnych, M. Trojanek zwraca uwagę na inne właściwości utożsamiane nie z samym *miejscem*, lecz obszarem administracyjnym, m.in. stabilność sytuacji gospodarczej i politycznej, stan i poziom nowoczesności urządzeń infrastrukturalnych oraz kulturę danego obszaru. Przedstawione wyżej stanowiska nie dają jednoznacznej odpowiedzi na zadane pytanie, ale odsyłają raczej rzeczoznawców do samodzielnej interpretacji czynników zewnętrznych czy grup cech, np. fizycznych, ekonomicznych lub instytucjonalno-prawnych, w których umiejscowiona jest lokalizacja [6]. Choć jak się okazuje, *lokalizacja* związana jest z cechami fizycznymi, takimi jak nieprzemieszczalność, trwałość i różnorodność, jak również ekonomicznymi, będąc jednocześnie cechą przynależną do grupy tych cech obok rzadkości, współzależności, kapitałochłonności, zdolności do zaspokajania potrzeb oraz zdolności do generowania korzyści.

Lokalizacja w legislacji

Analizując ustawodawstwo polskie w zakresie szacowania nieruchomości, w zasadzie znaleźć można tylko informacje o *położeniu*. Precyzuje to art. 154. 1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który mówi, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając

w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Jednak warto zauważyć, że przytoczone *położenie* w kontekście prawnym nie oznacza, że należy traktować je jako atrybut nieruchomości, na podstawie którego będziemy różnicować nieruchomości podobne w przypadku chociażby podejścia porównawczego. Dopełnieniem powyższego są zapisy Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, w szczególności Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, na podstawie której można wywnioskować, że cechy nieruchomości to właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne.

Jedną z klasyfikacji charakterystycznych cech nieruchomości zawierająca *położenie* zaprezentowana jest w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości. Co prawda uwzględnienie wszystkich cech jest obligatoryjne w procedurach powszechnej taksacji, lecz cechę położenie można wykorzystać do analiz realizowanych w trakcie wyceny dla innych celów, ponieważ jest charakterystyczna dla:

- gruntów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, a także gruntów przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne,
- gruntów rolnych i leśnych,
- budynków, oraz
- lokali.

Szczegółowe zestawienie cech, sklasyfikowanych w dokumentach normatywnych przedstawiono w tabeli I.

Tabela I. Cechy nieruchomości, które zgodnie z przepisami należy uwzględnić w wycenie nieruchomości (Źródło: opracowanie własne na podstawie [7])

Atrybuty wg ustawy o gospodarce nieruchomościami			
art. 154 – określenie wartości nieruchomości		art. 134 – wyłączenie nieruchomości	
rodzaj nieruchomości			
położenie nieruchomości			
X	sposób użytkowania		
przeznaczenie w planie miejscowym			
stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej			
stan zagospodarowania			
Atrybuty wg rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości			
grunty zabudowane	grunty rolne i leśne	budynki	lokale
położenie			położenie w budynku
przeznaczenie w MPZP	rodzaj użytku	rodzaj budynku	rodzaj lokalu
infrastruktura techniczna		sposób użytkowania	
stan zagospodarowania	X	instalacje wewnętrzne	
klasa gleboznawcza		dane techniczne	X
X	X	stopień zużycia	
Atrybuty wg PKZW - Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”			
właściwości			
lokalizacyjne	fizyczne	techniczno-użytkowe	prawne

Lokalizacja i położenie w praktyce

Rozpatrując powyższe, można uznać, że w praktyce rzeczoznawcy uwzględniają nieco inne cechy niż przedstawione. Uzależnione to jest od możliwości zbadania cech przez rzeczoznawcę (z reguły 3–5 cech), nie tyle nieruchomości wycenianej, co nieruchomości podobnych, stanowiących bazę do działań analitycznych. W każdym segmencie będą się one zatem nieznacznie różniły i będą się przedstawiać następująco:

1. nieruchomości gruntowe niezabudowane:

- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- lokalizacja ogólna,
- lokalizacja szczegółowa,
- sposób wykorzystywania,
- dostępność komunikacyjna,
- uzbrojenie techniczne terenu,
- ograniczenia w użytkowaniu,
- warunki wodno-gruntowe,
- bonitacja gruntu,
- kultura rolna,

2. nieruchomości budynkowe:

- położenie,
- rodzaj budynku,
- funkcje wyodrębnione w budynku,
- liczba kondygnacji,
- technologia wykonania,
- wyposażenie w instalacje,
- wiek budynku,
- stan techniczny,

- standard wykończenia,

3. nieruchomości lokalowe:

- lokalizacja,
- rodzaj (przeznaczenie) lokalu,
- położenie w budynku,
- rodzaj budynku,
- technologia wykonania,
- wyposażenie w instalacje,
- wiek budynku,
- stan techniczny budynku,
- stan techniczny lokalu,
- standard wykończenia budynku,
- standard wykończenia lokalu.

Z przedstawionej propozycji uwzględniania cech wynika, że w procesie szacowania nieruchomości pojawia się niejednokrotnie zamiana terminu *położenie* na *lokalizację*. Można to zaobserwować, wczytując się szczegółowo w literaturę fachową, gdzie z jednej strony ukazana jest cecha *położenie* jako dominująca w sensie prawnym, by za chwilę w przykładzie operatu uwidocznić cechę *lokalizacji*, sprowadzając ją tylko do miejsca w sensie geograficznym. Wynika to z faktu, że przedstawienie w ten sposób *położenia* czy *lokalizacji* w aspekcie matematyczno- i fizyczno-geograficznym znacznie upraszcza procedurę wyceny. Zbiór wcześniej przytoczonych czynników zewnętrznych zastąpiony zostaje jedną zmienną jakościową, która z reguły identyfikowana jest za pomocą skali porządkowej z nadaną liczbą odpowiadającą gradacji cechy.

Podobną sytuację można zaobserwować, weryfikując operaty szacunkowe. Bardzo często w zbiorze cech różnicujących nieruchomości pojawiają się lokalizacja, położenie, atrakcyjność

Tabela II. Przykładowe zestawienie cech uwzględniających położenie i lokalizację (Źródło: opracowanie własne)

Cecha rynkowa	Wariant cechy	Opis
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	nieatrakcyjna i źle odbierana przez lokalną społeczność
	przeciętna	dzielnica nie budząca ani negatywnych, ani pozytywnych skojarzeń
	atrakcyjna	modna i spokojna dzielnica, umożliwiająca szybkie dotarcie do centrum
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	przy głównych ulicach lub w pobliżu głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej
	dobre	przy ulicach wewnętrznych o mniejszym natężeniu ruchu, w odległości bliskiej od przystanków komunikacji miejskiej, z dobrym dostępem obiektów handlowo-usługowych i obiektów oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej
	zadawalające	przy ulicach wewnętrznych lub osiedlowych w większej odległości od przystanków komunikacji miejskiej
	dalekie	znacznie oddalonych od przystanków komunikacji miejskiej i obiektów użyteczności publicznej oraz głównych ciągów komunikacyjnych
Położenie	centralne	przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych
	pośrednie	przy ulicy osiedlowej, w odległości 100–250 m od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych
	peryferyjne	przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych
Lokalizacja	dobra	strefa centralna
	przeciętna	strefa śródmiejska
	zła	strefa peryferyjna

lokalizacji, lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa, lokalizacja i sąsiedztwo. Ich znaczenia mogą znacząco odbiegać od siebie, ponieważ wyrażają subiektywny stosunek rzeczoznawcy do analizowanych zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. Jednak w każdym przypadku umiejscowienie nieruchomości w sensie geograficznym w przestrzeni stanowi podstawę do dalszych rozważań. Wielokryterialność postrzegania lokalizacji czy położenia polega na stopniowej analizie, w której w pierwszej kolejności uwzględniane jest:

- położenie geograficzne (na rynku lokalnym, regionalnym, krajowym, międzynarodowym),
- położenie fizyczne, uwzględniające numeryczny model terenu DTM (*Digital Terrain Model*),
- położenie matematyczne, uwzględniające obszar zajmowany przez nieruchomość,
- położenie w otoczeniu (parków, lasów, jezior, a także biorąc pod uwagę teren zurbanizowany),
- położenie w sąsiedztwie (np. sklepów wielobranżowych, hipermarketów, szkół, przedszkoli, budynków użyteczności publicznej),
- położenie w kategorii dostępności (np. komunikacyjnej), oraz
- położenie determinowane przez „modę na lokalizację”.

Przykłady cech uwzględniających położenie i lokalizację nieruchomości oraz ich opis przedstawiono w tabeli II.

Podsumowanie

Powyższe zestawienie nie stanowi wyznacznika postępowania dla rzeczoznawcy majątkowego w zakresie analizy wpływu czynników lokalizacyjnych na wartość nieruchomości, a jedynie ugruntowuje wiedzę w zakresie postrzegania terminów *położenie* i *lokalizacja* w wycenie. Taki kierunek zapewne determinuje uwzględnianie przestrzennej wizualizacji rynku nieruchomości i odejście od statystyczno-ekonometrycznych metod analizy rynku. Stopniowa implementacja analiz gisowych¹ w opracowaniach dotyczących analizy rynku nieruchomości przekonuje rzeczoznawców do ich stosowania z wielu powodów. Po pierwsze, w dość interesujący sposób prezentuje wyniki badań, uwzględniając wiele czynników tzw. lokalizacyjnych. Po drugie, uwzględnianie kilku warstw tematycznych, stanowiących niejako zbiór atrybutów wpływających ostatecznie na kształt zmiennej lokalizacyjnej nie jest tak czasochłonne jak w przypadku stosowania klasycznych metod ekonometrycznych.

Jedynym wobec powyższego problemem okazuje się być klasyfikacja zmiennych wpływających na wartość szacowanych nieruchomości, w tym zmiennej pod nazwą *położenie*. Uwzględniając pogląd, że wielkości związane z rynkiem nieruchomości mają charakter probabilistyczny (losowy), należałoby je analizować za pomocą narzędzi statystyki matematycznej [8], a zatem stosując metody wnioskowania o zmiennych losowych na podstawie próby losowej jako reprezentacji wylosowanej (zaobserwowanej) ze zbiorowości statystycznej (populacji generalnej).

W związku z powyższymi założeniami, wstępem do analiz powinno być zbudowanie modelu przedstawiającego zależność

zmiennej endogenicznej Y (*lokalizacja*) od zmiennych objaśniających x_1, x_2, \dots, x_k (czynniki wpływające na zmienną lokalizacyjną, np. sąsiedztwo, położenie fizyczno-geograficzne lub dojazd). W ogólnej postaci model taki można zapisać za pomocą wzoru:

$$Y = f(x_1, x_2, \dots, x_k) + \xi$$

w którym f oznacza określoną postać analityczną funkcji zmiennych objaśniających x_1, x_2, \dots, x_k , a ξ jest składnikiem losowym modelu, przy czym składnik ten nakłada się na funkcję f w sposób addytywny [9]. Składnik losowy przedstawia łączny efekt oddziaływania na zmienną endogeniczną Y tych wszystkich czynników, które nie zostały uwzględnione *explicite* jako zmienne objaśniające w modelu. W praktyce nie sposób określić wszystkich czynników zewnętrznych jako zmiennych objaśniających w modelu. Dlatego też wybiera się do celów obliczeniowych tylko najważniejsze, które z daną zmienną endogeniczną są powiązane związkami przyczynowymi. Natomiast efekt łącznego oddziaływania pozostałych czynników uwzględnia się jedynie sumarycznie przez składnik losowy ξ .

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że problem uwzględniania *położenia* czy *lokalizacji*, jak również interpretacja tych zamiennie stosowanych cech jest procesem złożonym. Z uwagi na fakt, że *miejsce* jest to zbiór wszystkich punktów przestrzeni mających pewną określoną właściwość, rozpatrywanie czynników zewnętrznych należałoby posegregować i odnieść do konkretnego przypadku. Jednakże typując reprezentatywne obiekty z zasobu np. nieruchomości gruntowych, budynkowych czy lokalowych oraz przypisując im odpowiednie, powtarzające się czynniki zewnętrzne, można określić modele lokalizacyjne, które z pewnością staną się bardziej wiarygodnym atrybutem podczas różnicowania nieruchomości przy zastosowaniu reguły *ceteris paribus*.

LITERATURA

- [1] *Słownik języka polskiego* (1979). Warszawa: PWN.
- [2] Hopfer A., Cellmer R. (1997). *Rynek nieruchomości*. Olsztyn: Wyd. ART, 15.
- [3] Hozer J., Kokot S., Kuźmiński W. (2002). *Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości*. Warszawa: PFSRM, 17.
- [4] Kucharska-Stasiak E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN, 17.
- [5] Kucharska-Stasiak E. (red.) (1998). *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*. Warszawa: PFSRM, 134.
- [6] Hozer J. (red.) (2006). *Wycena nieruchomości*. Szczecin: Instytut Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych, 14.
- [7] Dydenko J. (red.) (2006). *Szacowanie nieruchomości*. Warszawa, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2006, 308.
- [8] Czaja J. (2001). *Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej*. Kraków: KOMP-SYSTEM, 125.
- [9] Pawłowski Z. (1978). *Ekonometria*. Warszawa: PWN, 41.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Dr Dariusz Kłoskowski – Politechnika Koszalińska, doradca CSR Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, zarządca rynku nieruchomości lic. nr 21573, pośrednik w obrocie nieruchomościami lic. nr 16869

¹ GIS (*Geographic Information System*), System Informacji Geograficznej – system służący do wprowadzania, gromadzenia, przetwarzania oraz wizualizacji danych geograficznych, którego jedną z funkcji jest wspomaganie procesu decyzyjnego.

Podobieństwo metod wyceny w podejściu porównawczym

Similarities between real property valuation methods in comparative approach

Celem artykułu jest wskazanie na podobieństwo metod wyceny w podejściu porównawczym. Każda z metod wyceny (metoda porównywania parami, metoda korygowania ceny średniej i metoda analizy statystycznej rynku) została przedstawiona w formie ogólnego modelu wyceny w podejściu porównawczym. W modelu tym cena porównawcza (np. cena minimalna lub cena średnia) jest korygowana różnicami w atrybutach (między nieruchomością wycenianą i nieruchomościami porównawczymi), ważonymi wpływem atrybutów na wartość nieruchomości. Na przykładzie i analitycznie wykazano, że metoda korygowania ceny średniej to w istocie metoda porównywania parami, po przyjęciu za nieruchomość porównawczą nieruchomości o cenie minimalnej.

W ramach metody analizy statystycznej rynku uwzględniono szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości, w wersji uproszczonej, odpowiadającej prowadzonym rozważaniom. Wykazano, że algorytm ten ma również wiele podobieństw z pozostałymi metodami wyceny w podejściu porównawczym. Różnice wynikają z odmiennej postaci analitycznej algorytmu. Algorytm ma postać wykładniczą, a pozostałe metody wyceny to modele liniowe. Należy przy tym podkreślić, że zalety algorytmu uwidaczniają się przy wycenie masowej, której jest on dedykowany. W prezentowanych rozważaniach uwzględniana jest, w celach teoretycznych, jedynie uproszczona jego wersja.

Słowa kluczowe: podejście porównawcze, metoda porównywania parami, metoda korygowania ceny średniej, szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości

The purpose of this paper is to demonstrate similarities between valuation methods in the comparative approach. Each of the valuation methods (comparison in pairs method, average price adjustment method and statistical market analysis method) has been presented in the form of a general valuation model in the comparative approach. In this model, the comparative price (e.g. the minimum price or the average price) is adjusted by attribute differences (between the valued real estate and the comparative real estate) weighted by the influence of each attribute on real estate value. As shown in the example and analysis, the average price adjustment method is essentially the same as the comparison in pairs method, wherein the property with the minimum price is appointed as the comparative real estate.

Within the statistical market analysis method, the Szczecin algorithm of mass property valuation was taken into account - more specifically its simplified version, adequate to the problems discussed herein. The algorithm was shown to share many similarities with other methods for valuation in the comparative approach. Differences are caused by the varying analytical character of the algorithm - it is exponential while other methods are linear. It should be noted that the advantages of the algorithm become evident during mass valuation, for which it is designated. For theoretical purposes, only its simplified version is considered herein.

Keywords: comparative approach, comparison in pairs method, average price adjustment method, Szczecin algorithm of mass property valuation

W literaturze poświęconej podejściu porównawczemu można spotkać się z opiniami, że metody w tym podejściu są, w gruncie rzeczy, bardzo podobne [1–3]. W niniejszym artykule opisane zostaną podobieństwa między metodami stosowanymi w ramach podejścia porównawczego, a więc między metodą porównywania parami, metodą korygowania ceny średniej i metodą analizy statystycznej rynku.

W ramach metody analizy statystycznej rynku omówiony zostanie szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości. Szczeciński algorytm masowej wyceny jest dedykowany wycenie masowej w ramach metody analizy statystycznej rynku. Cel artykułu to wykazanie jednolitości każdej z metod składających się na podejście porównawcze, zarówno metody porównywania parami, korygowania ceny średniej, jak i metody analizy statystycznej rynku, w ramach której analizowany jest właśnie szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości. Szczegółowy opis szczecińskiego algorytmu masowej wyceny zawierają np. prace [4–6].

Literatura dotycząca podejścia porównawczego jest bardzo obszerna [7–12] i nie sposób wymienić wszystkich pozycji, w których to podejście jest omawiane.

Ogólny model wyceny w podejściu porównawczym można zapisać za pomocą wzoru (1):

$$w = c_p + \alpha_1 \Delta x_1 + \alpha_2 \Delta x_2 + \dots + \alpha_K \Delta x_K = c_p + \sum_{k=1}^K \alpha_k \Delta x_k \quad (1)$$

w którym w oznacza wartość jednostkową nieruchomości (wyznaczoną w podejściu porównawczym), c_p cenę jednostkową nieruchomości porównawczej, α_k jednostkowy wpływ atrybutu k ($k = 1, 2, \dots, K$), K liczbę atrybutów (cech) nieruchomości, a Δx_k różnicę w ocenie atrybutu k pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomością podobną.

W podejściu porównawczym zawsze pojawia się cena jednostkowa nieruchomości porównawczej (c_p). W procesie wyceny trzeba określić wpływ poszczególnych atrybutów (α_k), który

pozwała na uwzględnienie różnic w atrybutach (Δx_k) między nieruchomością wycenianą i porównawczymi.

Niniejszy artykuł jest próbą odpowiedzi na pytanie: czy metody podejścia porównawczego można przedstawić w sposób zgodny ze wzorem (1)? Odpowiedź twierdząca oznacza, że metody te są, w gruncie rzeczy, tożsame. W celu odpowiedzi na to pytanie podjęta zostanie próba parametryzacji metody porównywania parami, jak i metody korygowania ceny średniej. W sposób analogiczny do (1) przedstawiony zostanie również szwajcarski algorytm masowej wyceny nieruchomości. Warto w tym miejscu dodać, że ciekawe rozważania w podobnym duchu zawiera praca [1].

Dane do przykładu

Podobieństwo metod w podejściu porównawczym zostanie pokazane na przykładzie liczbowym i analitycznie. Załóżmy, że dysponujemy informacjami o nieruchomościach i ich cechach, a wyceniana jest nieruchomość ostatnia (nieruchomość nr 4). Dane do przykładu zawiera tabela I. Dane te mają służyć tylko i wyłącznie do zobrazowania podobieństwa metod wyceny. W procesie wyceny nieruchomości podobne powinny być dobierane tak, żeby ich stany atrybutów były jak najczęściej takie, jak w przypadku nieruchomości wycenianej. W tabeli I nie zawsze tak jest. Przykładowo, nieruchomość wyceniana ma powierzchnię małą, a trzy nieruchomości porównawcze mają powierzchnię dużą. Wagi poszczególnych atrybutów zostały określone na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Sposób kodowania atrybutów jest następujący (od najgorszego do najlepszego):

- lokalizacja: 0 – średnia, 1 – dobra, 2 – bardzo dobra,
- powierzchnia: 0 – duża, 1 – średnia, 2 – mała,
- położenie na piętrze: 0 – niekorzystne, 1 – przeciętne, 2 – korzystne,
- stan techniczny: 0 – średni, 1 – dobry, 2 – bardzo dobry.

Dane o atrybutach nieruchomości mieszkaniowych i jednostkowych cenach transakcyjnych po „zakodowaniu” stanów atrybutów przedstawia tabela II.

Rozstęp cen jednostkowych to $\Delta c = c_{max} - c_{min} = 200 \text{ zł/m}^2$. Znać są ponadto wagi oraz zakresy kwotowe poszczególnych atrybutów (tabela III). Wyznaczono również zakres kwotowy dla „przejścia” od gorszego do lepszego (o jeden) stanu atrybutu. Są to parametry α_k we wzorze (1) i można je wyznaczyć za pomocą wzoru (2):

$$\alpha_k = \frac{\Delta c \cdot w_k}{k_p - 1} \quad (2)$$

w którym α_k oznacza wpływ (w zł) zmiany stanu atrybutu k o jeden stan, $\Delta c = c_{max} - c_{min}$ rozstęp ceny jednostkowej, w_k wagę atrybutu k , a k_p liczbę stanów atrybutu k . W przypadku każdego z uwzględnionych atrybutów liczba stanów jest równa 3, czyli możliwe są dwa „przejścia” między stanami atrybutów.

We wzorze (1) występują również wielkości Δx_k , które informują o ile stanów nieruchomości wyceniana różni się od nieruchomości porównawczej, ze względu na dany atrybut k . Można to obliczyć, odejmując od zakodowanych stanów nieruchomości

wycenianej (nieruchomość nr 4 w tabeli II) odpowiadające im stany nieruchomości porównawczych (nieruchomości 1–3 w tabeli II). Wielkości te przedstawiono w tabeli IV, gdzie dla ułatwienia przedstawiono też zakresy kwotowe zmiany atrybutów o jeden stan, czyli wielkości α_k .

Analizując tabelę IV, widzimy, że np. nieruchomość wyceniana (nr 4) miała lokalizację lepszą o jeden stan od nieruchomości nr 1 i 2 oraz miała taką samą lokalizację jak nieruchomość nr 3. Podobnie interpretuje się pozostałe różnice atrybutów. Na podstawie powyższych informacji nieruchomość nr 4 zostanie wyceniona metodą porównywania parami, metodą korygowania ceny średniej i metodą analizy statystycznej rynku (szwajcarski algorytm masowej wyceny nieruchomości w wersji uproszczonej).

Tabela I. Dane o atrybutach nieruchomości mieszkaniowych i jednostkowych cenach transakcyjnych (nieruchomość nr 4 – nieruchomość wyceniana) (Źródło: opracowanie własne)

Nr	Lokalizacja	Powierzchnia	Położenie na piętrze	Stan techniczny	Cena 1m ² , zł
1	średnia	duża	niekorzystne	średni	2700
2	średnia	duża	przeciętne	b. dobry	2900
3	dobra	duża	przeciętne	średni	2800
4	dobra	mała	przeciętne	średni	X

Tabela II. Dane o atrybutach nieruchomości mieszkaniowych i jednostkowych cenach transakcyjnych (nieruchomość nr 4 – nieruchomość wyceniana) (Źródło: opracowanie własne)

Nr	Lokalizacja	Powierzchnia	Położenie na piętrze	Stan techniczny	Cena 1m ² , zł
1	0	0	0	0	2700
2	0	0	1	2	2900
3	1	0	1	0	2800
4	1	2	1	0	x

Tabela III. Wagi oraz zakresy kwotowe atrybutów (Źródło: opracowanie własne)

Atrybut	Waga atrybutu	Zakres kwotowy, zł	Zakres kwotowy, zł/ Zmiana atrybutu o jeden stan
Otoczenie	0,5	100	50
Powierzchnia	0,1	20	10
Położenie Na Piętrze	0,1	20	10
Stan Techniczny	0,3	60	30

Tabela IV. Różnice między stanami atrybutów nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (ΔX_k) oraz zakresy kwotowe zmiany stanów atrybutów o jeden (α_k) (Źródło: opracowanie własne)

Nr	Lokalizacja	Powierzchnia	Położenie na piętrze	Stan techniczny
1	1	2	1	0
2	1	2	0	-2
3	0	2	0	0
α_k	50	10	10	30

Metoda porównywania parami

W metodzie porównywania parami wzór (1) przyjmuje postać wzoru (3):

$$w_{mpp} = \bar{c}_p + \alpha_1 \overline{\Delta x_1} + \alpha_2 \overline{\Delta x_2} + \dots + \alpha_K \overline{\Delta x_K} = \bar{c}_p + \sum_{k=1}^K \alpha_k \overline{\Delta x_k} \quad (3)$$

w którym \bar{c}_p oznacza średnią cenę jednostkową nieruchomości porównawczych, $\overline{\Delta x_k}$ średnią różnicę między stanem atrybutu k nieruchomości wycenianej i stanami tego samego atrybutu nieruchomości porównawczych, a α_k wpływ zmiany atrybutu k o jeden stan, jak we wzorze (2).

Informacje potrzebne do wyceny nieruchomości nr 4 w podejściu porównawczym przedstawiono w tabeli V. W ostatnim jej wierszu podano średnie wyznaczone dla różnic atrybutów między nieruchomością wycenianą (nr 4) i pozostałymi nieruchomościami. Są to wartości $\overline{\Delta x_k}$. Średnia cena nieruchomości porównawczych to $\bar{c}_p = 2800$.

Tabela V. Różnice między stanami atrybutów nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych, średnie różnice $\overline{\Delta x_k}$, zakresy kwotowe zmiany stanów atrybutów o jeden (α_k) oraz ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych (Źródło: opracowanie własne)

Nr	Lokalizacja	Powierzchnia	Położenie na piętrze	Stan techniczny	Cena 1m ² , zł
1	1	2	1	0	2700
2	1	2	0	-2	2900
3	0	2	0	0	2800
α_k	50	10	10	30	X
$\overline{\Delta x_k}$	2/3	2	1/3	-2/3	X

Po podstawieniu wzór (3) przyjmuje zatem postać wzoru (4):

$$w_{mpp} = 2800 + 50 \cdot \frac{2}{3} + 10 \cdot 2 + 10 \cdot \frac{1}{3} + 30 \cdot \left(-\frac{2}{3}\right) = 2836,67 \text{ zł} \quad (4)$$

co daje jednostkową wartość nieruchomości w metodzie porównywania parami $w_{mpp} = 2836,67$ zł.

Można zauważyć, że metoda porównywania parami jest tożsama ze wzorem (1), przy czym punktem odniesienia dla wartości jest średnia cena jednostkowa nieruchomości porównawczych, a korygowanie wartości to porównywanie stanów nieruchomości wycenianej z uśrednionymi stanami nieruchomości porównawczych.

Metoda korygowania ceny średniej

W tabeli VI przedstawiono wycenę nieruchomości nr 4 metodą korygowania ceny średniej. W metodzie tej średnia cena nieruchomości porównawczych (\bar{c}_p) mnożona jest przez sumę współczynników korygujących (s_k), wyznacza-

nych dla nieruchomości wycenianej. Zakres zmienności wyznaczany jest przez relację ceny minimalnej i maksymalnej do ceny średniej:

$$\left\langle \frac{c_{\min}}{c_{sr}}; \frac{c_{\max}}{c_{sr}} \right\rangle = \left\langle \frac{2700}{2800}; \frac{2900}{2800} \right\rangle = \langle 0,964; 1,036 \rangle$$

Po uwzględnieniu wag atrybutów wyznacza się dolne i górne wartości współczynników korygujących dla poszczególnych atrybutów, a następnie wartości tych współczynników dla nieruchomości wycenianej (s_k).

Wartość nieruchomości nr 4 wyznaczona metodą korygowania ceny średniej jest równa (5):

$$w_{mks} = \bar{c}_p \sum_{k=1}^K s_k = 2800 \cdot (0,5 + 0,104 + 0,1 + 0,289) = 2780 \text{ zł} \quad (5)$$

gdzie s_k oznacza współczynnik korygujący dla atrybutu k .

Można wykazać, że metoda korygowania ceny średniej to w istocie metoda porównywania parami, przy czym do porównania brana jest tylko nieruchomość o cenie minimalnej. Dowód o podobnym charakterze można też znaleźć np. w [1].

Współczynnik korygujący można zapisać następująco (6):

$$s_k = \frac{c_{\min}}{\bar{c}_p} w_k + \frac{\frac{c_{\max}}{\bar{c}_p} - \frac{c_{\min}}{\bar{c}_p}}{k_p - 1} w_k \Delta x_k \quad (6)$$

(objaśnienia – jak wcześniej).

Podstawiając (6) do (5), otrzymujemy (7):

$$w_{mks} = \bar{c}_p \sum_{k=1}^K \left(\frac{c_{\min}}{\bar{c}_p} w_k + \frac{\frac{c_{\max}}{\bar{c}_p} - \frac{c_{\min}}{\bar{c}_p}}{k_p - 1} w_k \Delta x_k \right) \quad (7)$$

Tabela VI. Wycena metodą korygowania ceny średniej (Źródło: opracowanie własne)

Wielkość	Lokalizacja	Powierzchnia	Położenie na piętrze	Stan techniczny
Wagi atrybutów (w_k)	0,5	0,1	0,1	0,3
$\frac{c_{\min}}{c_{sr}} w_k$	0,482	0,096	0,096	0,289
$\frac{c_{\max}}{c_{sr}} w_k$	0,518	0,104	0,104	0,311
Wsp. korygujące dla nieruchomości wycenianej (s_k)	0,500	0,104	0,100	0,289
Stany atrybutów nieruchomości wycenianej (zakres całkowity 0-2)	1	2	1	0

Suma wag jest równa jedności, a więc lewa część wzoru (7) jest równa (8):

$$\bar{c}_p \sum_{k=1}^K \frac{c_{min}}{\bar{c}_p} w_k = \bar{c}_p \frac{c_{min}}{\bar{c}_p} \sum_{k=1}^K w_k = c_{min} \quad (8)$$

Wzór (7) ma więc postać (9):

$$w_{mks} = c_{min} + \sum_{k=1}^K \left(\frac{\bar{c}_p \left(\frac{c_{max}}{\bar{c}_p} - \frac{c_{min}}{\bar{c}_p} \right)}{k_p - 1} w_k \Delta x_k \right) \quad (9)$$

Upraszczając go, otrzymujemy (10):

$$w_{mks} = c_{min} + \sum_{k=1}^K \left(\frac{c_{max} - c_{min}}{k_p - 1} w_k \Delta x_k \right) \quad (10)$$

Korzystając ze wzoru (2), dochodzimy do formuły (11):

$$w_{mks} = c_{min} + \sum_{k=1}^K \alpha_k \Delta x_k \quad (11)$$

Widać więc, że metoda korygowania ceny średniej to w istocie metoda porównywania parami, po przyjęciu do porównania tylko jednej nieruchomości porównawczej, tej o cenie minimalnej.

Po zastosowaniu do wyceny nieruchomości nr 4 wzoru (11) otrzymujemy (12):

$$w_{mks} = 2700 + 50 \cdot 1 + 2 \cdot 10 + 1 \cdot 10 + 0 \cdot 30 = 2780 \text{ zł} \quad (12)$$

Jest to identyczna wartość jak w formule (5). Dane potrzebne do zastosowania wzoru (11) zawiera tabela V.

Metoda analizy statystycznej rynku – szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości (w wersji uproszczonej)

Szczeciński algorytm masowej wyceny został uwzględniony ze względu na to, że może on być przypisany do metody analizy statystycznej rynku. Za pomocą metod ekonometrycznych i statystycznych można szacować wpływ atrybutów w algorytmie. Algorytm jest dedykowany, jak sama nazwa wskazuje, do wycen masowych. Jego uwzględnienie w rozważaniach ma charakter teoretyczny, chodzi mianowicie o wykazanie jednolitej struktury metod wyceny w podejściu porównawczym.

Jednostkową wartość nieruchomości w szczecińskim algorytmie można zapisać za pomocą wzoru (13):

$$w_{samwn} = c_{min} \prod_{k=1}^K (1 + a_k) \quad (13)$$

w którym c_{min} oznacza jednostkową cenę najtańszej nieruchomości porównawczej, α_k wpływ atrybutu $k = (1, 2, \dots, K)$, a K liczbę atrybutów.

Wzór (13) to uproszczona wersja szczecińskiego algorytmu. Szczegółowy opis algorytmu można znaleźć np. w [4, 6]. Przede wszystkim we wzorze (13) nie uwzględniono tzw. współczynników wartości rynkowej, które pozwalają na określenie (w wycenie masowej) wpływu mody na lokalizacje. Jest to ważny element algorytmu, wyróżniający go wśród wielu innych modeli masowej wyceny. W prezentowanych rozważaniach można przyjąć, że nieruchomości (wyceniana i porównawcze) charakteryzują się jednakowym wpływem mody. W podstawowej wersji algorytmu wyznacza się wartość całkowitą, podczas gdy we wzorze (13) wartość jednostkową. Ponadto w algorytmie punktem odniesienia jest tzw. cena bazowa, czyli cena jednostkowa najtańszego, nieuzbrojonego gruntu na obszarze gminy. We wzorze (13) przyjęto, że punktem odniesienia jest cena minimalna.

Analizując wzór (13), narzuca się podobieństwo do metody korygowania ceny średniej. Punktem odniesienia w tych dwóch metodach jest jednostkowa cena minimalna. Podstawowa różnica polega na tym, że szczeciński algorytm ma postać multiplikatywną (wykładniczą), a nie liniową, jak to jest w przypadku metody porównywania parami i korygowania ceny średniej.

Czy szczeciński algorytm da się zapisać w formie zbliżonej do wzoru (1)? Po zlogarytmowaniu (13) otrzymujemy (14):

$$\ln(w_{samwn}) = \ln(c_{min}) + \sum_{k=1}^K \ln(1 + a_k) \quad (14)$$

Przyjmijmy, że

$$\alpha_{k;\ln} = \frac{\ln\left(\frac{c_{max}}{c_{min}}\right) w_k}{k_p - 1} \quad (15)$$

W takiej sytuacji:

$$\ln(1 + a_k) = \alpha_{k;\ln} \cdot \Delta x_k \quad (16)$$

Wielkość $\alpha_{k;\ln}$ we wzorze (15) to zlogarytmowany wpływ zmiany atrybutu k o jeden stan. Wielkość Δx_k to, tak jak wcześniej, różnica w liczbie stanów danego atrybutu między nieruchomością wycenianą a porównywaną.

Ostatecznie zależność (14) można zapisać jako wzór (17):

$$\ln(w_{samwn}) = \ln(c_{min}) + \sum_{k=1}^K \alpha_{k;\ln} \cdot \Delta x_k \quad (17)$$

w którym α_k zdefiniowane jest jak w (15).

Wzór (17) jest więc zgodny z formułą (1), przy czym występują w nim wartości zlogarytmowane, co wynika z wykładniczej postaci szczecińskiego algorytmu. Zastosowano go, tak jak w przypadku poprzednich metod, do wyceny nieruchomości

Tabela VII. Wycena za pomocą szczecińskiego algorytmu wyceny nieruchomości*
(Źródło: opracowanie własne)

Wielkość	Lokalizacja	Powierzchnia	Położenie na piętrze	Stan techniczny
Wagi atrybutów (w_k)	0,5	0,1	0,1	0,3
$\alpha_{k;\ln} = \frac{\ln\left(\frac{c_{\max}}{c_{\min}}\right) w_k}{k_p - 1}$	0,018	0,004	0,004	0,011
Wsp. korygujące dla nieruchomości wycenianej: $\ln(1 + a_k) = \alpha_{k;\ln} \cdot \Delta x_k$	0,018	0,007	0,004	0
Stany atrybutów nieruchomości wycenianej (zakres całkowity 0–2)	1	2	1	0

*Wartości podano z dokładnością do trzech miejsc po przecinku

nr 4. Punktem odniesienia jest jednostkowa cena minimalna $c_{\min} = 2700$ zł. Obliczenia zawiera tabela VII.

Algorytm ma postać multiplikatywną. Wpływ stanów atrybutów nieruchomości wycenianej wyznaczono na podstawie logarytmu ilorazu ceny maksymalnej i minimalnej

$$\ln\left(\frac{c_{\max}}{c_{\min}}\right),$$

który został przemnożony przez wagi poszczególnych atrybutów. Po uwzględnieniu stanów atrybutów nieruchomości otrzymano wpływ atrybutów w postaci zlogarytmowanej $\ln(1 + \alpha_k)$.

Wartość jednostkowa nieruchomości nr 4 wyznaczona za pomocą wzoru (17) jest równa:

$$\ln(w_{\text{samwn}}) = \ln(2700) + 0,018 + 0,007 + 0,004 + 0 = 7,930 \quad (18)$$

Po odlogarytmowaniu otrzymujemy wartość $w_{\text{samwn}} = 2778,29$ zł. Wartość ta jest niemalże taka jak w metodzie korygowania ceny średniej. Różnice wynikają z postaci multiplikatywnej szczecińskiego algorytmu.

Podsumowując otrzymane za pomocą trzech metod wyniki wyceny, widzimy, że metoda korygowania ceny średniej i szczeciński algorytm dały niemalże identyczne wyniki. Z kolei wartość uzyskana metodą porównywania parami jest o ok. 60 zł wyższa. Jeśli metody wyceny są bardzo do siebie podobne, to z czego wynika różnica? W metodzie korygowania ceny średniej i w szczecińskim algorytmie jest jedna nieruchomość porównawcza, mianowicie ta o cenie minimalnej. Z kolei w metodzie porównywania parami wzięto pod uwagę trzy nieruchomości porównawcze i to spowodowało różnice w wycenie.

Podsumowanie

Prezentowane rozważania miały na celu za-sygnalizowanie dużej zbieżności wszystkich metod stosowanych w ramach podejścia porównawczego. Jak się okazuje, każda z metod w tym podejściu da się zapisać w formie ogólnej (1), w której cena jednostkowa nieruchomości porównawczej (bądź porównawczych) jest korygowana różnicami w atrybutach nieruchomości, ważonymi wpływem tych atrybutów na jednostkową wartość nieruchomości.

Pokazano, że metoda korygowania ceny średniej to w istocie metoda porównywania parami z jedną nieruchomością porównawczą, a mianowicie tą o najniższej cenie. Cena średnia nieruchomości porównawczych w tej metodzie upraszcza się i właściwie można tę metodę określać mianem metody korygowania ceny minimalnej. Również szczeciński algorytm masowej wyceny, w wersji uproszczonej, jest zbieżny z pozostałymi metodami. Różnice w wycenie wynikają z innej postaci analitycznej algorytmu.

Metoda porównywania parami pozwala na uwzględnienie większego zasobu informacji o nieruchomościach, w jej przypadku uwzględnia się więcej niż jedną nieruchomość porównawczą.

Artykuł finansowany przez Narodowe Centrum Nauki w ramach projektu nr 2017/25/B/HS4/01813 (OPUS 13).

LITERATURA

- [1] Pawlukowicz R. (2007). Globalizacja a model ekonometryczny jako narzędzie rzeczoznawcy majątkowego. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 15, (1–2), 37.
- [2] Głębiński K., Michalec L. (2018). Polskie prawo nakazuje stosowanie metod ekonometrycznych w wycenie – konsekwencje art. 157 ugn. *Biuletyn Nieruchomości*, 6, (1), 12.
- [3] Gaca R. (2018). Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości. Modele wyceny w podejściu porównawczym. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 2, 8.
- [4] Hozer J., Foryś I., Zwolankowska M., Kokot S., Kuźmiński W. (1999). *Ekonometryczny algorytm masowej wyceny nieruchomości gruntowych*. Szczecin: Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Stowarzyszenie „Pomoc i Rozwój”.
- [5] Hozer J., Kokot S., Kuźmiński W. (2002). *Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości*. Warszawa: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- [6] Doszyń J., Hozer J. (2017). Szczeciński algorytm masowej wyceny nieruchomości – podejście ekonometryczne. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego*, 50, (1), 19.
- [7] Hozer J. (red.) (2006). *Wycena nieruchomości*. Szczecin: Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Instytut Analiz Diagnostycznych i Prognoz Gospodarczych.
- [8] Prystupa M. (2014). *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym*. Poznań: Wydawnictwo Replika.

- [9] Parzych P., Czaja J. (2015). *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości*. Kraków: Wydawnictwa AGH.
- [10] Dydenko J. (2006). *Szacowanie nieruchomości*. Warszawa: Wolters Kluwer, Dom Wydawniczy ABC.
- [11] Kucharska-Stasiak E. (2016). *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [12] Adamczewski Z. (2006). *Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości. Podejście porównawcze*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

Dr hab. Mariusz Doszyń, prof. nadzw. US – Instytut Ekonometrii i Statystyki, Katedra Ekonometrii, Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Uniwersytet Szczeciński, ul. Mickiewicza 64, pokój 320, 71-101 Szczecin, tel.: (91) 444-19-94, e-mail: mariusz.doszyn@wneiz.pl

Obwieszczenie

Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 stycznia 2019 r.
w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim 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. 2204 i 2348) ogłasza się wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2018 r. z podziałem na województwa, określone w tabeli stanowiącej załącznik do obwieszczenia.

Załącznik do obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 stycznia 2019 r.

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

Wyszczególnienie	III kwartał 2018 r.
	kwartał poprzedni = 100
POLSKA	101,3
Dolnośląskie	105,3
Kujawsko-pomorskie	102,1
Lubelskie	103,6
Lubuskie	100,6
Łódzkie	104,6
Małopolskie	96,2
Mazowieckie	101,4
Opolskie	100,1
Podkarpackie	100,3
Podlaskie	103,2
Pomorskie	98,2
Śląskie	103,4
Świętokrzyskie	102,1
Warmińsko-mazurskie	102,4
Wielkopolskie	101,0
Zachodniopomorskie	103,4

Kinga Badowska-Zygmuntowicz, Michał Zygmuntowicz, Zygmunt Zygmuntowicz

Specyfika operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu sądowym cywilnym

Referat został przygotowany na III Kongres Nauk Sądowych w Warszawie, a jego celem jest przedstawienie rozważań autorów oraz uporządkowanie stanowisk innych rzeczoznawców majątkowych, biegłych sądowych, będących członkami Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości (PSRWN), o wykorzystaniu operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu sądowym cywilnym. Przedstawienie materiału dowodowego, jakim jest operat szacunkowy, jest szczególnie ważne w przebiegu postępowania dla każdej z jego stron. Operat szacunkowy to opinia biegłego, jako obiektywnej osoby niezależnej, która nie ma żadnego interesu prawnego w toczącej się sprawie. Cechami wyróżniającymi dowód z opinii biegłego na tle innych środków dowodowych są wiadomości specjalne, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na etapie wymiany pierwszych pism procesowych w postępowaniu sądowym cywilnym strony wielokrotnie rozważają decyzję, czy przedstawić jako dowód w postępowaniu operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego na własne zlecenie. Specyfika tego rodzaju dowodu dotycząca postępowania administracyjnego została szeroko przedstawiona w wielu publikacjach. Jednak operat szacunkowy w postępowaniu administracyjnym lub postępowaniu karnym charakteryzuje się innymi regułami postępowania i oceny. Niniejszy artykuł zawężono do operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu sądowym cywilnym, bowiem występują znaczne ilości spraw, w których operat szacunkowy stanowi istotny dowód.

Przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym są fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zatem dowodowi podlegają te fakty, które mają znaczenie z uwagi na zastosowaną w postępowaniu normę prawną będącą podstawą prawną rozstrzygnięcia, a wyznaczoną przedmiotem postępowania i granicą zaskarżenia. W piśmiennictwie pojęcie faktu utożsamia się najczęściej z wszelkiego rodzaju zjawiskami i zdarzeniami oznaczonymi w czasie i przestrzeni, przeszłymi i współczesnymi oraz stanami psychicznymi, a także stanami świata zewnętrznego. Dowodu nie wymagają fakty powszechnie znane, znane sądowni urzędowo oraz przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną.

W polskim systemie prawa obowiązuje zasada kontrydiktoryjności. Zasada ta została przywrócona ustawą z dnia 1 marca 1996 r., obowiązuje od dnia 1 lipca 1996 r. i jest różnie definiowana. Niesporne jest jednak, że w procesie opartym na tej zasadzie ciężar wskazywania faktów i dowodów, a więc tzw. gromadzenia materiału procesowego, spoczywa na stronach

postępowania, w przeciwieństwie do procesu opartego na zasadzie inkwizycyjności, w którym ciężar ten spoczywa na sędzię. Zasada kontrydiktoryjności określa więc podział obowiązków w toku postępowania między sądem i stronami postępowania (relacja sąd-strony), natomiast nie obejmuje problematyki ciężaru dowodu, chociaż pozostaje z nią w ścisłym związku. Normy regulujące rozkład ciężaru dowodu określają bowiem, która ze stron ponosi negatywne konsekwencje nieudowodnienia pewnego faktu (art. 6 kc, Dz.U. 2017 poz. 459), a w związku z tym, na której ze stron spoczywa ciężar zgłoszenia konkretnego wniosku dowodowego (relacja powód-pozwany). Instytucja ciężaru dowodu spełnia dwie zasadnicze funkcje: dynamizuje postępowanie dowodowe oraz określa wynik merytoryczny sporu w sytuacji, gdy strona nie udowodni faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając na uwadze uregulowania art. 6 kc i 232 kpc, należy stwierdzić, że strona powodowa dochodząca roszczenia majątkowego związanego z nieruchomością powinna wykazać jej wartość już w pozwie. Takim dowodem powinien być operat szacunkowy wykonany na zlecenie strony powodowej. Operat sporządzony przez osobę będącą rzeczoznawcą majątkowym i posiadającą wiedzę specjalistyczną w sposób niebudzący wątpliwości określi wysokość roszczenia dochodzonego z nieruchomości. Wartość ta może być wówczas potwierdzona innymi dowodami przedstawianymi przez stronę. Także pozwany sprzeciwiając się określonej przez powoda w przedłożonym dowodzie wartości nieruchomości, może poprzez sporządzenie prywatnego dowodu z operatu szacunkowego wykazać inną wartość przedmiotu sporu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz w doktrynie ugruntował się pogląd, że złożony do akt sprawy operat szacunkowy sporządzony na zlecenie strony jest traktowany przez sąd jak dokument prywatny w świetle art. 245 kpc. Dokument taki sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, będącego także biegłym sądowym, sądy traktują jako wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowisk stron. Nie ma on waloru dowodu z opinii biegłego, o którym mowa w art. 278 kpc i następne (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2010 r., I CSK 199/09, <http://www.sn.pl>, dostęp 10.05.2015 r.). Sąd Najwyższy wskazał również, że oparcie rozstrzygnięcia na prywatnych ekspertyzach złożonych w innym procesie jest przede wszystkim naruszeniem przepisów kodeksu postępowania cywilnego, które regulują zasady przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00, LEX nr 53032).

Prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu czy jeszcze przed jego wszczęciem, należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie stanowiska strony z uwzględnieniem wiadomości specjalnych. W takiej sytuacji, jeżeli istotnie zachodzi potrzeba wyjaśnienia okoliczności sprawy z punktu widzenia wymagającego wiadomości specjalnych, sąd powinien według zasad unormowanych w kpc dopuścić dowód z opinii biegłego (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2002 r., I KKN 92/00, LEX nr 53032; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 260/74, LEX nr 7517).

Ustawodawca określił definicję „operatu szacunkowego” jako opinię o wartości nieruchomości, która powinna być sporządzona w formie pisemnej. Ustawodawca nie dopuszcza innej formy tego opracowania. Nie jest zatem możliwe sporządzenie operatu szacunkowego w formie ustnej. Za formą pisemną przemawia wprost art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej ugn) oraz § 57 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (dalej rwnso) poprzez wskazanie, że rzeczoznawca majątkowy podpisuje operat, zamieszczając datę i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego.

Przy szacowaniu nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach zgodnie z art. 155 ugn. Rozporządzenie w § 55 ust. 2 wskazuje, że operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego wraz z uzasadnieniem. Zatem ustawodawca dość precyzyjnie określił reguły jego sporządzania, formę i treść.

Generalną zasadę wyceny nieruchomości opisuje art. 154 ust. 1 ugn, który wskazuje, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Europejskie Standardy Wyceny (ESW) nie narzucają żadnej konkretnej metodologii wyceny, jako że w każdym konkretnym przypadku jest to w gestii profesjonalnej oceny rzeczoznawcy, w zależności od charakterystyki, okoliczności i kontekstu przedmiotowej nieruchomości.

Uprawnienia do sporządzenia operatu szacunkowego posiada jedynie rzeczoznawca majątkowy. Jest to zawód regulowany, którego wykonywanie wymaga uprawnień nadawanych przez właściwego ministra, obecnie Ministra Infrastruktury i Budownictwa, kierującego działem administracji rządowej: budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo.

Charakter operatu szacunkowego oceniać można w różnych aspektach. Z jednej strony jest on opinią autorską, może więc stanowić utwór w rozumieniu prawa autorskiego, jeżeli stanowi przejaw działalności twórczej o indywidualizowanym charakterze, przy czym charakter ten powinien się odnosić przede wszystkim do utworu (mniej do twórcy) i umożliwiać odróżnie-

nie tego indywidualnego utworu od innych. Większość operatów szacunkowych spełnia ten warunek, bo nawet, gdy dla tej samej nieruchomości sporządzane są operaty szacunkowe przez różnych rzeczoznawców, to najczęściej różnią się one między sobą. Poza tym operaty sporządzane są dla różnych nieruchomości i dla różnych celów, co tym bardziej skłania do przyznania im walorów oryginalności. Jednak należy pamiętać, że nie mają cech utworów dokumenty i opinie sporządzane rutynowo i masowo w ramach wykonywania czynności zawodowych według tego samego schematu (Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1968 r., I CR 206/68). O tym, że operat szacunkowy może stanowić utwór w rozumieniu prawa autorskiego (i jako taki podlegać ochronie przewidzianej w tym prawie), Sąd Najwyższy wypowiedział się w orzeczeniach z dnia 23 czerwca 1936 r., I K 336/36, LEX nr 575018 i z dnia 31 marca 1938 r., C II 2531/37, OSP 1938, z. 545, OSNC 1939, nr 2, poz. 61.

Z drugiej strony operat szacunkowy jest dokumentem w tym znaczeniu, że ze względu na zawartą w nim treść stanowi dowód okoliczności mającej znaczenie prawne (stanowi dowód, że nieruchomość w nim opisana ma określoną wartość, która stanowi podstawę ustalenia ceny, np. w przetargu). Nie jest jednak dokumentem urzędowym, gdyż z art. 244 kpc i art. 76 kpa wynika, że dokumentem urzędowym jest tylko taki dokument, który został sporządzony przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania. Tymczasem rzeczoznawca majątkowy nie jest takim organem.

W związku z powyższym szczególną uwagę należy zwrócić na fakt, że opinia biegłego ma na celu ustalenie i ocenę okoliczności sprawy, przedstawienie toku rozumowania, prowadzącego do sformułowania końcowych wniosków na podstawie posiadanych przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wiadomości specjalnych (fachowych), doświadczenia zawodowego, a dodatkowo zgodności z zasadami logiki.

Sąd w postępowaniu cywilnym ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie rozważenia zebranego materiału. Gdy wyjaśnienie przedmiotu sporu wymaga wiedzy specjalistycznej, sąd na wniosek stron lub przeprowadzając dowód z urzędu, może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. W przypadku powołania kilku biegłych mogą oni wydać opinię łączną. To sąd w postanowieniu o wyznaczeniu biegłego i określeniu tezy opinii wskazuje, czy opinia biegłego ma być sporządzona w formie pisemnej czy przedstawiona ustnie na rozprawie. Po sporządzeniu opinii strony postępowania mają możliwość ustosunkowania się do jej treści. W celu wyjaśnienia wątpliwości dotyczących treści sąd może wezwać biegłego na rozprawę w celu uzupełniającego przesłuchania lub polecić biegłemu sporządzenie pisemnej opinii uzupełniającej. Na rozprawie sąd i strony mają możliwość zadawania pytań dotyczących opracowania.

Posiadane przez sędziego wiadomości specjalne ułatwiają rozstrzygnięcie sprawy, ale nie zwalniają sądu z konieczności powołania biegłego, gdyż sąd (sędzia) nie może zastąpić biegłego, a tym samym pozbawić strony możliwości zadawania pytań i podważać opinię biegłego w trakcie procesu.

Biegłym sądowym z zakresu szacowania nieruchomości może zostać powołany jedynie rzeczoznawca majątkowy, nie jest przy tym konieczne, by był on wpisany na listę biegłych sądowych. Wynika to wprost z art. 240 ust. 2 oraz art. 174 ust.

4 ugn. Biegły z zakresu szacowania nieruchomości sporządza swoją opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego (art. 156 ugn.) Treść i zawartość operatu szacunkowego została normatywnie postanowiona w rozporządzeniu w sprawie szczegółowych zasad wyceny oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, w tym w szczególności w §36 tego aktu prawnego, co z kolei oznacza, że nie mogą być sporządzane m.in. „operaty szacunkowe skrócone”, „wstępne operaty szacunkowe” lub „operaty szacunkowe uproszczone”. Jeśli czynność rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego nie dotyczy (na przykład z woli sądu) materii określania wartości, to odpowiednie opracowanie winno stanowić opinię i nie może być określone jako operat szacunkowy (np. stanowisko biegłego co do możliwości i warunków wyodrębnienia w budynku lokali jako przedmiotu odrębnej własności będzie przedstawione wyłącznie w postaci opinii).

Pewna odmienność operatu szacunkowego sporządzonego na polecenie sądu będzie wynikała z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych. Zgodnie z § 15 tego przepisu *Biegły wydając opinię używa tytułu biegłego sądowego z oznaczeniem specjalności oraz sądu okręgowego, przy którym został ustanowiony*. Oznacza to potrzebę posilkowania się pieczęcią nagłówkową o tej treści, a nie pieczęcią zawodową rzeczoznawcy majątkowego. Ta ostatnia mogłaby być wykorzystana przy podpisie. Zaznaczyć jednak należy, że pieczęć zawodowa może być użyta jedynie w wypadku sporządzania operatu szacunkowego. Użycie tej pieczęci w wypadku wykonywania na polecenie sądu czynności spoza materii określania wartości jest nieuzasadnione. Wykonanie takiej czynności przekracza bowiem kompetencje określone w art. 174 ugn, a wynika z postanowienia sądu o ustanowieniu biegłych.

Dokonując oceny dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, sąd nie może korzystać z innych środków dowodowych oraz dokonywać oceny opinii według własnej wiedzy i doświadczenia nawet w sytuacji, gdy dysponuje wiedzą specjalistyczną w wymaganym zakresie. Z uwagi na specyficzny charakter dowodu z opinii biegłego ocena ta jest o tyle ograniczona, że nie może wkraczać w zakres wymagający wiedzy specjalnej. Opinia biegłego podlega wprawdzie ocenie zgodnie z art. 233 § 1 kpc, ale na podstawie właściwych dla jej przymiotu kryteriów, takich jak zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. W przypadku zaś opinii dotyczącej wyceny nieruchomości, także pod kątem zgodności z wytycznymi przy sporządzaniu tej opinii, zawartymi w obowiązujących przepisach prawa (ugn). Sąd może więc oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy też zgodności z zasadami logiki. Nie może jednak nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego lub w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. Gdyby w rezultacie tej oceny wnioski biegłego nie przekonały sądu, instrumentem pozwalającym na wyjaśnienie kwestii wymagających wiadomości specjalnych może być zażądanie od biegłego dodatkowych informacji lub dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego lub zespołu biegłych (art. 286 kpc) (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 sierpnia 2012 r., I Aca 217/12, LEX 1213899; Wyrok

Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 4 kwietnia 2012 r., I Aca 1093/11, LEX 1238462).

Sąd nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, gdyż nie dysponuje wiadomościami specjalistycznymi. Jeżeli biegły powołany przez sąd opinię pozasądową kwestionuje, rzeczą sądu jest krytyczne rozważenie argumentacji obu opinii (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, LEX nr 8925).

W razie kwestionowania opinii biegłego wykonanej na zlecenie sądu istnieje możliwość kontroli poprawności jego sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (art. 157 ust. 1 ugn). W postępowaniu sądowym weryfikację poprawności opinii w formie operatu szacunkowego może zlecić jedynie sąd rozpoznający sprawę (art. 157 ust. 3 ugn.).

Zakres zadań biegłego jest określony przez sąd w postanowieniu dowodowym. Biegły nie może zostać powołany w celu ustalenia stanu faktycznego sprawy, bowiem jego zadaniem nie jest poszukiwanie dowodów, lecz ocena przedstawionego materiału dowodowego z wykorzystaniem wiadomości specjalnych, w sposób umożliwiający sądowi dokonanie właściwych ustaleń faktycznych i właściwej oceny prawnej zdarzeń, z których strony wywodzą swoje racje.

W państwach Unii Europejskiej różnie kształtuje się podejście sądu do oceny operatów szacunkowych wykonanych na zlecenie stron oraz na zlecenie sądu. Systemami zbliżonymi do polskiego ustawodawstwa są te obowiązujące w Austrii i Francji. Jednak w prawie francuskim istnieje możliwość wystąpienia z wnioskiem o powołanie biegłego jeszcze przed rozpoczęciem właściwego postępowania. To sąd dokonuje wyboru eksperta spośród osób wpisanych na listę biegłych, jednakże strony mogą zaproponować sądowi konkretną osobę. Ponadto istnieje możliwość powoływania biegłych w toku postępowania sądowego, tak jak w polskim porządku prawnym. Istnieje również możliwość sporządzenia ekspertyzy pozasądowej na zlecenie stron. Wiąże ona jedynie strony, które brały w niej udział i nie ma waloru opinii biegłego sądowego.

Inny system oceny operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie strony występuje w Królestwie Hiszpanii. Strony mogą posługiwać się w postępowaniu opiniami sporządzonymi na prywatne zamówienie. Mają one wartość dowodową równą opiniom sporządzonym przez biegłych powołanych przez sąd, gdyż obowiązek obiektywizmu dotyczy obu grup biegłych, ponieważ zobowiązują się do takiego zachowania w przysiędze. Oba rodzaje biegłych muszą być pod względem osobistym i finansowym niezależne od stron.

Konkludując, ocena operatu szacunkowego dokonywana przez sąd w postępowaniu cywilnym zależy od tego, czy został on sporządzony na zlecenie strony czy sądu. Prezentowane powyżej systemy prawa europejskiego dopuszczają posługiwanie się operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłych sądowych na zlecenie stron postępowania na równi z wykonanymi przez biegłych. W polskim systemie prawa ustawodawca dopuścił możliwość, że rzeczoznawca majątkowy może być powołany jako biegły bez wpisu na listę biegłych sądowych. Nie może również odmówić pełnienia tej funkcji. Dlaczego zatem operat szacunkowy sporządzony w ramach działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego miałby być merytorycznie gorszy jako dowód niż sporządzony przez biegłego sądowego, wyłącz-

nie z tej przyczyny, że został on powołany przez sąd? Można w pewnym sensie stwierdzić, że każdy rzeczoznawca majątkowy jest z mocy prawa biegłym sądowym. Należy również zwrócić uwagę, że w żadnej innej dziedzinie, w jakiej występują biegli sądowi taka relacja nie zachodzi. W świetle doktryny pozycja prawna rzeczoznawcy majątkowego w istocie zbliżona jest do pozycji osób zaufania publicznego. Należy traktować te osoby, wyposażone w szczególne uprawnienia nadane przez organy administracji, jako rzeczników interesu publicznego (Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 grudnia 2002 r., SK 20/01, OTK-A 2002/7/89, Dz.U. 2002 nr 208 poz. 1778). Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem interdyscyplinarnym, wymagającym bardzo szerokiej wiedzy z różnych dziedzin, m.in. ekonomii, finansów, rachunkowości, prawa, budownictwa, architektury, kosztorysowania, matematyki, statystyki, gospodarki przestrzennej, geodezji, rolnictwa, leśnictwa, gospodarki wodnej oraz geologii. Dlatego też wiedzę i doświadczenie zawodowe wynikające z wykonywania tego zawodu można i należy wykorzystywać do sporządzania opinii w postępowaniach sądowych. Istotne znaczenie przy powierzaniu tych czynności rzeczoznawcom majątkowym–biegłym sądowym mogą mieć zapisy z art. 175 ust. 3 ugn, z których wynika, że informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. Zatem opinia bez względu na osobę zlecniodawcy powinna zostać wykonana bezstronnie z uwzględnieniem wielu czynników mających wpływ na wynik końcowy. Przede wszystkim powinna jednak odpowiadać celowi jej sporządzenia i być uzasadniona.

Ustawodawca przewidział udział rzeczoznawców majątkowych również w innych czynnościach poza sporządzaniem opinii o wartości nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, które nie stanowią operatu szacunkowego, dotyczące m.in. rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku oraz efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju.

Prawdziwym przełomem może okazać się nowa definicja wartości rynkowej obowiązująca od 1 września 2017 r., która będzie stosowana niezależnie od celu wyceny nieruchomości. Nadano nowe brzmienie art. 151 ust. 1 w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw. Dokonane zmiany przepisów są znaczne i obejmują ponad 50 przepisów szczegółowych, w tym ponad 20 dotyczących rzeczoznawcy majątkowego. Art. 151 ust. 1 otrzymał treść: *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.* Nowa definicja wartości rynkowej wnosi ze sobą zmiany o charakterze rewolucyjnym dla postrzegania nieruchomości jako obiektu wyceny i dochodzenia do wartości rynkowej. Zmiana definicji oznacza konieczność akceptacji interpretacji wartości rynkowej z uwzględnieniem m.in. definicji zawartej w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/2013 z dnia 23 czerwca 2013 r. i wprowadzona do Międzynarodowych i Europejskich Standardów Wyceny. W procesie wyceny nieruchomości musi być postrzegana jako obiekt ekonomiczny, techniczny i prawny.

Dotychczas metodyka i praktyka wyceny preferowała postrzeganie nieruchomości jako obiektu prawnego i technicznego. Wycena nieruchomości jako obiektu ekonomicznego musi odzworować potencjał tkwiący w wycenianej nieruchomości.

Wieloaspektowe podejście do nieruchomości przedstawiono na obszarze ekonomicznych rozważań:

- w warunkach gospodarki rynkowej największego znaczenia nabiera wartość rynkowa, z uwzględnieniem tej kategorii wartości rozstrzygane są spory sądowe,
- sens ekonomiczny oraz poziom poszczególnych wartości tej samej nieruchomości wyznaczony w tym samym czasie, ale dla różnych celów jest różny,
- wartość nie jest stała w czasie, podlega zmianom, nie ma stałej i niezmiennej wartości subiektywnej, zmianie musi zatem ulec wartość obiektywna.

Operat szacunkowy, jako jeden z elementów materiału dowodowego, odgrywa współcześnie istotną rolę, ponieważ przedstawia sądowi obiektywną opinię w danej sprawie, co bez wątpienia ma wpływ na szybkość toczącego się postępowania oraz treści orzeczenia sądu. Przedstawienie jako dowodu w sprawie operatu szacunkowego zawierającego wiedzę specjalną już w pierwszym piśmie procesowym z całą pewnością porządkuje stanowiska stron i uprawdopodobnia wysokość dochodzonego roszczenia. Akceptacja w polskim systemie prawnym dowodów z opinii rzeczoznawcy majątkowego wykonanych na zlecenie stron postępowania z całą pewnością może spowodować skrócenie czasu rozpoznawania spraw oraz zmniejszenie kosztów całego postępowania nakładanych na stronę, a często pokrywanych ze środków Skarbu Państwa.

Podsumowaniem rozważań niech będzie treść wyroku Sądu Okręgowego w Słupsku: *Czynności biegłego sądowego bez wątpienia należą do zakresu szeroko rozumianego wymiaru sprawiedliwości, a przez to zaliczają się do działalności publicznej, realizowanej przez organy państwowe, zajmujące się tą sferą. W praktyce bowiem opinia biegłego z reguły ma istotny, a niejednokrotnie nawet decydujący wpływ na treść orzeczenia sądu, czego przykładem są chociażby opinie z zakresu badań materiału genetycznego, badań chemicznych lub z zakresu balistyki. Skoro zatem biegły sądowy wykonuje zadania zlecone przez organy władzy sądowniczej, a więc tej władzy, która podejmuje decyzje o znaczeniu publicznym, nadto ma bezpośredni i realny wpływ na merytoryczną treść tych decyzji, to jest osobą pełniącą funkcję publiczną w rozumieniu art. 115 § 19 kk* (Wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 22 marca 2011 r., VI Kz 81/11, KZS 2011 nr 9).

Referat przygotowano w celu przedstawienia go na Kongresie, niezależnie od tego środowisko rzeczoznawców majątkowych zgłasza generalny wniosek o jak najszybsze ustanowienie ustawy o biegłych sądowych, która uwzględniałaby wiele spraw, nie tylko dotyczących statusu biegłych sądowych, ale również ich wynagrodzenia w sposób spójny i syntetyczny, co aktywnie wpłynęłoby na efektywność załatwiania spraw przez sądy.

LITERATURA

- [1] Badowska-Zygmuntowicz K. (2016). Specyfika operatu szacunkowego jako dowodu w postępowaniu cywilnym. *Zeszyt Naukowy Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej im. Witelona w Legnicy*, 18, (1), 7.

- [2] Bończak-Kucharczyk E. (2013). *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Warszawa: LEX.
- [3] Broniewicz W. (1996). *Postępowanie cywilne w zarysie*. Warszawa: Wydawnictwa Prawnicze PWN, 50.
- [4] Copernic Avocats (2013). *Ekspertyza sądowa we Francji*. www.copernic-avocats.pl/pl-ekspertyza-sadowa-we-francji, dostęp 10.05.2015 r.
- [5] Demendecki T. (2013). Komentarz do art. 227 k.p.c. W: Jakubecki A. (red.), *Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego*. Warszawa: LEX.
- [6] Europejskie Standardy Wyceny (2016). Warszawa: PFSRM.
- [7] Hopfer A. (red.) (1994). *Wycena nieruchomości przedsiębiorstw. Szacowanie nieruchomości*. Warszawa: Twigger.
- [8] Kucharska-Stasiak E. (2001). *Wartość rynkowa nieruchomości*. Warszawa: Twigger.
- [9] Kucharska-Stasiak E. (2016). *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [10] Lapiere J. (2000). W: *Postępowanie cywilne*. Warszawa: LexisNexis, 138.
- [11] Łochowski M. (2004). Rola zasady kontrydiktoryjności w sprawach cywilnych dotyczących odpowiedzialności lekarzy za błędy w sztuce. *Prawo i Medycyna*, 17, (6). Warszawa: ABACUS Biuro Promocji Medycznej.
- [12] Małecki Z. (2001). „Operat szacunkowy” a „opinia” w czynnościach rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego (i nie tylko). <http://srm.wroclaw.pl/operat-szacunkowy-a-opinia-w-czynnosciach-rzeczoznawcy-majatkowego-jako-bieglego-sadowego-i-nie-tylko>, dostęp 04.12.2014 r.
- [13] Marciniak A., Piasecki K. (2014). *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do artykułów 1–366. Tom I*. Warszawa: C.H. Beck.
- [14] Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1. Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności. Dz. Urz. 2017 poz. 59.
- [15] Pietrzykowski H. (2011). *Metodyka pracy sędziego w sprawach cywilnych*. Warszawa: LexisNexis.
- [16] Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (2017). *Krajowy Standard Wyceny Podstawowej Wartość rynkowa*. Warszawa: PFSRM.
- [17] Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych. Dz.U. 2005 nr 15 poz. 133.
- [18] Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie UE nr 648/2012. Dz. Urz. UE 2013, L 176.
- [19] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.
- [20] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. 2002 nr 230 poz. 1924.
- [21] Twinning Light Project: „Strengthening the Polish Justice System”, Twinning Reference Number PL/06/IB/JH/02/TL. *Analiza porównawcza przepisów dotyczących biegłych w państwach Austrii, Francji, Hiszpanii i Wielkiej Brytanii oraz analiza polskich regulacji dotyczących biegłych (I), analiza odpowiedzi polskich sądów na pytania zawarte w ankiecie (II) oraz ogólne zdefiniowanie zakresu rekomendacji mających na celu poprawę systemu obowiązującego w Polsce (III)*, (Sub-activity 1.5), 27.
- [22] Ustawa z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie kodeksu postępowania cywilnego, rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej – prawo upadłościowe i prawo o postępowaniu układowym, kodeksu postępowania administracyjnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz niektórych innych ustaw. Dz.U. 1996 nr 43 poz. 189 z późn. zm.
- [23] Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 z późn. zm.
- [24] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw. Dz.U. 2017 poz. 1509.
- [25] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 2204.
- [26] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2017 poz. 459.
- [27] Ustawa z dnia 9 maja 2007 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw. Dz.U. 2007 nr 121 poz. 831.
- [28] Ustawa z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw. Dz.U. 2010 nr 7 poz. 45 z późn. zm.
- [29] Żróbek S. (2005). *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości*. Olsztyn: Wydawnictwo Educaterra.

Artykuł prezentuje własne poglądy Autorów

Mgr Kinga Badowska-Zygmuntowicz – radca prawny w Kancelarii Prawno-Majątkowej „Mikroeko” w Bydgoszczy, mediator

Dr inż. Michał Zygmuntowicz – rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy i skarbowy, członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, przewodniczący Komisji Opiniodawczo-Rozjemczej w Bydgoszczy

Dr inż. Zygmunt Zygmuntowicz – reprezentant organizacji zawodowej PSRWN w III Kongresie Nauk Sądowych, rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy i skarbowy, prezes Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Bydgoszczy, członek Komisji Arbitrażowej przy PFSRM, członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej dla rzeczoznawców majątkowych przy Ministrze Infrastruktury i Budownictwa

XXVII KONFERENCJA NAUKOWA TOWARZYSTWA NAUKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

KRAKÓW 27–29 MAJA 2019

Konferencja organizowana jest we współpracy z:

Katedrą Geomatyki Wydziału Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska
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

Wycena nieruchomości po wejściu w życie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe z mocy prawa przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Dotyczy to wyłącznie terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę lokali stanowią lokale mieszkalne lub powyższych wraz z budynkami gospodarczymi, garażami i innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, które umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z obiektów mieszkalnych.

Wspomniana ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (zmieniona ustawą z dnia 6 grudnia 2018 r., Dz.U. 2018 poz. 2540) opisuje m.in. procedurę ujawnienia prawa własności w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków, których podstawą jest zaświadczenie wydane przez właściwy organ, głównie starostę, burmistrza i prezydenta miasta. Zaświadczenie ma na celu nie tylko potwierdzenie przekształcenia wyżej opisanych praw, ale także podanie informacji o obowiązku wnoszenia opłaty przekształceniowej, jej wysokości oraz okresie jej wnoszenia. Opłata ta, na wniosek właściciela gruntu, może zostać zapłacona jednorazowo, a w przypadku, gdy grunt przed wejściem w życie tej ustawy stanowił własność Skarbu Państwa, jednorazowa opłata za przekształcenie może być objęta bonifikatą do 60% jej wysokości. Jeśli właścicielem gruntu przed 1 stycznia 2019 r. była jednostka samorządu terytorialnego, ewentualna bonifikata jest ustalana na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku. Intencja ustawodawcy w tym temacie jest oczywista i określona poprzez zapisy wskazanej ustawy, jednak warto zwrócić uwagę na kilka kwestii, które wiążą się bezpośrednio z wyceną nieruchomości.

Prawo własności konkretnych gruntów powstało z dniem 1 stycznia 2019 r., jednak właściwy organ ma aż 12 miesięcy na wydanie stosownego zaświadczenia w tej sprawie. Oznacza to, że w pierwszych miesiącach, a w skrajnych przypadkach przez ponad rok, stan prawny wielu nieruchomości opisany w księdze wieczystej, a także stan ujawniony w ewidencji gruntów i budynków nie będzie zgodny ze stanem faktycznym. W dokumentach nadal będzie widniało prawo użytkowania wieczystego, a rzeczoznawca majątkowy szacując wartość, winien wyceniać już prawo własności, na co należy zwracać szczególną uwagę w operacie szacunkowym. W niektórych przypadkach

rzeczoznawca majątkowy może mieć trudności w określeniu, czy konkretna nieruchomość spełnia wymogi ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. i prawo użytkowania wieczystego przekształciło się w prawo własności czy nie, np. gdy budynek jest faktycznie mieszkalny, a w kartotece budynków lub w księdze wieczystej opisany jest inaczej. W takich sytuacjach sprawę rozstrzygnie dopiero wydanie przez właściwy organ zaświadczenia, o którym mowa powyżej, co może nastąpić na wniosek strony za dodatkową opłatą 50 zł. Wtedy wydanie zaświadczenia musi nastąpić w ciągu 4 miesięcy, jeśli jednak wniosek jest uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej (zbycie lub ustanowienie odrębnej własności lokalu), okres ten został skrócony do 30 dni.

Osobną kwestią pozostaje ujawnienie tych zmian w księgach wieczystych. Teoretycznie stosowny organ ma 14 dni od daty wydania zaświadczenia na przekazanie go do właściwego sądu prowadzącego księgę wieczystą. Jednak jak wiadomo, jeśli wpisy nie będą dokonywane w odrębnych trybach, fakt ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej może trwać kilka miesięcy. Oprócz wpisu prawa własności, w księdze wieczystej znajdzie się również informacja o roszczeniu o dokonanie stosownej opłaty z tytułu przekształcenia praw. Biorąc pod uwagę powyższe, gdy celem wyceny jest np. określenie wartości nieruchomości do ustalenia ceny jej sprzedaży, a w księdze wieczystej nie będzie ujawnione właściwe prawo do gruntu ani roszczenie o opłatę, warto (jeśli to możliwe) poczekać na wydanie stosownego zaświadczenia lub dokładnie opisać ten fakt w operacie. Wycenie i późniejszej sprzedaży będzie podlegało bowiem prawo własności gruntu, a mimo to przyszły nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do zapłaty jednorazowo lub przez kolejne lata opłaty przekształceniowej. Jak wiadomo, sam fakt naliczenia tej opłaty nie wpłynie na wartość nieruchomości, jednak może ona zostać uwzględniona w cenie jej sprzedaży. Z tego też powodu przy analizowaniu cen transakcyjnych nieruchomości sprzedanych po 1 stycznia 2019 r. warto zwrócić również uwagę na zapisy w aktach notarialnych, które mogą wyjaśniać, która ze stron transakcji pokryje koszt opłaty przekształceniowej, jeśli będzie ona dokonana jednorazowo.

Wyżej opisane ustawy są różnie interpretowane przez poszczególne starostwa. Niektóre wydają zaświadczenia po złożeniu wniosku i uiszczeniu opłaty skarbowej bez zbędnej zwłoki, inne wzywają do uzupełnienia dodatkowych dokumentów. Na przykład w sytuacji, gdy użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem zabudowy przed 1 stycznia 2019 r. był

przedsiębiorca, oświadczeń dotyczących pomocy *de minimis* i/lub o zamiarze wnoszenia opłat przez okres 99 lat, 50 lat lub 33 lat (w zależności od stawek procentowych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste). Zaświadczenia będą wystawione dopiero po otrzymaniu przez właściwy organ tych dokumentów, mimo że zgodnie z ustawą mogą być one dostarczone w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia. Ponadto niektóre sądy rejonowe zgłaszają starostom problem dotyczący braku założonych ksiąg wieczystych do wszystkich lokali w budynkach znajdujących się na gruntach, które uległy przekształceniu. W sytuacji, gdy nie powstała jeszcze nieruchomość lokalowa pojawia się problem związany z wpisem roszczenia o opłatę przekształceniową. Zgodnie bowiem z ustawą roszczenie to winno być wpisane z urzędu w księdze wieczystej prowadzonej dla konkretnego lokalu.

Starostwa zwracają również uwagę na nieruchomości, w których grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi stanowią niewielką część, np. jedną działkę spośród kilku, kilkunastu lub kilkudziesięciu objętych jedną księgą wieczystą. Wtedy starostwa wzywają do wyodrębnienia do nowej księgi działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub dokonują tego z urzędu, czasami na koszt właściciela budynku. W takim przypadku przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność nastąpi dopiero z chwilą założenia nowej księgi wieczystej. Wyceniając część takiej nieruchomości (przed wyodrębnieniem), nawet jeśli zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, nadal mamy do czynienia z prawem użytkowania wieczystego gruntu, a nie z prawem własności, co należy dokładnie opisać w operacie lub opinii.

Zdarza się również, że starostwa powiatowe wzywają do podziału geodezyjnego działki zabudowanej nie tylko budynkiem mieszkalnym, ale także innymi obiektami budowlanymi, które według starostwa nie spełniają zapisów art. 1 ust. 2 ustawy. Wtedy przekształcenie praw do gruntu również następuje z dniem założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości lub wyłączenia z istniejącej księgi gruntu niespełniającego warunków art. 1 ust. 2 ustawy. W skrajnym przypadku starostwo powiatowe wezwało do podziału geodezyjnego działki ewidencyjnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, ponieważ powierzchnia działki, która miała się przekształcić była „zbyt duża” w stosunku do „potrzeb budynku”, co zapewne zostanie zakwestionowane przez właściciela budynku. Takie interpretacje wynikają być może z tego, że w ustawie jest mowa o przekształceniu gruntu pod budynkami, a nie np. gruntu stanowiącego działkę geodezyjną.

Biorąc pod uwagę powyższe, przy wycenie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi czy też lokali mieszkalnych lub użytkowych położonych na takich gruntach, należy dokładnie zbadać, czy prawo do gruntu faktycznie uległo przekształceniu, a w miarę możliwości poczekać na wydanie właściwego zaświadczenia.

Artykuł prezentuje własne poglądy Autorki

Krzysztofa Probiez – rzeczoznawca majątkowy nr 5493

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.

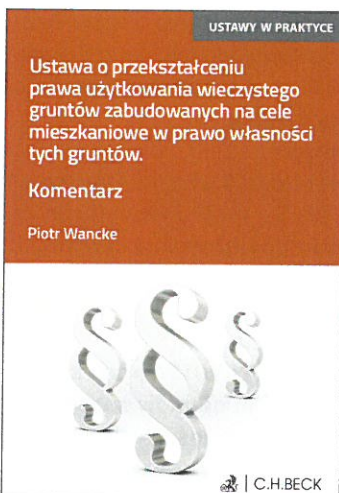
Nowości wydawnicze



Artur A. Trzebiński, Wojciech Orzechowski, Anna Szelągowska: Finansowanie nieruchomości w teorii i praktyce. Wydawnictwo CEDEWU, Warszawa 2018.

W książce omówiono problematykę finansowania nieruchomości z perspektywy zarówno instytucji rynku finansowego, jak też sprzedających i kupujących, co pozwala uporządkować wiedzę z zakresu funkcjonowania rynku nieruchomości oraz mechanizmów finansowania inwestycji. W publikacji:

- wskazano na możliwości i ograniczenia aktywności biznesowej opartej na nieruchomościach,
- zawarto wstępne metody oceny efektywności inwestycji w nieruchomości.
- omówiono m.in. systemy finansowania nieruchomości, banki jako dostawców kapitału w procesie finansowania nieruchomości, *project finance* i partnerstwo publiczno-prywatne w procesie finansowania nieruchomości, finansowanie nieruchomości przez rynek kapitałowy, zarys koncepcji oceny opłacalności inwestycji na rynku nieruchomości oraz wybrane metody oceny ryzyka w finansowaniu nieruchomości.



Piotr Wancke: Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2019.

Celem publikacji jest przedstawienie interpretacji przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego

gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2018 poz. 1716), która weszła w życie 5 października 2018 r. Samo przekształcenie dotychczasowego prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 r. Zgodnie z zapisami ustawy uwłaszczenie nie ma charakteru powszechnego w tym znaczeniu, że nie obejmuje ono wszystkich użytkowników wieczystych, lecz użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.



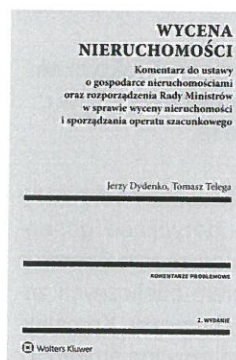
Joanna Cymerman, Ryszard Cymerman: Wycena nieruchomości w zadaniach. Przewodnik do ćwiczeń. Wydanie 2. Wydawnictwo Politechniki Koszalińskiej, Koszalin 2018.

Publikacja składa się z 8 rozdziałów, w których kolejno zaprezentowano główne zagadnienia z obszaru wyceny nieruchomości, wskazując na wstępie

na zarys teoretyczny problemu, określając cel ćwiczenia, formę i zakres opracowania, podając podstawy prawne i literaturę przedmiotu. W opracowaniu umówiono następujące zagadnienia:

1. Podstawowe pojęcia z obszaru wyceny nieruchomości
2. Uwarunkowania prawne, przedmiot i cele wyceny
3. Pozyskiwanie informacji do wyceny nieruchomości
4. Określanie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym
5. Określanie wartości nieruchomości w podejściu dochodowym
6. Określanie wartości nieruchomości w podejściu kosztowym
7. Określanie wartości nieruchomości w podejściu mieszanym
8. Operat szacunkowy

W końcowej części zamieszczono pytania kontrolne.



Jerzy Dydenko, Tomasz Telega: Wycena nieruchomości. Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2018.

W książce znajdują się komentarze do wybranych przepisów:

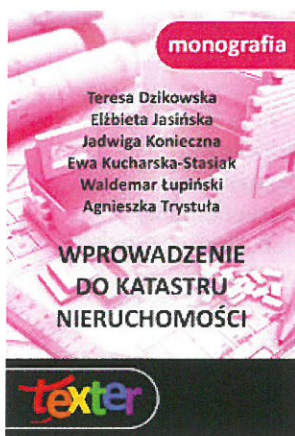
- ustawy o gospodarce nieruchomościami związanych z wyceną nieruchomości oraz
- rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Opracowanie umożliwia:

- właściwą interpretację przepisów odnoszących się do wyceny nieruchomości,
- analizę jej procedur, oraz
- uporządkowanie praktyki wyceny zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W drugim wydaniu komentarza autorzy uwzględnili w zakresie dotyczącym przedmiotowej tematyki:

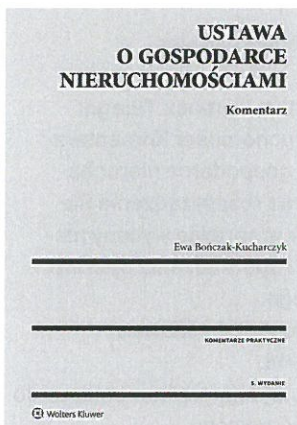
- zmiany dokonane w 2017 r. i 2018 r. dotyczące m.in. określania wartości nieruchomości,
- przepisy nowej ustawy z lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.



Agnieszka Trystuła, Teresa Dzikowska, Elżbieta Jasińska, Jadwiga Konieczna, Waldemar Łupiński, Ewa Kucharska-Stasiak:
Wprowadzenie do katastru nieruchomości. Wydanie 2.
Wydawnictwo TEXTER, Warszawa 2018.

Niniejsze opracowanie ma za zadanie przybliżenie Czytelnikowi wybranych zagadnień z zakresu ewidencji gruntów i budynków.

W poszczególnych rozdziałach zawarto informacje na temat istotnych problemów związanych z katastrzem nieruchomości. Przedstawiono zarys pochodzenia ewidencji gruntów i budynków, naszkicowano ewolucję stanu prawnego katastru nieruchomości, wyczerpująco omówiono obowiązujące przepisy prawne i wytyczne związane z zakładaniem, prowadzeniem i udostępnianiem danych opisowych i graficznych z zakresu ewidencji gruntów i budynków. Podniesiono tu też bardzo istotną kwestię wartości katastralnej nieruchomości, stanowiącą w wielu systemach podatkowych podstawę do określania ich wymiaru, przy czym odniesiono się też i do systemów powierzchniowych naliczania podatku, co aktualnie obowiązuje w naszym kraju.



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 wywłaszczeniem, 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.



Artur A. Trzebiński:
Publiczne fundusze nieruchomości w Polsce. Wydanie 2.
Wydawnictwo CEDEWU, Warszawa 2018.

Książka stanowi pierwszą na polskim rynku, kompleksową analizę rynku funduszy inwestycyjnych lokujących aktywa na rynku nieruchomości. Na wstępie

przedstawiono genezę powstania funduszy nieruchomości na świecie oraz ich historie. Szczególną uwagę zwrócono na polski rynek funduszy nieruchomości, który zaprezentowano z poziomu otoczenia prawno-podatkowego oraz miejsca funduszy nieruchomości w rynku funduszy inwestycyjnych. Ważną częścią książki jest szeroki przegląd literatury krajowej i światowej poświęconej zasadom i sposobom funkcjonowania funduszy nieruchomości. Dodatkowym atutem publikacji jest przeprowadzona analiza wpływu otoczenia ekonomicznego na działalność funduszy nieruchomości w krajach rozwiniętych oraz badania empiryczne dotyczące polskiego rynku.



Prawo nieruchomości. Zbiór przepisów.
Wydanie 8.
Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2019.

Opracowanie uwzględnia ostatnie zmiany wchodzące w życie z dniem:

- 1) Kodeks cywilny:
 - 29 maja 2018 r. – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 10 maja 2018 r. w sprawie ogłoszenia

- 2) jednolitego tekstu ustawy kodeks cywilny,
- 2) Kodeks postępowania cywilnego:
 - 16 lipca 2018 r. – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 14 czerwca 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy kodeks postępowania cywilnego,
 - 1 stycznia 2019 r. – ustawa z 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych,
- 3) Ustawa o gospodarce nieruchomościami:
 - 5 października 2018 r. – ustawa z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- 4) Ustawa o scalaniu i wymianie gruntów:
 - 15 maja 2018 r. – obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 13 kwietnia 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o scalaniu i wymianie gruntów,
- 5) Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa:
 - 30 czerwca 2018 r. – ustawa z 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji,
- 6) Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego:
 - 7 września 2018 r. – ustawa z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Nowy Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Na posiedzeniach Rady Krajowej PFSRM w dniach 17 stycznia 2019 r. i 6 marca 2019 r. wybrano nowy Zarząd Federacji. Prezydentem został Tomasz Ciodyk (Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych), a wiceprezydentami Krzysztof Gabrel (Płn.-Wsch. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych), Wiesław Majcher (Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu) i Tomasz Luterek (Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku).



TOMASZ CIODYK jest ekonomistą, absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Ukończył studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości na Politechnice Warszawskiej, giełd towarowych na SGGW w Warszawie, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w Wyższej Szkole Handlu i Finansów Międzynarodowych im. Fryderyka Skarbka w Warszawie

oraz studia europejskie na Uniwersytecie Warszawskim i Maastricht University. Uczestniczył w programie edukacyjnym The East Central European Scholarship Program (ECESP) administrowanym przez Uniwersytet Georgetown w Waszyngtonie, finansowanym przez Kongres USA, obejmującym m.in. semestr studiów na Uniwersytecie Wisconsin w La Crosse. Przez ponad 20 lat pracował w instytucjach odpowiedzialnych za zarządzanie i prywatyzację mienia państwowego – Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR), m.in. 8 lat na stanowisku dyrektora w Biurze Prezesa ANR odpowiedzialnego za gospodarowanie nieruchomościami. W latach 2013–2015 był ekspertem w zakresie gospodarowania nieruchomościami i prywatyzacji w programie współfinansowanym przez Unię Europejską, dedykowanym dla Republiki Serbii. W latach 2013–2016 był Wiceprezydentem Europejskiego Stowarzyszenia Instytucji Rozwoju Obszarów Wiejskich (AEIAR – European Association for Rural Development Institutions) z siedzibą w Brukseli. Uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego posiada od 1997 r., a w 2008 r. uzyskał licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami. Jest członkiem Komisji Odpo-

wiedzialności Zawodowej oraz Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości. Należy do Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (WSRM), w którym pełni funkcję przewodniczącego Komisji Rewizyjnej i arbitra w Komisji Arbitrażowej. Jest członkiem redakcji kwartalnika „Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw” wydawanego przez WSRM, był wieloletnim członkiem Rady Programowej kwartalnika „Finansowanie Nieruchomości” wydawanego przez Centrum Prawa Bankowego i Informacji. Przez kilkanaście lat współtworzył coroczny raport „Rynek Ziemi Rolniczej” Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowego Instytutu Badawczego. Prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wyceny nieruchomości i doradztwa, jest biegłym sądowym.



KRZYSZTOF GABREL jest absolwentem Wydziału Prawa Uniwersytetu Warszawskiego. Ukończył także studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości na Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie, zarządzania przestrzenią i środowiskiem na Uniwersytecie Warmińsko-Mazurskim. Był wykładowcą

na Wydziale Ekonomii i Zarządzania Uniwersytetu w Białymstoku – na studiach podyplomowych z zakresu „Wyceny i gospodarki nieruchomościami” (przedmioty „Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny”, „Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce” oraz „Wycena nieruchomości zurbanizowanych”) oraz na kierunku ekonomia w Wyższej Szkole Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, Wydział Zamiejscowy w Białymstoku. Jest prelegentem na licznych konferencjach, kursach i szkoleniach. Autor ponad dwudziestu publikacji dotyczących gospodarowania nieruchomościami w prasie specjalistycznej („Rzeczoznawca Majątkowy”, „Nieruchomości”, „Wycena”, „Przegląd Podatkowy”, „Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw”, „Problemy Rynku Nieruchomości – Biuletyn SRMWW”). Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości posiada od

1996 roku. Jest licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Członek zarządu Północno-Wschodniego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Białymstoku (którego był współzałożycielem i pierwszym prezesem). W PFSRM był wiceprezydentem (2012–2016), członkiem Komisji Legislacyjnej (2006–2009), Komisji Prawnej (2009–2012), a także Komisji Arbitrażowej (2006–2010). Od 2011 r. jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. nadawania uprawnień zawodowych z zakresu szacowania nieruchomości działającej przy Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju. Prowadzi działalność gospodarczą związaną z obsługą rynku nieruchomości, w tym w zakresie szacowania nieruchomości, doradztwa oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Przed uzyskaniem uprawnień rzeczoznawcy majątkowego był biegłym ds. szacowania nieruchomości z listy wojewody białostockiego. Jest biegłym sądowym z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego – szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Białymstoku.



TOMASZ LUTEREK jest absolwentem Wydziału Prawa Uniwersytetu Gdańskiego. Ukończył studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości na Wydziale Architektury i Budownictwa Politechniki Szczecińskiej. W 2013 r. obronił w Instytucie Nauk Politycznych Polskiej Akademii Nauk pracę doktorską dotyczącą reprivatyzacji. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania

nieruchomości posiada od 2006 r. Członek Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku, w którym od 2014 r. jest członkiem Zarządu. Pracownik naukowy Wyższej Szkoły Bankowej w Gdańsku – kierownik podyplomowego studium wyceny nieruchomości. Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości znacjonalizowanych, wywłaszczonych i przejętych w inny sposób na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu w latach 1944–1989. Autor rozwiązań metodologicznych dotyczących określania wartości odszkodowań reparacyjno-reprivatyzacyjnych za konfiskaty okupacyjne, zniszczenia wojenne i komunistyczną nacjonalizację, które mogą uchronić Skarb Państwa i jednostki samorządowe przed wielomiliardowymi wypłatami niesłusznych odszkodowań. W opracowaniach naukowych wypowiada się za aktywnym i pełnoprawnym udziałem rzeczoznawców majątkowych w procesach legislacyjnych dotyczących sposobów określania wartości praw majątkowych, w sposób szczególnie tych dotyczących określania wartości tzw. roszczeń reprivatyzacyjnych i odszkodowań za straty wojenne. Jako ekspert ds. reprivatyzacji uczestniczył w pracach Parlamentarnego

Zespołu ds. Uregulowania Stosunków Własnościowych, Sejmowej Komisji Samorządu Terytorialnego, Komisji Dialogu Społecznego ds. ochrony praw lokatorów w Warszawie. Upowszechnia problematykę reprivatyzacyjną związaną m.in. z wyceną nieruchomości jako prelegent oraz komentator w mediach. Prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wyceny nieruchomości. Autor książki *Reprivatyzacja – źródła problemu* (Instytut Studiów Politycznych PAN, Warszawa 2016) oraz m.in. następujących publikacji: „Reprivatyzacja na Kresach Wschodnich – polityka światowa. Wybrane problemy” (Instytut Studiów Politycznych PAN, Warszawa 2013), „Reprivatyzacja – kosztowne rozliczenia z historią” (w: *Problemy reprivatyzacji*, Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2017), „Sposób określania wartości odszkodowań reparacyjno-reprivatyzacyjnych za konfiskaty okupacyjne, zniszczenia wojenne i komunistyczną nacjonalizację” (w: *Rzecznawca Majątkowy 2/2018*).



WIESŁAW MAJCHER jest absolwentem Wyższej Oficerskiej Szkoły Lotniczej w Dęblinie oraz Wydziału Pedagogiki Akademii Wojskowej w Warszawie (tytuł magistra pedagogiki uzyskał w katedrze psychologii). Służbę wojskową ukończył w 2003 r. w stopniu Majora Lotnictwa. Ukończył studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości na Akademii Rolniczej we Wrocławiu oraz certyfikacji i audytu

energetycznego na Politechnice Wrocławskiej. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości posiada od 1996 r. Członek Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu, w którym był członkiem Komisji Rewizyjnej (2000–2006), członkiem Zarządu (2006–2012) oraz prezesem (2012–2018). Był współorganizatorem Konferencji Krajowej Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu. W Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych był członkiem Komisji Arbitrażowej (2015–2019) oraz Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. nadawania uprawnień zawodowych z zakresu szacowania nieruchomości działającej przy Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju (2014–2018). W 2008 r. uzyskał Certyfikat REV (*Recognised European Valuer*) nadany przez The European Group of Valuers Associations (TEGOVA) i Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Odznaczony Złotą Odznaką Honorową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wyceny nieruchomości.

Agnieszka Zegarek-Dudzińska, Sebastian Kokot

Nasadzenia na gruntach – gatunki, ocena ich stanu oraz inne aspekty praktyczne. Relacja z warsztatów zorganizowanych przez PSRWN O. Szczecin

Dnia 12 grudnia 2018 r. miały miejsce zorganizowane przez Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Szczecinie warsztaty dla rzeczoznawców majątkowych na temat „Nasadzenia na gruntach – gatunki, ocena ich stanu oraz inne aspekty praktyczne”. Warsztaty odbyły się w szkółce drzew i krzewów ozdobnych w Binowie koło Szczecina i zostały poprowadzone przez Marię Zegarek, rzeczoznawcę majątkowego z wieloletnim doświadczeniem w zakresie zagospodarowania i funkcjonowania Rodzinnych Ogrodów Działkowych, we współpracy z Mirosławem Grabowskim, plantatorem, właścicielem szkółki drzew i krzewów ozdobnych w Binowie, oraz Markiem Wosiem, inżynierem nadzoru Nadleśnictwa Gryfino.

Powodem zorganizowania warsztatów o takiej tematyce była potrzeba zgłębienia wiedzy o roślinach ozdobnych, gdyż najczęściej nie sam grunt, a grunt wraz z częściami składowymi jest przedmiotem opracowań rzeczoznawców majątkowych. Specyfika przedmiotu wyceny (np. majątki działkowców ROD) czy też cele wyceny (np. wywłaszczenia pod drogi) wymagają odrębnego spojrzenia na istniejący na gruncie drzewostan,



krzewy lub byliny ozdobne. O ile z łatwością możemy określić cenę zakupu sadzonki, tak dla nasadzeń wiekowych, przy których należy uwzględnić koszty transportu, pielęgnacji (zabiegów agrotechnicznych), ocenić warunki środowiskowe, w jakich wzrastały, przy jednoczesnym występowaniu wielu gatunków i odmian, określenie wartości jest dość dużym wyzwaniem. Właśnie dlatego zorganizowano warsztaty, na których wiedza

praktyczna wiodła prym nad teorią w zakresie nasadzeń.

Podczas części terenowej warsztatów poruszono zagadnienia dotyczące:

- analizy i oceny stanu materiału szkółkarskiego – omówienie gatunków i odmian, wymagań gruntowo-wodnych, przyrostów rocznych, ocena stanu i kondycji drzew i krzewów, oraz
- szkód wyrządzanych przez zwierzynę – rozpoznanie, ich wpływ na wzrost i kondycję drzewostanu.

Druga część warsztatów, poprzedzona dla rozgrzewki i po-



WYDARZENIA

krzepienia ogniskiem, pieczeniem kiełbasek i ciepłymi napojami, odbyła się w świetlicy wiejskiej w Kartnie. W jej trakcie omawiane były problemy:

- faktycznego sposobu zagospodarowania działek ogrodowych w kontekście przepisów obowiązujących w Rodzinnych Ogrodach Działkowych w zakresie nasadzeń,
- normatywnej gęstości nasadzeń z analizą przypadków, oraz
- źródeł informacji przydatnych przy wycenie wartości nasadzeń.

Po warsztatach miało miejsce, adresowane do wszystkich członków oraz sympatyków PSRWN O. Szczecin, spotkanie świąteczno-noworoczne z potrawami i napojami przygotowanymi przez uczestników.



W numerze 100 kwartalnika w tekście Magdaleny Habdas i Jana Konowalczuka pt. „Dyferencja w szacowaniu nieruchomości do celów odszkodowań w obszarach ograniczonego użytkowania portów lotniczych” pojawiły się błędy redakcyjne we wzorach w przykładzie 2 i 3. Prawidłowe wzory zamieszczamy poniżej.

Przykład 2.

Formuła zawodowa dyferencji (wg modelu funkcjonalnego wartości):

$$W_{p2}^r = f(S_{t1}, P_{po}, C_{t2}), \text{wartość „po” (fakt)}$$

$$-W_{p2}^r = f(S_{t2}, P_{przed}(F_{SW}), C_{t2}), \text{wartość „przed” (fikcja)}$$

 ΔW^r

Przykład 3.

Formuła zawodowa dyferencji (wg modelu funkcjonalnego wartości):

$$W_2 = f(S_{t1}^2, P_{t1}, C_{tx}), \text{wartość „po” (fakt)}$$

$$-W_1 = f(S_{t1}^2, P_{t1}, C_{t2}), \text{wartość „przed” (fikcja)}$$

 ΔW^r

Za błędy przepraszamy naszych Czytelników.

Redakcja

Warsztaty ostatekowe

W dniach 5–6 marca 2019 r. w Kompleksie Zagroń w Istebnej odbyła się I edycja warsztatów ostatekowych. Zajęcia zgromadziły 67 uczestników, których Istebna przywitała pięknym słońcem, dobrze naśnieżonym stokiem i prawie wiosenną temperaturą. Pani Ewa Łukasik-Kisiel, prezes Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, przywitała serdecznie obecnych i otworzyła warsztaty.

Tematy pierwszego dnia rozgrzały nasze umysły, a podawane w przerwach kawa, pyszne ciasta i owoce sprzyjały ożywionym dyskusjom kularowym. Doświadczenie praktyczne i wiedza prowadzących sprawiły, że nikt ani chwili się nie nudził. Jerzy Adamczka prowadził warsztat pt. *Analiza scenariuszy a chłonność nieruchomości i analiza pozostałościowa jako element HABU*. Na podstawie konkretnej nieruchomości inwestycyjnej (zabudowanej) we Wrocławiu prześledził kulisy podejmowania decyzji inwestycyjnych i roli wycen w tym procesie. Przedstawił analizę chłonności, analizę scenariuszy i analizę wrażliwości. Najważniejsze wnioski:

- dobre założenia to klucz do rozumienia wartości,
- podejście scenariuszowe to klucz do wyceny nieruchomości inwestycyjnych posiadających potencjał,
- metoda pozostałościowa to punkt wyjścia do wyceny nieruchomości, które mają podlegać rozwojowi.

W dyskusji podniesiono kwestię odpowiedzialności rzeczoznawcy za takie wyceny (wartości od kilku do kilkunastu mln zł), a także możliwość wyboru wariantu z zachowaniem istniejącej zabudowy (lofty, nadbudowa).

Maja Bogdani podczas zajęć pt. *Ciekawy przypadek zabytkowego parku...het daleko, prawie nad morzem* na przykładzie opinii sądowej dotyczącej określenia wartości rynkowej nieruchomości z zabytkowym parkiem dworskim wpisanym do rejestru zabytków w woj. zachodniopomorskim przedstawiła

założenia do wyceny i bardzo ciekawą pracę analityczną (na tak szczególnym i ograniczonym rynku), która poprzedziła wycenę w podejściu porównawczym.

Mirosława Czaplińska prowadziła warsztat pt. *Specyfikacja wyceny nieruchomości zabudowanej stacją paliw z zastosowaniem metody zysków*, podczas którego uczestnicy mogli zapoznać się ze sposobami pozyskiwania bardzo dużej ilości danych specjalistycznych niezbędnych do przeprowadzenia wyceny (i poznać ich źródła), a także uzmysłowić sobie, jak trudne są wyceny takich nieruchomości. Tu w dyskusji omówiono m.in. kwestię poziomu stóp zwrotu dla stacji paliw, które są znacznie wyższe niż w innych segmentach rynku.

Dzień pierwszy warsztatów minął bardzo szybko. W czasie zajęć osoby towarzyszące rzeczoznawcom szusowały na dobrze przygotowanym jak na marzec stoku Zagroń (żadnych kolejek), a po nartach mogły się zrelaksować w świetnym hotelowym parku wodnym Olza. Po zajęciach dołączyli do nich rzeczoznawcy. Część osób spróbowała także pojeździć na nartach (choć po południu trasa była już miękka) lub udała się na spacer. Wieczorem wszyscy zasiedli do uroczystej kolacji ostatekowej połączonej z zabawą do północy prowadzoną przez DJ-a. Zdecydowana większość bawiła się świetnie, część prowadziła ożywione dyskusje. Potrzebujemy takich spotkań, tym bardziej, że mogliśmy być razem z osobami nam najbliższymi.

Drugi dzień otworzyły warsztaty Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej pt. *Opłata planistyczna – prawo a praktyka. Studium przypadku*, podczas których przypomniane zostały następstwa wyroku TK 9/2/A/2010 z 9.02.2010 r., w tym wykreślenia par. 50 rozporządzenia w sprawie wyceny... i przyjmowanie daty stanu nieruchomości. Następnie uczestnicy mogli praktycznie przećwiczyć to na złożonym przykładzie z wyceny sądowej.







Wnioski:

- w operacie dla celów opłaty planistycznej należy określić wartość nieruchomości w sensie kc, tj. łącznie z częściami składowymi gruntu (przedstawiono sposoby radzenia sobie z tym problemem),
- operat szacunkowy jest najsłabszym ogniwem postępowania w sprawie ustalenia wysokości opłaty planistycznej – często wycena jest podważana z powodu niejednoznaczności przepisów dotyczących sposobu wyceny.

W dyskusji rozważano różnicę między prawnym a ekonomicznym spojrzeniem na nieruchomość i główne słabości tych wycen: uwzględnianie zabudowy i sumowanie wartości części funkcjonalnych o różnych przeznaczeniach.

Włodzimierz Bednarczyk prowadził warsztat pt. *Wycena nieruchomości hotelowej w procedurze rachunkowości zarządczej*. Były to bardzo specjalistyczne zajęcia, podczas których uczestnicy zdobyli szereg informacji (które trudno pozyskać) niezbędnych do przeprowadzenia wyceny w podejściu dochodowym

metodą zysków, stopień wykorzystania pokoi hotelowych, przychody i koszty, a także wysokość stóp zwrotu. W dyskusji rozważano głównie problem oddzielenia w procesie wyceny nieruchomości hotelowej elementów związanych z wyceną firmy.

Jerzy Krzempek w czasie zajęć pt. *Klasyfikacja przeznaczeń w MPZP z punktu widzenia wartości gruntu, dla potrzeb pomiaru i identyfikacji cech rynkowych, jako podstawowy element analizy rynku cech transakcyjnych nieruchomości gruntowych – propozycja standaryzacji* uzasadnił propozycję standaryzacji oznaczeń w MPZP wpisywanych przez rzeczoznawców w bazach danych, by ułatwić ekspertom analizującym rynek identyfikację i pomiar wielkości wpływu cech rynkowych na wartość nieruchomości, co znacznie ułatwiłoby profesjonalne analizy rynku w programie Excel i lepiej powiązało oznaczenia planistyczne z ich wartością ekonomiczną. W dyskusji większość zgodziła się z taką potrzebą, ale wyłoniły się problemy pozyskiwania tych danych, a także dyscypliny w ich zastosowaniu. Prowadzący, który tworzy taką standaryzację, poprosił o uwagi i ewentualnie inne propozycje. Być może część z obecnych nigdy nie będzie wyceniać niektórych specjalistycznych nieruchomości, jednak metodyka i sposób postępowania przedstawiony w warsztatach, będzie mógł być wykorzystany przy innych wycenach.

Część uczestników brała udział w tak urozmaiconych zajęciach po raz pierwszy. Jeszcze raz potwierdziła się potrzeba organizacji tego typu warsztatów, zwłaszcza w tak pięknym miejscu i obiekcie, a także w połączeniu z rekreacją i zabawą. Wielkie podziękowania kieruję w stronę organizatorów. Z uwagi na krótki czas poszczególnych zajęć, część tematów nie została wyczerpana i już planowane są poszerzone warsztaty, np. z wyceny stacji paliw. Z żalem opuszczaliśmy ośrodek w Istebnej, ale żegnaliśmy się z nadzieją, że tu jeszcze wrócimy.

Zdjęcia wykonał Wojciech Pastwa.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

◆ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 73/12, 75/12, 76/12, 77/13, 78/13, 79/13, 80/13, 81/14, 84/14, 86/15, 87/15)	25 zł
◆ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 99/18, 100/18)	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. Czaplińska	194 zł
◆ Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki	45 zł
◆ Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2017 – K. Zmarlicki	95 zł
◆ Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych 2017 – K. Zmarlicki, M. Chojnowski	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

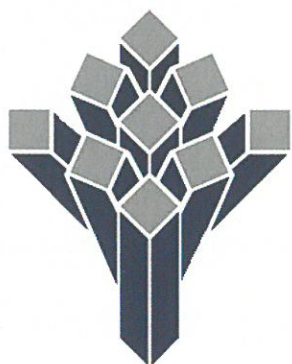
WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

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.**



WARSZTATY w Binowie koło Szczecina 12 grudnia 2018 r.





Polska
Federacja
Stowarzyszeń
Rzecznawców
Majątkowych

Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa
tel. +48 22 627 07 17, www.pfsrcm.pl