



MAJĄTKOWY

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

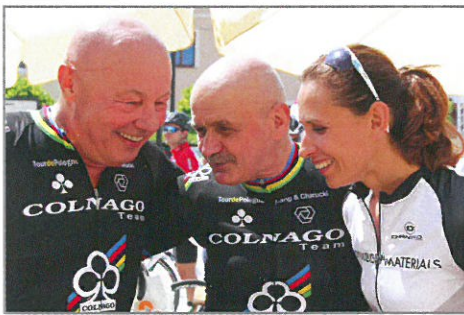
cena 35 zł
(w tym 5% VAT)
ISSN 1233-054X

◆ www.pfsm.pl

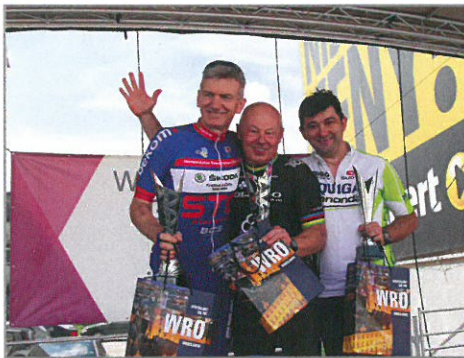
Wyceny historyczne. Określenie obszaru badań w przypadku obliczania strat wojennych

Rynek nieruchomości rolnych w Polsce od początku transformacji ustrojowej. Podstawowe informacje

Wartość nakładów w wycenie nieruchomości. Adaptacja lokalu w wyniku przebudowy lub rozbudowy budynku



**II ROWEROWE MISTRZOSTWA POLSKI
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH** 22 czerwca 2019 r.
ZMIGRÓD





Od Prezydenta PFSRM	2
---------------------------	---

NAUKA

Monika Drobyszewska

Wartość nakładów w wycenie nieruchomości. Adaptacja lokalu w wyniku przebudowy lub rozbudowy budynku <i>Value of outlays in property valuation. Adaptation of premises as a result of reconstruction or building extension.</i>	3
---	---

Justyna T. Bossy

Istota wartości i jej pomiar – ujęcie teoretyczne. Problemy definicyjne i interpretacyjne wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy wyceny <i>The essence of value and its measurement – theoretical approach. The definitional and interpretational problems of market value of property as a basis of valuation</i>	7
---	---

METODYKA

Tomasz Luterek

Wyceny historyczne. Określenie obszaru badań w przypadku obliczania strat wojennych <i>Historical valuations. Determination of the research area in the case of calculating war losses</i>	15
---	----

Joanna M. Szapiro-Nowakowska

Informacja o stanie prac nad Standardami Zawodowymi Wyceny Nieruchomości opracowywanymi w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju	18
---	----

RYNEK

Tomasz Ciodyk

Rynek nieruchomości rolnych w Polsce od początku transformacji ustrojowej. Podstawowe informacje <i>Agricultural property market in Poland since the beginning of transformation. Basic information</i>	22
---	----

Renata Chróstna

Metodologiczne dylematy badania rynku nieruchomości <i>Methodological dilemmas of real estate market research</i>	26
--	----

PRAWO

Kalendarz prawny marzec – maj 2019	32
--	----

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze	34
--------------------------	----

WYDARZENIA

Krzysztof Urbańczyk

Sprawozdanie z działalności Komisji Arbitrażowej PFSRM	36
--	----

Z życia PFSRM	38
---------------------	----

II Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych	38
--	----

XX Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych	39
---	----



Fot.: A. Oleszczuk

Szanowni Czytelnicy,

przekazujemy Państwu kolejny numer kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy*, przepaszając jednocześnie za zaistniałe opóźnienie w jego wydaniu, wynikające, jak to zwykle bywa, z przyczyn obiektywnych, niezależnych od Wydawcy.

Ta edycja jest nietypowa. Przygotowana została przez Zarząd PFSRM i ukazuje się w okresie przejściowym, pomiędzy poprzednim składem Redakcji i kolejnym, który, mamy nadzieję, niebawem zostanie skompletowany.

Przy okazji składamy podziękowania Panom prof. Sebastianowi Kokotowi i dr. Waldemarowi Miączyńskiemu za wysiłek, jaki włożyli w przygotowanie kolejnych numerów Kwartalnika i zapewnienie mu wysokiego poziomu merytorycznego.

Zarząd PFSRM będzie dążył do tego, by treści zamieszczane w przyszłości w Kwartalniku gwarantowały równowagę pomiędzy zagadnieniami praktycznymi, naukowymi i dotyczącymi wydarzeń z życia Federacji i Stowarzyszeń Członkowskich. Chcielibyśmy, by artykuły i informacje były nie tylko ciekawe, ale również przydatne w pracy związanej z szacowaniem nieruchomości. Ale do tego niezbędna będzie również Państwa aktywność, bo kto inny, jak nie rzeczoznawcy majątkowi oraz inne osoby w różny sposób związane z naszym środowiskiem, mogą napisać coś inspirującego i pomocnego dla koleżanek i kolegów po fachu? Obiecujemy, że będziemy otwarci na dyskusje, różne spojrzenia i poglądy na kwestie, które w wielu przypadkach są skomplikowane, trudne i niejednoznaczne.

Wokół rzeczoznawstwa majątkowego dużo ostatnio się dzieje. Prace nad „ministerialnymi” standardami zawodowymi, systematyczny rozwój automatycznych metod wyceny i związane z tym zagrożenia, zmiany w sektorze bankowym w zakresie ustanawiania zabezpieczeń hipotecznych i monitorowania poziomu zmian ich wartości, projektowane zmiany prawa geodezyjnego i kartograficznego to najważniejsze tematy, jakie w ostatnim czasie zwracały uwagę naszego środowiska. Zadbamy wspólnie o to, by w kolejnych numerach naszego Kwartalnika znalazły one odzwierciedlenie.

Zapraszamy do lektury.

*W imieniu Zarządu PFSRM
Prezydent Tomasz Ciodyk*

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.

Wartość nakładów w wycenie nieruchomości. Adaptacja lokalu w wyniku przebudowy lub rozbudowy budynku

Value of outlays in property valuation. Adaptation of premises as a result of reconstruction or building extension

Najemcy, który za zgodą właściciela dokonał przebudowy lub rozbudowy budynku w celu wyodrębnienia samodzielnego lokalu, w braku odmiennych postanowień umownych, przysługuje roszczenie o zwrot nakładów w wysokości odpowiadającej wzrostowi wartości adaptowanej części nieruchomości. Wartość nakładów określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego, w sposób określony w § 35 rozporządzenia w sprawie wyceny [1].

Słowa kluczowe: nakłady adaptacyjne, najemca, szacowanie wartości

The tenant, who with the consent of the owner made a reconstruction or extension of the building in order to separate the independent premises, in the absence of different contractual provisions, there is a claim for reimbursement in the amount corresponding to the increase the value of the adapted part of the property. The value of expenditures is determined by a property appraiser in the form of an appraisal report, in the manner specified in § 35 of the ordinance on valuation [1].

Keywords: adaptation costs, tenant, value estimation

Instytucja nakładów wywodzi się z ogólnych norm prawa cywilnego (k.c.) [2]. W sferze stosunków cywilnoprawnych potrzeba określenia wartości oraz rozliczenia nakładów może pojawić się wszędzie tam, gdzie poniesiono wydatki na cudzą rzecz. W ustawie o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) [3] zagadnienie nakładów znajduje się w przepisach regulujących postępowania z zakresu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, opłaty adiacenckiej, sprzedaży lokalu powstałego w wyniku przebudowy lub rozbudowy budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Ustawodawca wyodrębnił tutaj nakłady na infrastrukturę techniczną, nakłady konieczne oraz nakłady na budowę, rozbudowę i przebudowę.

Rozróżnienie to należy odczytywać w zgodzie z generalną cywilistyczną kategoryzacją nakładów. Według kryterium funkcjonalnego nakłady dzielą się na konieczne oraz tzw. inne, zmieniające stan i zwiększające wartość rzeczy (art. 226 k.c.). Wśród nich doktryna rozróżnia nakłady użyteczne i nakłady zbytkowne [4]. Do nakładów użytecznych zaliczają się właśnie omawiane tutaj nakłady poniesione przez najemcę na przebudowę lub rozbudowę, adaptujące wynajmowaną część budynku do samodzielnej nieruchomości lokalowej. W sytuacji, gdy brak

odmiennych uregulowań umownych, kodeksowy model rozliczenia nakładów poniesionych na rzecz najętą zawiera przepis art. 676 k.c. Jeżeli wynajmującym nieruchomości jest jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa, w przypadku zbycia na rzecz najemcy adaptowanego lokalu przesłanki zaliczenia nakładów na poczet ceny zbycia określa przepis szczególny zawarty w art. 218 ust. 1 u.g.n.

Zgodnie z art. 7, art. 67 ust. 1 i art. 156 ust. 1 u.g.n. wartość nieruchomości oraz wartość poniesionych na jej rzecz nakładów, określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego, z zachowaniem zasad wyceny zawartych w Dziale IV u.g.n. oraz formy i sposobów szacowania wskazanych w rozporządzeniu w sprawie wyceny [1]. Określone w § 35 rozporządzenia w sprawie wyceny reguły określania wartości nakładów wywodzą się z cywilistycznej idei rozliczania nakładów w granicach istniejącego zwiększenia wartości rzeczy¹.

¹ Przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi za korzystanie z rzeczy, art. 226 i art. 227 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. 2018 r. poz. 1025 ze zm.).

Charakterystyka nakładów adaptacyjnych

**Nakłady na przebudowę lub rozbudowę
= nakłady użyteczne = ulepszenia
koszt ≠ wartość**

Najemcy, który za zgodą właściciela dokonał przebudowy lub rozbudowy budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu, w razie nabycia tego lokalu, przysługuje roszczenie o zaliczenie wartości poniesionych nakładów na poczet ceny sprzedaży (art. 218 u.g.n.). W przypadku, gdy przedmiotem najmu była część wspólna nieruchomości (w rozumieniu ustawy o własności lokali), rozliczenie nakładów adaptacyjnych odbywa się na zasadach ogólnych zawartych w przepisach kodeksu cywilnego. Jeżeli najemca poczynił na przedmiot najmu nakłady, w wyniku których ulepszył przedmiot najmu (np. adaptacja poddasza), może oczekiwać rozliczenia swoich nakładów według ich wartości zgodnie z art. 676 k.c. Przepisy art. 676 k.c. i art. 218 u.g.n. jednakowo wiążą uprawnienie najemcy o rozliczenie nakładów z ich wartością, a nie kosztem czy też poniesionymi wydatkami. Trzeba podkreślić, że przepisy te regulują uprawnienia najemcy jedynie w przypadku, gdy strony umowy nie postanowiły inaczej.

Rozpatrując zagadnienie nakładów poniesionych przez najemcę na przebudowę lub rozbudowę budynku, należy w pierwszej kolejności sięgnąć do kodeksowej instytucji nakładów powiązanych z najmem rzeczy, w tym głównie do wykładni ulepszeń, zaliczanych przez doktrynę do kategorii nakładów użytecznych [5]. Zgodnie z art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W przepisie ustawodawca posługuje się zwrotami: „ulepszenia” oraz „sumy odpowiadającej ich wartości”. Zgodnie z nauką prawa i orzecznictwem, kodeksowe „ulepszenia” stanowią synonim nakładów użytecznych, odpowiadających zwiększeniu wartości wynajmowanej rzeczy (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., sygn. akt V CSK 418/07, LEX nr 577236; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 2 września 2015 r., sygn. akt I Aca 641/15) [6]. W tej kategorii mieszczą się nakłady poniesione na przebudowę lub rozbudowę przedmiotu umowy najmu, o których mowa w art. 218 u.g.n. (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1990 r., sygn. akt III CZP 57/90, LEX nr 5296). Przy adaptacji wynajmowanej części nieruchomości, stanowiącej przedmiot Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, mimo że roszczenie o zwrot nakładów reguluje art. 218 u.g.n., również mamy do czynienia z cywilistyczną instytucją ulepszenia rzeczy, o której mowa w art. 676 k.c. Najemca wydatkując własne środki na adaptację części nieruchomości wspólnej na lokal mieszkalny lub użytkowy, niewątpliwie doprowadza do ulepszenia przedmiotu najmu, a w konsekwencji do wzrostu jego wartości rynkowej. W przypadku rozliczeń nakładów poniesionych przez najemcę na ulepszenie przedmiotu najmu w trakcie trwania umowy, rozliczeniu podlega zatem suma odpowiadająca zwiększeniu wartości przedmiotu najmu z punktu widzenia potencjalnego nabywcy. Zgodnie z doktryną

wysokość roszczenia o zwrot takich nakładów powinna zostać wyliczona poprzez określenie wartości rzeczy przed i po dokonaniu nakładów ulepszających [6]. Nakłady ulepszające należy odróżnić od nakładów drobnych (art. 662 § 2 k.c.) i innych nakładów koniecznych (art. 662 § 1 k.c. i art. 663 k.c.), nie wpływających na zmianę właściwości i przeznaczenia przedmiotu wynajmu, z którymi mogą być powiązane sankcje odszkodowawcze. Wysokość nakładów koniecznych i drobnych może stanowić ekwiwalent kosztów poniesionych przez najemcę, niezależnie od wzrostu wartości nieruchomości (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., sygn. akt V CSK 418/07, LEX nr 577236). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2010 r. (sygn. akt II CSK 85/10, LEX nr 602686), *zwrot wartości tzw. nakładów ulepszających (art. 676 k.c.) nie ma charakteru odszkodowawczego ani quasi-odszkodowawczego (kompensacyjnego)*. Trzeba zatem podkreślić, że ustawodawca nieprzypadkowo posłużył się w przepisach art. 676 k.c. i art. 218 u.g.n. terminem „wartość” zamiast „koszt”. Dla przykładu, sankcją odszkodowawczą za brak wykonania przez wynajmującego napraw koniecznych jest możliwość ich realizacji przez najemcę w ramach tzw. wykonania zastępczego na koszt wynajmującego (art. 663 k.c.). W tym wypadku rozliczeniu podlega nie tyle wartość równa wzrostowi wartości nieruchomości, co faktyczny koszt zrealizowania ww. nakładów [6]. Wartości ulepszeń nie można natomiast utożsamiać w sposób prosty z sumą wydatków poniesionych na ich dokonanie, bowiem niezależnie od tych kosztów, kształtują one w sposób zasadniczy cenę rynkową przedmiotu najmu. Ich miarą i odpowiednikiem musi być zatem wzrost wartości rynkowej przedmiotu wynajmu, który niewątpliwie nastąpił w przypadku nakładów poniesionych na przebudowę lub rozbudowę.

Metodologia szacowania wartości nakładów na przebudowę lub rozbudowę budynku

Zasada współmierności i jednorodności w wycenie: jeśli wartość rynkowa nieruchomości to i wartość rynkowa poniesionych na nią nakładów

Podsumowując część pierwszą artykułu, należy podkreślić, że zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży wyodrębnionego lokalu podlega nie koszt, lecz wartość rynkowa nakładów ulepszających, odzwierciedlająca wzrost wartości wynajmowanej nieruchomości. Metodologia szacowania wartości rynkowej nakładów określona została w § 35 rozporządzenia w sprawie wyceny. Zgodnie z ust. 3 powołanego przepisu, wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed i po dokonaniu nakładów. Zgodnie z zasadą współmierności, metody szacowania nakładów oraz samej nieruchomości, na którą zostały one poniesione, powinny pozostać jednorodne (§ 35 ust. 3 pkt 1 i 2, ust. 5). Oznacza to, że gdy podstawą ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości jest jej wartość rynkowa, także wartość zaliczanych na poczet tej ceny nakładów ulepszających powinna zostać określona według zasad rynkowych. Treść przepisów metodologicznych zawartych w § 35 rozporządzenia w sprawie wyceny pozostaje zatem spójna z opisaną powyżej kodeksową wykładnią nakładów ulepszających.

Określenie wartości rynkowej nakładów adaptujących część budynku do wyodrębnienia samodzielnego lokalu zgodnie z § 35 ust. 3, tj. poprzez proste różnicowanie wartości nieruchomości w stanie po dokonaniu nakładów (lokal) z wartością nieruchomości w stanie przed dokonaniem nakładów (część budynku), może okazać się problematyczne, a często wręcz niemożliwe, z uwagi na brak rynkowych transakcji mających za przedmiot część budynku przed adaptacją². Z tego powodu niektórzy rzeczoznawcy majątkowi wartość nakładów starają się oszacować w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową (§§ 15 i 16 rozporządzenia w sprawie wyceny). Jest to jednak założenie obarczone błędem co do prawa oraz jego wykładni. Zgodnie z § 35 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny w przypadku braku możliwości określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie przed przebudową lub rozbudową, wartość nakładów należy określić poprzez pomnożenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu (w przypadku lokalu będzie to udział w gruncie) przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Nie określa się w tym wypadku wartości części nieruchomości w stanie przed pracami budowlanymi. Nie ma też potrzeby ani podstawy prawnej do zastosowania metody pozostałościowej w celu wyodrębnienia wartości części nieruchomości przed adaptacją. Zgodnie z § 16 rozporządzenia w sprawie wyceny metoda pozostałościowa prowadzi do określenia wartości rynkowej nieruchomości, na której dopiero *mają być prowadzone roboty budowlane*, polegające m.in. na przebudowie lub rozbudowie. Wartość rynkową określa się tutaj poprzez pomniejszenie przyszłej wartości rynkowej nieruchomości w stanie po zakończeniu robót o przeciętne koszty tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych. Jest to zatem metoda szacowania zarezerwowana wyłącznie dla nieruchomości znajdującej się w stanie przed rozpoczęciem robót budowlanych, a nie po ich zakończeniu, jak ma to miejsce przy zbywaniu zaadaptowanych samodzielnych lokali na rzecz ich najemców. Warto podkreślić, że metoda pozostałościowa prowadzi do określenia wartości nieruchomości, a nie poniesionych na jej rzecz nakładów. Koszty prac budowlanych wraz z zyskiem inwestora stanowią tutaj jedynie czynnik pomniejszający przyszłą wartość rynkową nieruchomości, na której dopiero mają być prowadzone prace. Sprowadza ona wartość ulepszeń do kosztów ich realizacji. Nie mamy tu zatem do czynienia z wartością rynkową nakładów, lecz odtworzeniową (art. 150 ust. 3 i art. 151 ust. 2 u.g.n.). W ślad za argumentacją z części I artykułu trzeba podkreślić, że szacowanie wartości nakładów ulepszających technikami kosztowymi jest sprzeczne z kodeksową wykładnią określania wartości ulepszeń (nakładów użytecznych), a także z zasadą współmierności i jednorodności w wycenie nieruchomości. Ulepszenia, o których mowa w art. 676 k.c., nie mogą być bowiem utożsamiane w prosty sposób z sumą wydatków poniesionych na ich dokonanie czy nawet z obiektywnie, katalogowo, określonymi kosztami. Wartość ulepszeń, które na gruncie analizowanego tematu identyfikujemy wprost z nakładami obejmującymi rozbudowę oraz przebudowę przedmiotu najmu, stanowi bowiem ekwiwalent wzrostu

wartości przedmiotu najmu, spowodowany bezpośrednio nakładami najemcy (Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 25 kwietnia 2012 r., sygn. akt I Aca 284/12, LEX nr 1238474).

Trzeba przy tym podkreślić, że ani w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ani ogólnych regułach prawa cywilnego ustawodawca nie przewidział możliwości powiększenia wartości nakładów ulepszających o dodatkowe korzyści najemcy uzyskane z rzeczy oraz o przewyższające wzrost jej wartości nakłady zbytkowne. Jest to kolejny argument wykluczający możliwość stosowania metody pozostałościowej do określenia wartości nakładów adaptacyjnych. Nieodłącznym elementem tej metody jest bowiem uwzględnienie przeciętnych kosztów robót razem z przewidywanym zyskiem inwestora. Podsumowując, wartość nakładów adaptacyjnych powinna zostać określona wyłącznie według sposobów opisanych w przepisach § 35 rozporządzenia w sprawie wyceny. Mając na uwadze, że nie ma możliwości określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej przed adaptacją (lokal po prostu nie istniał), jedyną możliwością jest zastosowanie wskaźnika przeliczeniowego nakładów.

Metodologię określenia wartości rynkowej nakładów z zastosowaniem wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w § 35 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny, można sprowadzić do następującego wzoru:

$$W_{\text{nakł}} = (W_r - W_{\text{gr}}) \times W_{\text{pn}} [7]$$

w którym $W_{\text{nakł}}$ oznacza wartość rynkową nakładów, W_r wartość rynkową nieruchomości ulepszonej na skutek nakładów, W_{gr} wartość prawa własności (odpowiednio prawa użytkownictwa wieczystego gruntu lub udziału w gruncie), a W_{pn} wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów wyrażony w % (sposoby ustalenia wskaźnika określa szczegółowo § 35 ust. 4 pkt 1 i pkt 2). Oszacowanie wartości nakładów musi zostać poprzedzone ustaleniem okresu, w którym tych nakładów dokonano oraz ich zakresu rzeczowego (§ 35 ust. 2 *in fine*).

Podsumowanie

Nakłady poniesione przez najemcę na przebudowę lub rozbudowę budynku (adaptacja), prowadzące do wyodrębnienia samodzielnego lokalu, stanowią w istocie ulepszenia, o których mowa w art. 676 k.c. Wartość ulepszeń stanowi ekwiwalent wzrostu wartości przedmiotu najmu, spowodowany bezpośrednio nakładami najemcy w czasie umowy najmu. Wartości tej nie można utożsamiać w sposób prosty z sumą wydatków poniesionych na ich dokonanie. Prace adaptacyjne prowadzące do wyodrębnienia z wynajmowanej nieruchomości samodzielnego lokalu, w sposób zasadniczy kreują cenę rynkową przedmiotu najmu. Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest zatem wskazanie udziału nakładów adaptacyjnych w wartości rynkowej nieruchomości lokalowej.

Metodologia szacowania wartości rynkowej nakładów określona została w sposób kompletny w § 35 rozporządzenia w sprawie wyceny. W związku z tym alternatywne zastosowanie metody pozostałościowej w celu określenia wartości nakładów adaptacyjnych pozbawione jest podstawy prawnej i prowadzi do sporządzenia wyceny z naruszeniem § 35 rozporządzenia w sprawie wyceny.

² Podobne problemy mogą się pojawić przy znacznych pracach budowlanych realizowanych na dzierżawionej nieruchomości zabudowanej.

Przepisy § 35 rozporządzenia w sprawie wyceny przewidują możliwość zastosowania współczynnika przeliczeniowego nakładów. Pozwala to na określenie wartości rynkowej nakładów adaptacyjnych także w przypadku, gdy nie jest możliwe proste porównanie wartości nieruchomości przed i po dokonaniu nakładów. Zestawienie § 35 rozporządzenia w sprawie wyceny z ogólnymi regułami prawa cywilnego oraz stanowiskiem orzecznictwa i doktryny na temat zasad określania wartości nakładów ulepszających potwierdza spójność systemu prawa w omawianym zakresie.

LITERATURA

- [1] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zm.
- [2] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny. Dz.U. 2018 poz. 1025 ze zm.

- [3] Ustawa z dnia 21 września 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 2204 ze zm.
- [4] Gniewek E., Machnikowski P. (red.) (2016). *Kodeks cywilny. Komentarz*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.
- [5] E. Gniewek (2010). *Prawo rzeczowe*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.
- [6] Gniewek E., Machnikowski P. (red.) (2017). *Kodeks cywilny. Komentarz*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.
- [7] E. Kucharska-Stasiak (red.) (2004). *Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego*. Warszawa: PFSRM.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

Mgr Monika Drobyszewska – jest członkinią Zespołu ds. Standardów Zawodowych przy Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. Doktorantka na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego

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 CEREAN,
- ◆ 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

Istota wartości i jej pomiar – ujęcie teoretyczne. Problemy definicyjne i interpretacyjne wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy wyceny

The essence of value and its measurement – theoretical approach. The definitional and interpretational problems of market value of property as a basis of valuation

Celem artykułu jest ukazanie trudności w rozumieniu fundamentalnej kategorii, jaką jest wartość, w tym wartość nieruchomości. Kategoria wartości należy do najtrudniejszych w ekonomii. Wszyscy powszechnie się nią posługują, niechętnie wnikając w jej istotę. Według autorki artykułu [1] „początkiem zrozumienia koncepcji wyceny nie może być prawo, ale zrozumienie, czym jest wartość”. W metodyce wyceny nieruchomości, a także w praktyce nie została ona należycie wyeksponowana. Autorzy podręczników, wykładowcy, a także praktycy wyceny ograniczają się do prawnej definicji wartości. Kategoria ta jest kategorią ekonomiczną, a nie prawną i jest bardzo złożona. Jej złożoność stanowi źródło trudności sformułowania ogólnej koncepcji prawnej wartości, w tym trudność w interpretacji zasad wyceny nieruchomości, a mianowicie pojęcia „koncepcja najkorzystniejszego sposobu użytkowania” (highest and best use) i „wartość nadziei” (hope value), które silnie korelują z interpretacją wartości rynkowej.

W artykule dokonano przeglądu rozwiązań międzynarodowych oraz zmian dotyczących polskich standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych i zmiany definicji wartości rynkowej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Rozważania te koncentrują się głównie na zagadnieniach wynikających z interpretacji „wartości nadziei” (hope value). Najważniejsza kategoria w procesie wyceny nieruchomości, jaką jest wartość rynkowa, nie jest w Polsce zrozumiana. Dlatego ta luka poznawcza dla rzeczoznawców majątkowych stanowi poważną przeszkodę w we właściwym wykonywaniu zawodu, a praktykom gospodarczym oraz odbiorcom opinii o wartości uniemożliwia właściwą interpretację oszacowanej wartości

Słowa kluczowe: wartość rynkowa, standaryzacja wyceny, wartość nieruchomości, koncepcja wartości nadziei, koncepcja najkorzystniejszego sposobu użytkowania

The aim of the article is to indicate the difficulty in understanding the fundamental category, that is value, including the value of property. The category of value is one of the most difficult categories on the ground of economics, which is widely used by everyone with reluctance to its essence, simplifying it in an obvious way. According to the author of the article [1] „the beginning of understanding the concept of value cannot be the law, but instead the understanding what value is”. In the methodology of property valuation, and also in practice, it hasn't been duly displayed. The authors of textbooks, lecturers and practitioners of valuation restrict themselves to the legal definition of value. That category is an economic category, not a legal category, and it is very complex. Its complexity constitutes a source of difficulty in formulating a general legal concept of value, including the difficulty of interpretation of property valuation principles, namely the notion of concept of „highest and best use” and „hope value”, which strongly correlate with the interpretation of „market value”.

The article will include an overview of international solutions, domestic amendments concerning professional standards for property appraisers, and amendments of the definition of market value, in the Act on Real Estate Management in Poland. The considerations mainly focus on issues resulting from the interpretation of „hope value”. The most important category in the process of property valuation, that is market value, is misunderstood in Poland. It should therefore be concluded that there is a cognitive gap, which for economic practitioners, property appraisers, and recipients of developed opinions of value is a major obstacle in appropriate pursuit of the profession of property appraiser, and for economic practitioners it is a problem of appropriate interpretation of the assessed value.

Keywords: market value, standardization of valuation, property value, concept of hope value, concept of highest and best use

Według E. Kucharskiej-Stasiak, żeby określić wartość, rzeczoznawca musi zrozumieć, czym jest wartość [2]. Kategorii tej nie można zostawić w formie nie sprecyzowanej czy mało sprecyzowanej, nie można jej również zamknąć w wąskiej, prawnej formule definicyjnej. Jeżeli w świadomości praktyków wyceny kategoria ta jest słabo sprecyzowana, trudno spodziewać się, że poziom wartości będzie właściwie odwzorowywał rynek.

Standaryzacja wyceny nieruchomości i ujednoczenie definicji wartości rynkowej i jej interpretacji

Globalizacja gospodarki, a zarazem wzrost znaczenia transgranicznych przepływów kapitału, narzuciły konieczność ujednoczenia problematyki wartości, w tym pomiaru wartości nie-

ruchomości. Z powodu zróżnicowania rynków nieruchomości poszczególnych państw, standaryzacja w skali międzynarodowej skupiła się głównie na ujednoczeniu wycen realizowanych w wymiarze transgranicznym. Cele te dotyczyły przede wszystkim wyceny na potrzeby sprawozdań finansowych oraz zabezpieczenia wierzytelności.

Podstawowym problemem wymagającym standaryzacji było zdefiniowanie wartości rynkowej oraz ujednoczenie rozumienia tej kategorii. Zachodzące procesy miały doprowadzić do ujednoczenia zasad określania wartości rynkowej nieruchomości. W pierwszej kolejności podjęto problematykę związaną z celami wyceny. W wymiarze europejskim największe znaczenie zyskały następujące organizacje zajmujące się opracowywaniem i wydawaniem standardów wyceny:

- Międzynarodowa Rada Standardów Wyceny (*International Valuation Standards Council, IVSC*),
- Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (*The European Group of Valuers Associations, TEGoVA*),
- Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców (*Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS*).

Prowadzone przez te organizacje procesy standaryzacji doprowadziły w 2005 r. do sytuacji, w której wszystkie standardy (IVSC, TEGoVA i RICS) zawierały ujednoczoną definicję i interpretację wartości rynkowej, przyjętą zgodnie z siódmym wydaniem IVSC z tego roku. Jednocześnie definicja wartości rynkowej została zinstytucjonalizowana prawnie w ramach dyrektywy UE 2006/48/WE w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności poprzez instytucje kredytowe.

Nie porzeczono jednak na rozwijaniu specyficznych szkół wyceny [1]. Nie udało się również doprowadzić do ujednoczenia konkurencyjnych koncepcji teoretycznych wyceny, wywodzącej się z Wielkiej Brytanii wartości nadziei (*hope value*) oraz pochodzącej ze Stanów Zjednoczonych koncepcji najkorzystniejszego sposobu użytkowania (*highest and best use*).

W teorii i praktyce amerykańskiej nie było używane pojęcie wartości nadziei, a Brytyjczycy bardzo oszczędnie korzystali z koncepcji najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Przyczyna takiego stanu rzeczy wynikać może z innego rozłożenia akcentów dotyczących sposobu wyjaśniania problemów obiektywizacji rynku dla celów wyceny. Wyrazem pewnej dominacji metodyki amerykańskiej jest słownik IVSC [3], w którym pod literą H występuje jedynie *highest and best use – the use of an asset that maximises its potential and that is physically possible, legally permissible and financially feasible*.

Z kolei koncepcja wartości nadziei jest dobrze znana uczestnikom rynku nieruchomości, szczególnie w Wielkiej Brytanii, gdzie jest rozumiana ze względu na szczególną naturę tamtejszego systemu planowania. W sytuacji, w której dla nieruchomości nie ma pozwolenia na budowę planowanego obiektu w dniu wyceny, szacowana wartość rynkowa odzwierciedla zwiększoną wartość wynikającą z nadziei na to, że taka będzie możliwa w przyszłości. Wysokość wartości nadziei zależy od stopnia ostrzeżenia przez rynek prawdopodobieństwa wydania stosownej zgody na budowę oraz czasu potrzebnego do jej wydania. Zawsze jest częścią wartości nieruchomości z dnia wyceny. Ponadto, nie jest ona wartością w pełni odzwierciedlającą korzyść z uzyskania oczekiwanej zgody na planowanie lub budowę. Jest raczej rozumiana jako element wartości, leżący gdzieś pomiędzy tzw. war-

tością najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości w dniu wyceny i wartością zakładającą jeszcze bardziej wartościowe użytkowanie, które po dniu wyceny zostanie dopuszczone. Rzeczywista wartość nadziei zależy od zdolności negocjacyjnych obu stron transakcji oraz prawdopodobieństwa wydania odpowiedniej decyzji, a także czasu oczekiwania na jej wydanie.

Koncepcja wartości nadziei była tematem szeregu dyskusji również w naszym kraju. W środowisku naukowym oraz wśród praktyków zajmujących się wyceną pojawiały się nieporozumienia dotyczące istoty znaczenia tego terminu, a także natury jego powiązań z jednym z założeń wyceny, które samo w sobie jest mylnie rozumiane, czyli z koncepcją najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Przedmiotem dyskusji były istota wartości, czynniki ją kreujące, a także metody jej pomiaru. Problemy definicyjne i aplikacyjne wartości pojawiają się w obszarach wyceny wszystkich dóbr, w tym oczywiście nieruchomości.

Istota i znaczenie pojęć „najkorzystniejszy sposób użytkowania” (*highest and best use*) oraz „wartość nadziei” (*hope value*) w międzynarodowych oraz europejskich standardach wyceny

W Europejskich Standardach Wyceny TEGoVA z 2009 r. wartość rynkową określono jako *z zasady opartą na najkorzystniejszym sposobie użytkowania nieruchomości* definiowanej jako *najbardziej prawdopodobne użytkowanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dozwolone, finansowo możliwe, i które daje najwyższą wartość nieruchomości podlegającej wycenie* [4]. Interpretują więc wartość rynkową jako najbardziej prawdopodobną, czyli najkorzystniejszą cenę, która ma odwzorowywać najkorzystniejszy sposób użytkowania. I dalej owo użytkowanie może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na przyjęciu innego sposobu. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa oraz cel wyceny. Definicja opracowana przez Europejski Standard Wyceny TEGoVA była zgodna ze standardami wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny IVSC [5].

Równocześnie podstawowa amerykańska literatura dotycząca wyceny nieruchomości [6] wskazywała, że wartość rynkowa powinna być oceniana zgodnie z *koncepcją najkorzystniejszego użytkowania odzwierciedlającą przyszłą zmianę użytkowania* (np. w celu wykorzystania zgodnie z przyszłym planem zagospodarowania przestrzennego), jeżeli rzeczoznawca jest w stanie ustalić, czy i kiedy nastąpi taka zmiana planu, jak również popyt na taką zmianę użytkowania.

W kolejnej edycji Europejskich Standardów Wyceny z 2012 r. [7] koncepcja najkorzystniejszego użytkowania została porzucona i standard podaje następującą definicję (ESW 2012 pkt. 5.4.3): *Wartość rynkowa aktywów w pełni odzwierciedla ich potencjał, o ile takowy istnieje na rynku. Można zatem uwzględnić inne możliwe zastosowania aktywów, które staną się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian*. W komentarzu do definicji podana jest interpretacja wartości w kontekście wartości nadziei. Służy ona do opisanego wzrostu wartości, przy zała-

zeniu, że uczestnik rynku zapłaci za nieruchomości więcej niż w przypadku aktualnego użytkowania, właśnie biorąc pod uwagę możliwość alternatywnego sposobu użytkowania lub możliwość rozwoju nieruchomości. Tak określona wartość ma odzwierciedlać ocenę prawdopodobieństwa, że rynek dostrzeże tę wyższą wartość wynikającą z innego użytkowania lub rozwoju nieruchomości. Wartość nadziei w komentarzu do definicji wartości rynkowej jest częścią opisującą potencjalne warunki wzrostu nieruchomości i nie stanowi odrębnej wartości, jest wyjaśnieniem wartości rynkowej.

W Europejskich Standardach Wyceny z 2016 r. [8] jeszcze mocniej akcentuje się fakt, że wartość rynkowa nieruchomości ma odzwierciedlać jej całkowity potencjał, o ile jest on widziany przez rynek: *wartość rynkowa nieruchomości w pełni odzwierciedla jej potencjał, o ile takowy istnieje na rynku. Może (...) uwzględnić inne możliwe zastosowania nieruchomości, które staną się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian (...) Wartość nadziei służy do opisywania wzrostu wartości, którą rynek jest skłonny zapłacić za nieruchomości w nadziei, że nieruchomości uzyska możliwość alternatywnego sposobu użytkowania lub nastąpi możliwość rozwoju, która zaowocuje zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach rozwoju (i rozbudowy).* W komentarzu do definicji czytamy, że może ona odzwierciedlać taką wartość nadziei, jaką rynek może pokładać w takiej perspektywie i jako taka powinna być odróżniana od szacowania wartości rynkowej ograniczonej przez przyjęcie założenia o najkorzystniejszym wykorzystaniu.

W wydaniu Standardu Wyceny RICS z 2007 r. [9] wskazywano na trochę inne warunki stosowania koncepcji wartości nadziei: *Niezależnie od tego ogólnego wyłączenia szczególnej wartości, gdy cena oferowana z reguły na rynku przez potencjalnych nabywców może odzwierciedlać także oczekiwania dotyczące zmiany wartości nieruchomości w przyszłości, to element hope value znajduje odzwierciedlenie w wartości rynkowej. Wskazywano przykłady, gdy nadzieja na dodatkową wartość (stworzoną lub uzyskaną), która w przyszłości może wpływać na wartość rynkową, obejmując: perspektywę rozwoju, na którym nie ma aktualnie pozwolenia, perspektywę „synergicznej wartości”, wynikającą z połączenia z inną nieruchomością lub udziałami w tej samej nieruchomości w przyszłości.*

Standardy RICS z 2011 r. [10] również nie odwoływały się do koncepcji najkorzystniejszego sposobu użytkowania, podawały wartość nadziei, unikając amerykańskiej terminologii. Ilustruje to fragment dotyczący wyłączenia wartości specjalnej przy ocenie wartości rynkowej: *w przypadku, gdy cena oferowana przez potencjalnych nabywców odzwierciedlałaby spodziewaną ogólnie na rynku przyszłą zmianę okoliczności dotyczących nieruchomości, ten element „wartości nadziei” znajduje odzwierciedlenie w wartości rynkowej. Przykłady, w których nadzieja na powstanie lub uzyskanie dodatkowej wartości w przyszłości może wpływać na wartość rynkową, dotyczą perspektywy budowy, w przypadku kiedy w dacie wyceny nie ma pozwolenia na tę budowę; oraz perspektywa uzyskania efektu synergii wartości wynikającej z połączenia nieruchomości z inną nieruchomością lub udziałami w tej samej nieruchomości w przyszłości [11].*

Definicja wartości nadziei (*hope value*) w słowniku RICS brzmi: *każdy element wartości rynkowej nieruchomości powyżej bieżącej wartości użytkowej, co odzwierciedla perspektywę korzystniejszego wykorzystania lub rozwoju (...).* Regulacje dotyczące wartości nadziei w standardach wyceny RICS są skromniej-

sze i nie są zawarte w części dotyczącej definicji i interpretacji wartości rynkowej, a w rozważaniach dotyczących niepewności wewnętrznej. (...) *Wyceniany majątek może mieć szczególne cechy, utrudniające rzeczoznawcy sformułowanie opinii na temat prawdopodobnej wartości. Na przykład może to być niezwykle lub nawet wyjątkowy rodzaj rzeczy. Podobnie, określenie wysokości znaczącego przewidywanego wzrostu wartości hope value, czy to związanej z potencjalnym pozwoleniem na budowę, czy istnieniem szczególnego kupującego, będzie w olbrzymim stopniu zależne od przyjętych założeń [12].*

Standard Wyceny RICS z 2017 r. [13] definiuje wartość rynkową w ujęciu najkorzystniejszego sposobu zagospodarowania: *Wartość rynkowa aktywów będzie odzwierciedlała jej najwyższe i najlepsze wykorzystanie. Największe i najlepsze wykorzystanie to wykorzystanie zasobu, który maksymalizuje potencjał i jest możliwe, prawnie dozwolone i finansowo wykonalne. Najkorzystniejszy sposób zagospodarowania może być dla kontynuacji aktualnego użytkowania składnika aktywów lub może zakładać inne alternatywne wykorzystanie.*

Analizy rozwiązań ESW 2012, ESW 2016 oraz RICS 2017 są istotne dla zrozumienia kwestii współczesnej interpretacji wartości rynkowej, która jest wyjaśniana nie tylko poprzez koncepcję najkorzystniejszego sposobu użytkowania, ale także poprzez brytyjską koncepcję wartości nadziei. Proponuje ono, aby warunki obiektywizacji wyceny pozwalały na uwzględnienie w wartości rynkowej pewnej nadwyżki, akceptowanej przez nabywców, w związku z posiadaniem przez nieruchomości specyficznego zestawu cech rynkowych, dotyczących oceny, sposobu użytkowania i potencjału zmiany wartości. Nadwyżka dotyczy nadziei, że nieruchomości uzyska możliwość zmiany sposobu użytkowania, który umożliwi wzrost jej wartości.

Ewolucja interpretacji i pojęcia „wartość rynkowa” w Polsce

Pierwsze profesjonalne standardy opublikowała w Polsce w 1995 r. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). Były one wzorowane na Europejskich Standardach Wyceny stworzonych przez TEGoVOFA (obecnie TEGoVA) i Standardach Wyceny RICS. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. weszła w życie dwa lata po pierwszej publikacji tych standardów. Wydanie standardów PFSRM zostało poprzedzone publikacją Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa pt. *Tymczasowe zasady wyceny* [14], która miała znaczenie dla tworzenia reguł prawnych wyceny. Zdefiniowano w nich kategorię wartości rynkowej oraz usystematyzowano sposoby wyceny nieruchomości, wprowadzając klasyfikację opartą na pojęciach podejścia, metody i techniki wyceny. *Tymczasowe zasady wyceny*, sygnowane przez organ rządowy, nawiązywały do istniejących szacunkowych regulacji prawnych metodyki wyceny, a nawet wychodziły poza formalne ramy prawne. Zdaniem J. Konowalczyka [15] miały na celu określenie zasad systematyzujących i porządkujących obszar wyceny nieruchomości, a ponadto zalecano je do stosowania w kształceniu rzeczoznawców majątkowych przy postępowaniu kwalifikacyjnym dla uzyskania uprawnień zawodowych oraz przy wycenach nieruchomości.

Regulacje dotyczące wyceny do 1998 r. dotyczyły jedynie mienia państwowego i komunalnego (gmin) oraz procesów wywłaszczenia i nie obejmowały nieruchomości prywatnych, ale w praktyce były powszechnie stosowane do wyceny takich nieruchomości. Regulacje prawne metodyki wyceny i tworzenia standardów zawodowych stanowiły jedynie tło istotniejszej instytucjonalizacji prawnej, która ukształtowała za zasadach administracyjnych konstytuujących zawód rzeczoznawcy majątkowego [15].

Ujęcie pojęcia wartości nieruchomości w standardach zawodowych

Standard III.1. Wartość rynkowa jako podstawa wyceny

Wartość rynkowa powinna określać spodziewaną wartość, jaką może mieć nieruchomość dla sposobu użytkowania innego niż aktualny w dniu wyceny, wówczas gdy istniałyby na rynku oferty nabycia tej nieruchomości dla innego określonego sposobu użytkowania (Standard III.1 1.6)

Przedstawione w tabeli I rodzaje wartości według Standardu III.1 umożliwiały określanie wartości rynkowej dla aktualnego, alternatywnego i optymalnego sposobu użytkowania. Rzadko określana była wartość dla przyszłej sprzedaży oraz wartość dla przymusowej sprzedaży. Wiązało się o to głównie z uwarunkowaniami praktycznymi, wynikającymi z konieczności uzasadnienia poziomu wartości, jak również ze względów

interpretacyjnych. Obie wartości nie spełniały wymogów definicji wartości rynkowej. Na gruncie standardów o celu przyjętym do wyceny użytkowania decydował rynek, a na obszarze prawa, które wskazywało aktualny czy alternatywny sposób użytkowania, cel, dla którego nieruchomość była wyceniana.

Rozwiązania tego standardu bazowały fragmentarycznie na koncepcji najkorzystniejszego sposobu użytkowania, wskazując na wymagania dotyczące analizy trzech czynników (fizycznych, prawnych i finansowych), ale pomijając analizę czwartego czynnika – maksymalnej produktywności. Wśród zaakceptowanych rodzajów wartości zdecydowane pierwszeństwo uzyskała wartość dla aktualnego sposobu użytkowania, która stanowiła i stanowi dominującą postawę w praktyce wyceny w Polsce.

Standard „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” KSWP1

Ukazanie się w 2005 r. siódmego wydania Międzynarodowych Standardów Wyceny [16] ujawniło wymóg określania wartości rynkowej przy założeniu najkorzystniejszego sposobu wykorzystania. W tych okolicznościach Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zdecydowała się stworzyć nową wersję profesjonalnych standardów opartą na najnowszych edycjach standardów międzynarodowych i europejskich. Standard zatytułowano „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” [17] (tabela II).

Standard zawierał interpretację wartości rynkowej opartą na koncepcji najkorzystniejszego sposobu użytkowania: *Jeżeli*

Tabela I. Rodzaje wartości według Standardu III.1 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie Standardu III.1)

Wartość	Cechy
Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU)	<ul style="list-style-type: none"> Wykluczała element <i>spodziewanej wartości</i> dla alternatywnego sposobu użytkowania. Dawała możliwość zawarcia <i>zmiany wartości</i> na skutek rozbudowy, przebudowy budynków i zagospodarowania wolnych terenów, jednak przy założeniu, że prace te nie spowodują przerwy w korzystaniu z nieruchomości. Tak określona wartość zalecana była w szczególności przy wycenie nieruchomości zajmowanych przez przedsiębiorstwo dla własnych celów, przy założeniu, że będzie ono kontynuować działalność w przyszłości.
Wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania (WRA)	<ul style="list-style-type: none"> Oznaczała wartość rynkową odzwierciedlającą perspektywiczne, inne niż aktualne wykorzystanie nieruchomości.
Wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania (WRO)	<ul style="list-style-type: none"> Stanowiła szczególny wariant wartości rynkowej dla <i>alternatywnego sposobu użytkowania, wartość ta podlegała ustaleniu przy założeniu najkorzystniejszego sposobu zagospodarowania.</i> <i>Zalecana była do stosowania w szczególności dla gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele rozwojowe.</i>
Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży (WRW)	<ul style="list-style-type: none"> Oznacza wartość przy założeniu <i>ograniczeń czasu lub innych na sfinalizowanie transakcji</i>, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub negocjowania sprzedaży.
Wartość rynkowa dla przyszłej sprzedaży (WRP)	<ul style="list-style-type: none"> Oznacza wartość rynkową, jaką przewiduje się dla danej nieruchomości w dacie sprzedaży (przyszłej).

Tabela II. Procedura stosowania standardu (Źródło: Opracowanie własne na podstawie Standardu KSWP 1. Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa)

Wartość rynkowa (WR)	<p>Zakładała ustalenie następujących czynników:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pojęcie użytkowanie fizycznie możliwe oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie <i>najkorzystniejszego sposobu użytkowania.</i> Sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny, w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości, tak samo lub podobnie użytkowanych (pkt 3.6.6). Sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości może być rozpatrywany <i>oddzielenie dla gruntu, analizowanego jako niezabudowany i możliwy do przystosowania do danego sposobu użytkowania, oraz oddzielnie dla nieruchomości, analizowanej jako nieruchomość zabudowana</i> (pkt 3.6.7). Przyjmując do wyceny najkorzystniejszy sposób użytkowania inny niż aktualny, należy przedstawić założenia, w szczególności dotyczące czasu, po którym nieruchomość może uzyskać nowy sposób użytkowania oraz wymienić warunki, od których zależy wprowadzenie tego sposobu użytkowania (pkt 3.6.8).
----------------------	--

wymagają tego przepisy szczególne (...) można określić wartość rynkową przy przyjęciu aktualnego bądź alternatywnego sposobu użytkowania niestanowiącego dla danej nieruchomości sposobu najkorzystniejszego lub przy przyjęciu innych założeń wynikających z tych przepisów (...) Wartość przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości oznacza wartość rynkową przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie w przyszłości nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, nie jest zajęta przez właściciela i jest możliwa do sprzedaży (...) Wartość przy przyjęciu alternatywnego sposobu użytkowania oznacza wartość, przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie w przyszłości użytkowana przy wskazaniu innym, niż aktualny, sposobie [17].

Próba wdrożenia w Polsce interpretacji wartości rynkowej w postaci standardu „Wartość rynkowa i odtworzeniowa” spotkała się z ostrą krytyką. Dyskusja dotycząca słuszności brania pod uwagę najkorzystniejszego sposobu użytkowania w ocenianej wartości rynkowej rozgorzała w latach 2010–2011 wśród praktyków i w środowiskach akademickich [18–20]. Zwolennicy koncepcji spierali się, że rzeczoznawcy majątkowi mają skłonność do zwracania większej uwagi na metodologię wyceny niż na określenie pojęcia wartości, które uważa się, że było i jest słabo rozumiane. Winą za trudności w definiowaniu i interpretacji wartości rynkowej w Polsce obarczano przesadnemu zaufaniu prawnym regulacjom wartości. Próba przedstawienia pojęcia wartości rynkowej i przekształcenie go w profesjonalne standardy spełniła na niczym. Interpretacja wartości rynkowej, jak ustalono w ESW 2012, napotkała głuchą ciszę we wpływowym środowiskach. Standardy nie otrzymały aprobaty odpowiedniego ministra. W 2014 r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęła rezolucję, aby wyłączyć standardy „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” z Ogólnych Krajowych Standardów Wyceny.

Standard „Wartość rynkowa” z 2017 r.

Najnowsze podejście PFSRM do nowego profesjonalnego standardu, tym razem zatytułowanego „Wartość rynkowa”, który od dnia 1 października 2017 r. jest zalecany do stosowania, jest wyznacznikiem nowego kierunku [21]. Zgodnie z pkt. 2.2.1 tego standardu *Wartość rynkowa jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego*. Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić *wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty (...)*. *Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych*. W takim rozumieniu wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. *Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdo-*

podobna, aby realnym było założenie, że racjonalni działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży [21]. Taka formuła definicji wartości rynkowej jest zgodna z interpretacją wartości rynkowej, jaką ustalono w ESW z 2016 r.

Ujęcie pojęcia wartości nieruchomości w ustawie o gospodarce nieruchomościami

W ustawie o gospodarce nieruchomościami (u.g.n) z 1997 r. (ustawa a) definicja wartości rynkowej była następująca: *Wartość rynkowa nieruchomości jest przewidywaną ceną, za którą może być nabyta na rynku, oszacowana na podstawie cen transakcji opartych na następujących założeniach: a) strony transakcji były niezależne, nie działały pod naciskiem i miały zdecydowany zamiar dokonania porozumienia, b) czas przed transakcją był wystarczający dla nieruchomości na bycie wystawionym na rynek i dla obu stron na negocjowanie warunków porozumienia* [22]. Następne nowelizacje ustawy zakończyły się jedynie zamianą słów „przewidywana cena” na „najbardziej prawdopodobna cena”. Ustawa b zawierała klauzulę dotyczącą profesjonalnych standardów w art. 175 ust. 1: *Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości*. Kolejne nowelizacje wprowadzały ograniczenia w tym zakresie. Nowelizacja z dnia 22 września 2004 r. (ustawa c) dodała art. 175b: *standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast*. Następne nowelizacje ustawy wprowadziły zasadniczą zmianę w tym zakresie, obecnie obowiązująca wersja art. 176 (ustawa d) brzmi: *Minister właściwy ustala oraz ogłasza obowiązujące standardy zawodowe w drodze obwieszczenia*.

Swoboda rzeczoznawców majątkowych dotycząca kształtowania standardów wyceny została ograniczona. Definicje koncepcji fundamentalnych dla procesu wyceny nie zostały uznane za „zasady procedury”. Brzmienie art. 176 u.g.n. (ustawa e) oznaczało, że poprzednie standardy straciły w dużej części swój wyjątkowy status prawny. Stały się niczym więcej niż niewiążącymi poradami, ponieważ nie były uzgodnione z odpowiednim ministrem.

Nowelizacja z 20 lipca 2017 r. u.g.n. podaje nowe brzmienie art. 151 ust. 1: *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*.

W podobnym kształcie obowiązuje definicja w Europejskich Standardach Wyceny z 2016 r. [8] oraz w rozporządzeniu UE nr 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych [23]. Szukając interpretacji dla takiej definicji wartości rynkowej, należy odwołać się do wspomnianych ESW 2016. Definicja opiera się na koncepcji najkorzystniejszego sposobu wykorzystania nieruchomości, czyli tzw. *highest and*

best use, a co za tym idzie, nie jest emanacją jedynie aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Zatem zapisy znolizowanej u.g.n. (ustawa f) oraz standard „Wartość rynkowa” opierają się na koncepcji najkorzystniejszego sposobu wykorzystania nieruchomości, a co za tym idzie należy zmienić podejście do interpretacji pojęcia „wartość rynkowa” przez rzeczoznawców majątkowych, m.in. poprzez popularyzację nowego podejścia do pojęcia wartości rynkowej, interpretowanej poprzez koncepcję najkorzystniejszego sposobu użytkowania wraz z ewentualną wartością nadziei, jako element dodatkowy, który może zaistnieć.

Dla praktycznego objaśnienia pojęć najkorzystniejszy sposób użytkowania (*highest and best use*) i wartość nadziei (*hope value*) ponownie przeanalizowano definicję. Najkorzystniejszy sposób użytkowania jest definiowany jako najbardziej prawdopodobne użytkowanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dozwolone, finansowo możliwe, i które daje najwyższą wartość nieruchomości podlegającej wycenie. Zrozumienie tej koncepcji wymaga weryfikacji wszystkich czynników.

1. **Fizycznie możliwe** oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Rzeczoznawca nie powinien w wycenie założyć sposobu wykorzystania nieruchomości, którego nie da się zrealizować z przyczyn technicznych.

2. **Prawnie dopuszczalny** oznacza, że rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogłyby wykluczać niektóre sposoby użytkowania.

3. **Uzasadniony rynkowo** oznacza, że rozważany sposób użytkowania nieruchomości musi mieć poparcie rynkowe. Rzeczoznawca nie może przyjąć założenia o sposobie użytkowania wbrew rynkowi.

4. **Finansowo opłacalny** oznacza, że należy przyjąć zasadę racjonalności działań inwestora, który nie podejmie się inwestycji nieopłacalnej, a przynajmniej nie uczyni tego, mając takie przekonanie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej.

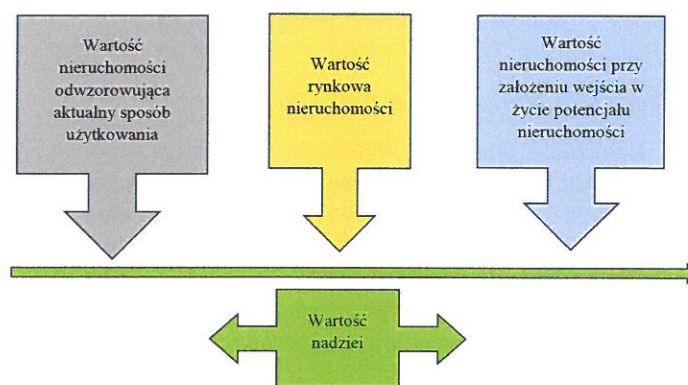
5. **Dający najwyższą wartość nieruchomości.** Prawidłowe rozumienie tej koncepcji wymaga weryfikacji kilku możliwych alternatywnych sposobów wykorzystania nieruchomości pod względem kryteriów wymienionych w punktach 1–4. Jeżeli po tak przeprowadzonej analizie wciąż pozostaje więcej niż jeden potencjalny sposób wykorzystania nieruchomości, należy wybrać ten, który wygeneruje najwyższą jej wartość. Warto zwrócić uwagę, że jest to racjonalna decyzja, jakiej można się spodziewać po każdym typowym uczestniku rynku. Założenie o maksymalizacji wartości nieruchomości nie jest w żadnej mierze przejawem optymizmu rzeczoznawcy, lecz prawidłowym odzwierciedleniem rynkowych zachowań uczestników rynku, czyli przejawem realizmu.

Zgodnie z interpretacją definicji wartości rynkowej przedstawioną w ESW 2016 wartość nie tylko odzwierciedla najkorzystniejszy sposób wykorzystania nieruchomości, ale też w pewnych przypadkach dopuszcza pójście o krok dalej i uwzględnienie w wycenie takiego sposobu wykorzystania, który co prawda nie jest jeszcze w dniu wyceny prawnie dopuszczalny, ale jest już na tyle prawdopodobny w przyszłości, że uzasadnionym jest

przyjęcie, że typowi uczestnicy rynku byłiby skłonni zapłacić za konkretną nieruchomość nieco więcej, licząc na przyszłą możliwość prawnego dopuszczania innego, bardziej korzystnego sposobu wykorzystania. I właśnie to „nieco więcej” jest tym dodatkowym elementem będącym wartością nadziei.

Przykład

Grunt rolny w pobliżu dużego miasta. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego klasyfikuje go jako grunt rolny. Jednak nieruchomość położona przy obwodnicy miasta posiada dostęp do drogi publicznej. Co więcej, po drugiej stronie drogi plan miejscowy został już zmieniony, a grunty przeznaczone pod zabudowę logistyczną. Na dzień oględzin można zaobserwować nawet trwające prace budowlane pierwszych magazynów. W dniu wyceny na przedmiotowej nieruchomości zabudowa magazynowa nie jest prawnie dopuszczalna. Istnieje jednak realne prawdopodobieństwo, że w przyszłości także i dla niej zostanie zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dopuści zabudowę magazynową, a tym samym grunt znacząco zyska na wartości. Warunkiem jest jednak istnienie możliwego do uzasadnienia prawdopodobieństwa, że typowy uczestnik rynku, widząc dodatkową szansę na przyszłą zmianę przeznaczenia na np. zabudowę magazynową, zapłaci za tę nieruchomość „nieco” więcej niż za inną nieruchomość rolną o tych samych cechach co wyceniana, nie posiadającą jednak potencjału przyszłej korzystnej zmiany funkcji. Jeżeli takiego założenia nie da się uzasadnić rynkowo, to nie można mówić o wartości nadziei (*rysunek*).



Rys. Ilustracja wartości nadziei (Źródło: Opracowanie własne na podstawie [24])

Definicja i interpretacja wartości rynkowej od wielu lat budzi w Polsce istotne kontrowersje zarówno w środowisku akademickim, jak i środowisku praktyków wyceny. Z perspektywy ponad 20 lat, część środowiska zawodowego w Polsce jest świadoma, że koncepcja wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania nie została w Polsce właściwie zrozumiana, a także, że była on w praktyce nadużywana. Nie zrozumieliśmy przytoczonej interpretacji, wyjaśniającej, że ten rodzaj wartości może być stosowany w szczególności przy wycenie nieruchomości zajmowanych przez przedsiębiorstwo dla celów własnych, przy założeniu, że przedsiębiorstwo będzie kontynuować swą działalność w dającej się przewidzieć przyszłości [25].

Ten rodzaj wartości powinien stanowić podstawę wyceny, gdy aktualny sposób użytkowania odpowiada najkorzystniejszemu sposobowi użytkowania, a także dla określenia wartości dla celów sprawozdań finansowych [25] (seminarium zorganizowane przez RICS i PFSRM, Kraków 2012). W praktyce oraz w systemie kształcenia została zaakceptowana wartość dla aktualnego sposobu użytkowania. To z kolei prowadzić może do zaniżenia wartości wycenianych nieruchomości. Określanie wartości dla aktualnego sposobu użytkowania wydaje się prostsze, bezpieczniejsze, nie wymaga poszukiwania rynkowego potencjału nieruchomości, wytwarza zachowania zachowawcze.

Jak zaprezentowano powyżej, szeroki zakres regulacji zawodu rzeczoznawcy w Polsce ma wpływ na formę i treść standardów wyceny i stopień harmonizacji z Europejskimi i Międzynarodowymi Standardami. To bezpośrednio oddziałuje na założenia przyjmowane przez polskich rzeczoznawców w procesie wyceny.

Podsumowanie

Głównych przyczyn problemów definiowania i interpretacji wartości rynkowej w Polsce należy upatrywać m.in. w instytucjonalnym wymiarze rynku i nadmiernym zaufaniu do regulacji prawnych. I chociaż wartość jest kategorią ekonomiczną, a podstawy wyceny, w tym wyceny nieruchomości, stworzyli ekonomiści, to nie przedstawiciele środowiska ekonomicznego zdominowali dyskusje. Głównymi dyskutantami i jednocześnie oponentami są przedstawiciele zawodów nieekonomicznych. Prawo wg E. Kucharskiej-Stasiak [25] *jest ramą, jej wnętrze wypełnione jest zachowaniami rynkowymi jego uczestników, które muszą być ujawnione i zobiektywizowane w procesie wyceny.*

W Polsce wartość rynkowa nieruchomości jest określana przez prawo. Takie podejście jest wygodne, ponieważ daje złudzenie bezpieczeństwa. W rzeczywistości wartość jest kategorią ekonomiczną, a to oznacza, że należy ją rozpatrywać w kontekście teorii ekonomicznych. Definicja wartości, której dziś używamy jest z pewnością umowna, jest produktem wielowiekowej debaty na ten temat i najprawdopodobniej będzie kontynuowana w przyszłości. Zawiłość tego terminu doprowadziła zachodnioeuropejskich teoretyków wartości do wniosku, że nie jest możliwe zaproponowanie dla niej ogólnej koncepcji prawnej. Prawo jest kontekstem dla wyceny [26].

Koncepcja wartość nadziei powinna również w polskich standardach oraz praktyce wyceny stanowić dalsze poszerzenie zasady najkorzystniejszego sposobu użytkowania *highest and best use*.

Wartość nadziei ma większy wpływ na wartość rynkową niż wartość najkorzystniejszego sposobu wykorzystania, ponieważ zakłada, że przeznaczenie nieruchomości może ulec zmianie. Warunkiem jest potrzeba zwiększenia badań w zakresie oszacowania ryzyka inwestowania w nieruchomość, mając na uwadze, że decyzja podjęta na bazie wartości rynkowej, która odzwierciedla wartość nadziei *hope value* może nieść wyższy poziom ryzyka. Wartość nadziei *hope value* w sposób prosty wskazuje, że dla nieruchomości w oszacowanej wartości rynkowej występuje element niepewności dotyczący jej trwałości.

Opracowanie zawiera przegląd rozwiązań międzynarodowych oraz zmiany dotyczące standardów zawodowych dla rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Praktyka wyceny i rozwiązania systemowe nie idą w parze. Przeprowadzona w artykule

analiza pozwala stwierdzić, że istnieje luka poznawcza, która dla praktyków gospodarczych stanowi poważną przeszkodę dla swobodnego posługiwania się Standardami Wyceny. Literatura przedmiotu wskazuje, że należy propagować i promować współczesne rozumienie koncepcji wartości rynkowej, aby była właściwie rozumiana. Wycena bez teorii wartości, bez zrozumienia koncepcji wartości, jest pozbawiona wartości.

LITERATURA

- [1] Kucharska-Stasiak. E. (2011). Wprowadzenie do wydania polskiego. W *Międzynarodowe Standardy Wyceny*. Warszawa: PFSRM.
- [2] Kucharska-Stasiak E. (2012). Wycena bez wartości. Przyczyny i skutki. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*. Olsztyn.
- [3] Słownik IVSC. https://www.ivsc.org/standards/glossary#letter_h, dostęp 7 września 2018 r.
- [4] Europejskie Standardy Wyceny 2009. Wydanie polskie. Warszawa: PFSRM.
- [5] Międzynarodowe Standardy Wyceny 2007. Warszawa: PFSRM.
- [6] Edge J.A. (2013). The globalization of real estate appraisal. *The Appraisal Journal*, (1), 12.
- [7] Europejskie Standardy Wyceny 2012. Wydanie polskie. Warszawa: PFSRM.
- [8] Europejskie Standardy Wyceny 2016. Wydanie polskie. Warszawa: PFSRM.
- [9] Standardy Wyceny RICS 2007. Wydanie polskie.
- [10] Standardy Wyceny RICS 2011. Wydanie polskie.
- [11] TEGoVA (2017). *Zmieniające się stanowisko dotyczące wartości nadziei*. <https://www.pfsm.pl/aktualnosci/wiadomosci-z-zagranicy>.
- [12] Standardy Wyceny RICS 2012. Wydanie polskie.
- [13] Standardy Wyceny RICS 2017. Wydanie polskie.
- [14] Ministerstwo Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa (1994). *Tymczasowe zasady wyceny*. Warszawa.
- [15] Konowalczyk J. (2011). Standaryzacja wyceny nieruchomości w Polsce. *Świat Nieruchomości*, (76).
- [16] Międzynarodowe Standardy Wyceny 2005. Warszawa: PFSRM.
- [17] Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (2009). Krajowy Standard Wyceny Podstawowy *Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*. Warszawa: PFSRM.
- [18] Grzesik K. (2010). Europejska szkoła wyceny. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 4, (68).
- [19] Kolus S. (2010). Konstruowanie pojęcia wartości rynkowej nieruchomości w kontekście odpowiedzialności rzeczoznawcy majątkowego. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 3, (67).
- [20] Prystupa M. (2010). Polska szkoła wyceny. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 3, (67).
- [21] Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (2017). Krajowy Standard Wyceny Podstawowy *Wartość rynkowa*. Warszawa: PFSRM.
- [22] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2018 poz. 2204.
- [23] Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych. Dz.U. UE L 176/1.
- [24] Malmon. M. *Czym naprawdę jest „wartość nadziei”*. <http://marcinmalmon.com/czym-naprawde-jest-wartosc-nadziei/>, dostęp 7 września 2018 r.
- [25] Kucharska-Stasiak E. (2012). Powrót do podstaw – definicja i interpretacja wartości rynkowej. *Nieruchomość e-czasopismo Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych*.
- [26] Kucharska-Stasiak. E. (2018). 15 myths about market value. *Real Estate Management and Valuation*, 26, (3), 113.

Artykuł recenzowany w formule double-blind review process

Mgr Justyna T. Bossy – jest doktorantką na Uniwersytecie Ekonomicznym w Poznaniu, e-mail: wycena@bossy.pl

Wyceny historyczne. Określenie obszaru badań w przypadku obliczania strat wojennych

We wrześniu zeszłego roku odbyła się XXVII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych w Sopocie, której pierwszy dzień poświęcony był problematyce reprivatyzacji i obliczania strat wojennych, czyli wycenom historycznym. Przyznam, że gdy w Pomorskim Towarzystwie Rzecznawców Majątkowych debatowaliśmy nad propozycją zgłoszenia tej tematyki, zdania były podzielone. Zastanawialiśmy się, czy nie jest to temat zbyt niszowy, nadający się raczej na specjalistyczną debatę naukowców, zwłaszcza historyków gospodarczych. Przypominając sobie tę rozmowę po roku, uważam, że warto czasami zaryzykować zajęcie się tematami mało popularnymi i trudnymi, gdyż, jak się okazuje, w ten sposób możemy jako środowisko kształtować opinię publiczną, a także sposób rozwiązywania problemów, a nie być tylko narzędziem w rękach polityków i prawników, którzy podsuwają nam gotowe sposoby wyceny, pod którymi mamy tylko postawić pieczęć i podpis.

Wyceny historyczne – bardzo aktualny problem

Moim zdaniem w obszarze wycen historycznych, w tym wycen związanych z reprivatyzacją, reparacjami i odszkodowaniami wojennymi, problemów raczej przybywa. Problematyka roszczeń reprivatyzacyjnych, wysuwanych przez tzw. środowiska żydowskie i uchwalenie amerykańskiej ustawy 447, stała się na tyle nośna, że stanowiła jeden z głównych tematów w czasie tegorocznej wiosennej kampanii wyborczej do Parlamentu Europejskiego. Tematyka reparacji i odszkodowań wojennych z dużym prawdopodobieństwem pojawi się również w trakcie jesiennej kampanii wyborczej do naszego parlamentu. Niewątpliwie są to problemy istotne, mające fundamentalne znaczenie dla polskiej racji stanu. Dla nas rzeczoznawców są o tyle ciekawe, że dotyczą kwestii stricte związanych z wyceną nieruchomości.

Rzecznawcy majątkowi – niezbędni eksperci w zespołach interdyscyplinarnych wycen historycznych

Na szczęście rzeczoznawcy majątkowi są coraz częściej zapraszani do opracowywania odpowiednich analiz w zakresie wycen historycznych. Jest nadzieja, że to my będziemy mieli istotny głos w kwestii sposobu określania wartości odszkodowań historycz-

nych. Moje dotychczasowe doświadczenie pracy zespołów interdyscyplinarnych zajmujących się problematyką wycen historycznych wskazuje na to, że to rzeczoznawcy majątkowi są wśród tych ekspertów największymi realistami.

Wynika to zapewne z faktu, że wycena i rozwiązywanie problemów z nią związanych to nasza codzienność, dlatego dużo lepiej niż ekonomiści, prawnicy, politolodzy czy historycy radzimy sobie z właściwym ujęciem tematu. Zadajemy fundamentalne pytania: co jest przedmiotem wyceny, jaki jest jej zakres, na jakie daty przyjmujemy stan przedmiotu wyceny, jaką stosujemy metodologię. Sprawy, które dla nas są oczywiste, dla przedstawicieli innych dyscyplin nie zawsze.

Przedmiot wyceny w przypadku określania wartości strat wojennych

Wyceny historyczne, jakkolwiek zabrzmi to nieco przewrotnie, to temat relatywnie nowy i przy ich opracowywaniu pojawia się wiele ciekawych spostrzeżeń i nowych tematów badawczych. Chciałbym skupić się na kwestii określenia przedmiotu wyceny w przypadku wycen strat wojennych.

Okazuje się, że sprawa nie jest oczywista, gdyż pojawia się kwestia terytorium, które zostanie zdefiniowane jako obszar państwa polskiego podlegającego wycenom. W przypadku problematyki związanej z określeniem wysokości roszczeń odszkodowawczych za straty powstałe w związku z II Wojną Światową jest to kluczowy element, często bagatelizowany czy wręcz kompletnie niezrozumiały. Dodatkowo, stanowi to przykład tego, że jest potrzebne wielowymiarowe i interdyscyplinarne spojrzenie przy opracowywaniu wycen historycznych.

W przypadku obliczania strat wojennych bardzo ważnym elementem, a nawet kwestią fundamentalną, jest odmienne traktowanie trzech głównych obszarów związanych z majątkiem Państwa Polskiego w latach 1939–1945:

- Polski Centralnej (chodzi o te terytoria II RP, które po II Wojnie Światowej pozostały w granicach Państwa Polskiego),
- Kresów Wschodnich,
- Ziem Odzyskanych.

Jakkolwiek taki podział może wydawać się dość sztuczny, jednak u jego podstaw leży dość istotne rozróżnienie.

**W wyniku decyzji wielkich mocarstw na konferencjach
w Jałcie i Poczdamie Polska utraciła Kresy Wschodnie.**

W zamian otrzymała rekompensatę terytorialną kosztem Niemiec. Na Kresach Wschodnich Państwo Polskie utraciło, bez odszkodowania, wszelką własność do niego należącą, podobnie wyglądała sytuacja w przypadku olbrzymiej części własności prywatnej. W znakomitej większości należała ona do wymordowanych, zesłanych czy wypędzonych Polaków oraz Żydów. W zasadzie majątek, jaki nie uległ przewłaszczeniu, dotyczył małych gospodarstw należących do chłopów, którzy bądź z uwagi na przynależność narodową, bądź niemożność wyjazdu (w tym, oprócz utrudnień ze strony sowieckiej administracji również z powodów osobistych, przywiązania do swoich małych ojczyzn) pozostali na Kresach¹.

Zatem Ziemie Odzyskane miały z jednej strony stanowić rekompensatę terytorialną rozumianą jako przysporzenie kompensacyjne obszaru Państwa Polskiego, z drugiej strony miały zapewnić zasób własności, rozumiany jako poszczególne składniki majątkowe stanowiące ekwiwalent za utracone majątki na wschodzie. Takie było generalne założenie, wynikające z powojennego układu sił. Jego konsekwencją było ograniczenie oficjalnego bilansu polskich strat do obszaru II RP i Wolnego Miasta Gdańska bez Kresów Wschodnich (a stanowiły one aż 46% powierzchni RP przed 1939 r.), za wyjątkiem strat ludnościowych². Zupełnie pominięto zarówno biologiczne, jak i majątkowe straty ludności polskiej zamieszkującej na terenach należących przed 1939 r. do Niemiec. W efekcie mamy relatywnie dokładne wyliczenia strat w Polsce Centralnej, a w odniesieniu do Kresów Wschodnich i Ziem Odzyskanych bardzo ogólne zestawienie wartości, przedstawione przez stronę sowiecką w związku z negocjowaną umową zawartą przez Tymczasowy Rząd Jedności Narodowej z rządem ZSRR 16 sierpnia 1945 r. w Moskwie. Wedle tego szacunku wartość majątku trwałego przejętego przez Polskę na Ziemach Odzyskanych wynosiła 9,6 mld dolarów, a przejętego przez ZSRR na Kresach Wschodnich 3–3,5 mld dolarów [1]. Takie rozwiązanie wynikało z Umowy Poczdamskiej: Polska oprócz reparacji otrzymała Ziemie Odzyskane jako ekwiwalent za utracone Kresy Wschodnie³. Zgodnie z zapisami umieszczonymi w pkt 2 części IV Uchwał poczdamskich z 2 sierpnia 1945 r. ZSRR zobowiązał się zaspokoić polskie reparacje z przypadającej mu części masy reparacyjnej. Znajdowała się ona na terytorium radzieckiej strefy okupacyjnej w Niemczech i Austrii oraz na terytoriach Bułgarii, Finlandii, Rumunii i Węgier. Było to wyjątkowo niekorzystne rozwiązanie, gdyż Polska w tak istotnej kwestii została całkowicie poddana woli Sowietów. Był to kolejny krok do całkowitego uzależnienia kraju od wschodniego sąsiada. Umowa między Tymczasowym

Rządem Jedności Narodowej RP i Rządem ZSRR w sprawie wynagrodzenia szkód wyrządzonych przez okupację niemiecką z 16 sierpnia 1945 r. konkretyzowała sposób rozliczeń z ZSRR. Na mocy jego postanowień Polska miała dostać 15% z masy reparacyjnej przypadającej ZSRR. W świetle sowieckiej logiki odszkodowawczej, w związku z tym, że Polska otrzymała nowe terytoria „trzykrotnie” więcej warte niż utracone Kresy Wschodnie, oraz w związku z tym, że owe terytoria uszczupliły sowiecką strefę okupacyjną w Niemczech, należała się ZSRR rekompensata. Rekompensata od kraju, którego straty w samej tylko centralnej części wyniosły co najmniej 48,8 mld ówczesnych dolarów!

Polska została zobowiązana od 1946 r. w ciągu kolejnych lat okresu okupacji Niemiec do corocznych dostaw węgla w wysokości od 8 do 13 mln t po specjalnej cenie umownej. Umowę uzupełniał tajny protokół, w którym określono cenę węgla na poziomie rażąco odbiegającym od cen światowych. W wyniku jej realizacji w latach 1946–1953 wywieziono do ZSRR około 50 mln t węgla w cenach odpowiadających 5–8% jego wartości, czyli nie pokrywała ona nawet kosztów transportu do wschodniej granicy [2]. Polskie straty z tego tytułu oceniono, w zależności od przyjętych mierników cen, w przedziale 586–836 mln dolarów [1]. Ostatecznie kwestie rozliczeń reparacji pomiędzy Polską i ZSRR zamknięto podpisaniem 4 lipca 1957 r. Protokołu Końcowego o dostawach dokonanych dla PRL na rachunek jej udziału w reparacjach z Niemiec. Wedle jego zapisów w okresie od 16 sierpnia 1945 r. do 31 grudnia 1953 r. z Niemiec do ZSRR i Polski na rachunek reparacji dostarczono towarów i usług na sumę 3081,9 mln dolarów wg cen z 1938 r., z czego Polsce miało przypadać 7,5%, tj. 231,1 mln dolarów. Rzeczywiste dostawy reparacyjne otrzymane przez Polskę określono na 228,3 mln dolarów. W oparciu o powyższe dane należną Polsce różnicę wynoszącą 22,4 mln rubli ZSRR zobowiązał się przekazać na clearingowy rachunek w obrocie towarowym pomiędzy PRL a ZSRR. Z formalnoprawnego punktu widzenia wraz z zawarciem protokołu strony zgodnie stwierdziły, że zobowiązania ZSRR dotyczące polskich roszczeń reparacyjnych uważa się za całkowicie wykonane [2].

W związku z powyższym należy uznać, że kwestie rozliczeń za Ziemie Odzyskane i Kresy Wschodnie są uregulowane. Zatem obszarem, który powinien podlegać obliczeniom dotyczącym strat wojennych jest Polska Centralna. Dla spójności metodologicznej należy uwzględnić tylko ten obszar. Wszelkie kalkulacje uwzględniające Ziemie Zachodnie i Kresy Wschodnie podważają istniejące ustalenia i powodują ryzyko podniesienia tematu wartości Ziem Odzyskanych w relacjach polsko-niemieckich, co mogłoby okazać się niekorzystne dla Polski.

Co bardzo istotne, Wielka Trójka w trakcie Konferencji Krymskiej ustaliła globalną sumę reparacji na 20 mld dolarów. W praktyce oznaczało to, że nie tylko Polska, ale również inne państwa, które poniosły straty w wyniku wojny, nie miały szans na pełne odszkodowanie, nie mówiąc o nałożeniu na Niemcy dodatkowej kary. Dlatego należy bardzo wyraźnie podkreślać związek przyczynowo-skutkowy „wymiany” Kresów Wschodnich na Ziemie Odzyskane. To rozliczenie nie jest reparacją wojenną! Przykładowo, gdyby uwzględnić Ziemie Odzyskane w rozliczeniach za straty wojenne, należałoby uznać znajdujących się tam w okresie powojennym kilka milionów Niemców za

¹ Oczywiście w niedługim czasie, wzorem działań podjętych w latach 1939–1941, został on przejęty i skolektywizowany.

² W zakresie strat biologicznych uwzględniano również ludność narodowości polskiej i żydowskiej „zamieszkałą na terenach odstąpionych Związkom Radzieckim”, tłumacząc to faktem, że „ludność ta posiada, względnie posiadałaby, gdyby żyła, prawo opcji na rzecz Polski” – *Sprawozdanie Biura Odszkodowań Wojennych w przedmiocie strat i szkód wojennych Polski w latach 1939–1945*, Warszawa 1947.

³ Rumunia i Finlandia, które w czasie wojny były sprzymierzone z Niemcami, również utraciły część swoich terytoriów na rzecz ZSRR. Nie otrzymały podobnego do Polski ekwiwalentu. Wnikało to z tego, że były to państwa sojusznice III Rzeszy, a być może spowodował to również brak wspólnej granicy z Niemcami. Oczywiście należy wspomnieć Ruś Zakarpacką utraconą przez Czechosłowację. Osobną sprawę stanowi przekształcenie w republiki sowieckie Państw Bałtyckich oraz sytuacja Węgier i adriatyckich posiadłości Włoch.

„czasową restytucję zastępczą” za pomordowanych Polaków. Chyba widzimy, w jakim kierunku mogą pójść tego typu zdehumanizowane wyliczenia.

Oczywiście, tragiczny los Polski w czasie i po II Wojnie Światowej w żaden sposób nie może być zrekompensowany. Co więcej, okazuje się, że otrzymane reparacje nie tylko nie pokryły strat poniesionych w wyniku okupacji, ale nawet okazały się niższe niż wartość iście kolonialnych dostaw węgla dla wschodniego imperium. Można powiedzieć, że była to bilateralna sprawa pomiędzy Polską a ZSRR. Dla zrozumienia optyki Sowietów należy przypomnieć, że w ich świadomości dość powszechne było przeświadczenie o tym, że to ZSRR wyzwolił Polskę spod okupacji niemieckiej i wobec postawy aliantów zachodnich, popierających postulaty RFN, był jedynym gwarantem integralności terytorialnej Polski. Przy różnych negocjacjach strona sowiecka nieoficjalnie podnosiła, że wyzwolenie naszego kraju kosztowało Armię Czerwoną 35 mld rubli, tysiące zabitych i rannych. Dlatego jeszcze raz należy podkreślić, że straty wojenne należy liczyć tylko w odniesieniu do Polski Centralnej, wychodzenie poza ten obszar może doprowadzić do podważania bolesnych, ale jednak uregulowanych rozliczeń polsko-sowieckich za II Wojnę Światową. Ewentualne rozliczenia za okres dominacji sowieckiej po II Wojnie Światowej to osobny temat i nie należy go tutaj rozpatrywać.

Powyższe zastrzeżenia są o tyle istotne, że już raz przy udziale rzeczoznawców majątkowych został wykreowany sposób „obliczania wartości” wychodzący poza obszar Polski Centralnej. Dotyczyło to wyceny tzw. mienia zabużańskiego. Metodologia zastosowana w przypadku mienia zabużańskiego miała w dużej mierze charakter uznaniowy i opierała się na swoiście romantycznych i, niestety, oderwanych od rzeczywistości założeniach. Przyjęto, że gdyby nie II Wojna Światowa, to rozwój tych terenów byłby taki, jak terytorium, które po 1945 r. znalazło się w granicach nowej Polski (np. dla Wilna jak dla Lublina, dla Lwowa jak dla Krakowa). Tylko, że jest to jedna z hipotez i to nieuwzględniająca wielopłaszczyznowości problemu reparacji i reprivatyzacji, z doniosłymi uwarunkowaniami geopolitycznymi związanymi z polityką międzynarodową. Wydaje się, że sposób naliczania odszkodowań w ustawie zabużańskiej to również nienajlepsze rozwiązanie taktyczne, gdyż mimo że państwo wypłaca tylko 20%, to jednak przyznaje, że wysokość całkowitych odszkodowań powinna być wyższa. Gdyby zatem w przyszłości okazało się jednak, że zapisy tej ustawy w świetle zmiennych orzeczeń organów sądowych krajowych lub międzynarodowych są bezprawne, powstałoby uzasadnione roszczenie o dopłatę 80% wartości. Tylko jakiej wartości? Hipotetycznej! Ta konstrukcja nie jest, delikatnie mówiąc, najszcześliwsza. Co gdyby okazało się, że jednak rząd niemiecki powróci do swojej pierwotnej, trwającej całe dziesięciolecie wykładni, dotyczącej

zasadności roszczeń obywateli niemieckich do majątku w Polsce (sprawa ta, w odróżnieniu od kwestii granicznych, nie jest uregulowana traktatowo)? Przyjmując koncepcje z ustawy zabużańskiej, wycena majątków w Gdańsku czy Szczecinie powinna być dokonywana na bazie dzisiejszego rynku nieruchomości w Lubecie, a wrocławskich na bazie cen monachijskich. Ten przykład pokazuje, że przy opracowywaniu wycen historycznych potrzebna jest wiedza historyczna i politologiczna. Sam mechanizm wyliczenia musi być poprzedzony gruntowną analizą.

Przygotowywanie wycen historycznych stanowi doskonałe studium dla zrozumienia istoty wartości różnych dóbr i ich meandrow na przestrzeni lat wraz ze zmieniającymi się uwarunkowaniami polityczno-społeczno-gospodarczo-cywilizacyjnymi.

Pojawiają się bardzo interesujące refleksje skłaniające do pewnego dystansu, konieczności sięgnięcia po rozwiązania natury filozoficznej. Bez nich nie jesteśmy w stanie skomentować rzeczywistości majątkowej z lat 40. XX w. i przetłumaczyć jej na język dzisiejszych wartości w obecnej percepcji majątkowej. Trzeba przy tym pamiętać, że im więcej lat upływa pomiędzy czasem wyrządzenia szkody a uregulowaniem odszkodowania, tym bardziej staje się ono świadczeniem oderwanym od ówczesnych realiów, czasami ma wręcz charakter symboliczny. W przypadku odszkodowań za II Wojnę Światową największą pomoc i wartość miałoby przekazanie ich ofiarom zbrodni agresorów, tym którzy cierpieli nędzę powojenną. Dla późniejszych pokoleń, które dzięki ogromnemu wysiłkowi swoich rodziców i dziadków oraz własnym żyją w nieporównywalnie lepszych warunkach, takie spóźnione odszkodowania mają w sferze materialnej dużo mniejsze znaczenie. To jest prawdopodobnie jedna z najważniejszych refleksji jakie powinny nam towarzyszyć przy opracowywaniu wycen historycznych.

LITERATURA

- [1] Góralski W.M. (red.) (2004). *Problem reparacji, odszkodowań i świadczeń w stosunkach polsko-niemieckich 1944–2004*, t.I. Warszawa: Polski Instytut Spraw Międzynarodowych.
- [2] Góralski W.M. (red.) (2004). *Problem reparacji, odszkodowań i świadczeń w stosunkach polsko-niemieckich 1944–2004*, t. II. Warszawa: Polski Instytut Spraw Międzynarodowych.

Dr Tomasz Luterek – rzeczoznawca majątkowy, wiceprezydent PFSRM, prawnik, politolog, który łączy praktykę zawodową z działalnością naukową, ekspert w dziedzinie reprivatyzacji

26 IX 1939

W-ko

TAY

1939

W-ko
60

OBYWATELE!

Niemcy zniszczyli nasze miasto, zrujnowali doszczętnie nasze domy, spalili wielką liczbę nieruchomości. Tysiące kobiet, dzieci i mężczyzn cywilnych legło śmiercią niewinnych. Gradem bomb kruszących i zapalających, huraganowym ogniem ciężkiej artylerii, trwającym od kilku dni bez przerwy — złamać chcą nasz opór, naszego ducha polskiego. A tymczasem, by żyć, musimy działać!

Wczoraj zarządziłem rozwózkę i rozdawanie żywności obywatelom. Trudności komunikacyjne spowodowały, że nie dotarto wszędzie. Akcję tę kontynuujemy i rozwijamy.

Usiłujemy naprawić wszystkie uszkodzenia, aby przywrócić wodę w kranach. Tymczasem rozwozimy wodę, udzielamy adresów studni (znają je Komisariaty P. P., Komendanci OPL. itd.).

Od rana usiłujemy uprzętać miasto, aby komunikacja mogła się odbywać łatwiej niż dotychczas.

Wojska nasze wczoraj odparły wszystkie ataki.

Lotnicy niemieccy w szaleńczy sposób atakując Warszawę przez omyłkę obrzucili bombami własne tyły, czyniąc u siebie poważne straty.

Nasze wojska strąciły 8 samolotów niemieckich. Wypadki polskie przyniosły rozszerzenie naszej bazy.

Obywatele! Miasto nasze już prawie nie istnieje. Ale musimy ratować choć szczątki, musimy instynktem samozachowawczym i społecznym gasić w miarę możliwości każdą bombę zapalającą, każdy pożar — zanim wybuchnie pełnym płomieniem.

Do tego potrzebne zdrowe nerwy i zimna krew. Kto tylko ma siłę winien stawiać się pod komendę czynników OPL, S. O., Policji Państwowej, względnie inicjować działanie.

Każdą bombę zapalającą trzeba piaskiem zagasić, trzeba uważać na dachy, przygotować piasek i gasić bomby, które na dach upadną.

Wozy z żywnością będą nadal kursować i prowiant dostarczać komendantom bloków, spółdzielniom, parafiom i każdemu ośrodkowi działania.

Obywatele! Nie dajmy się zgubić przez utratę zimnej krwi. Pomimo wszystkiego musimy działać i pracować. Musimy przetrwać i ochronić co się da.

Pracujmy z wiarą, a Bóg sprawiedliwy nam dopomoże.

(—) **ST. STARZYŃSKI**

major rez.

PREZYDENT MIASTA

Warszawa, dn. 26 września 1939 r.

6 14401459
6 128640274

Fot. Odezwa prezydenta Stefana Starzyńskiego z 1939 r. (Źródło: www.polona.pl)

Informacja o stanie prac nad Standardami Zawodowymi Wyceny Nieruchomości opracowywanymi w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju

Zgodnie z zarządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości w dniu 29 czerwca 2018 r. na pierwszym inauguracyjnym posiedzeniu Rady Sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju Artur Soboń wręczył nominacje członkom Rady. W trakcie tego posiedzenia został podkreślony ważny i bogaty dorobek środowiska rzeczoznawców majątkowych, skupionych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w zakresie opracowywania standardów zawodowych. Przypomniano historię, wskazując, że pierwsze standardy Rada Krajowa PFSRM przyjęła i opublikowała w 1995 r. Standardy te uwzględniały:

1. regulacje dotyczące zawodu i zasady wyceny zawarte w regulacjach prawnych (ustawach i rozporządzeniach),
2. specyfikę polskiego rynku nieruchomości,
3. konieczność zdefiniowania pojęć, które nie były zdefiniowane w przepisach prawnych,
4. polskie doświadczenia w zakresie teorii i praktyki wyceny, oraz
5. harmonizację ze standardami europejskimi i międzynarodowymi.

Inspiracją do tworzenia podstaw metodycznych szacowania nieruchomości były doświadczenia zagraniczne, w szczególności Standardy RICS i TEGOVOFA. Zbiór standardów, tzw. Zieloną Księgę, wydano w 1998 r., a w kolejne wydania były uzupełniane i aktualizowane. Standardy były traktowane jako ogromny sukces środowiska zawodowego promującego ideę standardów zawodowych jako spójnego zespołu norm, stanowiącego uzupełnienie regulacji ustawowych. W Polsce standardy były ściśle związane z rozwojem zawodu i organizacji zawodowych, a obejmowały one swoim zakresem zarówno zagadnienia ogólne, jak i bardzo szczegółowe.

Pozycja standardów zmieniła się zasadniczo od momentu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 98 poz.612), od kiedy wskazano w art. 175.1, że *rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi (...)*. Rzeczoznawcy już także przed sądami przypominali, że szacowanie nieruchomości opiera się na trzech filarach, jakimi są ustawy, rozporządzenia i standardy zawodowe (co wcześniej w

wielu procesach było kwestionowane). Przy kolejnej nowelizacji ustawy w 2004 r. dodano dwa ustępy w art. 4:

- art. 4.14: ilekroć u ustawie jest mowa o standardach zawodowych *należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego (...)*.
- art. 4.15: ilekroć w ustawie jest mowa o organizacji zawodowej *należy przez to rozumieć utworzone, zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności odpowiednio rzeczoznawcy majątkowego (...)*.

W art. 175 dodano również ustęp 6 wskazujący, że aby standard zawodowy obowiązywał wszystkich rzeczoznawców majątkowych musi uzyskać aprobatę odpowiedniego ministra: *Standardy zawodowe ustalają organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym dla spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego (...)*.

Wysoka pozycja standardów zawodowych była postrzegana jako wyraz uznania dla organizacji przygotowującej i promującej standardy, a także dla ich bezpośrednich twórców. Niestety proces uzgadniania standardów stanowił poważny problem dla naszego środowiska. Obecnie jedynym powszechnie obowiązującym, na podstawie ustawy, standardem zawodowym jest standard „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” z 2010 r. Pozostałe opracowania Komisji Standardów PFSRM stanowiące Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), które zgodnie z uchwałą Rady Krajowej PFSRM nr 5/03/2012 z marca 2012 r. są zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska, obejmują standardy wyceny, noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne. Nie stanowią one podstaw prawnych sporządzania operatu szacunkowego, ale powinny stanowić podstawy metodyczne wyceny.

Przy nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2017 r. zmieniono treść art. 175 ustęp 6, wskazując, że *Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala i ogłasza obowiązujące standardy zawodowe w drodze obwieszczenia*.

Dzisiaj mija rok od powołania Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości. Jej głównym zadaniem jest opracowywanie projektów standardów zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości. Przewodniczącym Rady jest prof. Mieczysław Prystupa. W celu zapewnienia efektywnej realizacji zadań w Radzie wyodrębniono dwie Komisje:

1. Komisję ds. Opracowania Standardów Zawodowych, odpowiedzialną za nadzór nad działalnością zespołów specjalistów, wybranych z osób posiadających praktykę i doświadczenie w zakresie wyceny nieruchomości, ukierunkowanie prac tych zespołów i przyjmowanie projektów standardów,
2. Komisję ds. Opiniowania Standardów Zawodowych, która opracowuje analizy przedstawionych projektów standardów zawodowych w zakresie ich poprawności merytorycznej i przydatności do celów, którym mają służyć.

W okresie od 1 lipca 2018 r. do 1 czerwca 2019 r. opracowano projekty trzech standardów zawodowych.

1. Standard zawodowy „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”

Koordinator Zespołu – Mieczysław Prystupa

Członkowie Zespołu:

Mieczysław Prystupa
Zbigniew Brodaczewski
Barbara Majewska
Grzegorz Szaraniec

Projekt tego standardu został przyjęty przez Komisję ds. Opracowania Standardów, a następnie po analizie został przejęty przez Komisję ds. Opiniowania Standardów w dniu 5 grudnia 2018 r. i przekazany Ministrowi. Projekt obwieszczenia Ministra Inwestycji i Rozwoju, po etapie konsultacji publicznych, został przekazany wraz z licznymi uwagami zgłoszonymi przez zainteresowane podmioty do Rady Standardów. Do projektu standardu jego autorzy,

po przeanalizowaniu przedstawionych postulatów i uznaniu większości uwag zasadne, wprowadzili stosowne poprawki.

2. Standard zawodowy „Zasady określania obniżenia wartości nieruchomości, wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzeń związanych z urządzeniami przesyłowymi”

Koordinator Zespołu – Jerzy Dąbek

Członkowie Zespołu:

Jerzy Dąbek
Krzysztof Łeszyk
Edward Sawiłow
Piotr Zamroch

Projekt tego standardu został przyjęty przez Komisję ds. Opracowania Standardów w dniu 5 lutego 2019 r., a następnie przekazany do Komisji ds. Opiniowania Standardów i stanowiąc przedmiot dyskusji na posiedzeniu komisji w dniu 3 lipca 2019 r.

3. Standard zawodowy „Wycena nieruchomości drogowych”

Koordinator Zespołu – Joanna M. Szapiro-Nowakowska

Członkowie Zespołu:

Zbigniew Brodaczewski
Jan Łopato
Maria Zawisza
Joanna M. Szapiro-Nowakowska

Projekt tego standardu został przyjęty przez Komisję ds. Opracowania Standardów w dniu 26 marca 2019 r., a następnie przekazany do Komisji ds. Opiniowania Standardów i stanowiąc przedmiot dyskusji na posiedzeniu komisji w dniu 3 lipca 2019 r.

W najbliższym czasie planowane jest opracowanie projektu standardu zawodowego „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia kosztowego”.

Joanna M. Szapiro-Nowakowska – przewodnicząca Komisji ds. Opracowania Standardów Zawodowych przy Ministrze Inwestycji i Rozwoju

Nominacje dla członków Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości

Dnia 29 czerwca 2018 r. nominacje otrzymali członkowie Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości. Nominacje w imieniu ministra Jerzego Kwiecińskiego wręczył wiceminister Artur Soboń. Rada ma przygotować nowe standardy, które ogłasza Minister Inwestycji i Rozwoju w celu zapewnienia efektywniejszej realizacji zadań. – *Oczekiwania wobec rady są duże, ale też takie są oczekiwania społeczne. Chodzi o to, abyśmy wypracowali rozwiązania, które będą jasne, czytelne, transparentne, zrozumiałe, sprawiedliwe i wspólne, służące całemu rynkowi* – mówił wiceminister Artur Soboń.



W Radzie wyodrębniono Komisję ds. Opracowania Standardów Zawodowych, która będzie odpowiedzialna za merytoryczną weryfikację projektów standardów zawodowych przygotowanych przez poszczególne zespoły specjalistów, a także za nadzór nad tymi zespołami oraz ich wsparcie przy pracach nad standardami zawodowymi (ukierunkowanie prac), oraz Komisję ds. Opiniowania Standardów Zawodowych, która będzie przedstawiała opinie wobec opracowanych przez zespoły specjalistów projektów standardów zawodowych.

W skład Rady Minister powołał osoby posiadające wiedzę i doświadczenie w dziedzinie gospodarki nieruchomościami i wyceny nieruchomości. Członek Komisji ds. Opracowania Standardów powinien dodatkowo posiadać doświadczenie praktyczne w zakresie szacowania nieruchomości. Wypracowane przez Radę projekty będą przekazywane do zaopiniowania przez środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Po zasięgnięciu opinii Minister Inwestycji i Rozwoju na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami będzie ustalał oraz ogłaszał dany standard w Dzienniku Urzędowym w drodze obwieszczenia.

Standardy ujednolicają praktykę wyceny, w tym szczegółowe rozwiązania metodologiczne, przede wszystkim w obszarach

rozbieżnych, które pojawiają się podczas dokonywania wycen. Standardy powinny stanowić dopełnienie obowiązujących regulacji, tak aby minimalizować ryzyko popełniania błędów podczas sporządzania opinii o wartości nieruchomości oraz ujedynolnić praktykę wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych.

Skład Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości
prof. nadzw. dr hab. inż. Mieczysław Prystupa – Przewodniczący Rady

Skład Komisji ds. Opracowania Standardów Zawodowych
mgr inż. Joanna M. Szapiro-Nowakowska – Przewodnicząca Komisji
dr Anna Beer-Zwolińska
mgr inż. Krzysztof Bratkowski
mgr inż. Jerzy Dąbek
mgr Tomasz Ciodyk
dr inż. Aldona Góźdz
mgr inż. Romuald Gromulski
dr hab. Magdalena Habdas
dr inż. Elwira Laskowska
mgr Barbara Majewska
mgr inż. Małgorzata Skąpska

Skład Komisji ds. Opiniowania Standardów Zawodowych
dr inż. Jan Konowalczyk – Przewodniczący Komisji
mgr inż. Zbigniew Brodaczewski
prof. dr hab. inż. Ryszard Cymerman
prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak
prof. dr hab. inż. Wojciech Wilkowski
prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek

Zarządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości

Na podstawie art. 7 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (Dz.U. 2012 poz. 392 oraz 2015 poz. 1064) zarządza się, co następuje:

§ 1.

Przy Ministrze Inwestycji i Rozwoju, zwanym dalej „Ministrem”, powołuje się Radę Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości, zwaną dalej „Radą”.

§ 2.

- Do zadań Rady należy w szczególności:
 - opracowywanie projektów standardów zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości, przegląd obowiązujących standardów zawodowych oraz przygotowywanie wytycznych dotyczących ich aktualizacji,
 - inicjowanie i przekazywanie Ministrowi propozycji regulacji prawnych związanych z wyceną nieruchomości.
- Rada wykonuje zadania poprzez swoje komórki wewnętrzne.

§ 3.

- W skład Rady wchodzi:
 - Przewodniczący Rady,
 - Przewodniczący komisji, o których mowa w ust. 4,
 - członkowie komisji, o których mowa w ust. 4.
- Członków Rady, o których mowa w ust. 1, powołuje i odwołuje Minister.

- Członkiem Rady może być osoba posiadająca wiedzę i doświadczenie w dziedzinie gospodarki nieruchomościami i wyceny nieruchomości, a w przypadku członka Komisji do spraw opracowania standardów zawodowych, również doświadczenie praktyczne w zakresie szacowania nieruchomości.

- Komórki wewnętrzne Rady stanowią:
 - Komisja do spraw opracowania standardów zawodowych,
 - Komisja do spraw opiniowania standardów zawodowych.

§ 4.

- Przewodniczący Rady reprezentuje Radę oraz koordynuje pracę jej komórek organizacyjnych.
- Do zadań Przewodniczącego Rady należy w szczególności:
 - organizowanie i prowadzenie posiedzeń Rady;
 - ustalanie potrzeb w zakresie opracowywania standardów zawodowych;
 - sporządzanie projektów harmonogramów opracowywania standardów zawodowych i przekazywanie ich Ministrowi do zatwierdzenia;
 - ustalanie zasad opracowywania standardów zawodowych w celu ujedynolnienia ich formy i zakresu treści;
 - wyznaczanie zespołów specjalistów do opracowania projektów standardów zawodowych;
 - przekazywanie, w celu uzyskania opinii, projektów standardów Komisji do spraw opiniowania standardów zawodowych;
 - przekazywanie Ministrowi przyjętych przez Radę projektów standardów zawodowych wraz z opinią Komisji, o której mowa w pkt 6;
 - przedstawianie, na polecenie Ministra, informacji o stanie prac Rady;
 - udział z głosem doradczym w procedurach ustalania standardów zawodowych.

§ 5.

Do zadań Komisji do spraw opracowania standardów zawodowych należy w szczególności:

- nadzór nad działalnością zespołów specjalistów, o których mowa w § 11 ust. 1;
- kierowanie prac zespołów, o których mowa w § 11 ust. 1;
- przyjęcie projektów standardów zawodowych opracowanych przez zespoły, o których mowa w § 11 ust. 1 i przekazanie ich Przewodniczącemu Rady;
- wprowadzanie korekt do opracowanych projektów standardów zawodowych wynikających z ustaleń Rady;
- przygotowywanie, na polecenie Ministra, stanowisk oraz uwzględnianie uwag i propozycji zgłaszanych do projektów standardów zawodowych przyjętych przez Radę i skierowanych do konsultacji publicznych i uzgodnień.

§ 6.

Do zadań Komisji do spraw opiniowania standardów zawodowych należy sporządzanie analiz opracowanych projektów standardów zawodowych oraz opinii o opracowanych projektach standardów zawodowych w zakresie ich poprawności merytorycznej oraz przydatności dla celów, którym mają służyć wykonane na ich podstawie operaty szacunkowe, a następnie przekazywanie tych analiz i opinii Przewodniczącemu Rady.

§ 7.

Pracę komisji, o których mowa w § 3 ust. 4, organizują oraz koordynują ich Przewodniczący.

§ 8.

- Członkostwo w Radzie wygasa w przypadku:

- 1) odwołania;
- 2) pisemnej rezygnacji;
- 3) śmierci.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 rezygnację z członkostwa w Radzie zatwierdza Minister.
3. Jeżeli wygaśnięcie członkostwa dotyczy Przewodniczącego Rady lub Przewodniczących Komisji, do czasu powołania na te funkcje innych osób ich obowiązki pełnią osoby wskazane przez Ministra.

§ 9.

1. Rada obraduje na posiedzeniach.
2. Komisje mogą obradować w trybie korespondencyjnym, w tym m.in. za pośrednictwem poczty elektronicznej.
3. Posiedzenia Rady odbywają się w siedzibie urzędu obsługującego Ministra.
4. Posiedzenia Rady lub obrady komisji zwołuje właściwy przewodniczący z inicjatywy własnej lub na polecenie Ministra.
5. O planowanym terminie posiedzenia lub obrad zawiadamia się członków Rady lub członków właściwej komisji co najmniej na 5 dni przed tym terminem. Zawiadomienia mogą być dokonywane za pośrednictwem poczty elektronicznej. Zawiadomienie przekazuje się także do wiadomości Ministra na ustalony adres poczty elektronicznej w urzędzie obsługującym Ministra.
6. Zwołujący posiedzenie lub obrady dołącza do zawiadomienia stosowne materiały, jeżeli ich doręczenie jest niezbędne do przeprowadzenia tego posiedzenia lub obrad.

§ 10.

1. Komisja do spraw opracowania standardów zawodowych przyjmuje projekty standardów zawodowych opracowanych przez zespoły, o których mowa w § 11 ust. 1 w drodze głosowania, zwykłą większością głosów. W przypadku równej liczby głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Komisji.
2. Do przyjmowania opinii o projektach standardów zawodowych przez Komisję do spraw opiniowania standardów zawodowych oraz przyjmowania projektów standardów zawodowych przez Radę stosuje się procedurę, o której mowa w ust. 1.
3. Z czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, odpowiednio Przewodniczący Rady lub przewodniczący właściwej komisji sporządza i podpisuje protokół.
4. W przypadku gdy głosowanie dotyczy przyjęcia projektu standardu zawodowego, w protokole wskazuje się również skład osobowy zespołu specjalistów, który opracował projekt standardu zawodowego.
5. Przewodniczący właściwej komisji przekazuje protokół wraz z przyjętymi odpowiednio projektem standardu zawodowego lub opinią o projekcie standardu zawodowego, do wiadomości Ministra na ustalony adres poczty elektronicznej w urzędzie obsługującym Ministra.
6. Przewodniczący Rady przekazuje Ministrowi przyjęty przez Radę projekt standardu zawodowego wraz z opinią o projekcie oraz protokołem z głosowania.

§ 11.

1. Do prac nad poszczególnymi projektami standardów zawodowych tworzy się zespoły specjalistów składające się z nie więcej niż 5 osób.
2. Zespoły specjalistów tworzy i znosi Przewodniczący Rady.
3. Do zespołu specjalistów spośród członków Rady wybiera się osoby posiadające praktykę w zakresie wyceny nieruchomości lub doświadczenie w zakresie gospodarki nieruchomościami, po ich zaopiniowaniu przez Przewodniczącego Komisji do spraw opracowania standardów zawodowych.

4. W skład zespołu specjalistów mogą wchodzić również osoby zaproszone przez Przewodniczącego Rady niebędące członkami Rady, a posiadające wiedzę w zakresie gospodarki nieruchomościami, geodezji i kartografii, prawa, rachunkowości lub innych dziedzin niezbędnych do opracowania projektu standardu zawodowego z danego obszaru.

5. Tworząc zespół specjalistów Przewodniczący Rady ustala jego skład osobowy i wskazuje koordynatora prac tego zespołu.

6. Koordynator zespołu specjalistów współdziała z Przewodniczącym Komisji do spraw opracowania standardów zawodowych, przedstawia mu opracowane projekty standardów zawodowych, a także współdziała wraz z zespołem specjalistów przy wprowadzaniu korekt i przygotowywaniu stanowisk, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 4 i 5.

§ 12.

Osobie wchodzącej w skład zespołu specjalistów, który opracował dany projekt standardu zawodowego, wypłaca się kwotę w wysokości 1000 zł brutto w przypadku gdy projekt ten zostanie przyjęty przez Radę i przekazany Ministrowi.

§ 13.

1. Za udział w posiedzeniu Rady Przewodniczącemu Rady, Przewodniczącym i członkom Komisji oraz zaproszonym na posiedzenie członkom zespołów specjalistów przysługuje zwrot kosztów podróży, z tym że:

1) w przypadku odbycia podróży transportem kolejowym zwrot kosztów podróży przysługuje w wysokości zapłaconej ceny biletu kolejowego (1 klasa pociągów ekspresowych, 1 lub 2 klasa pociągów pospiesznych),

2) w przypadku odbycia podróży transportem samochodowym zwrot kosztów podróży przysługuje w wysokości zapłaconej ceny biletu komunikacji samochodowej,

3) w przypadku odbycia podróży innym środkiem transportu zwrot kosztów podróży następuje zgodnie z cennikiem biletów kolejowych (za 2 klasę pociągów ekspresowych, a w przypadku braku tego rodzaju połączeń za 1 klasę pociągów pospiesznych) albo cennikiem komunikacji samochodowej w przypadku braku połączeń kolejowych.

2. Zwrot kosztów podróży przysługuje w przypadku gdy posiedzenie Rady odbywa się poza miejscowością zamieszkania osoby uprawnionej do zwrotu kosztów.

§ 14.

1. Obsługę administracyjno-organizacyjną Rady zapewnia komórka organizacyjna urzędu obsługującego Ministra właściwa w sprawach gospodarki nieruchomościami.

2. Zwrot kosztów podróży i wypłata wynagrodzeń za opracowanie standardów zawodowych następuje ze środków finansowych ujętych w planie finansowym komórki organizacyjnej, o której mowa w ust. 1.

§ 15.

Odwołuje się Radę Standardów Wyceny Nieruchomości powołaną zarządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 marca 2018 r. członków w sprawie Rady Standardów Wyceny Nieruchomości (Dz. Urz. MliR poz. 7).

§ 16.

Traci moc zarządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie Rady Standardów Wyceny Nieruchomości.

Minister Inwestycji i Rozwoju: wz. Artur Soboń

Rynek nieruchomości rolnych w Polsce od początku transformacji ustrojowej. Podstawowe informacje

Uwarunkowania prawne

Przez długie lata prawo nie ograniczało polskim obywatelom możliwości nabywania nieruchomości rolnych. Od 2003 r. (wejście w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zwanej w dalszej części u.k.u.r.) Skarbowi Państwa, reprezentowanemu wówczas przez Agencję Nieruchomości Rolnych, zaczęło przysługiwać na rynku prywatnym prawo pierwokupu, którego wykonanie uniemożliwiało niektórym osobom nabycie nieruchomości rolnej. Jednak ze względu na bardzo ograniczony zakres korzystania z tego uprawnienia, nie było ono zbyt uciążliwe dla nabywców i zbywców. Istotne ograniczenia dotyczyły natomiast (i częściowo dotyczą nadal) cudzoziemców. Na podstawie przepisów ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, musieli oni uzyskiwać zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na zakup ziemi rolnej. Dla obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) i Konfederacji Szwajcarskiej obowiązek ten istniał do 1 maja 2016 r. Od tego dnia mogą oni nabywać nieruchomości rolne w Polsce na takich samych warunkach, jak obywatele polscy.

Należy odrębnie analizować rynek państwowych nieruchomości rolnych, którymi od 1992 r. gospodarowała Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP), od 2003 r. Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR), a od 2017 r. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR). Ten segment zawsze był ściśle regulowany ustawą z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz rozporządzeniami wykonawczymi, wskazującymi szczegółowe zasady i procedury prywatyzacji gruntów po byłych PGR-ach, w tym ich sprzedaży i dzierżawy.

Sytuację na obu rynkach, czyli prywatnym i państwowym, diametralnie zmieniła ustawa z kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, wprowadzająca memorandum na sprzedaż państwowej ziemi rolnej, a w odniesieniu do rynku prywatnego istotnie nowelizująca u.k.u.r. Przepisy te wprowadzone zostały głównie ze względu na zbliżające się uwolnienie rynku dla nabywców z EOG i Szwajcarii. Znowelizowana u.k.u.r. określiła m.in. kto może nabywać ziemię rolną (przede wszystkim rolnicy indywidualni, a także m.in. Skarb Państwa, samorządy, kościoły), a dla innych podmiotów wprowadziła konieczność uzyskania administracyjnej zgody KOWR na nabycie. Pojawiły się także ograniczenia w dysponowaniu przez

właściciela nabytą ziemią (zakaz sprzedaży, wydzierżawiania, obowiązek uprawy). Wraz z wprowadzeniem tych przepisów wolny rynek ziemi rolniczej w Polsce przestał w zasadzie istnieć.

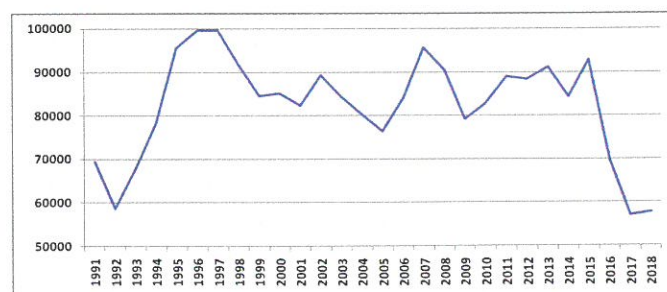
Po kolejnej zmianie u.k.u.r. w kwietniu bieżącego roku wyróżnić można, w zależności od powierzchni zbywanego gruntu i stopnia występujących ograniczeń w obrocie, trzy segmenty rynku nieruchomości rolnych:

- do 0,3 ha – całkowicie wolny (wyłączony spod stosowania wszelkich przepisów u.k.u.r.),
- 0,3–1 ha – częściowo wolny (brak obowiązku uzyskiwania zgody KOWR na nabycie, jednak występuje prawo pierwokupu KOWR),
- 1 ha i więcej – ściśle uregulowany, podlegający wszelkim ograniczeniom.

Wspomniane ograniczenia w dysponowaniu nabytym gruntem rolnym obowiązują przez okres 5 lat i nie dotyczą m.in. gruntów o powierzchni do 1 ha nabywanych na terenach miast.

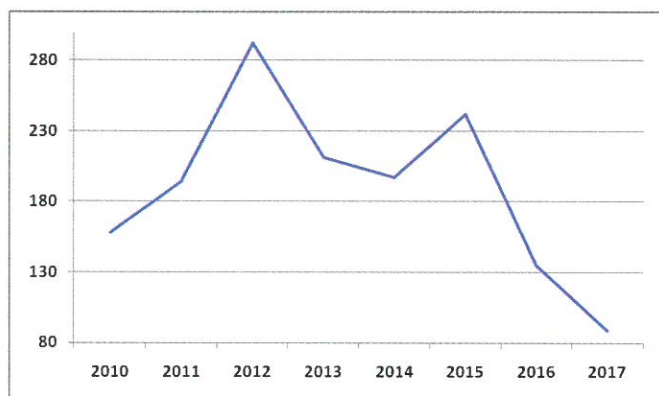
Skala obrotu nieruchomościami rolnymi

Akty notarialne dotyczące umów sprzedaży nieruchomości rolnych monitorowane są przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Liczbę aktów zawartych w latach 1991–2018 przedstawiono na rys. 1. Z danych na nim zawartych wynika, że przez okres ok. 20 lat (1994–2015) liczba umów kształtowała się na poziomie 80–90 tys. rocznie. Rok 2016 i kolejne lata charakteryzował istotny spadek obrotu, który był wynikiem wprowadzenia restrykcyjnych przepisów ograniczających możliwość swobodnego zakupu ziemi i wstrzymania sprzedaży nieruchomości państwowych. W 2015 r. zawarto 93 tys. umów, w 2016 r. było to 70 tys., w 2017 r. 57 tys., a w 2018 r. 58 tys. umów.



Rys. 1. Liczba umów sprzedaży nieruchomości rolnych w latach 1991–2018, szt. (Źródło: Ministerstwo Sprawiedliwości)

Jeśli chodzi o wolumen powierzchni, to analizować można go na podstawie danych GUS dotyczących transakcji kupna-sprzedaży użytków rolnych (rys. 2). Dane te zamieszczane są w wydawanym corocznie jesienią raporcie pt. *Obrót nieruchomościami w ... roku*. Należy podkreślić, że pod pojęciem „użytków rolnych”, wywodzącym się z ewidencji gruntów, mieszczą się często grunty wprawdzie tak sklasyfikowane, ale nabywane na cele inne niż rolnicze, które niedługo po transakcji tracą swój dotychczasowy charakter. Nie wszystkie dane w tym zakresie odnoszą się więc do „typowych” nieruchomości rolnych.



Rys. 2. Kupno-sprzedaż użytków rolnych, tys. ha (Źródło: GUS)

Z danych za lata 2010–2017 wynika, że w 2016 r. przedmiotem obrotu było 135 tys. ha użytków rolnych. W porównaniu z 2015 r., kiedy to sprzedano 242 tys. ha, nastąpiło więc zmniejszenie obrotów o ponad 40%. Tak istotny spadek związany był przede wszystkim z „wyjściem z rynku” ANR, która w 2015 r. sprzedała 77 tys. ha (w poprzednich latach po ponad 100 tys. ha rocznie), a w roku następnym, w którym wprowadzono ustawowe memorandum na sprzedaż państwowej ziemi rolnej na okres 5 lat, tylko 18 tys. ha.

Nie bez znaczenia dla rynkowego transferu ziemi rolnej było również wprowadzenie w kwietniu 2016 r. restrykcyjnych przepisów o obrocie ziemią, utrudniających i ograniczających możliwość swobodnego zakupu (sprzedaży). Należy przy tym wskazać, że w 2015 r. obrót był znacznie wyższy (242 tys. ha) niż w dwóch poprzedzających latach (211 tys. ha w 2013 r. i 197 tys. ha

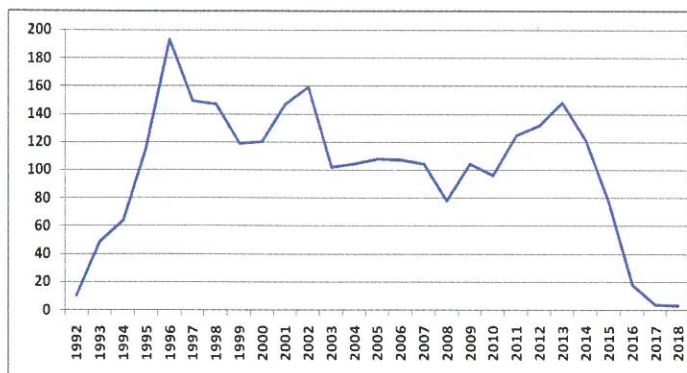
w 2014 r.). Najwyraźniej rynek prywatny przyspieszył przed wprowadzeniem zapowiadanych przez rząd ograniczeń w obrocie.

Odrębnego przeanalizowania wymaga rynek państwowy, obejmujący sprzedaż nieruchomości tzw. Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób) przez Skarb Państwa, reprezentowany kolejno przez AWRSP, ANR i KOWR. Do Zasobu przekazano ok. 4,7 mln ha gruntów, z których w latach 1992–2018 sprzedano 2,7 mln ha. Na koniec 2018 r. Zasób obejmował jeszcze 1,4 mln ha, z których 1 mln ha było przedmiotem dzierżawy (rys. 3 i 4).

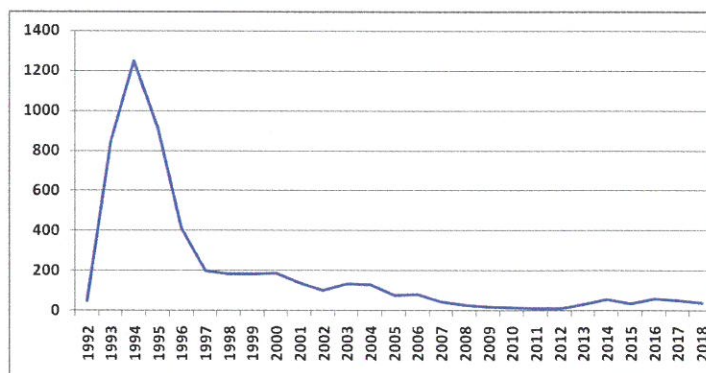
W procesie prywatyzacji tych nieruchomości wyróżnić można różne okresy, odzwierciedlające różne uwarunkowania rynkowe i priorytety polityki rolnej państwa. W początkowym okresie prywatyzacji dominowała dzierżawa państwowych gruntów rolnych. Związane było to m.in. z brakiem przygotowania formalnoprawnego nieruchomości do sprzedaży (geodezja, księgi wieczyste), koniecznością szybkiego przekazania gospodarstw nowym użytkownikom w celu zabezpieczenia mienia, zachowania ciągłości produkcji i zatrudnienia, koniecznością dokonania restrukturyzacji majątku, trudną sytuacją rolnictwa w pierwszym etapie transformacji ustrojowej gospodarki, brakiem systemu preferencyjnych kredytów na zakup ziemi przy wysokiej inflacji i wysokiej stopie procentowej. W latach 1993–1996 AWRSP wydzierżawiła ok. 3,4 mln ha, a sprzedaż nieruchomości ruszyła na dobre w 1995 r. (115 tys. ha).

W kolejnych latach sprzedaż i dzierżawa traktowane były równorzędnie w działalności AWRSP i ANR. Ze strony władzy państwowej nie było nacisku na intensyfikację sprzedaży. Powierzchnia nieruchomości skarbowych wydzierżawianych rocznie systematycznie spadała, w związku z wyczerpującymi się zasobami gruntów możliwych do zaoferowania na rynku. Sprzedaż kształtowała się na poziomie przekraczającym z reguły 100 tys. ha rocznie, a głównymi nabywcami byli dzierżawcy, którym przysługiwało prawo zakupu bez przetargu.

W okresie 2011–2015 (do wyborów parlamentarnych) priorytetem rządu stało się przyspieszenie sprzedaży państwowych gruntów. Sprzyjały temu zmiany przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, które określili m.in., że ANR gospodaruje Zasobem w pierwszej kolejności w drodze sprzedaży.



Rys. 3. Sprzedaż nieruchomości Zasobu WRSP w latach 1992–2018, tys. ha (Źródło: Dane AWRSP, ANR, KOWR)



Rys. 4. Wydzierżawienie gruntów Zasobu WRSP w latach 1992–2018, tys. ha (Źródło: Dane AWRSP, ANR, KOWR)

Zasadnicza zmiana w kierunkach prywatyzacji nastąpiła po wyborach parlamentarnych w 2015 r. W listopadzie rząd zablokował sprzedaż gruntów państwowych, a w kwietniu 2016 r. uchwalona została ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Na okres 5 lat zablokowano ustawowo sprzedaż państwowych nieruchomości rolnych o powierzchni 2 ha i większych. Priorytetem stała się dzierżawa ukierunkowana na powiększanie gospodarstw rodzinnych.

Dystrybucja ziemi państwowej, dokonywana dotychczas w trybie przetargów ustnych (licytacji), w których proponowana cena lub czynsz decydowały o wyborze kontrahenta, zaczęła odbywać się na zasadach odbiegających od rynkowych. Podstawową formą udostępniania ziemi w dzierżawę stał się przetarg ograniczony ofert pisemnych, do którego przystępować mogli tylko rolnicy indywidualni, przy czym wysokość czynszu nie była kryterium wyboru oferty, a jego stawka wynikała z rozporządzenia ministra rolnictwa. Sprzedaż nieruchomości rolnych w zasadzie zamarła i kształtowała się w 2018 r. na poziomie 2,5 tys. ha, a KOWR wydzierżawił ok. 40 tys. ha.

Ceny gruntów rolnych

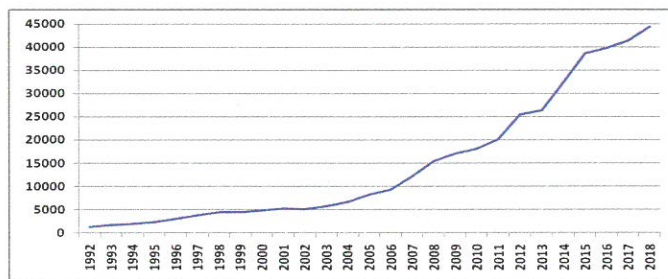
Dane o cenach nieruchomości rolnych w Polsce monitorowane są przez dwie instytucje: Główny Urząd Statystyczny, który publikuje dane kwartalne i roczne o cenach gruntów ornych i łąk na rynku prywatnym z podziałem na jakość bonitacyjną gleb, oraz KOWR (poprzednio AWRSP i ANR) analizujący uzyskiwane ceny gruntów rolnych Zasobu WRSP.

Kompleksowe dane dotyczące rynku ziemi rolniczej w Polsce przedstawiane są corocznie jesienią w raporcie Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Państwowego Instytutu Badawczego *Rynek ziemi rolniczej* (dostępny jest na portalu internetowym Instytutu). Opisuje on tendencje występujące zarówno na rynku prywatnym, jak i państwowym.

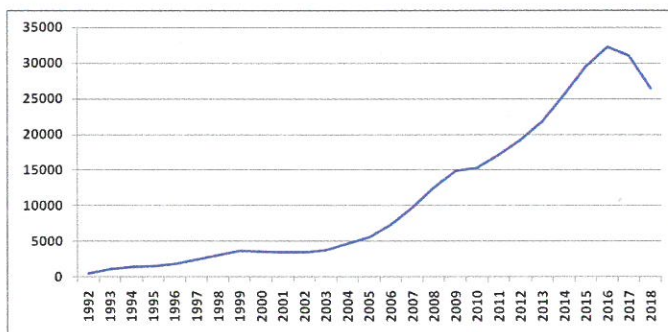
Ceny na rynku prywatnym w całym analizowanym okresie systematycznie rosły (rys. 5). Szczególnie silny wzrost zaobserwować można od 2004 r. Wskaźniki wzrostu cen sięgały nawet 30% rocznie (2006/2007). Podobne tendencje miały miejsce na rynku sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu WRSP (rys. 6). Widoczna rozpiętość między przeciętnymi cenami gruntów państwowych i prywatnych wynikała przede wszystkim z tego, że sprzedaż nieruchomości Zasobu WRSP dotyczyła głównie Polski północnej i zachodniej, gdzie przez długi okres utrzymywał się ograniczony popyt.

Rynek prywatny dominował w Polsce centralnej i południowej, na obszarach o znacznej liczbie gospodarstw indywidualnych, o dużym popycie i małych zasobach ziemi państwowej. Należy również wspomnieć o różnych metodykach liczenia średniej ceny przez GUS i KOWR (AWRSP, ANR).

W 2018 r. średnia cena 1 ha gruntów ornych na rynku prywatnym w Polsce wyniosła 44 381 zł. W porównaniu z ceną w 2017 r. (41 287 zł) nastąpił wzrost o 7%. Tradycyjnie najdrożej było w województwach wielkopolskim (60 932 zł) i kujawsko-pomorskim (56 070 zł), a najtaniej w podkarpackim (24 759 zł), zachodniopomorskim, lubuskim i świętokrzyskim (ponad 28 tys. zł). Najlepsze grunty (klasy I–IIIa) były najdroższe na terenie województw wielkopolskiego (77 788 zł/ha), opolskiego i kujawsko-pomorskiego (ok. 68 tys. zł/ha), a najtańsze w wo-



Rys. 5. Cena 1 ha gruntów ornych w obrocie prywatnym w latach 1992–2018, zł (Źródło: GUS)



Rys. 6. Cena 1 ha gruntu rolnego Zasobu WRSP w latach 1992–2018, zł (Źródło: GUS)

jewództwach podkarpackim (31 391 zł/ha), lubuskim i zachodniopomorskim (ok. 34 tys. zł/ha).

Wśród przyczyn znacznego wzrostu cen nieruchomości rolnych w ostatnich latach wymienić można w szczególności:

- wprowadzenie systemu dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych i innych form wsparcia finansowego producentów rolnych,
- rosnącą opłacalność produkcji rolnej, oraz
- stopniowe wyczerpywanie się zasobów ziemi państwowej.

Na rynku nieruchomości rolnych Skarbu Państwa uwagę zwraca spadek średniej ceny po 2016 r. Może to wynikać z faktu, że w związku z ograniczeniami ustawowymi, sprzedaży podlegają niemal wyłącznie małe obszarowo, mniej atrakcyjne nieruchomości. Jednocześnie, ze względu na bardzo mały roczny wolumen sprzedaży realizowany przez KOWR (ok. 4 tys. ha w 2017 r. i ok. 3 tys. ha w 2018 r.), wartość informacyjna wyliczonej przeciętnej ceny 1 ha jest mocno ograniczona, a sygnalizowany spadek cen nie odzwierciedla rzeczywistych tendencji rynkowych.

Czynsze dzierżawne

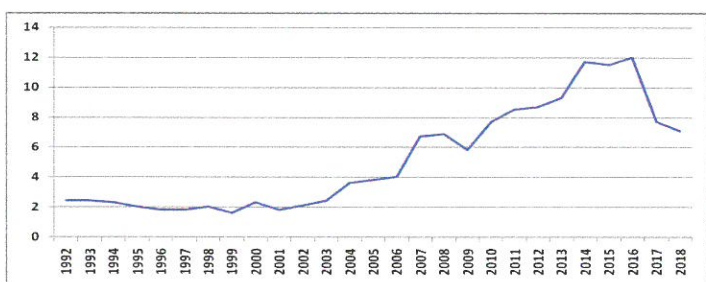
Rynek dzierżaw prywatnych nie jest objęty regulacją administracyjną, jak ma to miejsce w przypadku transakcji sprzedaży. Jest to jednocześnie sfera nie podlegająca żadnej rejestracji, stąd w małym stopniu rozpoznana. Znaczna część umów zawierana jest ustnie, bez powiadamiania jakichkolwiek urzędów i ewidencji. Obecnie żadna instytucja nie posiada informacji pozwalających na określenie skali ilościowej i powierzchniowej tego zjawiska.

Analogicznie jak w przypadku transakcji sprzedaży, na rynku dzierżaw, począwszy od 2004 r. (wstąpienie Polski do Unii Europejskiej), obserwowany jest silny wzrost stawek czynszów. Ostatnio wyjątkiem są grunty państwowe, w przypadku których

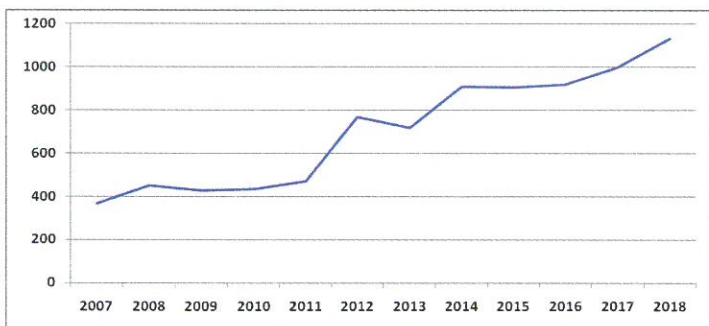
po 2016 r. następował spadek uzyskiwanego poziomu czynszu w nowo zawieranych umowach.

W 2016 r. średni czynsz za 1 ha uzyskany przez KOWR wynosił 12 dt pszenicy (czynsz dzierżawny za grunty wydzielane z Zasobu WRSP wyrażany jest najczęściej w mierniku naturalnym), a w następnych dwóch latach odpowiednio: 7,7 i 7,1 dt. Związane było to z wspomnianym wcześniej wprowadzeniem regulowanych administracyjnie stawek czynszu (rys. 7).

Od 2005 r. GUS publikuje dane dotyczące czynszów dzierżawnych za ziemię rolną na rynku prywatnym. Dane w tym zakresie za okres od 2010 r. przedstawiono na rys. 8. W 2018 r. przeciętny czynsz za 1 ha użytków rolnych wynosił 1132 zł.



Rys. 7. Czynniki dzierżawne za 1 ha gruntów rolnych Zasobu WRSP w latach 1992–2018 w nowo zawieranych umowach dzierżawy, dt pszenicy (Źródło: dane AWRSP, ANR, KOWR)

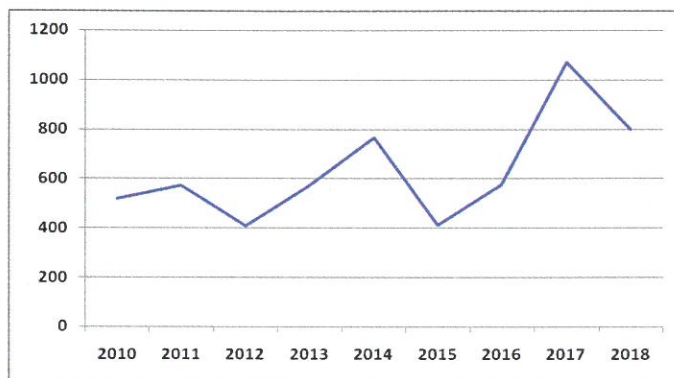


Rys. 8. Czynniki dzierżawny na rynku prywatnym za 1 ha użytków rolnych w latach 2008–2018, zł (Źródło: GUS)

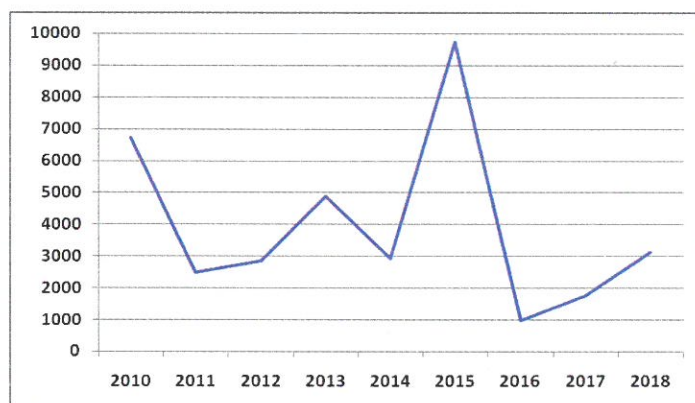
Nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców

Sprzedaż nieruchomości rolnych cudzoziemcom jest w Polsce z różnych względów (historycznych, gospodarczych, politycznych) zagadnieniem szczególnym. Jak wskazano wcześniej, od 1 maja 2016 r. cudzoziemcy z krajów EOG (Unia Europejska, Norwegia, Islandia, Liechtenstein) oraz Konfederacji Szwajcarskiej mogą nabywać grunty rolne i leśne na takich samych zasadach, jak obywatele polscy. Jest to związane z wpływem tzw. okresu przejściowego w tym zakresie (12 lat), który Polska wynegocjowała przed przystąpieniem do UE. Zbliżające się uwolnienie rynku było główną przyczyną wprowadzenia w kwietniu 2016 r. restrykcyjnych przepisów o obrocie ziemią.

Dane dotyczące nabywania nieruchomości w Polsce, w tym rolnych, przedstawiane są corocznie w sprawozdaniu Mini-



Rys. 9. Sprzedaż gruntów rolnych i leśnych cudzoziemcom w latach 2010–2018, ha (Źródło: MSWiA)



Rys. 10. Grunty rolne i leśne w spółkach prawa handlowego, w których cudzoziemcy nabyli udziały lub akcje, ha (Źródło: MSWiA)

stra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, przedkładanym Sejmowi RP (rys. 9).

Skala nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców nie jest znacząca, choćby uwzględniając powierzchnię użytków rolnych w gospodarstwach rolnych w Polsce (ok. 14,7 mln ha) oraz wielkość rocznego obrotu na rynku ziemi rolniczej (w granicach 100–200 tys. ha w ostatnich latach). Jednak w ostatnich dwóch latach zaobserwować można zwiększony wolumen nabytej powierzchni. W 2018 r. cudzoziemcy nabyli w 1044 transakcjach 799 ha gruntów rolnych i leśnych (w tym 182 ha leśnych). Najwięcej gruntów nabyli obywatele i osoby prawne z Niemiec, a pod względem lokalizacji przodowały woj. śląskie, zachodniopomorskie i opolskie. Dla porównania w 2017 r. były to 722 transakcje, w których kupiono 1069 ha (w tym 109 ha grunty leśne).

Cudzoziemcy są również nabywcami udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych. W 2018 r. transakcje te dotyczyły 3132 ha gruntów rolnych i leśnych. W porównaniu z 2017 r. (1756 ha) nastąpił wzrost o 78%. Połowa tej powierzchni dotyczyła woj. wielkopolskiego. W transakcjach, na podstawie których nabyto lub objęto akcje lub udziały w spółkach posiadających nieruchomości rolne i leśne, dominował kapitał niemiecki (2,3 tys. ha).

Metodologiczne dylematy badania rynku nieruchomości

Methodological dilemmas of real estate market research

*Pamiętaj, że wszystko, co uczynisz w życiu, zostawi jakiś ślad.
Dlatego miej świadomość tego, co robisz.*

Paulo Coelho

W artykule przedstawiono główne dylematy związane z wyborem naukowego podejścia do szukania odpowiedzi na współczesne problemy rynku nieruchomości. Postępująca, a nawet galopująca globalizacja, jakościowe zmiany w świecie i gospodarce wymuszają podjęcie dyskusji nad metodologią naukowych badań zjawisk gospodarczych, co jest kwestią niezwykle trudną i wieloaspektową. Aby sprostać współczesnym oczekiwaniom rynkowym, niezbędne wydaje się interdyscyplinarne spojrzenie na gospodarkę i analizowane zjawiska ekonomiczne.

Artykuł jest próbą prezentacji dedukcyjnego badania literatury naukowej, celem wskazania trudności, ale i wyzwań, przed jakimi stoi badacz rynku nieruchomości, chcący wypełnić cele zarówno poznawcze, jak i praktyczne prowadzonych badań.

Słowa kluczowe: metodologia badań naukowych, rynek nieruchomości

Abstract: The article presents the main dilemmas related to the selection of a scientific approach to seeking answers to contemporary problems of the real estate market. The progressing and even galloping globalization, qualitative changes in the world and the economy enforce a discussion on the methodology of scientific research on economic phenomena, which is an extremely difficult and multifaceted issue. To meet today's market expectations, an interdisciplinary view of the economy and the analyzed economic phenomena seems indispensable.

The article is an attempt to present a deductive study of scientific literature, to indicate the difficulty but also the challenges faced by a real estate market researcher who wants to complete both cognitive and practical objectives of the research.

Keywords: methodology of scientific research, real estate market

Niby wiemy co i jak, ale nie do końca dlaczego, a przede wszystkim skąd się biorą nasze wątpliwości. Słowa autorstwa prof. Kazimierza Kucińskiego, jednego z najwybitniejszych polskich metodologów ekonomicznych, stały się inspiracją do napisania artykułu traktującego o możliwych sposobach badania otaczającej rzeczywistości, w tym przede wszystkim rynku nieruchomości. Studia, analizy, raporty dotyczące rynku nieruchomości są szeroko dostępne, zarówno te koncentrujące się na diagnozie konkretnego problemu, jak i te badające ogólne trendy i tendencje charakterystyczne dla tego segmentu gospodarki. Publikacje te są przez środowisko interesariuszy wykorzystywane nie tylko do poszerzenia wiedzy, ale nader często są one warunkiem *sine qua non* prawidłowości wykonywania czynności zawodowych.

Artykuł stanowi wypadkową rozważań autorki dotyczących niepewności tego, na ile to co analizujemy, opisujemy, badamy

na rynku nieruchomości jest rzetelne i czynione prawidłowo oraz nadziei, że zarysowanie problemów z tym związanych pomoże w lepszym poznaniu i zrozumieniu zjawisk występujących na tym rynku [1]. Jest jednocześnie zachętą do pobudzenia dyskusji, m.in. na temat istoty oraz metody badania rynku nieruchomości, poszukiwania odpowiedzi dotyczących uniwersalności i ponadczasowości konstruowanych praw oraz modeli, wpływu globalizacji na badany rynek, roli intuicji oraz biografii w diagnozowaniu omawianego rynku.

Chciwość i lęk u *homo oeconomicus*

Tam gdzie jakiś obszar wiedzy jest definiowany, uprawiany, rozwijany przez pewien czas, organizowany w złożony system

jasno sprecyzowanych, mających podstawowe i drugorzędne znaczenie teorii (...) wówczas taki rodzaj wiedzy nazywamy nauką [2]. Z drugiej strony nauka to przecież nic innego jak pewien proces poznawania, tworzący konkretny zasób wiedzy o badanym problemie, który stanowi tylko fragment rzeczywistości możliwy do zdiagnozowania przez ludzką świadomość [3]. K. Meredyk postuluje, że sensem nauki jest tworzenie teorii, zaś jej celem odkrywanie, opisywanie, prognozowanie, a nawet kształtowanie rzeczywistości, najczęściej w formie modeli, praw i teorii [4]. Można jednak przyjąć, że nauka to nie zasób wiedzy, ale raczej sposób myślenia o istocie świata, mechanizmach jego rozwoju, zwłaszcza że dzisiejszą gospodarkę określa się często mianem „opartej na wiedzy” [5, 6].

Bez wątplenia głównym uczestnikiem rynku nieruchomości jest człowiek. Działania przez niego podejmowane uruchamiają szereg mechanizmów mających znaczenie nie tylko dla rynku nieruchomości, ale dla całej gospodarki narodowej, a niekiedy nawet i ponadnarodowej. J. S. Mill stworzył w XIX w. powszechnie znaną koncepcję *homo oeconomicus*, człowieka-uczestnika rynku [7]. Paradygmat ten zakłada, że wszelkie działania podejmowane przez istotę ludzką są racjonalne, mimo że dążą jednocześnie do zaspokojenia jego nieograniczonych potrzeb w sposób maksymalizujący możliwe do osiągnięcia zyski. Wiele teorii oraz aksjomatów opiera się na fundamencie tej koncepcji, również te związane z rynkiem nieruchomości. Istnieją jednakże przesłanki, które poddają w wątpliwość zasadność owego paradygmatu, ponieważ z obserwacji wynika, że rynek nieruchomości jest pełen „nieracjonalnych” zachowań jego uczestników, które w tym miejscu rozumiane są jako sposób postępowania odbiegający od ogólnie przyjętych, oczekiwanych wzorców działania. *Motorem ludzkiego działania jest chęć zachowania swojego gatunku i siebie (...) to rodzi chciwość i lęk. Chodzi o to, by mieć coraz więcej i by tego przypadkiem nie utracić. Te dwie myśli organizują nasze myślenie (...)* [1], i nie zawsze implikują racjonalność zachowań uczestników rynku. Nie można jednak ograniczyć postępowania człowieka do swoistego poszukiwania konsensusu pomiędzy wypadkową działania tych dwóch cech. Znaczenie ma również doświadczenie, posiadana wiedza o gospodarce oraz zdolność myślenia i postrzegania procesów zachodzących na tym rynku [8]. Fakt ten nieprawdopodobnie utrudnia badanie rynku nieruchomości, budowanie modeli, analizowanie jego mechanizmów, a tym bardziej przewidywanie procesów, jakie mogą na nim zachodzić. *Mechanizmy rządzące gospodarką ewoluują, bo zmienia się sama gospodarka i zmieniają się warunki, w których jest prowadzona, to zaś sprawia, że teorie opisujące te mechanizmy wymagają stałej weryfikacji i doskonalenia* [1].

Możliwości i granice naukowego poznania gospodarki

Kolejny dylemat metodologicznego badania rynku nieruchomości związany jest z możliwościami jego analizowania oraz granicami poznania. Spornym pozostaje fakt potencjalności stricte teoretyczno-racjonalnego zrozumienia tegoż obszaru gospodarki. A. Einstein mawiał, że wyobraźnia ważniejsza jest od wiedzy, a C.R. Zafon stwierdził wręcz, że jesteśmy marionetkami naszej nieświadomości. Z kolei angielski socjolog G.

Wallas [9] proces poznania podzielił na cztery fazy, z których nie wszystkie są kontrolowane przez sferę logicznego, świadomego myślenia. Te fazy to preparacja, inkubacja, olśnienie i weryfikacja. Etap pierwszy to próba znalezienia rozwiązania konkretnego problemu badawczego. Po tym czasie następuje faza druga, w której świadomie nie myślimy o danym problemie, nie zamierzamy znaleźć gotowej odpowiedzi i logicznego rozwiązania. Najczęściej wtedy pojawia się trzecia faza, olśnienie, pojawia się pomysł, idea, jasna odpowiedź. Etap ten wymaga oczywiście fazy weryfikacji, czyli czasu na świadomą ilustrację sensowności znalezionej odpowiedzi.

Intuicyjne badanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, bo o nim tu mowa, stwarza możliwość bezpośredniego poznania prawdziwej rzeczywistości. Francuski fizyk H. Poincare wyraźnie sugeruje, że nauka bez intuicji byłaby po prostu niemożliwa [10]. Nie brakuje jednak krytyków tego nurtu postulujących, że żaden z jego przedstawicieli (w tym H. Bergson) jak dotąd nie dowiódł, czym jest intuicja i jakimi rządzi się prawami. Dla krytyków tego nurtu intuicja jest abstrakcją lub wręcz absurdem, który należy odrzucić, a nie wykorzystywać w naukowym procesie badawczym. Ponadto twierdzą oni, że nurt ten prowadzi do irracjonalnych wniosków, dyskredytacji umysłu i myślenia, dogmatyzmu, a także autorytaryzmu [11]. Intuicjoniści odrzucają powyższe argumenty krytyki, przypominając, że D. Mendelejew pomysł i wzór swojej tablicy zobaczył we śnie, a dla A.F. Kekule śniący mu się wąż stał się inspiracją do stworzenia struktury benzenu. W ramach eksploracji prowadzonych w nurcie intuicjonizmu warto również zwrócić uwagę na wskazówki badawcze neopozytywistycznego filozofa H. Reichenbacha, kontekst odkrycia oraz kontekst uzasadnienia. Ten podział znacznie bardziej przybliży intuicjonizm jako metodę badawczą do klasycznej racjonalności naukowej. Jak twierdził H. Poincare, za pomocą logiki dowodzimy, za pomocą intuicji odkrywamy [12]. Podział ten nawiązuje do rozróżnienia na myślenie pierwotne i wtórne. Myślenie pierwotne jest myśleniem *przejściowym, prowizorycznym, hipotetycznym, natomiast to drugie jest myśleniem analitycznym, bazującym na zasadach metodycznego wnioskowania i dowodzenia* [1].

Znając i rozumiejąc trudności związane z procesami racjonalnego oraz irracjonalnego badania zjawisk gospodarczych, warto również zasygnalizować ograniczenia czy też perspektywy dokładniejszego zgłębienia analizowanego problemu z uwagi na biografię badacza oraz życiorys naukowców, nad których dziełami się pochylamy. Przeprowadzenie takiej kwerendy biograficznej jest zasadne, ponieważ wiedza ta pozwala na lepsze zgłębienie poglądów prezentowanych przez danego naukowca. Na przykład analityk rynku nieruchomości o wykształceniu budowlano-architektonicznym inaczej spojrzy na tenże rynek niż analityk będący prawnikiem, ekonomistą czy geodetą. Ten sam problem badawczy będzie przez każdą z tych osób inaczej opisany, zdiagnozowany i przebadany. Każda z nich zwróci uwagę na inne aspekty danego problemu oraz położy odmienny nacisk na ważność poszczególnych elementów danego zjawiska. Nie bez znaczenia pozostaje także biografia analityka tekstów naukowych, która stwarza duże ramy subiektywizmu, przez co pewne zagadnienia mogą ulec spotęgowaniu, uwypukleniu lub wręcz przeciwnie, mogą prowadzić do ich większej marginalizacji.

Podejście naturalistyczne a podejście humanistyczne

Metodologia badań naukowych wypracowała dwa główne podejścia do badania otaczającej rzeczywistości. Zarówno jeden, jak i drugi model mają swoich ortodoksyjnych zwolenników, ale i równie gorliwych przeciwników, mocno podkreślających błędy poszczególnych podejść. Pierwszym podejściem jest podejście naturalistyczne, które silnie nawiązuje do metodologii badań stosowanej w naukach przyrodniczych. Podejście antynaturalistyczne natomiast postuluje, aby uwzględniając specyfikę procesów ekonomicznych, korzystać z metod badawczych właściwych naukom humanistycznym [13].

Podejście naturalistyczne lub inaczej model naturalistyczny zakłada, że badając gospodarkę, należy postępować dokładnie tak, jak prowadzi się obserwacje zjawisk przyrodniczych. Model ten utożsamia ekonomię (w tym i rynek nieruchomości) jako naukę ścisłą i tak też postrzega sposób i podejście do jej badania. Metoda badania rynku nieruchomości w podejściu naturalistycznym rozpoczyna się od spojrzenia na tenże rynek z perspektywy filozoficznej, a tu koniecznym zdaje się zadanie i próba odpowiedzi na pytania (dotyczące analizowanego problemu) w trzech kontekstach: ontologicznym, epistemologicznym oraz metodologicznym. W kontekście ontologicznym pod rozważenie poddane zostaje pytanie o prawdziwość istnienia rynku nieruchomości poza umysłem badacza. Jakkolwiek abstrakcyjne wydaje się tak postawione pytanie, to jednak pamiętać należy, że wszelki rozwój możliwy jest dzięki stawianiu takich właśnie z pozoru spekulatywnych pytań. W dalszej analizie przyjęto założenie realistycznej metafizyczności (św. Tomasz z Akwinu), która konstruuje realność istnienia świata niezależnie od faktu, jak ludzki umysł to odbiera. W kontekście epistemologicznym ważne jest postawienie pytania o możliwość poznania konkretnego, badanego zjawiska i granice tego poznania na obszarze rynku nieruchomości. Kontekst metodologiczny zaś wyraźnie wskazuje, że jeśli poznanie naukowe jest możliwe, to muszą być dobrane odpowiednie metody, aby uczynić to w sposób najbardziej zbliżony prawdziwie.

Każde badanie naukowe powinno bazować na opisanych wyżej kontekstach, a jego celem winno być znalezienie i opisanie praw uniwersalnych, które będą użyteczne dla uczestników rynku. Użyteczność w tym znaczeniu jest rozumiana jako możliwość przewidywania zdarzeń w ramach opracowanego modelu oraz formułowania właściwych rekomendacji [14]. Antynaturaliści do tego właśnie punktu założeń modelu naturalistycznego zgłaszają wątpliwości. Twierdzą oni, że jest wyjątkowo trudne, aby zjawiska związane z udziałem człowieka ująć w ramy modelu matematycznego (który tak jak w naukach przyrodniczych, jest przez naturalistów najbardziej pożądanym sposobem opisu otaczającej rzeczywistości). Drugą wątpliwość, na jaką wskazują naturaliści, jest kwestia nieprzewidywalności ludzkich zachowań jako konsekwencja wolnej woli, asymetrii informacji oraz związanym z nią poziomem świadomości człowieka w konkretnej dziedzinie. Nie bez znaczenia pozostaje również problem ideologii i kultury bezpośrednio oddziałującej na poglądy analityków zjawisk gospodarczych [15]. Wymienione czynniki, według antynaturalistów, nie dają się, podobnie jak w przypadku pierwszej wątpliwości, ująć w sztywne ramy modeli matema-

tycznych, a zatem nie mogą dać wiarygodnego obrazu badanej i opisywanej rzeczywistości, który pozostaje możliwie najwierniejszy prawdziwie. Wybitny naturalista J.S. Mill jako rozwiązanie opisanego dylematu zaproponował, aby postrzegać nietypowe (nieracjonalne) zachowania człowieka jako odchylenie od przyjętego modelu. Dokładny badacz rynku nieruchomości zauważy jednak, że na rynku nieruchomości taki sposób podejścia do badania procesów na nim zachodzących mógłby znacznie zakłócać i zamazywać wiarygodność opisywanych zjawisk. Naturaliści stoją mocno na gruncie kantowskiego poglądu, że *należy czynić mierzalnym wszystko co niemierzalne, ponieważ w każdej nauce tyle jest wiedzy, ile jest w niej matematyki i że język liczb jest uniwersalnym narzędziem opisu i analizy wszelkich zjawisk gospodarczych* [1].

W opozycji do podejścia naturalistycznego stoi podejście humanistyczne, które proces badania zjawisk związanych z rynkiem nieruchomości interpretuje przez pryzmat człowieka, i to zarówno jego sfery materialnej, jak i duchowej. Rynek nieruchomości, podobnie jak cała ekonomia, jest rynkiem, który można zdefiniować jako rynek dążący do zaspokojenia nieograniczonych potrzeb ludzkich za pomocą ograniczonych zasobów gospodarki. Na rynku nieruchomości wyraźnie widoczny jest wpływ niematerialnej sfery zachowań człowieka, kultury, ideologii, systemu wartości i systemu etycznego. Z jednej strony czynniki te są akceleratorami, które przyspieszają tempo rozwoju rynku, z drugiej strony potrafią one równocześnie być destymulantami spowalniającymi rozwój gospodarki lub jej poszczególnych sektorów. Jednak nie należy analizować procesów gospodarczych jedynie przez pryzmat owej sfery niematerialnej. Ona niejako współlistnieje ze sferą materialną, przejawiającą się najczęściej racjonalnymi, przemysłowymi zachowaniami jednostki, analizowaniem oraz działaniami podejmowanymi jako konsekwencja logicznych wnioskowań.

Opisane powyżej dwie sfery zachowań człowieka w literaturze naukowej określa się jako dualizm człowieka. Niezwykle trudno jest wskazać, która sfera jest ważniejsza dla rozwoju badanego rynku, obszaru gospodarki. Obie przenikają się wzajemnie, silnie determinując rozwój sektora nieruchomości. Opisana kwestia dualizmu uzasadnia konieczność rozważania, w jakim stopniu badania na rynku nieruchomości powinien przenikać aspekt humanistyczny, a w jakim aspekt ekonomiczny. A może powinny być ekonomiczne z uwzględnieniem parametru humanistycznego? Optymalnym rozwiązaniem tego dylematu jest takie prowadzenie badań ekonomicznych, aby znajdowały się one w tzw. złotym środku pomiędzy humanizmem a ekonomizmem [16], co oczywiście jest niebywale trudne. G.W. Kołodko postuluje, aby postęp społeczno-gospodarczy mierzyć nie za pomocą PKB, a za pomocą zintegrowanego indeksu pomyślności (ZIP), w którym zauważalny jest większy wpływ czynnika humanistycznego. *Miernik ten miałby bazować na indeksie HDI wzbogaconym o zasadniczy element, dotychczas nie brany pod uwagę w analizach, a mający wpływ na percepcję dochodów, a mianowicie wycenę czasu wolnego* [17], czyli czynnika całkowicie niematerialnego. Coraz powszechniejsza staje się tendencja do odchodzenia od weberowskiego podejścia do nauki jako dziedziny całkowicie wolnej od wartości w stronę nauki *value-leden*, czyli wypełnionej wartościami, a na pewno dopuszczającą oddziaływanie wartości na rynek i na gospodarkę.

Model humanistyczny nie jest oczywiście wolny od zastrzeżeń ze strony przeciwników tej koncepcji. Zarzuca mu się nadmierne skupienie na człowieku, na przyjętej przez niego ideologii oraz preferowanych wartościach, czyli na aspektach całkowicie nie podlegających kwantyfikacji lub, co najwyżej, podlegających pomiarowi w niewielkim stopniu. W podejściu antynaturalistycznym wątpliwy jest również obiektywizm w procesie poznania, ponieważ formułowane prawa są przesycane subiektywnymi sądami wartościującymi, co znacznie utrudnia dowodzenie ich prawdziwości. W modelu tym krytykowany jest także jego historycyzm oraz idiograficzność, przez co jest znacznie ograniczona użyteczność tworzonych praw [18]. Na takich podstawach metodologicznych trudno jest budować prawa, wnioski i użytkowo-universalne modele, gdyż brak spojrzenia ilościowego nie stwarza wystarczającej przesłanki do tego, aby takie modele konstruować.

Nauki przyrodnicze i nauki humanistyczne wyróżnia kwestia odmiennego pojmowania rzeczywistości, na co wskazuje W. Windelband, sugerując jednocześnie, że fakt ten determinuje i warunkuje stosowanie odrębnych metod badawczych. K.R. Popper dodatkowo rozważał, że *w naukach społecznych nigdy nie wolno nam zakładać, że odkryliśmy naprawdę uniwersalne prawo, ponieważ nie możemy wiedzieć, czy obowiązywało ono zawsze w przeszłości (nasze źródła mogą być niekompletne) albo czy zawsze pozostanie ważne w przyszłości* [19].

Złoty środek

Jako konsensus obu podejść postuluje się model humanistyczno-naturalistyczny. Nadal nie jest w pełni rozwiązana kwestia stopnia, w jakim model powinien być humanistyczny, a w jakim naturalistyczny. Gdzie jest granica jednego modelu, a gdzie zaczyna się kolejny? W jakim stopniu rynek nieruchomości badać pod kątem kwantyfikacji zjawisk na nim zachodzących, a w jakim rozważać aksjologiczne oddziaływanie na ten rynek? Model naturalistyczno-humanistyczny traktuje teorię w sposób funkcjonalny, rozumiejąc przez nią wszystko, co służy i spełnia określone funkcje poznawcze i praktyczne, a nie to, co ma konstrukcję charakterystyczną dla teorii. W podejściu tym uznano również, że modele matematyczne nie są jedynym koniecznym, najlepszym sposobem opisywania otaczającej rzeczywistości, w tym rynku nieruchomości. W podejściu tym nie ma również tak surowych i rygorystycznych wymagań w zakresie budowania teorii, jak ma to miejsce w modelu naturalistycznym. Z niego pozostawiono zachętę do analizowania rynku w ujęciu problemowym, co jest bardzo ważnym sposobem patrzenia na badanie rynku nieruchomości. W badaniach prowadzonych w ramach zmodyfikowanego modelu naturalistycznego zaleca się podejmowanie próby analizowania konkretnego problemu badawczego z różnych perspektyw oraz na ich podstawie ostrożnego stawiania uogólnień. Model humanistyczny wniósł do zmodyfikowanego modelu naturalistycznego konieczność spojrzenia na problem badawczy przez pryzmat człowieka, który jest nie tylko narzędziem badawczym, ale nade wszystko celem i miarą wszelkich działań.

Zwrócenie uwagi na określone uwarunkowania kulturowe stanowi istotny warunek prawidłowości prowadzonych analiz. Zmodyfikowany model naturalistyczny przypomina nieco inną,

współcześnie mocno dyskutowaną koncepcję metody badania naukowego, metaekonomię. Stanowi ona niejako syntezę podejścia dwóch skrajnie różnych podejść metodologicznych, socjologizującego oraz matematyzującego. Podobnie jak zmodyfikowany model naturalistyczny, metaekonomia zakłada prowadzenie badań nie tylko przez pryzmat racjonalnych zachowań uczestników rynku, ale również z uwzględnieniem systemów wartości, które stanowią tło dla tychże zachowań oraz kształtują postawy mocno widoczne w działaniach związanych z gospodarowaniem.

Methodenstreit na rynku nieruchomości

Kolejną ważną kwestią, jaką warto poruszyć, analizując temat metodologii badań naukowych, jest trwający do dnia dzisiejszego spór wewnętrzny w naukach ekonomicznych zwany *Methodenstreit*, zapoczątkowany w XIX w. Spór ten dotyczy metodologii podchodzenia do prowadzenia badań otaczającej gospodarki, w tym szczególnie ważne są jego postulaty w odniesieniu do rynku nieruchomości. Niemiecka szkoła historyczna, stojąca po jednej stronie sporu, postulowała, że formułowane teorie ekonomiczne są prawdziwe jedynie w granicach danego państwa. Szkoła ta odniosła się również krytycznie do kwestii uniwersalności oraz ponadczasowości tworzonych praw ekonomicznych. Jej propagatorzy twierdzili, że prawidłowości obserwowane w danym miejscu i czasie, w innych warunkach, przy innym otoczeniu nie musiałyby zaistnieć. Pogląd ten jest szczególnie wart rozważenia w analizie rynku nieruchomości. Otóż dylematem metodologicznym dla badacza jest problem przenoszenia obserwowanych zjawisk między rynkami. Czy prawidłowości zachodzące na rynku amerykańskim będą również występowały na rynku polskim, a badania polskiego rynku nieruchomości z początkowego etapu jego rozwoju będą wiarygodną bazą do analizowania tegoż rynku nieruchomości współcześnie? Na te pytania próbował odpowiedzieć przedstawiciel i największy propagator tej metody G. von Schmoller, który dowodził, że badania prowadzone na gruncie nauk ekonomicznych są wyłącznie naukami historycznymi opierającymi się na badaniu faktów, a nie nauką teoretyczną badającą procesy, zjawiska, mechanizmy czy też wycinki rzeczywistości. Był on również zdecydowanym przeciwnikiem koncepcji *homo oeconomicus*, traktując ją jako pewien nieosiągalny ideał [20]. W opozycji do tych postulatów przeciwnicy i krytycy podejścia historycznego wyraźnie podkreślali, że nauki ekonomiczne (a w ich ramach naukowe badanie rynku nieruchomości) to nauki teoretyczne, że istnieją trwałe, uniwersalne i niezależne od miejsca i czasu prawa, co jest przesłanką do tworzenia teorii. Pozbawione sensu jest analizowanie gospodarki tylko takiej, jaka ona jest w danym punkcie czasu i przestrzeni. Badacz powinien doszukiwać się przejawów prawidłowości o charakterze uniwersalnym zachodzących w gospodarce. K. Menger silnie postulował, aby celem prowadzonych badań naukowych było nie tylko poznanie, ale nade wszystko zrozumienie badanego zjawiska. Kwestia ta rodzi kolejny dylemat szeroko rozważany przez współczesnych metodologów. Dyskusyjny pozostaje fakt tła badanego zjawiska, ponieważ postrzeganie go przez pryzmat doświadczeń i specjalizacji w więcej niż jednej dziedzinie naukowej zapewnia szersze spojrzenie na diagnozowany problem, jednak stoi to

w opozycji do tradycyjnego rygoryzmu metodologicznego postulującego, że badacz zjawiska winien być specjalistą tylko w jednej dziedzinie i w jej ramach prowadzić badania, bazując na doświadczeniach tej dziedziny i przy zastosowaniu narzędzi badawczych jej właściwych. To drugie podejście wydaje się jednak coraz mniej właściwe i zbliżające do poznania prawdy o gospodarce i jej otoczeniu, a na pewno nie zapewnia ono postępu naukowego.

Spojrzenie naukowe na rynek nieruchomości w erze globalizacji

Współcześnie mówi się już nie tylko o spojrzeniu interdyscyplinarnym, ale multidyscyplinarnym, transdyscyplinarnym i crossdyscyplinarnym. Podejście multidyscyplinarne zakłada połączenie wyników z co najmniej dwóch dziedzin naukowych dotyczących badanego zjawiska. Transdyscyplinarność nawiązuje do podejścia jedności wiedzy. W koncepcji tej postuluje się wyjście nawet poza optykę inerdyscyplinarną, czyli przyjęcie spojrzenia na dany problem badawczy nie tylko z punktu widzenia wielu dziedzin naukowych, ale również zaakceptowanie i uznanie spojrzenia na badany problem przez badaczy nie związanych ze środowiskiem naukowym. Spojrzenie to jest niezwykle bliskie badaniom prowadzonym na rynku nieruchomości, które nader często prowadzone są przez wybitnych specjalistów, praktyków rynku nieruchomości, niekoniecznie legitymujących się zapleczem naukowym. Crossdyscyplinarny sposób badania problemu badawczego do jego wyjaśnienia posługuje się narzędziami badawczymi z dziedziny naukowej całkowicie niepowiązanej z obszarem, w jakim problem badawczy jest osadzony. Przykładem może być stosowanie narzędzi badawczych charakterystycznych dla dziedzin artystycznych do analizowania zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości.

W opisanym powyżej kontekście nie sposób nie wspomnieć o zjawisku globalizacji i jego konsekwencjach dla metodologii prowadzonego badania zjawiska gospodarczego. Spojrzenie na problem badawczy przez pryzmat globalizacji rodzi podobne wątpliwości, jakie powstały między G. Schmollerem a K. Mengerem, czyli na ile prowadzone badania kończą się konkluzjami o charakterze uniwersalnym, a na ile zasięg wnioskowania dotyczy strefy regionalnej, narodowej, ponadnarodowej bądź też tworzy prawa powszechnie obowiązujące z uwagi na swój utylitaryzm. Dylematem metodologicznym pozostaje również kwestia perspektywy spojrzenia, a zatem czy globalizacja powinna być postrzegana jako przedmiot badawczy, czy może raczej tworzy ona tło prowadzonych badań. Wybór sposobu „odnoszenia się do globalizacji” wpływa na wyniki prowadzonych obserwacji i badań. Warto w tym miejscu wspomnieć również o paradoksie globalizacji. *Polega on na tym, że im silniejsza jest globalna integracja, tym większą rodzi tęsknotę za odrębnością i zachowaniem narodowej, a nawet lokalnej tożsamości, zaś tendencji do integracji towarzyszy tendencja do dezintegracji. Próbuąc połączyć w jedno obie te tendencje globalizacja stanowi rewers globalizacji i warunek sine qua non jej dalszego, akceptowalnego i korzystnego dla wszystkich jej interesariuszy rozwoju [17].*

Podsumowanie

W artykule próbowano zasygnalizować problemy, z jakimi należy się zmierzyć, prowadząc badania zjawisk gospodarczych. Kwestia wyboru metodologii prowadzonej analizy silnie determinuje nie tylko narzędzia, jakie zostaną zastosowane do diagnozy problemu badawczego, ale również konkluzje, jakie zostaną postawione po przeprowadzeniu badania. *Studiowanie metodologii ma charakter nałogu: pogrąży was ona raczej w myśleniu, jak i co robicie, niż w samym przedmiocie Waszej pracy. Kwestie metodologiczne są przepełnione komplikacjami, tak, iż neofita może nie zauważyć pewnych subtelności, co może całkowicie unieważnić jego stwierdzenia. Niemniej ważne jest, aby wgłębiając się w abstrakcyjne idee, wiedzieć, że uzyskane tą drogą obserwacje nie są ostatnim słowem [21].*

LITERATURA

- [1] K. Kuciński (red.) (2010). *Metodologia nauk ekonomicznych. Dylematy i wyzwania*, Warszawa: Difin.
- [2] L. Gulick (1965). Management is a science. *The Academy of Management Journal*, 8, (1), 10.
- [3] J. Apanowicz (2000). *Metodologiczne elementy procesu poznania naukowego w teorii organizacji i zarządzania*. Gdynia: WSAiB, 11.
- [4] K. Meredyk (2009). Współczesna metoda nauk ekonomicznych w ujęciu aplikacyjnym. *Optimum Studia Ekonomiczne*. Białystok: Wydział Ekonomii i Zarządzania Uniwersytetu w Białymstoku, (4), 34.
- [5] G.W. Kołodko (2008). *Wędrujący świat*. Warszawa: Prószyński i S-ka.
- [6] A. Horodecka (2011). Wpływ filozofii życia na ekonomię. *Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie*, 2, (19), 41.
- [7] J.S. Mill (2000). *Essays on some unsettled questions of political economy*. Kitchener: Batoche Books, 101. <http://www.efm.bris.ac.uk/het/mill/question.pdf>, dostęp 20 listopada 2015 r.
- [8] G. Chaitin (2009). Omega, czyli większa bajka. Wywiad. *Polityka*, 8, 21 lutego 2009 r.
- [9] L. Wygotski (1980). *Psychologia sztuki*. Kraków: Wydawnictwo Literackie.
- [10] E. Mrozek (2008). Perspektywa poznawcza kontekstu tworzenia w nauce w ujęciu Aliny Motyckiej. W *Wzorce postrzegania rzeczywistości w nauce i społeczeństwie*. Warszawa: Wydawnictwo DiG, 391.
- [11] W. Dobrołowicz (1995). *Myśleć intuicyjnie*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowo-Techniczne, 48.
- [12] D.G. Myers (2006). *Intuicja. Jej siła i słabość*. Wrocław: Moderator, 108.
- [13] A. Grobler (2006). *Metodologia nauk*. Kraków: Znak, 223.
- [14] W. Krajewski (1998). *Prawa nauki. Przegląd zagadnień metodologicznych i filozoficznych*. Warszawa: Książka i Wiedza, 69.
- [15] D.C. North (2007). Instytucje, ideologie, i wyniki gospodarcze. *Forum Obywatelskiego Rozwoju*. Warszawa, 12.
- [16] Z. Krysiak (2010). Dualizm humanistyczno-ekonomiczny. Człowiek a rozwój nauk ekonomicznych. W *Metodologia nauk ekonomicznych. Dylematy i wyzwania*. Warszawa: Difin, 186.
- [17] K. Kuciński (2015). *Elementy metodyki rozprawy doktorskiej*. Warszawa: Difin.
- [18] S. Żurawski (1969). *Metodologiczne problemy nauk ekonomicznych*. Warszawa: PWN, 157.
- [19] K.R. Popper (1989). *Nędra historycyzmu*. Warszawa: Krąg, 62.
- [20] M. Ratajczak (red.) (2005). *Współczesne teorie ekonomiczne*. Poznań: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, 120.
- [21] K. Landreth, D.C. Colander (1998). *Historia myśli ekonomicznej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN, 37.

Renata Chróstna – jest rzeczoznawcą majątkowym nr 5274, członkinią WSRM

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, 101/19)	35 zł
◆ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2012	60 zł
◆ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2016	60 zł
◆ Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM 2011 – uzupełnienie do wydania 2007	52,50 zł
◆ Wycena stacji paliw metodą zysków w podejściu dochodowym. Przykłady 2018 – D. Trojanowski, M. Czaplńska	194 zł
◆ Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki	45 zł
◆ Szacowanie wartości ogrodnich 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.**

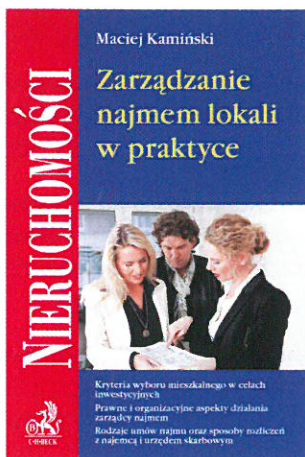
Kalendarz prawny marzec–maj 2019 r.

1. Obwieszczenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 7 lutego 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji w sprawie udostępniania materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydawania licencji oraz wzoru Dokumentu Obliczenia Opłaty (Dz.U. z 6 marca 2019 r. poz. 434).
2. Ustawa z dnia 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 8 marca 2019 r. poz. 452). *Weszła w życie z dniem 14 marca 2019 r.*
3. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. z 8 marca 2019 r. poz. 457). *Weszło w życie z dniem 9 marca 2019 r., z wyjątkiem pkt 3 i 5–9 załącznika do rozporządzenia, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.*
4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz.U. z 12 marca 2019 r. poz. 482).
5. Zarządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 12 marca 2019 r. zmieniające zarządzenie w sprawie Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości (Dz.Urz. Min. In. Roz. z 13 marca 2019 r. poz. 3). *Weszło w życie z dniem 14 marca 2019 r.*
6. Ustawa z dnia 21 lutego 2019 r. o zmianie ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 14 marca 2019 r. poz. 492). *Weszła w życie z dniem 29 marca 2019 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 14 w zakresie art. 19c, art. 4 pkt 2, art. 7 pkt 1 oraz art. 10, które wejdą w życie z dniem 29 września 2019 r.*
7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo upadłościowe (Dz.U. z 15 marca 2019 r. poz. 498).
8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 15 marca 2019 r. poz. 505).
9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 15 marca 2019 r. poz. 506).
10. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 18 marca 2019 r. poz. 511).
11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie województwa (Dz.U. z 18 marca 2019 r. poz. 512).
12. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie województwa (Dz.U. z 22 marca 2019 r. poz. 540).
13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. z 25 marca 2019 r. poz. 553).
14. Ustawa z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym (Dz.U. z 3 kwietnia 2019 r. poz. 630). *Weszła w życie z dniem 18 kwietnia 2019 r.*
15. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 marca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o statystyce publicznej (Dz.U. z 8 kwietnia 2019 r. poz. 649).
16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 marca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 8 kwietnia 2019 r. poz. 654).
17. Ustawa z dnia 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 15 kwietnia 2019 r. poz. 695). *Weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2019 r.*
18. Ustawa z dnia 15 marca 2019 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 15 kwietnia 2019 r. poz. 698). *Weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2019 r.*
19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 marca 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o odpadach (Dz.U. z 16 kwietnia 2019 r. poz. 701).
20. 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 (M.P. z 16 kwietnia 2019 r. poz. 350).
21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 17 kwietnia 2019 r. poz. 712).
22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 18 kwietnia 2019 r. poz. 725).

23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2019 r. (M.P. z 18 kwietnia 2019 r. poz. 368).
24. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w marcu 2019 r. w stosunku do marca 2013 r. (M.P. z 19 kwietnia 2019 r. poz. 377).
25. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o własności lokali (Dz.U. z 19 kwietnia 2019 r. poz. 737).
26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo energetyczne (Dz.U. z 25 kwietnia 2019 r. poz. 755).
27. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowej Administracji Skarbowej (Dz.U. z 26 kwietnia 2019 r. poz. 768).
28. Ustawa z dnia 4 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 29 kwietnia 2019 r. poz. 801). *Weszła w życie z dniem 14 maja 2019 r.*
29. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz.U. z 29 kwietnia 2019 r. poz. 802). *Weszło w życie z dniem 1 maja 2019 r.*
30. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami (Dz.U. z 29 kwietnia 2019 r. poz. 804). *Weszło w życie z dniem 1 maja 2019 r.*
31. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U. z 29 kwietnia 2019 r. poz. 805). *Weszło w życie z dniem 1 maja 2019 r.*
32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 30 kwietnia 2019 r. poz. 817).
33. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 6 maja 2019 r. poz. 831). *Weszło w życie z dniem 7 maja 2019 r.*
34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 10 maja 2019 r. poz. 865).
35. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 10 maja 2019 r. poz. 868).
36. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 10 maja 2019 r. poz. 869).
37. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku leśnym (Dz.U. z 13 maja 2019 r. poz. 888).
38. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 14 maja 2019 r. poz. 900).
39. Zarządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie powołania członka Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.Urz. Min. In. Roz. z 15 maja 2019 r. poz. 18). *Weszło w życie z dniem 16 maja 2019 r.*
40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 16 maja 2019 r. poz. 916).
41. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych (Dz.U. z 17 maja 2019 r. poz. 933).
42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o działach administracji rządowej (Dz.U. z 20 maja 2019 r. poz. 945).
43. Obwieszczenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 24 maja 2019 r. poz. 981).
44. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. z 29 maja 2019 r. poz. 1000).
45. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 22 maja 2019 r. sygn. akt SK 22/16 orzekający o niezgodności z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP przepisu art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), rozumiany w ten sposób, że pozwala na ustalenie mniej korzystnego przeznaczenia nieruchomości niż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r. (Dz.U. z 30 maja 2019 r. poz. 1009).
46. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania (Dz.U. z 30 maja 2019 r. poz. 1011).
47. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie wskaźnika cen towarowej produkcji rolniczej w 2018 r. (M.P. z 31 maja 2019 r. poz. 471).

Nowości wydawnicze

Henryk Jankowski

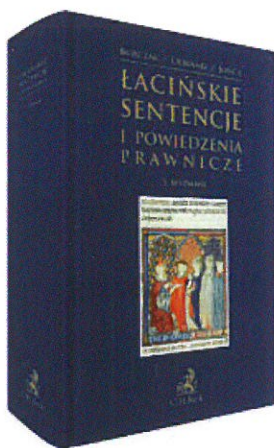


Maciej Kamiński:
Zarządzanie najmem lokali w praktyce.
 Wydawnictwo C.H. Beck,
 Warszawa 2019.

Zakup lokalu mieszkalnego na wynajem jest obecnie jedną z najpopularniejszych form lokowania kapitału. Wraz ze wzrostem zainteresowania inwestowaniem w ten rodzaj nieruchomości, przeobrażeniem zaczął ulegać rynek najmu, który w ostatnich latach dojrzał i staje się coraz bardziej konkurencyjny. W kontekście rosnącej podaży

lokali i zwiększającej się rywalizacji o najemcę, osiągnięcie sukcesu inwestycyjnego staje się coraz większym wyzwaniem.

Celem głównym opracowania jest przekazanie praktycznej wiedzy oraz narzędzi, dzięki którym proces zarządzania portfelem nieruchomości, własnych lub klientów, stanie się profesjonalny i skuteczny.



Krzysztof Burczak, Antoni Dębiński, Maciej Jońca: **Lacińskie sentencje i powiedzenia prawnicze.**
 Wydawnictwo C.H. Beck,
 Warszawa 2018.

Do bogatego dorobku i tradycji prawa stworzonego w antycznym Rzymie należą paremie, czyli krótkie sentencje prawnicze, określające podstawowe zasady lub rozwiązania prawne. Od starożytności po dzień dzisiejszy paremie znajdują zastosowanie jako gotowe instrumentarium w procesie tworzenia prawa. Są wykorzystywane w orzecznictwie sądów i trybunałów, w uzasadnieniach wniosków i opinii prawnych oraz stanowią istotny element retoryki prawniczej.

Autorzy nie ograniczają się jedynie do przytoczenia tekstu paremii oraz jego tłumaczenia. Niektóre z sentencji opatrzone zostały zwięzłym komentarzem oraz odniesieniami do współczesnych przepisów prawa. Te liczne „odbicia” mądrości sentencji w obowiązujących dzisiaj przepisach prawa udowadniają, że precyzyjne, zwięzłe i celne maksymy są ponadczasowe i nieustannie zachowują na aktualności.



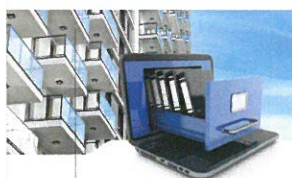
Łukasz Sanakiewicz:
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz.
 Wydawnictwo Wolters Kluwer,
 Warszawa 2019.

W publikacji w przystępny sposób omówiono przepisy ustawy z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudo-

wanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, które weszły w życie 1.01.2019 r. Celem ustawy jest eliminacja istniejących praw współużytkowania wieczystego oraz zapobieżenie powstawaniu udziałów w tym prawie w przyszłości. Czytelnikowi zaproponowano praktyczną pomoc w wyjaśnieniu takich kwestii, jak:

- określenie typu gruntów objętych regulacją oraz znajdujących się na nich obiektach i urządzeniach budowlanych, a także stosowne wyłączenia,
- wydzielenie gruntów,
- wydawanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie,
- wpisy z urzędu w księgach wieczystych,
- składanie wniosków przez właściciela nieruchomości o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty z tytułu przekształcenia,
- ustalenie wysokości oraz okresu wnoszenia opłaty z tytułu przekształcenia, bonifikaty oraz podmioty zwolnione z obowiązku wnoszenia opłaty,
- podatek od nieruchomości w kontekście przekształcenia użytkowania wieczystego we własność.

**NATALIA DAŚKO
 ALEKSANDRA SIKORSKA-LEWANDOWSKA**



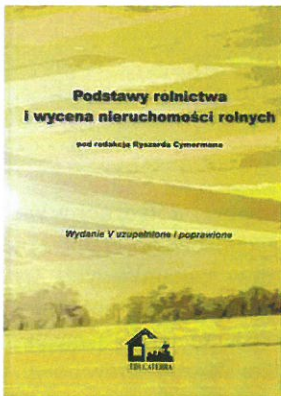
**Natalia Daśko,
 Aleksandra Sikorska-Lewandowska:**
RODO w praktyce zarządcy nieruchomości.
 Wydawnictwo Difin,
 Warszawa 2019.

**RODO
 W PRAKTYCE
 ZARZĄDCY
 NIERUCHOMOŚCI**

Difin

Książka w kompleksowy sposób przedstawia zagadnienia związane z ochroną danych osobowych we wspólnotach mieszkaniowych, spółdzielniach oraz biurach zarządców nieruchomości.

Uwzględnia aktualny stan prawny. Autorki zawarły w niej liczne porady praktyczne. Publikacja przyda się wszystkim zarządcóm nieruchomości, pracownikom spółdzielni mieszkaniowych, administratorom oraz osobom zajmującym się obsługą wspólnot mieszkaniowych.



Ryszard Cymerman (red.):
Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych.
 Wydanie 5.
 Wydawnictwo EDUCATERRA, Olsztyn 2019.

Autor publikacji pisze w przedmowie do wydania V: *W 2017 roku ukazało się IV wydanie tej monografii i jej nakład się wyczerpał. Przygotowując wydanie V, postanowiono je nie tylko zaktualizować, ale także uzupełnić*

o brakujące wiadomości dotyczące zagadnień potrzebnych przy wycenie nieruchomości rolnych.

Wraz z upływem czasu i uwarunkowań gospodarczych zmieniają się także zasady dotyczące gospodarowania nieruchomościami rolnymi. Zmieniły się np. zasady nabywania nieruchomości rolnych, zasady ochrony gruntów rolnych i zasady gospodarowania nieruchomościami rolnymi oraz zasady określania wartości nieruchomości rolnych dla niektórych celów. Obecne wydanie jest zatem nie tylko uaktualnione o zmiany, ale także rozszerzone.



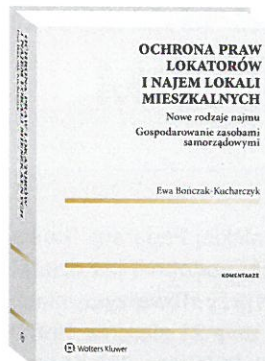
Prawo nieruchomości oraz ustawy towarzyszące.
 Wydanie 17.
 Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2019.

Stan prawny z 14 lutego 2019 r. – zawiera zmiany wchodzące w życie m.in. w następujących przepisach prawnych:

- ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- zmiany ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów

zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,

- zmiany z ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
- zmiany z ustawy o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej,
- ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego.



Ewa Bończak-Kucharczyk:
Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Wydanie 4.
 Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2019.

Komentarz objaśnia przepisy dotyczące gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, najmu oraz innych form używania cudzych mieszkań za odpłatnością. Szczególną uwagę poświęcono regulacjom, które odnoszą się do działalności jednostek samorządu terytorialnego i wykonywania przez gminy zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych ich mieszkańców.

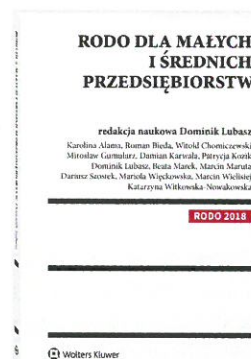
W publikacji zostały omówione nowe rodzaje najmu, w tym:

- najem okazjonalny,
- najem instytucjonalny, w tym również z dojściem do własności,
- najem socjalny,
- najem z opcją,
- najem bez opcji.

Autorka szczegółowo komentuje najnowsze ustawy i zmiany legislacyjne, takie jak:

- nowelizacja z 22.03.2018 r. (Dz.U. poz. 756) zmieniająca m.in. ustawę o ochronie praw lokatorów wchodząca w życie 21.04.2019 r.,
- ustawa z 20.07.2018 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości i jej zmiany, które weszły w życie 5.10.2018 r. (Dz.U. poz. 1716),
- ustawa z 20.07.2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. poz. 1540), która wprowadza dopłaty do czynszu najmu i obowiązuje od 10.08.2018 r.

Książka odnosi się także do innych aktów prawnych dotyczących omawianej tematyki: ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego czy ustawy o gospodarce nieruchomościami.



Dominik Lubasz (red.):
RODO dla małych i średnich przedsiębiorstw.
 Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2018.

Dominik Lubasz z zespołem autorów w bardzo udanej książce pokazuje, czym dyrektywa o RODO w rzeczywistości jest, wskazując tym samym, że przeciętny polski przedsiębiorca nie ma powodów do obaw. Książka jest napisana i

zredagowana w przystępny sposób, tak by zrozumieli ją nie tylko prawnicy. Autorzy zamieścili wiele tabel i przykładów, które ułatwiają przeciętnemu odbiorcy zrozumienie, o co właściwie w przepisach chodzi.

Sprawozdanie z działalności Komisji Arbitrażowej PFSRM

Działalność Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, podobnie jak działalność Komisji Opiniujących działających przy stowarzyszeniach, wynika z przepisów art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018 poz. 121 ze zm.), a także z obowiązującego Regulaminu działania Komisji. Zgodnie z tymi przepisami, wyłącznie organizacje zawodowe mają prawo dokonywać oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych. Jest to praca niewdzięczna i bardzo wymagająca. Komisje niejednokrotnie zmuszone są do oceniania pracy swoich kolegów, a to stawia członków Zespołów Oceniających w mało komfortowej sytuacji.

Przewodniczącym Komisji Arbitrażowej PFSRM zostałem w grudniu 2016 r., zgodnie z uchwałą Rady Krajowej. Moje zadanie było niezwykle trudne, gdyż przejąłem kierowanie Komisją po wybitnych poprzednikach, jakimi byli koleżanka Zdzisława Ledzion-Trojanowska i kolega Iwo Betke. Zgodnie z ww. uchwałą przystąpiłem do powołania nowego składu osobowego Komisji. Sfederowane stowarzyszenia rekomendowały ponad 90 kandydatów. Do wszystkich kandydatów rozesłałem autorską ankietę, na podstawie której rekomendowałem Radzie Krajowej osoby do nowego składu Komisji Arbitrażowej. Skład ten był kilkakrotnie uzupełniany, w efekcie do KA powołano 79 arbitrów z całej Polski. Dwie z tych osób zrezygnowały z pracy w Komisji, a cztery osoby, mimo kilkukrotnego zaproszenia, nie złożyły ślubowania. Taki skład Komisji umożliwił jej funkcjonowanie na terenie całego kraju i mogła się ona zajmować wszystkimi sprawami do niej kierowanymi. Rada Krajowa powołała także Kolegium Arbitrażowe w pięcioosobowym składzie.

Komisja Arbitrażowa działa w oparciu o Regulamin Działania Komisji Arbitrażowej PFSRM, który został zmieniony na posiedzeniu Rady Krajowej Federacji w czerwcu 2018 r. w celu dostosowania go do zmienionych przepisów prawa, a także aby stał się bardziej przyjazny dla rzeczoznawców majątkowych, gdyż to ich operaty szacunkowe są oceniane. Jest to istotne, zwłaszcza gdy dotyczy spraw karnych.

Zgodnie z decyzją Rady Krajowej opracowałem także zasady opiniowania operatów szacunkowych. Po ich przedstawieniu na posiedzeniu Rady Krajowej, na mój wniosek zasady te dla dobra zawodu nie zostały przyjęte. Należy pamiętać, że skoro nie ma dwóch takich samych nieruchomości, to także każdy operat jest inny. Gdyby Rada Krajowa przyjęła sztywne zasady opiniowania operatów szacunkowych i stworzyła katalog błędów dyskwalifikujących, to przekazałaby przeciwnikom naszego zawodu, a takich nie brakuje, potężny oręż, przed którym ciężko byłoby się obronić.

W 2017 r. Komisja rozpatrywała 82 sprawy, dotyczące w większości wypadków jednego operatu szacunkowego, chociaż były także sprawy dotyczące kilku operatów szacunkowych. Trzydzieści dziewięć z tych spraw pochodziło z sądów, prokuratur czy policji. Pozostałe były zleceniami z kancelarii prawnych, instytucji oraz osób fizycznych. Największa liczba spraw dotyczyła aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wyceny nieruchomości pod drogi i mienia zabużańskiego.

Największe problemy w działalności Komisji dotyczyły kwestii rozliczeń z sądami. Sądy początkowo zatwierdzają przekazane szczegółowe kalkulacje, a po wykonaniu zlecenia niektóre odmawiają zapłaty pełnej kwoty faktury. Innym problemem jest ściagalność należnych pieniędzy.

Od 1 września 2017 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, która uchyliła art. 157. 1a, stanowiący, że: *Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1. Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje przez okres 12 miesięcy na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie.* Teraz to organ musi podjąć decyzję, czy przyjąć czy odrzucić kwestionowany operat szacunkowy. W przypadku drobnych błędów czy uchybień, skoro z przepisów wynika, że operat nie traci charakteru opinii o wartości nieruchomości, w takich przypadkach operat można jednak poprawić lub uzupełnić. Ta nowelizacja ustawy spowodowała znaczący spadek liczby zleceń kierowanych do Komisji Arbitrażowej.

W 2018 r. Komisja rozpatrywała 42 sprawy. Dwadzieścia osiem z nich pochodziło z sądów, prokuratur czy policji. Pozostałe to zlecenia kancelarii prawnych, instytucji oraz osób fizycznych.

Przez 5 miesięcy 2019 r. Komisja rozpatrzyła 18 spraw, z których 9 pochodziło z sądów, prokuratur czy policji, a pozostałe były zleceniami kancelarii prawnych, instytucji oraz osób fizycznych.

Najczęstsze błędy występujące w operatach szacunkowych:

1. Nieruchomość podobna. To zagadnienie wydaje się w miarę jednoznacznie zdefiniowane (art. 4 pkt. 16 u.o.g.n.). Niestety, bardzo często rzeczoznawcy nie pamiętają, że własność to własność, a użytkowanie wieczyste to użytkowanie wieczyste. Zdarzają się błędy porównywania tych praw bez jakiegokolwiek uzasadnienia, nie podparte analizami, które pozwoliłyby na wykorzystanie tych nieruchomości w podejściu porównawczym. Podobnie ma się problem wielkości nieruchomości, najczęściej gruntowych. Przy wycenie grun-

- tu o powierzchni 2500 m² przyjmowanie jako nieruchomości podobnej działki o wielkości np. 56 m² czy 6500 m² nie zawsze jest prawidłowe. Byłoby poprawne, gdyby wynikało z jakichkolwiek analiz, ale tych brak.
2. Upływ czasu. Przepisy obligują rzeczoznawców do korygowania cen z tytułu upływu czasu. Często błędem jest kompletnie pomijanie tego zagadnienia. W operatach szacunkowych zdarza się autorytatywne przyjmowanie trendu wzrostu (autor opracowania przyjmuje jakiś trend, przelicza i znowu nie zamieszcza w operacie jakichkolwiek obliczeń).
 3. Wiązka praw. Przepisy nakładają na rzeczoznawcę wycenę wszystkich praw dotyczących wycenianej nieruchomości. Permanentne pomijanie ograniczonych praw zapisanych w księdze wieczystej, często skutkuje dyskwalifikacją zapisów operatu szacunkowego.
 4. Przeznaczenie nieruchomości. Niby coś oczywistego, precyzyjnie opisanego w przepisach prawa, czyli sposób w jaki rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany dokonać wyceny nieruchomości. Niestety, nie dla wszystkich jednoznaczne są zapisy dotyczące tego, czym jest plan zagospodarowania przestrzennego, aktualność planu zagospodarowania przestrzennego, daty wejścia w życie i co należy zrobić przy braku planu oraz jakimi dokumentami rzeczoznawca jest zobowiązany się posługiwać.
 5. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Tutaj najczęściej popełnianym błędem jest nieuwzględnianie

celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Zgadzam się, że bardzo często dotarcie do tych dokumentów jest utrudnione, a czasami wręcz niemożliwe, gdyż ich po prostu brak. To jednakże nie tłumaczy autora operatu z pomijania tej kwestii.

6. Podejście dochodowe. Przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym najczęstsze błędy dotyczą przyjmowania stawek czynszu bez uzasadnienia, a także obliczania wydatków operacyjnych jako procentu od efektywnego dochodu brutto. Odrębną kwestią jest obliczanie stopy kapitalizacji na podstawie jakichś wymyślonych współczynników.

Nie sposób tutaj wymienić wszystkich błędów popełnianych przez rzeczoznawców majątkowych, jednakże mogę z pełną odpowiedzialnością stwierdzić, że żaden operat nie został negatywnie oceniony z powodu błędów formalnych, jeżeli nie miały one wpływu na wartość nieruchomości. Niestety, autorzy negatywnie ocenianych operatów szacunkowych zapominają w codziennej pracy, że *rzeczoznawstwo majątkowe to sztuka argumentacji*. I dopiero w trakcie spotkania z zespołami oceniającymi autorzy potrafią udokumentować swoje racje i przekonać do nich oceniających.

Krzysztof Urbańczyk – przewodniczący Komisji Arbitrażowej PFSRM

RZECZOZNAWCA



MAJĄTKOWY

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: sekretarz.redakcji@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.

Z życia PFSRM

27 lutego 2019 r. Prezydent PFSRM Tomasz Ciodyk spotkał się z Sekretarzem Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju Arturem Soboniem. W spotkaniu uczestniczyli również przewodniczący Rady Standardów Zawodowych Wyceny Nieruchomości prof. dr hab. Mieczysław Prystupa oraz zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w MliR Bogusława Załęska. Omówiono zagadnienia związane z procedurą opracowywania standardów zawodowych i uczestnictwa w niej PFSRM. Ustalono m.in., że projekty standardów zawodowych, nad którymi pracować będzie Rada Standardów, przekazywane będą najpierw do zaopiniowania przez Federację. Poruszono także temat stosowania metody analizy statystycznej rynku w wycenie i wykorzystania operatów szacunkowych (opinii) sporządzonych tą metodyką dla potrzeb różnych instytucji, w tym dla wymiaru sprawiedliwości.

W dniach **10–13 marca 2019 r.** odbyły się jubileuszowe XX Narciarskie Mistrzostwa Polski zorganizowane przez PFSRM i Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Relacja z wydarzenia zamieszczona jest w bieżącym numerze kwartalnika.

22 marca 2019 r., w ramach konsultacji publicznych projektu obwieszczenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 2 *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, PFSRM skierowała szereg uwag i propozycji dotyczących tego projektu. Swoje uwagi i propozycje do projektu złożyło również wiele stowarzyszeń zrzeszonych w PFSRM.

W dniach **16–18 maja 2019 r.** odbyło się w Dubrowniku (Chorwacja) Zgromadzenie Ogólne TEGOVA, w którym uczestniczyli wiceprezydent PFSRM Tomasz Luterek i Krzysztof Grzesik, Przewodniczący Zarządu TEGOVA.

28 maja 2019 r. w Ministerstwie Cyfryzacji odbyło się spotkanie zespołu ds. rynku nieruchomości działającego w ramach Grupy Roboczej ds. Rejestrów Rozproszonych i Blockchain. Grupa Robocza pracuje w ramach inicjatywy rozwoju e-usług, zgodnie z decyzją nr 7 Przewodniczącego Komitetu Rady Ministrów ds. Cyfryzacji z dnia 10 października 2018 r. zmieniającą decyzję w sprawie utworzenia Zespołu zadaniowego „Od papierowej do cyfrowej Polski”. W spotkaniu uczestniczyli m.in. przedstawiciele banków, środowisk naukowych, rzeczoznawców majątkowych oraz Waldemar Izdebski, Główny Geodeta Kraju. Dyskutowano o realizacji analizowanej wcześniej przez zespół koncepcji wykorzystania technologii rejestrów rozproszonych oraz *blockchain* dla usprawnienia rejestru cen nieruchomości w ramach lub przy wsparciu projektów realizowanych w GUGiK. Federację reprezentowali wiceprezydent PFSRM Tomasz Luterek oraz przewodnicząca Komisji Standardów Barbara Majewska.

30 maja 2019 r. prezydent PFSRM Tomasz Ciodyk oraz wiceprezydent PFSRM Tomasz Luterek spotkali się z Dyrektorem Ze-

społu Bankowości Detalicznej i Rynków Finansowych Związku Banków Polskich Norbertem Jeziolowiczem i Przewodniczącym Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych Związku Banków Polskich, Prezesem Centrum Prawa Bankowego i Informatyki Jackiem Furgą. Tematem rozmowy była ewentualna współpraca Federacji ze środowiskiem bankowym m.in. w dziedzinie edukacji, wymiany informacji i uczestnictwa PFSRM w Kongresie Finansowania Nieruchomości w listopadzie br.

10–11 czerwca w Warszawie obradowała Rada Krajowa PFSRM. Dyskutowano m.in. nad zmianami Statutu Federacji, działalnością Komisji Standardów, sprawozdaniem finansowym za ubiegły rok i budżetem na ten rok oraz doroczną Krajową Konferencją w Kielcach. Wielu koleżankom i kolegom przyznano odznaki honorowe.

13 czerwca br. w Warszawie odbyło się Forum Liderów Rzecznawców Majątkowych poświęcone automatycznym metodom wyceny, zorganizowane przez RICS. W dyskusji uczestniczyli m.in. przedstawiciele środowiska rzeczoznawców majątkowych, w tym Prezydent PFSRM, bankowcy, pracownicy firm doradczych oraz firmy oferujące „wycenę” lokali mieszkalnych w Internecie. Pomimo odmiennych interesów i stanowisk, jakie wobec tzw. AVM-ów wyrażali uczestnicy spotkania, udało się sformułować kilka zgodnych wniosków. Podkreślano m.in. konieczność, by innowacyjne metody wyceny opierały się na wiarygodnych danych o cenach nieruchomości, podlegały regulacji przez władze publiczne i były wykorzystywane przez osoby z profesjonalnym przygotowaniem.

II Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych

22 czerwca 2019 r. Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu zorganizowało II Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych. Zawody odbyły się w Żmigrodzie w ramach Grand Prix Doliny Baryczy, w cyklu wyścigów Via Dolny Śląsk. Patronat nad imprezą objęła Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Prezydent Miasta Wrocławia.

W przeddzień zawodów tradycyjnie już SRM we Wrocławiu zorganizowało szkolenie, które tym razem odbyło się w formie warsztatów. W pierwszej części spotkania prowadzonego przez Monikę Drobyszewską, rzeczoznawczynię majątkową, słuchacze mieli okazję zapoznać się z tematyką przydatności dowodowej oraz granic weryfikacji operatów szacunkowych z punktu widzenia urzędnika. W drugiej części Leszek Saleta, przewodniczący Komisji Arbitrażowej i Opiniowania Wycen przy SRM we Wrocławiu, zaprezentował najczęściej popełniane błędy w operatach szacunkowych w świetle doświadczeń komisji oceniających.

W drugiej edycji mistrzostw wzięło udział 26 zawodników z całej Polski. Dystans 36 km (dwie pętle po 18 km) udało się ukończyć prawie wszystkim. Awaria sprzętu uniemożliwiła dotarcie na metę tylko jednemu z uczestników zawodów. Już od startu wyłoniła

się silna grupa liderów w składzie: Monika Strychar, Leszek Saleta, Zbigniew Witkiewicz, Mirosław Gdesz i Dariusz Godlewski. Emocje i walka o podium toczyły się aż do samej mety wśród pierwszej trójki uczestników. Tytuł mistrzowski obroniła Monika Strychar z czasem 57 minut i 13 sek. Dwie sekundy po niej minął metę Leszek Saleta, a po trzech sekundach Zbigniew Witkiewicz. Klasyfikację generalną rzeczoznawców majątkowych dumnie zamykała Ania Nowel Śmigaj wraz z Prezydentem PFSRM Tomaszem Ciodykiem oraz Prezesem SRM we Wrocławiu Tomaszem Pajorskim. Koszulki liderów wciąż pozostają we Wrocławiu, ale podobno Szczecin już szykuje formę na przyszły rok.

Jak zwykle dopisała pogoda i nie zawiedli organizatorzy Mistrzostw. Po uroczystej ceremonii wręczenia pucharów wszyscy udali się na obiad. Na świeżym powietrzu, delektując się m.in. milickim karpem, omawiano średnie tempa, tętna, boczne wiatry, ucieczki i odjazdy. Każdy z uczestników dostał pamiątkowy medal oraz upominki ufundowane przez Prezydenta Wrocławia. (K.Ch.)

* fotoreportaż z mistrzostw na II stronie okładki

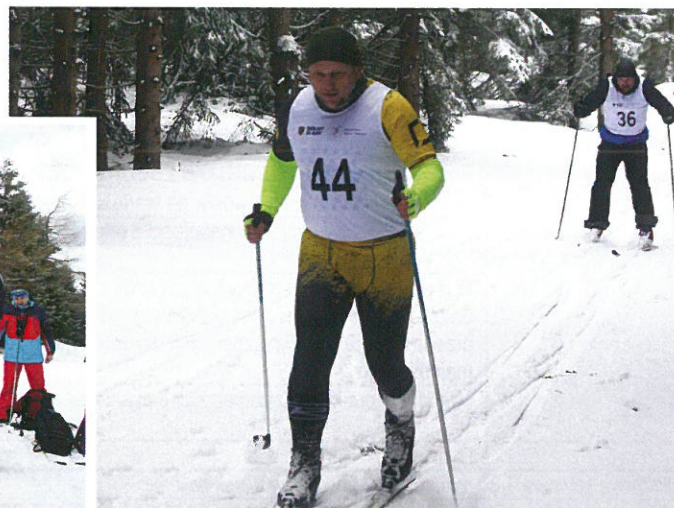
Klasyfikacja pucharowa

Miejsce	Uczestnik	Czas	Stowarzyszenie
PANIE			
1	Strychar Monika	00:57:13	Wrocław
2	Niewiadomska Ewa	1:27:50	Łódź
3	Andruszko Jolanta	1:28:37	Wrocław
PANOWIE			
1	Saleta Leszek	00:57:15	Wrocław
2	Witkiewicz Zbigniew	00:57:16	Szczecin
3	Gdesz Mirosław	00:59:49	Warszawa

XX Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych

W dniach 10–13 marca 2019 r. w Stroniu Śląskim (Sienna Czarna Góra Resort) odbyły się jubileuszowe XX Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych. Uczestniczyło w nich ok. 30 koleżanek i kolegów rzeczoznawców z całej Polski. Mistrzostwa organizowane były przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wraz ze Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Gośćmi specjalnymi wydarzenia byli wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Wiesław Majcher oraz prezes SRMWW Elżbieta Jakóbiec. W trakcie mistrzostw odbyły się warsztaty na temat wybranych zagadnień z wyceny nieruchomości rolnych, prowadzone przez Krzysztofa Urbańczyka.

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego otrzymało specjalną nagrodę Prezesa Klubu Narciarskiego za wspaniałą atmosferę i doskonałą organizację Mistrzostw. Należy podkreślić, że SRMWW jest pierwszym Stowarzyszeniem organizującym Mistrzostwa Narciarskie, nie mającym swojej siedziby na terenach górskich.



Mistrzostwa odbyły się w następujących konkurencjach:

NARCIARSTWO ALPEJSKIE

– slalom gigant (kobiety i mężczyźni)

kobiety – zwyciężczyni Małgorzata Kiwior
mężczyźni – zwycięzca – Radosław Węgrzyn,

BIEG NARCIARSKI

kobiety – zwyciężczyni Elżbieta Wolska
mężczyźni – zwycięzca Maciej Grabowski,

ZJAZD ARTYSTYCZNY

Minionki
(Wioleta Lisik, Dorota Przybyłka)

Program XXVIII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Kielcach

I DZIEŃ – 20 wrzesień 2019r. (piątek) - Hotel „BINKOWSKI” (Kielce, ul. Szczepaniaka 42)		
9 ⁰⁰ ÷ 10 ⁰⁰	Rejestracja uczestników	
10 ⁰⁰ ÷ 12 ³⁰	Uroczyste otwarcie konferencji Wręczenie odznaczeń PFSRM i medalu „AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM” Wystąpienie okolicznościowe zaproszonych gości Referaty wprowadzające: – Wycena nieruchomości specjalnych – Wybrane zagadnienia gospodarki nieruchomościami – Zasoby geologiczne na terenie woj. Świętokrzyskiego i ich eksploatacja	Prezydent PFSRM Prezes ŚSRM prof. Ryszard Cymerman Henryk Jędrzejewski Władysław Doroz – Geolog Wojewódzki
Przerwa kawowa – 15 min.		
SESJA I (12³⁰ ÷ 14¹⁵) – ZŁOŻA KOPALIN JAKO ELEMENT SKŁADOWY NIERUCHOMOŚCI		
	Złoża, Aktywa Geologiczno – Górnicze i inne pojęcia oraz regulacje związane z wyceną złóż kopalin	prof. Krzysztof Szamałek
	Aktywa Geologiczno – Górnicze, a złoża kopalin – typologia	dr hab. Krzysztof Galos
	Międzynarodowe Kodeks Wyceny i Kodeks POLVAL	dr Robert Uberman
	Ingerencja w prawo własności poprzez plany zagospodarowania przestrzennego, plany ruchu Zakładu Górniczego oraz obszary ograniczonego użytkowania - zagadnienia odszkodowawcze	dr. hab. Magdalena Habdas
	Specyficzne źródła informacji dla potrzeb wyceny złóż	dr Wojciech Glapa
Lunch (14 ¹⁵ ÷ 15 ¹⁵)		
SESJA II (15¹⁵ ÷ 16³⁰) – WYCENA ZŁOŻA, A WYCENA NIERUCHOMOŚCI		
Referat wprowadzający – ok. 30 min.	Referat wprowadzający do dyskusji – Ceny transakcyjne nieruchomości położonych na złożach kopalin, a wartość złoża w transakcjach nieruchomościami tego rodzaju Panel dyskusyjny prowadzony przez: Pawła Pietkiewicza z udziałem wybranych uczestników Konferencji	Paweł Pietkiewicz rzecznawca majątkowy
Przerwa kawowa – 15 min.		
SESJA III (16⁴⁵ ÷ 17³⁰) – WYBRANE PROBLEMY WYCENY NIERUCHOMOŚCI NA ZŁOŻACH KOPALIN		
	Wycena specjalistycznych aktywów nieruchomościowych a wycena przedsiębiorstwa	dr Tomasz Ramian
	Wybrane problemy wyceny nieruchomości z prawem do złóż kopalin dla potrzeb ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste	dr Robert Uberman Paweł Pietkiewicz
	Wycena nieruchomości, na których prowadzone jest wydobywanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa	dr Alicja Byrska-Rapała
	Wycena ziemiórództwa nizin i gór polskich na przestrzeni dziejów	Jan Ryszard Kurylczyk rzecznawca majątkowy
	Dyskusja	
19⁰⁰ – Bankiet, koncert		
II DZIEŃ – 21 wrzesień 2019r. (sobota) - Hotel „BINKOWSKI” – (Kielce, ul. Szczepaniaka 42)		
SESJA IV (9⁰⁰ ÷ 10³⁰) – REKULTYWACJA GRUNTÓW ZDEGRADOWANYCH, A WYCENA NIERUCHOMOŚCI		
	Kierunki rekultywacji i ich wpływ na wartość nieruchomości Problematyka wyceny nieruchomości z odpadami wydobywczymi.	dr hab. Wojciech Naworyta dr Michał Dudek rzecznawca majątkowy
	Wycena nieruchomości gruntowych wraz z częściami składowymi na terenach z oddziaływaniem górniczym – interdyscyplinarna analiza metodologicznych celów, przedmiotu, zakresu i niezbędnych danych wyjściowych do opinii rzeczoznawcy majątkowego	dr Monika Gwóźdz-Lasoń rzecznawca majątkowy
	Metody i produkty fotogrametryczne przydatne dla rzeczoznawcy majątkowego	dr Ryszard Florek-Paszkowski Szymon Sobura
	Dyskusja	
Przerwa kawowa – 30 min.		
SESJA V (11⁰⁰ ÷ 12⁴⁵) – WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANYCH Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA		
	Problemy wyceny nieruchomości związanych z ochroną środowiska – cenność środowiska i jej wpływ na wartość	prof. Ryszard Cymerman
	Wpływ hałasu na wartość nieruchomości	dr hab. Radosław Trojanek
	Wycena farmy wiatrowej – studium przypadku	Piotr Kruczek, Michał Perz rzecznawcy majątkowi
	Wycena Parków Narodowych	dr hab. Adam Zydróż
	Wielowymiarowa wartość drzew w wycenie nieruchomości nietypowych (specjalnych)	Marek Gancarczyk rzecznawca majątkowy
	Szacowanie szkód wyrządzanych przez bobry z uwzględnieniem biologii gatunku oraz uregulowań prawnych	Wioletta Łyżwa Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska Kielce
	Dyskusja	
Lunch (12 ⁴⁵ ÷ 13 ⁴⁵)		
SESJA VI (13⁴⁵ ÷ 15⁰⁰) – ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA DOCHODOWEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI SPECJALNYCH		
Referat wprowadzający – ok. 30 min.	Referat wprowadzający – Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości specjalnych Panel dyskusyjny prowadzony przez dr Jana Konowalczyk z udziałem wybranych uczestników Konferencji	dr Jan Konowalczyk rzecznawca majątkowy
DYSKUSJA, WNIOSKI I PODSUMOWANIE XXVIII KRAJOWEJ KONFERENCJI Przewidywane zakończenie Konferencji – ok. godz. 15 ⁰⁰		

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
oraz Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
zapraszają na

XXVIII KRAJOWĄ KONFERENCJĘ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

która odbędzie się w Kielcach, w dniach 20 – 21 września 2019 r.
w Hotelu Binkowski, ul. Wojciecha Szczepaniaka 42

Temat Konferencji:

WYCENA NIERUCHOMOŚCI SPECJALNYCH

Nieruchomości specjalne – to temat bardzo szeroki, a wiedzę z tego zakresu podzielą się z nami wybitni specjaliści z wieloletnim doświadczeniem w tej dziedzinie.

Tematem wiodącym Konferencji będzie problematyka wyceny nieruchomości na złożach kopalin i ze złożami kopalin, ale również problematyka wycen nieruchomości związanych z rekultywacją terenów pokopalnianych i zdegradowanych w wyniku prowadzonej działalności górniczej.

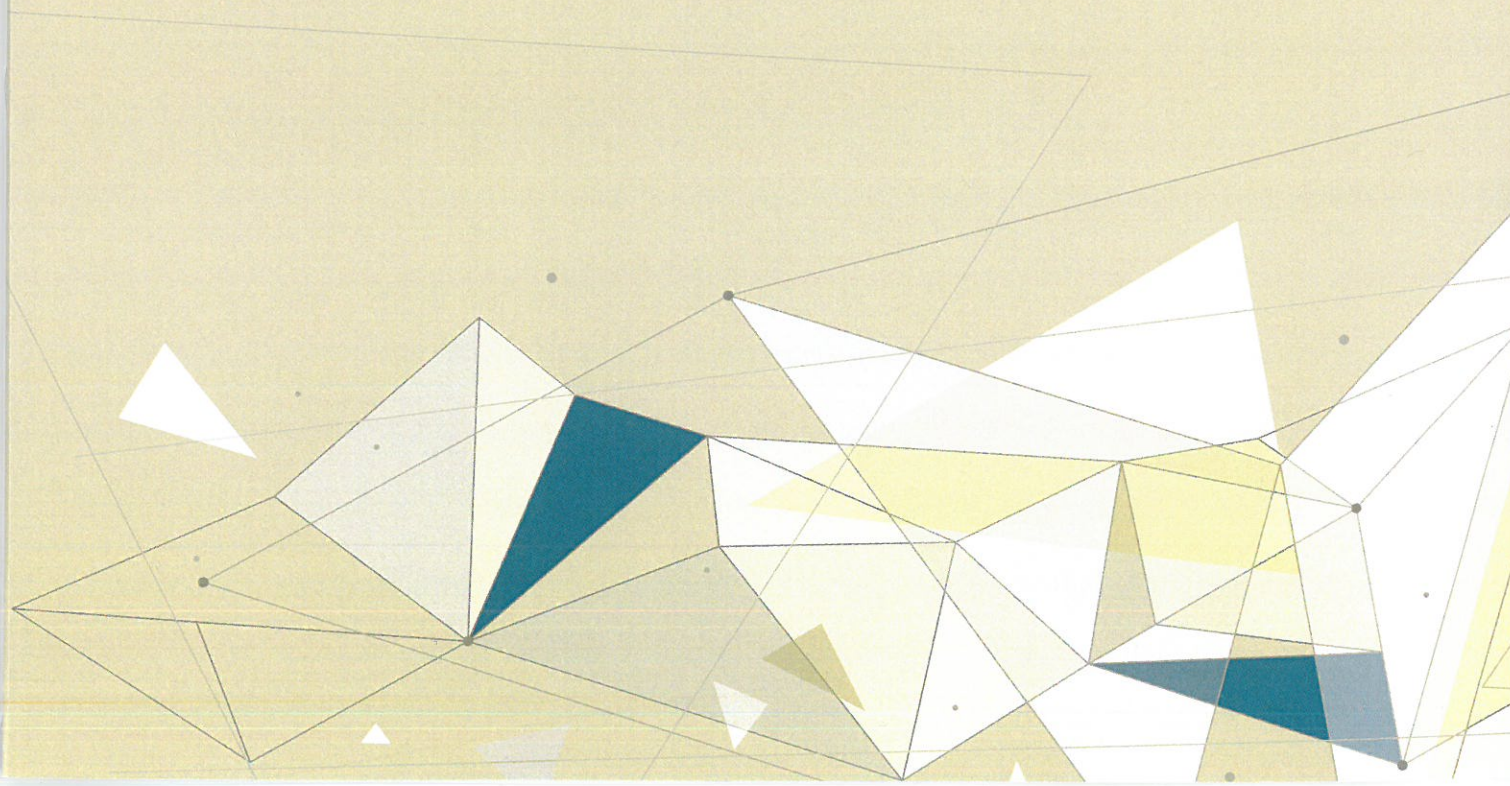
Drugim tematem będzie wycena nieruchomości związanych z szeroko pojętą ochroną środowiska. W tej części Konferencji pojawi się tematyka wyceny nieruchomości związanych z ochroną środowiska oraz odnawialnymi źródłami energii.

Przedstawione zostaną przykłady wycen związanych z prezentowaną tematyką. Uczestnikom Konferencji zapewnimy również czas na udział w dyskusji nad poruszonymi zagadnieniami oraz niezapomniane wrażenia z pobytu w Kielcach.

Celina Hoffman
Prezes ŚSRM w Kielcach



Tomasz Ciodyk
Prezydent PFSRM w Warszawie





Polska
Federacja
Stowarzyszeń
Rzeczoznawców
Majątkowych

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