



MAJĄTKOWY

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

cena 40 zł
(w tym 8% VAT)
ISSN 1233-054X

www.pfsm.pl



**Głos w sprawie opinii sporządzanych
przez biegłych sądowych – rzeczoznawców
majątkowych**

**Odpowiedzialność zawodowa
rzeczoznawców majątkowych**

**Ekonomiczny wymiar zieleni w mieście
i jej wpływ na wartość nieruchomości**

WSPÓLNE SPOTKANIE WIGILIJNE CZŁONKÓW RADY KRAJOWEJ PFSRM I CZŁONKÓW WARSZAWSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

DOM TECHNIKA NOT
18 grudnia 2019 r.



REDAKTOR NACZELNY / EDITOR-IN-CHIEF:
Renata Chróstna, Poland

SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:
Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska, Poland

RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:
prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, przewodnicząca
mgr Henryk Jankowski
dr inż. Tomasz Klusek
dr Sławomir Kłosowski
dr Izabela Rącka
mgr Grzegorz Szczurek

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

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

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

WYDAWCA:
Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczników Majątkowych
ul. Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa

SKŁAD I ŁAMANIE:
Studio DTP Wydawnictwa SIGMA-NOT

DRUK:
Drukarnia Wydawnictwa SIGMA-NOT Sp. z o.o.
ul. ks. J. Popiełuszki 21, 01-595 Warszawa
www.sigma-not.pl

wersja pierwotna czasopisma – papierowa
Nakład 200 egz.
Cena 40 zł (w tym 8% VAT)
www.pfsrm.pl/kwartalnik



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

Od Redaktor naczelnej 2

NAUKA

Robert Zygmunt

Porównanie metod wyceny zasobów drzewnych na przykładzie drzewostanów sosnowych
*Comparison of methods of valuation of wood resources
on the example of pine stands* 3

Julita Grosser

Ekonomiczny wymiar zieleni w mieście i jej wpływ na wartość nieruchomości
*The economic dimension of greenery in the city and its impact
on the value of real estate* 9

Piotr Krysiak

Zrównoważony rozwój nieruchomości biurowych w kontekście kształtowania
ich wartości na przykładzie rynku biurowego w Warszawie
*Sustainable development of real estate in the context of shaping their values on the example of
the Warsaw office market* 19

Piotr Parzych, Ewelina Wójciak

Wykorzystanie map wartości gruntu w procesie szacowania opłat planistycznych
The use of land value maps in the process of estimating planning fees 30

ZAWÓD – RZECZOZNAWCA

Maria Zbylut-Górska, Adam Górski

Praktyczne kwestie związane z odpowiedzialnością cywilną i karną rzeczoznawcy
majątkowego, ze szczególnym uwzględnieniem orzecznictwa sądów powszechnych. 36

Henryk Jędrzejewski

Głos w sprawie opinii sporządzanych przez biegłych sądowych – rzeczoznawców
majątkowych w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach
z dnia 29.11.2019 r., sygn. akt V ACa 266/18 40

Ewelina Turek-Czecharowska

Problematyka pracy rzeczoznawcy majątkowego pełniącego
funkcję biegłego sądowego 42

PRAWO

Renata Chróstna

Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych 49

Kalendarz prawny 51

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze 54

WYDARZENIA

XXI Narciarskie Mistrzostwa Rzeczników Majątkowych 57



Drodzy Czytelnicy,

przekazuję Wam najnowszy numer kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy”, nad którym prace rozpoczęliśmy w chwili, gdy na globalnych rynkach dominował jeszcze optymizm. Prace zaś kończymy, gdy nastroje są już zdominowane przez niepewność oraz pytania o skalę nadchodzącej recesji. Sytuacja ostatnich tygodni uświadamia nam, jak bardzo współczesny świat, pełen coraz szybkich i nieustających zmian, ogromnych technologicznych możliwości oraz pokusy bezwzględnego prognozowania (przewidywania) przyszłości, wrażliwy jest na Talebowski czarne łabędzie (Taleb N.N., *Czarny łabędź. O skutkach nieprzewidywalnych zdarzeń*, Allen Lane, 2007.), wybijające globalną gospodarkę ze ścieżki wzrostu. Można powiedzieć, że wraz z lawinowo rosnącą ilością gromadzonych informacji powiększa się również nasza niewiedza, powodując dyskomfort, od którego wielu z nas próbuje uciec.

Bardzo widoczna stała się ostra redukcja przewidywalności, z dnia na dzień przestają istnieć tzw. bezpieczne przystanie. Fundamenty globalnej gospodarki poruszył wirus o wielkości niespełna 140 nanomilimetrów, wywołując skutki, z którymi przyjdzie nam się zmagać się jeszcze przez długi czas. Tym bardziej więc starajmy się w mniejszych lub większych grupach dyskusyjnych określić, co wiadomo na pewno, a co jest tylko prawdopodobne i co może nastąpić. Próbujmy wskazywać główne obszary niepewności i na podstawie posiadanej wiedzy dopasować model, mechanizm wyjścia z impasu, z jakim większość z nas już zaczęła się zmierzać. Podejmujmy starania doskonalenia się w naszej profesji, której dobre wykonywanie jest naszą dumą i obowiązkiem.

Artykuły praktyczno-naukowe, które przygotowaliśmy w tym numerze, dotyczą wielu różnych obszarów tematycznych związanych z rynkiem nieruchomości, poczynając od rozważania nad dylematami związanymi z metodami wyceny zasobów drzewnych, jak i wpływu terenów zielonych w mieście na wartość nieruchomości, poprzez opisanie możliwości wykorzystania map wartości gruntu w procesie szacowania opłat planistycznych, kończąc na refleksji nad problematyką pracy rzeczoznawcy majątkowego pełniącego funkcję biegłego sądowego. Szczególnej uwadze polecamy również streszczenie obszernego wyroku NSA dotyczącego biegłych sądowych, opatrzone komentarzem pana Henryka Jędrzejewskiego, „ojca zawodu”.

Ponownie zachęcam Państwa do włączania się w różnego rodzaju aktywności oraz działania podejmowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Jednocześnie na ten szczególny czas, nie tylko kwarantanny, ale i oczekiwania na Święta Zmartwychwstania Pańskiego.

Z najlepszymi życzeniami

*Renata Chróstna,
Redaktor Naczelna*

*Zarząd PFSRM
wraz z redakcją kwartalnika
życzy wszystkim Czytelnikom
spokojnych Świąt Wielkanocnych 2020 roku,
radości płynącej ze Zmartwychwstania
Jezusa Chrystusa,
pogody ducha oraz niezapomnianych chwil
spędzonych przy wspólnym stole
z najbliższą rodziną.*



Kartka pocztowa z lat 20. XX w. (Źródło: www.polona.pl)

Porównanie metod wyceny zasobów drzewnych na przykładzie drzewostanów sosnowych

Comparison of methods of valuation of wood resources on the example of pine stands

Artykuł dotyczy porównania wyników wyceny drzewostanów sosnowych różnymi metodami i technikami wyceny. Wartość drzewostanów obliczono metodą szacunku brakarskiego drzew na pniu, metodą lokalnej taryfy wartości skonstruowanej w oparciu o dane zawarte w bazie danych SILP, oraz stosując tablice wskaźników wartości drzewostanów z 2002 i 2013 r., wykorzystywane w praktyce przez rzeczoznawców majątkowych. Wyniki wyceny uzyskane za pomocą poszczególnych metod porównano z wartością wzorcową, za którą przyjęto metodę szacunku brakarskiego. Na tej podstawie pogrupowano metody wyceny drzewostanów pod względem wielkości błędów, z jakimi określono ich wartość oraz scharakteryzowano ich wady i zalety. Pracę podsumowano wnioskami dotyczącymi oceny kierunków rozwoju metod i technik wyceny.

Słowa kluczowe: wartość lasu, wycena drzewostanów, taryfa wartości zasobów drzewnych

The article concerns the comparison of pine forest stand valuation using various valuation methods and techniques. The value of tree stands was calculated using the method of estimation of non-stock trees on the trunk, using the local tariff of values constructed on the basis of the data contained in the SILP database and using tree stands value tables from 2002 and 2013, used in practice by property appraisers. The results of the valuation obtained by means of individual methods were compared with the benchmark value, for which the method of a shortage estimation was adopted. On this basis, the methods of forest stand valuation were grouped in terms of the size of errors with which their value was determined and their advantages and disadvantages were characterized. The work was summarized with conclusions regarding the evaluation of the directions of development of valuation methods and techniques.

Keywords: stand valuation, calculating the monetary value of timber, valuation of timber, value of the growing stock

Wycena drzewostanów i wartość zasobów drzewnych były w ostatnich latach przedmiotem licznych publikacji oraz konferencji naukowych w Polsce [1–6]. Podstawową metodą, która służy do określenia wartości pieniężnej zasobów drzewnych na pniu jest metoda szczegółowa, polegająca na inwentaryzacji drzewostanu i ocenie jakości surowca drzewnego zgodnie z obowiązującą klasyfikacją jakościowo-wymiarową [7–9]. Jest to pracochłonna metoda pracy w terenie, wymaga specjalistycznej wiedzy nie tylko w zakresie rozpoznawania gatunków drzew, ale również wad drewna oraz umiejętności wykonania klasyfikacji surowca drzewnego według zasad szacunku brakarskiego drzew na pniu. Wartość drzewostanu określona za pomocą tej metody może być wartością wzorcową do badania dokładności i przydatności innych, uproszczonych metod wyceny drzewostanów. Wśród uproszczonych metod należy wymienić tablice wskaźników wartości drzewostanów, które od lat 70. XX w. należą do najbardziej rozpowszechnionych w kraju. Podają one wskaźniki wartości drzewostanów dla

głównych gatunków lasotwórczych w zależności od klasy bonitacji i wieku drzewostanu oraz od wieku rębności [10]. W praktyce wyceny stosowane są tablice wskaźników wartości drzewostanów z 1985 r., do których odwołują się dawne Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych [7] oraz obowiązujące w Państwowym Gospodarstwie Leśnym „Lasy Państwowe” (PGL LP) tablice wskaźników wartości z 2002 r. [11]. W 2013 r. Instytut Badawczy Leśnictwa przekazał Lasom Państwowym nowe tablice wskaźników wartości drzewostanów, które stanowią modyfikację tablic z 2002 r. [12]. Nowelizację tablic wykonano w celu poprawy dokładności określania wartości pieniężnej zasobów drzewnych na pniu, gdyż zdaniem autorów nowelizacji poprzednie tablice zdezaktualizowały się, głównie z powodu zmiany relacji cen między surowcem średniowymiarowym a wielkowymiarowym. Tablice wskaźników wartości z 2013 r. poddawane są sprawdzianom w różnych warunkach drzewostanowych, jednak dotąd nie zostały zatwierdzone do użytku służbowego w PGL LP. Przykładem innego rozwiązania

problemu wyceny drzewostanów w sposób uproszczony jest zastosowanie lokalnych taryf wartości, zbudowanych na podstawie informacji historycznych zawartych w Systemie Informatycznym Lasów Państwowych [13, 14]. Celem publikacji jest przedstawienie wyników wyceny przedrębnych, bliskorębnych i rębnych drzewostanów sosnowych za pomocą szacunków brakarskich drzew na pniu oraz za pomocą metod uproszczonych, przy zastosowaniu lokalnej taryfy wartości oraz tablic wskaźników wartości z 2002 i 2013 r.

Materiał i metody

Badania przeprowadzono w borach sosnowych położonych w centralnej części Niżu Polskiego, na Równinie Radomsko-Kozienickiej. Zajmują one głównie siedliska boru i boru mieszanego na glebach rdzawych i bielcowych, wykształconych na piaskach o różnej żyzności. Sosna osiąga w nich najczęściej II klasę bonitacji. Materiał badawczy stanowią dwa niezależne źródła:

- wyniki inwentaryzacji drzewostanów połączonej z wykonaniem szacunków brakarskich drzew na pniu, którą wykonał Autor wraz z magistrantami z Zakładu Urządzania Lasu, Geomatyki i Ekonomiki Leśnictwa w 2015 i 2016 r.,
- historyczne szacunki brakarskie archiwizowane w Systemie Informatycznym Lasów Państwowych nadleśnictwa „X”¹.

W losowo wybranych drzewostanach miąższość drzew oraz udział sortymentów drewna określono za pomocą statystyczno-matematycznego systemu inwentaryzacji lasu z wykorzystaniem klasyfikacji jakościowo-wymiarowej według norm stosowanych w Lasach Państwowych [15, 16]. Pomiar i ocenę drzew wykonano według zmodyfikowanej metody szacunku brakarskiego na kołowych powierzchniach próbnych, opisanej przez Zygmunta i in. [17]. Obliczenia wykonano zgodnie z metodą podawaną w licznych publikacjach [18–21]. Udział miąższości sortymentów obliczono z wykorzystaniem programu komputerowego Acer, stosowanego do szacunków brakarskich w Lasach Państwowych. Ze względu na cel pracy ważne jest, że podstawą wyceny dla wszystkich zastosowanych technik są wyniki tej samej inwentaryzacji, co eliminuje różnice między technikami wycen, które mogłyby wynikać nie z metody, ale z różnic w określeniu cech taksacyjnych drzewostanów.

Z nadleśnictwa pozyskano informacje o miąższości i wartości drewna sosnowego, jakie sprzedano w latach 2013–2015, a także o przeciętnych kosztach ścinki i zrywki. Na podstawie tych danych obliczono średnie ceny sortymentów średniowymiarowych S, drewna opałowego S4, a także poszczególnych artykułów drewna wielkowymiarowego w klasach jakości²

¹ W celu ochrony interesów gospodarczych nadleśnictwa jego nazwa jest pominięta w publikacji.

² Drewno wielkowymiarowe, oznaczone symbolem W – drewno okrągłe o średnicy w cieńszym końcu mierzonej bez kory od 14 cm wwyż (drewno iglaste) i od 18 cm wwyż (drewno liściaste) oraz minimalnej długości 2,5 m (drewno liściaste) i 2,7 m (drewno iglaste). Potocznie zwane drewnem tartacznym, przerabiane w tartakach, zakładach okleinarskich i sklejkowych itp. Drewno wielkowymiarowe liściaste i iglaste ze względu na jakość (brak wad drewna) i wymiary podzielono na 4 klasy oznaczone literami A, B, C, D.

W uproszczeniu klasa: A – zarezerwowana jest dla drewna najwyższej jakości, grubego, bez wad lub z niewielkimi wadami występującymi na poboczniczy drewna (np. małe sęki, zgnilizna wewnętrzna do 1/10 średnicy

Tabela I. Średnie ceny sprzedaży surowca drzewnego netto w latach 2013–2015 (Źródło: opracowanie własne)

Sortyment	Cena, zł/m ³	Sortyment	Cena, zł/m ³	Sortyment	Cena, zł/m ³
S4	101	WC	214–265	WB	227–302
S	154	WD	171–183	WA	327–377

(tabela I). Posłużyły one do obliczenia wartości pieniężnej drzewostanów metodą szczegółową na podstawie szacunku brakarskiego drzew na pniu [7, 8] oraz do obliczenia lokalnej taryfy wartości pieniężnej zasobów drzewnych. Lokalna taryfa wartości zasobów drzewnych jest funkcją lub zestawem funkcji, które określają wartość 1 m³ drewna na pniu w zależności od przeciętnej pierśnicy gatunku w drzewostanie lub w klasie wieku albo w klasie grubości w drzewostanie [13, 22]. W tym przypadku lokalna taryfa wartości określona została funkcjami [23]:

- w przedziale pierśnic 17–20,9: $y = 2,7884 \times x + 64,172$,
- w przedziale pierśnic > 21 cm: $y = -0,034x^2 + 4,1838x + 54,237$,
- dla pierśnic < 17 cm stała wartość: 98,7zł/m³.

Znając zależność średniej ceny drewna na pniu od przeciętnej pierśnicy drzewostanu, można w łatwy sposób obliczyć wartość drzewostanu, mnożąc miąższość grubizny netto drzewostanu przez wartość drewna na pniu z lokalnej taryfy, odpowiadającej przeciętnej pierśnicy drzewostanu, co wyraża wzór (1) [14]:

$$WT1 = \sum_{j=1}^k V_j \cdot \bar{C}_j \quad (1)$$

w którym $WT1$ oznacza wartość pieniężną drzewostanu o powierzchni 1 ha, obliczoną wg lokalnej taryfy wartości, zł/ha, V_j miąższość grubizny netto gatunku „j” o określonej pierśnicy, m³/1 ha, a \bar{C}_j przeciętną wartość pieniężną drewna na pniu dla gatunku „j”, obliczoną w zależności od przeciętnej pierśnicy gatunku „j” zgodnie z taryfą.

W celu obliczenia wartości drzewostanów za pomocą tablic wskaźników wartości z 2002 i z 2013 r. wykorzystano cenę drewna podawaną przez GUS dla całego kraju, obliczoną jako średnia za lata 2013–2015, która wynosiła 183,89 zł/m³. Dla porównania koszty pozyskania i zrywki w PGL LP na obszarze całego kraju wynosiły 53,5 zł/m³, a średnia cena drewna okrągłego w nadleśnictwie „X” 174,27 zł/m³ przy kosztach ścinki

czół), wydajność przerobu najwyższa, B – drewno dobrej jakości przeciętnej grubości, obarczone w niewielkim stopniu wadami (np. dopuszczalne sęki o większej średnicy niż w klasie A (do 5 cm), wypukłości na poboczniczy zwane guzami w liczbie 1 szt./mb, zgnilizna wewnętrzna do 1/5 średnicy czół), wydajność przerobu dobra, C – drewno przeciętnej jakości obarczone dość licznymi wadami (np. sęki zdrowe o średnicy do 10 cm, zepsute i nadpsute o średnicy do 8 cm, guzy bez ograniczenia, zgnilizna wewnętrzna do 1/3 średnicy czół), wydajność przeciętna, D – drewno najgorszej jakości, obarczone bardzo licznymi wadami (np. sęki zdrowe bez ograniczenia rozmiaru, zepsute o średnicy do 10 cm, zgnilizna wewnętrzna do 1/2 średnicy czół, krzywizna jednostronna do 5 cm/m), wydajność najniższa. W zależności od wymiarów średnicy środkowej (mierzonej w połowie długości), drewno wielkowymiarowe dzieli się na 3 klasy wymiarowe: 1 klasa – średnica do 24 cm, zapisujemy WB01, WC01, WD; 2 klasa – średnica 25–34 cm, zapisujemy WA02, WB02, WC02, WD2; 3 klasa – średnica 35 cm i wyżej, zapisujemy WA03, WB03, WC03, WD3.

i zrywki 45,99 zł/m³. Korzystając z tablic z 2002 i 2013 r., oblicza się wartość drzewostanu według wzoru (2):

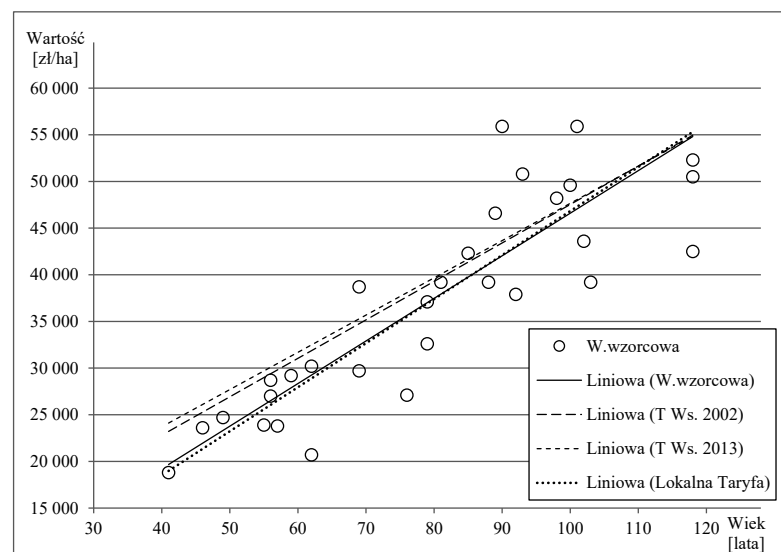
$$W = W_s \cdot Z \cdot P \cdot C_{GUS} \quad (2)$$

w którym W_s oznacza wartość sprzedażną drzewostanu odczytaną z tablic, Z wskaźnik zadrzewienia drzewostanu, P powierzchnię drzewostanu, a C_{GUS} cenę 1 m³ drewna za pierwsze trzy kwartały roku kalendarzowego podawaną w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (nie pomniejszaną o koszty ścinki i zrywki).

Wyniki

Wartość zasobów drzewnych określona techniką szacunku brakarskiego w przedmiotowych drzewostanach kształtuje się średnio od 20 tys. zł/ha w wieku 40 lat do 55 tys. zł/ha w wieku 120 lat (rysunek). Wartość drzewostanów przedrębnych (41–60 lat) wynosi 20–28 tys. zł/ha, drzewostanów bliskorębnych (61–80 lat) 28–37 tys. zł/ha, a drzewostanów rębnych i przeszłorębnych (81–120 lat), średnio 37–55 tys. zł/ha. Bardzo zbliżone do wartości drzewostanów obliczonej za pomocą szacunków brakarskich są wartości uzyskane za pomocą lokalnej taryfy wartości. Linia trendu określająca przeciętną wartość drzewostanów w zależności od wieku, wyznaczona na podstawie wartości drzewostanów wg szacunków brakarskich ($W_{wzorcowa}$), niemal pokrywa się z linią trendu wyznaczoną na podstawie wartości drzewostanów, określoną za pomocą lokalnej taryfy wartości.

Zupełnie inne wyniki dała technika wskaźnikowa zastosowana z wykorzystaniem tablic z 2002 i 2013 r., przy czym linie trendu wyznaczające zależność wartości od wieku różnią się nieznacznie między sobą (T Ws 2002, T Ws 2013). Według tablic wskaźników wartości wartość drzewostanów wynosi średnio: w wieku 41–60 lat 24–31 tys. zł/ha, w wieku 61–80 lat 31–38 tys. zł/ha, a powyżej 80 lat 38–55 tys. zł/ha.



Rys. Wartość drzewostanów sosnowych według szacunków brakarskich i innych metod (Źródło: opracowanie własne)

W przypadku metod tablicowych wartość drzewostanów była średnio o 6% wyższa niż wartość obliczona za pomocą szacunku brakarskiego w przypadku tablic z 2002 r. i o 7% w przypadku tablic z 2013 r. (tabela II). Największa ujemna różnica wynosiła -19% w przypadku tablic z 2002 r. i -30% w przypadku tablic z 2013 r. Największa dodatnia różnica wynosiła 14% zarówno w przypadku tablic z 2002 r., jak i z 2013 r.

W przypadku uproszczonej wyceny za pomocą lokalnej taryfy wyniki wyceny obarczone są znacznie mniejszymi błędami. Skrajne różnice zarówno ujemne, jak i dodatnie nie przekraczają 7%, a rozkład błędów dodatnich i ujemnych jest mniej więcej równomierny, co powoduje, że w całym zbiorze drzewostanów błędy znoszą się wzajemnie.

Dyskusja

Wycena drzewostanów metodami uproszczonymi w postaci tablic wskaźników wartości jest mocno zakorzeniona w Polsce. Począwszy od końca lat 60. tablice podlegały zmianom. Do najważniejszych z nich należy zmiana wartości drzewostanów na wskaźniki wartości w latach 70. XX w., co zapobiegało szybkiej dewaluacji tablic powodowanej inflacją. Druga bardzo poważana zmiana tablic była spowodowana zmianą klasyfikacji surowca drzewnego w Polsce w latach 90. XX w. z przeznaczeniowo-użytkowej na jakościowo-wymiarową, czego efektem są tablice wskaźników wartości stanowiące załącznik do rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska w sprawie odszkodowania z tytułu przedwczesnego wyrębu drzewostanu [24]. Tablice te stosowane są do dzisiaj w PGL LP do wycen wykonywanych na własne potrzeby. Nowsze tablice opracowane w 2013 r. przez Instytut Badawczy Leśnictwa powielają rozwiązania z tablic wprowadzonych z początkiem XX w., do których należą uniwersalne elementy, takie jak zależność wskaźników wartości od gatunku, wieku drzewostanu, klasy bonitacji i wieku rębności, a także wyrażanie wartości drzewostanu w odniesieniu do średniej ceny drewna okrągłego publikowanej przez GUS dla całego kraju i nie pomniejszanej o koszty ścinki i zrywki. Skoro założenia, na których zbudowane zostały najnowsze

tablice są takie same lub podobne jak te z 2002 r., można było spodziewać się w odniesieniu do wartości sprzedażnej surowca drzewnego na pniu, że wyniki wyceny będą zbliżone w obu metodach. Tablice posługujące się średnią ceną drewna okrągłego w Polsce nie są wrażliwe na zmianę proporcji cen, postępującą między surowcem wielkowymiarowym a średniowymiarowym w latach 2000–2019 na korzyść surowca średniowymiarowego [25], gdyż średnia cena drewna okrągłego zmienia się wraz ze zmianą cen wszystkich sortymentów. Takie rozwiązanie stanowi zaletę w czasie, w którym relacje cen surowca wielkowymiarowego i średniowymiarowego podlegają zmianom. Sprawdza się to w przypadku wydawania decyzji administracyjnych o wielkości opłat związanych z wyłączeniem gruntu z produkcji leśnej i naliczeniem odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu. Dzięki tym tablicom uzyskuje się opłaty administracyjne takie same w całym państwie, niezależnie od położenia. Równocześnie takie rozwiązanie jest wadliwe

Tabela II. Wartość zasobów drzewnych i różnice wartości wynikające z technik wyceny (Źródło: opracowanie własne)

Numer drzewostanu	Wiek drzewostanu	Wartość zasobów drzewnych na pniu, zł/ha				Różnica wartości drzewostanów między m. szacunku brakarskiego a technikami uproszczonymi, %		
		Szacunek brakarski	T.Ws 2002	T.Ws 2002	Taryfa wartości	T.Ws 2002	T.Ws 2013	Lokalna taryfa
34c	41	18 800	19 100	20 100	19 600	-2	-7	-4
82b	46	23 600	25 800	28 000	24 800	-9	-19	-5
33c	49	24 700	29 500	32 000	25 800	-19	-30	-4
33a	55	23 900	27 800	29 700	22 200	-16	-24	7
82a	56	28 700	31 000	31 100	27 200	-8	-8	5
79b	56	27 000	28 100	28 100	25 700	-4	-4	5
90d	57	23 800	26 300	26 400	22 300	-11	-11	6
91g	59	29 200	31 600	31 700	27 400	-8	-9	6
23f	62	30 200	33 600	35 500	30 300	-11	-18	0
32d	62	20 700	21 800	21 800	20 200	-5	-5	2
124d	69	38 700	40 000	40 100	39 200	-3	-4	-1
90c	69	29 700	33 400	33 500	29 500	-12	-13	1
58a	76	27 100	31 600	31 700	28 500	-17	-17	-5
190c	79	32 600	35 900	35 900	33 200	-10	-10	-2
78h	79	37 100	40 200	40 300	38 300	-8	-9	-3
187c	81	39 200	46 700	46 800	39 100	-19	-19	0
182b	85	42 300	36 300	36 400	39 300	14	14	7
84c	88	39 200	45 900	45 900	40 800	-17	-17	-4
13g	89	46 600	47 300	47 400	45 700	-2	-2	2
124c	90	55 900	57 000	57 100	52 100	-2	-2	7
32c	92	37 900	39 100	39 100	38 500	-3	-3	-2
187b	93	50 800	50 400	50 500	47 800	1	1	6
96d	98	48 200	49 800	49 800	49 600	-3	-3	-3
125f	100	49 600	50 900	51 000	50 800	-3	-3	-2
134d	101	55 900	58 100	58 200	54 700	-4	-4	2
52b	102	43 600	44 400	44 400	46 800	-2	-2	-7
160d	103	39 200	41 100	41 100	37 600	-5	-5	4
38k	118	65 300	63 500	63 600	67 900	3	3	-4
42g	118	50 500	49 300	49 400	53 800	2	2	-7
156b	118	52 300	51 200	51 200	51 400	2	2	2
43f	118	42 500	42 400	43 600	42 600	0	-3	0
Średnia różnica						-6	-7	0
Max różnica ujemna						-19	-30	-7
Max różnica dodatnia						14	14	7

z punktu widzenia określenia wartości drzewostanów dla potrzeb majątkowych, odszkodowawczych, zawierania umów cywilnoprawnych, gdyż o wartości nieruchomości, a więc i o wartości drzewostanów stanowiących składnik nieruchomości, decydują lokalne czynniki, w tym jakość surowca drzewnego oraz ceny drewna i koszty ścinki i zrywki, występujące lokalnie lub co najwyżej regionalnie, a nie w skali całego kraju. Dlatego należy zgodzić się z Nowakiem [2], że tablice z 2002 i z 2013 r. są odpowiednie do naliczania opłat za przedwczesny wyręb drzewostanu. W przypadku drzewostanów objętych badaniami stosowanie tablic wskaźników wartości z 2002 i 2013 r. może budzić obawy w przypadku wielu drzewostanów, w których wartość bezwzględnego błędu określenia wartości w stosunku do wartości według szacunku brakarskiego wynosi kilkanaście procent, a nawet ponad 20%. Duże różnice dotyczyły przede wszystkim drzewostanów młodszych i średnich klas wieku. W drzewostanach w wieku ponad 90 lat różnice między wartością z szacunków brakarskich a wartością użytą z tablic wskaźników są niewielkie, nie przekraczają 5%. Biorąc pod uwagę niewielki zakres zmian między tablicami z 2002 i 2013 r. (w zakresie wartości sprzedażnej), zastrzeżenia, a jednocześnie oczekiwania wobec tablic wskaźników wartości drzewostanów publikowane wcześniej pozostają niezmiennie [17]. Nie należy oczekiwać, że przy obecnej konstrukcji tablic, jednolitych na obszarze całego kraju, będą one dawać wyniki takie same lub chociażby zbliżone do realnej wartości surowca drzewnego na pniu w poszczególnych regionach, które różnią się między sobą poziomem cen i kosztów.

Pozytywnie, ale bardzo ostrożnie trzeba przyjąć wyniki określenia wartości drzewostanów za pomocą lokalnej taryfy wartości. Ta uproszczona metoda jest dostosowana do lokalnych uwarunkowań. Określona za jej pomocą wartość drzewostanów jest wynikiem przeciętnych udziałów sortymentów drewna w drzewostanach nadleśnictwa w zależności od grubości drzew, a także lokalnie uzyskiwanych cen surowca drzewnego oraz kosztów ścinki i zrywki drewna. Potrzebne są dalsze badania nad tworzeniem lokalnych taryf wartości i ich dokładnością. W przypadku badanych drzewostanów dokładność określenia wartości za pomocą lokalnej taryfy na podstawie średniej pierśnicy drzewostanu oraz miąższości grubizny netto może być uznana za satysfakcjonującą, gdyż bezwzględna wartość błędów maksymalnych nie przekracza 8%, a w szczególności w 14 drzewostanach wielkość błędów jest mniejsza lub równa 3%, w 9 drzewostanach wynosi nie więcej niż 5%, a w 8 przypadkach bezwzględna wartość błędów mieści się w przedziale 5–8%. Dokładność lokalnej taryfy wartości sporządzonej na podstawie danych zawartych w bazach danych o lasach badań Zygmunt i in. [14] na przykładzie różnowiekowych drzewostanów złożonych z jodły i buka. Dopiero zastosowanie taryfy wartości oraz przeciętnych pierśnic w klasach grubości/wieku poszczególnych gatunków oraz miąższości w tych klasach pozwoliły uzyskać dużo większą dokładność, błąd maksymalny ujemny wyniósł -14%, błąd maksymalny dodatni wyniósł 11%, zaś średni błąd procentowy w grupie ok. 30 drzewostanów wyniósł 2,2%, w tym niemal połowa drzewostanów została wyceniona z błędem mniejszym niż $\pm 2,5\%$. Nasuwa się przypuszczenie, że w prostych drzewostanach jednowiekowych i jednogatunkowych można byłoby uzyskać dosyć dużą do-

kładność wyceny, ograniczając prace pomiarowe do dokładnego pomiarzenia miąższości drzewostanu netto i pomnożeniu jej przez średnią cenę drewna pomniejszoną o koszty ścinki i zrywki, która to cena zostanie wyliczona adekwatnie do wieku wycenianego drzewostanu z pozyskania drewna w ramach trzebieży wczesnych, trzebieży późnych albo z cięć rębnych.

Jeśli chodzi o drzewostany sosnowe, to podobną wartość otrzymali Bednarski i Miściski [3, 26], którzy zajmowali się wyceną drzewostanów w Puszczy Augustowskiej. Po przeliczeniu wartości z jednostek umownych na jednostki monetarne kształtowała się ona w zależności od zasobności i wieku oraz siedliska od ok. 18 tys. zł/ha (40 lat) do ok. 81 tys. zł/ha (160 lat), średnio ok. 46 tys. zł/ha dla wieku 70 lat i średniej zasobności 329 m³/ha. Badane przez autorów drzewostany nieco ustępują zasobnością (średnia w próbie 292 m³/ha) i średnią wartością pieniężną 42 tys. zł/ha przy średnim wieku 81 lat. Porównanie średniej wartości za 1 m³ drewna na pniu w badanych drzewostanach Równiny Radomsko-Kozienickiej wygląda podobnie jak w przypadku lasów Puszczy Augustowskiej, ok. 170 zł/m³.

Zakończenie

Zmiany dotychczas powszechnie stosowanych uproszczonych metod wyceny są pożądane ze względu na wysoką pracochłonność i trudność wykonania szacunków brakarskich przez rzeczoznawców niemających wykształcenia leśnego. Zmiany te mogą iść w różnych kierunkach. Jednym z kierunków zmian może być regionalizacja tablic wskaźników wartości i zastosowanie do nich innego wskaźnika niż średnia cena drewna okrągłego. Drugim kierunkiem rozwoju uproszczonych metod wyceny drzewostanów może być budowa lokalnych taryf wartości w miarę zgłaszania zapotrzebowania przez regionalne stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych albo w razie włączenia się w ten temat PGL LP.

Innym kierunkiem rozwoju uproszczonych metod wyceny drzewostanów mogą być badania nad zastosowaniem w wycenie średnich cen surowca drzewnego wyliczanych w nadleśnictwach według rodzaju zastosowanych cięć (trzebieże wczesne, trzebieże późne, cięcia rębne), adekwatnie do wieku wycenianych drzewostanów, co może mieć szanse powodzenia w lasach jednowiekowych.

Zastosowana metoda obliczania lokalnej taryfy wartości wymaga udoskonalania pod względem zwiększenia jej uniwersalności, tzn. obejmowania większego obszaru niż jedno nadleśnictwo, aktualności bez względu na wahania cen drewna poprzez wyrażanie wartości w jednostkach naturalnych, tak jak w tablicach wskaźników wartości oraz pod względem uwzględniania udziału sortymentów drewna zarówno wśród drzew przeznaczonych do wycinki, jak i wśród drzew pozostawianych do dalszego wzrostu.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

LITERATURA

- [1] Szramka H. (2016). *Przegląd metod szacowania wartości lasu*. VI konferencja ekonomiczno-leśna. Wycena nieruchomości leśnych i ich funkcjonalnych części, Kołobrzeg.

- [2] Nowak A. (2016). *Wycena nieruchomości leśnych*. Olsztyn: Educatera.
- [3] Bednarski K., Miścicki S. (2016). Kolej rębni drzewostanów sosnowych według kryteriów ekonomicznych. *Sylvan*, 160, (3), 197.
- [4] Cymerman R., Nowak A. (2016). *Wycena lasów do różnych celów w świetle obowiązujących przepisów prawa*. VI konferencja ekonomiczno-leśna. Wycena nieruchomości leśnych i ich funkcjonalnych części, Kołobrzeg.
- [5] Cymerman R., Nowak A. (2017). Wycena lasów do różnych celów w świetle obowiązujących przepisów prawa. *Acta Sci. Pol. Silv.*, 16, (2), 95. <https://doi.org/10.17306/J.AFW.2017.2.10>.
- [6] Jamińska J., Bronisz K., Nijak S. (2018). Wielkość i wartość zasobów surowca drzewnego robinii akacjowej i daglezi zielonej w Lasach Państwowych. *Sylvan*, 162, (9), 737.
- [7] Wilkowski W. (2004). Standard V.6. Określenie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewieniowych i zakrzewionych. W *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych*. Warszawa: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- [8] Wilkowski W. (2004). Komentarz do Standardu V.6. W *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych*. Warszawa: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- [9] Wilkowski W. (2011). Zasady określania wartości drzewostanów w procedurach określania wartości nieruchomości leśnych. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 1, (69).
- [10] Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego w sprawie ustalania wartości drzewostanu. Dz.U. MLiPD 1985 nr 2 poz. 7.
- [11] Zarządzenie nr 26 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 20 maja 2010 r. w sprawie ustalania wartości lasów i gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe. Warszawa: DGLP.
- [12] Zając S., Klocek A., Sikora A., Fronczak E., Gniady R. (2014). *Nowelizacja tablic wskaźników wartości drzewostanów, stanowiących załącznik do rozporządzenia ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanów*. Sękocin Stary: IBL.
- [13] Zygmunt R., Banaś J., Bujoczek L., Zięba S. (2017). Taryfa wartości pieniężnej zasobów drzewnych na pniu utworzona z wykorzystaniem baz danych o lasach. *Sylvan*, 161, (2), 91.
- [14] Zygmunt R., Banaś J., Bujoczek L., Zięba S. (2018). Wartość zasobów drzewnych wybranych drzewostanów bukowych i jodłowych w Beskidach. *Sylvan*, 162, (9), 718.
- [15] Zestaw norm na surowiec drzewny według klasyfikacji jakościowo-wymiarowej: PN-92/D-02002, PN-92/D-95000, PN-92/D-95017, PN-92/D-95008, PN-91/D-95018, PN-90/D-95019.
- [16] Zarządzenie nr 33 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 17 kwietnia 2015 r. w sprawie zasad sporządzania szacunków brakarskich. ZD.7600.4.2015.
- [17] Zygmunt R., Cieślak Ł., Pomorska D. (2016). Wycena zasobów drzewnych różnymi technikami na przykładzie wybranych drzewostanów sosnowych. *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*, 46, (2), 130.
- [18] Rutkowski B. (1989). *Urządzenie Lasu. Cz. I. Skrypty dla Szkół Wyższych*. Kraków: AR.
- [19] Poznański R., Zięba S., Zygmunt R. (2002). *Problemy inwentaryzacji lasu. Przewodnik do ćwiczeń*. AR Kraków.
- [20] Zygmunt R. (2003). *Ocena zmian wielkości zasobów drzewnych oraz próba ich wartościowania w lasach olkuskiego okręgu przemysłowego*. Praca doktorska. AR Kraków.
- [21] Przybylska K., Banaś J., Zięba S., Zygmunt R., Żuchowski J. (2006). *Inwentaryzacja lasu. Przewodnik do ćwiczeń terenowych z urządzania lasu*. Katedra Urządzania Lasu, AR Kraków.
- [22] Zygmunt R. (2017). Lokalna taryfa wartości zasobów drzewnych dla świerka w nadleśnictwie beskidzkim. W Trojanek M., Rącka I. (red.) *Nieruchomość w przestrzeni 3*. Kalisz: Wydawnictwo Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Kaliszu, 175.
- [23] Zawisza J. (2017). *Taryfa wartości pieniężnej dla sosny w wybranym nadleśnictwie Niżu Polskiego*. Maszynopis. Zakład Urządzania Lasu, Geomatyki i Ekonomiki Leśnictwa, UR Kraków.
- [24] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu. Dz.U. 2002 nr 99 poz. 905.
- [25] Kożuch A., Banaś J., Zięba S., Adamowicz K. (2016). Analiza podaży i cen drewna bukowego w południowej Polsce. *Acta Sci. Pol. Silv. Colendar. Ratio Ind. Lignar.*, 15, (2), 87.
- [26] Bednarski K. (2014). Obliczanie ekonomicznego wieku dojrzałości rębnej drzewostanów (kolei rębni) na przykładzie drzewostanów sosnowych. W Miścicki S. (red.) *Analiza i opracowanie wytycznych w zakresie modyfikacji elementów ładu czasowego i przestrzennego w planowaniu urzędniowym dla nadleśnictwa o znaczącym udziale drzewostanów rębnych*. SGGW Warszawa, UR Kraków.



Pocztówka wielkanocna z lat 20. XX w. (Źródło: www.polona.pl)

Ekonomiczny wymiar zieleni w mieście i jej wpływ na wartość nieruchomości

The economic dimension of greenery in the city and its impact on the value of real estate

W ostatnich latach zintensyfikowała się dyskusja na temat alarmującego stanu środowiska i spowodowanych jego dewastacją zmian klimatycznych. Nasilające się anomalie pogodowe zostały dostrzeżone jako sygnał alarmowy i zmusiły do zmiany postrzegania wartości zasobów przyrody. Na świecie rośnie społeczna świadomość ekologiczna i podejmowane są próby przeciwdziałania negatywnym skutkom degradacji środowiska. Pod wpływem narastającej świadomości zagrożeń ekologicznych, a także w obliczu negatywnych zjawisk w sferze gospodarczej i politycznej, postrzeganie zmieniło się również w świecie ekonomii.

Słowa kluczowe: zieleni, środowisko, wycena nieruchomości, zagrożenia ekologiczne

In recent years, the discussion about the alarming state of the environment and the climate change caused by its devastation has intensified. Growing weather anomalies were noticed as an alarm signal and forced to change the perception of the value of nature resources. Environmental awareness is growing worldwide and attempts are being made to counteract the negative effects of environmental degradation. Under the influence of the growing awareness of ecological threats, as well as in the face of negative phenomena in the economic and political sphere, perception has also changed in the world of economics.

Keywords: greenery, environment, property valuation, ecological threats

Znaczenie podejmowanej problematyki

W ostatnich latach obserwuje się dewaluację wartości stawiających jedynie na przemysł i wzrost gospodarczy. Coraz większą popularność zdobywają modele ekonomiczne uwzględniające, poza prostym pomnażaniem produkcji i zysków, strategie łączące interesy gospodarcze, społeczne i ekologiczne. Następuje zasadnicze przeformułowanie celu rozwoju społeczno-gospodarczego, ukierunkowanego na zachowanie trwałych i harmonijnych relacji pomiędzy gospodarką człowieka a naturą [1]. Nowe nurty przyczyniły się do tego, że przyroda i dostarczane przez nią dobra, po długowiecznej eksploatacji, zostały wreszcie dostrzeżone jako ogólnoludzki kapitał wymagający ochrony i strategicznych rozwiązań opartych o zrównoważony rozwój i holistyczną gospodarkę. Zainicjowano podjęcie wielu działań mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego. W związku z koniecznością przywołania twardych argumentów dla ekonomicznego uzasadnienia ochrony środowiska, podjęto próby nominalnego określenia rynkowej wartości jego zasobów. Jest to proces złożony, gdyż na tę wartość składają się wszystkie łączne korzyści, jakie świadczy dla człowieka przyroda. Właśnie m.in.

w wyniku potrzeby kwantyfikacji zasobów przyrodniczych zestaw korzyści dostarczanych człowiekowi i gospodarce przez środowisko zdefiniowano obecnie jako „usługi ekosystemowe”. [2]. Według Szczepanowskiej [3] usługi ekosystemów zaklasyfikowano wstępnie do czterech głównych typów:

- produkcyjnych, np. żywność, surowce, środki medyczne i dostarczanie wody,
- regulujących, np. regulacja ekstremów klimatu i cykli ekologicznych, poprawa jakości powietrza i wody, zapobieganie erozji i wylewów, retencja gleby,
- podtrzymujących, np. glebotwórcze, cykle żywnościowe, utrzymywanie różnorodności biologicznej, rozkład materii, oraz
- kulturowych, np. nauka i edukacja, sztuka i duchowość.

W ostatnich latach wartość łącznych usług ekosystemowych, świadczonych rocznie w skali globalnej przez środowisko przyrodnicze została oszacowana na dwukrotność produktu globalnego brutto [4, 5]. W 1997 r. wartość ta wynosiła 33 bln USD rocznie, w 2007 r. 125 bln USD rocznie, a w 2011 r. została oszacowana na 145 bln USD rocznie [5, 6].

W konsekwencji zmniejszania się obszarów pokrytych zielenią skutkami dewastacji środowiska najbardziej dotknięte są

obszary zurbanizowane. W związku postępującą migracją do miast, a co za tym idzie intensyfikacją budownictwa i wzrostem urbanizacji, i jednocześnie w obliczu pogarszających się warunków zdrowotnych i klimatycznych, jak również w obliczu wzrostu problemów socjalnych, konieczna jest poprawa warunków życia w mieście. Według raportu Departamentu Spraw Ekonomicznych i Społecznych z 2014 r.¹ obecnie, w skali światowej, na terenach miast żyje 54% ludności, a prognozy tego raportu zakładają, że do 2050 r. aż dwie trzecie ludności całego świata zamieszka w miastach. Sytuacja w Europie jest jeszcze bardziej poważna. Obecnie na terenach zurbanizowanych mieszka 75% Europejczyków, a do 2050 r. odsetek ten ma wynieść 82%². Wobec takich prognoz demograficznych oczywistym jest, że aby stworzyć człowiekowi odpowiednie warunki do życia, poprawa jakości środowiska miejskiego oraz dostarczenie mieszkańcom miast dostępnych terenów rekreacyjnych są wręcz niezbędne. Odpowiedzią na tę konieczność jest zwiększenie obszarów dobrze zaprojektowanych terenów zieleni miejskiej.

Pomysł artykułu zrodził się w wyniku zainteresowania problematyką ochrony środowiska, planowania przestrzennego oraz ekonomią i rynkiem nieruchomości. W obliczu alarmującego stanu środowiska, kurczenia się zasobów przyrodniczych oraz konieczności poprawienia warunków życia w mieście, jako architekt krajobrazu, podjęłam próbę wykazania pozytywnego wpływu zieleni na terenach miejskich na wartość nieruchomości położonych w ich sąsiedztwie.

Cel pracy i hipoteza badawcza

Celem opracowania tego tekstu było wykazanie kluczowej roli terenów zieleni jako czynnika współkreującego jakość życia w mieście oraz zwrócenie uwagi na wynikające z tego faktu przełożenie ekonomiczne. Aby osiągnąć zamierzony cel, założono, że w związku z wartością korzyści generowanych przez tereny zieleni, ich obecność na terenach zurbanizowanych przekłada się bezpośrednio na wartość nieruchomości położonych w ich bliskim sąsiedztwie.

Zakres pracy

W artykule przedstawiono aspekt ekonomiczny korzyści świadczonych przez zieleń na terenach zurbanizowanych. Następnie, poprzez przegląd literatury przedmiotu oraz w oparciu o mapy transakcji z trzech wybranych miast, przeanalizowano wpływ sąsiedztwa terenów zieleni na wartość nieruchomości. W przeprowadzonej analizie uwzględniono nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym z rynku pierwotnego i wtórnego, przy czym porównano zarówno ich ceny transakcyjne, jak i przekładające się na ich wartość ceny czynszów za najem. Jako że przeprowadzona analiza była nakierowana na wykazanie niezależnych od danego okresu czasowego preferencji kupujących, uwzględniła, oprócz transakcji z ostatnich lat, również tendencje występujące w ostatnich

dziesięcioleciach. Na końcu podsumowano dokonane analizy oraz podjęto próbę wykazania sensu prowadzenia badań kwantyfikujących wartość terenów zieleni w odniesieniu do wartości nieruchomości w kontekście ich potencjalnego wpływu na politykę przestrzenną i zrównoważoną gospodarkę.

Metody badawcze i źródła danych

Badania obejmowały dwa zasadnicze etapy:

1. Na tym etapie dokonano przeglądu literatury przedmiotu z następujących punktów widzenia:
 - rola drzew i terenów zieleni na terenach zurbanizowanych,
 - wartość usług dostarczanych przez drzewa i tereny zieleni,
 - czynniki determinujące wartość nieruchomości, oraz
 - wpływ drzew i terenów zieleni na wartość nieruchomości.
2. Na tym etapie przeanalizowano wpływ terenów zieleni na wartość nieruchomości w oparciu o mapy tematyczne dla wybranych miast.

Do napisania tekstu wykorzystano literaturę krajową i zagraniczną, regulacje prawne, artykuły prasowe, materiały szkoleniowe oraz publikacje internetowe, jak również dostępne online wywiady i mapy cen nieruchomości.

Ekonomiczny wymiar zieleni w mieście

Ile zarabiają drzewa w mieście?

Rozważania na temat znaczenia zieleni na obszarach zurbanizowanych należy zacząć od samych drzew, ponieważ to właśnie one odgrywają szczególną rolę w mieście. Drzewa są zielonym kapitałem miast, stanowią tzw. zieleń wysoką i są najważniejszym i najtrwałszym komponentem przyrodniczym krajobrazu terenów zurbanizowanych. Badania udowodniły, że udział powierzchni pokrytej koronami drzew jest głównym wskaźnikiem zdrowotności terenów miejskich i wpływa na wizualną, ekologiczną, społeczną oraz ekonomiczną wartość tych obszarów. Dzieje się tak ze względu na rozmiary i cechy wizualno-przestrzenne drzew, a także ze względu na ich długowieczność oraz ekologiczną, kulturową i społeczną rolę, jaką odgrywają [3].

Drzewa od zawsze wzbudzały podziw człowieka. Ludzie mieli świadomość, że najstarsze z nich są świadkami wielu historycznych wydarzeń, a gigantyczne, kilkusetletnie drzewa wydawały się naszym przodkom wieczne. Najpotężniejsze z nich stawały się przedmiotem kultu. Od wieków wierzono w magiczną siłę drzew, promieniującą z nich energię i przypisywano im dobroczynną moc. Dlatego człowiek od wieków otaczał drzewa szacunkiem i sadził je wokół swoich domostw [7]. Wraz z rozwojem nauki potwierdziło się znaczenie drzew w kontekście życia człowieka i życia na całej kuli ziemskiej. Obecnie powszechnie wiadomo, że drzewa, jako największe i najtrwalsze jednostki świata roślinnego, są niezbędne do utrzymania życia na Ziemi.

O wartości drzew należy mówić w kontekście korzyści, jakie przynoszą człowiekowi i gospodarce. W przypadku drzew wyróżnia się korzyści ekologiczne, socjalne, społeczne, estetyczne oraz ekonomiczne, nazywane dalej „usługami”.

¹ Źródło: <https://www.un.org/en/development/desa/publications/2014-revision-world-urbanization-prospects.html>, dostęp 19.08.2019 r.

² Źródło: <https://www.populationof.net/pl/europe/>, dostęp 19.08.2019 r.

Usługi ekologiczne dostarczane przez drzewa

Drzewa dostarczają przede wszystkim potrzebny nam do oddychania tlen. W USA wykazano, że jedna 60-letnia sosna w ciągu doby uwalnia tyle tlenu, ile potrzebują 3 osoby, a 100-letni buk dostarcza ilość tlenu zaspokajającą zapotrzebowanie dzienne 10 osób. Oszacowano również, że średnie drzewo w ciągu 50 lat produkuje tlen o wartości ponad 30 tys. USD [7].

Drzewa poprawiają jakość środowiska, pochłaniają CO₂, pomniejszając dzięki temu tzw. efekt cieplarniany. Oszacowano, że duże drzewo w ciągu jednego dnia pochłania tyle samo ditlenku węgla, ile emitują dwa domy jednorodzinne [7], a roczna sekwestracja CO₂ średniego drzewa wynosi 87,1 kg [3]. Drzewa oczyszczają powietrze ze szkodliwych pyłów i gazów, poprawiając tym jakość powietrza w mieście. Ustalono, że na zadrzewionej ulicy występuje trzykrotnie mniej pyłów w powietrzu niż na ulicy bezdrzewnej, natomiast w parku miejskim nawet dziesięciokrotnie mniej [8]. Ponadto drzewa usuwają z powietrza smogotwórcze składniki, takie jak ozon, tlenek węgla, tlenki azotu, amoniak oraz ditlenek siarki [7]. W USA wykazano, że 100 średnich drzew usuwa około 454 kg zanieczyszczeń rocznie, w tym 181 kg ozonu oraz 136 kg cząsteczek stałych [7]. Obliczono również, że w dużych miastach drzewa usuwają do ok. 5,5 t zanieczyszczeń rocznie, co łącznie pozwala oszczędzić 10 mln USD wydanych na urządzenia technologiczne do oczyszczania powietrza [9]. Obecność dużych drzew może ograniczyć ilość pyłu unoszonego z wiatrem o 75%. Drzewa przyczyniają się również do niwelacji dymu i nieprzyjemnych zapachów [7].

Drzewa wpływają na poprawę klimatu lokalnego. Poprzez zacienianie i osłonę przed wiatrami, jak również w wyniku transpiracji, drzewa znacznie obniżają temperaturę powietrza, pomniejszając występujący na terenach zurbanizowanych efekt tzw. wyspy ciepła. Wykazano, że w trakcie upałów pojedyncze duże drzewo może wytranspirować dziennie ponad 1800 litrów wody do atmosfery, a różnica temperatur między terenami miejskimi z dużą liczbą drzew a terenami bez drzew może sięgać nawet 11°C [7]. Do poprawy klimatu lokalnego przyczynia się również fakt, że drzewa, poprzez powolną infiltrację, magazynują wodę i wilgoć w glebie. Poprzez intercepcję wód opadowych przez nadziemne i podziemne części drzew oraz retencję otaczającego środowiska glebowego drzewa na terenach zurbanizowanych powodują zmniejszenie spływów wód opadowych nawet o 12% [3]. Zmniejszają przez to presję na kanalizację burzową i zapobiegają powodziom. Dzięki temu chronią nasze zasoby wodne i pozwalają odnowić zasoby wód gruntowych, co dla pokrytych betonem terenów miejskich jest szczególnie ważne. Drzewa wpływają również korzystnie na jakość wody – w wyniku procesu detoksykacji oczyszczają wody gruntowe z metali ciężkich [7].

Warto również podkreślić, że cieniujące korony drzew przedłużają żywotność nawierzchni asfaltowych, wydłużając ich trwałość z 7–10 lat do 20–25 lat [9, 10]. Drzewa przyczyniają się także do wyciszenia hałasu pochodzącego z ruchu komunikacyjnego i pełnią rolę bufora przed hałasem miejskim. Dobrze posadzone drzewa i krzewy redukują poziom hałasu nawet o 50% [7]. Na terenach zurbanizowanych drzewa stanowią siedlisko życia dla wielu dzikich zwierząt, przez co wzbogacają bioróżnorodność środowiska.

Usługi socjalne dostarczane przez drzewa

Do socjalnych usług dostarczanych przez drzewa w mieście należą przede wszystkim korzyści o charakterze zdrowotnym. Poza produkcją niezbędnego do życia tlenu, drzewa oddziałują na wszystkie zmysły człowieka, przez co tworzą specyficzny mikroklimat i mają dobroczynny wpływ na zdrowie, zarówno fizyczne, jak i psychiczne. Drzewa działają stymulująco na proces oddychania i krążenia oraz regulująco na pracę układu nerwowego, obniżając napięcie i stres. Są źródłem substancji lotnych, które w dużej mierze eliminują szkodliwe drobnoustroje. Mieszkańcy zadrzewionych dzielnic rzadziej chorują i potrzebują mniej leków. Drzewa dostarczają również okazji do poprawy sprawności fizycznej [9]. Wywierają także istotny wpływ na psychikę człowieka, działają kojąco na nasze nerwy. Wśród drzew odczuwamy spokój i odprężenie. Bezpośredni kontakt z drzewami pogłębia więź emocjonalną z naturą i przyczynia się do jej rozumienia [7].

Usługi społeczne dostarczane przez drzewa

Społeczne znaczenie drzew jest coraz bardziej doceniane. Drzewa sprzyjają interakcjom społecznym i aktywności fizycznej. Badania wykazały, że tereny z drzewami są bezpieczniejsze, odznaczają się większym uspołecznieniem niż rejony bezdrzewne i są chętniej użytkowane. Wykazano pozytywne oddziaływanie drzew na poprawę zdrowia publicznego, obniżenie przemocy, zarówno rodzinnej, jak i wśród młodocianych. Przebywanie wśród drzew wspiera również zdrowy rozwój dzieci oraz rozwój lokalnych społeczności. Wpływa też pozytywnie na poczucie tożsamości człowieka [7]. Drzewa mają także wartość edukacyjną oraz znaczenie kulturowe, wielkie i silne drzewa odbierane są jako dziedzictwo narodowe i nadają prestiżu.

Usługi estetyczne dostarczane przez drzewa

Pod względem wizualno-przestrzennym drzewa tworzą piękno krajobrazu, tworzą lub podnoszą walory estetyczne architektury, podkreślają ciągi komunikacyjne i tworzą ład przestrzenny. W miastach są naturalnym łącznikiem między strefą zurbanizowaną a otaczającą ją przyrodą. Aleje, kępy drzew lub pojedyncze drzewa są łącznikami pomiędzy terenami zieleni o większych areałach i stanowią tzw. korytarze ekologiczne. Drzewa wizualnie zmiękczejają i ocieplają twardą strukturę miasta. Stanowią przegrody między przestrzeniami o różnych funkcjach i tworzą kameralność. Maskują zaniedbane miejsca i zastępują brzydkie widoki, niwelując lub łagodząc w ten sposób nieprzyjemne struktury.

Usługi ekonomiczne dostarczane przez drzewa

Analizy ekonomicznych korzyści dostarczanych przez drzewa wykazały, że zastosowanie drzew pomaga zaoszczędzić energię oraz związane z jej wytworzeniem koszty. Wykazano, że dojrzałe drzewo w upalny dzień potrafi obniżyć temperaturę najbliższego otoczenia o 3–7°C, a cień drzew w upale obniża temperaturę powierzchni budynku o 9°C [7]. Obliczono, że wydajność jednego dużego drzewa można porównać do pracy pięciu przeciętnych klimatyzatorów domowych [11]. Zimą, poprzez osłonę przeciwwietrzną, drzewa mogą przyczynić się do zmniejszenia kosztów ogrzewania o 20–30%. Udowod-

niono, że dzięki sąsiadującym drzewom w okresach upałów można zmniejszyć w budynkach koszty klimatyzacji do 30%, a zimą, dzięki osłaniającej przed wiatrami funkcji drzew, można zmniejszyć koszty ogrzewania budynków nawet o 25% [7].

Analizy dotyczące wpływu drzew na biznes wykazały, że ponad 75% ludzi woli robić zakupy w miejscach, gdzie rosną duże drzewa. Kupujący robili je częściej i dłużej, wydając przy tym o 10–12% więcej. Udowodniono także, że pracownicy w zadrzewionych dzielnicach są bardziej produktywni, a ich nieobecność w pracy jest mniejsza [7].

O efektywności i kluczowej roli drzew w mieście świadczy fakt, że prawie we wszystkich badanych przypadkach korzyści przynieszone przez drzewa przekraczają wydatki ponoszone na ich utrzymanie. Przykładowo wskaźnik relacji korzyści z drzew do kosztów ich utrzymania wyniósł w skali roku: w Nowym Jorku 5,6, w Chicago 2,8, a w Warszawie 1,3 [3].

Wartość drzew

Drzewa, poprzez usługi, jakie świadczą na rzecz miasta i jego mieszkańców, stanowią aktywa publiczne o wysokiej wartości [3]. Mieszkańcy miast, świadomi roli, jaką spełniają drzewa w mieście, skłonni są inwestować w ich obecność. Przeprowadzone w Łodzi badania [12] wykazały, że respondenci gotowi są płacić hipotetyczną opłatę za zwiększanie liczby drzew przyulicznych, w zależności od stopnia zazielenienia ulic.

W związku z rosnącą świadomością w tym zakresie od lat podejmowane są próby wyliczenia ich wartości rynkowej. Na tę wartość składa się suma wartości korzyści, jakie świadczą drzewa na rzecz człowieka i gospodarki. W Berlinie wartość 400 tys. drzew przyulicznych została oszacowana na kwotę 3 mld EUR, przy średniej wartości jednego drzewa równej 7,5 tys. EUR. W Nowym Jorku wartość 584 tys. drzew przyulicznych oszacowano na kwotę 2,3 mld USD, przy średniej wartości jednego drzewa 3,9 tys. USD. Szacunki przeprowadzone na warszawskiej Pradze-Północ określiły wartość 12 tys. przyulicznych drzew na 104 mln PLN, przy średniej wartości jednego drzewa równej 8,6 tys. PLN, co w odniesieniu do całej Warszawy dałoby również wielomiliardowe wartości [3].

Wartość terenów zieleni

W kontekście wpływu na wartość nieruchomości istotną rolę odgrywają oczywiście nie pojedyncze drzewa, a obszary zieleni o większej powierzchni. Przez tereny zieleni, zgodnie z definicją zawartą w ustawie o ochronie przyrody [13], należy rozumieć *tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, pełniące funkcje publiczne, a w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe oraz cmentarze, a także zieleń towarzyszącą drogom na terenie zabudowy, zabytkowym fortyfikacjom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym*.

Ekosystem, jaki stanowią w mieście łączne tereny zieleni, tworzy zintegrowany system przyrodniczy, zwany zieloną infrastrukturą, generujący usługi ekosystemowe w skali całego miasta. Usługi ekosystemowe świadczone przez miejskie tereny zieleni pokrywają się z korzyściami, jakie przynoszą drzewa na terenach zurbanizowanych. Także i w tym przypadku wyróż-

nia się korzyści ekologiczne, socjalne, społeczne, estetyczne oraz ekonomiczne. W warunkach skomasowania drzewa mają jednak znacznie lepsze warunki do rozwoju i wraz z zielenią niską, tworzą lokalne ekosystemy, multiplikując swoją dobroczynną funkcję, co niesie za sobą również pomnożoną wartość korzyści.

Warto podkreślić, że w przypadku terenów zieleni istotnie zwiększają się wynikające z nich korzyści społeczne i socjalne. Ze względu na powierzchnię, jak również ze względu na zaprojektowany układ i wyposażenie, tereny zieleni stanowią atrakcyjne i kompleksowe miejsca wypoczynku, które sprzyjają zdrowiu, aktywności fizycznej, kontaktom socjalnym i w istotny sposób wpływają na jakość przestrzeni miejskiej [14]. Dobrze zaprojektowane tereny zieleni redukują uciążliwość życia w dużych skupiskach, wpływają na wartość estetyczną i prestiż lokalizacji oraz tworzą tożsamość miejsca, niejednokrotnie stanowiąc swoistą wizytówkę danej dzielnicy, a nawet całego miasta. Tereny zieleni mają również wartość edukacyjną, jako kompleksowe ekosystemy świata flory i fauny niosą ze sobą dużą wartość poznawczą.

Obecność dobrze zaprojektowanych terenów zieleni na terenach zurbanizowanych podnosi atrakcyjność dzielnicy, pozytywnie wpływa na frekwencję i długość przebywania pieszych w danym miejscu, co w biznesie przekłada się na zyski z handlu detalicznego i z gastronomii. Lokalizacja biur w sąsiedztwie terenów zieleni urządzonej podwyższa prestiż firmy, a pracodawcy mogą liczyć na większą atrakcyjność dla pracowników i większy przyływ tzw. talentów³. Można zatem stwierdzić, że tereny zieleni na terenach miast przyczyniają się do wzrostu standardu życia mieszkańców oraz zapewniają korzyści niezbędne do realizacji podstawowych potrzeb człowieka.

Wpływ terenów zieleni na wartość nieruchomości

Czynniki determinujące wartość nieruchomości

O wartości nieruchomości, oprócz czynników rynkowych, takich jak podaż, popyt czy koniunktura, decyduje szereg atrybutów związanych bezpośrednio z daną nieruchomością. Ustawa o gospodarce nieruchomościami [15] wymienia cechy nieruchomości, jakie obowiązkowo należy uwzględnić w wycenie nieruchomości, a są to:

- rodzaj nieruchomości,
- położenie nieruchomości,
- przeznaczenie terenu w planie miejscowym,
- stan nieruchomości, oraz
- sposób użytkowania.

Sąsiedztwo terenów zieleni zostało w tym wypadku ujęte w punkcie „stan nieruchomości”, rozumianego jako „stan otoczenia nieruchomości” [16], czyli „otoczenie i sąsiedztwo” i tym samym ustawowo stanowi jeden z najważniejszych czynników, które wpływają na wartość nieruchomości.

Zdaniem Szczepańskiej [14, 17] podstawowymi atrybutami determinującymi wartość nieruchomości jest 6 kategorii:

- fizyczne i strukturalne cechy nieruchomości,

³ Źródło: <https://www.immobilienmanager.de/kommentar-thesen-zum-oeffentlichen-raum-in-der-projektentwicklung/150/62098/>, dostęp 20.08.2019 r.

- warunki sąsiedztwa,
- warunki społeczne,
- czynnik lokalizacyjny,
- czynnik środowiskowy, oraz
- warunki rynkowe.

W tych kategoriach sąsiedztwo terenów zieleni również można zinterpretować jako składową wielu podstawowych czynników determinujących wartość nieruchomości: czynnika środowiskowego, czynnika społecznego oraz warunków sąsiedztwa.

Według Kucharskiej-Stasiak [18] czynniki, od których zależy wartość nieruchomości to:

- czynniki fizyczne i środowiskowe,
- czynniki ekonomiczne,
- czynniki prawne,
- czynniki demograficzne,
- czynniki polityczne, oraz
- czynniki socjalne.

W tym przypadku sąsiedztwo terenów zieleni mieści się w zakresie wyszczególnionych na pierwszym miejscu czynników środowiskowych, jak również w zakresie czynników socjalnych.

Można zatem stwierdzić, że obecność zieleni należy do najistotniejszych czynników kształtujących wartość nieruchomości. Warto w tym miejscu podkreślić, że szeroko pojęte tereny zieleni, rozumiane jako system przyrodniczy miasta, stanowią nie tylko pojedynczy czynnik wpływający na wartość nieruchomości, ale, ze względu na usługi ekosystemowe, jakie świadczą, wywierają pozytywny wpływ na pozostałe atrybuty, np. (i) w przypadku czynników fizycznych i środowiskowych kreują walory estetyczne otoczenia, wpływają pozytywnie na klimat, jakość powietrza, zmniejszają poziom smogu i hałasu, (ii) w przypadku czynników ekonomicznych wpływają na wzrost cen, a (iii) w przypadku czynników socjalnych wpływają pozytywnie na zdrowie, a także kreują możliwości rekreacyjne.

Tereny zieleni a wartość nieruchomości

Przeгляд literatury

Pozytywny wpływ przyrody i krajobrazu na życie człowieka w oczywisty sposób decyduje o jego preferencjach, również tych związanych z wyborem miejsca zamieszkania czy miejsca pracy. Faworyzowanie atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym lokalizacji na ten cel jest naturalną potrzebą człowieka. Tereny zieleni, jako wypadkowa społeczno-kulturowych oraz naturalnych walorów środowiska, wpływają bezpośrednio na atrakcyjność i jakość otoczenia. Z kolei jakość otoczenia w znacznym stopniu wpływa na decyzje podejmowane przez uczestników rynku nieruchomości. Można zatem stwierdzić, że walory krajobrazu miejskiego współkreują wartość terenów zurbanizowanych i stanowią istotny czynnik determinujący wartość nieruchomości [19].

W literaturze przytaczane są liczne badania naukowe potwierdzające pozytywny wpływ zieleni na wartość nieruchomości. Amerykańskie badania [7, 20] wykazały, że każde duże drzewo rosnące z przodu działki podnosi jej cenę o 1%, a wartość rynkowa domów jednorodzinnych z drzewami zlokalizowanymi na posesji może wzrosnąć, w zależności od ich gatunku, liczby, lokalizacji i stanu zdrowotnego, o 5–30% w porównaniu

z nieruchomościami bez drzew. Otrzymano również wyniki świadczące o tym, że w zadrzewionych dzielnicach sprzedawane nieruchomości szybciej znajdują nabywców niż w dzielnicach o mniejszej liczbie drzew [7, 21]. Udowodniono, że wartość nieruchomości położonych blisko terenów zieleni, w zależności od odległości i intensywności ich użytkowania, zwiększa się średnio o 8–20%. Przy czym, w przypadku odległości do 500 m lub do trzech przecznicy od intensywnie użytkowanego parku, wartość nieruchomości zwiększa się o 10%, a w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa ze spokojnym parkiem można liczyć się ze wzrostem wartości nawet do 20% [9].

W brytyjskich badaniach wykonanych w 2003 r. na zlecenie CABE (*Commission for Architecture and Built Environment*) i przeprowadzonych w różnych miastach Wielkiej Brytanii wykazano, że wartość nieruchomości zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zrewitalizowanych parków wzrosła średnio o 20–30%, a ceny nieruchomości znajdujących się nieco dalej od nich wzrosły średnio o 5–10% [22].

Istotnym czynnikiem wywierającym wpływ na wzrost wartości nieruchomości na terenach zurbanizowanych jest widok na drzewa lub tereny zieleni. Liczne badania wykazały, że w budownictwie wielorodzinnym ceny mieszkań z widokiem na zadrzewioną przestrzeń otwartą rosną o 4,9%, a domu jednorodzinnego z widokiem na park o 8% [9]. Badania wykazały również, że mieszkania i biura w takich dzielnicach są wynajmowane szybciej i za wyższy czynsz [7], a bliska lokalizacja dobrze urządzonych terenów zieleni zwiększa czynsze za najem powierzchni biurowych o 7% [9].

Wpływ terenów zieleni na wartość nieruchomości potwierdzono także w Polsce. Badania przeprowadzone na terenie Katowic i Gliwic [22] dowiodły, że nieruchomości położone bliżej parków cieszą się większym popytem, a ich ceny transakcyjne są wyższe w porównaniu z innymi nieruchomościami. Przeprowadzone przez G. Maksymiuk pilotażowe badania w Warszawie potwierdziły statystycznie istotny wpływ zielonej infrastruktury na wartość nieruchomości [23]. Przeprowadzone w Poznaniu w 2017 r. badania [24] wykazały, że ok. 40% respondentów było skłonne zapłacić wyższą cenę za nieruchomość położoną w bliskim sąsiedztwie terenów zieleni, a ponad 60% respondentów deklaruowało gotowość zapłacenia o 6–10% wyższej ceny za nieruchomość położoną w otoczeniu parku. W kolejnych przeprowadzonych na terenie Poznania badaniach [14] wykazano, że tereny zieleni mają wyraźny wpływ na decyzje lokalizacyjne i marketingowe deweloperów, którzy, świadomi korzystnego wpływu bliskości terenów zieleni na wartość nieruchomości i prestiż lokalizacji, wykorzystują marketingowo obecność zieleni w sąsiedztwie swoich inwestycji, o czym świadczy rosnąca popularność „zielonych” nazw inwestycji na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Analiza relacji cen nieruchomości na rynku mieszkaniowym i sąsiedztwa terenów zieleni

Szacuje się, że w krajach rozwiniętych rynek nieruchomości mieszkaniowych stanowi 60–70% wartości wszystkich nieruchomości [25]. Oczywistym jest, że najwięcej nieruchomości mieszkaniowych znajduje się na terenach zurbanizowanych. Ze społecznego punktu widzenia mieszkania stanowią dobro

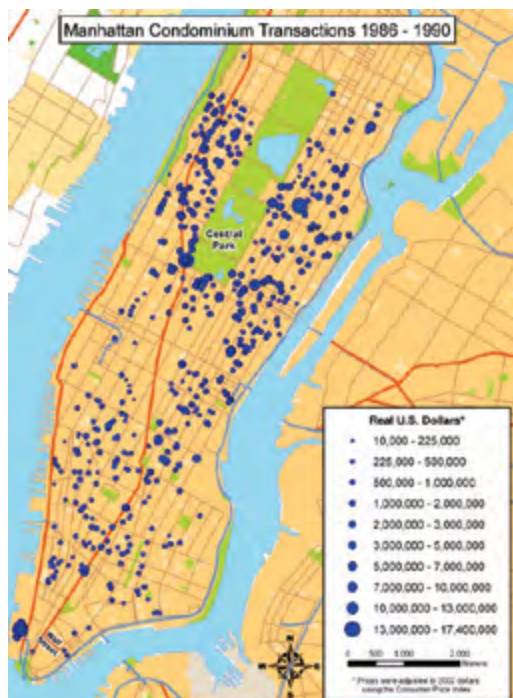
szczególne i służą do zaspokojenia podstawowych potrzeb człowieka [25]. Ponadto w mieszkaniach spędzamy największą ilość czasu w ciągu doby. Dlatego bardzo ważne jest, aby mieszkania były zlokalizowane w zdrowym sąsiedztwie i w pobliżu terenów rekreacyjnych. Można zatem przyjąć, że tereny zieleni mają najistotniejsze znaczenie dla nieruchomości mieszkaniowych.

Korelacje wysokich wartości nieruchomości mieszkaniowych i sąsiedztwa terenów zieleni obrazują mapy odzwierciedlające rozkład cen najmu i cen transakcyjnych nieruchomości w poszczególnych miastach w Polsce i na świecie.

Nowy Jork

Siłę oddziaływania terenów zieleni na wartość nieruchomości na rynku mieszkaniowym potwierdza fenomen nowojorskiego Central Parku. W latach 1986–1990 najwięcej transakcji i najwyższe ceny transakcyjne na Manhattanie odnotowano właśnie w bliskim sąsiedztwie tego parku. Transakcje w tej lokalizacji sięgały 17,4 mln USD za apartament (poziom cen zaktualizowany na 2002 r.), przy czym te najwyższe dotyczyły nieruchomości zlokalizowanych bezpośrednio obok Central Parku lub położonych bardzo blisko. Duża liczba transakcji świadczy o zwiększonym popycie na lokale mieszkaniowe na tym obszarze (rys. 1).

Z kolei z analiz dokonanych w II kwartale 2008 r.⁴ wynika, że w okolicach Central Parku na rynku mieszkaniowym dokonano największej liczby transakcji, jak również, że na tym obszarze osiągnęto najwyższe ceny za mkw.⁵ (rys. 2).



Rys. 1. Korelacja cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych i sąsiedztwa terenów zieleni na Manhattanie w latach 1986–1990 (Źródło: <http://gis2.harvard.edu/services/project-consultation/project-resume/new-york-city-real-estate-analysis>, dostęp 20.08.2019 r.)

⁴ Źródło: www.propertyshark.com/maps, dostęp 20.08.2019 r.
⁵ Square foot (SF) = 0,9290304 m²

„Magiczną siłę oddziaływania” najśłynniejszego na świecie parku potwierdza przeprowadzona w 2019 r. transakcja zakupu najdroższego apartamentu w Stanach Zjednoczonych, zlokalizowanego dosłownie kilka kroków od niego. Miliarder Ken Griffin kupił nieruchomość lokalową w luksusowym budynku Central Park South 220 na Manhattanie za 238 mln USD.



Rys. 2. Liczba transakcji oraz ceny transakcyjne za square foot (SF) nieruchomości mieszkaniowych na Manhattanie w 2008 r. (Źródło: http://www.comitini.com/pdf/2008_Q2_CorcoranReport.pdf, dostęp 22.08.2019 r.)

Zakupiona nieruchomość ma cztery piętra, a jej powierzchnia wynosi 2300 mkw. Oznacza to, że cena jednego metra kwadratowego warta jest w przybliżeniu 103,5 tys. USD. Oczywiście jednym z głównych atutów apartamentu jest, oprócz prestiżowego położenia tuż obok słynnego nowojorskiego parku, widok z okien rozpościerający się na ten właśnie park⁶.

⁶ Źródło: <https://tvn24bis.pl/ze-swiatea,75/mieszkanie-za-238-milionow-dolarow-ken-griffin-kupil-najdrozszy-apartament-w-220-central-park-south,903594.html>, dostęp 22.08.2019 r.

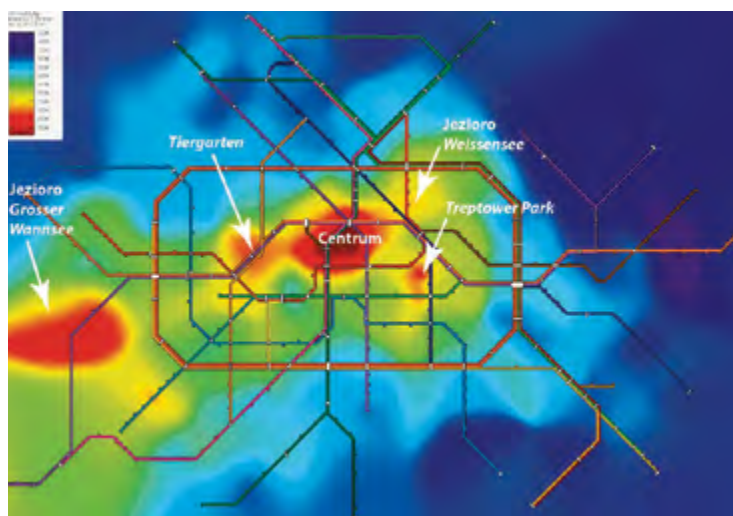
W ostatnich miesiącach w tym samym budynku zakupu dokonał Sting. Nowe mieszkanie brytyjskiego muzyka ma powierzchnię około 550 mkw. i położone jest na 18 kondygnacji. Z salonu oczywiście można podziwiać widok na Central Park. Lokum to kosztowało 65,7 mln USD⁷, tj. blisko 120 tys. USD za mkw. W tym samym budynku zainwestowali również miliarder i właściciel funduszu hedgingowego Daniel Och, nowojorski deweloper Ofer Yardeni, a także chiński miliarder i potentat na rynku nieruchomości Tong Tong Zhao.

Kolejnym przykładem oddziaływania Central Parku na wartość nieruchomości jest dokonana w 2017 r. transakcja zakupu trzech połączonych penthouse'ów, położonych na 92. i 93. piętrze najwyższego mieszkalnego drapacza chmur świata, zlokalizowanego pod adresem Park Avenue 432. Jednym z najważniejszych atrybutów nieruchomości, mimo już nieco dalszej lokalizacji, był niczym niezakłócony z wysokich pięter widok na Central Park. Transakcji dokonał anonimowy kupujący za 91 mln USD. Na datę zakupu była to trzecia najwyższa suma na świecie, jaka została wydana na zakup prywatnego mieszkania⁸.

Central Park przyciąga zatem najbogatszych inwestorów, a przylegająca do niego od południowej strony nowojorska ulica Central Park South Avenue nie bez przyczyny od lat zwana jest aleją miliarderów.

Berlin

Korelacja wysokiej wartości nieruchomości i sąsiedztwa terenów zieleni potwierdza się również w stolicy naszych zachodnich sąsiadów. Analiza mapy czynszów najmu w Berlinie wykazuje wzrost czynszów w okolicach największych parków miejskich oraz innych atrakcyjnych krajobrazowo obszarów. Na mapie (rys. 3) widać, że – wyłączając ścisłe centrum – ceny najmu rosną w sąsiedztwie terenów zieleni o dużych arealach,



Ryc. 3. Korelacja cen czynszów za wynajem mieszkań w Berlinie i sąsiedztwa terenów zieleni w 2016 r. (Źródło: https://www.reddit.com/r/MapPorn/comments/40gpl2/average_rent_in_berlin_shown_as_heatmap_on_the/, dostęp 21.08.2019 r.)

⁷ Źródło: <https://www.rp.pl/Za-granica/308059940-Sting-kupil-apartament-w-jednym-z-najdrozszych-budynkow-na-Manhattanie.html>, dostęp 22.08.2019 r.

⁸ Źródło: <https://www.bilanz.ch/immobilien/new-yorker-luxuswohnen-gen-zum-schnaepchenpreis-879396>, dostęp 22.08.2019 r.

tj. w okolicach parku Tiergarten oraz w zazielenionych i bardzo atrakcyjnych krajobrazowo terenach leżących po zachodniej stronie miasta w okolicy jeziora Grosser Wannsee. Na kolejnych miejscach pod względem cen najmu plasują się tereny wokół Treptower Park oraz wokół zazielenionych obszarów w sąsiedztwie jeziora Weissensee.

W 2016 r. średnia cena najmu 2-pokojowego mieszkania o powierzchni ok. 70 mkw. położonego w bliskim sąsiedztwie wspomnianych terenów zieleni dochodziła do 800 EUR miesięcznie. Oznacza to, że była nawet o 150 EUR wyższa od cen najmu podobnie zlokalizowanych, ale pozbawionych sąsiedztwa terenów zieleni mieszkań, wynoszących średnio 650 EUR miesięcznie. Daje to różnicę wartości czynszów dochodzącą nawet do 23%.

Warszawa

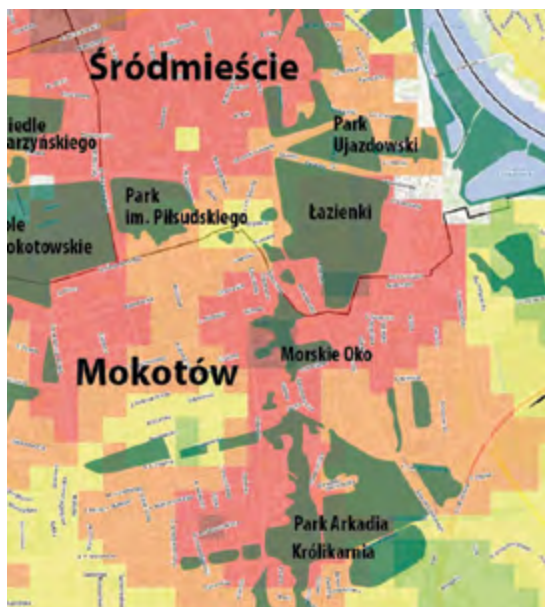
Potwierdzenie tych tendencji może stanowić również analiza warszawskiej mapy Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości⁹. Analizą objęto ceny transakcyjne z 2017 r. na warszawskim pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym. Analiza obejmuje najbardziej zurbanizowane dzielnice miasta, z wyłączeniem obszaru ścisłego centrum – ze względu na inne czynniki cenotwórcze dominujące na tym obszarze.

W Warszawie korelacja wysokich cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych i obecności terenów zieleni najbardziej widoczna jest w Śródmieściu i na Mokotowie. Na rynku pierwotnym w tych dzielnicach w 2017 r. najwyższe średnie ceny transakcyjne kształtowały się w przedziale 11–15 tys. PLN za mkw. lokalu mieszkalnego, a w skrajnych przypadkach wynosiły nawet powyżej 15 tys. PLN za mkw. (rys. 4). Najwyższe ceny transakcyjne odnotowano na obszarach sąsiadujących z parkiem Ujazdowskim, Łazienkami, Polem Mokotowskim, z parkiem Morskie Oko oraz wzdłuż parku Arkadia i Królikarni. Jednocześnie średnia cena mkw. nieruchomości o porównywalnych, ale oddalonych od terenów zieleni lokalizacjach mieściła się w przedziale 9–11 tys. PLN.

Na śródmiejskim i mokotowskim rynku wtórnym pojawiają się podobne zależności, choć zarysowują się one w mniejszym stopniu (rys. 5). Również w tym przypadku można zaobserwować wzrost cen za jeden mkw. lokalu mieszkalnego w okolicach wyżej wymienionych parków, a różnice cenowe, poza skrajnymi przypadkami, są takie same jak w przypadku rynku pierwotnego.

Analiza mapy cen transakcyjnych z warszawskiej Ochoty (rys. 6) potwierdza tę samą tendencję. Poziom średnich cen transakcyjnych z rynku pierwotnego w 2017 r. za nieruchomości mieszkaniowe zlokalizowane na Ochocie w sąsiedztwie Pola Mokotowskiego oraz w zazielenionym Osiedlu Starzyńskiego plasował się w przedziale 9–11 tys. PLN za mkw., natomiast bliżej Centrum poziom cen dochodził nawet do 15 tys. PLN za mkw. Na sąsiedztwie terenów zieleni profitowali finansowo również właściciele sprzedający lokale mieszkalne położone przy parku Szczęśliwickim. W tym przypadku średnie ceny transakcyjne dochodziły również do 15 tys. PLN

⁹ Źródło: <http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=rciwn#>, dostęp 21.08.2019 r.



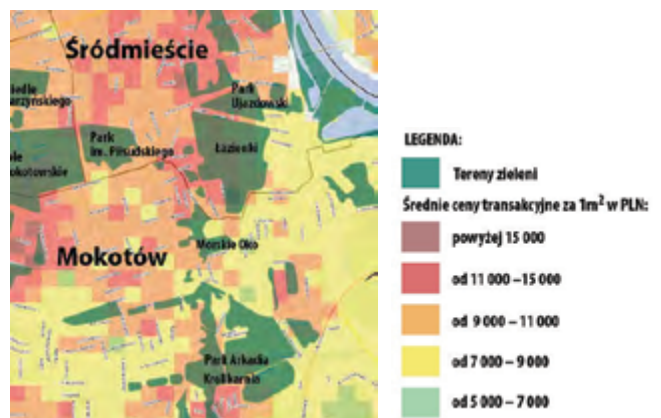
Rys. 4. Korelacja cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych i sąsiedztwa terenów zieleni w Centrum i na Mokotowie – rynek pierwotny (Źródło: opracowanie własne w oparciu o warszawską mapę transakcji nieruchomości, <http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=rciwn#>, dostęp 21.08.2019 r.)

za mkw., podczas gdy średnia cena mkw. nieruchomości o porównywalnych, ale oddalonych od terenów zieleni lokalizacjach mieściła się w przedziale 7–9 tys. PLN.

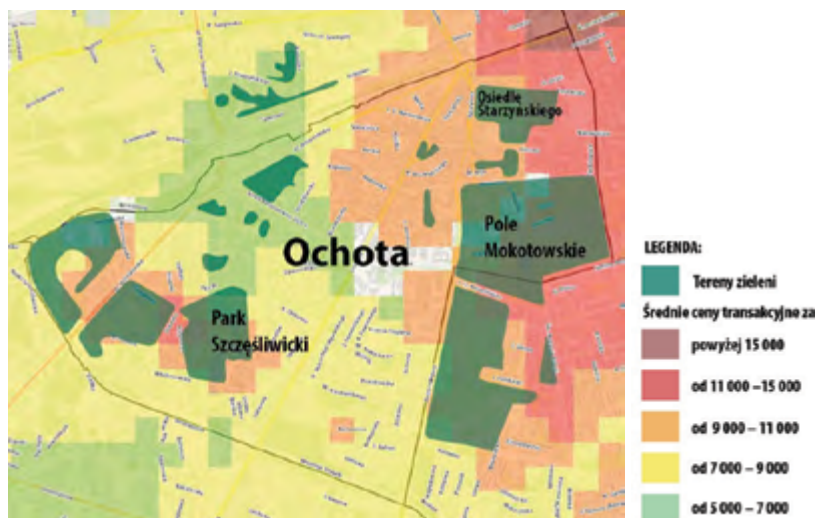
Na rynku wtórnym w tej dzielnicy, w najbliższych okolicach wspomnianych terenów zieleni również można zaobserwować wzrost cen, jednak różnice cenowe są już mniejsze niż na rynku pierwotnym. W przypadku sąsiedztwa z Polem Mokotowskim w przedziale 11–15 tys. PLN za mkw. zostało zawartych znacznie mniej transakcji, natomiast w okolicy parku Szczęśliwickiego ceny transakcyjne z rynku wtórnego za jeden mkw. kształtowały się w przedziale 9–11 tys. PLN (rys. 7). Również w tym przypadku średnia cena mkw. nieruchomości o porównywalnych, ale bardziej oddalonych od terenów zieleni lokalizacjach mieściła się w przedziale 7–9 tys. PLN.

Podobna sytuacja występuje na warszawskim Żoliborzu. Na rynku pierwotnym za lokale mieszkalne położone w sąsiedztwie Cytadeli oraz Kępy Potockiej w 2017 r. płacono 9–11 tys. PLN za mkw., podczas gdy cena za mkw. nieruchomości podobnie zlokalizowanych, ale bardziej oddalonych od terenów zieleni wynosiła 7–9 tys. PLN (rys. 8).

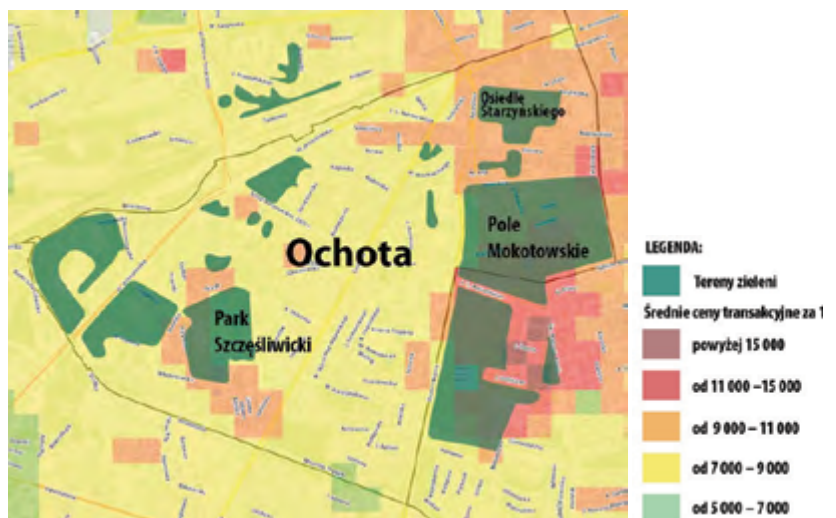
Na rynku wtórnym w tej dzielnicy również można zaobserwować wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych. W tym przypadku różnice cenowe były nawet wyższe niż na rynku pierwotnym. W przypadku sąsiedztwa z Cytadelą i Kępą Potocką różnice średnich cen transakcyjnych z rynku wtórnego za jeden mkw. kształtowały w przedziale 11–15 tys. PLN (rys. 9).



Rys. 5. Korelacja cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych i sąsiedztwa terenów zieleni w Centrum i na Mokotowie – rynek wtórny (Źródło: opracowanie własne w oparciu o warszawską mapę transakcji nieruchomości, <http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=rciwn#>, dostęp 21.08.2019 r.)



Rys. 6. Korelacja cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych i sąsiedztwa terenów zieleni w dzielnicy Ochota – rynek pierwotny (Źródło: opracowanie własne w oparciu o warszawską mapę transakcji nieruchomości, <http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=rciwn#>, dostęp 21.08.2019 r.)



Rys. 7. Korelacja cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych i sąsiedztwa terenów zieleni w dzielnicy Ochota – rynek wtórny (Źródło: opracowanie własne w oparciu o warszawską mapę transakcji nieruchomości, <http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=rciwn#>, dostęp 21.08.2019 r.)

Podsumowanie i wnioski

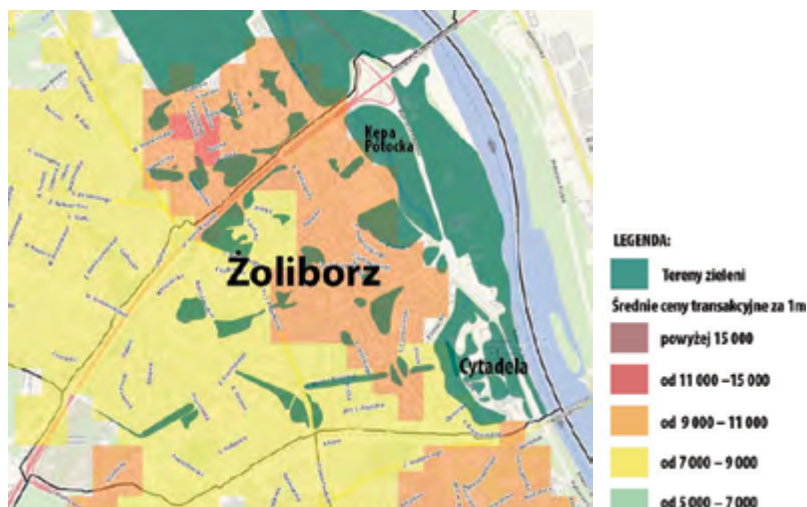
Przeprowadzona analiza potwierdziła, że w dużych aglomeracjach miejskich sąsiedztwo terenów zieleni wywiera istotny wpływ na wartość nieruchomości mieszkaniowych. Wykazano, że bliskość terenów zieleni pozytywnie wpływa na popyt nieruchomości położonych w ich sąsiedztwie, natomiast ich wartość w skrajnych sytuacjach, jak np. w przypadku nowojorskiego Central Parku, może ulec wręcz zwielokrotnieniu.

Na podstawie analizy czynszów najmu w Berlinie potwierdzono, że bliskie sąsiedztwo terenów zieleni zwiększa średnie ceny najmu mieszkań nawet o 23%, co w sposób oczywisty przekłada się na wartość samych nieruchomości. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości w Warszawie udowodniła, że średnia cena transakcyjna jednego mkw. mieszkania zlokalizowanego w pobliżu terenów zieleni była nawet o 26% wyższa niż w przypadku nieruchomości w porównywalnych, ale oddalonych od terenów zieleni lokalizacjach. Przeprowadzone badania wykazały zatem dużą zgodność z wynikami przytaczanymi w literaturze przedmiotu i potwierdzają, poza wartościami skrajnymi, przytoczony potencjał przyrostu wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie terenów zieleni sięgający nawet 30%.

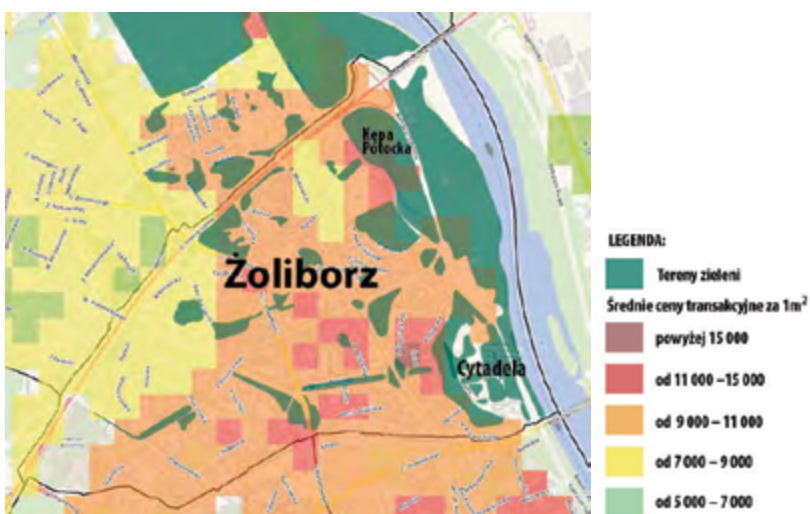
Należy podkreślić, że istotny wpływ terenów zieleni na wartość nieruchomości dotyczy przede wszystkim dużych aglomeracji i ich najbardziej zurbanizowanych dzielnic. Istotne znaczenie odgrywa tu również areal oraz sposób urządzenia. Tereny zieleni o dużych powierzchniach i wysokich walorach krajobrazowych, a także stwarzające większe możliwości rekreacyjne, mają większy wpływ na wartość nieruchomości niż niewielkie zieleńce.

Studia literatury przedmiotu i przeprowadzone analizy potwierdziły, że nie tylko zjawiska rynkowe czy fizyczne cechy samej nieruchomości wywierają istotny wpływ na jej wartość. Czyni to również otaczająca przestrzeń o wysokich walorach krajobrazowych i funkcjonalnych. Poszukiwanie nieruchomości w sąsiedztwie terenów zieleni jest przejawem ludzkich potrzeb wynikających z chęci przebywania w atrakcyjnej okolicy, a także przełożeniem wymiernych korzyści, jakie niesie ze sobą naturalne bogactwo przyrody. Wraz z rosnącą świadomością ekologiczną i krajobrazową zwiększa się popyt na nieruchomości w lokalizacjach w pobliżu terenów zieleni. Z kolei w wyniku postępującej urbanizacji i intensyfikacji budownictwa podaż takich nieruchomości jest coraz mniejsza, a rezultatem takiej sytuacji na rynku jest wzrost cen nieruchomości spełniających warunki sąsiedztwa z terenami zieleni. W obliczu narastających zmian klimatycznych i demograficznych znaczenie i wartość zieleni jako czynnika kreującego jakość życia w mieście będzie rosła. Można zatem zaryzykować prognozę, że i jej wpływ na wartość nieruchomości będzie coraz większy.

Bezpośrednie przełożenie sąsiedztwa zieleni na wartość nieruchomości podkreśla ekonomiczny wymiar wartości usług ekosystemowych dostarczanych przez zieleń na terenach



Rys. 8. Korelacja cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych i sąsiedztwa terenów zieleni na Żoliborzu – rynek pierwotny (Źródło: opracowanie własne w oparciu o warszawską mapę transakcji nieruchomości, <http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=rciwn#>, dostęp 21.08.2019 r.)



Rys. 9. Korelacja cen transakcyjnych i sąsiedztwa terenów zieleni na Żoliborzu – rynek wtórny (Źródło: opracowanie własne w oparciu o warszawską mapę transakcji nieruchomości, <http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=rciwn#>, dostęp 21.08.2019 r.)

Na podstawie przeprowadzonej analizy można stwierdzić, że wyłączając skrajnie wartości, w 2017 r. średnia cena transakcyjna jednego mkw. za nieruchomość mieszkalną zlokalizowaną w pobliżu atrakcyjnych terenów zieleni była nawet o 2 tys. PLN wyższa niż w przypadku nieruchomości w porównywalnych, ale oddalonych od terenów zieleni lokalizacjach. Tendencja ta potwierdziła się w najbardziej zurbanizowanych dzielnicach, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Oznacza to, że w odniesieniu do przypadającej na 2017 r. średniej ceny mkw. za lokal mieszkalny w Warszawie wynoszącej 7759 PLN¹⁰, nieruchomości położone w sąsiedztwie terenów zieleni były sprzedawane nawet o blisko 26% drożej.

¹⁰ Średnia arytmetyczna obliczona na podstawie kwartalnych średnich cen transakcyjnych z warszawskiego rynku wtórnego i pierwotnego w 2017 r. na podstawie danych z Raportu NBP Sytuacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w 2017 r. Źródło: https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2017_miasta.pdf, dostęp 21.08.2019 r.

miast i w związku z tym wykazuje ekonomiczne uzasadnienie dla powiększania sieci dostępnych i dobrze zaprojektowanych obszarów rekreacyjnych pokrytych zielenią. Kolejny argument dla tych działań stanowi również fakt, że na zwiększaniu powierzchni oraz jakości zieleni miejskiej zyskują nie tylko mieszkańcy nieruchomości położonych w ich najbliższym otoczeniu. Publiczna dostępność terenów zieleni umożliwia korzystanie z ich dóbr wszystkim mieszkańcom i turystom. Również łączne usługi ekosystemowe, jakie dostarczają, przekładają się na obszar całego miasta. Można zatem stwierdzić, że zieleń miejska, niezależnie od jej lokalizacji, przyczynia się do podwyższenia standardu życia wszystkich mieszkańców miasta, a jej obecność ma wymiar demokratyczny.

Badania dotyczące wpływu terenów zieleni na wartość nieruchomości w sposób bezpośredni kwantyfikują wartość zasobów przyrodniczych w mieście, dzięki czemu potencjalnie mogą odgrywać istotną rolę w opieranych wyłącznie o przesłanki merytoryczne procesach decyzyjnych na szczeblu zarządzania miastem. Ze względu na swój obiektywizujący charakter wyniki takich badań powinny być uwzględniane w bilansach ekonomicznych i w rezultacie znajdować odzwierciedlenie w decyzjach projektowych, planistycznych oraz innych decyzjach o znaczeniu społecznym. Prowadzenie takich badań stanowiłoby zadanie łączące pracę rzeczoznawców majątkowych, planistów i władz samorządowych. Naturalną konsekwencją tej współpracy byłoby wprowadzenie ukierunkowanej na poprawę jakości życia ludzi polityki przestrzennej, kształtującej strukturę miejskie z uwzględnieniem rosnących potrzeb społecznych i wymagań środowiska przyrodniczego.

Takie zabiegi przyczyniłyby się do rozwiązania narastających problemów życia w mieście, a także do wzrostu satysfakcji społecznej. Wpisałyby się również w ekonomiczne zasady zrównoważonej gospodarki i zrównoważonego rozwoju. Rezultatem takich działań byłyby dobrze funkcjonujące pod względem przyrodniczym i społecznym miasta, zapewniające korzyści niezbędne do realizacji codziennego życia i jego dobrą jakość.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

LITERATURA

- [1] Mączyńska E. (red.) (2019). *Ekonomia i polityka. Wokół teorii Grzegorza Kołodko*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [2] Kronenberg J. (2012). Bariery dla utrzymywania drzew w miastach i sposoby pokonywania tych barier. *Zrównoważony Rozwój. Zastoso- wania, Z. 3 Przyroda w mieście*. Warszawa: Fundacja Sendzimira, 29.
- [3] Szczepanowska H.B. (2015). Drzewa w mieście. Zielony kapitał wartości i usług ekosystemowych. *Człowiek i Środowisko*, 39, (2), 5.
- [4] Boćkowski M., Rogowski W. (2018). Wycena usług ekosystemo- wych oraz ich zastosowanie w rachunku ekonomicznym. Prak- tyczne przykłady w zarządzaniu zasobami przyrodniczymi. *Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów*. Warszawa: Oficyna Wy- dawnicza SGH, 167, 37.
- [5] Costanza R. et al. (2014). Changes in the global value of ecosys- tem service. *Science*, 26, 152.
- [6] Żylicz T. (2017). Wartość ekonomiczna przyrody. *Zarządzanie Pub- liczne*, 39, (1), 114.
- [7] Kosmala M. (2005). *Po co ludziom drzewa, czyli o roli znaczeniu drzew w życiu człowieka*. Materiały I Konferencji Naukowo-Tech- nicznej Zieleni Miejska.
- [8] Szczepanowska H.B. (2009). *Wycena wartości drzew na terenach zurbanizowanych*. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkal- nictwa.
- [9] Suchocka M. (2013). Drzewo jako element zielonej infrastruktury. *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 36, 85.
- [10] Błaszczuk M., Kosmala M. (2009). Rola i znaczenie drzew w krajo- brazie – aleje przydrożne i przyuliczne. *Przegląd Komunalny*, 8, 80.
- [11] Szczepanowska H.B. (2017). *Miejsce terenów zieleni w strukturze zintegrowanego projektowania, zarządzania i wykonawstwa wraz z oceną ekologicznych, klimatycznych, społecznych i ekonomicznych korzyści*. Materiały szkoleniowe SIITO.
- [12] Giergiczny M., Kronenberg J. (2014). From valuation to governance: using choice experiment to value street trees. *Ambio*, 43, (4).
- [13] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880.
- [14] Szczepańska M., Maćkiewicz B., Dziwiatowska A. (2017). *Tereny zieleni a ceny nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu*. Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk, 266, 142.
- [15] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741.
- [16] Dydenko J. (red.) (2015). *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznaw- stwo majątkowe*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- [17] Nicholls S., Crompton J.L. (2005). The impact of greenways on property values: evidence from Austin, Texas. *Journal of Leisure Research*, 37, (3), 321.
- [18] Kucharska-Stasiak E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynko- wej*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [19] Sentera A., Szczepańska A. (2012). Wartość przestrzeni mieszka- niowej wyrazem postrzegania walorów krajobrazowych. *Space- Society-Economy*, 11, 113.
- [20] Anderson L.M., Cordell H.K. (1988). Residential property values improve by landscaping with trees. *Southern Journal of Applied Forestry*, 9, 162.
- [21] Neely D. (red.) (1988). *Valuation of landscape trees, shrubs, and other plants*. Seventh Edition. Urbana, IL: International Society of Arboriculture.
- [22] Bradecki T. (2006). Analiza rynków nieruchomości jako narzędzie badań przestrzeni miejskich. *Architektura*, 4.
- [23] Maksymiuk G. (2013). Wpływ zielonej infrastruktury na wartość ekonomiczną nieruchomości. *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 36, 145.
- [24] Maćkiewicz B., Szczepańska M. (2017). Tereny zieleni a nazwy in- westycji deweloperskich w Poznaniu. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, 40, 227.
- [25] Główna G. (2012). *System finansowania nieruchomości mieszkani- owych w Polsce. Doświadczenia i kierunki zmian*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.

Zrównoważony rozwój nieruchomości biurowych w kontekście kształtowania ich wartości na przykładzie rynku biurowego w Warszawie

Sustainable development of real estate in the context of shaping their values on the example of the Warsaw office market

W ostatnich dziesięciu latach obserwuje się w Polsce boom na realizację zrównoważonych nieruchomości komercyjnych. W okresie tym podaż nieruchomości zielonych wzrosła od zera w 2009 r. do niemal 12 mln m² powierzchni użytkowej, kreując nasz kraj na lidera zrównoważonego budownictwa w regionie. Precyzyjna ocena kosztów i korzyści związanych ze zrównoważonym rozwojem nieruchomości komercyjnych wymaga jednak szerszego spojrzenia na nieruchomości. Znaczenie bowiem mają także trudne w ilościowym pomiarze wartości, takie jak komfort, zdrowe warunki pracy i odpowiedzialne korzystanie ze środowiska.

Słowa kluczowe: zrównoważony rozwój, nieruchomości biurowe, Warszawa

In the last ten years a boom in the implementation of sustainable commercial real estate has been observed in Poland. During this period, the supply of green real estate increased from zero in 2009 to almost 12 million m² of usable space, creating our country as a leader in sustainable construction in the region. Accurate assessment of the costs and benefits of sustainable commercial real estate development, however, requires a broader view of real estate. Difficult in quantitative measurement of values such as comfort, healthy working conditions and responsible use of the environment are also important.

Keywords: sustainable development, office properties, Warsaw

Nieruchomość jako szczególny rodzaj mienia posiada bardzo wiele cech, które wpływają na jej wartość. Są to cechy nie tylko charakteryzujące samą nieruchomość, ale wykraczające poza nią, dotyczące jej otoczenia w szerokim rozumieniu, które mogą okazać się znacznie ważniejsze niż same jej cechy fizyczne. Dostrzeżenie pełnego wymiaru tych cech oraz kosztów i korzyści z nimi związanych wymaga wieloaspektowego i kompleksowego podejścia do nieruchomości. Narzędziem umożliwiającym holistyczne wartościowanie nieruchomości może być ich ocena poprzez pryzmat zasad zrównoważonego rozwoju. Bilansuje ono oddziaływanie nieruchomości w aspekcie ekologicznym, ekonomicznym i społecznym, promując te ich cechy, które są pożądanym przez rynek i środowisko.

Rynek nieruchomości znajduje się w trakcie transformacji, która koncentruje się na potrzebie użytkowania budynków samowystarczalnych energetycznie i w minimalnym stopniu od-

działających na środowisko, lecz zachowujących przy tym swoją funkcjonalność i wysoki komfort środowiska wewnętrznego. Uczestnicy rynku oraz literatura wskazują, że ważne staje się wykorzystanie w budynku odnawialnych źródeł energii, zdrowych i ekologicznych materiałów oraz dostęp do udogodnień, takich jak np. komunikacja publiczna, parkingi dla rowerów czy możliwość ładowania samochodów elektrycznych. Zmienia się również paradygmat budynków i funkcji, jaką mają spełniać. Oczekuje się, by budynki były inteligentne, zdekarbonizowane oraz zdolne do współpracy z siecią energetyczną, stanowiąc jeden z jej elementów bilansowania. Aspekty te powinny być zatem dostrzegane przez rzeczoznawcę majątkowego i uwzględnianie w procesach wyceny.

Celem pracy jest analiza rynku nieruchomości biurowych w Warszawie w aspekcie ich zrównoważonego rozwoju. Zbadano charakter tego rynku, jego wielkość oraz dynamikę i zakres

zmian na nim zachodzących. Na podstawie dostępnej literatury zagranicznej i polskiej opisano cechy nieruchomości zrównoważonych oraz relacje pomiędzy certyfikacją ekologiczną a ceną najmu i wartością nieruchomości. Głównym pytaniem badawczym pracy było: czy na warszawskim rynku nieruchomości biurowych występuje tzw. zielona premia, czyli zjawisko wyższych cen najmu powierzchni certyfikowanych względem cen na nieruchomościach podobnych, ale nie posiadających certyfikatu? Kolejne pytanie dotyczy mechanizmu stojącego za występowaniem „zielonej premii”: jakie są determinanty popytu na certyfikowane powierzchnie biurowe?

Artykuł składa się z trzech części. W pierwszej omówiono istotę i niejednoznaczność koncepcji zrównoważonego rozwoju. Opisano, jakie są relacje pomiędzy ekonomicznym, środowiskowym i społecznym wymiarem gospodarki oraz zobowiązania międzynarodowe w zakresie odpowiedzialnego wzrostu. Omówiono również rolę sektora budownictwa w realizacji tej idei oraz sposoby oceny zrównoważonego rozwoju budynków. Druga część charakteryzuje rynek zielonych biurowców w Warszawie. Opisano w niej najważniejsze cechy tego rynku oraz zaprezentowano najciekawsze inwestycje z zakresu zielonego budownictwa. Ostatnia, trzecia część stanowi dyskusję nad wartością nieruchomości zrównoważonych. Omówiono wyniki badań na rynkach zagranicznych, podejmujących temat relacji pomiędzy stawkami czynszów najmu i wartości nieruchomości certyfikowanych oraz nieliczne badania polskie. Zaprezentowano również autorską analizę ofertowych stawek czynszów za najem powierzchni biurowej w Warszawie oraz syntezę wiedzy na temat rynku nieruchomości certyfikowanych.

Artykuł został oparty na wybranych pozycjach literaturo- wych z dziedziny ekonomii, finansów, prawa i wiedzy inżynier- yjno-technicznej, a także na aktualnych na dzień pisania pracy danych rynkowych oraz doświadczeniu zawodowym autora. Krytyczna analiza literatury oraz charakterystyka zmian ryn- kowych i legislacyjnych pozwoliła na zbudowanie syntetycz- nych wniosków dotyczących kierunków zmian, barier i wyzwań w budownictwie, zarządzaniu nieruchomościami biurowymi oraz problematyki ich wyceny.

Teoretyczne aspekty zrównoważonego rozwoju

Istota i niejednoznaczność zrównoważonego rozwoju

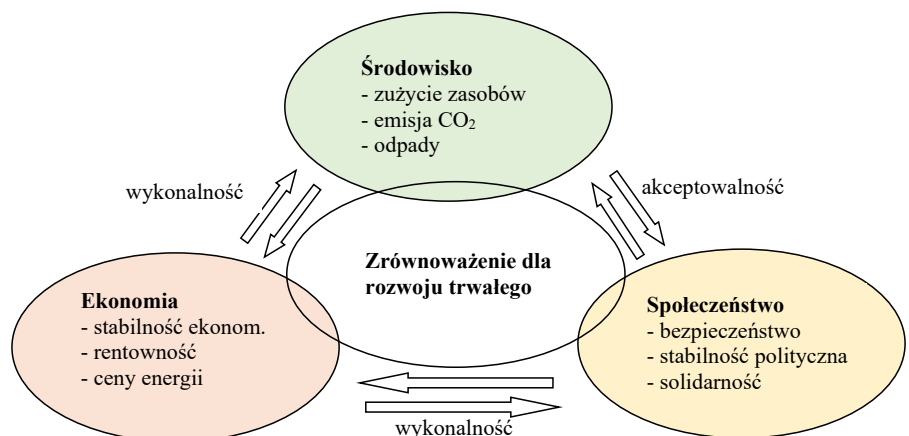
Współczesna koncepcja zrównoważonego rozwoju została ukształtowana poprzez dokumenty, raporty i debaty łączące ekonomiczną problematykę gospodarowania dobrami rzadkimi z wyzwaniami środowiskowymi i społecznymi. Do opracowań tych należą przede wszystkim:

- raport Sekretarza Generalnego ONZ U'Thanta Człowiek i jego środowisko (1969),

- raporty Klubu Rzymskiego *Granice wzrostu* (1972) oraz *Lud-kość w punkcie zwrotnym* (1974),
- raport Komisji G.H. Brundtland *Nasza wspólna przyszłość* (1987),
- dokumenty Szczytu Ziemi w Rio de Janeiro (1992) *Deklaracja z Rio w sprawie środowiska i rozwoju oraz Agenda 21*,
- *Protokół z Kyoto* (1997),
- raport Szczytu Ziemi w Johannesburgu (2002) *Plan Działań*,
- dokumenty Konferencji ONZ RIO +20 (2012) *Przyszłość której chcemy, Sustainable Energy for All*, oraz
- *Porozumienie Paryskie* Konferencji ONZ COP21 (2015).

Zrównoważony rozwój jest holistycznym spojrzeniem na zagadnienia badane przez nauki ekonomiczne i wyzwania ochrony środowiska. Jego podstawy stanowi ekonomia jako *nauka społeczna zajmująca się badaniem sposobów gospodarowania społeczeństw w warunkach nieograniczoności ludzkich potrzeb i ograniczoności czynników produkcji, służących wytwarzaniu dóbr i usług zaspokajających te potrzeby* [1], rozszerzając obszar jej zainteresowania o potrzeby nie tylko obecnych, ale również przyszłych pokoleń. Raport Brundtland definiuje zrównoważony rozwój jako *rozwój umożliwiający zaspokojenie potrzeb współczesnych społeczeństw, bez szkody dla możliwości zaspokojenia potrzeb przyszłych generacji* [2]. Według teorii ekonomii zrównoważonego rozwoju zmierza on *do zapewnienia wszystkim żyjącym dzisiaj ludziom i przyszłym pokoleniom dostatecznie wysokich standardów ekologicznych, ekonomicznych i społeczno-kulturowych w granicach naturalnej wytrzymałości Ziemi, stosując zasadę sprawiedliwości wewnątrzpokoleniowej i międzypokoleniowej* [3]. W teorii tej zakłada on zatem równowagę pomiędzy ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi aspektami rozwoju gospodarczego, opisując relacje, jakie między nimi zachodzą. Obszary zainteresowań zrównoważonego rozwoju raz relacje między nimi zaprezentowano na rys. 1.

Holizm koncepcji zrównoważonego rozwoju jest zarazem barierą jego realizacji w praktyce gospodarczej. Wynika ona z niskiego poziomu świadomości powiązań między wymiarem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym działalności gospodarczej i decyzji konsumenckich. *Przedsiębiorcy, nie zdający sobie sprawy z wpływu ich działalności na środowisko, powodują koszty, które ponoszą inne grupy społeczne (koszty zewnętrzne). Analogicznie koszty powodują również konsumenci, którzy nie analizują wpływu swoich decyzji na otoczenie* [4].



Rys. 1. Zasady zrównoważonego rozwoju [5]

Zrównoważony rozwój wymaga zatem wyjścia poza standardowy w naukach ekonomicznych schemat gospodarki, ukazujący ją jako powiązania pomiędzy gospodarstwami domowymi, producentami, państwem, instytucjami finansowymi i rynkami zagranicznymi. Gospodarka nie jest bytem niezależnym od jej otoczenia, środowiska naturalnego, które jest źródłem zasobów i miejscem, do którego wprowadzane są zanieczyszczenia i odpady. Brak internalizacji kosztów zewnętrznych w rachunku ekonomicznym sprzyjał nadmiernemu wykorzystywaniu naturalnych zasobów środowiska i jego degradacji. Zrównoważony rozwój zmienia paradygmat wzrostu gospodarczego, wiążąc go z ochroną środowiska naturalnego poprzez uwzględnienie efektów zewnętrznych działalności gospodarczej.

Polska ratyfikując międzynarodowe porozumienia w dziedzinie klimatu (m.in. *Protokół z Kyoto, Porozumienie Paryskie*), zobowiązała się do realizacji wzrostu gospodarczego w oparciu o ochronę środowiska i z poszanowaniem jego zasobów. Postępowanie zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju jest również konstytucyjnym obowiązkiem Państwa Polskiego. Art. 5 Konstytucji RP stanowi, że *Rzeczpospolita Polska (...) zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju* [6]. Definicję tego pojęcia zawiera zaś art. 3 pkt. 50 ustawy Prawo ochrony środowiska. Zgodnie z nim zrównoważony rozwój jest *to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń* [7].

Zrównoważony rozwój postrzega się zatem jako harmonijny wzrost gospodarczy, oparty na odpowiedzialnym i racjonalnym gospodarowaniu zasobami ekonomicznymi i przyrodniczymi, uwzględniający potrzeby obecnych i przyszłych pokoleń.

Rola budownictwa w realizacji idei zrównoważonego rozwoju

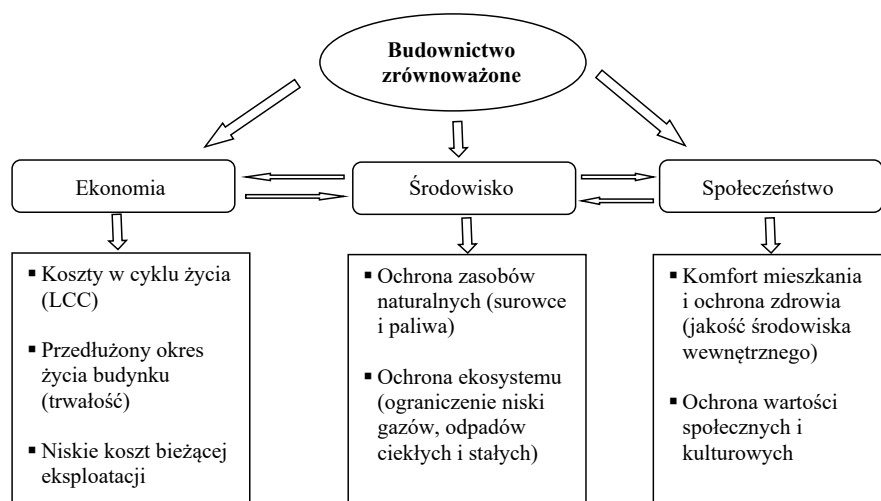
Sektor budowlany ze względu na istotne oddziaływanie na środowisko oraz potencjał do jego ograniczenia jest szczególnie ważnym obszarem realizacji koncepcji zrównoważonego rozwoju. Szacuje się, że budynki odpowiadają bezpośrednio za ok. 40% zużycia energii i 36% emisji CO₂ w Unii Europejskiej [8]. W rzeczywistości jednak zużycie energii na potrzeby budownictwa jest znacznie większe, ponieważ energia wykorzystywana do produkcji materiałów budowlanych zaliczana jest do zużycia energii sektora przemysłu, a jej wykorzystanie na rzecz transportu budownictwa przypisane jest do sektora transportu.

Wpływ sektora budowlanego na środowisko jest wielowymiarowy i różni się w zależności od fazy cyklu życia obiektu budowlanego: projektowania, budowy, eksploatacji, modernizacji i wyburzenia. Faza projektowa jest etapem najważniejszym, ponieważ decyduje o przyszłym oddziaływaniu budynku na środowisko. Koszty zmian w budynku są na tym etapie najmniejsze, a ich zakres i ła-

twość realizacji największa. W fazie budowy energia zużywana jest do wytwarzania materiałów budowlanych, transportu oraz do napędu urządzeń i maszyn na placu robót budowlanych. W trakcie budowy emitowane są zanieczyszczenia uwalniane do powietrza, wód i gleby. Pochodzą one m.in. z przetwarzania energii, pyłu powstającego podczas cięcia i obróbki materiałów budowlanych, produkcji i stosowania farb i lakierów. Zanieczyszczeniami środowiska powstającymi podczas budowy są także odpady i hałas. Faza eksploatacji budynków obciąża środowisko zanieczyszczeniami środowiska związanymi z przetwarzaniem nieodnawialnych nośników energii zużywanych m.in. do oświetlenia, ogrzewania i klimatyzacji. Faza modernizacji budynków, podobnie jak budowy, oddziałuje na środowisko podczas wytwarzania i transportu materiałów budowlanych oraz realizacji robót. Może mieć ona jednak pozytywny, skumulowany wpływ, jeżeli w jej ramach wykonano działania mające na celu ograniczenie zużywanej energii na cele użytkowania budynków (termomodernizacji). Faza wyburzenia budynków wymaga także wykorzystania energii, jednakże jej udział w porównaniu z fazą budowy i eksploatacji jest niewielki. Umożliwia ona także recykling materiałów poroźbiórkowych.

Zmniejszenie oddziaływania budownictwa na środowisko wymaga analizy pełnego procesu budowlanego i wszystkich faz cyklu życia budynków. Uwaga powinna być skoncentrowana na redukcji zużywanych nieodnawialnych nośników energii przez istniejące zasoby budowlane, których około 35% w Unii Europejskiej ma ponad 50 lat, a niemal 75% jest nieefektywna energetycznie [8], a także na korzystaniu z materiałów wysokiej jakości, pozyskiwaniu ich w pobliżu budowy i wytwarzaniu w sposób ekologiczny oraz na odpowiedzialnych procesach projektowania i realizacji nowych budynków.

Realizacja idei zrównoważonego rozwoju w budownictwie to nie tylko redukcja ich oddziaływania na środowisko. Wymaga ona analizy i zbilansowania ich oddziaływania w sferze społecznej, środowiskowej i ekonomicznej, równoważąc korzyści dla ich użytkowników (komfort), opłacalność ekonomiczną właścicieli (rentowność) oraz zużycie zasobów naturalnych (surowców). Powiązania pomiędzy budownictwem zrównoważonym a obszarami, na jakie ono oddziałuje zaprezentowano na rys. 2.



Rys. 2. Istota zrównoważonego rozwoju w budownictwie [5]

Budynki zrównoważone, określane również jako zielone lub ekologiczne, są to *obiekty charakteryzujące się minimalnym zużyciem zasobów naturalnych na etapie budowy i eksploatacji oraz niskim (negatywnym) oddziaływaniem na środowisko naturalne, na różnicowanie biologiczne środowiska, przy jednoczesnej optymalnej użyteczności dla właścicieli, najemców i innych użytkowników* [2]. Istotnym jest, że budynki zrównoważone to nie tylko te „przyjazne dla środowiska”, czyli zużywające niewielką ilość energii w trakcie ich użytkowania lub wykonane z ekologicznych materiałów, ale również takie, które wyróżniają się wysokim komfortem użytkowania i charakteryzują się zdrowym środowiskiem wewnętrznym.

Sposoby oceny zrównoważonego wymiaru budynków

Ocena budynków zrównoważonych wymaga metod holistycznych i wielokryterialnych, dostrzegających wielowymiarowe korzyści, jakie są związane z realizacją i użytkowaniem takich obiektów. Ocenie powinny być poddawane wszystkie cechy budynków mające wpływ na jego oddziaływanie na otoczenie, zarówno w sposób bezpośredni, jak i pośredni.

Najważniejsze cechy budynku zielonego (zrównoważonego), które powinny podlegać ocenie przez system certyfikacji to [2, 9]:

- otoczenie i lokalizacja budynku,
- efektywne wykorzystanie zasobów, np. nieodnawialnej energii pierwotnej i wody,
- recykling i gospodarka odpadami,
- wykorzystanie materiałów „przyjaznych dla środowiska” (czyli pozyskanych w pobliżu budowy, pochodzących z recyklingu, o niewielkim śladzie węglowym),
- komfortowe środowisko wewnętrzne dla użytkowników,
- realizowanie funkcji społecznych przez budynek, oraz
- współpraca z energetyką i transportem w ramach *Smart City*.

Certyfikaty oceniające budynki podzielić można ze względu na kryterium obligatoryjności ich stosowania na:

- certyfikaty obowiązkowe, zwykle ograniczone do oceny efektywności energetycznej obiektów (np. świadectwa charakterystyki energetycznej w Europie) oraz
- certyfikaty dobrowolne, oceniające zwykle charakterystykę ekologiczną budynków.

Systemy certyfikujące budynki zrównoważone powinny oceniać co najmniej następujące obszary:

- efektywność energetyczną,
- efektywność gospodarowania wodą,
- efektywność ograniczania ilości odpadów, oraz
- jakość środowiska dla użytkowników [2].

Niejednoznaczność pojęcia „budynek zrównoważony” oraz złożoność definicji rozwoju zrównoważonego powodują problemy z oceną takiego budownictwa i tworzenia standardów jego projektowania, wznoszenia i eksploatacji. Czy budynek charakteryzujący się tylko kilkoma cechami budynku zrównoważonego już takim jest? Czy zaś powinien spełniać podstawowe wymagania każdego z obszarów wymienionych wyżej? Na jakim poziomie powinny być wtedy takie podstawowe wymagania? Wszystko to sprawia, że trudno o budynek w sposób jednoznaczny powiedzieć, że jest zrównoważony oraz dostrzec korzyści z nim związane. Jaką bowiem przyszły użytkownik

lub kupujący nieruchomości ma gwarancję, że materiały, z których wykonano budynek są ekologiczne, a komfort środowiska wewnętrznego wysoki, bez wielokryterialnych, obiektywnych i niezależnych systemów certyfikacji takich budynków?

Na świecie funkcjonuje wiele systemów oceny i certyfikacji budynków zielonych. Są one efektem inicjatyw krajowych lub ponadnarodowych. W Europie od 2002 r. w wyniku wprowadzenia dyrektywy 2002/91/WE funkcjonuje system świadectw charakterystyki energetycznej, umożliwiający ocenę energochłonności budynków. Innym europejskim systemem oceny budynków jest EU GreenBuilding, certyfikat przyznawany przez Komisję Europejską od 2005 r. Jest to system skierowany do budynków niemieszkalnych i koncentruje się na ocenie efektywności energetycznej i wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Uzyskanie certyfikatu dla budynku wymaga sporządzenia *audytu energetycznego, przygotowania wraz z wdrożeniem planu działania i składania sprawozdań o zużyciu energii* [9] oraz by budynek zużywał co najmniej 25% mniej energii w stosunku do budynku referencyjnego, spełniającego krajowe normy energooszczędności. Najbardziej rozpoznawalnymi i popularnymi systemami certyfikacji wielokryterialnej budynków są zaś:

- amerykański LEED i GreenStar,
- brytyjski BREEAM,
- niemiecki DGNB,
- francuski HQE,
- japoński CASBEE.

Wymienione systemy certyfikacji zrównoważonego rozwoju budynków stanowią zbiór najlepszych praktyk w dziedzinie budownictwa, ukierunkowanych na projektowanie, budowę oraz użytkowanie budynków. Są one świadectwem spełnienia przez budynek oraz osoby odpowiedzialne za ich utrzymanie szeregu wymagań związanych z realizacją zrównoważonego rozwoju w całym cyklu życia obiektu.

Największą popularnością, mierzoną liczbą certyfikowanych budynków, ich powierzchnią oraz skalą globalizacji cieszą się dwa systemy oceny, LEED i BREEAM. Brytyjski system certyfikacji BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) został opracowany w 1990 r. przez rządowy instytut badawczy Building Research Establishment. Wyróżnia się różne rodzaje certyfikacji w zależności od typu i zakresu projektu m.in. na nowe budynki, kapitalne remonty i modernizacje, eksploatację budynku czy planowanie zagospodarowania obszaru. Certyfikacji poddawane są niemal wszystkie rodzaje budynków, najczęściej są to jednak budynki komercyjne. System składa się z 10 kategorii oceniających stopień „zrównoważenia” budynku. Są to: zarządzanie, zdrowie, energia, transport, woda, odpady, zanieczyszczenie, zagospodarowanie działki i ekologia, materiały oraz innowacyjność. W każdej z kategorii przyznaje się punkty (tzw. kredyty), a możliwa ich liczba do uzyskania w danym kryterium jest różna i zależy od jego istotności. W zależności od liczby uzyskanych punktów budynek ocenia się w pięciostopniowej skali: niezadowolający (*unclassified*), zadowolający (*pass*), dobry (*good*), bardzo dobry (*very good*), doskonały (*excellent*) i wyróżniający się (*outstanding*). Oceny i akredytacji budynków dokonuje uprawniony rzeczoznawca. Koszty związane z uzyskaniem certyfikatu BREEAM to około kilkaset euro za rejestrację oraz 3,5 tys. euro za proces certyfikacji [9].

Certyfikat LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) opracowany został w 1993 r. przez U.S. Green Building Council (USGBC), a ocenę wyników uzyskaną przez budynek przeprowadza Green Building Certification Institute (GBCI). System certyfikacji składa się z siedmiu głównych kategorii, a każda z nich dzieli się na podkategorie szczegółowo charakteryzujące wymagania, jakim powinien odpowiadać budynek [10]. System składa się także z postulatów krytycznych, których spełnienie jest obligatoryjne do rozpoczęcia procedury kwalifikacyjnej. Oceniane mogą zostać budynki w fazie projektu, budowy, budynki istniejące (oceniana jest wtedy ich eksploatacja i funkcjonowanie), a nawet obiekty w stanie surowym zamkniętym [9]. Kryteria certyfikacji dostosowane są do funkcji obiektów budowlanych, jakie mogą zostać poddane ocenie, np. domy mieszkalne, wnętrza i struktury budynków komercyjnych, szkół, opieki zdrowotnej i zagospodarowania obszaru. W zależności od sumy uzyskanych punktów przyznawanych za spełnienie poszczególnych kryteriów, ostateczna ocena i rodzaj przyznanego certyfikatu podzielony jest na cztery poziomy: zwykły (*certified*), srebrny (*silver*), złoty (*gold*) i platynowy (*platinum*). Wytyczne dla budynków oparte są na amerykańskich normach projektowania i wznoszenia budynków ASHRAE (*American Society of Heating, Refrigerating and Air Conditioning Engineers*). Dla niewielkich budynków koszty uzyskania certyfikatu LEED są zbliżone do kosztów BREEAM, jednak koszty dla większych obiektów są zdecydowanie wyższe [9].

Zielone biurowce w Warszawie

Geneza zielonych biurowców na rynku warszawskim

Według raportu Eco-Innovations Scoreboard 2017, przygotowanego przez Eco-Innovation Observatory i opublikowanego na stronie Komisji Europejskiej, Polska zajmuje trzecie od końca miejsce pod względem ekologicznych innowacji wśród wszystkich krajów członkowskich [11]. Wskaźnik ekoinnowacji składa się z pięciu wymiarów: nakładów na ekoinnowacje, działania ekoinnowacyjne, wyniki ekoinnowacji, efektywne gospodarowanie zasobami i wyniki społeczno-gospodarcze. Jest zatem jednym z podejść do pomiaru innowacyjności krajów UE i promuje holistyczne spojrzenie na wyniki gospodarcze, środowiskowe i społeczne, czyli zrównoważony rozwój.

Mimo niskiej oceny innowacyjności ekologicznej polskiej gospodarki jako całości rynek zrównoważonego budownictwa w Polsce rozwija się w dynamicznym tempie. Polska nie odstaje w tym zakresie od reszty krajów Europy Środkowo-Wschodniej, wyrastając na lidera budownictwa ekologicznego w regionie [2]. W marcu 2018 r. w Polsce znajdowało się 502 certyfikowanych budynków, co odpowiada 48% zasobów tego rodzaju obiektów w tej części Europy [12].

Określenie liczby zrównoważonych budynków biurowych w Warszawie stwarza jednak pewne trudności. Pierwszą z nich jest niejednoznaczność pojęcia zrównoważonych budynków i kryteriów ich klasyfikacji, o czym wspomniano wcześniej. Dla potrzeb pracy przyjęto, że nieruchomości zrównoważone to takie, które otrzymały certyfikat ekologiczny LEED, BREE-

AM, HQE lub WELL¹, bez względu na poziom uzyskanej oceny. Oznacza to zatem, że budynki o takich samych cechach jak budynki certyfikowane, spełniające ogólne zasady budownictwa zrównoważonego, lecz które nie zostały poddane certyfikacji nie zostały uwzględnione w analizie.

Pierwszym w Warszawie, a zarazem pierwszym w Polsce budynkiem, który otrzymał certyfikat jakości ekologicznej BREEAM był biurowiec Trinity Park III². Został on oddany do użytku w maju 2009 r., a deweloperem budynku była firma Ghelamco. Czynniki, dzięki którym budynek można uznać za zrównoważony to m.in. zastosowanie energooszczędnych wind i oświetlenia, redukcja ilości wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji, rozbudowany system automatyki BMS oraz zastosowane materiały wykończeniowe charakteryzujące się niską emisją zanieczyszczeń [13]. Obiekt oceniony został na poziomie *excellent*, co oznacza bardzo wysoką klasę jakości ekologicznej.

Od 2009 r. podaż zielonych budynków dynamicznie rosła. Całkowita powierzchnia użytkowa certyfikowanych obiektów w Polsce osiągnęła w marcu 2018 r. prawie 12 mln m² w 502 zielonych budynkach [12]. Liderem pod względem liczby zielonych budynków jest województwo mazowieckie, gdzie znajduje się niemal 50% tego rodzaju obiektów (250), a zdecydowana większość z ich powstała w Warszawie. Tylko w ciągu ostatniego roku w Warszawie przybyło 48 nowych certyfikowanych budynków. Największą popularnością cieszy się w Polsce system certyfikacji BREEAM z 71,1-proc. udziałem w rynku (356 budynków), na drugim miejscu jest LEED z udziałem 24,8% (125). Inne systemy certyfikacji przyznano zaledwie 21 budynkom [12].

Budynki biurowe stanowią 66,7% liczby certyfikowanych obiektów w Polsce, a pod względem powierzchni użytkowej ich udział wynosi 50,7%. Na koniec 2017 r. w Polsce dostępnych było niemal 9,7 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej [14], z czego aż 62% to powierzchnia certyfikowana (ok. 6 mln m²) [12]. Wysoki udział powierzchni zrównoważonej w całkowitej powierzchni biurowej w Polsce wynika z faktu, że rynek ten był relatywnie słabo rozwinięty, a istniejący zasób wciąż niewielki w porównaniu z podobnymi miastami Europy Zachodniej [2]. Biorąc pod uwagę wielkość i dynamikę wzrostu dostępnej powierzchni certyfikowanych biurowców w Polsce, można stwierdzić, że zrównoważony rozwój branży nieruchomości biurowych stał się standardem.

Charakterystyka wybranych inwestycji w ramach zrównoważonych biurowców w Warszawie

Każdy z budynków, który otrzymał certyfikat ekologiczny zasługuje na wyróżnienie. Przyznanie certyfikatu oznacza, że spełnił on szereg kryteriów oceniających jego jakość ekologiczną i użytkową. Na szczególną uwagę zasługuje zaś kilka inwestycji:

- wspomniany już budynek Trinity Park III jako pierwszy, który uzyskał certyfikat,

¹ Innych systemów certyfikacji nie wzięto pod uwagę ze względu na brak ich występowania na rynku warszawskim.

² Był to jednocześnie pierwszy w Polsce budynek z certyfikatem ekologicznym międzynarodowych systemów oceny. Pierwszy certyfikat LEED został przyznany ok. pół roku później dla budynku biurowo-produkcyjno-spedycyjnego firmy BorgWarner Turbo Systems Poland w Rzeszowie.

- kompleks biurowy Rondo 1, który jako pierwszy wieżowiec w Europie uzyskał certyfikat LEED na poziomie *gold* dla budynku istniejącego,
- biurowce Mennica Legacy Tower, Varso Tower, Wronia 31, czyli obiekty, które uzyskały certyfikat BREEAM na najwyższym poziomie *outstanding*.

Budynek Rondo 1 jest jednym z najciekawszych zielonych budynków w Warszawie. Biurowiec otrzymał certyfikat EU Green Building przyznawany przez Komisję Europejską, a w 2016 r. w ramach procesu certyfikacji LEED uzyskał najwyższy poziom *platinum*. W budynku Rondo 1 duży nacisk kładziony jest na zrównoważony rozwój: utrzymuje się na nim zielone tarasy, używa ekologicznych środków czystości i promuje ekologiczne postawy wśród użytkowników, podnosząc świadomość oszczędności i gospodarki odpadami. Budynek pochwalic się może również pierwszym w Europie Środkowo-Wschodniej systemem DALI, sterującym natężeniem oświetlenia wewnętrznego oraz energooszczędnymi systemami wentylacji i klimatyzacji. Według dostępnych w Internecie informacji, budynek ten wyróżnia ponadto [15]:

- 100% energii elektrycznej zużywanej w budynku pochodzi ze źródeł odnawialnych,
- 76% odpadów powstających w obiekcie jest segregowane,
- zaimplementowany program oszczędności wody przyczynił się do zmniejszenia jej zużycia o 30%,
- 63% pracowników dociera do pracy, korzystając z transportu publicznego,
- na terenie kompleksu używane są wyłącznie biodegradowalne środki czystości.

Efekty te były możliwe do osiągnięcia dzięki synergii ekologicznych cech budynku oraz świadomości i współpracy jego użytkowników i pracowników, co jest warunkiem sukcesu w przypadku tego typu projektów.

Kolejną wartą uwagi inwestycją jest kompleks biurowy Varso, z najwyższym w Unii Europejskiej budynkiem Varso Tower mierzącym 310 m wysokości. Kompleks składał się będzie (inwestycja jest w trakcie budowy, planowana data oddania do użytku w 2020 r.) z trzech budynków o funkcji biurowo-handlowo-usługowej i całkowitej powierzchni użytkowej 145 tys. m², z czego ok. 7 tys. m² stanowić będzie powierzchnia handlowo-usługowa. Inwestycja realizowana jest na działce o powierzchni 1,72 ha zlokalizowanej na rogu ul. Chmielnej i al. Jana Pawła II, w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego Warszawa Centralna, obiekty połączone będą przejściem podziemnym. Budynki Varso uzyskały certyfikat BREEAM na poziomie *outstanding* oraz pierwszy w Europie precertyfikat WELL *Core and Shell* na poziomie *gold*. Czynniki, które zdecydowały o ocenie budynku jako zrównoważony, czyli uzasadniony ekonomicznie oraz przyjazny ludziom i środowisku, to m.in. układ wentylacji i klimatyzacji z systemem tzw. *free-cooling*, sterowanie temperaturą i dodatkowy dostęp świeżego powietrza do wnętrza biur przez trójszybowe okna z uchylnymi panelami, system oświetlenia DALI, redukcja zapotrzebowania na wodę dzięki zaworom odcinającym skomponowanym z oświetleniem toalet, indywidualny odczyt liczników wszystkich mediów przez najemców, a także odpowiedni układ pomieszczeń umożliwiający ergonomiczną pracę i komfort [16]. Budynek wyróżnia ponadto parking na 750 rowerów, indywidualne chłodzenie pomieszczeń oraz zielone tarasy na dachach. Na wieży znajdował się będzie ogólnodostępny i najwyższy położony w Polsce taras widokowy. Położony on będzie na wysokości 230 m, a zatem ok. dwa razy wyżej niż taras widokowy w Pałacu Kultury i Nauki. W budynku znajdować się będzie również najwyższy położona restauracja oraz bar w Polsce [17].

Tabela I. Badania zrównoważonych nieruchomości w stosunku do ich wartości [18]

Autorzy badania	Rok	Metoda badań	Rynek nieruchomości	Wyniki
Cushman & Wakefield	2007	ankieta	Europa	WTP* deklarowane przez 47% respondentów
Cushman & Wakefield	2009	ankieta	Europa	WTP deklarowane przez 44% respondentów
Sayce i in.	2007	ankieta	Wielka Brytania	40% (2000 r.) i 23% (2005 r.) respondentów kojarzy zielone budynki z niższymi stopami kapitalizacji
Feuerst, McAllister	2008	regresja	USA	Wartość budynków zielonych wyższa o 11–31%
Eichholtz i in.	2009	regresja	USA	Wartość budynków zielonych wyższa o 6%
Miller i in.	2008	regresja	USA	Wartość budynków z certyfikatem Energy Star i LEED wyższa odpowiednio o 5,8% i 10%
Wiley i in.	2008	regresja	USA	Wyższa wartość budynków zielonych
Pivo, Fisher	2010	regresja	USA	Wartość zielonych budynków wyższa o 10–16%
Eichholtz i in.	2010	regresja	USA	Wartość zielonych budynków wyższa o 16%
Dermisi, McDonald	2010	regresja	USA	Wartość budynków z certyfikatem LEED wyższa o 23%
Feuerst, McAllister	2011	regresja	USA	Wartość budynków z certyfikatem Energy Star i LEED wyższa odpowiednio o 26% i 25% (wielkość premii zależna od poziomu certyfikacji)
Eichholtz i in.	2011	regresja	Londyn	Wartość budynków z certyfikatem BREEAM wyższa o 26–35%
Jaffee i in.	2011	regresja	USA	Wartość budynków z certyfikatem Energy Star wyższa o 13,4%
Eichholtz i in.	2011	regresja	USA	Wartość budynków z certyfikatem Energy Star i LEED wyższa odpowiednio o 13% i 11%
Eichholtz i in.	2013	regresja	Londyn	Wartość budynków z certyfikatem BREEAM wyższa o 17–23,5%

*Willingness to pay – gotowość do zapłaty, jedna z metod wyceny wartości trudnych do zmierzenia

Wartość zrównoważonych nieruchomości biurowych

Doświadczenia rynków zagranicznych

Literatura przedmiotu przedstawia wiele wyników badań dotyczących zużycia energii i zasobów w budynkach zielonych, ich wpływu na środowisko naturalne i zdrowie użytkowników, preferencje najemców i ich decyzje konsumenckie związane z najmem powierzchni w budynkach zrównoważonych, a także kształtowanie się stawek czynszów, wielkości pustostanów i wartości tego rodzaju nieruchomości na rynkach w USA. W Europie tego typu badania są jednak rzadkością. Przegląd literatury podejmującej temat wartości nieruchomości zrównoważonych zaprezentowano w tabeli 1.

Jakość wykonania budynków, koszty eksploatacyjne oraz ryzyko osiągnięcia dochodów wpływa na wartość nieruchomości. Badania wykazują, że certyfikowane nieruchomości sprzedają się za ok. 5,8–35% wyższą cenę niż nieruchomości podobne, nieposiadające certyfikatu. Wzrost ceny rynkowej wiąże się nie tylko z niższym ryzykiem związanym ze stanem technicznym nieruchomości i jakością zastosowanych materiałów, ale także ze skłonnością najemców do płacenia wyższych czynszów (2–17%) oraz niższymi pustostanami (1–18%) budynków zielonych w porównaniu z budynkami tej samej klasy, ale nie posiadającymi certyfikatów ekologicznych [2].

Otrzymane w literaturze wyniki badań wzrostu wartości nieruchomości, wysokości czynszów i redukcji poziomu pustostanów zachęcają do certyfikacji budynków komercyjnych. Należy jednak ostrożnie podejść to prezentowanych wyników. Przede wszystkim główną metodą badań były ankiety oraz metoda regresji hedonicznej. Badania ankietowe polegały na pytaniu o preferencje uczestników rynku do nieruchomości zrównoważonych i ich chęć do płacenia za cechy ekologiczne. Badania te nie wykazały zaś, czy preferencje te są deklarowane czy też wykazane zostały w praktyce decyzyjnej. Nie rozstrzygnięto również, czy skłonność do płacenia wyższych stawek za tego rodzaju biura jest czymś uniwersalnym i czy może zmieniać się w czasie. Wykorzystanie do badań regresji hedonicznej może zaś być obciążone błędem doboru zmiennych objaśniających i ich współliniowością.

Wartość premii za zielone budynki zmienia się w zależności od badanego rynku. Badania Eichholtza z 2011 r. rynku nieruchomości zrównoważonych w Londynie wykazały, że „zielona premia” zależy od liczby zrównoważonych budynków na danym obszarze i spada, gdy konkurencja wzrasta [19]. Obserwacja ta może zostać potwierdzona na rynku Polskim, na którym 62% nowoczesnej powierzchni biurowej jest certyfikowana, a większość nowych budynków powstających w Warszawie posiadać będzie certyfikat. Cecha ta przestanie wyróżniać nieruchomości i wpływać na występowanie dodatkowej premii. Popularność standardu zielonego budownictwa w Warszawie jest jednak dużą korzyścią dla lokalnej społeczności, która jest głównym beneficjentem tego standardu. Najemcy zielonych nieruchomości otrzymują bowiem komfortowe i zdrowe miejsce pracy, przejmują część zysków z niższych kosztów operacyjnych, a środowisko naturalne jest mniej obciążone

ze względu na redukcję emisji zanieczyszczeń i ilości odpadów. Niektórzy respondenci wskazują, że na rynkach takich jak warszawski bardziej prawdopodobne jest powstawanie „brązowych upustów”, czyli obniżek stawek czynszów i cen nieruchomości „niezrównoważonych” (takich, które nie posiadają i nie mogą ubiegać się o przyznanie certyfikatu ekologicznego) niż pojawienie się dodatkowych „zielonych premii” [18].

Wpływ cech zrównoważonych budynków na ich wartość został dostrzeżony i opisany w Europejskich Standardach Wyceny [20]. TEGoVA (*The European Group of Valuers Associations*) wskazuje zrównoważony rozwój jako jedno z subkryterium oceny klasy budynku, przypisując mu wagę 10%. Standard ten zaleca ponadto, by zrównoważony rozwój, w szczególności efektywność energetyczna, uwzględniany był przez rzeczoznawcę w procesie wyceny. Z treści rozdziału 8 punkt 1.6 Standardu wynika, że o profesjonalizmie rzeczoznawcy świadczyć będzie prawidłowe odczytywanie zmian i tendencji zachodzących na rynku, wynikających np. ze zmiany polityk dotyczących energooszczędności budynków i oparcie wyceny na podstawie dostępnych dowodów rynkowych, a efektywność energetyczna i koszty użytkowania budynku są jedną z elementów wpływających na wartość i czynników, jakie powinien wziąć pod uwagę. Takie podejście do wyceny zmienia rzeczoznawców w świadomych i ważnych graczy na rynku nieruchomości nastawionym na zrównoważony rozwój [18].

Wzmocnienie roli rzeczoznawców majątkowych w promowaniu i rozwoju idei zrównoważonego rozwoju w budownictwie stało się motywem do prac w ramach projektu *RenoValue*, finansowanego z programu Unii Europejskiej *Inteligentna Energia dla Europy*. W ramach projektu opracowano narzędzia szkoleniowe dla rzeczoznawców majątkowych ukazujące sposoby uwzględniania kwestii efektywności energetycznej i energii odnawialnej w procesie wyceny, pozwalające na lepsze zrozumienie wpływu efektywności energetycznej budynków na ich wartość oraz odpowiednie doradztwo klientom [21]. Celem głównym *RenoValue* było zwiększenie roli rzeczoznawców majątkowych w procesie przekształcania rynku w kierunku budownictwa niemal zeroenergetycznego. Przekształcenie to wynika z polityki Unii Energetycznej sformułowanej przez pakiet legislacyjny *Czysta energia dla wszystkich Europejczyków*, a w szczególności z dyrektywy o charakterystyce energetycznej budynków. Zakłada ona, że wszystkie budynki, które zostaną wybudowane po 31 grudnia 2020 r. mają być budynkami o niemal zerowym zapotrzebowaniu na energię [22], a wszystkie istniejące zasoby budowlane mają zostać przekształcone do tego standardu do 2050 r. [23].

Wycena zrównoważonych budynków stanowi zatem wyzwanie dla rzeczoznawców. Z jednej strony określona przez nich wartość, zgodnie z definicją, powinna odzwierciedlać najbardziej prawdopodobną cenę, za jaką kupujący będzie chciał kupić daną nieruchomość, a sprzedający sprzedać. Z drugiej strony zakłada się jednak, że kupujący i sprzedający podejmują decyzję z rozważaniem, a zatem powinni być świadomi korzyści płynących ze stosowania zasad zrównoważonego rozwoju w budownictwie. Rzeczoznawca powinien zatem dostrzegać te korzyści, mieć świadomość, w jakim stopniu wpływają one na wartość budynku i uczestniczyć w przekazywaniu tej wiedzy swoim klientom. Badania przeprowadzone w ramach projektu

RenoValue pozwoliły na zidentyfikowanie barier utrudniających rzeczoznawcom majątkowym pełne uwzględnienie kwestii efektywności energetycznej i odnawialnych źródeł energii w ich działalności doradczej [24]:

- brak świadomości wśród rzeczoznawców majątkowych,
- brak szkoleń dla rzeczoznawców (jak również inwestorów) uwzględniających aspekty EE i OZE,
- brak danych lub ich przejrzystości, w tym brak odpowiednich danych dotyczących przeprowadzanych transakcji, danych dotyczących kosztów eksploatacyjnych, ogólnodostępnej bazy Certyfikatów Charakterystyki Energetycznej, oraz niska jakość lub brak uznanych na rynku międzynarodowym certyfikatów oceny efektywności budynków.

Rynek nieruchomości wymaga zatem badań skoncentrowanych na pomiarze i identyfikacji korzyści związanych z zielonymi budynkami, percepcji i wykazanych preferencji uczestników rynku, a także zwiększenie roli baz danych określających cechy nieruchomości, np. polskiego rejestru świadectw charakterystyki energetycznej budynków.

Tendencje obserwowane na rynku polskim

W odróżnieniu od amerykańskiego rynku nieruchomości i przeprowadzonych tam badań nad technicznym, ekonomicznym, społecznym i środowiskowym wymiarem budynków zielonych, w Polsce występuje wciąż niedostatek badań w tym obszarze. Koncentrują się one głównie nad aspektem technicznym projektowania i wznoszenia takich budynków. Najważniejsze opracowania dotyczące wpływu zrównoważonego rozwoju na wartość nieruchomości zaprezentowano w tabeli 2. Badania te prezentują postrzeganie zielonych budynków oraz znajomość kosztów i korzyści związanych z nimi przez uczestników rynku: najemców, deweloperów, zarządców i pośredników. Otrzymane wyniki wykazały, że uczestnicy rynku nieruchomości w Polsce uważają, że [18]:

- koszt projektu oraz budowy budynku zielonego jest wyższy średnio o 2–10% w porównaniu z budynkiem konwencjonalnym,
- budynki zielone są energooszczędne, a ich koszty operacyjne niższe,
- budynki certyfikowane oferują wysokiej jakości środowisko wewnętrzne (komfort cieplny, wizualny, jakość materiałów),
- korzyści związane z certyfikacją energetyczną nie przekładają się bezpośrednio na niższe ryzyko inwestycyjne,

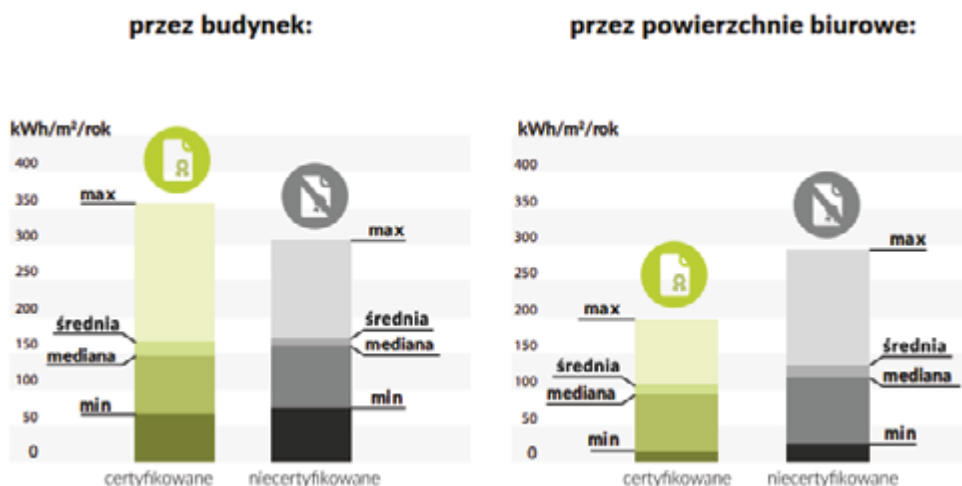
- najemcy powierzchni komercyjnych nie przywiązują dużej uwagi do certyfikatów, koncentrując się raczej na czynnikach kosztowych (czynsz, eksploatacja), lokalizacji i standardowi technicznemu.

We wspomnianym wcześniej międzynarodowym projekcie RenoValue przeprowadzono ankietowe badania wiedzy i świadomości uczestników rynku nieruchomości, które wykazały, że polscy respondenci mają najmniejszą wiedzę na temat zrównoważonego budownictwa wśród badanych grup [18, 25]. Oznacza to, że najemcy nieruchomości w Polsce nie są świadomi kosztów i korzyści związanych ze zrównoważonymi nieruchomościami i nie będą skłonni płacić więcej za możliwość korzystania z takich budynków.

Brak wiedzy wśród uczestników rynku wynika z relatywnie niepełnych i nielicznych badań obszaru zrównoważonego rozwoju i wykazanych dowodów rynkowych, co sprawia że potencjalne korzyści stają się niepewne i nie są brane pod uwagę przy podejmowaniu decyzji. Do barier ograniczających liczbę badań związanych z ekonomicznym, społecznym, gospodarczym i instytucjonalnym aspektem nieruchomości zrównoważonych w Polsce zaliczyć można:

- wiek i wielkość rynku nieruchomości zielonych w Polsce,
- niechęć wśród uczestników rynku do dzielenia się informacjami i preferencjami dotyczącymi wyboru nieruchomości jako przedmiotu najmu lub inwestycji.

Pierwsza z barier utrudniających poznanie mechanizmów rynku nieruchomości zrównoważonych w Polsce wynika z jego charakterystyki. Jest to rynek młody, który liczy w Polsce zaledwie dziewięć lat. Pierwszy certyfikat ekologiczny budynku zlokalizowanego w Polsce został przyznany w styczniu 2010 r., podczas gdy w USA znajdowało się wtedy około 15 tys. takich obiektów [26]. Dynamiczny wzrost liczby certyfikowanych budynków w Polsce świadczy o wysokim popycie na te nieruchomości, szczególnie w sektorze komercyjnym oraz o potrzebie ciągłych badań nad przyczynami i motywacjami jego rozwoju. Drugą barierą jest niechęć uczestników tego rynku do udostępniania danych o rzeczywistych wysokościach stawek czynszów płaconych przez najemców oraz do udzielania informacjami na temat motywacji i preferencji uczestników rynku, popartych podjętymi decyzjami. Przykładem może być badanie empiryczne z 2012 r., kiedy uzyskano zaledwie 6 odpowiedzi na 192 zaproszenia do wypełnienia ankiety dotyczą-



Rys. 3. Roczne zużycie energii elektrycznej w badanych budynkach w 2014 r. [27]

Tabela II. Badania nad kosztami i korzyściami budynków zrównoważonych w Polsce (Źródło: opracowanie własne na podstawie analizy literatury przedmiotu)

Autorzy badania	Rok	Rodzaj	Zasięg przestrzenny	Podmiot badań	Przedmiot badań
Belniak S., Głuszak M., Zięba M.	2013	wywiady pogłębione	Kraków, Warszawa	eksperti rynków nieruchomości komercyjnych	cechy nieruchomości istotne dla najemców
Belniak S., Głuszak M., Zięba M.	2013	ankieta, analiza <i>conjoint</i>	Kraków	najemcy budynków biurowych	popyt na budynki ekologiczne
Construction Marketing Group, BuroHappold	2014	ankieta	Polska	najemcy, deweloperzy, inwestorzy budynków biurowych	percepcja budownictwa zrównoważonego
Construction Marketing Group, BuroHappold	2015	dyskusje warsztatowe	Polska	eksperti marketingu, certyfikacji ekologicznej, inżynierowie, architekci	zdrowie i produktywność w zrównoważonych budynkach
BuroHappold, SPIE Polska	2016	ankieta	Polska	właściciele i zarządcy budynków biurowych	koszty operacyjne budynków biurowych
Kucharska-Stasiak E., Olbińska K.	2018	krytyczna analiza literatury	Polska	literatura naukowa i branżowa	wycena wartości nieruchomości zrównoważonych

cej preferencji najemców nieruchomości komercyjnych [2]. Od 2012 r. dostępność nieruchomości zielonych znacznie wzrosła, co mogło również wpłynąć na zmianę ich postrzegania przez najemców.

Z uwagi na brak „twardych” dowodów wykazujących cechy nieruchomości zrównoważonych w 2016 r. przeprowadzono w Polsce pilotażowe badania energochłonności biurowców certyfikowanych i konwencjonalnych [27]. Analizie poddano zużycie energii elektrycznej, ciepła i wody w budynkach biurowych. Próba badawcza to 20 budynków z certyfikatem BREEAM, 6 z LEED oraz 22 budynki niecertyfikowane. Większość (40) budynków oddano do użytku po 2000 r., a 15 z nich po 2010 r., stanowią one zatem nowoczesną powierzchnię biurową.

Według badań koszt zużycia energii elektrycznej stanowi 60% wszystkich kosztów utrzymania nieruchomości. Średnie roczne zużycie energii elektrycznej przez budynki certyfikowane wyniosło ok. 153 kWh/m² (rys. 3). Co ciekawe, budynki niecertyfikowane zużywają prawie tyle samo. Wykazano zatem, że nie istnieje niemal żadna, a z pewnością nieistotna różnica w zużyciu energii elektrycznej ze względu na rodzaj standardu zrównoważonego rozwoju budynku. Ponadto w grupie budynków certyfikowanych znajdował się obiekt, w którym średnie roczne zużycie energii elektrycznej wyniosło 350 kWh/m². Istnieje jednak różnica pomiędzy budynkami certyfikowanymi i konwencjonalnymi w ujęciu konsumpcji energii elektrycznej przez najemców. Budynki certyfikowane wykazały o ok. 20% niższe zużycie energii elektrycznej w powierzchniach biurowych. Eksperti komentujący otrzymane wyniki tłumaczyli zaobserwowane zjawisko poprzez jakość środowiska pracy jako powód wzrostu energochłonności budynków zielonych. Wskazano, że w obiektach tych zainstalowane są często dodatkowe urządzenia zwiększające komfort użytkowania, prowadzące jednak do wyższego zużycia energii lub wody. Wnioskiem było uznanie wyższej jakości środowiska wewnętrznego i parametrów budynku przy zachowaniu wielkości przeciętnego zużycia energii.

Badanie wykazało ponadto brak istotnych różnic pomiędzy porównywanymi rodzajami budynków pod względem zużycia wody oraz energii cieplnej. Autorzy podkreślali jednak niedużą liczbę badanych budynków, krótki okres analizy i dostępności danych (wyłącznie z 2014 r.) oraz pilotażowy charakter badań,

co mogło wpłynąć na otrzymane statystyki. Wykazano jednak, że oczekiwane korzyści z obniżania kosztów eksploatacyjnych nieruchomości poprzez oszczędność mediów mogą być trudne do uzyskania. Badania warto byłoby zatem rozszerzyć o pomiar innych korzyści związanych z budownictwem zrównoważonym. Sama konsumpcja energii może bowiem okazać się nieistotna w przypadku uwzględnienia nośników wykorzystywanej energii, emisji zanieczyszczeń, śladu węglowego budynku czy odczucia komfortu i zdrowia ludzi użytkujących budynki. Doktor Nikodem Szumiło w następujący sposób komentuje wyniki badań: *Chociaż zebrane dane nie pozwalają na wyciągnięcie statystycznie istotnych wniosków, wskazują one na duże niewyjaśnione różnice zużycia zasobów w poszczególnych budynkach. Odkrycie tego, co decyduje o tych różnicach może być kluczem do skutecznego i zrównoważonego zarządzania nieruchomościami* [27].

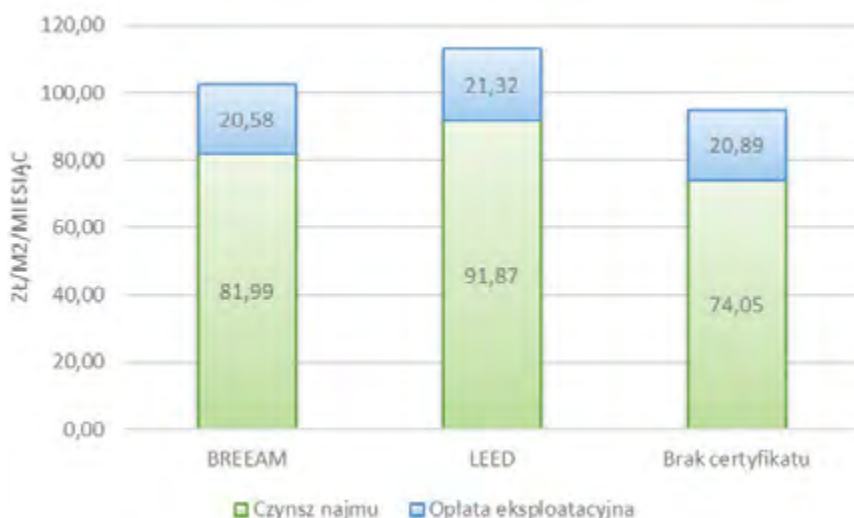
Badania zagranicznych rynków nieruchomości wykazały wyższe ceny najmu i sprzedaży powierzchni w zrównoważonych budynkach. Mechanizm kształtowania się tych cen nie został jednak dotąd poznany. Badania nad postrzeganiem zrównoważonego budownictwa w Polsce wykazały, że najważniejszą charakterystyką certyfikowanego budynku jest oszczędność energii, która była wskazana przez 95% respondentów [28]. Inne badania rynku polskiego dowodzą zaś, że efektywność energetyczna nie powinna być determinantą wzrostu cen najmu i wartości nieruchomości zielonych, ponieważ nie jest ona cechą różnicującą nieruchomości zrównoważone od konwencjonalnych. Ponadto badania z 2013 r. wykazały, że najważniejszym atrybutem branym pod uwagę przy wyborze powierzchni biurowej jest czynsz, natomiast najmniej ważnym (wskazanim zaledwie przez jednego respondenta) jest certyfikat ekologiczny [2]³. Bez odpowiedzi pozostaje więc pytanie, czy na warszawskim rynku biurowym występuje tzw. zielona premia płacona w stawkach czynszów za najem certyfikowanej powierzchni, a jeżeli występuje, to jaki jest mechanizm związku przyczynowo-skutkowego między cenami a certyfikacją, biorąc pod uwagę wcześniejsze badania

³ Badania te były wykonane jednak dość dawno. Od 2013 r. rynek znacząco się zmienił, nastąpił gwałtowny wzrost podaży nieruchomości certyfikowanych, dlatego percepcja uczestników rynku mogła ulec zmianie.

i wykazany brak różnicy w zużyciu energii, priorytet najemców do minimalizacji czynszów i deklarowany brak istotności certyfikatu ekologicznego jako cechy branej pod uwagę przy wyborze powierzchni biurowej.

W celu określenia przeciętnej, potencjalnej i oczekiwanej dochodowości budynków biurowych w Warszawie w zależności od przyjętej cechy różnicującej, którą jest certyfikat ekologiczny, zbadano ceny ofertowe najmu powierzchni biurowej [29]. Starano się, aby w jak największym stopniu zachować zasadę porównywalności. Do analizy wybrano budynki biurowe o podobnej lokalizacji (centrum) oraz standardzie wykończenia (A). Próba badawcza wynosiła 127 budynków, które następnie podzielono na trzy kategorie: te, które nie posiadają certyfikatu (81), które uzyskały certyfikat BREEAM (bez względu na rodzaj certyfikacji i przyznaną ocenę – 41) oraz te, które otrzymały certyfikat LEED (bez względu na rodzaj certyfikacji i przyznaną ocenę – 4 budynki). Kolejnym krokiem było oszacowanie średniej ceny najmu oraz średniej opłaty eksploatacyjnej w tych kategoriach budynków. Otrzymane wyniki zaprezentowano na rys. 4.

Powierzchnie biurowe w budynkach, którym przyznano certyfikat BREEAM są średnio o ok. 8,04%, a te z certyfikatem LEED



Rys. 4. Średnie stawki najmu powierzchni biurowych w Warszawie w 2017 r. [29]

*o ok. 19,21% droższe od budynków o tym samym przeznaczeniu i lokalizacji lecz nie posiadających owych certyfikatów. Wyróżnienie budynku na podstawie wielokryterialnej oceny standardu energetycznego i jego proekologicznych cech ma zatem niewątpliwie odzwierciedlenie w cenie, jaką oczekują właściciele takich obiektów za udostępnienie powierzchni najemcom i może stanowić podstawę do oszacowania efektywności ekonomicznej inwestycji mającej na celu dostosowanie budynku do wytycznych np. BREEAM czy LEED [29]. Jednocześnie nie stwierdza się istotnej różnicy w wysokości opłaty eksploatacyjnej w analizowanych kategoriach nieruchomości, co wskazuje na podobny poziom kosztów operacyjnych tych budynków i wielkość zużycia energii, co zostało wykazane w raporcie *Biznes dla Klimatu*. Wyniki analizy wskazują, że certyfikat ekologiczny budynku jest cechą mającą bezpośredni wpływ na poziom cen ofertowych*

na warszawskim rynku nieruchomości. Jest ona zatem cechą użytkową nieruchomości, która może zostać uwzględniona w procesie wyceny.

Na podstawie literatury, dostępnych badań i własnej analizy uznano, że główne atrybuty nieruchomości zrównoważonych w Warszawie, decydujące o wzroście cen najmu ich powierzchni to:

- oczekiwana oszczędność energii (budynki te postrzegane są jako energooszczędne, a zużycie energii przypadające na powierzchnie biurowe jest niższe o ok. 20%),
- oczekiwana wysoka jakość środowiska wewnętrznego (69% wskazuje tę cechę jako najważniejszą zaraz po efektywności energetycznej [28]),
- rosnąca świadomość uczestników rynku dotycząca korzyści z certyfikacji i użytkowania zrównoważonych budynków, a także społeczna odpowiedzialność biznesu (CSR) zagranicznych najemców powierzchni,
- wysoka konkurencja na rynku i chęć wyróżnienia nieruchomości, ukazując ją jako komfortową i „przyjazną dla środowiska” (poziom pustostanów w Warszawie znajduje się w tendencji spadkowej, pod koniec III kwartału 2018 r. wyniósł 10%, a centralnych regionach 6,6% [30], co jest najniższym wynikiem od 2012 r i jednym z najniższych w Polsce; niski poziom pustostanów pozostaje ponadto mimo

Zakończenie

W ostatnich dziesięciu latach obserwuje się w Polsce *boom* na realizację zrównoważonych nieruchomości komercyjnych. W okresie tym podaż nieruchomości zielonych wzrosła od zera w 2009 r. do niemal 12 mln m² powierzchni użytkowej, kreując nasz kraj na lidera zrównoważonego budownictwa w regionie. Tempo rozwoju tego segmentu rynku nieruchomości komercyjnych jest niezwykle duże. W ciągu ostatnich dwóch lat wzrost liczby certyfikowanych budynków wyniósł niemal 70%.

Rozwój budownictwa zrównoważonego obserwowany jest od dawna w wysoko rozwiniętych krajach, gdzie dostrzeżono pozytywną korelację pomiędzy wartością nieruchomości a jej jakością, energochłonnością, komfortem i oddziaływaniem na środowisko. Wysoka świadomość społeczeństw tych krajów oraz takie aspekty, jak etyka, społeczna odpowiedzialność biznesu czy satysfakcja pracowników oraz klientów użytkujących obiekty zrównoważone stały się motorem napędowym tego segmentu nieruchomości komercyjnych. Zjawiska te, co zostało udowodnione w pracy, obserwuje się również na warszawskim rynku nieruchomości biurowych.

Głównym celem realizacji i posiadania nieruchomości komercyjnych jest generowanie dochodu dla ich właścicieli. Dochód oraz koszty użytkowania nieruchomości decydują o jej wartości, której utrzymanie lub wzrost jest podstawowym celem zarządcy. W sposób pośredni o wartości nieruchomości

decydują również zjawiska ekonomiczne (np. poziom bezrobocia, cykl koniunkturalny, koszt kapitału) oraz społeczne (np. struktura demograficzna lub moda i upodobania użytkowników), na które jednak zarządca nie ma wpływu, lecz brane są pod uwagę przez rzeczoznawcę majątkowego. Dlatego też zarządca lub właściciel nieruchomości chcący wydobyć z nieruchomości jak najwyższą wartość powinien koncertować się na maksymalizacji dochodu oraz minimalizacji kosztów. Nie oznacza to jednak, że zmuszony jest on do wyniszczającej eksploatacji budynków i rezygnacji z ich ulepszeń. Kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju i dostosowując oraz użytkując nieruchomość w sposób przyjazny środowisku i ludziom, właściciel może oczekiwać dodatkowej premii, pojawiającej się dzięki certyfikatom ekologicznym wyróżniającym nieruchomości na rynku.

Na podstawie przeprowadzonych analiz wykazano, że warszawski rynek biurowy charakteryzuje się wysoką podażą nowoczesnej, certyfikowanej powierzchni biurowej, oraz że najemcy są skłonni do płacenia wyższych stawek czynszów za korzystanie ze zrównoważonych budynków. Wysokość tej premii wynosi od kilku do kilkunastu procent w zależności od rodzaju uzyskanego certyfikatu. Mechanizm determinujący wzrost cen najmu w tych nieruchomościach oraz to, czy będzie on trwały pozostaje niestety nadal zagadką.

Efektywność energetyczna zielonych budynków, która uważana jest przez wielu uczestników rynku za najważniejszy ich atrybut, nie okazała się cechą różnicującą te nieruchomości, a więc nie może decydować w sposób trwały o wzroście ich wartości. Precyzyjna ocena kosztów i korzyści związanych ze zrównoważonym rozwojem nieruchomości komercyjnych wymaga jednak szerszego spojrzenia na nieruchomość. Znaczenie bowiem mają także trudne w ilościowym pomiarze wartości, takie jak komfort, zdrowe warunki pracy i odpowiedzialne korzystanie ze środowiska.

LITERATURA

- [1] Makiela Z. (2015). Podstawy ekonomii. W Dydenko J. (red.) *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- [2] Belniak S., Głuszak M., Zięba M. (2013). *Budownictwo ekologiczne. Aspekty ekonomiczne*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [3] Jakubiec J. (2018). *Zielone zamówienia publiczne jako instrument realizacji zrównoważonego rozwoju*. Praca doktorska. Łódź: Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny Uniwersytetu Łódzkiego.
- [4] Kronenberg J., Bergier T. (2010). *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce*. Kraków: Fundacja Sendzimira.
- [5] Szczechowiak E. (2009). *Podejście zintegrowane w projektowaniu budynków współczesnych*. Materiały dydaktyczne. Politechnika Poznańska.
- [6] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 z późn. zm.
- [7] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627 z późn. zm.
- [8] European Commission (2019). *Buildings*. <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/energy-performance-of-buildings>, dostęp 18.03.2019 r.
- [9] Janicka K. (2014). Zielone budynki biurowe na rynku nieruchomości w Polsce. *Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie*, 1.
- [10] Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego (2018). *LEED*. <https://plgbc.org.pl/certyfikacja-wielokryterialna/leed>, dostęp 19.03.2019 r.
- [11] European Commission (2019). *The eco-innovation scoreboard and the eco-innovation index*. https://ec.europa.eu/environment/ecoap/indicators/index_en, dostęp 22.03.2019 r.
- [12] Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego (2018). *Raport Certyfikacja zielonych budynków w liczbach*, 11.
- [13] *Przyznano pierwszy w Polsce certyfikat BREEAM*. <https://www.ekologia.pl/wiadomosci/srodowisko/przyznano-pierwszy-w-polsce-certyfikat-breeam,12683.html>, dostęp 22.03.2019 r.
- [14] *Rynek biurowy w Polsce 2017*. <https://www.bazabiur.pl/reports/rynek-biurowy-w-polsce-styczen-2018-161.pdf>, dostęp 22.03.2019 r.
- [15] *Zielony budynek*. <http://leed.rondo.pl/zielony-budynek>, dostęp 22.03.2019 r.
- [16] Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego (2017). *Pierwszy precertyfikat WELL w regionie CEE dla Varso Tower*. <https://plgbc.org.pl/pierwszy-precertyfikat-well-w-regionie-cee-dla-varso-tower-2>, dostęp 22.03.2019 r.
- [17] *Varso Place*. <https://varso.com/pl>, dostęp 22.03.2019 r.
- [18] Kucharska-Stasiak E., Olbińska K. (2018). Reflecting sustainability in property valuation – defining the problem. *Real Estate Management and Valuation*, 26, (2).
- [19] Eichholtz P., Kok N., Chegut A. (2011). *The value of green buildings new evidence from the United Kingdom*. http://immobilierdurable.eu/images/2128_uploads/Chegut_Eichholtz_Kok_green_value_in_the_uk.pdf, dostęp 22.03.2019 r.
- [20] Europejskie Standardy Wyceny 2016. Wydanie polskie. Warszawa: PFSRM.
- [21] *Racjonalne uzasadnienie*. <http://renovalue.eu>, dostęp 25.03.2019 r.
- [22] Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Dz.U. L 153 z 18.6.2010.
- [23] Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2018/844 z dnia 30 maja 2018 r. zmieniająca dyrektywę 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków i dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej. Dz.U. L 156 z 19.6.2018.
- [24] *Factsheet Polish*. http://renovalue.eu/wp-content/uploads/2015/12/Fact-Sheet-RenoValue_Polish.pdf, dostęp 25.03.2019 r.
- [25] RenoValue (2015). *Market Insights Report Drivers for change. Strengthening the role of valuation professionals in market transition*.
- [26] *Certyfikat LEED Gold po raz pierwszy przyznany w Polsce*. <https://www.muratorplus.pl/biznes/wiesci-z-rynku/certyfikat-leed-gold-po-raz-pierwszy-przyznany-w-polsce-aa-XmCo-R5z5-26bc.html>, dostęp 25.03.2019 r.
- [27] Buro Happold Engineering, Construction Marketing Group (2016). *Raport Biznes dla klimatu. Koszty operacyjne budynków biurowych*.
- [28] Buro Happold Engineering, Construction Marketing Group (2014). *Analiza rynku zrównoważonego budownictwa w Polsce*.
- [29] Krysiak P. (2018). Ocena ekonomiczna zmiany standardu energetycznego budynku biurowego. *Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw*, 1, (5).
- [30] Dziedzic Ł., Polkowski M. (2018). *Warszawski rynek biurowy*. <https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/poland/pl/warszawski-rynek-biurowy-pazdziernik-2018.pdf>, dostęp 25.03.2019 r.

Artykuł stanowią obszernie fragmenty pracy napisanej pod kierunkiem dra hab. Gabrieli Główki, prof. nadzw. SGH, w trakcie podyplomowych studiów wyceny nieruchomości SGH.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

Wykorzystanie map wartości gruntu w procesie szacowania opłat planistycznych

The use of land value maps in the process of estimating planning fees

Podstawowym aktem prawa miejscowego kreującym ład przestrzenny jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jego sporządzenie poprzedza się licznymi pracami studialnymi i analizami, których celem jest optymalizacja sposobu korzystania z poszczególnych obszarów pod kątem ich potencjału gospodarczego, społecznego oraz przyrodniczego. Taki stan rzeczy sprawia, że uchwalenie planu miejscowego implikuje określone skutki, w tym niejednokrotnie zmianę wartości rynkowej nieruchomości. Istota wartości nieruchomości ujawnia się nie tylko w przypadku transferu prawa własności, ale również w szeroko pojętej gospodarce nieruchomościami. Stąd zachodzi potrzeba realizacji map cenności gruntów, które mogą być pierwszym przybliżeniem wartości rynkowej. Celem artykułu jest opracowanie metody ustalenia wartości nieruchomości, którą należy zweryfikować wskutek uchwalenia albo zmiany planu miejscowego. Intencją powstałej metody, w odróżnieniu do aktualnych metod określenia wartości nieruchomości, jest minimalizacja czynnika subiektywnego, prostota w ujęciu globalnym oraz automatyzacja.

Słowa kluczowe: mapa wartości, wartość nieruchomości, opłata planistyczna

The basic act of local law, creating spatial order, is the local spatial development plan. Its preparation is preceded by numerous studies and analyzes aimed at optimizing the way of using particular areas in terms of their economic, social and natural potential. Such a state of affairs means that adopting a local plan implies certain effects, including often a change of the market value of the property. The essence of the value of real estate is revealed not only in the case of transfer of ownership, but also in the broadly understood real estate management. Therefore, there is a need to implement land valuation maps, which may be the first approximation of the market value. The purpose of this article is to develop a method to determine the value of a property, which should be verified as a result of adoption or change of a local spatial development plan. The intention of the method, in contrast to the current methods of determining the value of real estate, is to minimize the subjective factor, simplicity in global terms and automation.

Keywords: value map, real estate value, planning fee

Konsekwencją uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) jest często zmiana wartości nieruchomości, co implikuje obowiązek naliczenia opłaty planistycznej. Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga zatem oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowych na rozważanym rynku. Działając w obszarze wyceny na potrzeby ustalania opłat planistycznych i nie tylko, wyróżnia się następujące problemy:

- utrudniony proces pozyskania informacji o cenach i wartościach gruntów,
- subiektywny dobór czynników cenotwórczych,
- niejednoznaczność określenia rynków ekwiwalentnych,
- brak wyznaczonych zależności pomiędzy zmianą uwarunkowań planistycznych a wartością nieruchomości.

Skalę wyżej wymienionych problemów najlepiej obrazuje liczność sporów, których źródłem są kontrowersyjne poziomy wartości nieruchomości, a tym samym opłat planistycznych. Mając na względzie, że są one istotnym elementem zasilania budżetu gminy, ważne jest posiadanie narzędzia, które pozwoli na jej w miarę dokładne oszacowanie w uję-

ciu globalnym. Takim narzędziem mogą być mapy wartości gruntów.

Metodyka badawcza

Mapy wartości gruntów należy generować oddzielnie dla poszczególnych przeznaczeń nieruchomości będących przedmiotem transferu prawa własności. Funkcja planistyczna ma również silny wpływ na wartość nieruchomości jak jej lokalizacja. Realizacja map wartości gruntu dla poszczególnych funkcji użytkowych ogranicza ujemną autokorelację, która pojawia się w przypadku dużego zróżnicowania nieruchomości, w tym ich walorów użytkowych.

Badania przeprowadzono na podstawie danych Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej w Krakowie, według stanu na sierpień 2015 r., uzupełnionych informacjami o cenności nieruchomości gruntowych. Źródłem wiedzy o cenach transakcyjnych były akty notarialne zawarte w okresie od stycznia 2010 r. do grudnia 2015 r. Różnorodność funkcji zdeterminowała podział przedmiotu badań na cztery grupy:

- nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN),
- nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW),
- nieruchomości przeznaczone pod zabudowę usługową, komercyjną, przemysłową (U),
- nieruchomości przeznaczone pod zielen oraz rolę (ZL).

Obszar analizy został wyznaczony poprzez maksymalny zasięg nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, stanowiących przedmiot obrotu rynkowego (rys. 1).

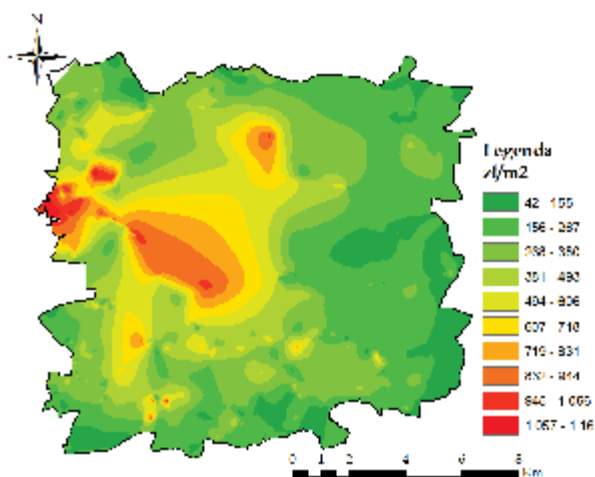
Próba badawcza liczyła 1970 rekordów, w tym MN stanowiły 1260 obserwacji, MW 276, U 257, a ZL 177. Okres analizy implikował konieczność weryfikacji materiału badawczego pod kątem zmienności cen wskutek upływu czasu. Na tę okoliczność aproksymowano linię regresji prostej wpasowanej w zaobserwowane ceny jednostkowe rozłożone na osi czasu. Relatywnie niskie wartości parametrów kierunkowych względem wyrazów wolnych wskazały na słabą współzależność liniową pomiędzy wektorami cen i czasu. Stabilizacja cenowa, potwierdzona wartościami statystyk tau Kendalla w poszczególnych grupach, dowiodła możliwości wykonywania analiz na



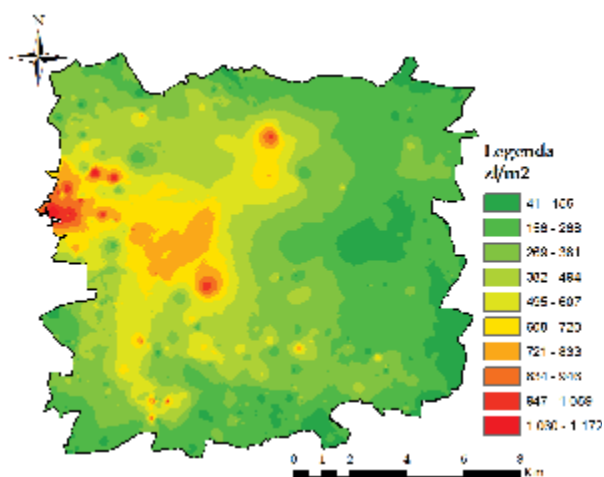
Rys. 1. Obszar analizy na tle Krakowa (Źródło: opracowanie własne)

rzeczywistych cenach transakcyjnych bez konieczności ich transformacji na konkretną datę badania.

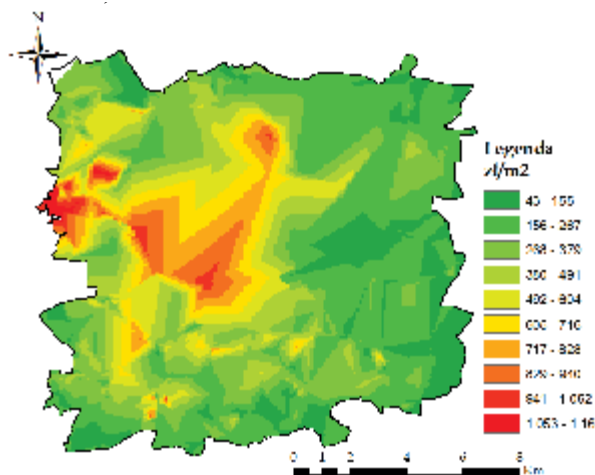
Graficzny rozkład cen poszczególnych przeznaczeń przedstawiono w postaci map cenności gruntów. Analizy przeprowadzono w środowisku GIS na bazie danych Miejskiego Sytemu



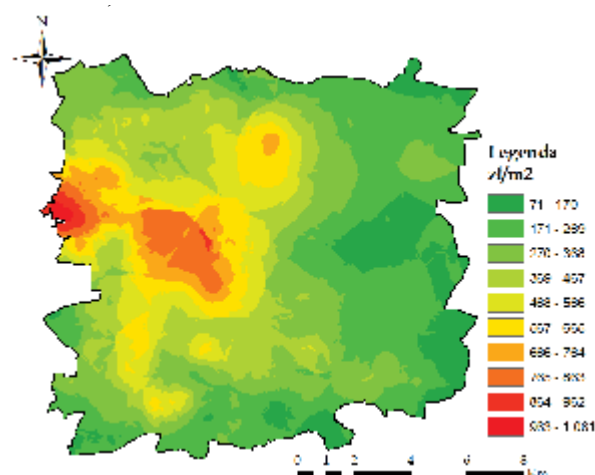
Rys. 2. Mapa cenności MN wyznaczona metodą NN (Źródło: opracowanie własne)



Rys. 3. Mapa cenności MN wyznaczona metodą IDW (Źródło: opracowanie własne)



Rys. 4. Mapa cenności MN wyznaczona metodą TIN (Źródło: opracowanie własne)



Rys. 5. Mapa cenności MN wyznaczona metodą krigingu zwykłego (Źródło: opracowanie własne)

Informacji Przestrzennej oraz informacji rynkowych o transakcjach nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi analizowanych funkcji planistycznych.

Współrzędne płaskie (X,Y) lokujące daną nieruchomość w przestrzeni miejskiej wzbogacono współrzędną wysokościową (C) będącą odzwierciedleniem jej cenności. Interpolacji rastra dokonano czterema metodami:

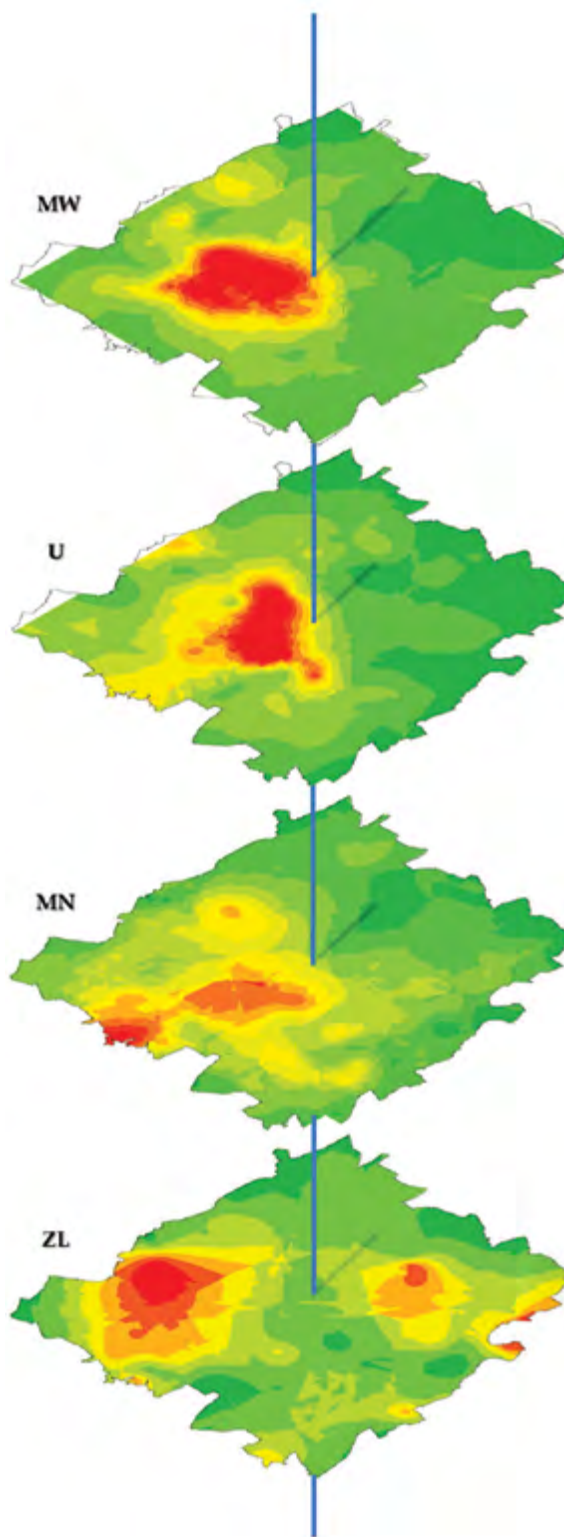
- najbliższego sąsiada (*nearest neighbour, NN*),
- odwrotnej odległości (*inverse distance, IDW*),
- triangulacji (*triangulated irregular network, TIN*),
- krigingu zwykłego (*ordinary kriging*).

Wizualizację przestrzennego rozkładu cen dla analizowanego segmentu rynku przedstawiono w formie map wartości gruntu wyznaczonych dla wybranej części Krakowa. Przykład takiej wizualizacji dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) zaprezentowano w układzie czteroelementowym na rys. 2–5.

Analogiczne mapy cenności gruntów zostały wygenerowane dla pozostałych grup badawczych. Przedstawiają one przestrzenny rozkład cen wygenerowany za pośrednictwem różnych metod interpolacji rastra. Dobór metody interpolacyjnej powinien wynikać z charakteru zmienności analizowanego zjawiska w przestrzeni (zmiany ciągłe i skokowe), ilości informacji oraz ich przestrzennego rozkładu (rozkład równomierny i nierównomierny). W przypadku dużej ilości informacji, jednorodnie rozłożonej w analizowanej przestrzeni, dobór interpolacji rastra ma znaczenie drugorzędne, co jest widoczne na mapach rozkładu cen terenów o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności. Każdy zastosowany sposób interpolacji rastra zwraca podobny, ogólny obraz rynku. Należy jednak zważyć, że metoda oparta na siatce nieregularnych trójkątów interpretuje rynek w *stricte* geometryczny sposób, który pomniejsza dokładność rzeczywistego zobrazowania rozlokowania cen w monitorowanej przestrzeni rynkowej. Metoda odwrotnej odległości jest czuła na tzw. piki cenowe, czyli transakcje odstające, co jest widoczne w małym zasięgu pól jednorodnych cenowo. Wraz ze wzrostem wykładnika potęgi ilorazu wagującego, zwiększa się zasięg oddziaływania ekstremów cenowych, tym samym zwiększa się spektrum modelowych cen, a ich poziom zbliża się do zasięgu zmienności cen transakcyjnych. Podobnie jak w przypadku ww. metod interpolacji rastra, wyniki generowane przy zastosowaniu metody najbliższego sąsiada są zależne od przestrzennego rozmieszczenia informacji. Jednorodność cenowa w granicach poligonów Thiessena wpływa na skokową zmienność wartości, co w przypadku ciągłości przestrzennej danego zjawiska nie znajduje odzwierciedlenia. Właściwości tej metody pozwalają jednak na określenie zasięgu wpływu obiektów punktowych.

W ramach analizy map cenności gruntów wyznaczonych dla poszczególnych grup badawczych w czterech metodach interpolacyjnych wskazano na kriging zwykły jako najlepszą metodę interpolacji niejednorodnych cen transakcyjnych. Metoda ta jest najbardziej odporna na piki cenowe, uwzględnia ogólny trend danych i jest niezwykle przydatna w przypadku ich nierównomiernego rozmieszczenia. Potwierdzają to badania Davisa i Cellmera. W przypadku zbiorów mniej licznych, o nierównomiernym przestrzennym rozkładzie informacji, kriging jest modelem najwierniej aproksymującym zależności

przestrzenne na rynku nieruchomości. Kriging zwykły zwraca najbardziej realistyczne odzwierciedlenie cenności gruntów. Z tego też względu, w celu wyznaczenia przybliżonej cenności nieruchomości gruntowych, proponuje się wyznaczenie map cenności gruntu dla głównych funkcji planistycznych przy wykorzystaniu krigingu zwykłego (rys. 6).



Rys. 6. Mapy cenności dla poszczególnych funkcji użytkowych (Źródło: opracowanie własne)

Zważywszy na powyższe, mapy cenności gruntów wygenerowane przy wykorzystaniu metody krigingu stały się podstawą dalszych analiz. W ramach tak wyinterpolowanych map cenności gruntu dokonano przybliżonego oszacowania cenności działki odpowiadającej estymatorowi wartości przeciętnej liczonej z wszystkich pikseli, których centroidy zawierają się w jej granicach, co pokazuje wzór (1):

$$\bar{C}_M = \sum_{j=1}^n C_j \quad \forall j \in \{V_M\} \quad (1)$$

w którym \bar{C}_M oznacza modelową cenę szacowanej nieruchomości, V_M fragment podprzestrzeni modelowej (V) obejmującej oszacowaną nieruchomość, j numer kolejnego piksela należącego do V_M , n liczbę pikseli, których centroidy zawierają się w granicach oszacowanej nieruchomości, a C_j j -ty interpolowany punkt podprzestrzeni cenności gruntu, którego centroid zawiera się w granicach wycenionej nieruchomości. Tak oszacowaną cenę modelową należy skorygować ze względu na cechy rynkowe charakteryzujące wycenianą nieruchomość. W tym celu proponuje się zastosowanie skali Osgooda, której bieguny oznaczono dwoma antonimami, pomiędzy którymi znajduje się kilka kategorii pośrednich.

W przypadku szacowania wysokości opłat planistycznych należy określić wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem bądź zmianą planu miejscowego. Ów wzrost jest szacowany jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości, z uwzględnieniem art. 87 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obligatoryjność szacowania wartości nieruchomości w dwóch stanach oraz uwzględnienia przy tym licznych restrykcji związanych z koniecznością określenia wzrostu wartości spowodowanego wyłącznie uchwaleniem czy też zmianą planu miejscowego implikuje szereg kontrowersji, zarówno na etapie doboru nieruchomości podobnych, jak i ich oceny zdefiniowanymi wcześniej cechami rynkowymi. Pomocne w tym zakresie mogą być mapy cenności gruntów poszczególnych funkcji użytkowych oraz wyznaczone na ich podstawie ceny modelowe \bar{C}_M . Należy przy tym zaznaczyć, że w przypadku szacowania wzrostu wartości nieruchomości na potrzeby opłaty planistycznej należy określić dwie ceny modelowe dla poszczególnych przeznaczeń. Przedmiotowe ceny modelowe będą podstawą wyznaczenia poprawek uwzględniających różnicę cech i przypisanych im wag pomiędzy przedmiotem wyceny w aktualnym stanie planistycznym a przedmiotem wyceny w poprzedniej konfiguracji planistycznej czy też użytkowej. Powyższe zapisano wzorem (2):

$$\Delta \dot{C} = \Delta \bar{C}_M \times (1 + u_1 \times \Delta \dot{a}_1 + u_2 \times \Delta \dot{a}_2 + \dots + u_n \times \Delta \dot{a}_n) \quad (2)$$

przy czym:

$$\begin{aligned} \Delta \dot{C} &= C_{(II)} - C_{(I)} \\ \Delta \bar{C}_M &= \bar{C}_{M(II)} - \bar{C}_{M(I)} \\ \Delta \dot{a}_l &= a_{l(II)} - a_{l(I)} \end{aligned}$$

w którym I to oznaczenie nieaktualnego planu miejscowego (funkcji użytkowej), II oznaczenie aktualnego planu miejscowego, $C_{(I)}$ jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wg nieaktualnego planu miejscowego, $C_{(II)}$ jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wg aktualnego planu miejscowego, $\Delta \dot{C}$ różnica pomiędzy wartością rynkową nieruchomości wg aktualnego planu miejscowego a wartością rynkową nieruchomości wg nieaktualnego planu miejscowego (funkcji użytkowej) – podstawa naliczenia opłaty planistycznej za zmianę (uchwalenie) MPZP, $\bar{C}_{M(I)}$ jednostkowa cena modelowa wg nieaktualnego planu miejscowego (funkcji użytkowej), $\bar{C}_{M(II)}$ jednostkowa cena modelowa wg aktualnego planu miejscowego, $\Delta \bar{C}_M$ różnica pomiędzy ceną modelową wg aktualnego planu miejscowego a ceną modelową wg nieaktualnego planu miejscowego (funkcji użytkowej), $a_{l(I)}$ ocena l -tej cechy rynkowej w aspekcie nieobowiązującej konfiguracji planistycznej, $a_{l(II)}$ ocena l -tej cechy rynkowej w aspekcie aktualnego stanu planistycznego, a $\Delta \dot{a}_l$ różnica ocen analogicznej cechy rynkowej względem dwóch odmiennych uwarunkowań planistycznych (I i II).

Zaprezentowany sposób określenia podstawy naliczenia opłaty planistycznej może być z powodzeniem zaimplementowany do procesu ustalenia skutków uchwalenia MPZP.

Studium przypadku

Przedmiotem analizy była część nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie, jedn. ewid. Śródmieście, obr. ewid. nr 5, przy ul. Pułkownika Francesco Nullo. Obecnie na analizowa-

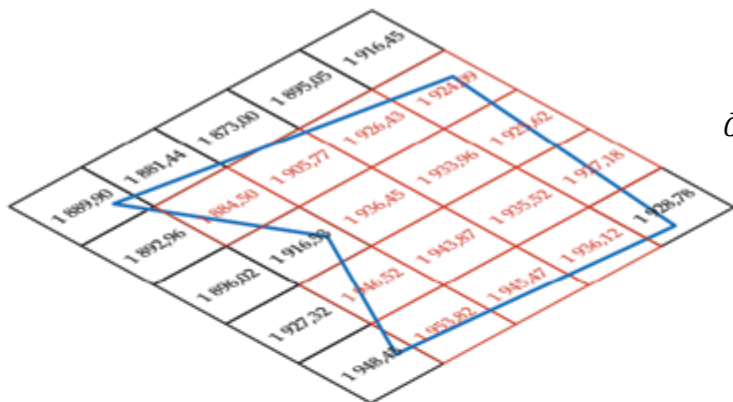


Rys. 7. Lokalizacja i otoczenie przedmiotu wyceny (Źródło: MSIP 2015, <http://msip.um.krakow.pl/msip>, dostęp 31.12.2015 r.)

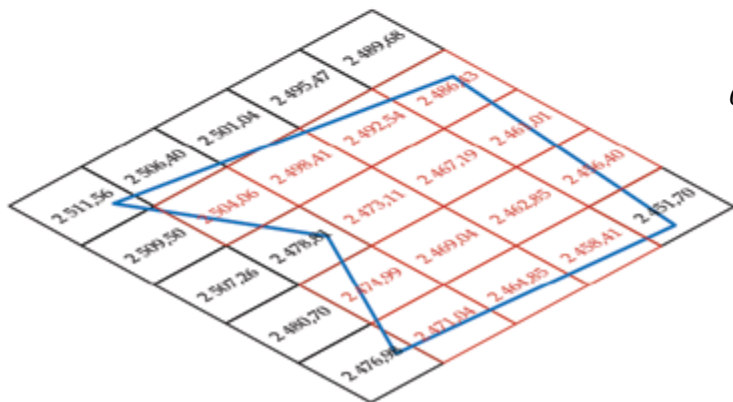
nym obszarze nie obowiązuje MPZP. Działka stanowi teren ogródków działkowych, a w jej otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa (rys. 7).

Przy tak kontrowersyjnym sposobie użytkowania działki w odniesieniu do zagospodarowania terenów przyległych

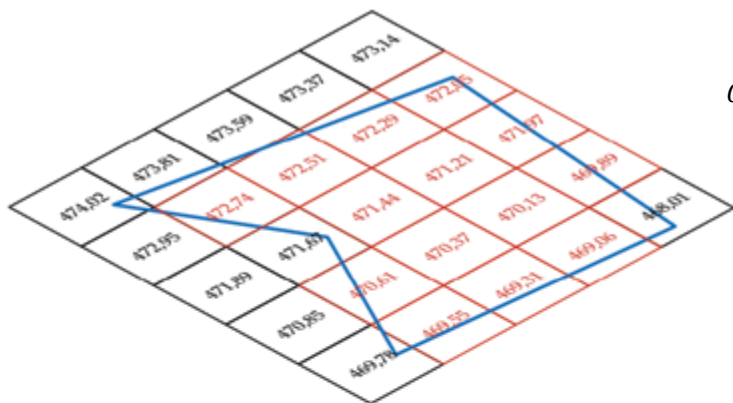
zachodzi pytanie o sposób jej optymalnego, pod względem ekonomicznym oraz użytkowym, dopasowania do ładu przestrzennego. W odpowiedzi proponuje się wyznaczenie cen modelowych poszczególnych funkcji użytkowych (rys. 8), które będą stanowić podstawę dalszych analiz. Nieodczynnym skut-



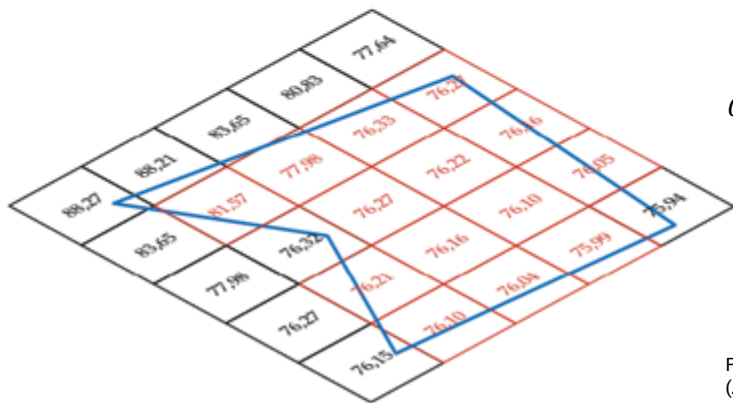
$$\bar{C}_M(MW) = 1\,930,38 \text{ zł/m}^2$$



$$\bar{C}_M(U) = 2\,474,91 \text{ zł/m}^2$$



$$\bar{C}_M(MN) = 470,94 \text{ zł/m}^2$$



$$\bar{C}_M(ZL) = 76,68 \text{ zł/m}^2$$

Rys. 8. Określenie cen modelowych dla poszczególnych przeznaczeń (Źródło: opracowanie własne)



Rys. 9. Ocena nieruchomości na skali Osgooda (Źródło: opracowanie własne)

kiem uchwalenia czy też zmiany planu miejscowego jest m.in. wzrost lub spadek wartości nieruchomości. Konsekwencją wzrostu wartości jest opłata planistyczna. Załóżmy, że analizowana część nieruchomości wskutek uchwalenia MPZP zmieniła przeznaczenie z MW na U. W takiej sytuacji wzrost wartości nieruchomości określony zgodnie z wzorem (2) wyniesie:

$$\begin{aligned} \Delta C &= (2474,91 [\text{zł}/\text{m}^2] - 1930,38 [\text{zł}/\text{m}^2]) \\ &\times (1 + 0,30 \times (3 - 3) + 0,20 \times (3 - 3) + 0,15 \times (3 - 3) \\ &+ 0,15 \times (2 - 3) + 0,20 \times (3 - 3)) = 462,85 [\text{zł}/\text{m}^2] \end{aligned}$$

Cechy rynkowe, ich istotność oraz gradacja są wynikiem względnego podobieństwa nieruchomości i wiedzy eksperckiej. Ocenę przedmiotu analizy w poszczególnych konfiguracjach planistycznych zwizualizowano na rys. 9.

Zakończenie

Studium literaturowe, a także przeprowadzone badania i analizy wskazują na konieczność implementacji danych przestrzennych do procesu szacowania wartości rynkowej. Obecne uregulowania prawne i praktyczne aspekty niejednokrotnie wskazują na pozbawiony realizmu charakter wyceny nieruchomości. Dane ewidencyjne okazują się niewystarczające w zakresie identyfikacji czynników cenotwórczych. Zachodzi konieczność szukania nowych źródeł informacji, w szczególności dla potrzeb wyceny nieruchomości dla celów specjalnych. Analiza danych przestrzennych za pomocą narzędzi GIS umożliwia tworzenie nowych informacji, niewykłękanych w procesie szacowania wartości nieruchomości. Określona na mapie cenności gruntów wartość nieruchomości jest pierwszym przybliżeniem wartości rynkowej uwzględniającej zależności przestrzenne i stanowi podstawę dalszej korekty.

Neutralność zaprezentowanej metody podkreśla jej użyteczność przy wycenie nieruchomości zarówno dla celów podstawowych, jak i specjalnych, w tym dla potrzeb planistycznych. Dodatkowym jej atutem jest automatyzacja, w tym możliwość implementacji we współczesnych językach programowania.

LITERATURA

- [1] Bieda A., Hanus P., Hycner R. (2012). *Geodezyjne aspekty planowania przestrzennego i wybranych opracowań projektowych*. Katowice: Wydawnictwo Gall.
- [2] Can A. (1990). The measurement of neighborhood dynamics in urban house prices. *Economic Geography*, 66, (3), 254.
- [3] Cellmer R., Kuryj J. (2011). Określanie stref o podobnej cenności gruntów z wykorzystaniem metod geostatystycznych. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19, (3), 7.
- [4] Cellmer R. (2014). *Modelowanie przestrzenne w procesie opracowywania map wartości gruntów*. Olsztyn: Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego.
- [5] Chapman J.I., Johnston R.J., Tyrrell T.J. (2009). Implications of a land value tax with error in assessed values. *Land Economics*, 85, (4), 576.
- [6] Davis J.C. (2002). *Statistics and data analysis in geology* (3rd ed.). Nowy Jork: Wiley.
- [7] Earnhart D. (2006). Using contingent-pricing analysis to value open space and its duration at residential locations. *Land Economics*, 82, (1), 17.
- [8] Krajewska M. (2011). Kształtowanie się wartości nieruchomości z zabudową o niskiej wartości użytkowej. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 19, (1), 27.
- [9] Kryvobokov M. (2004). Urban land zoning for taxation purposes in Ukraine. *Property Management*, 22, (3), 214.
- [10] Munroe D.K. (2007). Exploring the determinants of spatial pattern in residential land markets. Amenities and disamenities in Charlotte, NC, USA. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 34, (2), 336.
- [11] Osgood C.E., Suci G.J., Tannenbaum P.H. (1957). *The measurement of meaning*. *Psychological Bulletin*. Champaign: University of Illinois Press.
- [12] Palmquist R.B. (2005). Property value models. *Handbook of Environmental Economics*, 2, 763.
- [13] Rossi-Hansberg E. (2004). Optimal urban land use and zoning. *Review of Economic Dynamics*, 7, 69.
- [14] Sobolewska-Mikulska K. (2015). *The importance of planning documents for the land validation process in Poland*. 15th International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM 2015, Conference Proceedings, 2, (2), 515.
- [15] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. 2018 poz. 1945.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review proces

Dr inż. Ewelina Wójciak jest rzeczoznawcą majątkowym nr 4981
Dr hab. inż. Piotr Parzych, prof. AGH, jest pracownikiem naukowym

Praktyczne kwestie związane z odpowiedzialnością cywilną i karną rzeczoznawcy majątkowego, ze szczególnym uwzględnieniem orzecznictwa sądów powszechnych

W ostatnim czasie w mediach przetoczyła się dyskusja dotycząca odpowiedzialności biegłych za sporządzenie wadliwej opinii. Podstawę dyskusji stanowił wydany przez Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrok z dnia 29 listopada 2019 r. (sygn. akt V Aca 266/18) zasądający na rzecz powoda kwotę 80 tys. zł. W mediach wyrok ten został okrzyknięty jako przełomowy [1]¹. Na wstępie odpowiedzi należy na zasadnicze pytanie, czy wskazany wyrok dotyczy jedynie rzeczoznawców majątkowych będących biegłymi, czy też istotny jest dla każdego rzeczoznawcy? Odpowiadając na postawione pytanie, wskazać należy, że przytoczone orzeczenie istotne jest dla wszystkich rzeczoznawców majątkowych. Wskazany wyrok, mimo że nie można uznać go za przełomowy, ugruntowuje linię orzecniczą w sprawach mających za przedmiot dochodzenie odszkodowań od „specjalistów” z tytułu szkody wyrządzonej przez sporządzenie wadliwej opinii. Poruszana problematyka dotyczy każdego rzeczoznawcy majątkowego i nie ogranicza się jedynie do rzeczoznawców wpisanych na listę biegłych. Przesłanki cywilnej odpowiedzialności biegłego, jak i rzeczoznawcy niebędącego biegłym z tytułu odpowiedzialności wynikłej wskutek sporządzonego wadliwie operatu szacunkowego są praktycznie tożsame. Omawiany wyrok nie może być uznany za przełomowy, gdyż ugruntowuje linię orzecznictwa prezentowaną już we wcześniejszych orzeczeniach, a w szczególności w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2006 r. (I CSK 315/06) [2], w wyroku Try-

bunału Konstytucyjnego z dnia 12 czerwca 2008 r. (K 50/05) [3] oraz w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2015 r. (V CSK 479/14) [4].

W pierwszym z przywołanych wyroków już w 2006 r. Sąd Najwyższy wskazał, że naruszenie przez biegłego rewidenta zasad wykonywania tego zawodu, określonych ustawowo oraz w tzw. normach deontologicznych może być uznane za czyn niedozwolony [2]. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2015 r. podkreślono, że biegły sądowy może ponosić odpowiedzialność deliktową wobec osób trzecich za szkodę spowodowaną wydaniem nieprawdziwej (nierzetelnej) opinii w postępowaniu sądowym. Sąd w pisemnym uzasadnieniu odniósł się wprost do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 czerwca 2008 r., podkreślając, że sam fakt zlecenia wydania opinii przez sąd nie oznacza, że on przejmuje odpowiedzialność wobec osób trzecich [4]. Wskazane orzeczenia należy uznać za przełomowe, gdyż legły u podstaw innych orzeczeń rozstrzygających podobne stany faktyczne, a omawiany na wstępie wyrok jest jedynie kolejnym orzeczeniem z tego zakresu. Jako przykład można podać wyrok Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 6 kwietnia 2017 r. (I C 85/14), który rozstrzygał sprawę powoda domagającego się naprawienia szkody wynikłej z nieprawidłowego opisu i oszacowania nieruchomości, z której prowadzona była egzekucja. Sąd uwzględnił częściowo powództwo, przyjmując za jego podstawę prawną przepis art. 415 kc [5] i powołując się m.in. na przytoczony wcześniej wyrok SN z 29 maja 2015 r. [6]. W innym postępowaniu powód dochodził naprawienia szkody wynikłej z wadliwie sporządzonego operatu szacunkowego wykonanego na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Szkodą obejmowała zwrot wydatków na: sporządzenie operatu szacunkowego przez innego niż pozwany rzeczoznawcę majątkowego, kosztów uiszczonych za sporządzenie opinii o operacie

¹ Inne przykładowe serwisy powołujące się na ten artykuł: <https://www.pap.pl/centrum-prasowe/568832%2Cprawopl-przelomowy-wyrok-sadu-w-katowicach-biegly-zaplaci-odszkodowanie-za>, <https://gazeta-trybunalska.info/2020/01/prawo-pl-przelomowy-wyrok-sadu-w-katowicach-biegly-zaplaci-odszkodowanie-za-wadliwa-opinie>, <http://gospodarkapodkarpacka.pl/news/view/35679/czy-biegli-beda-placic-za-wadliwe-opinie>, dostęp 17.01.2020 r.

szacunkowym pozwanego, kosztów obsługi prawnej, w tym reprezentowania powoda przez profesjonalnego pełnomocnika przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym oraz koszty poniesione przez powoda na tłumaczenia dokonane celem przygotowania pozwu i udowodnienia szkody. Sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego praktycznie uwzględnił powództwo w całości, przyjmując, że w związku z zawinionym zachowaniem pozwanego rzeczoznawcy powód musiał podjąć szereg działań zmierzających w rezultacie do zniwelowania (unicestwienia) skutków wadliwego operatu. W związku z podjętymi czynnościami powód zmuszony był do uiszczenia na rzecz określonych podmiotów wynagrodzeń, których suma stanowiła szkodę poniesioną w jego majątku. Podstawą prawną uwzględnienia powództwa był również przepis art. 415 kc. Sąd orzekający odwołał się wprost do przytoczonego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2006 r., wskazując, że można to stanowisko odpowiednio zastosować do rzeczoznawcy majątkowego, skoro zakres i charakter obowiązków biegłego rewidenta oraz rzeczoznawcy majątkowego przy wykonywaniu ich uprawnień są określone przez przepisy ustaw „branżowych”, jak i przez normy deontologiczne dotyczące wykonywania tych zawodów, a oba podmioty występują zazwyczaj w roli ekspertów, działając na rzecz/na zlecenia określonych podmiotów prawa [7].

Tym samym, tak jak było podkreślane, nie powinno budzić wątpliwości, że na podstawie przepisu art. 415 kc odpowiedzialność będzie ponosił każdy rzeczoznawca. Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 24 września 2015 r. (I ACa 332/15) uzasadniając przyjęcie takiej odpowiedzialności przez rzeczoznawcę, zwrócił uwagę na doniosłą rolę operatu szacunkowego z uwagi na możliwość posługiwania się nim przez osobę zlecającą jego sporządzenie w stosunkach prawnych zawieranych z osobami trzecimi, które mogą działać w zaufaniu do jego prawidłowości i przekonaniu o wykonaniu operatu przez rzetelnego i kompetentnego rzeczoznawcę majątkowego. W przedmiotowym postępowaniu pozwanym był rzeczoznawca majątkowy, który nie był biegłym sądowym [8]. W przytoczonym już wyroku Sądu Najwyższego z dnia z dnia 29 maja 2015 r. zwrócono także uwagę na kwestie terminów przedawnienia roszczeń odszkodowawczych. Zgodnie z art. 442¹ § 2 kc jeżeli szkoda wynika ze zbrodni lub występku, roszczenie o naprawienie szkody ulega przedawnieniu z upływem lat dwudziestu od dnia popełnienia przestępstwa bez względu na to, kiedy poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Dla ustalenia zbrodni lub występku, jako przyczyny szkody, nie jest konieczne uprzednie skazanie sprawcy. Sąd cywilny dokonuje w tym względzie własnych ustaleń dotyczących podmiotowych i przedmiotowych znamion przestępstwa według zasad prawa karnego. Zarzucona przez skarżącego wada wydanej przez pozwaną opinii, stanowiąca, jego zdaniem, przyczynę szkody, może stanowić przestępstwo przewidziane w art. 233 § 4 kk [9] lub 271 § 1 kk [4]. W tym zakresie sytuacja prawna rzeczoznawców, którym będzie można zarzucić popełnienie przestępstwa² wykazuje znaczące różnice od sytuacji prawnej pozostałych rzeczoznawców. Na podstawie art. 233 kk będą to szczególnie

rzeczoznawcy, których opinie mają być wykorzystywane w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy. Postępowaniem takim będzie np. postępowanie likwidacyjne prowadzone przez zakład ubezpieczeń na podstawie ustawy z dnia 11 września 2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej [10]. Tym samym autor wadliwej opinii może być pociągnięty do odpowiedzialności nawet po upływie wielu lat od sporządzenia kwestionowanego operatu szacunkowego. Sytuacja taka jest niewątpliwie bardzo niekorzystna dla każdego rzeczoznawcy, któremu może być zarzucone popełnienie przestępstwa. Tak długi termin przedawnienia roszczeń powinien być wyjątkiem i odnosić się jedynie do „poważnych” przestępstw, a nie obejmować wszelkie roszczenia o naprawienie szkody wynikłe z przestępstw, które zgodnie z kodeksem karnym mogły ulec przedawnieniu (art. 101 kk). Podkreślić należy, że umorzenie postępowania karnego z uwagi na przedawnienie karalności nie powoduje automatycznie przedawnienia roszczenia opartego na odpowiedzialności deliktowej sprawcy szkody. Tak jak było podkreślone, art. 442¹ § 2 kc nie uzależnia stosowania dwudziestoletniego terminu przedawnienia od skazania sprawcy za popełnienie przestępstwa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 grudnia 2018 r., V ACa 1493/17 [11]). Oczywiście jest, że możliwości obrony pozwanego po tak długim czasie są ograniczone. Pozwany nie będzie pamiętał wszelkich okoliczności związanych ze sporządzeniem operatu szacunkowego. Uwzględniając m.in. okoliczność, że wraz z upływem lat pojawiają się trudności dowodowe, w 2018 r. ustawodawca ograniczył ogólny termin przedawnienia do 6 lat [12, 13].

Operat szacunkowy, jak również inne dokumenty gromadzone przez rzeczoznawcę majątkowego zawierają m.in. dane osobowe osób fizycznych, z tego względu rzeczoznawca w swojej działalności musi uwzględnić przepisy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r., zwanego dalej RODO [14]. Jednym z uprawnień osób fizycznych na podstawie wskazanego rozporządzenia jest prawo do bycia zapomnianym (art. 17). Prawo to zostało ograniczone m.in. w sytuacji, gdy przetwarzanie danych konieczne jest do obrony przed roszczeniami (art. 17 ust. 3 lit. E) [14–16]. Praktyczne problemy wywołuje określenie terminu, w którym możliwe jest dochodzenie roszczeń, a tym samym określenie terminu, po upływie którego możliwe jest skuteczne żądanie usunięcia danych osobowych (np. Sylwia Czub-Kiełczewska wskazuje, że dochodzenie roszczeń jest ograniczone w czasie, ale maksymalny czas to aż 10 lat! [17]). Uwzględniając wcześniejsze uwagi, w przypadku rzeczoznawców termin ten może wynosić nawet 20 lat. Z uwagi na zawitości związane z długością terminów przedawnienia istnieje bardzo duże ryzyko, że w obawie przed sankcjami zawartymi w RODO będzie dochodzić do niszczenia dokumentacji po upływie 6 lat³.

² Zgodnie z art. 7 kk przestępstwo jest zbrodnią albo występkiem.

³ Przed przywołanymi już zmianami kc w 2018 r. ogólny termin przedawnienia roszczeń wynosił 10 lat.

Zaznaczyć też należy, że w ciągu ostatnich kilku lat sytuacja prawna rzeczoznawców, których opinie mają być wykorzystywane w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy uległa istotnemu pogorszeniu. W 2016 r. rozszerzono odpowiedzialność za przedstawienie fałszywej opinii na przypadki dokonane nieumyślnie. Pewnym ograniczeniem jest wymóg, aby fałszywa opinia narażała na istotną szkodę interes publiczny (art. 233 § 4a kk dodany ustawą z dnia 11 marca 2016 r., Dz.U. 2016 poz. 437). Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 stycznia 2004 r. (I KZP 38/03) [18] wskazał, że istotna szkoda jest pojęciem ocennym i w przypadku szkody o charakterze wyłącznie materialnym ocena ta powinna być relatywizowana do sytuacji majątkowej pokrzywdzonego, ale też powinna obiektywnie wyrażać się orientacyjnie wartością znaczną określoną w art. 115 § 5 kk. Szkoda istotna nie ogranicza się tylko do szkody materialnej i jest pojęciem szerszym. O tym, na ile jest to szkoda istotna, w konkretnych okolicznościach mogą również decydować, obok faktycznej szkody materialnej, dodatkowe względy, stanowiące znaczną dolegliwość dla strony pokrzywdzonej. Interes publiczny definiowany jest jako ogólny interes zbiorowy organizacji społecznej, państwa lub samorządu i życia społecznego, wskazuje się także, że jest to interes bliżej nieokreślonej zbiorowości (dobra ogółu) [19–21]. Nowak [22] zwraca jednak uwagę, że wydawane opinie zawsze dotyczą okoliczności mających istotne znaczenie w każdym postępowaniu. Z tego względu może pojawić się pokusa, aby nawet najdrobniejsze uchybienia interpretować jako narażenie na istotną szkodę interesu publicznego, które to pojęcie jest niezwykle ocenne i pojemne. W doktrynie wskazuje się także na trudności w rozróżnieniu pomiędzy opinią błędną czy niejasną, bądź niepełną a fałszywą z winy nieumyślnej [23]. Pewną wskazówką pozwalającą odróżnić opinię fałszywą umyślnie i nieumyślnie od opinii zawierającej błędy czy też opinii nierzetelnej może być wykładnia art. 618 F § 4a kpk [24], zgodnie z którym jeżeli opinia jest fałszywa, wynagrodzenie oraz zwrot jakichkolwiek kosztów poniesionych przez biegłego związanych z jej sporządzeniem lub złożeniem nie przysługują. W przypadku, gdy opinia jest nierzetelna lub została sporządzona lub złożona ze znacznym nieusprawiedliwionym opóźnieniem, wynagrodzenie ulega odpowiedniemu obniżeniu. Można również odstąpić od przyznania wynagrodzenia lub zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez biegłego związanych z jej sporządzeniem lub złożeniem (art. 618 F § 4b kpk).

W doktrynie podkreśla się, że opinia jest nierzetelna, jeżeli jest nielogiczna i niespójna (wewnętrznie sprzeczna), zwłaszcza gdy zawiera sprzeczne z treścią opinii wnioski, nie opiera się na żadnej metodzie badawczej albo przyjęta metoda jest powszechnie nieakceptowana [25]. Nawrocki [26] wskazuje, że opinia jest nierzetelna, gdy została przygotowana niesumienne, jest słabej jakości (zwłaszcza w zakresie przekazania najbardziej aktualnych wiadomości specjalnych), nie odpowiada na większość postawionych biegłemu pytań, nie zawiera wniosków końcowych i ich uzasadnienia. Opinią nierzetelną będzie niewątpliwie opinia, która jest zarazem niepełna, niejasna i wewnętrznie sprzeczna. W literaturze podkreśla się także niespójność oraz wewnętrzną sprzeczność przedmiotowej regulacji prawnej, poddając ją bardzo mocnej

krytyce [22]. Na marginesie wskazać należy, że już na etapie projektu nowelizacji przedmiotowego art. 233 kk pojawiły się głosy krytyczne wskazujące na zbędność projektowych zmian [27].

Pomimo wskazanych zastrzeżeń w orzecznictwie można już dostrzec postępowania mające za przedmiot nieumyślnie przedstawienie fałszywej opinii (np. Wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 19 lipca 2018 r., IX Ka 126/18 [28]). Tym samym przepis ten nie jest „martwy” i na przykładzie przytoczonego wyroku zauważyć można rozbieżności w ocenie działalności biegłych pomiędzy prokuraturą, która skierowała akt oskarżenia a sądami, które ostatecznie uniewinniły oskarżonego. Jest bardzo prawdopodobne, że pomimo korzystnego zakończenia postępowania, uniewinniony biegły zrezygnuje z pełnienia tej funkcji. Z uwagi na okoliczność, że wprowadzona regulacja zawiera wiele niejasności, może ona zachęcać do składania przez osoby niezadowolone z operatu szacunkowego wykorzystanego w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy zawiadomień o możliwości popełnienia przestępstwa z art. 233 § 4a kk. Osoby te w postępowaniu karnym będą domagać się naprawienia szkody na zasadzie art. 46 kk (w orzecznictwie wskazuje się, że dopuszczalne jest przyznanie legitymacji pokrzywdzonego podmiotowi występującemu jako strona w postępowaniu określonym w § 1 art. 233 kk [29]), tym samym taki poszkodowany może na podstawie art. 46 kk żądać naprawienia wyrządzonej przestępstwem szkody, a po uzyskaniu korzystnego wyroku (skazującego) na zasadzie art. 11 kpc⁴ będą wytaczać sprawy cywilne o dalsze odszkodowanie (zgodnie z art. 11 kpc ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa wiążą sąd w postępowaniu cywilnym). Inicjowanie postępowania karnego jest szczególnie atrakcyjne, gdyż proces karny, w przeciwieństwie do procesu cywilnego, nie wymaga co do zasady uiszczenia opłat. Złożenie zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa może być traktowane jako sposób na „bezpłatną” weryfikację takiego operatu. Uzyskanie wyroku skazującego w procesie przeciwko rzeczoznawcy może także otwierać drogę do wznowienia postępowania (art. 403 kpc i następne oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2008 r., I CZ 103/08 [30]).

Podsumowując, wskazać należy, że rzeczoznawca majątkowy wykonując czynności związane z szacowaniem nieruchomości, a w szczególności składając operat w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, ponosi znaczące ryzyko, że stanie się stroną postępowania karnego. Oczywistym jest, że większość tego typu spraw zostanie zakończona na etapie postępowania przygotowawczego, jednak nawet na tym etapie wydaje się, że będzie konieczne przesłuchanie rzeczoznawcy autora kwestionowanego operatu na okoliczność stawianych mu zarzutów. Każdy rzeczoznawca majątkowy powinien dostosować wysokość ubezpieczenia OC do ponoszonego ryzyka. Minimalna wysokość sumy ubezpieczenia powinna być równa

⁴Zgodnie z art. 11 kpc ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa wiążą sąd w postępowaniu cywilnym.

wartości wycenianego obiektu. Pamiętać jednak należy, że na szkodę składają się także utracone korzyści (art. 361 kc), co może powodować, że jej wysokość, a tym samym „bezpieczna” suma ubezpieczenia, może być trudna do oszacowania. W celu uzyskania jak najkorzystniejszych warunków ubezpieczenia negocjacje powinny być prowadzone na poziomie ogólnopolskim.

Należy także rozważyć, czy na członków stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych powinien zostać nałożony obowiązek informowania stowarzyszeń o każdej sprawie wytoczonej przeciwko nim zarówno w postępowaniu cywilnym, jak i karnym. Pozwoli to na podjęcie odpowiednich działań przez stowarzyszenie w celu minimalizacji ryzyka podobnych procesów (np. odpowiednie ukierunkowanie szkoleń). W prowadzonych postępowaniach na życzenie zainteresowanego powinien uczestniczyć obserwator z ramienia odpowiedniego stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych.

W zakresie proponowanych zmian legalizacyjnych postulować należy wykreślenie art. 233 § 4a kk. Przepis ten jest niejasny, wzbudza poważne kontrowersje i może być wykorzystywany przez niezadowolone podmioty do próby weryfikacji niekorzystnych operatów szacunkowych oraz prób wzruszenia prawomocnych orzeczeń. W przypadku braku uchylecia wskazanego przepisu, konieczne wydaje się podjęcie działań w celu zniesienia przewidzianego w art. 442¹ § 2 kc 20-letniego terminu przedawnienia roszczeń w stosunku do rzeczoznawców ponoszących odpowiedzialność na podstawie przepisu art. 233 § 4a kk. Pozostawienie tak długiego okresu przedawnienia w stosunku do przestępstw popełnionych nieumyślnie praktycznie uniemożliwia podjęcie obrony z uwagi na ogromne problemy dowodowe. W tym zakresie niezbędne jest dokonanie odpowiednich zmian legislacyjnych przez nowelizację kc lub też wprowadzenie przepisu szczególnego do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [31].

LITERATURA

- [1] Rojek-Socha P., Ojczyk J. (2020). *Biegły sądowy zapłaci 80 tysięcy złotych za nierzetelną opinię*. <https://www.prawo.pl/biznes/biegly-sadowy-ponosi-odpowiedzialnosc-odszkodowawcza-za-wyrok,497085.html>, dostęp 17.01.2020 r.
- [2] Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2006 r., I CSK 315/06. OSNC 2007 nr 11, poz. 169, str. 66. Biul. SN 2007 nr 3. PB 2007 nr 11, str. 23.
- [3] Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 czerwca 2008 r., K 50/05. OTK-A 2008, nr 5, poz. 79, Legalis.
- [4] Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2015 r., V CSK 479/14, Legalis.
- [5] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 ze zm.
- [6] Wyrok Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 6 kwietnia 2017 r., I C 85/14, Legalis.
- [7] Wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 19 czerwca 2018 r., VI C 1526/17, Legalis.
- [8] Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 24 września 2015 r., I ACa 332/15, Legalis.
- [9] Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny. Dz.U. 1997 nr 88 poz. 553 ze zm.
- [10] Ustawa z dnia 11 września 2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej. Dz.U. 2015 poz. 1844 ze zm.
- [11] Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 grudnia 2018 r., V ACa 1493/17, Legalis.
- [12] Ustawa o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z dnia 13 kwietnia 2018 r. Dz.U. 2018 poz. 1104.
- [13] Druk nr 2216 Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. www.sejm.gov.pl.
- [14] Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r. Dz.U. UE L nr 119, 1.
- [15] Sakowska-Baryła M. (red.) (2018). *Ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych. Komentarz*, Legalis.
- [16] Litwiński P. (red.) (2018). *Rozporządzenie UE w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i swobodnym przepływem takich danych. Komentarz*. Legalis.
- [17] Czub-Kiełczewska S. (2018). *Prawo do usunięcia danych osobowych według RODO*. <https://www.infor.pl/prawo/prawa-konsumenta/konsument-w-sieci/2714285,2,Prawo-do-usuniecia-danych-osobowych-wedlug-RODO.html>, <https://sylwiaczub.pl/prawo-douusuwania-danych-jak-i-kiedy-mozna-z-niego-skorzystac>, dostęp 17.01.2020 r.
- [18] Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2004 r., I KZP 38/03. OSNKW 2004 nr 2, poz. 15. Biul. SN 2004 nr 1, str. 13. Prok. i Pr. 2004 nr 3, poz. 4, str. 8. KZS 2004 nr 2, poz. 1, str. 5. OSNwSK 2004 nr 1, poz. 229, Legalis.
- [19] Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., III KK 298/13, Legalis.
- [20] Lachowski J. (2017). Komentarz do art. 231 KK. W Królikowski M., Zawłocki R. (red.) *Kodeks karny. Część szczególna. Tom II. Komentarz do artykułów 222–316*, Legalis.
- [21] Stefańska B. (2019). Komentarz do art. 231 KK. W Stefański R. (red.) *Kodeks karny. Komentarz*, Legalis.
- [22] Nowak M. (2017). Wątpliwości związane z odpowiedzialnością prawną biegłego sądowego w świetle znolizowanego art. 233 § 4A K.K. *Zeszyty Prawnicze*, 17, (2).
- [23] Herzog A. (2019). Komentarz do art. 233 KK. W Stefański R. (red.) *Kodeks karny. Komentarz*, Legalis.
- [24] Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks postępowania karnego. Dz.U.1997 nr 89 poz. 555 ze zm.
- [25] Ważny A. (2018). Komentarz do art. 618 f KPK. W Sakowicz A. (red.) *Kodeks postępowania karnego. Komentarz*, Legalis.
- [26] Nawrocki M. (2017). Komentarz do art. 618 f KPK. W Flaga-Gieruszyńska K., Nawrocki M. (red.) *Biegły w postępowaniu cywilnym i karnym. Komentarz praktyczny, orzecznictwo, wzory pism procesowych i orzeczeń*, Legalis.
- [27] Budyn-Kulik M. (2018). *Opinia dotycząca wprowadzenia karalności sporządzenia przez biegłego opinii nierzetelnej lub bez zachowania należytej staranności*. <https://iws.gov.pl>, dostęp 17.01.2020 r.
- [28] Wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 19 lipca 2018 r., IX Ka 126/18, Legalis.
- [29] Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2002 r., I KZP 10/02. Prok. i Pr. 2002 nr 7, poz. 1. Biul. SN 2002 nr 4, str. 17, Legalis.
- [30] Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2008 r., I CZ 103/08, Legalis.
- [31] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2020 poz. 65 ze zm.

Dr inż. Maria Zbylut-Górska jest pracownikiem naukowym Katedry Geodezji Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie
Dr Adam Górski jest adwokatem w jednej z krakowskich kancelarii adwokackich

Głos w sprawie opinii sporządzanych przez biegłych sądowych – rzeczoznawców majątkowych w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29.11.2019 r., sygn. akt V ACa 266/18

Pełny tekst wyroku znajduje się na stronie <https://www.saos.org.pl/judgments/400607>.

Powołany w tytule wyrok Sądu Apelacyjnego dotyczy biegłego sądowego z zakresu budownictwa, który na zlecenie Sądu Okręgowego w Gliwicach sporządził opinię dotyczącą jakości robót budowlanych wykonanych przez firmę budowlaną na zlecenie osoby fizycznej, zwanej w wyrokach „Powodem”. Czy zatem wyrok ten powinien interesować rzeczoznawców majątkowych? Jest sprawą oczywistą, że w sposób bezpośredni nie dotyczy naszego środowiska zawodowego. Jednak ze względu na charakter rozważań oraz konkluzje i rozstrzygnięcia Sądu, niewątpliwie mógłby mieć zastosowanie także do biegłych sądowych – rzeczoznawców majątkowych. Z tego powodu zamieszczenie tej publikacji w kwartalniku *Rzeczoznawca Majątkowy* wydaje się zasadne.

Przedstawienie sprawy rozpocznie od opisu sytuacji. Powód zlecił firmie budowlanej wykonanie prac remontowych w należącej do niego nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym zamierzał prowadzić działalność gospodarczą. Jednak po wykonaniu prac uznał, że zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną, w wyniku czego odmówił odbioru obiektu i zapłaty wynagrodzenia za ww. prace. W tej sytuacji firma wystąpiła do Sądu Okręgowego w Gliwicach z żądaniem zasądzenia na jej rzecz kwoty 388 532 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. Sąd zlecił biegłemu z zakresu budownictwa sporządzenie opinii co do poprawności wykonanych robót budowlanych.

Biegły stwierdził w sposób **kategoryczny i bez żadnych wątpliwości**, że prace budowlane zostały wykonane prawidłowo, zgodnie ze sztuką budowlaną. Podkreślam sposób zajęcia stanowiska w sprawie przez biegłego z zakresu budownictwa, gdyż miał on znaczenie w przyszłych rozważaniach Sądu Apelacyjnego, co do odpowiedzialności biegłego za straty poniesione przez powoda. W oparciu o tę opinię, zarówno Sąd Okręgowy, jak i Sąd Apelacyjny, po kilkuletnim procedowaniu, przychyliły się do żądania firmy w całości i zasądziły od powo-

da należną kwotę, która ostatecznie wyniosła 989 983 zł. Kwotę tą firma uzyskała poprzez licytację nieruchomości.

Powód nie zgodził się z opinią biegłego i wystąpił przeciwko niemu do Sądu z pozwem o odszkodowanie w kwocie 80 000 zł, twierdząc, że do szkody, jaką poniósł na rzecz firmy by nie doszło, gdyby nie wadliwa opinia biegłego. Równolegle zostało podjęte postępowanie w zakresie oceny poprawności opinii biegłego. W tej sprawie wypowiedział się inny biegły sądowy oraz wyższa uczelnia. Stanowiska zajęte przez te podmioty były sprzeczne z przedmiotową opinią biegłego w zakresie, który tę opinię dyskwalifikował. Również właściwe organy nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej włączyły się do sprawy, odmawiając zgody na oddanie budynku do użytkowania i uchylając pozwolenie na budowę. W efekcie tych zdarzeń fakt wydania błędnej opinii przez biegłego został przesądzony. Żądanie o odszkodowanie powód oparł na tych przesłankach.

Biegły sądowy wniósł o oddalenie powództwa, stwierdzając, że biegły nie jest samodzielnym bytem procesowym, a za jego działania odpowiada na zasadzie art. 430 kodeksu cywilnego organ procesowy, który zlecił mu dokonanie czynności. Z przesłanek merytorycznych wymienił tylko, że akta sprawy, w oparciu o które wyrażał opinię były niekompletne, natomiast nie bronił samej opinii (pewnie nie mógł z uwagi na przekonywujące dowody). Ponadto stwierdził, że sprawa jego ewentualnej odpowiedzialności zastała przedawniona z uwagi na upływ czasu dłuższy niż 3 lata. Zarówno Sąd Okręgowy, jak i Sąd Apelacyjny uznały stanowisko biegłego i oddaliły powództwo. Z tymi wyrokami nie zgodził się powód oraz prokurator, który włączył się do sprawy po stronie powoda. W konsekwencji dalszych działań sprawa trafiła do Sądu Najwyższego, który zakwestionował ww. wyroki. Spowodowało to uchylenie niekorzystnych dla powoda wyroków Sądu Apelacyjnego i Sądu Okręgowego.

W wyroku Sądu Najwyższego znalazły się dwie przesłanki warte podkreślenia, gdyż mogą mieć zastosowanie również w przypadku biegłych sądowych – rzeczoznawców majątkowych. Sąd Najwyższy stwierdził, że:

- ocena poprawności opinii biegłego wymaga wiadomości specjalnych, których Sąd nie posiada, a więc nie może ponosić odpowiedzialności za działania biegłego,
- wada opinii biegłego może stanowić przestępstwo przewidziane w art. 233 & 4 lub w art. 271 & 1 kodeksu karnego, co może mieć wpływ na okres przedawnienia roszczeń (20 lat zamiast 3 lat).

W dalszej kolejności sprawa trafiła ponownie do Sądu Okręgowego, który i tym razem oddalił powództwo przeciw biegłemu sądowemu. Jednak z wyrokiem tym nie zgodził się Sąd Apelacyjny, który uznał roszczenie powoda i zasądził na jego rzecz od biegłego sądowego kwotę 80 000 zł odszkodowania oraz obciążył biegłego kosztami procesu w wysokości 22 857 zł. **Ostatecznie rzecz zakończyła się bardzo niepomyślnie dla biegłego, co powinno być wystarczającą przestrogą dla biegłych sądowych, także rzeczoznawców majątkowych.**

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29.11.2019 r. (sygn. akt V ACa 266/18) zamieszczono wiele rozważań, które powinny być wskazówką w działalności biegłych sądowych. Ważniejsze stwierdzenia przytaczam poniżej.

1. Biegłym stawiany jest wymóg sprowadzający się do oczekiwania, że opinia zostanie sporządzona z całą sumiennością i bezstronnością, zgodnie z zasadami wiedzy i standardami obowiązującymi w dziedzinie, której opinia dotyczy.
2. Sporządzenie fałszywej opinii (sformułowanie użyte przez Sąd) niewątpliwie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z poniesieniem szkody przez dany podmiot.
3. Za sfałszowanie opinii uważa się sytuację, w której biegły ze względu na swoją wiedzę i funkcję, którą pełni, wyraża stanowczą opinię bez dostatecznego zbadania sprawy, bez wystarczających dokumentów, godząc się na to, że opinia może okazać się fałszywa.
4. Zachowanie biegłego w związku ze sporządzeniem opinii bezsprzecznie spełnia przesłanki uzasadniające jego odpowiedzialność deliktową.
5. Nie może być wątpliwości, że biegły odpowiada za swój delikt, gdyż możliwość przeprowadzenia przez Sąd merytorycznej kontroli opinii biegłego jest ograniczona specyfiką tego dowodu opartego na wiadomościach specjalnych, którymi nie dysponuje Sąd.
6. Brak zarzutów do opinii nie zwalnia biegłego od odpowiedzialności za naruszenie obowiązku rzetelności i staranności, gdyż Sąd i strony działają w zaufaniu do biegłego.
7. Sformułowanie stanowczych wniosków w opinii bez dysponowania niezbędnymi dokumentami, jak również zaniechanie niezbędnych badań sprawy może nosić znamiona przestępstwa, jeżeli Sąd uzna, że biegły miał nastawienie psychiczne uzasadniające przypisanie mu zamiaru jego popełnienia (kryterium silnie uznaniowe – komentarz autora).
8. Sporządzenie opinii fałszywej może mieć znamiona winy umyślnej, jeżeli autor opinii ma zamiar popełnienia czynu zabronionego albo przewidując taki zamiar, na to się godzi

(zamiar bezpośredni albo zamiar ewentualny – kryterium szeroko w wyroku rozpisane).

9. Jeżeli szkoda spowodowana opinią biegłego wynika z przestępstwa, okres przedawnienia roszczeń wynosi 20 lat, a nie 3 lata.

W kontekście cytowanego wyroku nasuwa się pytanie, na ile sprawa „fałszywych opinii” dotyczy rzeczoznawców majątkowych. Częściową odpowiedź na to pytanie można znaleźć w artykule napisanym przez panią Ewelinę Turek-Czecharowską pt. *Problematyka pracy rzeczoznawcy majątkowego pełniącego funkcję biegłego sądowego*, który opublikowano w bieżącym numerze kwartalnika *Rzeczoznawca Majątkowy*. W związku z IV Kongresem Nauk Sądowych pani Turek-Czecharowska przeprowadziła ankietę wśród 52 rzeczoznawców majątkowych biegłych sądowych z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Jednym z pytań było także takie: *czy w całym okresie pełnienia funkcji biegłego sądowego zarzucono Państwu sporządzenie fałszywej opinii oraz czy z tego powodu zostało wszczęte postępowanie w sprawie odpowiedzialności?* Zaskakujące są odpowiedzi, zgodnie z którymi tylko w jednym przypadku taki zarzut został postawiony, zresztą bez wszczęcia postępowania w sprawie odpowiedzialności. Czy zatem możemy pograć się w błogim spokoju i nie myśleć o tych sprawach? Przestrzegalbym przed taką postawą. Sądzę, że wyrok Sądu Apelacyjnego będzie powielany jak lawina, która „zmicie” stan dotychczas przyjmowany w praktyce sądowej.

Koleżanki i Koledzy, pomyślcie o skutkach finansowych roszczeń oraz o opinii wobec środowiska zawodowego. Wnioski nasuwają się same.

Z koleżeńskim pozdrowieniem

Henryk Jędrzejewski,

Warszawa, 18 marca 2020 r.



Henryk Jędrzejewski – rzeczoznawca majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 1), geodeta specjalizujący się w problematyce katastru nieruchomości, gospodarki nieruchomościami i gospodarki przestrzennej, wieloletni dyrektor departamentu w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Kierował w organach centralnych sprawami gospodarki nieruchomościami i gospodarki przestrzennej. Prowadził legislację ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne na poziomie rządowym i parlamentarnym aż do jej uchwalenia. Był głównym autorem i legislatorem ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy. Przez kilkanaście lat kierował Państwową Komisją Kwalifikacyjną ds. uprawnień zawodowych w zakresie geodezji i kartografii oraz Państwową Komisją Kwalifikacyjną ds. uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami. Współtwórca procedur prawnych funkcjonowania zawodów nieruchomościowych. Jest autorem wielu publikacji i ekspertyz zawodowych oraz wykładowcą na studiach podyplomowych i kursach specjalistycznych.

Problematyka pracy rzeczoznawcy majątkowego pełniącego funkcję biegłego sądowego

23 listopada 2019 r. w Auditorium Maximum Uniwersytetu Warszawskiego odbył się IV Kongres Nauk Sądowych (IV KNS). Tematem przewodnim Kongresu były osiągnięcia biegłych i rzeczoznawców w Polsce. Podczas wystąpień i dyskusji uczestnicy Kongresu przedstawili dorobek naukowy i opiniodawczy biegłych i rzeczoznawców, kierunki i metody poprawy jakości i efektywności wykonywania ekspertyz, odnieśli się do zagadnienia pragmatyzmu w funkcjonowaniu wymiaru sprawiedliwości oraz biegłych i rzeczoznawców. Podczas obrad odniesiono się również do treści projektu ustawy o biegłych sądowych, po raz kolejny, tak jak w trakcie poprzednich Kongresów, zwrócono uwagę na możliwość zarzutu sporządzenia przez biegłego opinii nieumyślnie fałszywej bądź fałszywej i konsekwencji takiego zarzutu dla biegłych, poruszono również temat ubezpieczenia biegłych.

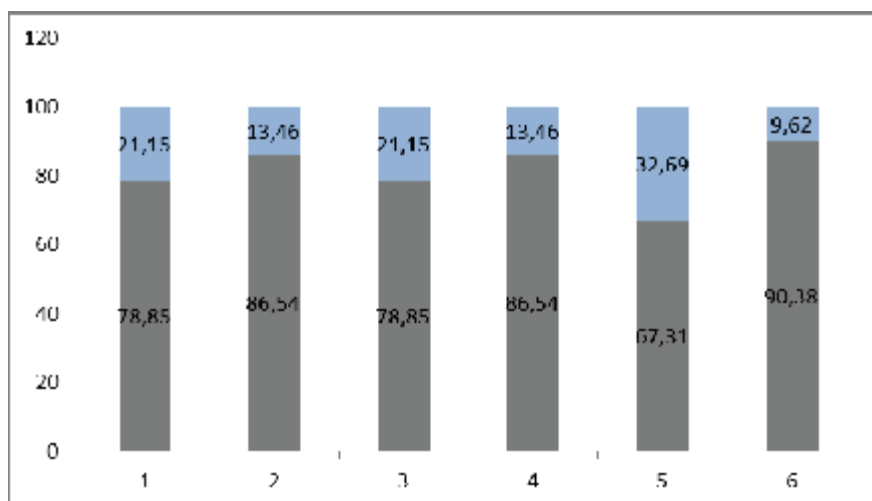
Mając na uwadze temat przewodni Kongresu, w szczególności skupiając się na problemach: wypracowania kierunków i metod poprawy jakości i efektywności wykonywanych opinii przez rzeczoznawców majątkowych sprawujących funkcję biegłego sądowego, pragmatyzmu w funkcjonowaniu wymiaru sprawiedliwości oraz biegłych rzeczoznawców majątkowych, w nawiązaniu do mojego wystąpienia w trakcie III Kongresu Nauk Sądowych (III KNS), ponownie przeprowadziłam, opracowałam i przedstawiłam wyniki badania ankietowego. Celem ankiety było zbadanie, czy wskazywane wcześniej (w trakcie III KNS) problemy, z jakimi spotykają się rzeczoznawcy majątkowi biegli sądowi, nadal w ich pracy występują. Aby zobrazować całość zagadnienia, odniosę się na wstępie do opracowania przedstawionego przeze mnie w trakcie obrad III Kongresu Nauk Sądowych, który odbył się 18 listopada 2017 r. w Auditorium Maximum Uniwersytetu Warszawskiego. Temat przewodni III KNS brzmiał „Statusu biegłego sądowego w Polsce”.

W trakcie obrad przedstawiłam wyniki przeprowadzonego badania ankietowego, mającego na celu wykazanie problemów

występujących w pracy rzeczoznawców majątkowych biegłych sądowych wraz z wnioskami i propozycjami, mającymi na celu usprawnienie, a tym samym ułatwienie pracy biegłym. W pierwotnie wykonanym na potrzeby III KNS badaniu ankietowym wzięło udział 52 rzeczoznawców majątkowych, członków Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, którzy wpisani byli na listy biegłych sądowych sądów okręgowych województwa mazowieckiego lub nie byli wpisani na listy biegłych sądowych, ale powoływani byli jako biegli sądowi *ad hoc*.

W ankiecie postawiono pytanie: Czy spotkaliście się Państwo, wykonując opinie, z problemami jak niżej? Proszę o odpowiedź „TAK/NIE”.

- Niejednoznaczne sformułowanie postanowienia co do przedmiotu opinii.
- Niejednoznaczne sformułowanie postanowienia co do zakresu opinii (zakres czynności).
- Zbyt krótki termin na wykonanie opinii ze względu na jej pracochłonność.



Rys. 1. Udział proc. odpowiedzi „TAK/NIE”, występowanie problemów odpowiednio w kolejności od 1 do 6 podczas wykonywania opinii przez biegłego sądowego wśród ankietowanych rzeczoznawców majątkowych (Oś X – postawione w ankiecie problemy: 1. niejednoznaczne sformułowanie postanowienia co do przedmiotu opinii, 2. niejednoznaczne sformułowanie postanowienia co do zakresu opinii, 3. zbyt krótki termin na wykonanie opinii ze względu na jej pracochłonność, 4. brak w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii, 5. nieudostępnianie przedmiotu opinii przez władającego w dniu oględzin, 6. nieprzyznanie biegłemu wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie wynikającej z treści karty pracy. Oś Y – udział proc. odpowiedzi „TAK/NIE” dla problemów 1–6)

Tabela I. Wyniki badania ankietowego, które przeprowadzono wśród rzeczoznawców majątkowych na III Kongresie Nauk Sądowych w 2017 r. (Źródło: opracowanie własne)

Rzeczoznawca majątkowy – liczba osób ankietowanych	Problem					
	Przedmiot opinii – niejednoznaczne sformułowanie postanowienia	Zakres opinii – niejednoznaczne sformułowanie postanowienia	Zbyt krótki termin na wykonanie opinii/ pracochłonność opinii	Brak w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii	Nieudostępnienie przedmiotu wyceny przez władającego w dniu oględzin	Nieprzyznanie biegłemu wynagrodzenia w pełnej kwocie (wg karty pracy)
1	1	1	1	1	0	1
2	0	0	1	1	1	0
3	0	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1
5	1	1	0	1	1	1
6	1	1	1	1	0	1
7	1	1	1	1	0	0
8	1	1	1	1	1	1
9	0	0	1	1	1	1
10	1	1	1	0	0	0
11	1	1	1	1	1	1
12	0	0	0	1	0	1
13	1	1	1	1	1	1
14	0	1	0	0	1	1
15	1	1	1	1	0	1
16	0	1	1	1	0	0
17	1	1	0	1	1	1
18	1	1	1	1	1	1
19	1	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1	1
21	1	1	1	1	1	1
22	1	1	1	1	1	0
23	1	1	1	1	1	1
24	0	1	1	1	1	1
25	1	1	1	0	1	1
26	1	1	0	1	0	1
27	1	1	1	1	1	1
28	1	1	1	1	0	1
29	1	1	1	1	1	1
30	1	1	1	1	1	1
31	1	1	1	1	0	1
32	1	1	0	1	1	1
33	1	1	1	1	1	1
34	1	1	1	0	0	1
35	0	0	0	1	1	1
36	1	1	1	1	0	1
37	1	1	1	1	1	1
38	0	1	1	0	0	1
39	1	1	1	1	1	1
40	1	1	1	1	1	1
41	1	0	0	1	0	1
42	1	1	0	0	0	1
43	0	0	1	1	0	1
44	1	1	1	1	1	1
45	1	1	1	1	1	1
46	1	1	1	1	1	1
47	1	1	1	1	1	1
48	0	0	1	1	1	1
49	1	1	0	1	0	1
50	1	1	0	1	1	1
51	1	1	1	0	1	1
52	1	1	1	1	1	1
Ogółem	41	45	41	45	35	47

Tabela II. Podsumowanie wyników badania ankietowego, które przeprowadzono wśród rzeczoznawców majątkowych na III Kongresie Nauk Sądowych w 2017 r. (Źródło: opracowanie własne)

Rzeczoznawca majątkowy – liczba osób ankietowanych	Problem					
	Przedmiot opinii – niejednoznaczne sformułowanie postanowienia	Zakres opinii – niejednoznaczne sformułowanie postanowienia	Zbyt krótki termin na wykonanie opinii/ pracochłonność opinii	Brak w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii	Nieudostępnienie przedmiotu wyceny przez władającego w dniu oględzin	Nieprzyznanie biegłemu wynagrodzenia w pełnej kwocie (wg karty pracy)
Odpowiedź „TAK”	41	45	41	45	35	47
Liczba uczestników ankiety ogółem	52	52	52	52	52	52
Udział proc. osób, które odpowiedziały „TAK”	78,85%	86,54%	78,85%	86,54%	67,31%	90,38%

Tabela III. Wyniki badania ankietowego przedstawiające liczbę ankietowanych rzeczoznawców majątkowych, którzy podczas wykonywania opinii zetknęli się z problemami o liczebności zbiorów odpowiednio: 6 problemów, 5 problemów, 4 problemy, 3 problemy, 2 problemy, 1 problem

Liczba problemów spośród 1–6, z którymi zetknęli się ankietowani	Liczba ankietowanych zgłaszających problem	Liczba ankietowanych zgłaszających problem w %
6	21	40,38
5	15	28,85
4	6	11,54
3	9	17,31
2	1	1,92
1	0	0
Ogółem	52	100

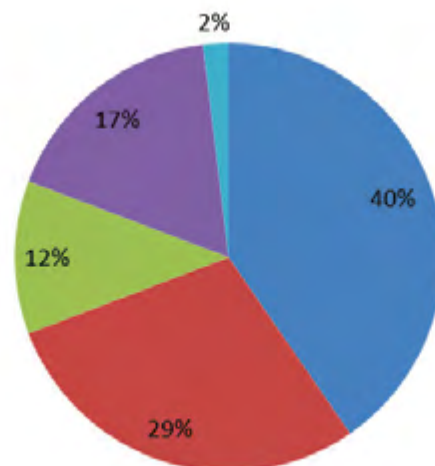
- Brak w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii.
- Nieudostępnienie przedmiotu opinii przez władającego w dniu oględzin.
- Nieprzyznanie biegłemu wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, wynikającej z treści karty pracy.

Tabela I prezentuje wyniki badania ankietowego, w której odpowiednio odpowiedzi „TAK” przypisano „1”, a odpowiedzi „NIE” przypisano „0”. W tabeli II przedstawiono podsumowanie tego badania. Wynika z niej, że ponad 90% ankietowanych spotkało się z problemem nieprzyznania wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, wynikającej z treści karty pracy, odzwierciedlającej poniesiony nakład pracy na jej wykonanie. Ponad 86% ankietowanych spotkało się z problemami niejednoznacznego sformułowania postanowienia co do zakresu opinii oraz braku w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii, co wymagało dodatkowych wyjaśnień. Ponad 78% ankietowanych wskazało na problemy: niejednoznacznego sformułowania treści postanowienia co do przedmiotu opinii oraz wskazania w postanowieniu zbyt krótkiego terminu na wykonanie opinii ze względu na jej pracochłonność. Ponad 67% ankietowanych wskazało na problem nieudostępniania przedmiotu wyceny przez władającego w wyznaczonym przez biegłego sądowego dniu oględzin (rys. 1).

Tabela III przedstawia liczbę ankietowanych rzeczoznawców majątkowych, którzy podczas wykonywania opinii zetknęli się z problemami o liczebności zbiorów odpowiednio: 6 prob-

lemów, 5 problemów, 4 problemy, 3 problemy, 2 problemy, 1 problem. Rysunek 2 ilustruje wyniki przedstawione w tabeli III. Należy zauważyć, że żaden z ankietowanych rzeczoznawców majątkowych podczas wykonywania opinii nie spotkał się wyłącznie z jednym problemem ze zbioru 1–6.

Na rys. 2. przedstawiono wagi problemów wyrażone w procentach, przyjmując, że suma problemów 1–6 według odpowiedzi „TAK” uzyskanych od rzeczoznawców majątkowych



Rys. 2. Liczba ankietowanych zgłaszających problemy o liczebności zbiorów: 6, 5, 4, 3, 2

w przeprowadzonej ankiecie = 100%. Kolejność problemów według wielkości ich wag:

- nieprzyznania biegłemu wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, wynikającej z treści karty pracy,
- niejednoznaczne sformułowanie postanowienia co do zakresu opinii,
- brak w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii,
- niejednoznaczne sformułowanie postanowienia co do przedmiotu opinii,
- zbyt krótki termin na wykonanie opinii ze względu na jej pracochłonność,
- nieudostępnianie przedmiotu opinii przez władającego w dniu oględzin.

Propozycje zmian wskazujące na możliwości poprawienia współpracy sądów z biegłymi:

- W przypadku wątpliwości biegłego sądowego co do przedmiotu i zakresu opinii sformułowanych w postanowieniu, umożliwienie szybkiego uzyskania odpowiedzi na zadane przez biegłego pytania (np. bezpośrednio podczas dyżuru sędziego, za pomocą Internetu, faksem lub przesyłką pocztową), bez zbędnej zwłoki.
- Umożliwienie przedłużenia terminu wykonania opinii, gdy biegły sądowy zgłosił brak możliwości jej sporządzenia w wyznaczonym terminie ze względu na jej pracochłonność.
- Zgromadzenie w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii, przed wysłaniem akt do biegłego sądowego (np. odpis księgi wieczystej, wypisy z rejestru gruntów, kartoteki budynków, lokali, wypisy i wrys z rysunku planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, dokumentacja projektowa, udokumentowanie poczynionych nakładów, zaświadczenia wydane przez właściwe Spółdzielnie Mieszkaniowe dotyczące ograniczonych praw rzeczowych i inne dowody mające zdaniem sądu istotne znaczenie dla sprawy).
- Powiadomianie (lub zobowiązanie), w trakcie rozprawy władającego przedmiotem opinii, stron postępowania o konieczności stawienia się na oględziny i udostępnienia przedmiotu wyceny w wyznaczonym przez biegłego sądowego terminie.
- W uzasadnionym przypadku braku możliwości udostępnienia przedmiotu opinii i udziału w oględzinach we wskazanym przez biegłego sądowego terminie, obowiązek pisemnego powiadomienia sądu i biegłego sądowego, powiadomienie bez zbędnej zwłoki.

- W przypadku nieprzyznania biegłemu sądowemu wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, wynikającej z treści karty pracy biegłego, na wniosek biegłego wydanie pisemnego uzasadnienia celem umożliwienia złożenia zażalenia w przedmiotowej sprawie.

Celem kolejnego, drugiego badania ankietowego było zbadanie, czy wskazywane wcześniej, w trakcie III Kongresu Nauk Sądowych, problemy, z jakimi spotykają się rzeczoznawcy majątkowi wykonujący operaty szacunkowe jako biegli sądowi podczas sporządzania opinii dla potrzeb sądów oraz w postępowaniach przygotowawczych nadal występują. Ponowne badanie ankietowe przeprowadziłam, rozszerzając zakres pytań, co było wynikiem zgłaszanych problemów przez rzeczoznawców majątkowych.

Treść badania ankietowego – część A

Rzeczoznawcom zadano pytanie: Czy spotkaliście się Państwo, wykonując opinie, z problemami jak niżej? Proszę o odpowiedź „TAK/NIE”.

- Niejednoznaczne sformułowanie postanowienia co do przedmiotu opinii.
- Niejednoznaczne sformułowanie postanowienia co do zakresu opinii (zakres czynności).
- Zbyt krótki termin na wykonanie opinii ze względu na jej pracochłonność.
- Brak w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii.
- Nieudostępnianie przedmiotu opinii przez władającego w dniu oględzin.
- Nie przyznania biegłemu wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, wynikającej z treści karty pracy.

W tabeli IV przedstawiono wyniki części A badania. Należy przy tym zaznaczyć, że wyniki obejmujące okres pomiędzy III KNS a IV KNS (wiersz oznaczony jako IV KNS) nie mogą być porównywane z wynikami uzyskanymi w okresie od III KNS (wiersz oznaczony jako III KNS), a badanie zostało przeprowadzone dla wykazania, czy problemy, które były wcześniej wykazane przez ankietowanych rzeczoznawców majątkowych nadal występują. Z treści tabeli IV wynika, że problemy rzeczoznawców majątkowych wykonujących funkcję biegłego sądowego, wykazane w przeprowadzonym badaniu ankietowym (omówione w trakcie obrad III KNS), nadal występują w podobnej skali.

Rzeczoznawcy majątkowi wskazywali problemy:

1. braku w aktach spraw dokumentów, takich jak:
 - wypis z rejestru gruntów,

Tabela IV. Problemy 1–6 wraz ze wskazaniem procentowej liczby rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK” dla okresów: 1. do III KNS, 2. od III KNS do IV KNS

Okres \ Problem	1. Niejednoznaczne sformułowanie postanowienia – przedmiot opinii	2. Niejednoznaczne sformułowanie postanowienia – zakresu opinii (zakres czynności)	3. Zbyt krótki termin na wykonanie opinii ze względu na jej pracochłonność	4. Brak w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii	5. Nieudostępnianie przedmiotu opinii przez władającego w dniu oględzin	6. Nieprzyznania biegłemu wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, wynikającej z treści karty pracy
III KNS	78,85%	86,54%	78,85%	86,54%	67,31%	90,38%
IV KNS	64,71%	82,35%	88,24%	88,24%	35,29%	82,35%

- wypis z kartoteki budynków,
 - wypis z kartoteki lokali,
 - wypis i wyrys z rysunku planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - dokumentacja projektowa (projekt architektoniczno-budowlany) – brak powierzchni użytkowej budynków będących przedmiotem opinii! oraz dokumentów wskazujących poczynione nakłady przez stronę(y) postępowania,
2. zbyt późnego przekazania akt sprawy zawierających postanowienie o powołaniu biegłego na okoliczność sporządzenia opinii w zakresie określenia rynkowej wartości nieruchomości, np. 3 tygodnie przed terminem kolejnej rozprawy, przedmiotem wyceny było kilka nieruchomości o różnym przeznaczeniu.

Treść badania ankietowego – część B

Pytania, które dotyczą całego okresu pełnienia funkcji biegłego sądowego. Proszę o odpowiedź „TAK/NIE”.

- W przypadku nieprzyznania wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, obniżenie wynagrodzenia dotyczyło nieuwzględnienia liczby przepracowanych godzin wynikających z wykonanych czynności.
 - A. Czynności wstępne
 - B. Czynności badawcze
 - C. Czynności końcowe
 - D. Brak wskazania czynności
 - E. Czy zostało wniesione zażalenie na postanowienie – odmowę wypłaty wynagrodzenia w pełnej kwocie?
 - F. Czy zażalenie zostało uwzględnione?

W tabeli V przedstawiono podsumowanie części B badania ankietowego. Szczególną uwagę zwracają wyniki uzyskane w kolumnach E i F, wskazujące na to, że tylko 53% spośród ankietowanych w przypadku wydania przez Sąd postanowienia

- złożono zażalenie, Sąd je uwzględnił, wynagrodzenie zostało wypłacone,
- uzasadnianie referendarza – nieuwzględnienia treści karty pracy biegłego, *biegły będący rzeczoznawcą majątkowym na pewno nie poświęcił 18 godzin na napisanie 25-stronicowej opinii, ale 12 godzin (...),*
- *zbyt dużo godzin pracy poświęcono czynnościom, które są typowe i nie wymagają aż tak dużego nakładu pracy,*
- brak uzasadnienia (w I instancji) i pouczenie, że postanowienie jest niezaskarżalne.

Ponieważ prawie połowa ankietowanych rzeczoznawców majątkowych, bo 47% z nich, wypowiedziało się, że nie składało zażalenia w przedmiocie nieuwzględnienia nakładu poniesionej pracy niezbędnej do wykonania opinii, zamieściłam poniżej przykład skutecznego zażalenia w przedmiocie nieprzyznania ankietowanemu biegłemu pełnego wynagrodzenia wynikającego z treści karty pracy.

Referendarzowi sądowemu zarzucam niestaranność w rozpoznaniu mojego rachunku wstępnego nr 4A/S/xxxx, doręczonego Sądowi w dniu 10.10.xxxx r., za wykonanie opinii w sprawie sygn. akt I Ns 1xx/xxx i w sporządzonym uzasadnieniu do postanowienia. Niestaranność w ocenie pozycji II rachunku biegłego obejmują zarzuty Referendarza, że:

- a) na zapoznanie się z aktami biegłemu powinno wystarczyć 3 godz. a nie 4 godz., jak wykazał biegły,*
 - b) na przygotowanie korespondencji biegłemu powinna wystarczyć 1 godz., a nie 3 godz., jak wykazał biegły,*
 - c) na sporządzenie samej opinii biegłemu powinno wystarczyć 6 godz., a nie 8 godz., jak wykazał biegły.*
- Wyjaśnienia biegłego do punktów a i c.*

Ocena pracy indywidualnej, wymiarowana np. w godzinach pracy, zawiera w sobie znaczny element oceny subiektywnej, ponieważ dokonujący takiej oceny nie jest w stanie wnikać w pełni w tok myślenia osoby ocenianej, obejmujący np. czynności kilkukrotnego powracania do przeczytanego wcześniej zeznania czy wyjaśnie-

Tabela V. Problemy A–F wraz ze wskazaniem procentowej liczby rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK”

Problem					
A. Czynności wstępne	B. Czynności badawcze	C. Czynności końcowe	D. Brak wskazania czynności	E. Czy wniesiono zażalenie na postępowanie – odmowę wypłaty wynagrodzenia w pełnej kwocie?	F. Czy zażalenie zostało uwzględnione?
29%	53%	65%	53%	53%	29%

o odmowie wypłaty wynagrodzenia w pełnej kwocie, wynikającej z treści karty pracy wniosło zażalenie, a ponad połowa tych zażaleń, bo 29% z nich, zostało uwzględnionych. Natomiast jedna z osób ankietowanych stwierdziła, że nie spotkała się z problemem odmowy przyznania pełnego wynagrodzenia wynikającego z treści karty pracy biegłego, uzasadniając powyższe dokonywaniem bardzo szczegółowego opisu czynności wykonywanych w trakcie sporządzania opinii.

Rzeczoznawcy majątkowi wskazywali problemy:

- „oczywistej omyłki” Sądu i przyznanie wyłącznie zwrotu poniesionych kosztów bez wynagrodzenia za wykonanie opinii,

nia stron, postanowień wcześniejszych Sądu, przedłożonych do akt załączników, odpisów ksiąg wieczystych, wypisów z rejestru gruntów itp., z których część np. jest zbędna w sprawie, ponieważ niektórzy uczestnicy zostali wyłączeni ze sprawy, dochodzili nowi. Takie sytuacje wystąpiły w sprawie, a akta zawarte są w dwóch tomach.

Akta sądowe nie stanowią poczytnej powieści beletrystycznej lecz materiał składający się z wniosków, wyjaśnień, kopii różnych dokumentów, protokołów rozpraw itp., z którymi biegły powinien zapoznać się dokładnie i ze zrozumieniem, po to, aby opinię sporządzić w sposób przejrzysty i zrozumiały dla Sądu i stron, zgod-

nie z wiedzą specjalistyczną biegłego, na okoliczność której został powołany.

Dlatego też, zdaniem biegłego, negatywna ocena przez Referendarza ilości godzin, jakie biegły poświęcił na czytanie akt i sporządzenie opinii jest niedostatecznie uzasadniona w Postanowieniu.

Treść badania ankietowego – część C

Pytania, które dotyczą całego okresu pełnienia funkcji biegłego sądowego. Proszę o odpowiedź „TAK/NIE”.

- Czy w okresie pełnienia funkcji biegłego sądowego, mając na uwadze złożony charakter problemu będącego przedmiotem opinii, stosownie do postanowień rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii, wnosiliście Państwo o podwyższenie godzinowej stawki wynagrodzenia?
- Czy Państwa wnioski o podwyższenie godzinowej stawki wynagrodzenia ze względu na złożony charakter problemu będącego przedmiotem opinii zostały uwzględnione?
- Czy zostało wniesione zażalenie na postanowienie – odmowę wypłaty wynagrodzenia w pełnej kwocie?
- Czy zażalenie zostało uwzględnione?

W tabeli VI przedstawiono wyniki części C badania ankietowego. Wynika z niej, że ponad połowa wniosków o podwyższenie godzinowej stawki wynagrodzenia ze względu na złożony charakter problemu będącego przedmiotem opinii, bo prawie 62% z nich, została uwzględniona. Na podkreślenie zasługuje również fakt, że wszystkie wniesione zażalenia na postanowienie w przedmiocie odmowy wypłaty wynagrodzenia w pełnej kwocie zostały uwzględnione.

Rzeczoznawcy majątkowi wskazywali na problem wypowiedziany przez pracownika Sądu – referendarza na temat złożoności lub braku złożoności opinii.

Treść badania ankietowego – część D

Pytania, które dotyczą całego okresu pełnienia funkcji biegłego sądowego. Proszę o odpowiedź „TAK/NIE”.

- Czy w okresie pełnienia funkcji biegłego sądowego zarzucono Państwu wykonanie:
 - a. „opinii fałszywej”,
 - b. „opinii nieumyślnie fałszywej”.
- W przypadku odpowiedzi „TAK” prosimy o informację, czy:
 - a. wszczęte zostało postępowanie?
 - b. postępowanie zakończyło się umorzeniem?

W tabeli VII przedstawiono podsumowanie części D badania ankietowego. Wynika z niej, że rzeczoznawcy majątkowi, jako biegli sądowi, nie spotkali się z zarzutem sporządzenia opinii fałszywej. Odnotowano jeden przypadek zarzutu sporządzenia opinii nieumyślnie fałszywej, przy czym wszczęte postępowanie zakończyło się umorzeniem postępowania.

Rzeczoznawca majątkowy wskazał problem: na skutek braku w aktach sprawy wypisów z EGiB przedmiot wyceny wskazany przez Sąd w postanowieniu został wskazany według jego adresu (nazwa ulicy i nr porządkowy budynku), czego biegły nie wyjaśnił z Sądem dostatecznie wnikliwie. Powyższe spowodowało, że biegły wycenił inną, sąsiednią nieruchomość należącą do tego samego właściciela, co było powodem nieprzyznania biegłemu wynagrodzenia, a jedynie zwrot poniesionych kosztów jej sporządzenia.

Propozycje zmian:

- W przypadku wątpliwości biegłego sądowego co do przedmiotu i zakresu opinii sformułowanych w postanowieniu, umożliwienie szybkiego uzyskania odpowiedzi na zadane przez biegłego pytania (np. bezpośrednio podczas dyżuru sędziego, za pomocą Internetu, faksem, bądź przesyłką pocztową), bez zbędnej zwłoki.
- Umożliwienie przedłużenia terminu wykonania opinii, gdy biegły sądowy zgłosi brak możliwości jej sporządzenia w wyznaczonym terminie ze względu na jej pracochłonność.
- Zgromadzenie w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do wykonania opinii, przed wysłaniem akt do biegłego sądowego (np. odpis księgi wieczystej, wypisy z rejestru gruntów, kartoteki budynków, lokali, wypisy i wyrys z rysunku planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, lub warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, dokumentacja projektowa, udokumentowanie poczynionych nakładów,

Tabela VI. Problemy 8–11 wraz ze wskazaniem procentowej liczby rzeczoznawców majątkowych, którzy udzielili odpowiedzi „TAK”

Problem			
8. Czy wniesiono o podwyższenie godzinowej stawki wynagrodzenia ze względu na złożony charakter problemu będącego przedmiotem opinii?	9. Czy wniosek został uwzględniony?	10. Czy wniesiono zażalenie na postanowienie – odmowę wypłaty wynagrodzenia w pełnej kwocie?	11. Czy zażalenie zostało uwzględnione?
76%	47%	6%	6%

Tabela VII. Problemy 12a–13b wraz z krótkim opisem w zakresie udzielonych odpowiedzi

Problem			
12a. Zarzut – opinia fałszywa	12b. Zarzut – opinia nieumyślnie fałszywa	13a. Zarzut – wszczęto postępowanie	13b. Postępowanie umorzono
brak	1 zarzut	nie	n/d

zaświadczenia wydane przez właściwe Spółdzielnie Mieszkaniowe dotyczące ograniczonych praw rzeczowych).

- Powiadamianie (lub zobowiązanie), w trakcie rozprawy włądającego przedmiotem opinii, stron postępowania o konieczności stawienia się na oględziny i udostępnienia przedmiotu wyceny w wyznaczonym przez biegłego sądowego terminie. W uzasadnionym przypadku braku możliwości udostępnienia przedmiotu opinii, udziału w oględzinach we wskazanym przez biegłego sądowego terminie, obowiązek pisemnego powiadomienia sądu i biegłego sądowego, powiadomienie bez zbędnej zwłoki.
- W przypadku nieprzyznania biegłemu sądowemu wynagrodzenia za wykonanie opinii w pełnej kwocie, wynikającej z treści karty pracy, na wniosek biegłego wydanie pisemnego uzasadnienia, celem umożliwienia złożenia zażalenia w przedmiotowej sprawie.
- Podwyższenie wartości ułamka kwoty bazowej stanowiącej podstawę obliczenia stawki godzinowej wynagrodzenia biegłych.

W podsumowaniu analizy wyników ankiet zrealizowanych w latach 2017 i 2019, należy podkreślić potrzebę współpracy organizacji zawodowych zrzeszających biegłych sądowych z sądami różnych szczebli. Istnieje także potrzeba działań wewnątrz struktur organizacyjnych stowarzyszeń zawodowych, ukierunkowanych na podniesienie jakości wiedzy członków tych stowarzyszeń pełniących funkcje biegłych sądowych.

Artykuł jest pierwszym z cyklu poświęconego problematyce związanej z pełnieniem przez rzeczoznawców majątkowych funkcji biegłych sądowych.

Mgr inż. Ewelina Turek-Czecharowska – należy do Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych



Pocztówki wielkanocne z lat 20. XX w.
(Źródło: www.polona.pl)

Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych

Podstawy prawne postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych i będącego integralną częścią postępowania wyjaśniającego zawarte są w przepisach art. 194, 195 i 195a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020 poz. 65), zwanej dalej ugn, i w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. 2019 poz. 918). W zakresie nieuregulowanym wyżej wymienionymi aktami prawnymi obowiązują procedury określone w kodeksie postępowania administracyjnego.

Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej, które jest postępowaniem administracyjnym, wszczynają i prowadzi minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (obecnie Minister Rozwoju). Postępowanie wyjaśniające prowadzi Komisja Odpowiedzialności Zawodowej. Na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego minister orzeka, w drodze decyzji, o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych albo o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Impulsem do wszczęcia postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej są z reguły skargi na czynności rzeczoznawców majątkowych składane do ministra przez osoby niezadowolone z ich pracy. Skargi składane są do ministra, a nie do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Skarżącymi są różne podmioty, a strukturę tych podmiotów ustaloną na podstawie 100 spraw zakończonych ostatnimi decyzjami ministra przedstawiono w tabeli I oraz na rys. 1.

Należy podkreślić, że postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczynane jest z urzędu. Oznacza to, że minister nie jest związany treścią skargi i może podjąć decyzję o wszczęciu postępowania także z własnej inicjatywy.

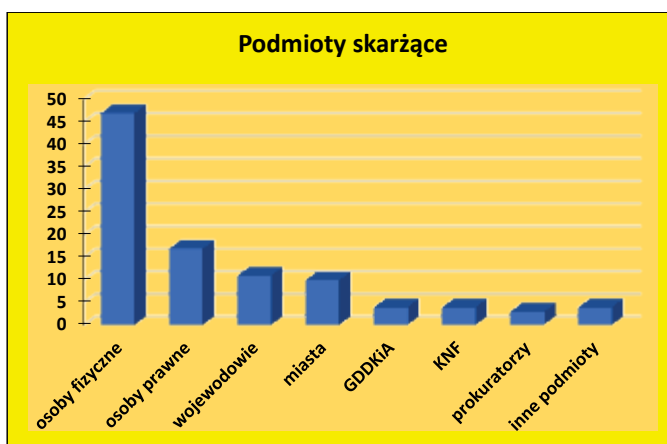
Wnoszone skargi dotyczyły wycen sporządzanych dla różnych celów. Zakres czynności kwestionowanych przez skarżących jest bardzo duży i odnosi się zarówno do ogólnych zasad szacowania uregulowanych przepisami ugn i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.), jak i czynności szczególnych wynikających z konkretnych celów wyceny, dla których zasady postępowania wynikają z ww. przepisów lub z innych aktów prawnych. Strukturę celów wycen ustaloną na podstawie 100 spraw zakończonych ostatnimi decyzjami ministra przedstawiono w tabeli II.

W przypadku, gdy sprawa dotyczy osób powołanych, wyznaczonych lub ustanowionych przez sąd, prokuratora lub komornika, postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczynają się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd lub prokuratora (art. 194 ust. 1b ugn).

Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek wykonywania czynności określania wartości nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością w związku ze sporządzaniem operatu szacunkowego, a także sporządzania opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego w zakresie wyszczególnionym w art. 174 ust. 3a ugn, zgodnie z przepisami prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz

Tabela I. Struktura podmiotów składających skargi na czynności rzeczoznawców majątkowych

Podmioty skarżące	Liczba skarg
osoby fizyczne	47
osoby prawne	17
województwie	11
prezydenci/urzędy miast	10
GDDKiA	4
Komisja Nadzoru Finansowego	4
prokuratorzy	3
inne podmioty	4



Rys. 1. Struktura podmiotów składających skargi na czynności rzeczoznawców majątkowych

Tabela II. Struktura celów wycen, na które wnoszono skargi

Cele wycen	Liczba spraw
ustalenie odszkodowań za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na realizację inwestycji drogowych oraz nieruchomości zajętych pod drogi publiczne	34
ustalenie cen sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców oraz ustalenie cen sprzedaży nieruchomości sprzedawanych przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego	13
ustalenie wynagrodzeń za ustanowienie służebności przesyłu oraz wynagrodzeń za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego i odszkodowań związanych z urządzeniami przesyłowymi	11
realizacja prawa do rekompensat z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej	6
ustalenie opłat adiacenckich z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej lub podziału nieruchomości	6
zabezpieczenie wierzytelności	4
ustalenie cen zakupu nieruchomości nabywanych na cele publiczne	4
aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych	4
określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiących wkłady niepieniężne wniesione do spółek handlowych	3
ustalenie jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i sprzedażą nieruchomości	2
inne cele	8
cel wyceny nie został określony w operacie szacunkowym	5

z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości (art. 175 ust. 1 ugn). Możliwość naruszenia przepisów art. 175 ugn jest podstawą wszczęcia i prowadzenia przez ministra postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej wobec rzeczoznawców majątkowych.

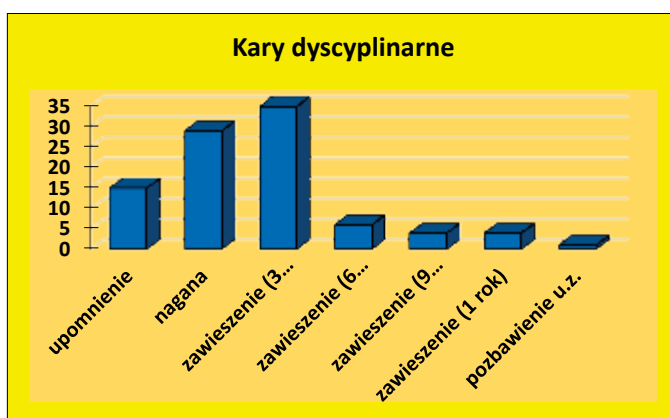
W trakcie postępowania wyjaśniającego kontrolowane jest również wypełnianie obowiązku stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych, o którym mowa w art. 175 ust. 2 ugn. Rzeczoznawca majątkowy powinien dostarczyć dokumenty potwierdzające wypełnianie tego obowiązku w zakresie określonym przepisami rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. 2018 poz. 811). Wobec rzeczoznawcy majątkowego mogą być orzeczone następujące kary dyscyplinarne z tytułu odpowiedzialności zawodowej (art. 178 ust. 2 ugn):

- upomnienie,
- nagana,
- zawieszenie uprawnień zawodowych na okres od 3 miesięcy do 1 roku,
- zawieszenie uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym,
- pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ponownego ubiegania się o ich nadanie, oraz
- pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia.

Strukturę kar dyscyplinarnych wynikającą ze 100 spraw zakończonych ostatnimi decyzjami ministra przedstawiono w tabeli III oraz na rys. 2. Wobec 6 rzeczoznawców majątkowych Komisja wnioskowała o umorzenie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej jest dwuinstancyjne, tzn. rzeczoznawca majątkowy niezadowolony z decyzji ministra może zwrócić się do tego organu z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Tabela III. Struktura kar dyscyplinarnych z tytułu odpowiedzialności zawodowej

Rodzaj kary	Ile razy orzeczona
upomnienie	14
nagana	29
zawieszenie (3 miesiące)	36
zawieszenie (6 miesięcy)	6
zawieszenie (9 miesięcy)	4
zawieszenie (1 rok)	4
pozbawienie uprawnień zawodowych	1



Rys. 2. Struktura kar dyscyplinarnych z tytułu odpowiedzialności zawodowej

W przypadku braku zgody na rozstrzygnięcie sprawy w ponownym postępowaniu rzeczoznawca majątkowy może wnieść skargę na decyzję ministra do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Wykonanie kary dyscyplinarnej następuje przez wpis do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych (art. 178 ust. 2c ugn).

Kalendarz prawny

1. Obwieszczenie Ministra Finansów, Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 listopada 2019 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M.P. z 20 listopada 2019 r. poz. 1109).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Rozwoju (Dz.U. z 21 listopada 2019 r. poz. 2291). *Weszło w życie z dniem 21 listopada 2019 r., z mocą od dnia 15 listopada 2019 r.*
3. Rozporządzenie Ministra Finansów, Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 listopada 2019 r. w sprawie wykazu nieruchomości przekazywanego Krajowemu Zasobowi Nieruchomości (Dz.U. z 22 listopada 2019 r. poz. 2300). *Weszło w życie z dniem 30 listopada 2019 r.*
4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 listopada 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 28 listopada 2019 r. poz. 2325).
5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 listopada 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo bankowe (Dz.U. z 5 grudnia 2019 r. poz. 2357).
6. Obwieszczenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 października 2019 r. w sprawie wykazu urzędowych nazw miejscowości i ich części (Dz.U. z 5 grudnia 2019 r. poz. 2360).
7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 listopada 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kosztach komorniczych (Dz.U. z 6 grudnia 2019 r. poz. 2363).
8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 3 grudnia 2019 r. w sprawie przeprowadzania przetargów na nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Nieruchomości (Dz.U. z 10 grudnia 2019 r. poz. 2382). *Weszło w życie z dniem 11 grudnia 2019 r.*
9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 listopada 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 16 grudnia 2019 r. poz. 2412).
10. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe w roku 2020 (M.P. z 16 grudnia 2019 r. poz. 1173).
11. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz.U. z 17 grudnia 2019 r. poz. 2420). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.*
12. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawie wykazów zawierających informacje i dane o zakresie korzystania ze środowiska oraz o wysokości należnych opłat (Dz.U. z 19 grudnia 2019 r. poz. 2443). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.*
13. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 16 grudnia 2019 r. w sprawie zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji oraz pomiarów ilości pobieranej wody (Dz.U. z 20 grudnia 2019 r. poz. 2455). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.*
14. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz.U. z 24 grudnia 2019 r. poz. 2494). *Weszło w życie z dniem 31 grudnia 2019 r.*
15. Zarządzenie nr 273 Prezesa Rady Ministrów z dnia 31 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Pełnomocnika Rady Ministrów do spraw Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (M.P. z 3 stycznia 2020 r. poz. 4). *Weszło w życie z dniem 4 stycznia 2020 r.*
16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 listopada 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o lasach (Dz.U. z 3 stycznia 2020 r. poz. 6).
17. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U. z 3 stycznia 2020 r. poz. 10). *Weszło w życie z dniem 6 stycznia 2020 r.*
18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 listopada 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 8 stycznia 2020 r. poz. 22).
19. Obwieszczenie Ministra Rozwoju z dnia 23 grudnia 2019 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Rozwoju lub przez niego nadzorowanych (M.P. z 9 stycznia 2020 r. poz. 31).
20. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 listopada 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 14 stycznia 2020 r. poz. 55).

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 listopada 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 15 stycznia 2020 r. poz. 65).
22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz.U. z 16 stycznia 2020 r. poz. 72).
23. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 stycznia 2020 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2019 r. z podziałem na województwa (M.P. z 16 stycznia 2020 r. poz. 69).
24. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2020 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2019 r. (M.P. z 16 stycznia 2020 r. poz. 71).
25. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2020 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2019 r. (M.P. z 16 stycznia 2020 r. poz. 72).
26. Zarządzenie nr 5 Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 stycznia 2020 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Rozwoju (M.P. z 17 stycznia 2020 r. poz. 75). *Weszło w życie z dniem 18 stycznia 2020 r.*
27. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 stycznia 2020 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2019 r. (M.P. z 20 stycznia 2020 r. poz. 80).
28. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 23 stycznia 2020 r. poz. 106).
29. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komornikach sądowych (Dz.U. z 27 stycznia 2020 r. poz. 121).
30. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 stycznia 2020 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 28 stycznia 2020 r. poz. 139).
31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 5 lutego 2020 r. poz. 177).
32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 6 lutego 2020 r. poz. 191).
33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 11 lutego 2020 r. poz. 213).
34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 stycznia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 11 lutego 2020 r. poz. 215).
35. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 12 lutego 2020 r. poz. 219).
36. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz.U. z 12 lutego 2020 r. poz. 220).
37. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Zintegrowanym Systemie Kwalifikacji (Dz.U. z 12 lutego 2020 r. poz. 226).
38. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. z 13 lutego 2020 r. poz. 231).
39. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 14 lutego 2020 r. poz. 234).
40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 18 lutego 2020 r. poz. 256).
41. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 stycznia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o efektywności energetycznej (Dz.U. z 19 lutego 2020 r. poz. 264).
42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 stycznia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 20 lutego 2020 r. poz. 275).
43. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 stycznia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 20 lutego 2020 r. poz. 276).

44. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 lutego 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 21 lutego 2020 r. poz. 282).

45. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 21 lutego 2020 r. poz. 283).

46. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 stycznia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. z 24 lutego 2020 r. poz. 292).

47. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 lutego 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 24 lutego 2020 r. poz. 293).

48. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 stycznia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo wodne (Dz.U. z 26 lutego 2020 r. poz. 310).

49. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 lutego 2020 r. w sprawie gmin, dla których będą sporządzane wykazy nieruchomości Skarbu Państwa (Dz.U. z 28 lutego 2020 r. poz. 331). *Weszło w życie z dniem 14 marca 2020 r.*

50. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku rolnym (Dz.U. z 2 marca 2020 r. poz. 333).

51. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 11 marca 2020 r. poz. 396).

52. Ustawa z dnia 23 stycznia 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 12 marca 2020 r. poz. 412). *Wejdzie w życie z dniem 13 kwietnia 2020 r.*

53. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 12 marca 2020 r. poz. 415).

54. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o statystyce publicznej (Dz.U. z 16 marca 2020 r. poz. 443).



Pocztówka wielkanocna z lat 20. XX w. (Źródło: www.polona.pl)

Nowości wydawnicze



Jacek Jaworski:
Ochrona właściciela nieruchomości sąsiedniej w procesie planistycznym i budowlanym.
 Wydawnictwo C.H. Beck,
 Warszawa 2019.

Podjętą w publikacji problematykę ochrony właścicielskiej omówiono z perspektywy podmiotu, który nie jest inwestorem, lecz właścicielem nieruchomości sąsiedniej. Do tej pory na rynku brakowało

tego typu publikacji, mimo że to właśnie spory sąsiedzkie i związana z nimi ocena naruszenia interesu prawnego są najczęstszym powodem zaskarżenia decyzji budowlanych czy planów miejscowych.

Autor stara się zdiagnozować, co jest powodem takich sporów oraz ukazać wszelkie administracyjnoprawne aspekty ochrony występujące zarówno w prawie budowlanym, jak i zagospodarowaniu przestrzennym. Z tego powodu wyjaśniono, skąd wywodzi się status prawny właściciela nieruchomości sąsiedniej oraz na ile zmienia to postać interesu prawnego w odniesieniu do obszaru oddziaływania.

Dla przejrzystości wyróżniono etap tworzenia i zaskarżenia planów miejscowych oraz etap wykonywania prawa, jaki ma miejsce przy wydawaniu decyzji budowlanych, w tym pozwoleń budowlanych oraz decyzji związanych z procesem legalizacyjnym i naprawczym. Dokonano przy tym szczegółowej analizy tekstów normatywnych i orzecznictwa sądów administracyjnych.



Mariusz Doszyń (red.):
System kalibracji macierzy wpływu atrybutów w szczecińskim algorytmie masowej wyceny nieruchomości.
 Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego,
 Szczecin 2020.

Celem badań opisywanych w monografii jest zaproponowanie systemu określania wpływu atrybutów

w szczecińskim algorytmie masowej wyceny nieruchomości. Chodzi o wypracowanie metodyki umożliwiającej szacowanie wpływu każdego z atrybutów na wartość nieruchomości. Rozważania te zawiera rozdział trzeci pracy. Przedstawiono w nim trzy podejścia do określania wpływu atrybutów: ekonometryczne, statystyczne i eksperckie. Podejście ekonometryczne opiera się na modelu ekonometrycznym, skonstruowanym na podstawie szczecińskiego algorytmu masowej wyceny z restrykcjami w postaci nierówności nakładanych na parametry. W podejściu statystycznym do wyznaczania wag atrybutów stosowane są współczynniki korelacji częściowej. Podejście eksperckie polega z kolei na zastosowaniu specjalistycznej metody do wyznaczenia wag atrybutów.



Mariusz Stepaniuk:
Rzeczoznawca majątkowy. Testy i pytania egzaminacyjne z odpowiedziami dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.
 Wydawnictwo C.H. Beck,
 Warszawa 2020.

Książka adresowana jest do osób ubiegających się o uzyskanie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego. Publikacja stanowi całościowe opracowanie,

pomocne w przyswojeniu materiału niezbędnego do zdania trudnego egzaminu na rzeczoznawcę majątkowego. Została podzielona na cztery części. W części pierwszej i drugiej umieszczono zaktualizowane, uwzględniające obowiązujący stan prawny opracowanie przykładowych zestawów pytań dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. W celu ułatwienia nauki dodano do pytań prawidłowe odpowiedzi, oparte na treści aktu prawnego lub lektur wskazanych przez Ministerstwo. W niektórych przypadkach treść odpowiedzi została wzbogacona o materiały zaczerpnięte z innych źródeł, w celu możliwie pełnego wyjaśnienia zagadnień, do których odnoszą się pytania. Trzecia część książki zawiera szczegółowe testy jednokrotnego wyboru, opracowane na podstawie aktów prawnych, których znajomość była sprawdzana na egzaminach pisemnych w poprzednich latach. Test sprawdza znajomość poszczególnych artykułów, a nawet punktów ustaw i rozporządzeń. Stanowi doskonałą pomoc w nauce i utrwaleniu treści przepisów. Część czwarta to zbiór testów egzaminacyjnych z lat ubiegłych wraz z odpowiedziami.



Piotr Bartkowiak:
Kierunki rozwoju rynku nieruchomości.
 Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu,
 Poznań 2020.

W ostatnich latach rynek nieruchomości przyciąga uwagę nie tylko naukowców, ale także rządów i opinii publicznej na świecie. Przyczyn rosnącego zainteresowania tą tematyką należy poszukiwać

w silnym oddziaływaniu rynku na gospodarkę, a przede wszystkim na sektor finansowy i sytuację makroekonomiczną kraju.

Przeprowadzone przez Autorów szerokie studia literaturowe i porównawcze przygotowane warsztatowo oraz solidnie przeprowadzone badania empiryczne, pozwoliły na stworzenie znacznej bazy informacyjnej, umożliwiającej rozpoznanie potencjalnych kierunków rozwoju rynku nieruchomości. *Osiągnięte wyniki (...) mają wartość nie tylko naukową, ale w dużej mierze aplikacyjną* (z recenzji wydawniczej dr hab. inż. Małgorzaty Jaworek, prof. UMK).



Ewa Bończak-Kucharczyk:
Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz. Wydanie 4.
 Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2020.

W komentarzu omówiono zagadnienia związane z własnością lokali i funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Dokonano analizy wielkości problemów występujących w praktyce na tle stosowania

ustawy o własności lokali, a także innych ustaw i aktów wykonawczych dotyczących tej tematyki, wskazując dostępne rozwiązania prawne i organizacyjne oraz kierunki działań wynikające z orzeczeń sądów.

W opracowaniu wiele uwagi poświęcono takim kwestiom, jak ustanawianie odrębnej własności lokali, zmiany własnościowe, podział nieruchomości do korzystania, nabywanie sąsiednich nieruchomości, a także pozycja wspólnoty jako osoby ustawowej.

Autorka opisuje zagadnienia związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, w tym: różnorodne obowiązki zarządcy lub zarządcy, zamawianie usług i dostaw towarów oraz ich rozliczaniem, procedury stosowane we wspólnotach, sposoby rozstrzygnięcia sporów na drodze sądowej, a także problemy, jakie powstają, gdy jednym z właścicieli lokali jest podmiot publiczny albo, gdy własność lokali wiąże się z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu.



Henryk Gawron:
Zarządzanie nieruchomościami. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2019.

Zarządzanie nieruchomościami to podstawowa czynność w procesie gospodarowania nieruchomościami. Od jakości i sprawności tej działalności zależą funkcjonalność, stan techniczny i koszty eksploatacji różnych

obiektów. Problematyka zarządzania nieruchomościami wzbudza coraz większe zainteresowanie społeczne.

Powstała potrzeba kształcenia specjalistów z zakresu zarządzania nieruchomościami w warunkach gospodarki rynkowej. Autor w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu uruchomił już w 1994 r. taką specjalność dla studentów studiów dziennych i zaocznych. Obecnie już w kilkudziesięciu różnych uczelniach ekonomicznych i politechnicznych kształcą się specjaliści w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Autor w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat zajmowania się problematyką zarządzania nieruchomościami miał możliwość śledzić, jak zmieniają się podręczniki poświęcone tej problematyce. Ich objętość systematycznie zwiększała się pod wpływem rozwoju teorii i praktyki zarządzania nieruchomościami. Lektura wielu zagranicznych podręczników z zakresu zarządzania nieruchomościami pozwala zorientować się, jak skomplikowana i wielowątkowa jest współcześnie problematyka zarządzania nieruchomościami.



Roman Dzięczek:
Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów. Wydanie 7.
 Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2019.

W książce przedstawiono m.in. prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów, a także zasady zawierania i rozwiązywania umów najmu, podwyższania

czynszu, gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, postępowania eksmisyjnego oraz przyznawania praw do najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych. Siódme wydanie komentarza omawia zmiany, jakie dokonały się w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w ostatnich dwóch latach w związku z rządowym programem „Mieszkanie plus”. W szczególności prezentuje zmiany dotyczące orzekania o najmie socjalnym lokali, uprawnieniu do pomieszczenia tymczasowego oraz obowiązkach odszkodowawczych gminy i eksmitowanego lokatora do czasu opróżnienia mieszkania. W książce przedstawiono także nowe rozwiązania odnoszące się do najmu instytucjonalnego.

Do opracowania dołączono wzory pozwów w sprawach partych na ustawie o ochronie praw lokatorów wraz z uwagami odnoszącymi się do danego rodzaju postępowania i postępowań podobnych.



Anna Wojewnik-Filipkowska, Krzysztof Szczepaniak (red.):
Inwestycje i nieruchomości. Współczesne wyzwania. Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2019.

Inwestycje i nieruchomości stanowią od wielu lat przedmiot zainteresowania licznych badaczy, co sprawia, że są dobrze rozpoznane na gruncie literatury ekonomicznej, zarówno w ujęciu teoretycznym, jak i praktycznym. Jednak z racji towarzyszących im wyzwań wiedza z nimi związana wymaga nieustannej aktualizacji. Wynika to między innymi z rosnących i zmieniających się potrzeb oraz świadomości inwestorów i menedżerów, właścicieli i użytkowników, obarczonych odpowiedzialnością, ponoszących ryzyko, realizujących proces decyzyjny w obliczu

rozlicznych ograniczeń w dostępie do zasobów oraz innych ważnych uwarunkowań rynkowych

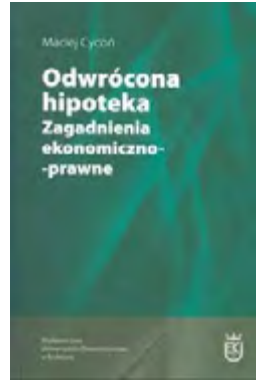


Agata Danowska, Bartosz Danowski:
Zarabiaj na nieruchomościach.
Praktyczny poradnik. Jak kupić,
wyremontować i wynająć mieszkanie.
Wydawnictwo ONEPRESS,
Gliwice 2020.

Polacy systematycznie zaczynają gromadzić konkretne oszczędności, tyle że przy obecnych, niskich stopach procentowych ta forma oszczędzania, mówiąc najdelikatniej, nie

przynosi zysku. A stałe zagrożenie inflacją i kolejnymi „podatkami od” to już całkiem wyraźna wizja strat. Zatem nie ma jak realna własność, materialna, najlepiej taka, która będzie przynosiła stałe dochody. Może zacząć inwestować w mieszkania na wynajem?

Czy nabywanie mieszkań wciąż się opłaca? Jak kupić, by na tym zarobić? Ile i w co zainwestować, by nie przepłacić? Odpowiedzi na te i wiele innych pytań udzielają eksperci w tej dziedzinie, którzy od kilku lat z sukcesem inwestują w mieszkania na wynajem.



Maciej Cycoń:
Odwrocona hipoteka. Zagadnienia
ekonomiczno-prawne.
Wydawnictwo Uniwersytetu
Ekonomicznego w Krakowie,
Kraków 2019.

Podstawowym celem badawczym monografii jest analiza uwarunkowań funkcjonowania odwróconej hipoteki w Polsce. Część teoretyczna pracy obejmuje przegląd piśmiennictwa w tej tematyce, dotyczącego usług

equity release, charakterystykę funkcjonowania odwróconej hipoteki w Stanach Zjednoczonych, Australii i wybranych krajach Unii Europejskiej, a także analizę ram prawnych rynku odwróconej hipoteki w Polsce. W części empirycznej monografii dokonano wielowymiarowej analizy uwarunkowań funkcjonowania i rozwoju rynku odwróconej hipoteki w Polsce. Przeprowadzono również badanie popytu na odwróconą hipotekę.

Ubezpieczenia zawodowe dla członków PFSRM za pośrednictwem iExpert

Od początku roku nowym i jedynym podmiotem odpowiedzialnym za obsługę ubezpieczeń zawodowych w ramach umowy między PFSRM i PZU SA jest firma iExpert.pl SA. Umowa została podpisana na kolejne 2 lata.

iExpert specjalizuje się w ubezpieczeniach odpowiedzialności cywilnej zawodowej. Firma istnieje od 12 lat i oferuje ubezpieczenia dla 16 grup zawodowych. Z PFSRM współpracuje od 2013 r., posiada więc wieloletnie doświadczenie w ubezpieczeniu działalności rzeczoznawców majątkowych.

Oferta w PZU SA pozostaje bez zmian i obejmuje następujące ubezpieczenia:

- obowiązkowe OC rzeczoznawcy majątkowego,
- dobrowolne OC rzeczoznawcy majątkowego,
- OC rzeczoznawcy biegłego sądowego, oraz
- OC rzeczoznawcy wykonującego czynności osobiście.

Pełna oferta ubezpieczeń dostępna jest na www.iexpert.pl

Atrakcyjne zniżki

Ubezpieczenia w programie PZU to najtańsza oferta na rynku, a w iExpert można otrzymać dodatkowe zniżki. Pośrednik oferuje dodatkowy upust 10% na każdą kolejną polisę wykupioną w iExpert.pl dla Klientów, którzy prowadzą zarówno działalność rzeczoznawcy, jak i pośrednika lub zarządcy nieruchomości. Składając wniosek o OC obowiązkowe, można jednocześnie rozszerzyć ochronę o czynności rzeczoznawcy powołanego na funkcję biegłego sądowego. Co istotne składka została obniżona aż połowę! Dla rzeczoznawców, którzy zdecydowali się na jednoczesny wykup OC obowiązkowego rzeczoznawcy majątkowego oraz OC biegłego sądowego, ubezpieczenie to będzie dostępne w cenie niższej o 50%.

Ubezpieczenia w 100% online

iExpert oferuje możliwość zawarcia ubezpieczeń dla rzeczoznawców majątkowych w systemie online. Cały proces trwa kilka minut, wystarczy obliczyć składkę, złożyć wniosek i opłacić składkę przez Internet. Elektroniczna polisa wysyłana jest na adres e-mail, wraz z certyfikatem, który wygodnie można załączyć do operatu szacunkowego. Wszystkie operacje przeprowadzone w systemie online są w pełni bezpieczne – połączenia są szyfrowane, a certyfikat SSL stanowi gwarancję poufności Państwa danych. Procedury bezpieczeństwa danych są na bieżąco kontrolowane przez Administratora Bezpieczeństwa Informacji.

Fachowe doradztwo

System online nie wyklucza jednak stałego kontaktu z doradcami ubezpieczeniowymi. Kontakt z doradcami iExpert możliwy jest przez telefon, czata i kanały społecznościowe. Deklarują wszechstronną pomoc przy doborze zakresu ubezpieczenia oraz w procesie składania wniosku. W planach jest także ambitny program szkoleń, zarówno w Federacji, jak i lokalnie w Stowarzyszeniach, który umożliwi bezpośrednie spotkanie i wyjaśnienie wszelkich wątpliwości.

Dedykowaną osobą do obsługi programu PFSRM jest:

Lidia Machalska

kom.: 502-913-541 tel.: (22) 646-42-42

e-mail: lidia.machalska@iexpert.pl

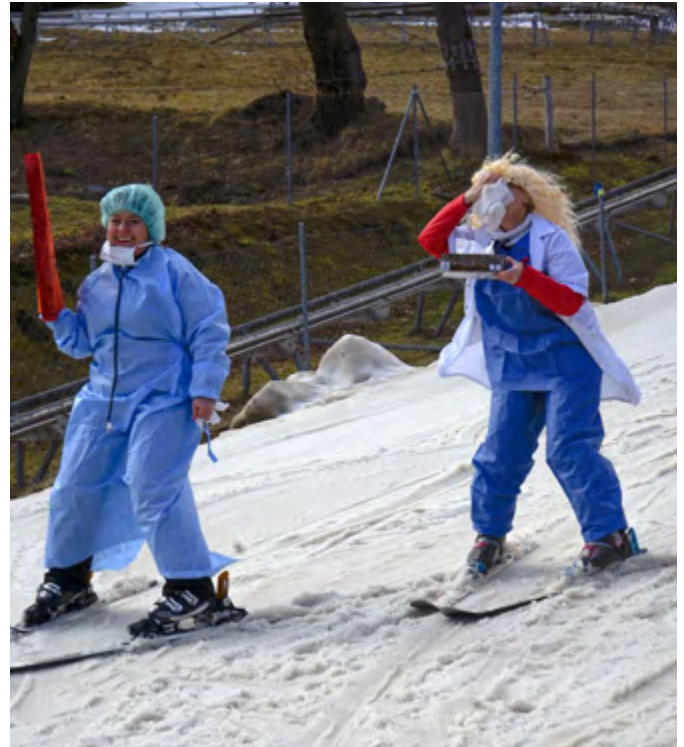
www.iexpert.pl

XXI Narciarskie Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego zorganizowały w dniach 8–11 marca br. w Siennej warsztaty o tematyce „Praktyczne aspekty analizy rynku nieruchomości w świetle doświadczeń pracy Komisji Arbitrażowej PFSRM”. Warsztaty te były połączone z XXI Narciarskimi Mistrzostwami Polski Rzeczoznawców Majątkowych.

W szkoleniu i mistrzostwach wzięło udział ponad 30 rzeczoznawców z całej Polski. Warsztaty prowadził pan Krzysztof Urbańczyk, były Przewodniczący Komisji Arbitrażowej. Doświadczeniami wymieniali się również prezydent PFSRM Tomasz Ciodyk i wiceprezydent Wiesław Majcher. Warsztaty przez uczestników zostały ocenione jako bardzo interesujące.

Tradycyjnie przy tej okazji odbyły się Narciarskie Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych. Pomimo nie najlepszych warunków śniegowych, udało się przeprowadzić zawody w narciarstwie biegowym, slalomie gigancie oraz zjeździe artystycznym. Była rywalizacja, emocje i zabawa.



WYNIKI:

I BIEG NARCIARSKI

KLASYFIKACJA OPEN KOBIECY:

1. Elżbieta Wolska
2. Agnieszka Grabowska
3. Anna Radomska-Dłutek

KLASYFIKACJA OPEN MĘŻCZYŹNI:

1. Jakub Olszewski
2. Jerzy Adamiczka
3. Michał Majchrzycki

II SLALOM GIGANT

KLASYFIKACJA OPEN KOBIECY:

1. Małgorzata Kiwior
2. Joanna Nękanowicz
3. Maria Gruszczelak

KLASYFIKACJA OPEN MĘŻCZYŹNI:

1. Jerzy Adamiczka
2. Michał Majchrzycki
3. Radosław Węgrzyn

III ZJAZD ARTYSTYCZNY

1. Antyterrorysty (K. Urbańczyk, M. Wituski)
2. Tancerka (Maria Gruszczelak)
3. Służba Zdrowia (M. Kiwior, W. Frysztacka)



Na następne szkolenie i Mistrzostwa zapraszamy w przyszłym roku!

Organizatorzy

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

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.

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę Rzeczoznawcy Majątkowego można zamówić:

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

Cena prenumeraty rocznej z rabatem – **170 zł** (wraz z przesyłką).

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu:

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

Cena 1 egz. Rzeczoznawcy Majątkowego – **40 zł** brutto.

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

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

- ◆ 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, 102/19) 35 zł
- ◆ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 103-104/19) 70 zł
- ◆ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2012 60 zł
- ◆ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2016 60 zł
- ◆ Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM 2011 – uzupełnienie do wydania 2007 52,50 zł
- ◆ Wycena stacji paliw metodą zysków w podejściu dochodowym. Przykłady 2018 – D. Trojanowski, M. Czaplińska 194 zł
- ◆ Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki 45 zł
- ◆ Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2017 – K. Zmarlicki 95 zł
- ◆ Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych 2017 – K. Zmarlicki, M. Chojnowski 99 zł
- ◆ Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości – A. Hopfer, K. Trynkos 52,50 zł
- ◆ Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego 15 zł
- ◆ Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną – J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch, PFSRM 2013 80 zł
- ◆ Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki 99 zł

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.**



XXI NARCIARSKIE MISTRZOSTWA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

SIENNA
8–11 marca 2020 r.





XXIX Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych



Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w Warszawie
oraz Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych,
mają przyjemność zaprosić Państwa na XXIX Krajową Konferencję Rzeczników
Majątkowych, która odbędzie się w Zakopanem w dniach 18–19 września 2020 r.

WARTOŚĆ PRZESTRZENI, WIDOKU I KRAJOBRAZU

Hotel Mercure Kasprowy
ZAKOPANE
ul. Szymaszkowa 1

KOSZT UCZESTNICTWA: 850,00 zł od osoby

Wpis na listę uczestników Konferencji nastąpi
wyłącznie po dokonaniu wpłaty!

WARUNKI NOCLEGU:

Rezerwacja noclegu odbywa się na stronie internetowej hotelu:
<https://www.kasprowy.pl/konferencje/rejestracja-uczestnikow>
na hasło: **MSRM2020**

Koszt noclegu ze śniadaniem:

1 osoba w pokoju dwuosobowym, w którym nocować będą dwie osoby: **180,00 zł brutto/doba**

1 osoba w pokoju dwuosobowym, w którym nocować będzie jedna osoba: **310,00 zł brutto/doba**

Wskazane wyżej kwoty obejmują także wstęp do Aqua Parku i siłowni.

UWAGA:

Konferencja spełni wymogi **doskonalenia kwalifikacji zawodowych za rok 2020**
w zakresie: **14 godzin edukacyjnych, tj. 7 pkt** (wykłady i warsztaty).

ORGANIZATOR

MSRM
ul. Królewska 1, 30-045 Kraków,

tel.: 12 632 36 44
Sekretariat czynny: 9.00–15.00