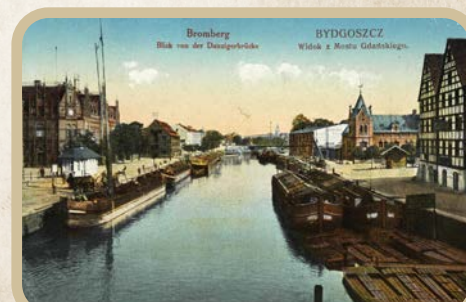
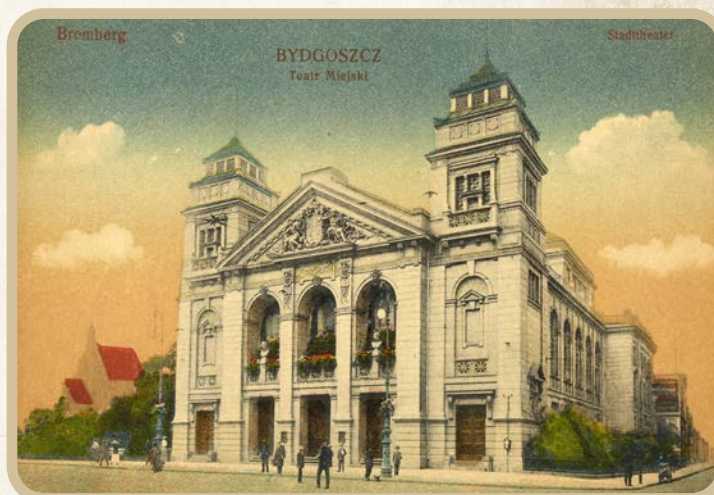
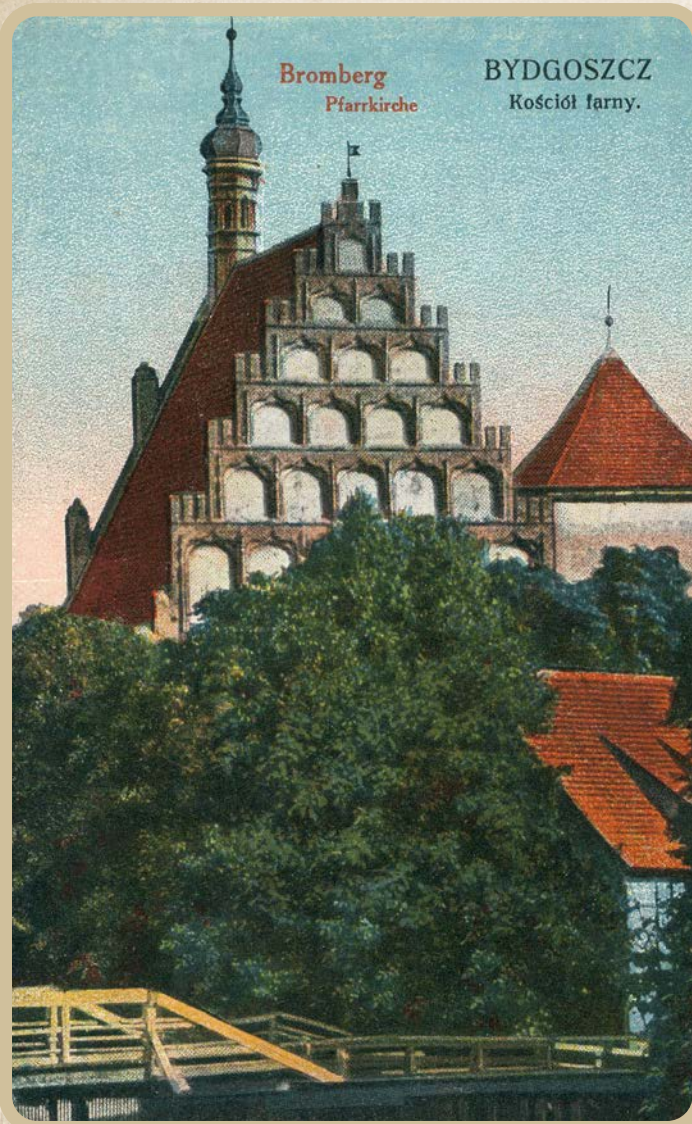


**Co z tą ΔC?**

**Co Europejski Zielony Ład oznacza dla praktyki wyceny nieruchomości?**

**XXX-lecie Oddziału ŚSRM w Częstochowie**

# BYDGOSZCZ NA STARYCH POCZTÓWKACH





Od Prezydenta .....	2
List byłego prezydenta T. Ciodyka do stowarzyszeń .....	3

## NAUKA

<i>Zbigniew Januszewski</i>	
Co z tą $\Delta C$ ? .....	4
<i>Anna Konopka</i>	
Przegląd metod szacowania zużycia technicznego budynków .....	26

## STANDARDY WYCENY

<i>Piotr Cegielski</i>	
Metody wyznaczania stopy dyskontowej w podejściu dochodowym. Głos w dyskusji środowiskowej na temat noty interpretacyjnej podejścia dochodowego ..	31
<i>Izabela Rącka</i>	
Wycena na nietransparentnych rynkach nieruchomości .....	35

## ZAGRANICA

<i>Michael MacBrien</i>	
Co Europejski Zielony Ład oznacza dla praktyki wyceny nieruchomości? .....	38

## PRAWO

<i>Michał Leszczyński</i>	
Reforma planowania przestrzennego .....	40
<i>Monika Drobyszewska</i>	
Spory majątkowe oparte na wartości nieruchomości w arbitrażu, mediacji i koncyliacji. Raport Pełnomocnika PFSRM .....	42
Kalendarz prawny .....	45

## WYDAWNICTWA

<i>Henryk Jankowski</i>	
Nowości wydawnicze .....	51

## WYDARZENIA

<i>Tomasz Marchewka</i>	
Jubileusz XXX-lecia Częstochowskiego Oddziału Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa .....	52





***Drodzy Czytelnicy, Koleżanki i Koledzy Rzeczoznawcy Majątkowi,***

*na początku marca 2024 r. z funkcji Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zrezygnował Tomasz Ciodyk w związku z objęciem przez niego stanowiska Zastępcy Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Obradująca w dniu 14 marca 2024 r. Rada Krajowa w tajnym głosowaniu powierzyła mi pełnienie funkcji Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych do końca obecnej kadencji. Dziękuję za zaufanie, którego postaram się nie zawieść.*

*W imieniu Zarządu PFSRM szczególne podziękowania składam Tomaszowi Ciodykowi za wkład pracy na stanowisku Prezydenta Federacji przez ostatnie 5 lat i życzę mu wielu sukcesów na nowej drodze zawodowej. Jako Prezydent PFSRM będę kontynuował działania obecnego Zarządu, aktywnie wspierając funkcjonowanie naszego zawodu.*

*Obecny numer kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” ukazuje się wyłącznie w formie elektronicznej. To nowy rozdział w historii naszego federacyjnego czasopisma, które w lipcu 2024 r. obchodzić będzie 30-lecie powstania. W ramach nowego modelu ukazywania się kwartalnika chcemy zaproponować czytelnikom dodatek analityczny, w którym znajdować się będą podstawowe dane finansowe i gospodarcze niezbędne w naszej codziennej pracy. Planujemy, aby ów dodatek debiut wydawniczy miał wraz z wydaniem 2 numeru kwartalnika w 2024 r.*

*Licząc na owocną współpracę, łączę serdeczne pozdrowienia.*

*Wiesław Majcher  
Prezydent PFSRM*



Foto: [www.freepik.com](http://www.freepik.com)



Warszawa, 11 marca 2024 r.

**Pani/Pan**  
**Prezes Stowarzyszenia RM**  
**Przewodniczący Komisji PFSRM**  
**Członkowie Zarządu PFSRM**

*branżowe Koleżanki i Koleżki!*

Informuję, że w związku z powołaniem na stanowisko Zastępcy Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR), złożyłem rezygnację z pełnienia funkcji Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Przez ostatnie 5 lat, pełniąc zaszczytną rolę szefa największej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w Polsce, starałem się wykorzystać swoją wiedzę, umiejętności i doświadczenie w działaniu dla dobra środowiska zawodowego i Federacji. Miałem jednocześnie okazję poznać i współpracować z wieloma wspaniałymi, aktywnymi i zaangażowanymi ludźmi, od których dużo się dowiedziałem i nauczyłem. Chciałbym, aby te znajomości i kontakty, utrzymały się przez wiele kolejnych lat. Będę wspominał wiele ważnych sytuacji i zdarzeń, które w różnych miejscach i okolicznościach mieliśmy okazję wspólnie przeżyć.

Mam nadzieję, że docenicie rzeczy, które zrobił Zarząd pod moim kierownictwem, a wybaczyte te, których zrobić nie zdążył. Jest jeszcze dużo spraw i problemów do załatwienia i życzę moim następcom, aby znaleźli energię, siłę i czas, by się z nimi zmierzyć.

Obiecuję również, że nie zamierzam „zapaść się pod ziemię” i zapomnieć o sprawach, którymi żyłem przez ostatnie lata. Jeśli moja wiedza i doświadczenie nabyte podczas pracy w Zarządzie byłoby w jakiś sposób przydatne, służę dobrą radą i wsparciem.

Nie zrywam kontaktu z rynkiem nieruchomości, więc na pewno będzie jeszcze okazja do spotkań i współpracy z niektórymi z Was. Świat jest mały.

Dziękując Wam za te 5 lat, życzę wielu sukcesów i wytrwałości w niełatwej działalności społecznej, służącej ogółowi naszego środowiska zawodowego i Federacji.

*Z podziwieniami*  
*Tomasz Ciodyła*

# Co z tą $\Delta C$ ?

## What about $\Delta C$ ?

*Najważniejszym elementem procedury wyceny nieruchomości jest dobór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Rzeczoznawcy majątkowi prowadzący postępowania w sprawie wyceny nieruchomości są zobowiązani każdorazowo budować zbiór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zbiór ten stanowi podstawę do określania przedziału cen DC. Celem niniejszej publikacji jest ukazanie problemów, jakie napotykają rzeczoznawcy majątkowi przy określaniu przedziału (rozstępu) cenowego DC. Każda prezentowana kwestia ilustrowana jest przykładem.*

**Słowa kluczowe:** przedział cen (DC), zestawienie cen nieruchomości podobnych, ceny przeciętne, wagi i oceny cech rynkowych, wskaźnik zmiany poziomu cen w czasie, szereg czasowy, trend czasowy

*The most important element of the real estate valuation procedure is the selection of properties similar to the property being valued. Property appraisers conducting real estate valuation proceedings are obliged to each time build a set of properties similar to the property being valued. This set is the basis for determining the DC price range. The aim of this publication is to show the problems that property appraisers encounter when determining the DC price range. Each presented issue is illustrated with an example.*

**Keywords:** price range (DC), list of prices for similar properties, average prices, weights and assessments of market features, price level change index over time, time series, time trend

Najważniejszym elementem procedury wyceny nieruchomości jest dobór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Kwestię tę precyzuje art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami [1] w sposób następujący: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. [...] Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. A zatem rzeczoznawcy majątkowi prowadzący postępowania w sprawie wyceny nieruchomości są zobowiązani każdorazowo budować zbiór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zbiór ten stanowi podstawę do określania przedziału cen DC.*

Celem publikacji jest ukazanie problemów, jakie napotykają rzeczoznawcy majątkowi przy określaniu przedziału (rozstępu) cenowego DC. Każda prezentowana kwestia ilustrowana jest przykładem, który dotyczy:

- przedziału cenowego DC postrzeganego jako wynik działania matematycznego,
- przedziału cenowego DC postrzeganego przez pryzmat zestawienia nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej,
- procedury postępowania przy utworzeniu zestawienia nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej,
- zmiany cen w czasie wg modelu regresji liniowej,
- ustalenia cech rynkowych, wag i ocen,
- wyceny nieruchomości metodą porównywania parami i metody korygowania ceny średniej, gdy do wyceny dobrano 26 nieruchomości z zestawienia stanowiącego podstawę wyceny,
- wyceny nieruchomości metodą porównywania parami, gdy do wyceny dobrano: 3 nieruchomości o cenach maksymalnych, 3 nieruchomości o cenach minimalnych, 3 nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej, 9 nieruchomości z zestawienia stanowiącego podstawę wyceny.

Przedstawione w przykładach okna przedstawiają oprogramowanie arkuszy kalkulacyjnych, których twórcą jest autor tej publikacji.

## Przedział cenowy DC postrzegany jako wynik działania matematycznego

Przedział cenowy DC oblicza się jako różnicę pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną wg wzoru:

$$DC = C_{max} - C_{min}$$

Biegły nie powinien zanadto przywiązywać się do wyniku równania. O wiele ważniejsza jest odpowiedź na pytanie: Co kryje się za wynikiem różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną? Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej to jedyna poprawna odpowiedź. Dodać należy, że zestawienie tworzone jest przez pryzmat przeciętnych cen transakcyjnych i cech rynkowych nieruchomości.

Identyfikacja nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej nie następuje na podstawie wszystkich dostępnych cech nieruchomości wycenianej, ponieważ nieruchomości nie są identyczne w każdym detalu. Wynika z tego, że aby zestawić zbiór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, rzeczoznawca majątkowy wybiera tylko te cechy, które są wspólne wszystkim nieruchomościom tego zbioru (przykład 1). A zatem priorytet w ustalaniu zbioru nieruchomości podobnych mają transakcyjne ceny przeciętne i cechy rynkowe, które nie różnią nieruchomości.

Matematyczne określenie przedziału cenowego DC powinno być traktowane jako ostatnia czynność procedury utworzenia zestawienia nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Proste, ale czy na pewno?

## Przedział cenowy DC postrzegany przez pryzmat zestawienia nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej

Zgodnie z § 4.4. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości [2] *Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nierucho-*

*ności podobne* [2]. Każda transakcja zawiera subiektywne oceny cech rynkowych ustalone przez strony transakcji, a zatem każda cena transakcyjna jest bez wątpienia ich wypadkową. Ustalona w powyższy sposób cena mieści się w zakresie notowanych na rynku nieruchomości cen „przeciętnych” lub cen „amatorskich”. Z tego właśnie powodu cena transakcyjna nie przesądza o podobieństwie nieruchomości – nieruchomości albo są, albo nie są do siebie podobne. Ogólna zasada doboru nieruchomości do określania przedziału cen transakcyjnych uwzględnia wyżej przedstawione zależności. Wskazuje jednocześnie, że źródłem informacji o cenach transakcyjnych są, po odrzuceniu cen amatorskich, przeciętne ceny nieruchomości podobnych do wycenianej.

Procedura postępowania przy utworzeniu zbioru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jest identyczna w metodzie porównywania parami, metodzie korygowania ceny średniej i metodzie analizy statystycznej rynku. Liczba transakcji koniecznych do stosowania tych metod stanowi jedyną różnicę dotyczącą utworzenia zbioru nieruchomości podobnych. Wymagana liczba transakcji determinuje określony w procedurze wyceny zasięg rynku obrotu nieruchomościami.

### Przykład 1: wycena nieruchomości lokalowej. Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej

Obszar rynku lokalnego ustalono w granicach miasta Lublin dla obrębu 37 – Tatary. Jest to rynek obrotu lokali mieszkalnych stanowiących odrębny przedmiot własności. Tereny rynku lokalnego charakteryzują się podobnymi walorami urbanistyczno-architektonicznymi oraz podobnymi cechami zaplecza bytowego, stanu usług, komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla tych transakcji dokonano analizy warunków zawarcia umów spisanych w formie aktów notarialnych i atrybutów nieruchomości. Badanie ograniczono jedynie do cen lokali mieszkalnych. Opis transakcji przedstawiono na rys. 1.

Analizując rynkowe ceny transakcyjne, ustalono, że w okresie od 15 stycznia 2010 r. do 16 czerwca 2011 r. dokonano na tym terenie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych. Spośród tych transakcji wprowadzono do zestawienia te, które dobrano, kierując się następującymi cechami:

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości mieszkalnych,
- położenie ogólne: Lublin, obręb 37 – Tatary,
- rodzaj nieruchomości: nieruchomość lokalowa,

**LOKAL MIESZKALNY NR**  
**Lublin, ul. Odlewnicza 4**

RYNEK WTÓRNY

A. DANE ADRESOWE			
A.1. Kraj:	Rzeczpospolita Polska	A.5. Miejscowość:	Lublin
A.2. Województwo:	lubelskie	A.6. Obręb:	37 - Tatary
A.3. Powiat:	LUBLIN (GRODZKI)	A.7. Adres:	ul. Odlewnicza 4
A.4. Gmina:	Lublin		066301_1.
B. RODZAJ LOKALU			
B.1. Rodzaj nieruchomości	nieruchomość lokalowa stanowiąca odrębny od gruntu przedmiot własności		
B.2. Rodzaj lokalu (KŚT):	mieszkalny (122). Rok budowy: 1968 r.		
B.3. Rodzaj budynku:	Budynek o trzech i więcej mieszkaniach. Liczba kondyg. nadziemnych: 5. Liczba kondyg. podziemnych: 1.		
C. STAN PRAWNY			
STAN PRAWNY LOKALU			
C.1. Nr księgi wieczystej:			
C.2. Prawo do lokalu:	własność		
C.3. Udział:	4599/384000		
C.4. Właściciel lokalu:	osoba fizyczna		
C.5. Obciążenia i ogranicz.	Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, hipotekami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami osób trzecich ani ograniczeniami w jej rozporządzaniu.		
D. DANE DOTYCZĄCE LOKALU			
D.1. Położenie:	1 piętro	OBIEKTY ZWIĄZANE Z LOKALEM	[mkw]
D.2. Nr kondygnacji, na której znajduje się wejście do lokalu:	2		
POMIESZCZENIA UŻYTKOWE		POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE	
liczba izb:	4	liczba pomieszczeń:	
Rodzaj pomieszczenia	pu [mkw]	Rodzaj	pp [mkw]
pokój			
pokój			
pokój			
kuchnia			
przedpokój			
łazienka z wc			
Powierzchnia użytkowa [m2]:	45,99	Powierzchnia przynależna [m2]:	
Suma powierzchni [m2]:		45,99	
INSTALACJE I URZĄDZENIA			
<input checked="" type="checkbox"/> woda sieciowa <input type="checkbox"/> woda ujęcie lokalne <input checked="" type="checkbox"/> sieć elektryczna niskiego napięcia <input type="checkbox"/> sieć elektryczna średniego napięcia <input checked="" type="checkbox"/> co sieciowe <input type="checkbox"/> co lokalne <input checked="" type="checkbox"/> sieć gazowa <input checked="" type="checkbox"/> kanalizacja sanitarna <input type="checkbox"/> winda			
E. CENA LOKALU			
Źródło informacji		Cena [zł]	Cena
F.1. Zmiana:	37/191/2010	F.6. Cena udziału w gruncie:	
F.2. Data ewidencji ceny:	26-11-2010	F.8. Cena lokal bez gruntu:	
F.3. Notariusz		F.9. Cena nieruchomości netto:	177 500,00 zł
F.4. Repertorium:	Repertorium A Nr 4956/2010	F.10. Podatek VAT:	3 859,53
F.5. Data aktu notarialnego:	15-10-2010 r.	F.11. Cena nieruchomości brutto:	177 500,00 zł
F.6. Rodzaj aktu notarialnego:	Umowa sprzedaży i ustanowienia hipoteki		
3 859,53			
F. UWAGI DOTYCZĄCE TRANSAKCJI			
G.1. Sprzedawca:	osoba fizyczna		
G.2. Nabywca:	osoba fizyczna		
G.3. Zapłata:	odłożony w czasie termin całej zapłaty		
G.4. Wydanie lokalu:	odłożony w czasie termin przekazania lokalu		
G.5. Uwagi:			

Rys. 1. Opis jednej z transakcji (Źródło: opracowanie własne)

- stan prawny: własność lokalu wraz z prawem związanym,
- przeznaczenie nieruchomości: budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- sposób korzystania: lokal mieszkalny,
- ograniczenia i obciążenia: nieruchomości wolne od ograniczeń i obciążeń.



Tabela I. (Źródło: opracowanie własne)

Lp.	Cena transakcyjna, zł	Udział w prawie do nieruchomości		Data transakcji (dd/mm/rr)	Powierzchnia gruntów	Powierzchnia lokalu	Lokalizacja w obrębie rynku lokalnego	Nr terytorialny
		L	M					
1	177 500,00	1	1	15.10.2010		45,99	Odlewnicza	37 – Tatary
2	160 000,00	1	1	27.05.2010		45,70	Łęczyńska	37 – Tatary
3	180 000,00	1	1	05.08.2010		45,17	Łęczyńska	37 – Tatary
4	175 000,00	1	1	12.07.2010		45,22	Gospodarcza	37 – Tatary
5	103 500,00	1	1	28.04.2011		24,19	Hutnicza	37 – Tatary
6	177 000,00	1	1	11.06.2010		45,28	Gospodarcza	37 – Tatary
7	155 000,00	1	1	16.06.2011		33,44	Hutnicza	37 – Tatary
8	130 000,00	1	1	21.01.2011		33,45	Hutnicza	37 – Tatary
9	216 000,00	1	1	04.05.2011		45,22	Gospodarcza	37 – Tatary
10	205 000,00	1	1	21.05.2011		43,77	Gospodarcza	37 – Tatary
11	167 000,00	1	1	25.03.2010		44,76	Hutnicza	37 – Tatary
12	100 000,00	1	1	24.05.2011		22,49	Gospodarcza	37 – Tatary
13	183 000,00	1	1	15.01.2010		49,90	Gospodarcza	37 – Tatary
14	205 000,00	1	1	31.05.2011		50,34	Gospodarcza	37 – Tatary
15	183 000,00	1	1	19.11.2010		45,89	Gospodarcza	37 – Tatary
16	195 000,00	1	1	08.11.2010		52,64	Motorowa	37 – Tatary
17	190 000,00	1	1	19.10.2010		51,00	Motorowa	37 – Tatary
18	167 000,00	1	1	10.03.2011		46,89	Motorowa	37 – Tatary
19	186 000,00	1	1	14.02.2011		46,56	Motorowa	37 – Tatary
20	198 000,00	1	1	08.02.2011		47,45	Motorowa	37 – Tatary
21	205 000,00	1	1	28.06.2010		48,35	Motorowa	37 – Tatary
22	179 000,00	1	1	27.08.2010		47,50	Motorowa	37 – Tatary
23	185 000,00	1	1	01.12.2010		46,28	Motorowa	37 – Tatary
24	163 000,00	1	1	02.03.2011		38,66	Montażowa	37 – Tatary
25	154 000,00	1	1	31.03.2011		37,31	Montażowa	37 – Tatary
26	160 000,00	1	1	17.05.2011		38,46	Montażowa	37 – Tatary

Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej przedstawiono w tabeli I.

Jednym z najważniejszych elementów analizy rynku nieruchomości jest m.in. procedura określania wskaźnika zmiany poziomu cen transakcyjnych wskutek upływu czasu. Kwestię przymusu uwzględniania w wycenie nieruchomości współczynnika zmiany poziomu cen w czasie precyzuje cytowany

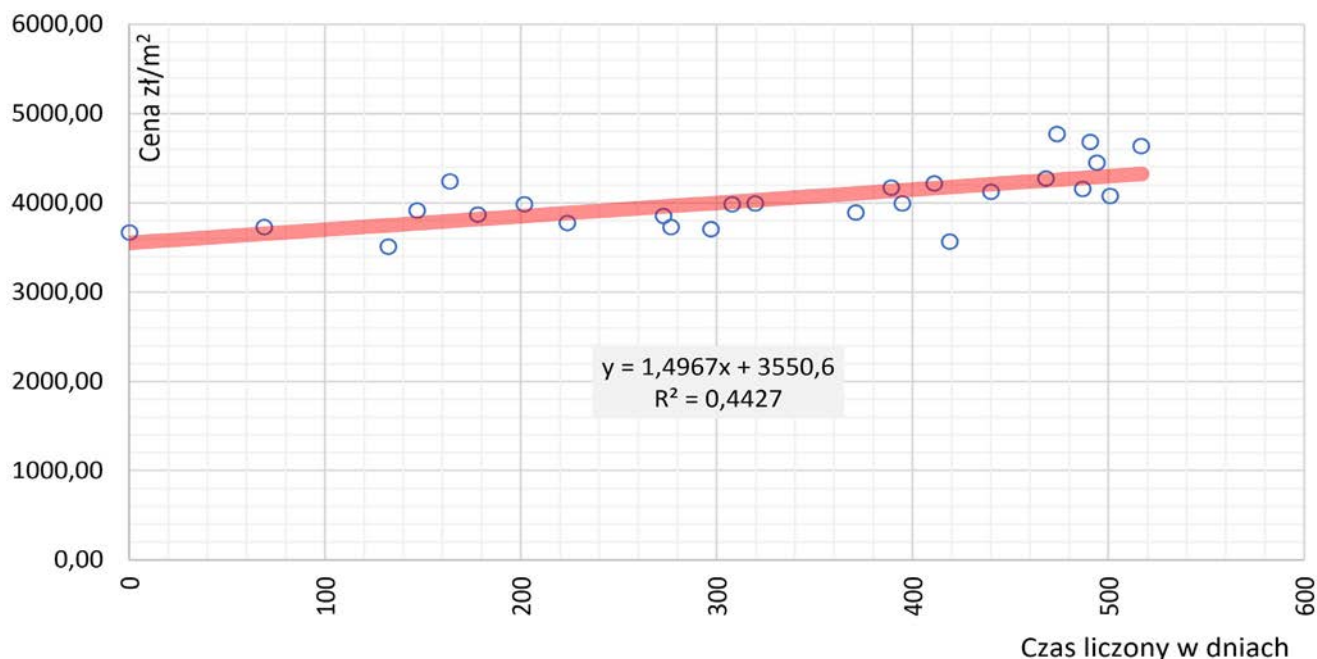
na wstępie art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: [...] *uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.*

Poniżej przedstawiono metodę zmiany cen w czasie według modelu regresji liniowej [3]. Metoda ta stanowi jeden z możliwych do stosowania sposobów aktualizacji cen transakcyjnych wskutek upływu czasu.

**Przykład 2: wycena nieruchomości lokalowej. Zmiany cen w czasie według modelu regresji liniowej**

W celu zbadania tendencji wzrostowej lub spadkowej cen transakcyjnych zestawienia 26 nieruchomości podobnych do

nieruchomości wycenianej zbudowano szereg czasowy. Na wykres punktowy szeregu czasowego nałożono linię trendu, wykorzystując model regresji liniowej. Na rys. 2 przedstawiono wykres trendu czasowego, który ilustruje zachowanie cen na rynku lokalnym.



Rys. 2. Wykres trendu czasowego ilustrujący zachowanie cen na rynku lokalnym (Źródło: opracowanie własne)

$$WZC = \frac{C_k - C_p}{\Delta t} = 1,4967 \text{ zł/m}^2/\text{dzień}$$

**Zmiana cen w czasie według modelu regresji liniowej**

Równanie funkcji trendu czasowego:  $f(x) = 1,4967x + 3550,57$

- a = WZC = 1,49666    współczynnik kierunkowy zwany nachyleniem między wykresem i osią OX – wskaźnik zmiany cen w czasie
  - b = 3550,57 zł/m<sup>2</sup>    wyraz wolny określający przecięcie wykresu z osią OY
  - C<sub>p</sub> = 3550,57 zł/m<sup>2</sup>    cena początku okresu projekcji cen
  - C<sub>k</sub> = 4324,35 zł/m<sup>2</sup>    cena końca okresu projekcji cen
  - D<sub>p</sub> = 15.01.2010    data początku okresu projekcji cen
  - D<sub>k</sub> = 16.06.2011    data końca okresu projekcji cen
- Δt = 517 dni

Rys. 3. Parametry do obliczania wskaźnika zmiany cen w czasie (Źródło: opracowanie własne)

Na rys. 3 przedstawiono parametry do obliczenia wskaźnika zmiany cen w czasie (WZC).

Na podstawie dziennego wskaźnika zmiany cen w czasie określono dla każdej transakcji kwotę zmiany cen ogółem (ZCO):

$$ZCO = WZC \cdot T$$

W tabeli II przedstawiono obliczenia ceny rynkowej aktualizowanej (CjA).

W tabelach III i IV przedstawiono obliczenia DC dla cen rynkowych (CjR), cen aktualizowanych (CjA) i cen przeciętnych (CjP). Niezwykle istotnym elementem określania przedziału cenowego jest stosowanie w praktyce reguły:

Tabela II. (Źródło: opracowanie własne)

Lp.	CjR, zł/m <sup>2</sup>	Data transakcji (dd/mm/rr)	t, dni	T, dni	WZC, zł/dzień	ZCO (zł/jedn.), WZC·T	CjA, zł/m <sup>2</sup>
1	3859,53	15.10.2010	273	288	1,4967	431,04	4290,57
2	3501,09	27.05.2010	132	429	1,4967	642,07	4143,16
3	3984,95	05.08.2010	202	359	1,4967	537,30	4522,25
4	3869,97	12.07.2010	178	383	1,4967	573,22	4443,19
5	4278,63	28.04.2011	468	93	1,4967	139,19	4417,82
6	3909,01	11.06.2010	147	414	1,4967	619,62	4528,63
7	4635,17	16.06.2011	517	44	1,4967	65,85	4701,02
8	3886,40	21.01.2011	371	190	1,4967	284,37	4170,76
9	4776,65	04.05.2011	474	87	1,4967	130,21	4906,86
10	4683,57	21.05.2011	491	70	1,4967	104,77	4788,34
11	3731,01	25.03.2010	69	492	1,4967	736,36	4467,37
12	4446,42	24.05.2011	494	67	1,4967	100,28	4546,70
13	3667,33	15.01.2010	0	561	1,4967	839,63	4506,96
14	4072,31	31.05.2011	501	60	1,4967	89,80	4162,11
15	3987,80	19.11.2010	308	253	1,4967	378,66	4366,45
16	3704,41	08.11.2010	297	264	1,4967	395,12	4099,53
17	3725,49	19.10.2010	277	284	1,4967	425,05	4150,54
18	3561,53	10.03.2011	419	142	1,4967	212,53	3774,05
19	3994,85	14.02.2011	395	166	1,4967	248,45	4243,29
20	4172,81	08.02.2011	389	172	1,4967	257,43	4430,24
21	4239,92	28.06.2010	164	397	1,4967	594,18	4834,09
22	3768,42	27.08.2010	224	337	1,4967	504,38	4272,80
23	3997,41	01.12.2010	320	241	1,4967	360,70	4358,10
24	4216,24	02.03.2011	411	150	1,4967	224,50	4440,74
25	4127,58	31.03.2011	440	121	1,4967	181,10	4308,68
26	4160,17	17.05.2011	487	74	1,4967	110,75	4270,92

**Cmin > DC**

Reguła ta jest wiedzą branżową wypracowaną w praktyce szacowania nieruchomości i powinna być powszechnie stosowana przez rzeczoznawców majątkowych [4].

Tabela III. (Źródło: opracowanie własne)

Odchylenie standardowe	334,40	249,64	Przenoszenie cen ze zbioru CJA do CjP	
Przedział ufności	3702,47	4140,56		
	4371,27	4639,84		
Liczba transakcji	26	26		20
Cmin > DC	<b>TAK</b>	<b>TAK</b>		<b>TAK</b>
Cśr	4036,87	4390,20		4352,06
Cmax	4776,65	4906,86		4546,70
Cmin	3501,09	3774,05		4143,16
DC	<b>1275,55</b>	<b>1132,80</b>		<b>403,53</b>
Lp.	CjR, zł/m <sup>2</sup>	CJA, zł/m <sup>2</sup>		CjP, zł/m <sup>2</sup>
1	3859,53	4290,57	4290,57	
2	3501,09	4143,16	4143,16	
3	3984,95	4522,25	4522,25	
4	3869,97	4443,19	4443,19	
5	4278,63	4417,82	4417,82	
6	3909,01	4528,63	4528,63	
7	4635,17	4701,02		
8	3886,40	4170,76	4170,76	
9	4776,65	4906,86		
10	4683,57	4788,34		
11	3731,01	4467,37	4467,37	
12	4446,42	4546,70	4546,70	
13	3667,33	4506,96	4506,96	
14	4072,31	4162,11	4162,11	
15	3987,80	4366,45	4366,45	
16	3704,41	4099,53		
17	3725,49	4150,54	4150,54	
18	3561,53	3774,05		
19	3994,85	4243,29	4243,29	
20	4172,81	4430,24	4430,24	
21	4239,92	4834,09		
22	3768,42	4272,80	4272,80	
23	3997,41	4358,10	4358,10	
24	4216,24	4440,74	4440,74	
25	4127,58	4308,68	4308,68	
26	4160,17	4270,92	4270,92	

Zbiór cen przeciętnych (tabela III) został określony odchyleniem standardowym, na podstawie którego określono przedział ufności. Dla 20 elementowego zbioru rozstęp cen wynosi: DC = 403,53 zł/m<sup>2</sup>. Natomiast reguła: Cmin > DC jest

Tabela IV. (Źródło: opracowanie własne)

Odchylenie standardowe	334,40	249,64	Przenoszenie cen ze zbioru CJA do CjP	
Przedział ufności	3702,47	4140,56		
	4371,27	4639,84		
Liczba transakcji	26	26		20
Cmin > DC	<b>TAK</b>	<b>TAK</b>		<b>TAK</b>
Cśr	4036,87	4390,20		4352,06
Cmax	4776,65	4906,86		4546,70
Cmin	3501,09	3774,05		4143,16
DC	<b>1275,55</b>	<b>1132,80</b>		<b>403,53</b>
Lp.	CjR, zł/m <sup>2</sup>	CJA, zł/m <sup>2</sup>		CjP, zł/m <sup>2</sup>
1	3859,53	4290,57	4290,57	
2	3501,09	4143,16	4143,16	
3	3984,95	4522,25	4522,25	
4	3869,97	4443,19	4443,19	
5	4278,63	4417,82	4417,82	
6	3909,01	4528,63	4528,63	
7	4635,17	4701,02	V	
8	3886,40	4170,76	4170,76	
9	4776,65	4906,86	V	
10	4683,57	4788,34	V	
11	3731,01	4467,37	4467,37	
12	4446,42	4546,70	4546,70	
13	3667,33	4506,96	4506,96	
14	4072,31	4162,11	4162,11	
15	3987,80	4366,45	4366,45	
16	3704,41	4099,53	V	
17	3725,49	4150,54	4150,54	
18	3561,53	3774,05	V	
19	3994,85	4243,29	4243,29	
20	4172,81	4430,24	4430,24	
21	4239,92	4834,09	V	
22	3768,42	4272,80	4272,80	
23	3997,41	4358,10	4358,10	
24	4216,24	4440,74	4440,74	
25	4127,58	4308,68	4308,68	
26	4160,17	4270,92	4270,92	

spełniona dla cen rynkowych (CjR) i cen aktualizowanych (CjA). W rezultacie do zbioru cen przeciętnych (CjP) przeniesiono ceny ze zbioru cen aktualizowanych (CjA) (tabela IV). Teraz dla 26 elementowego zbioru rozstęp cen wynosi: DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup>. Wartość nieruchomości będzie określona według zestawienia nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, które przedstawiono w tabeli IV.

### Przykład nr 3: wycena nieruchomości lokalowej. Ustalenie cech rynkowych, wag i ocen na podstawie badania preferencji uczestników rynku nieruchomości

W celu ustalenia cech rynkowych i ich wag rzeczoznawca majątkowy przygotował i zadał pytania uczestnikom rynku

nieruchomości. Każdy z respondentów wskazał cechy rynkowe, które preferuje przy kupnie-sprzedaży nieruchomości lokalowej. Każda z osób biorących udział w badaniach oceniła priorytet cech rynkowych w ten sposób, że przypisała im rangi w skali od 1 do 10 punktów. Respondentom (osobom fizycznym lub prawnym, które były co najmniej raz uczestnikami rynku nieruchomości) pozostawiono całkowitą swobodę w nazwaniu atrybutów, którymi kierowali się przy kupnie-sprzedaży nieruchomości, a także całkowitą swobodę określania ich rang. Na rys. 3 przedstawiono formularz ankiety, którą w części dotyczącej opisu podstawowych informacji o nieruchomości wypełnił ankieter (rzeczoznawca majątkowy), zaś pozostałą jej część wypełnił każdy z respondentów.

ANKIETA NR 1		
Podstawowe informacje o nieruchomości stanowiącej przedmiot kupna – sprzedaży (*):		
Rodzaj nieruchomości:	nieruchomość lokalowa	
Teren rynku nieruchomości:	Lublin, obręb 37 – Tatary	
Klasyfikacja rynku:	rynek nieruchomości mieszkalnych	
Stan prawny:	własność lokalu wraz z prawem związanym	
Przeznaczenie:	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne	
Sposób korzystania:	lokal mieszkalny	
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę w momencie kupna – sprzedaży nieruchomości (**):		
Lp.	Cechy rynkowe:	Rangi (od 1 do 10)
1	kondygnacja	8
2	stan techniczno-użytkowy	7
3	powierzchnia	5
4	sąsiedztwo	9
5	rozkład pomieszczeń	6
6	infrastruktura społeczna	8
7	miejsce do parkowania	9
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
Uwaga:		
Respondent określa cechy rynkowe, które preferuje przy kupnie-sprzedaży nieruchomości i ocenia priorytet cech w taki sposób, że przypisuje im rangi w skali od 1 do 10 punktów. Rangi cech mogą być powielane.		
		Podpis rzeczoznawcy majątkowego
(*) wypełnia ankieter (rzeczoznawca majątkowy)		25 lipca 2011 r.
(**) wypełnia respondent (uczestnik rynku nieruchomości)		Data

Rys. 4. Formularz ankiety, w którym każdy z respondentów wskazał cechy rynkowe, które preferuje przy kupnie-sprzedaży nieruchomości lokalowej (Źródło: opracowanie własne)

Tabela V. (Źródło: opracowanie własne)

Ustalone przez respondentów cechy rynkowe, które są preferowane przy kupnie-sprzedaży nieruchomości	Lokalizacja	Kondygnacja	Stan techniczno-użytkowy	Powierzchnia lokali	Sąsiedztwo	Wyposażenie	Rozkład pomieszczeń	Infrastruktura społeczna	Miejsce do parkowania	Suma rang cech dla ankiet
Wagi cech, %	18,4	17,5	15,0	14,1	9,8	8,6	6,7	7,1	2,8	100,0
Suma rang cech	60	57	49	46	32	28	22	23	9	326
Ankieta nr 1		8	7	5	9		6	8	9	52
Ankieta nr 2	8	6	10	10		5				39
Ankieta nr 3	7	5					8			20
Ankieta nr 4	8	9	8		10		8	5		48
Ankieta nr 5	10	7	5	9	8	9		8		56
Ankieta nr 6	10	7	8	5						30
Ankieta nr 7	7	7	5	8		10				37
Ankieta nr 8	10	8	6	9	5	4		2		44

Wyniki badania przeprowadzonego wśród 8 respondentów przedstawiono w tabeli V.

Cechy rynkowe i ich wagi przedstawiono w tabeli VI. Cechy tam ujawnione różnią nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych (w tej publikacji przedstawiono jedną

z możliwych do stosowania metod określania cech rynkowych i ich wag). Tę kwestię precyzuje art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: [...] *Ceny te koryguje się ze względu na **cechy różniące** nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej [...].*

Tabela VI. (Źródło: opracowanie własne)

Ustalone przez respondentów cechy rynkowe, które są preferowane przy kupnie-sprzedaży nieruchomości	Lokalizacja	Kondygnacja	Stan techniczno-użytkowy	Powierzchnia lokali	Rozkład pomieszczeń	Suma rang cech dla ankiet
Wagi cech, %	25,6	24,4	20,9	19,7	9,4	100,0
Suma rang cech	60	57	49	46	22	234
Ankieta nr 1		8	7	5	6	26
Ankieta nr 2	8	6	10	10		34
Ankieta nr 3	7	5			8	20
Ankieta nr 4	8	9	8		8	33
Ankieta nr 5	10	7	5	9		31
Ankieta nr 6	10	7	8	5		30
Ankieta nr 7	7	7	5	8		27
Ankieta nr 8	10	8	6	9		33

Tabela VII. (Źródło: opracowanie własne)

		Kondygnacja					X2	
Oceny cechy		Cjśr, zł/m <sup>2</sup>	95% przedział ufności, zł/m <sup>2</sup>		Liczba transakcji	Poprawka	Waga	Średnia ważona
1 piętro	5	4500,38	4332,09	4668,68	6	95	0,98	4407,59
2 piętro	3	4379,11	4103,32	4654,90	6	95	0,98	4288,82
3 piętro	4	4397,94	4137,27	4658,62	8	97	1,00	4397,94
4 piętro	2	4307,01	4130,08	4483,93	3	92	0,95	4130,08
parter	1	4254,56	3837,52	4671,59	3	92	0,95	4035,25
Wybór oceny		Razem			26	Kalkulator ocen cechy	%	zł/m <sup>2</sup>
		Cj średnia	95% przedział ufności		Liczba transakcji		0	4035,25
parter		4494,81	3837,52	4671,59	3			
Odchylenie standardowe			38,81					
Ocena cechy		CjP	CjA	CjP				100
<b>1 piętro</b>	<b>5</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>				<b>Notatki</b>		<b>Ocena</b>
1 piętro	5		4290,57	4290,57				
3 piętro	4		4143,16	4143,16				
parter	1	4522,25	4522,25	4522,25				1
3 piętro	4		4443,19	4443,19				
1 piętro	5		4417,82	4417,82				
1 piętro	5		4528,63	4528,63				
3 piętro	4		4701,02					
4 piętro	2		4170,76	4170,76				
2 piętro	3		4906,86					
1 piętro	5		4788,34					
parter	1	4467,37	4467,37	4467,37				1
1 piętro	5		4546,70	4546,70				
4 piętro	2		4506,96	4506,96				
3 piętro	4		4162,11	4162,11				
2 piętro	3		4366,45	4366,45				
2 piętro	3		4099,53					
3 piętro	4		4150,54	4150,54				
parter	1		3774,05					1
4 piętro	2		4243,29	4243,29				
1 piętro	5		4430,24	4430,24				
3 piętro	4		4834,09					
2 piętro	3		4272,80	4272,80				
2 piętro	3		4358,10	4358,10				
3 piętro	4		4440,74	4440,74				
3 piętro	4		4308,68	4308,68				
2 piętro	3		4270,92	4270,92				

Skalę ocen stanu cech rynkowych określono, biorąc pod uwagę stan rynku. W tabeli VII przedstawiono oceny dla cechy kondygnacja.

Podobnie określono oceny dla pozostałych cech rynkowych, które różnią nieruchomości (tabela VIII).

Tabela VIII. (Źródło: opracowanie własne)

Lp.	CjP, zł/m <sup>2</sup>	Cechy rynkowe i ich oceny (Xn)				
		X1	X2	X3	X4	X5
	NW	4	5	4	2	4
1	4290,57	1	5	2	2	3
2	4143,16	1	4	2	2	2
3	4522,25	1	1	2	2	4
4	4443,19	4	4	4	2	4
5	4417,82	3	5	4	5	4
6	4528,63	4	5	4	2	4
7	4701,02	3	4	4	4	4
8	4170,76	3	2	4	4	2
9	4906,86	4	3	4	2	4
10	4788,34	4	5	4	2	4
11	4467,37	3	1	4	2	4
12	4546,70	4	5	4	5	4
13	4506,96	4	2	4	1	4
14	4162,11	4	4	4	1	2
15	4366,45	4	3	4	2	3
16	4099,53	3	3	1	1	2
17	4150,54	3	4	1	1	2
18	3774,05	3	1	1	1	2
19	4243,29	3	2	1	2	3
20	4430,24	3	5	1	1	4
21	4834,09	3	4	3	1	4
22	4272,80	3	3	3	1	2
23	4358,10	3	3	3	2	3
24	4440,74	2	4	3	3	4
25	4308,68	2	4	3	3	3
26	4270,92	2	3	3	3	2

NW – nieruchomość wyceniana, X1 – lokalizacja, X2 – kondygnacja, X3 – stan techniczno-użytkowy, X4 – powierzchnia lokali, X5 – rozkład pomieszczeń

Wycena nieruchomości lokalowej była realizowana metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej, gdy wartość jest uzależniona od położenia ceny średniej w przedziale DC. Wszystkie elementy wyceny były tożsame, w szczególności zaś:

- cechy rynkowe służące do doboru nieruchomości do porównania,

- zbiór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej,
- określony na podstawie zbioru nieruchomości przedział cen: DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup>,
- cechy rynkowe służące wycenie nieruchomości,
- oraz ich wagi i oceny.



## Przykład nr 4: wycena nieruchomości lokalowej. Metoda porównywania parami

W tabeli IX przedstawiono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z 26 nieruchomościami dobranymi do wyceny. Przedział cenowy DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup>. Wartość nieruchomości określono na kwotę 202 500 zł.

Tabela IX. (Źródło: opracowanie własne)

Cechy rynkowe różniące nieruchomość wycenianą z nieruchomościami przyjętymi do porównania	Wagi cech		Stopnie	Oceny cech rynkowych						
	%	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	E	min	< interpolacja >			max	E
X1 – lokalizacja	25,6	290,46	96,82		1	2		3	4	
X2 – kondygnacja	24,4	275,94	68,98		1	2	3	4	5	
X3 – stan techniczno-użytkowy	20,9	237,21	79,07		1	2		3	4	
X4 – powierzchnia lokali	19,7	222,69	55,67		1	2	3	4	5	
X5 – rozkład pomieszczeń	9,4	106,50	53,25		2		3		4	
<b>Razem:</b>	<b>100,0</b>			<b>DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup></b>						

DC = Cjmax - Cjmin

E – ekstrapolacja

SP – suma poprawek

Cj – ceny przeciętne

NW – oceny cech nieruchomości wycenianej

CjS – cena skorygowana

Wartość nieruchomości: WN = 4713,94 · 42,87 = 202 500 zł														
Wartość jednostkowa obliczona jako średnia arytmetyczna cen skorygowanych: WRj = 4713,94 zł/m <sup>2</sup>														
Lp.	Cj, zł/m <sup>2</sup>	X1	X2	X3	X4	X5	X1	X2	X3	X4	X5		SP, zł/m <sup>2</sup>	CjS, zł/m <sup>2</sup>
		Ocena stanu cech nieruchomości					Obliczone poprawki między ocenami stanu cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych przyjętych do porównania							
	NW	4	5	4	2	4								
1	4290,57	1	5	2	2	3	290,46	0,00	158,14	0,00	53,25	501,85	4792,43	
2	4143,16	1	4	2	2	2	290,46	68,98	158,14	0,00	106,50	624,09	4767,25	
3	4522,25	1	1	2	2	4	290,46	275,94	158,14	0,00	0,00	724,54	5246,79	
4	4443,19	4	4	4	2	4	0,00	68,98	0,00	0,00	0,00	68,98	4512,18	
5	4417,82	3	5	4	5	4	96,82	0,00	0,00	-167,02	0,00	-70,20	4347,62	
6	4528,63	4	5	4	2	4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4528,63	
7	4701,02	3	4	4	4	4	96,82	68,98	0,00	-111,34	0,00	54,46	4755,48	
8	4170,76	3	2	4	4	2	96,82	206,95	0,00	-111,34	106,50	298,93	4469,70	
9	4906,86	4	3	4	2	4	0,00	137,97	0,00	0,00	0,00	137,97	5044,83	
10	4788,34	4	5	4	2	4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4788,34	
11	4467,37	3	1	4	2	4	96,82	275,94	0,00	0,00	0,00	372,76	4840,13	
12	4546,70	4	5	4	5	4	0,00	0,00	0,00	-167,02	0,00	-167,02	4379,68	
13	4506,96	4	2	4	1	4	0,00	206,95	0,00	55,67	0,00	262,63	4769,59	
14	4162,11	4	4	4	1	2	0,00	68,98	0,00	55,67	106,50	231,16	4393,27	
15	4366,45	4	3	4	2	3	0,00	137,97	0,00	0,00	53,25	191,22	4557,67	
16	4099,53	3	3	1	1	2	96,82	137,97	237,21	55,67	106,50	634,18	4733,70	
17	4150,54	3	4	1	1	2	96,82	68,98	237,21	55,67	106,50	565,19	4715,73	
18	3774,05	3	1	1	1	2	96,82	275,94	237,21	55,67	106,50	772,15	4546,20	
19	4243,29	3	2	1	2	3	96,82	206,95	237,21	0,00	53,25	594,24	4837,53	
20	4430,24	3	5	1	1	4	96,82	0,00	237,21	55,67	0,00	389,70	4819,94	

21	4834,09	3	4	3	1	4	96,82	68,98	79,07	55,67	0,00	300,55	5134,64
22	4272,80	3	3	3	1	2	96,82	137,97	79,07	55,67	106,50	476,04	4748,83
23	4358,10	3	3	3	2	3	96,82	137,97	79,07	0,00	53,25	367,11	4725,22
24	4440,74	2	4	3	3	4	193,64	68,98	79,07	-55,67	0,00	286,02	4726,77
25	4308,68	2	4	3	3	3	193,64	68,98	79,07	-55,67	53,25	339,28	4647,95
26	4270,92	2	3	3	3	2	193,64	137,97	79,07	-55,67	106,50	461,51	4732,43

**Przykład nr 5: wycena nieruchomości lokalowej.  
Metoda korygowania ceny średniej**

Na rys. 4 przedstawiono parametry niezbędne do ustale-

nia położenia ceny średniej w przedziale DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup>,  
a także wzory do obliczania współczynników korygujących.

Parametry niezbędne do ustalenia położenia ceny średniej w przedziale DC

$A = (C_{\text{sr}} - C_{\text{min}}) / DC \quad A = 0,5439$   
 $B = (C_{\text{max}} - C_{\text{sr}}) / DC \quad B = 0,4561$   
 Cena średnia  $C_{\text{sr}} = 4390,20 \text{ zł/m}^2$   
 Przedział cen  $DC = 1132,80 \text{ zł/m}^2$   
 Położenie ceny średniej w przedziale cen DC

		Ceny przeciętne	
<b>Cmin</b>		<b>Cś</b>	<b>Cmax</b>
<b>3774,05</b>			<b>4906,86</b>

Cena średnia dzieli odcinek DC w proporcji A/B:  $A = (C_{\text{sr}} - C_{\text{min}}) / DC \quad B = (C_{\text{max}} - C_{\text{sr}}) / DC$   
 Współczynniki korygujące określa się wg wzorów:  $U_i(\text{śr}) = (U_i(\text{max}) - U_i(\text{min})) \times A + U_i(\text{min})$   
 $U_i(\text{min} + 1) = (U_i(\text{śr}) - U_i(\text{min})) \times A + U_i(\text{min})$   
 $U_i(\text{max} - 1) = (U_i(\text{max}) - U_i(\text{śr})) \times A + U_i(\text{śr})$

Rys. 5. Parametry niezbędne do ustalenia położenia ceny średniej w przedziale DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup> oraz wzory do obliczania współczynników korygujących (Źródło: opracowanie własne)

W tabeli X przedstawiono wycenę nieruchomości metodą korygowania ceny średniej, gdy wartość jest uzależniona od

położenia ceny średniej w DC. Wartość nieruchomości określono na kwotę 204 000 zł.

Tabela X. (Źródło: opracowanie własne)

Cechy rynkowe	Wagi cech, %	Zakres współczynników				Ocena stanu cech rynkowych								W	SUI				
		U <sub>i min</sub>	U <sub>i max</sub>	DU <sub>i</sub>	U <sub>i min - 1</sub>	U <sub>i min</sub>	U <sub>i min + 1</sub>	U <sub>i średnia</sub>	U <sub>i max - 1</sub>	U <sub>i max</sub>	U <sub>i max + 1</sub>								
X1	Lokalizacja	25,6	0,2204	0,2866	0,0662		1	0,2204	2	0,2400	0,2564	3	0,2728	4	0,2866		4	0,2866	
X2	Kondygnacja	24,4	0,2094	0,2723	0,0629		1	0,2094	2	0,2280	3	0,2436	4	0,2592	5	0,2723		5	0,2723
X3	Stan techniczno-użytkowy	20,9	0,1800	0,2340	0,0540		1	0,1800	2	0,1960	0,2094	3	0,2228	4	0,2340		4	0,2340	
X4	Powierzchnia lokali	19,7	0,1690	0,2197	0,0507		1	0,1690	2	0,1840	3	0,1966	4	0,2092	5	0,2197		2	0,1840
X5	Rozkład pomieszczeń	9,4	0,0808	0,1051	0,0243		2	0,0808			3	0,0940			4	0,1051		4	0,1051
Razem		100,0	0,8597	1,1177	0,2580	0,0000		0,8597		0,8480	1,0000		0,9640		1,1177		0,0000		1,0820
DC = 1132,80 zł/m <sup>2</sup>		W – oceny stanu cech nieruchomości wycenianej																	
C <sub>max</sub> = 4906,86 zł/m <sup>2</sup>																			
C <sub>min</sub> = 3774,05 zł/m <sup>2</sup>		U <sub>min</sub> = 0,8597 – dolna granica sumy współczynników korygujących																	
C <sub>śr</sub> = 4390,20 zł/m <sup>2</sup>		U <sub>max</sub> = 1,1177 – górna granica sumy współczynników korygujących																	

Wartość jednostkowa nieruchomości  $WjR = 4390,2 \cdot 1,082 = 4750,05 \text{ zł/m}^2$

Wartość nieruchomości  $WR = 4750,2 \cdot 42,87 = 204\,000 \text{ zł}$

Lp.	Cj, zł/m <sup>2</sup>	X1	X2	X3	X4	X5
		Oceny stanu cech nieruchomości				
		4	5	4	2	4
1	4290,57	1	5	2	2	3
2	4143,16	1	4	2	2	2
3	4522,25	1	1	2	2	4
4	4443,19	4	4	4	2	4
5	4417,82	3	5	4	5	4
6	4528,63	4	5	4	2	4
7	4701,02	3	4	4	4	4
8	4170,76	3	2	4	4	2
9	4906,86	4	3	4	2	4
10	4788,34	4	5	4	2	4
11	4467,37	3	1	4	2	4
12	4546,70	4	5	4	5	4
13	4506,96	4	2	4	1	4
14	4162,11	4	4	4	1	2
15	4366,45	4	3	4	2	3
16	4099,53	3	3	1	1	2
17	4150,54	3	4	1	1	2
18	3774,05	3	1	1	1	2
19	4243,29	3	2	1	2	3
20	4430,24	3	5	1	1	4
21	4834,09	3	4	3	1	4
22	4272,80	3	3	3	1	2
23	4358,10	3	3	3	2	3
24	4440,74	2	4	3	3	4
25	4308,68	2	4	3	3	3
26	4270,92	2	3	3	3	2

W metodzie porównywania parami do porównań wybiera się co najmniej **trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych** stanowiącego podstawę wyceny [...] [2]. W przepisie tym pozostawiono rzeczoznawcy swobodę doboru nieruchomości. Można dobrać 3 nieruchomości o cenach naj-

wyższych (patrz przykład nr 6), 3 nieruchomości o cenach najniższych (patrz przykład nr 7), 3 nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej (patrz przykład 8); można też wybrać jakiegokolwiek nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych.

**Przykład nr 6: wycena nieruchomości lokalowej metodą porównywania parami – dobrano 3 nieruchomości o cenach najwyższych**

Przedział cenowy DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup> obliczono ze zbioru 26 nieruchomości stanowiących podstawę wyceny. Spośród

tych nieruchomości dobrano 3 nieruchomości o cenach najwyższych, które będą porównane z nieruchomością wycenianą (tabela XI). Dla DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup> wartość nieruchomości określono na kwotę 214 000 zł.

Tabela XI. (Źródło: opracowanie własne)

Cechy rynkowe różniące nieruchomość wycenianą z nieruchomościami przyjętymi do porównania	Wagi cech		Stopnie	Oceny cech rynkowych						
	%	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	E	min	< interpolacja >		max	E	
X1 – lokalizacja	25,6	290,46	96,82		1	2		3	4	
X2 – kondygnacja	24,4	275,94	68,98		1	2	3	4	5	
X3 – stan techniczno-użytkowy	20,9	237,21	79,07		1	2		3	4	
X4 – powierzchnia lokali	19,7	222,69	55,67		1	2	3	4	5	
X5 – rozkład pomieszczeń	9,4	106,50	53,25		2		3		4	
<b>Razem:</b>	<b>100,0</b>			<b>DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup></b>						

DC = Cjmax - Cjmin

E – ekstrapolacja

SP – suma poprawek

Cj – ceny przeciętne

NW – oceny cech nieruchomości wycenianej

CjS – cena skorygowana

Wartość nieruchomości: WN = 4989,27 · 42,87 = 214 000 zł													
Wartość jednostkowa obliczona jako średnia arytmetyczna cen skorygowanych: WRj = 4989,27 zł/m <sup>2</sup>													
Lp.	Cj, zł/m <sup>2</sup>	X1	X2	X3	X4	X5	X1	X2	X3	X4	X5	SP, zł/m <sup>2</sup>	CjS, zł/m <sup>2</sup>
		Ocena stanu cech nieruchomości					Obliczone poprawki między ocenami stanu cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych przyjętych do porównania						
	NW	4	5	4	2	4							
1	4906,86	4	3	4	2	4	0,00	137,97	0,00	0,00	0,00	137,97	5044,83
2	4788,34	4	5	4	2	4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4788,34
3	4834,09	3	4	3	1	4	96,82	68,98	79,07	55,67	0,00	300,55	5134,64

W tabeli XI przedstawiono oceny stanu cech rynkowych dla nieruchomości wycenianej i trzech dobranych do porównania nieruchomości. Oceny cechy rozkład pomieszczeń są identyczne dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych, a zatem nie różnią nieruchomości. Można uznać, że cecha ta nie powinna być brana pod uwagę przy wycenie nieruchomości, gdyż narusza uregulowaną w art. 153 ustawy o

gospodarowaniu nieruchomościami zasadę korygowania cen ze względu na cechy różniące porównywane nieruchomości. Przedstawiona wyżej prezentacja ocen cech rynkowych dotyczy wielu operatów szacunkowych. Jednakże przedstawienie w operacie ocen cechy dla wszystkich nieruchomości ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny kończy zarzuty w tej kwestii (tabela XII).

Tabela XII. (Źródło: opracowanie własne)

Lp.	Cj, zł/m <sup>2</sup>	X1	X2	X3	X4	X5
		Ocena stanu cech nieruchomości				
		NW	4	5	4	2
1	4290,57	1	5	2	2	3
2	4143,16	1	4	2	2	2
3	4522,25	1	1	2	2	4
4	4443,19	4	4	4	2	4
5	4417,82	3	5	4	5	4
6	4528,63	4	5	4	2	4
7	4701,02	3	4	4	4	4
8	4170,76	3	2	4	4	2
9	4906,86	4	3	4	2	4
10	4788,34	4	5	4	2	4
11	4467,37	3	1	4	2	4
12	4546,70	4	5	4	5	4
13	4506,96	4	2	4	1	4

Lp.	Cj, zł/m <sup>2</sup>	X1	X2	X3	X4	X5
		Ocena stanu cech nieruchomości				
		NW	4	5	4	2
14	4162,11	4	4	4	1	2
15	4366,45	4	3	4	2	3
16	4099,53	3	3	1	1	2
17	4150,54	3	4	1	1	2
18	3774,05	3	1	1	1	2
19	4243,29	3	2	1	2	3
20	4430,24	3	5	1	1	4
21	4834,09	3	4	3	1	4
22	4272,80	3	3	3	1	2
23	4358,10	3	3	3	2	3
24	4440,74	2	4	3	3	4
25	4308,68	2	4	3	3	3
26	4270,92	2	3	3	3	2

### Przykład nr 7: wycena nieruchomości lokalowej metodą porównywania parami – dobrano 3 nieruchomości o cenach najniższych

Przedział cenowy DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup> obliczono ze zbioru 26 nieruchomości stanowiących podstawę wyceny. Spośród tych nieruchomości dobrano 3 nieruchomości o cenach naj-

Tabela XIII. (Źródło: opracowanie własne)

Cechy rynkowe różniące nieruchomość wycenianą z nieruchomościami przyjętymi do porównania	Wagi cech		Stopnie	Oceny cech rynkowych					
	%	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	E	min	< interpolacja >	max	E	
X1 – lokalizacja	25,6	290,46	96,82		1	2	3	4	
X2 – kondygnacja	24,4	275,94	68,98		1	2	3	4	5
X3 – stan techniczno-użytkowy	20,9	237,21	79,07		1	2	3	4	
X4 – powierzchnia lokali	19,7	222,69	55,67		1	2	3	4	5
X5 – rozkład pomieszczeń	9,4	106,50	53,25		2	3	4		
<b>Razem:</b>	<b>100,0</b>				<b>DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup></b>				

DC = Cjmax - Cjmin

E – ekstrapolacja

SP – suma poprawek

Cj – ceny przeciętne

NW – oceny cech nieruchomości wycenianej

CjS – cena skorygowana

Wartość nieruchomości:  $WN = 4682,39 \cdot 42,87 = 201\ 000\ \text{zł}$

Wartość jednostkowa obliczona jako średnia arytmetyczna cen skorygowanych:  $WRj = 4682,39\ \text{zł/m}^2$

Lp.	Cj, zł/m <sup>2</sup>	X1	X2	X3	X4	X5	X1	X2	X3	X4	X5	SP, zł/m <sup>2</sup>	CjS, zł/m <sup>2</sup>
		Ocena stanu cech nieruchomości					Obliczone poprawki między ocenami stanu cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych przyjętych do porównania						
	NW	4	5	4	2	4							
1	4143,16	1	4	2	2	2	290,46	68,98	158,14	0,00	106,50	624,09	4767,25
2	4099,53	3	3	1	1	2	96,82	137,97	237,21	55,67	106,50	634,18	4733,70
3	3774,05	3	1	1	1	2	96,82	275,94	237,21	55,67	106,50	772,15	4546,20

niższych (tabela XIII). Dla  $DC = 1132,80\ \text{zł/m}^2$  wartość nieruchomości określono na kwotę: 201 000 zł.

Przykład nr 8 prezentuje wycenę dla 3 nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej. Określone w wyniku badania rynku nieruchomości cechy, ich wagi i oceny stanowiły punkt wyjścia do wyznaczenia znormalizowanych ocen stanu cech rynkowych, które różnią nieruchomość wycenianą i nieruchomości podobne. Założono, że odległość między skrajnymi ocenami każdej cechy równa się jeden. Znormalizowane oceny stanu n-tej cechy określono jako iloraz odległości między skrajnymi ocenami n-tej cechy a liczbą stopni ocen n-tej cechy [5].

### Przykład nr 8: wycena nieruchomości lokalowej metodą porównywania parami – dobrano 3 nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej

Nieruchomości dobrano według miar podobieństwa nieruchomości (tabela XIV).

Przedział cenowy  $DC = 1132,80\ \text{zł/m}^2$  obliczono ze zbioru 26 nieruchomości stanowiących podstawę wyceny. Spośród tych nieruchomości dobrano 3 nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej (tabela XV). Dla  $DC = 1132,80\ \text{zł/m}^2$  wartość nieruchomości określono na kwotę 201 500 zł.

Tabela XIV. (Źródło: opracowanie własne)

Lp.	CjP, zł/m <sup>2</sup>	Cechy rynkowe i ich oceny (Xn)					Znormalizowane oceny porządkowe stanu cech					Granica miary podobieństwa 0,2000	Ocena podobieństwa
		X1	X2	X3	X4	X5	X1	X2	X3	X4	X5		
	NW	4	5	4	2	4	1,00	1,00	1,00	0,25	1,00		
1	4528,63	4	5	4	2	4	1,00	1,00	1,00	0,25	1,00	0,0000	podobna
2	4701,02	3	4	4	4	4	0,67	0,75	1,00	0,75	1,00	0,0069	podobna
3	4788,34	4	5	4	2	4	1,00	1,00	1,00	0,25	1,00	0,0000	podobna

NW – nieruchomość wyceniana

Szarym kolorem zaznaczono parametry nieruchomości wycenianej

Tabela XV. (Źródło: opracowanie własne)

Cechy rynkowe różniące nieruchomość wycenianą z nieruchomościami przyjętymi do porównania	Wagi cech		Stopnie	Oceny cech rynkowych						
	%	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	E	min	< interpolacja >		max	E	
X1 – lokalizacja	25,6	290,46	96,82		1	2		3	4	
X2 – kondygnacja	24,4	275,94	68,98		1	2	3	4	5	
X3 – stan techniczno-użytkowy	20,9	237,21	79,07		1	2		3	4	
X4 – powierzchnia lokali	19,7	222,69	55,67		1	2	3	4	5	
X5 – rozkład pomieszczeń	9,4	106,50	53,25		2		3		4	
<b>Razem:</b>	<b>100,0</b>				<b>DC = 1132,80 zł/m<sup>2</sup></b>					

DC = Cjmax - Cjmin

E – ekstrapolacja

SP – suma poprawek

Cj – ceny przeciętne

NW – oceny cech nieruchomości wycenianej

CjS – cena skorygowana

Wartość nieruchomości: WN = 4690,82 · 42,87 = 201 500 zł													
Wartość jednostkowa obliczona jako średnia arytmetyczna cen skorygowanych: WRj = 4690,82 zł/m <sup>2</sup>													
Lp.	Cj, zł/m <sup>2</sup>	X1	X2	X3	X4	X5	X1	X2	X3	X4	X5	SP, zł/m <sup>2</sup>	CjS, zł/m <sup>2</sup>
		Ocena stanu cech nieruchomości					Obliczone poprawki między ocenami stanu cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych przyjętych do porównania						
	NW	4	5	4	2	4							
1	4528,63	4	5	4	2	4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4528,63
2	4701,02	3	4	4	4	4	96,82	68,98	0,00	-111,34	0,00	54,46	4755,48
3	4788,34	4	5	4	2	4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4788,34

Przykład nr 9 prezentuje wycenę nieruchomości, gdzie zbiór 26 nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ograniczono do 9 transakcji, eliminując zeń nieruchomości o powierzchni 40 m<sup>2</sup> > pu > 46 m<sup>2</sup>.

### Przykład nr 9: wycena nieruchomości lokalowej metodą porównywania parami – 9 nieruchomości stanowi podstawę wyceny

Zbiór 26 nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ograniczono do 10, usuwając z tego zestawienia nieruchomości o powierzchni 40 m<sup>2</sup> > pu > 46 m<sup>2</sup>. Pozostało 9 nieruchomości podobnych, na podstawie których realizowano wycenę nieruchomości. Ograniczając zbiór nieruchomości podobnych, zmieniono elementy wyceny, w szczególności zaś:

- do zbioru cech rynkowych służących do doboru nieruchomości do porównania dodano cechę powierzchnia lokali, w ten sposób zbiór nieruchomości podobnych do wycenianej ograniczono do 9 transakcji,
- dokonano ponownej analizy zmiany cen w czasie,
- na podstawie zbioru 9 nieruchomości określono przedział cen: DC = 403,17 zł/m<sup>2</sup>,
- zmniejszono do 4 zbiór cech rynkowych różniących nieruchomości,
- oraz zmieniono ich wagi i oceny.

Zestawienie nieruchomości stanowiących podstawę wyceny przedstawiono w tabeli XVI.

Tabele XVII i XVIII przedstawiają przedział cen DC dla cen rynkowych (CjR), cen aktualizowanych (CjA) i cen przeciętnych (CjP).

Tabela XVI. (Źródło: opracowanie własne)

Lp.	Cena transakcyjna, zł	Udział w prawie do nieruchomości		Data transakcji (dd/mm/rr)	Powierzchnia lokalu, m <sup>2</sup>	Lokalizacja w obrębie rynku lokalnego	Obręb
		L	M				
1	177 500,00	1	1	15.10.2010	45,99	Odlewnicza	37 – Tatary
2	160 000,00	1	1	27.05.2010	45,70	Łęczyńska	37 – Tatary
3	180 000,00	1	1	05.08.2010	45,17	Łęczyńska	37 – Tatary
4	175 000,00	1	1	12.07.2010	45,22	Gospodarcza	37 – Tatary
5	177 000,00	1	1	11.06.2010	45,28	Gospodarcza	37 – Tatary
6	216 000,00	1	1	04.05.2011	45,22	Gospodarcza	37 – Tatary
7	205 000,00	1	1	21.05.2011	43,77	Gospodarcza	37 – Tatary
8	167 000,00	1	1	25.03.2010	44,76	Hutnicza	37 – Tatary
9	183 000,00	1	1	19.11.2010	45,89	Gospodarcza	37 – Tatary

Tabela XVII. (Źródło: opracowanie własne)

Odchylenie standardowe	422,31	167,82	Przenoszenie cen ze zbioru CJA do CJP	
Przedział ufności	3611,42	4669,53		
	4456,04	5005,17		
Liczba transakcji	9	9		5
Cmin > DC	TAK	TAK		TAK
Cśr	4033,73	4837,35		4929,25
Cmax	4776,65	5013,33		5003,40
Cmin	3501,09	4610,16		4866,02
DC	1275,55	403,17		137,38
Lp.	CjR, zł/m <sup>2</sup>	CJA, zł/m <sup>2</sup>		CJP, zł/m <sup>2</sup>
1	3859,53	4610,16		
2	3501,09	4619,21		
3	3984,95	4920,62	4920,62	
4	3869,97	4868,19	4868,19	
5	3909,01	4988,03	4988,03	
6	4776,65	5003,40	5003,40	
7	4683,57	4866,02	4866,02	
8	3731,01	5013,33		
9	3987,80	4647,20		

Tabela XVIII. (Źródło: opracowanie własne)

Odchylenie standardowe	422,31	167,82	Przenoszenie cen ze zbioru CJA do CJP	
Przedział ufności	3611,42	4669,53		
	4456,04	5005,17		
Liczba transakcji	9	9		9
Cmin > DC	TAK	TAK		TAK
Cśr	4033,73	4837,35		4837,35
Cmax	4776,65	5013,33		5013,33
Cmin	3501,09	4610,16		4610,16
DC	1275,55	403,17		403,17
Lp.	CjR, zł/m <sup>2</sup>	CJA, zł/m <sup>2</sup>		CJP, zł/m <sup>2</sup>
1	3859,53	4610,16	V	4610,16
2	3501,09	4619,21	V	4619,21
3	3984,95	4920,62		4920,62
4	3869,97	4868,19		4868,19
5	3909,01	4988,03		4988,03
6	4776,65	5003,40		5003,40
7	4683,57	4866,02		4866,02
8	3731,01	5013,33	V	5013,33
9	3987,80	4647,20	V	4647,20



Cechy rynkowe i ich wagi przedstawiono w tabeli XIX. Cechy tam ujawnione różnią nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych.

W tabeli XX przedstawiono wycenę nieruchomości metodą porównywania parami. Przedział cenowy DC = 403,17 zł/m<sup>2</sup> jest obliczony ze zbioru 9 nieruchomości stanowiących pod-

Tabela XIX. (Źródło: opracowanie własne)

Cechy rynkowe, które różnią nieruchomość wycenianą od nieruchomości podobnych					
Ustalone przez respondentów cechy rynkowe, które są preferowane przy kupnie-sprzedaży nieruchomości	Lokalizacja	Kondygnacja	Stan techniczno-użytkowy	Rozkład pomieszczeń	Suma rang cech
Wagi cech, %	31,9	30,3	26,1	11,7	100,0
Suma rang cech	60	57	49	22	188
Ankieta nr 1		8	7	6	21
Ankieta nr 2	8	6	10		24
Ankieta nr 3	7	5		8	20
Ankieta nr 4	8	9	8	8	33
Ankieta nr 5	10	7	5		22
Ankieta nr 6	10	7	8		25
Ankieta nr 7	7	7	5		19
Ankieta nr 8	10	8	6		24

Tabela XX. (Źródło: opracowanie własne)

Cechy rynkowe różniące nieruchomość wycenianą z nieruchomościami przyjętymi do porównania	Wagi cech		Stopnie	Oceny cech rynkowych						
	%	zł/m <sup>2</sup>	zł/m <sup>2</sup>	E	min	< interpolacja >			max	E
X1 – Lokalizacja	31,9	128,67	42,89		1	2		3	4	
X2 – Kondygnacja	30,3	122,24	40,75		1	2		3	4	
X3 – Stan techniczno-użytkowy	26,1	105,08	52,54		1		2		3	
X4 – Rozkład pomieszczeń	11,7	47,18	47,18		1				2	
Razem:	100,0									DC = 403,17 zł/m <sup>2</sup>

DC = Cjmax - Cjmin

E – ekstrapolacja

SP – suma poprawek

Cj – ceny przeciętne

NW – oceny cech nieruchomości wycenianej

CjS – cena skorygowana

Wartość nieruchomości: WN = 4690,82 · 42,87 = 201 500 zł											
Wartość jednostkowa obliczona jako średnia arytmetyczna cen skorygowanych: WRj = 4690,82 zł/m <sup>2</sup>											
Lp.	Cj, zł/m <sup>2</sup>	X1	X2	X3	X4	X1	X2	X3	X4	SP, zł/m <sup>2</sup>	CjS, zł/m <sup>2</sup>
		Ocena stanu cech nieruchomości				Obliczone poprawki między ocenami stanu cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych przyjętych do porównania					
NW	4	5	4	2							
1	4610,16	1	3	1	1	128,67	0,00	105,08	47,18	280,93	4891,09
2	4619,21	2	1	2	1	85,78	81,49	52,54	47,18	266,99	4886,20
3	4920,62	2	4	2	2	85,78	-40,75	52,54	0,00	97,58	5018,19
4	4868,19	4	1	3	2	0,00	81,49	0,00	0,00	81,49	4949,69

5	4988,03	4	3	3	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4988,03
6	5003,40	4	2	3	2	0,00	40,75	0,00	0,00	40,75	5044,14
7	4866,02	4	3	3	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4866,02
8	5013,33	3	4	3	2	42,89	-40,75	0,00	0,00	2,14	5015,47
9	4647,20	4	2	3	1	0,00	40,75	0,00	47,18	87,92	4735,12

stawę wyceny. Wartość nieruchomości określono na kwotę 211 500 zł.

### Wnioski

Identyfikacja nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej nie następuje na podstawie wszystkich dostępnych cech nieruchomości wycenianej, ponieważ nieruchomości nie są identyczne w każdym detalu. Wynika z tego, że aby zestawić zbiór nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej rzeczoznawca majątkowy wybiera tylko te cechy, które są wspólne wszystkim nieruchomościom tego zbioru.

Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej tworzone jest przez pryzmat przeciętnych cen transakcyjnych i cech rynkowych nieruchomości wycenianej.

Niezwykle istotnym elementem określania przedziału cenowego jest stosowanie w praktyce reguły:  $C_{min} > DC$ . Reguła ta jest wiedzą branżową wypracowaną w praktyce szacowania nieruchomości i powinna być powszechnie stosowana przez rzeczoznawców majątkowych. Matematyczne określenie przedziału cenowego DC powinno być traktowane jako ostatnia czynność procedury tworzenia zbioru nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Przepisy § 8. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości [2] umożliwiają dowolne wybranie co najmniej 3 nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Takie przedstawienie doboru nieruchomości do wyceny nieruchomości może prowadzić do nieświadomego bądź świadomego zawyżenia lub zaniżenia szacowanych

Tabela XXI. (Źródło: opracowanie własne)

Metoda wyceny	Liczba transakcji zestawienia nieruchomości	Liczba transakcji wybranych do porównania	Przedział cenowy DC, zł/m <sup>2</sup>	Wartość, zł/m <sup>2</sup> , zł	Uwagi
MPP	26	26	1132,80	4713,94 202 500	Przykład 4
MKCS	26	26	1132,80	4750,05 204 000	Przykład 5
MPP	26	3 (ceny max)	1132,80	4989,27 214 000	Przykład 6
MPP	26	3 (ceny min)	1132,80	4682,39 201 000	Przykład 7
MPP	26	3 (wg miar podobieństwa)	1132,80	4690,82 201 500	Przykład 8
MPP	26	$n$ $n \in \{3; 25\}$	1132,80	?	
MPP	9	9	403,17	4932,66 211 500	Przykład 9

MPP – metoda porównywania parami, MKCS – metoda korygowania ceny średniej, n – liczba transakcji wybranych do porównania

wartości nieruchomości. Przykłady wyceny tej samej nieruchomości podano w tabeli XXI.

W związku z powyższym proponuje się zmianę w przepisach § 8. 1: *Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się przyjmuje się co najmniej trzy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej<sup>1</sup>. ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach. Podstawę wyceny powinno stanowić zestawienie transakcji, według którego ustalono przedział cen  $\Delta C$ :*

<sup>1</sup> Proponowana zmiana nawiązuje do przepisów § 8. 2: *Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości [...].*

**[Zestawienie nieruchomości podobnych do wycenianej]  $\Rightarrow \Delta C$**


*Aplikację zeszytów arkuszy kalkulacyjnych, które posłużyły do prezentacji wyceny nieruchomości metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej napisał autor niniejszej publikacji w środowisku Microsoft Excel. Aplikacja jest rozwijanym od wielu lat narzędziem pracy rzeczoznawcy majątkowego.*

**Artykuł recenzowany w formule double-blind review process**

#### LITERATURA

- [1] Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2023 poz. 344.
- [2] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Dz.U. 2023 poz. 1832.
- [3] Zbigniew Januszewski (2019). Zmiana poziomu cen transakcyjnych wskutek upływu czasu. *Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw* 3, (11).
- [4] Zbigniew Januszewski (2016). Hipotetyczny przedział cenowy. *Rzeczoznawca Majątkowy* 3, (91).
- [5] Zbigniew Januszewski (2013). Technika miar podobieństwa nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy* 4, (80).

# EUROPEAN VALUATION STANDARDS

9<sup>TH</sup> EDITION – 2020  
Polish version 



*Europejskie Standardy*

*Wyceny*

*dostępne na stronie*

*[www.pfsrm.pl](http://www.pfsrm.pl)*

# Przegląd metod szacowania zużycia technicznego budynków

The overview of estimation methods of technical condition of the building

*W artykule dokonano przeglądu metod szacowania zużycia technicznego budynków. Obiekty budowlane w trakcie użytkowania podlegają procesom starzenia, zużycia, a także innym wpływom i zmianom. Atrybuty rozpatrywane przy wycenie nieruchomości (cechy rynkowe) zawierają w sobie elementy zużycia technicznego i funkcjonalnego, z uwzględnieniem wpływu środowiska (czynniki środowiskowe zewnętrzne i wewnętrzne są przyczyną zużycia).*

**Słowa kluczowe:** zużycie, metody szacowania, stan techniczny budynku

*In the article, the author reviews the methods of estimating the technical wear and tear of buildings. During their use, buildings are subject to ageing, wear and tear, as well as other influences and changes. The attributes considered in the valuation of real estate (market features) include elements of technical and functional wear, taking into account the impact of the environment (external and internal environmental factors are the cause of wear).*

**Keywords:** consumption, estimation methods, technical condition of the building

Oszacowanie jest sztuką oceny wartości na podstawie mniej lub bardziej łatwych do rozpoznania cech przedmiotu wyceny, w tym jego stanu technicznego. Obiekty budowlane w trakcie użytkowania podlegają procesom starzenia, zużycia, a także innym wpływom i zmianom, takim jak remonty, modernizacje i adaptacje. Ich stan techniczny oraz odpowiadający im stopień zużycia permanentnie ulegają zmianom.

Pojęcie zużycia występuje obecnie w bazowych przepisach dotyczących wyceny:

- w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344) – **Art 153.3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych;**
- w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832) – **§ 26 (Podejście kosztowe) 2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o stopień zużycia tych części składowych. 3. Przy określa-**

*niu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości.*

Atrybuty rozpatrywane przy wycenie nieruchomości (cechy rynkowe) zawierają w sobie elementy zużycia technicznego i funkcjonalnego, z uwzględnieniem wpływu środowiska (czynniki środowiskowe zewnętrzne i wewnętrzne są przyczyną zużycia). Zużycie techniczne budynków następuje zgodnie z prawami fizyki. Zróżnicowany przebieg procesów starzeniowych dla różnych obiektów jest zależny od wielu czynników zewnętrznych (np. atmosferycznych) i wewnętrznych (zastosowane materiały, jakość projektowania, jakość wykonania, sposób użytkowania, środowisko wewnętrzne). Nauki techniczne określają zużycie jako rezultat zmian fizyczno-chemicznych zachodzących w materii, prowadzących do degradacji i destrukcji (czynniki biologiczne prowadzą w efekcie do zmian fizyczno-chemicznych). Zużycie następuje w wyniku wielokrotnego i trwałego używania rzeczy, co prowadzi do zmniejszenia wartości.

Wyróżnia się:

- **zużycie techniczne ZT** – jest to utrata użyteczności mierzona w stosunku do stanu pierwotnego obiektu w stanie

nowym – utrata absolutna, wywołana przez czynniki bezpośrednie (naturalne starzenie oraz wpływ zużycia podczas eksploatacji),

- **zużycie funkcjonalne ZF** – jest to utrata mierzona w stosunku do postępu technicznego i rosnących wymagań społecznych; jest to relatywna utrata użyteczności w stosunku do nowych obiektów, wywołana przez czynniki pośrednie (nowe wymagania techniczne, nowy poziom techniczny).

**Zużycie techniczne może być:**

- **normalne, regularne, stopniowe** – naturalne i związane z zamierzonym użytkowaniem (zgodnie z przeznaczeniem i przewidywanym wpływem środowiska),
- **anormalne**, gdzie wyróżnić należy (i) **zużycie przyspieszone** (wskutek wad materiału, wad konstrukcyjnych i wad wykonania oraz wskutek zmian zewnętrznych otoczenia, zmian sposobu użytkowania, nieprawidłowo wykonanych remonty), i (ii) **zużycie wyjątkowe, nagłe** (wskutek katastrof, awarii, katastrof wewnętrznych z powodu przeciążenia, klęsk żywiołowych, nadzwyczajnych zjawisk przyrody, wypadków losowych).

Zachodzi zależność (1):

$$ZT = z + z' \quad (1)$$

w której  $ZT$  oznacza zużycie techniczne,  $z$  zużycie normalne budynku/obiektu,  $z'$  zużycie anormalne, wg oceny.

Pojęciem ściśle związanym ze zużyciem jest trwałość.

**Trwałość** to okres czasu, w którym obiekt zachowuje swoje właściwości użytkowe w normalnych warunkach eksploatacji, założonych przy projektowaniu. Trwałość jest wyznaczana na podstawie okresu użytkowania obiektu (co nie równa się okresowi życia, czyli fizycznego zniszczenia, przekroczenia stanu granicznego nośności). W literaturze technicznej są różne dane o trwałości elementów, gromadzone i podawane na przestrzeni lat.

Zachodzi związek (2):

$$T = t + t' \quad (2)$$

w którym  $T$  oznacza trwałość,  $t$  wiek budynku/obiektu, a  $t'$  okres przyszłego prawdopodobnego użytkowania budynku/obiektu.

Ocena stanu technicznego może być opisowa i lingwistyczna (np. dobry) lub też wyrażać się określonym procentowo

stopniem zużycia technicznego (oznaczonym jako  $SZT$ ). Związek między stanem technicznym  $ST$  a stopniem zużycia technicznego  $SZT$  opisuje wzór (3):

$$ST = 1 - SZT \quad (3)$$

## Zestawienie metod szacowania zużycia technicznego

Najczęściej nie jest możliwe określenie rzeczywistego zużycia – stosuje się różne metody aproksymacyjne. Są to najczęściej np. metody wizualne lub metody czasowe. W literaturze fachowej wspólnie klasyfikowane są jako metody deterministyczne (oparte na normach, bez elementu losowości).

### Metody wizualne

#### Metoda średnioważonego zużycia obiektu

Metoda wykorzystuje strukturę elementów w obiekcie (udział elementów w koszcie obiektu) i polega na indywidualnej ocenie stopnia zużycia tych poszczególnych elementów, a następnie obliczeniu sumy ich stopni zużycia z uwzględnieniem udziałów. Określenie średniego ważonego stopnia zużycia całego obiektu wyraża się wzorem (4):

$$SZ = \sum_{i=1}^n \frac{Ke_i \cdot Sze_i}{100} \quad (4)$$

w którym  $S_z$  oznacza średni ważony stopień zużycia obiektu,  $Ke_i$  procentowy udział kosztu  $i$ -tego elementu w koszcie obiektu,  $Sze_i$  stopień zużycia  $i$ -tego elementu, a  $n$  liczbę elementów, na które został podzielony obiekt budowlany.

Przy stosowaniu tej metody są możliwe różne sposoby podziału obiektu na elementy dające różny stopień szczegółowości i wpływające na dokładność obliczeń. Metoda ta powinna być stosowana, kiedy obiekt wykazuje zużycie techniczne nie tylko normalne, ale także zużycie techniczne przyspieszone czy wyjątkowe. Jednocześnie metoda ta pozwala wybrać i zastosować kryterium techniczne, techniczne lub ekonomiczne oceny zużycia dla poszczególnych elementów budynku, umożliwiając określenie zużycia jednoczesnego

obiektu (skorelowanego zużycia technicznego i funkcjonalnego, zwanego też łącznym).

### Metody czasowe

Metody pozwalają na określenie stopnia zużycia technicznego na podstawie wieku budynku/obiektu oraz przewidywanego okresu jego trwałości. Metody czasowe są wstępnym i łatwym sposobem określenia stopnia zużycia technicznego. Warto i należy podkreślić związek między utrzymaniem obiektu budowlanego a jego cechami użytkowymi oraz zdolnością do utrzymania sprawności technicznej. Formuły obliczeniowe metod czasowych znane od dawna wskazują jako kryterium wyboru jakość utrzymania budynku. W tabeli I usy-

stematyzowano formuły obliczeniowe SZT dla metod czasowych przy stopniowaniu ocen stanu utrzymania budynku. Formuły zostały podane w dwóch postaciach: znanej dotychczas w literaturze branżowej polskiej oraz w postaci równoważnej, podkreślającej relację czynników  $(t/T)$  oraz  $(t/T)^2$ .

W literaturze niemieckojęzycznej jest przedstawionych wiele innych badań i wzorów na zużycie techniczne. Badacz niemiecki M. Vogel podaje wzór (5) oparty na badaniach empirycznych rzeczy, według których pod koniec całkowitego okresu użytkowania pozostaje wartość rezydualna 20%:

$$SZT = \left[ -0,4 \cdot \left(\frac{t}{T}\right)^2 + 1,2 \cdot \frac{t}{T} \right] \cdot 100\% \quad (5)$$

Tabela I. Formuły obliczeniowe SZT dla metod czasowych przy stopniowaniu ocen stanu utrzymania budynku

Stan utrzymania budynku (jakość eksploatacji)	Wzór metody czasowej, zmienna relacja $(t/T)$ i $(t/T)^2$	Uwagi (postać dotychczas znana, inne nazwy)	Waga $\left(\frac{t}{T}\right)^2$	Waga $\left(\frac{t}{T}\right)$
Zły, niewłaściwa eksploatacja	liniowy $SZT = \left(\frac{t}{T}\right) \cdot 100\%$	proporcjonalny, dla budynków zazwyczaj tylko teoretyczny	0	1
Słaby, gorszy niż przeciętny	nieliniowy $SZT = \left[ \frac{2}{3} \cdot \left(\frac{t}{T}\right) + \frac{1}{3} \cdot \left(\frac{t}{T}\right)^2 \right] \cdot 100\%$	wzór dopełniający dotychczas stosowane, formuła w innej postaci $SZT = \frac{t \cdot (t + 2T)}{3T^2} \cdot 100\%$	1/3	2/3
Przeciętny, średni lub zadawalający, prawidłowy	nieliniowy $SZT = \left[ \frac{1}{2} \cdot \left(\frac{t}{T}\right) + \frac{1}{2} \cdot \left(\frac{t}{T}\right)^2 \right] \cdot 100\%$	formuła Rossa w innej postaci, zwana też formułą Rossa-Ungera $SZT = \frac{t \cdot (t + T)}{2T^2} \cdot 100\%$	1/2	1/2
Dobry, więcej niż przeciętny	nieliniowy $SZT = \left[ \frac{1}{3} \cdot \left(\frac{t}{T}\right) + \frac{2}{3} \cdot \left(\frac{t}{T}\right)^2 \right] \cdot 100\%$	formuła Romsterfena w innej postaci $SZT = \frac{t \cdot (2t + T)}{3T^2} \cdot 100\%$	2/3	1/3
Bardzo dobry, staranny i we właściwym czasie	paraboliczny $SZT = \left(\frac{t}{T}\right)^2 \cdot 100\%$	zwana też formułą Eytelweina	1	0

\* wzór zacieniony to logiczno-matematyczne uzupełnienie przedziałów ocen kryterium utrzymania budynku oraz rosnącej wagi wielkości  $(t/T)^2$  i malejącej wagi wielkości  $(t/T)$  odpowiednio w kolejnych wzorach (obserwacja Autorki)

## Metody wskaźników ekonomicznych i inne

### Metoda oceny zużycia na podstawie kosztów utrzymania

Metoda pozwala oszacować stopień zużycia na podstawie faktycznych kosztów utrzymania, odniesionych do kosztów odtworzenia budynku w stanie nowym, przy zastosowaniu współczynnika powiększającego koszty odtworzenia budynku, wg wzoru (6):

$$SZT = \frac{Ku}{1,3 \cdot Ko} \quad (6)$$

w którym  $Ku$  oznacza koszty utrzymania, a  $Ko$  koszty odtworzenia.

### Metoda oceny zużycia ustroju nośnego

Metoda pozwala na ocenę zużycia ustroju nośnego na podstawie analizy utraty nośności elementów konstrukcyjnych w odniesieniu do nośności początkowej, z uwzględnieniem powierzchni przypadającej na nośny element konstrukcyjny, która może być wyeliminowana w przypadku jego awarii.

### Metoda remontu ważonego (wg P. Knyziaka)

Metoda opiera się na metodzie wizualnej z wykorzystaniem wzorów z metod czasowych.

Wyżej wymienionym metodom deterministycznym są przeciwstawione metody, które opisują wyniki końcowe z pewnym prawdopodobieństwem.

## Metody probabilistyczne

Metody wysoce specjalistyczne, bazujące na wyznaczeniu zmiennych modelu użytkownika jako wielkości losowych o znanym rozkładzie prawdopodobieństwa są pracochłonne i kosztowne, wymagają wielu danych. Typowym obszarem zastosowania są np. konstrukcje żelbetowe i stalowe.

Drugą grupą tego typu są metody stosowane do opisu procesów zniszczenia mostów i infrastruktury technicznej.

## Metody symulacyjne

Są one metodami pośrednimi między metodami deterministycznymi a probabilistycznymi. Polegają na opracowaniu modelu matematycznego przy użyciu rozkładów prawdopodobieństwa.

### Sposoby aproksymacji okresu trwałości $T$

W literaturze fachowej dostępne są liczne źródła podające okresy trwałości. Istnieją czasami znaczne różnice w podawanych przez te źródła informacjach. Dane te są oparte na wnioskach z badań naukowych, ale też są to wartości empiryczne czy informacje od producentów wyrobów. Przykładowe dane o okresach trwałości są określane i kompilowane od dziesięcioleci oraz kolejno powielane w wielu publikacjach, bez informacji o warunkach brzegowych, w jakich zostały pozyskane lub z jakich źródeł pochodzą. Nie ma jednolitego standardu ani miernika, w jaki sposób należy ustalać okresy trwałości.

Charakterystyczne wartości okresu trwałości elementów scalonych, a tym bardziej całych budynków, mogą służyć jedynie jako pierwsza wartość referencyjna. Natomiast przy konkretnym określaniu okresu trwałości elementów/budynków należy wziąć pod uwagę indywidualne cechy i warunki eksploatacji. Następnie za pomocą tzw. współczynników korygujących na podstawie średniej trwałości referencyjnej można wyznaczyć określoną trwałość elementu czy budynku.

Możliwe sposoby:

- **metoda współczynnika odniesienia do obiektu referencyjnego** – uwzględnienie cech i uwarunkowań dla konkretnego budynku powinno prowadzić do zmiany jego średniego okresu użytkowania na podstawie obiektu referencyjnego, odpowiednio zwiększenie lub zmniejszenie; ze względu na brak reguł obliczeniowych, w tym także brak określenia wag czynników wpływu, skrócenie lub wydłużenie okresu trwałości jest subiektywne i opiera się o indywidualne doświadczenia oceniającego; w warunkach polskich dane o średnich okresach trwałości elementów oparte na informacjach producentów, czy przeprowadzanych badaniach są słabo implementowane do obszaru wycen;

- **metoda czynnikowa wg normy PN-ISO 15686** – metoda pozwala w bardziej szczegółowy sposób określić konkretny okres użytkowania, przy uwzględnieniu rzeczywistych warunków środowiskowych dla poszczególnych elementów.

Norma definiuje siedem czynników (A–G), które należy wziąć pod uwagę przy określaniu przewidywanej trwałości.

Szacowany okres użytkowania ESL (trwałość estymowana) szacowany jest na podstawie okresu użytkowania budynku wzorcowego RSL (trwałość obiektu referencyjnego), z uwzględnieniem różnic między obiektami, zgodnie z wzorem (7):

$$ESL = RSL \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D \cdot E \cdot F \cdot G \quad (7)$$

w którym A–G oznaczają współczynniki opisujące różnice uwarunkowań, wyrażające **A** – poziom jakości elementów składowych, **B** – poziom projektowania, **C** – poziom wykonania robót budowlanych, **D** – środowisko wewnętrzne (np. wentylacja), **E** – środowisko zewnętrzne (np. zanieczyszczenia, warunki atmosferyczne), **F** – warunki rzeczywiste (w okresie użytkowania, kategorie użytkowania), **G** – poziom utrzymania (rodzaj utrzymania, częstotliwość remontów). Proponowane są zakresy współczynników 0,8–1,2, a wagi współczynników równe (co jest dyskusyjne).

Ciekawym zagadnieniem jest zmiana okresu trwałości wskutek zmian w procesach budowy oraz wskutek zmian dokonywanych w obiekcie. Z biegiem czasu zmienia się dobór stosowanych materiałów budowlanych i metod budowy, co również wpływa na zmianę jakości i trwałości elementów. Tradycyjne materiały po latach wciąż mają wysoki poziom użyteczności. Wiele nowoczesnych materiałów budowlanych nie ma tej właściwości.

### Podsumowanie

Metody oceny technicznej stanu budynku i szacowania stopnia zużycia technicznego budynku są niedoskonałe. Jednocześnie istnieje potrzeba oceny m.in. funkcjonalności, energochłonności oraz bezpieczeństwa wewnętrznego i zewnętrznego czy estetyki budynku. Artykuł jedynie naświetla problematykę określania stanu technicznego na obszarze wycen nieruchomości, wskazując na konieczność dalszej konceptualizacji pojęć oraz wprowadzenia racjonalnych sposobów w praktyce.

#### *Artykuł recenzowany w formule double-blind review process*

**Anna Konopka** – rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe z zakresu szacowania nieruchomości nr 1809, wykładowca Uniwersytetu Łódzkiego na studiach podyplomowych z wyceny nieruchomości.



Foto: www.freepik.com



# Metodyka wyznaczania stopy dyskontowej w podejściu dochodowym. Głos w dyskusji środowiskowej na temat noty interpretacyjnej podejścia dochodowego

## Przepływy pieniężne w ujęciu nominalnym i realnym

Przez przepływy pieniężne w ujęciu nominalnym rozumie się przepływy pieniężne, w których zakładany przyszły wzrost cen (inflacja) i związany z tym wzrost stawek czynszu oraz kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości jest bezpośrednio odwzorowany w prognozie dochodów oraz wydatków operacyjnych. Przepływy pieniężne wyrażone w ujęciu nominalnym należy dyskontować przy użyciu stopy dyskontowej wyrażonej w tzw. ujęciu nominalnym (zgodnie z zasadą współmierności stóp i dochodów).

Przez przepływy pieniężne w ujęciu realnym rozumie się przepływy pieniężne, w których zakładany wzrost cen (inflacja) i związany z tym wzrost stawek czynszu oraz kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości nie jest odwzorowany w prognozie dochodów oraz wydatków operacyjnych. Przepływy pieniężne wyrażone w ujęciu realnym należy dyskontować przy użyciu stopy dyskontowej wyrażonej w tzw. ujęciu realnym (zgodnie z zasadą współmierności stóp i dochodów).

Należy zaznaczyć, że stawki czynszu oraz koszty i wydatki operacyjne mogą cechować się inną dynamiką niż dynamika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja). W szczególności dochody z wynajmu w pewnym analizowanym okresie mogą być stałe w ujęciu nominalnym (np. umowy z czynszem stałym), co jednocześnie oznacza ich spadek w ujęciu realnym, albo też dynamika przychodów może wy-

nikać z pewnych szczególnych warunków umów najmu (np. umowy z czynszem krocącym). Każdorazowo dynamika stawek czynszu i związanych z nimi dochodami oraz kosztów i wydatków operacyjnych powinna być właściwie odwzorowana poprzez odpowiednie skorygowanie przepływów, w zależności tego czy są wyrażone w ujęciu nominalnym czy też realnym.

Z punktu widzenia matematyki finansowej nie ma znaczenia, czy przepływy pieniężne są wyrażone w ujęciu nominalnym i dyskontowane przy użyciu stopy wyrażonej w ujęciu nominalnym, czy też są wyrażone w ujęciu realnym i dyskontowane przy użyciu stopy wyrażonej w ujęciu realnym. W obydwu tych przypadkach poziom zakładanej inflacji jest bowiem wprost uwzględniony w przyjętym modelu wyceny – w przypadku konwencji przepływów nominalnych poziom inflacji jest uwzględniany wprost w prognozowanych dochodach i wydatkach, podczas gdy w konwencji przepływów realnych poziom inflacji jest uwzględniona wprost w stopie dyskontowej. Poziom oszacowanej wartości nie zależy od przyjętej w wycenie konwencji modelowania przepływów pieniężnych, a wyboru modelu dokonuje rzeczoznawca majątkowy.

## Zasada współmierności stóp i dochodów

Stosowana stopa dyskontowa powinna być adekwatna (współmierna) do przepływów pieniężnych objętych dyskontowaniem. Z punktu widzenia określania wartości rynkowej nieruchomości, jak również innych rodzajów wartości, należy

w szczególności wyróżnić następujące przypadki zastosowania zasady współmierności stóp i dochodów:

- a) Jeżeli dyskontowaniu podlegają dochody wyrażone w ujęciu nominalnym, to do ich dyskontowania stosuje się stopę wyrażoną w ujęciu nominalnym, czyli stopę nie skorygowaną ze względu na poziom zakładanej przyszłej inflacji. Natomiast jeżeli dyskontowaniu podlegają dochody wyrażone w ujęciu realnym, do dyskontowania stosuje się stopę wyrażoną w ujęciu realnym, tj. stopę skorygowaną ze względu na poziom zakładanej przyszłej inflacji.
- b) Jeżeli dyskontowaniu podlegają dochody występujące w okresach rocznych, to do ich dyskontowania stosuje się stopy dyskontowe wyrażone w ujęciu rocznym. Jeżeli dyskontowaniu podlegają dochody występujące w okresach krótszych niż okres roczny (np. przepływy kwartalne lub miesięczne), to do ich dyskontowania należy stosować adekwatne okresowe stopy dyskontowe (odpowiednio kwartalne lub miesięczne). W przypadku przepływów okresowych możliwe jest dokonanie dyskontowania przy użyciu stopy dyskontowej wyrażonej w ujęciu rocznym. W takim przypadku wykładnik potęgi występujący we współczynniku dyskontującym powinien być konsekwentnie wyrażony jako odpowiedni (adekwatny) ułamek okresu rocznego.
- c) W przypadku dyskontowania dochodów przed lub po opodatkowaniu podatkiem dochodowym powinno się stosować odpowiednio stopy dyskontowe wyznaczone w oparciu o wyniki analizy przepływów pieniężnych przed albo po opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

### Stopa procentowa

Stopa procentowa jest pewną ułamkową liczbą, która odzwierciedla wzajemną zależność pomiędzy przepływami pieniężnymi występującymi w różnych okresach. Powszechnie obowiązująca jest konwencja, zgodnie z którą stopy procentowe są prezentowane (1) w ujęciu rocznym oraz (2) jako stopy wyrażone w ujęciu nominalnym.

### Stopa zwrotu

Przez stopę zwrotu rozumie się stopę procentową, która przy spełnieniu dodatkowych założeń zrównuje początko-

wy nakład inwestycyjny (np. cenę zakupu nieruchomości) z przyszłymi przepływami pieniężnymi z tej inwestycji. Stopę zwrotu najczęściej wyznacza się, stosując zależność na tzw. wewnętrzną stopę zwrotu IRR. Z punktu widzenia zasad analizy inwestycji należy wyróżnić w szczególności następujące stopy zwrotu:

- zrealizowana stopa zwrotu – stopa zwrotu wyznaczona na podstawie rzeczywiście poniesionego nakładu inwestycyjnego i rzeczywiście zrealizowanych przepływów pieniężnych;
- spodziewana stopa zwrotu – stopa zwrotu wyznaczona na podstawie rzeczywiście poniesionego lub zakładanego nakładu inwestycyjnego i przepływów pieniężnych spodziewanych w dacie dokonywania tego nakładu lub analizy;
- wymagana stopa zwrotu – stopa zwrotu wymagana przez inwestora, biorąc pod uwagę poziom przewidywanych przepływów pieniężnych oraz związane z nimi ryzyko; wymagana stopa zwrotu może być obliczona na podstawie szacunkowej wartości, jaką zdaniem inwestora przedstawia sobą dany przedmiot inwestycji oraz przepływów pieniężnych spodziewanych z inwestycji w dacie dokonywanej analizy; wymagana stopa zwrotu jest zarazem synonimem stopy dyskontowej.

### Stopa wolna od ryzyka

Stopa wolna od ryzyka jest to taka stopa zwrotu, której zrealizowanie jest pewne. Oznacza to, że w dacie inwestycji istnieje pewność, że zrealizowana stopa zwrotu będzie równa spodziewanej stopie zwrotu. Z formalnego punktu widzenia stopami wolnymi od ryzyka są stopy procentowe związane z pewnymi szczególnymi instrumentami finansowymi. Rentowność obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym formalnie nie jest stopą wolną od ryzyka. Ponieważ jednak są to instrumenty finansowe wolne od ryzyka zmienności dochodów oraz wolne od ryzyka niewywiązania się z warunków umowy, dla potrzeb szacowania wartości nieruchomości można traktować rentowność tych obligacji jako stopę wolną od ryzyka.

Nie wyklucza się stosowania innych instrumentów finansowych rynku kapitałowego jako podstawy wyznaczania poziomu stopy zwrotu wolnej od ryzyka. Powinny to być jednak

długoterminowe instrumenty finansowe o przepływach pieniężnych wolnych od ryzyka zmienności oraz o pomijalnym ryzyku niewywiązania się z warunków umowy.

## Stopa dyskontowa – identyfikacja rodzajów ryzyka

Przyjmuje się, że poziom stopy dyskontowej jest uzależniony od oceny ryzyka wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Z tego punktu widzenia jakakolwiek inwestycja na rynku nieruchomości obciążona jest istotnie wyższym ryzykiem niż inwestycja w wolny od ryzyka instrument rynku kapitałowego. Oznacza to, że stopa dyskontowa właściwa do dyskontowania dochodów z nieruchomości musi być wyższa od stopy wolnej od ryzyka.

Z punktu widzenia wyceny nieruchomości pod pojęciem ryzyka należy przede wszystkim rozumieć możliwość (ryzyko) zrealizowania w przyszłości dochodów na poziomie innym, niż to było zakładane. Z tego punktu widzenia zmiana poziomu dochodów lub wydatków, w tym w szczególności spadek dochodów lub wzrost wydatków, nie jest efektem działania czynnika ryzyka, o ile tylko poziom tych zmian był znany w dacie inwestycji lub wyceny, gdyż z tego punktu widzenia poziom tych zmian był pewny i nie obciążony ryzykiem. Biorąc pod uwagę rynek nieruchomości, głównymi czynnikami ryzyka, które należy wziąć pod rozwagę są te czynniki, które (1) cechuje zmienność, a zarazem (2) poziom dochodów z nieruchomości jest istotnie wrażliwy na ich zmienność. Dobór czynników ryzyka, które należy wziąć pod rozwagę przy szacowaniu stopy dyskontowej, może być poprzedzony analizą zmienności oraz analizą wrażliwości.

Biorąc pod uwagę ryzyko, które ma być odwzorowane w stopie dyskontowej, należy mieć na uwadze (1) ryzyko systematyczne, w tym w szczególności ryzyko rynkowe, oraz (2) ryzyko specyficzne, związane bezpośrednio z wycenianą nieruchomością.

Poziom ryzyka rynkowego zależy od zmienności rynkowych cen i stawek czynszu, stóp procentowych, względnie kursów walutowych oraz od wpływu tej zmienności na poziom dochodów. Czynnikiem ryzyka specyficznego są z kolei te elementy stanu nieruchomości, z których wynikać może realizowanie dochodów na poziomie innym niż przewidywany (np. niewywiązanie się najemców z obowiązujących umów najmu). Do czynników ryzyka specyficznego zalicza się także elementy

stanu otoczenia nieruchomości, które mogą mieć wpływ na poziom przyszłych dochodów. Przykładem takich czynników ryzyka może być realizacja konkurencyjnej inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie lub planowane zmiany zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które mogłyby mieć wpływ na poziom przyszłych dochodów.

## Stopa dyskontowa – metodyka określania wartości

W zależności od ilości oraz charakteru danych rynkowych, jak też specyfiki wycenianej nieruchomości wyznaczenie stopy dyskontowej może być możliwe (1) bezpośrednio na podstawie analizy danych z rynku nieruchomości podobnych lub nieruchomości, których zakup stanowi rozsądną alternatywę inwestycyjną, (2) poprzez analizę stóp kapitalizacji określonego rodzaju, których poziom jest publikowany przez firmy monitorujące rynek nieruchomości, (3) poprzez analizę inwestycji pośrednich na rynku nieruchomości, np. obrotu akcjami lub udziałami spółek nieruchomościowych, (4) poprzez analizę poziomu rentowności instrumentów finansowych rynku nieruchomości, np. indeksów rynkowych lub stóp rentowności obligacji wybranych spółek, (5) poprzez zastosowanie określonych modeli, np. model WACC oparty na wskaźniku LTV, albo też (6) na podstawie dokonanej analizy jakościowej dostępnych danych rynkowych.

W przypadku wyceny nieruchomości, dla których rynek nie jest rozwinięty ani efektywny dopuszcza się przyjęcie stopy dyskontowej wyłącznie w oparciu o jakościową analizę dostępnych danych. W takiej sytuacji zaleca się, by rzeczoznawca wiarygodnie uzasadnił przyjęty poziom stopy dyskontowej, w szczególności zaś dowiódł, że przyjęta do obliczeń stopa dyskontowa jest wyższa od wymaganych stóp z inwestycji w nieruchomości, dla których rynek jest bardziej rozwinięty i bardziej efektywny, a co za tym idzie inwestycje te są obciążone niższym ryzykiem. Należy przy tym zaznaczyć, że w przypadku wybranych czynników ryzyka specyficznego analityczne wyznaczenie odpowiadającej im premii za ryzyko jest z reguły niemożliwe. W takim przypadku rzeczoznawca majątkowy powinien wskazać, o ile przyjęta w wycenie stopa dyskontowa jest wyższa od wymaganych stóp zwrotu z nieruchomości, które nie są obciążone tego typu rodzajem ryzyka. Jeżeli stopa dyskontowa nie została wyznaczona w oparciu o analizę danych dotyczących nieruchomości podobnych,

rzeczoznawca majątkowy powinien zaprezentować przyjęty poziom stopy dyskontowej jako sumę stopy wolnej od ryzyka oraz premii za ryzyko. W miarę możliwości rzeczoznawca majątkowy powinien zaprezentować premię za ryzyko jako sumę premii za ryzyko systematyczne (ryzyko związane z inwestowaniem na rynku nieruchomości określonego rodzaju) oraz premii za ryzyko specyficzne (ryzyko związane ze stanem wycenianej nieruchomości).

Postulowany sposób prezentacji przyjętej stopy dyskontowej nie oznacza konieczności analitycznego wyznaczenia

premier za ryzyko. W szczególności prezentowany poziom premii za ryzyko można wyznaczyć jako różnicę przyjętej stopy dyskontowej oraz stopy wolnej od ryzyka.

*Piotr Cegielski jest doktorem nauk ekonomicznych, mgr. inż. budownictwa (Politechnika Wrocławska), Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu (MBA) oraz Sheffield-Hallam University (Master of Science in Property Appraisal and Management). Rzeczoznawca majątkowy, licencjonowany doradca inwestycyjny (licencja KNF) i analityk finansowy, członek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.*

**RZECZOZNAWCA  
MAJĄTKOWY**



[www.pfsrm.pl](http://www.pfsrm.pl)



Foto: [www.freepik.com](http://www.freepik.com)

# Wycena na nietransparentnych rynkach nieruchomości\*

Określenie wartości nieruchomości ma kluczowe znaczenie dla rozmaitych podmiotów działających na rynku nieruchomości: kupujących i sprzedających, właścicieli i inwestorów, deweloperów i brokerów, a także banków, władz państwowych i lokalnych oraz organów podatkowych. Praktyka wyceny nieruchomości nie jest uniwersalna, ale rzeczoznawca majątkowy, niezależnie od kraju, w którym działa, stara się uzyskać dostęp do najlepszych dowodów rynkowych, które posłużą jako podstawa wyceny nieruchomości. W każdym kraju można znaleźć przepisy, orzecznictwo, standardy i/lub zalecenia organizacji zawodowych wskazujące, jakie porównywalne dowody rynkowe są uważane za najlepsze. W idealnej sytuacji analiza rynku na potrzeby wyceny nieruchomości opiera się na cenach transakcyjnych i cechach sprzedanych nieruchomości z umów sprzedaży lub innych dokumentów. Jest to możliwe w niektórych krajach europejskich, gdzie ceny nieruchomości są oficjalnie rejestrowane.

Cena transakcyjna nieruchomości to wiarygodna i rzeczywista (realna) cena sprzedawanej nieruchomości, wynikająca z najbardziej wiarygodnego źródła, jakim jest akt notarialny. Ceny transakcyjne nieruchomości nazywane są również cenami transferowymi. Cena transakcyjna wynika ze zrównania podaży i popytu na nieruchomości. **Podaż** jest zazwyczaj szacowana na podstawie liczby dostępnych ofert sprzedaży. Dane dotyczące podaży nieruchomości nie są gromadzone przez instytucje publiczne, które najczęściej rejestrują jedynie istniejące zasoby nieruchomości. Podaż nieruchomości jest raportowana przez agencje komercyjne, które stale monito-

rują rynek (raporty dotyczą zazwyczaj najlepszych nieruchomości w kluczowych lokalizacjach). Dane na temat podaży można uzyskać od wielu agencji nieruchomości, a także z popularnych portali z ofertami sprzedaży nieruchomości. Nie we wszystkich krajach praktykowane są umowy pośrednictwa na wyłączność, w związku z czym ta sama nieruchomość jest oferowana do sprzedaży wielokrotnie w wyniku zamieszczenia jej przez kilku pośredników w tym samym czasie, niekiedy w różnych cenach, a opisy lokalizacji i cech nieruchomości różnią się między sobą. O podaży decydują m.in.: istniejący zasób nieruchomości, skala przeprowadzanych remontów i modernizacji, ubytki nieruchomości (wyburzenia) i zmiany funkcji, nowe budownictwo, plany zagospodarowania przestrzennego, terminy wydawania pozwoleń na budowę, poziom aktywności gospodarczej czy poziom cen w branży budowlanej. **Popyt** na nieruchomości mierzony jest liczbą faktycznie zawartych transakcji rynkowych. Do głównych czynników kształtujących popyt na nieruchomości należą m.in.: ceny (czynsze, stopy procentowe), określone potrzeby i poziom ich zaspokojenia, czynniki ekonomiczne, stan rynku pracy, czynniki demograficzne, procesy migracyjne lub preferencje.

## Nietransparentne rynki

Niestety, rynki nieruchomości nie są przejrzyste we wszystkich krajach. Na transparentnych rynkach rzeczoznawcy majątkowi mają dostęp do bezpośrednich dowodów transakcyjnych, często wykazując tendencję do odrzucania informacji o cenach ofertowych jako zbyt różniących się od cen transakcyjnych. Ceny ofertowe powinny być wówczas

\* Artykuł w języku angielskim ukazał się w *European Valuer Journal* nr 32 z lutego 2024 r.

traktowane z ostrożnością. Jednak na rynkach, na których dostęp do rzeczywistych transakcji jest utrudniony, informacje o cenach ofertowych stają się przydatne. W niektórych krajach występują problemy z dostępnością danych transakcyjnych – umowy nie są rejestrowane lub dostęp do nich jest kosztowny, a zatem nieosiągalny dla pojedynczego rzeczoznawcy. Czasami wiarygodność informacji o cenach nieruchomości zawartych w umowach sprzedaży jest niewystarczająca. Ceny transakcyjne podane w aktach notarialnych mogą być cenami rzeczywistymi (równymi kwocie, za którą nieruchomość została nabyta) lub mogą być „pozorne”. Ceny rzeczywiste to przede wszystkim ceny rynkowe, ale pojawiają się również „ceny amatorskie”, czyli rzeczywiste kwoty, które zostały zapłacone za nieruchomości, ale na które wpływ ma subiektywizm sprzedającego i/lub kupującego. Z drugiej strony, „fałszywe” ceny powstają, gdy strony transakcji chcą zaniżyć lub zawyżyć cenę transakcyjną. Zaniżenie ceny może mieć na celu zmniejszenie podstawy opodatkowania związanej z zakupem nieruchomości, a jej przecenienie może z kolei wspierać zawyżenie wartości zabezpieczenia hipotecznego lub zmniejszenie minimalnego depozytu wymaganego do uzyskania kredytu.

Ponadto informacje zawarte w aktach notarialnych ograniczają się do podstawowych danych adresowych i lakonicznej charakterystyki, co uniemożliwia identyfikację cech różnicujących nieruchomości i zbadanie wpływu poszczególnych cech na kształtowanie się cen. Ceny transakcyjne są dostępne dla rzeczoznawców majątkowych z opóźnieniem i to nierównomiernym, co utrudnia analizę zmian cen w czasie. Zdarzają się przypadki, gdy rynek jest statyczny i wówczas poziom cen transakcyjnych pozostaje niezmienny, ale rynek może również spadać lub rosnąć.

Wady stosowania wyłącznie cen transakcyjnych do analizy rynku i wyceny nieruchomości zachęcają do stosowania cen ofertowych. Brak przejrzystości rynku spowodowany nieujawnianiem rzeczywistej spójności cen sprzedaży sprawia, że rzeczoznawcy muszą wykorzystywać ceny ofertowe jako element porównawczy lub jeden z takich elementów w podejściu rynkowym (w Polsce nazywanym podejściem porównawczym).

Cena ofertowa nieruchomości to cena ustalana przez sprzedającego z pomocą rzeczoznawcy majątkowego, agenta nieruchomości lub samodzielnie. Jest ona zwykle pochodną cen na rynku, wielkości popytu, stanu technicznego i użytko-

wego nieruchomości, jej lokalizacji i jej innych istotnych cech. Często oferent zawyża cenę wywoławczą, aby móc ją obniżyć w trakcie negocjacji z potencjalnym nabywcą. Cena ofertowa może ulegać wahaniom w czasie, np. spadać w przypadku małego zainteresowania nieruchomością lub rosnąć w przypadku dużego zainteresowania ofertą. Obserwacja zachowań oferentów pokazuje, że w niektórych sektorach rynku istnieje pewna minimalna cena, która determinuje decyzję o sprzedaży lub, w przypadku sprzedawców niebędących w sytuacji przymusowej, o odroczeniu sprzedaży zamiast sprzedaży po niezadowolającej cenie. Ze względu na różnorodność nieruchomości i oczekiwań sprzedających, rozpiętość cen ofertowych jest duża, często większa niż cen transakcyjnych.

Oczywistym problemem wynikającym z wykorzystania cen ofertowych do analizy rynku i wyceny nieruchomości jest (zazwyczaj) brak zgodności z rzeczywistymi cenami sprzedaży. W niektórych krajach, w zależności od stanu rynku, ceny wywoławcze są niższe niż ceny sprzedaży. W innych krajach jest odwrotnie. Wynika to nie tylko z fazy cyklu koniunkturalnego, w której znajduje się rynek, ale także z uwarunkowań kulturowych. W niektórych krajach kupujący negocjują cenę; w innych składają sprzedającemu ofertę niepodlegającą negocjacjom. Biorąc pod uwagę cykl koniunkturalny i stopień płynności nieruchomości, doświadczony na danym rynku rzeczoznawca może ocenić związek między cenami ofertowymi a prawdopodobnymi cenami sprzedaży nieruchomości, a zatem w przypadku braku innych wiarygodnych danych cenowych wykorzystanie informacji o cenach ofertowych jest ważne i pożądane.

Międzynarodowa literatura dotycząca wyceny nieruchomości uznaje znaczenie analizy relacji między cenami wywoławczymi a cenami sprzedaży lub czasem ekspozycji nieruchomości na rynku dla interpretacji rynku. Skala transakcji na rynku w stosunku do wielkości oferty określa, czy rynek znajduje się w stanie równowagi, czy też jest rynkiem sprzedającego lub kupującego. Niektórzy analitycy uważają, że rynek nieruchomości znajduje się we względnej równowadze, gdy aktualna liczba ofert jest równa liczbie transakcji zrealizowanych w ciągu ostatnich czterech kwartałów. Inni uważają, że rynek nieruchomości najczęściej znajduje się w stanie trwałej nierównowagi, spowodowanej m.in. sztywnością cen ofertowych. Długotrwałe utrzymywanie się wysokiego poziomu cen ofertowych w sytuacji nadwyżki podaży powoduje długotrwałą nierównowagę.

Istnieją dwa rodzaje nierównowagi rynkowej: **nadwyżka popytu (rynek sprzedającego)** i **nadwyżka podaży (rynek kupującego)**. Rynek sprzedającego występuje, gdy popyt na nieruchomości jest większy niż podaż. Oznacza to, że liczba nieruchomości oferowanych do sprzedaży w danym czasie jest mniejsza niż liczba zawartych transakcji. Niewielka lub malejąca różnica między ceną wywoławczą a ceną transakcyjną oznacza korzystną lub poprawiającą się sytuację sprzedającego. Ten typ rynku oznacza łatwość zbycia nieruchomości, co przejawia się w krótkim czasie potrzebnym do sfinalizowania transakcji. Rynek nabywcy występuje wtedy, gdy podaż nieruchomości jest wyższa niż popyt na nie – dzieje się tak zwłaszcza wtedy, gdy zdolność finansowa potencjalnych nabywców jest ograniczona (np. zaostrzona polityka kredytowa banków, spowolnienie gospodarcze lub kryzys). W tym przypadku liczba nieruchomości oferowanych aktualnie do sprzedaży jest większa niż liczba zawartych transakcji. Duża lub rosnąca różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi a ofertowymi oznacza korzystną sytuację dla kupującego. W takiej sytuacji klienci będą oczekiwać opustów cenowych (zwłaszcza klienci finansujący zakup ze środków własnych). Sprzedawcy muszą wówczas podjąć decyzję o obniżeniu ceny lub odroczeniu sprzedaży. Duża przewaga cen ofertowych nad transakcyjnymi, w połączeniu z niechęcią sprzedających do obniżania ceny lub zwlekaniem z tym, wydłuża okres ekspozycji nieruchomości na rynku.

Należy zauważyć, że ceny wywoławcze nie są namacalnym wynikiem sił popytu i podaży, a zatem nie są w pełni wiarygodnym źródłem informacji o sytuacji rynkowej. Przede wszystkim odzwierciedlają one oczekiwania strony podażowej rynku. Poprzez porównanie z cenami transakcyjnymi są jednak pomocne w identyfikacji fazy cyklu rynkowego. W przypadku rynku sprzedającego najczęściej mamy do czynienia z fazą ekspansji (malejąca przewaga cen ofertowych nad transakcyjnymi) lub fazą boomu (nieznaczna przewaga cen ofertowych nad transakcyjnymi).

Ponadto, w okresach boomu lub występowania „baniek cenowych” na rynku nieruchomości, niektóre (nieliczne) nieruchomości mogą być sprzedawane po cenach wyższych niż cena wywoławcza, co wynika np. z „wojen licytacyjnych” obejmujących wiele ofert zakupu.

Rynek nabywcy będzie odpowiadał fazie recesji (rosnąca przewaga cen wywoławczych nad cenami transakcyjnymi) lub fazie depresji (potwierdzona długotrwała przewaga cen wywoławczych nad cenami transakcyjnymi).

Cena nieruchomości podlega regułom rynkowym, podporządkowując się zmianom czynników wynikających bezpośrednio z rynku, jak i czynników zewnętrznych, makroekonomicznych. Ceny transakcyjne informują uczestników rynku o tym, czy dokonywana przez nich alokacja zasobów przyniesie najlepsze możliwe rezultaty. Są zatem sygnałem wskazującym kierunki przepływu zasobów i zachętą do podejmowania lub zaniechania działań. Informacje o zawartych transakcjach i cenach uzgodnionych w wyniku negocjacji stron są zazwyczaj dostępne z opóźnieniem. Proces zakupu może trwać od kilku tygodni do nawet kilku miesięcy, często w zależności od źródła finansowania (krótszy czas w przypadku kapitału własnego nabywcy, dłuższy przy kredycie bankowym). Dodatkowo, z uwagi na rozproszenie rynku nieruchomości oraz formalności prawne towarzyszące transakcjom, czas upływający od zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży do momentu uzyskania przez rzeczoznawcę majątkowego informacji o cenie transakcyjnej zawartej w umowie ostatecznej może wynosić nawet pół roku. W środowisku dynamicznych zmian rynkowych szczególnie ważne jest zatem śledzenie ofert sprzedaży nieruchomości, mimo że są one jedynie przybliżeniem cen transakcyjnych.

---

*Izabela Rącka jest członkiem Komisji Standardów Wyceny TEGOVA z ramienia PFSRM.*

[www.pfsrcm.pl/kwartalnik](http://www.pfsrcm.pl/kwartalnik)

## Co Europejski Zielony Ład oznacza dla praktyki wyceny nieruchomości?\*

Ogromne i wszechobecne prawo Europejskiego Zielonego Ładu ma wpływ na grunty i budynki: efektywność energetyczna, energia odnawialna, dachowe instalacje solarne, zazielenianie parkingów dzięki inteligentnemu ładowaniu elektrycznemu i obowiązkowej przestrzeni dla rowerów, przepisy dotyczące powietrza, wody i gleby, zazielenianie produktów budowlanych i technicznych systemów budowlanych, budynki w gospodarce o obiegu zamkniętym, unijna systematyka, zielone kredyty hipoteczne oraz zobowiązania instytucji finansowych i innych branż w zakresie ESG. Jak rzeczoznawca ma to wszystko rozróżnić i ustalić priorytety?

Jednym ze sposobów jest zastosowanie określonych kryteriów:

- stopień przymusowości prawa UE,
- jego możliwy do zidentyfikowania wpływ na rynki nieruchomości,
- oraz skalę i prędkość uderzenia.

W sumie prowadzą one do dwupoziomowego podejścia do wyceny, ponieważ istnieje zasadnicza różnica między najnowszymi przepisami dotyczącymi efektywności energetycznej Green Deal a wszystkimi pozostałymi.

### **Pierwszy poziom: efektywność energetyczna. Bezpośredni i natychmiastowy wpływ na rynki nieruchomości i szacowanie wartości rynkowej**

Wkrótce ograniczenia w zakresie efektywności energetycznej przekształcą rynki dzięki „tępej sile” wiążącego prawa UE: 3% wszystkich budynków publicznych (centralnych, regionalnych, komunalnych, biur, szkół, szpitali itp.) musi być

co roku odnawianych do poziomu emisji bliskiego zeru, przy czym specjalne obowiązki spoczywają również na prywatnych właścicielach wynajmujących lokale sektorowi publicznemu. Minimalne standardy charakterystyki energetycznej wymuszają renowację ogromnych segmentów całego zasobu budynków (publicznych i prywatnych, mieszkalnych i komercyjnych) do wyższej klasy świadectwa charakterystyki energetycznej w ciągu zaledwie kilku lat. Nie będzie żadnych „jeśli” lub „ale”, twarde prawo UE dyktuje, jak i kiedy należy wykonać tę pracę, a będzie ona dotyczyć milionów domów, biur i sklepów w tym samym czasie. Pozwoli to w końcu przełamać impas związany z rocznym wskaźnikiem renowacji wynoszącym od 1% do 2% krajowych zasobów budowlanych.

Rzeczoznawcy nie będą mieli luksusu czekania i obserwowania. Będą musieli oszacować wpływ na wartość rynkową budynku, który będzie musiał zostać odnowiony lub, jeśli nie zostanie odnowiony, nie będzie nadawał się do sprzedaży lub wynajmu w określonym terminie, a pomoże im w tym szybkie pojawienie się wielu porównywalnych obiektów.

Właśnie dlatego w niezwykle dalekowzrocznym dokumencie EVS 2020 określono już podstawowe zasady wyceny efektywności energetycznej, a Europejska Rada Standardów Wyceny dokłada wszelkich starań, aby znaleźć praktyczne i efektywne kosztowo i czasowo sposoby, aby rzeczoznawcy mogli sobie z tym poradzić.

### **Drugi poziom: stopniowy wpływ kwestii zrównoważonego rozwoju i ESG na wycenę**

Z drugiej strony, inne przepisy Europejskiego Zielonego Ładu nie są ani tak przymusowe, ani tak identyfikowalne i wymierne, ani tak natychmiastowe w skutkach, jak przepisy dotyczące efektywności energetycznej. Na przykład produk-

\* Tekst wstępniaka autorstwa redaktora naczelnego *European Valuer Journal* zamieszczony w nr. 31 z listopada 2023 r.



ty budowlane rzeczywiście będą musiały być bardziej ekologiczne, o bardziej zamkniętym obiegu. Jednak w praktyce będzie to bardzo stopniowy proces. W jaki sposób rzeczoznawca ma to zidentyfikować i uwzględnić w określaniu wartości rynkowej? W tym numerze EVJ analizujemy projekt dyrektywy w sprawie monitorowania gleby i jej odporności oraz wyjaśniamy, że zwiększenie przejrzystości zanieczyszczonych terenów może wywołać pewne interesujące kwestie związane z wyceną. Pewnego dnia. W końcu. Być może.

Jeśli chodzi o ESG, trafiła ona na wyboistą drogę polityki UE. Zgodnie z prawem UE korporacje mają obowiązek raportowania, obejmujący nie tylko szerokie spektrum kwestii związanych z klimatem, zanieczyszczeniem, wodą, bioróżnorodnością i gospodarką o obiegu zamkniętym (E), ale także kwestie pracownicze i konsumenckie (S) oraz prowadzenie działalności gospodarczej (G). Jednak zagmatwane i rozbieżne wdrażanie już spowodowało taki sprzeciw ze strony biznesu i polityków, że Komisja Europejska musiała się wycofać i przegrupować. Od czerwca 2023 r.:

1. opublikowała wniosek dotyczący rozporządzenia w sprawie przejrzystości i uczciwości działań w zakresie ratingów ESG w celu zapobiegania konfliktom interesów oraz upoważnienia dostawców ratingów ESG i nadzorowania ich przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych w celu ochrony inwestorów i integralności rynku;
2. ogłosiła, że: „przeprowadza badanie mające na celu ocenę obecnego stanu społecznego wymiaru inwestycji ESG

w UE, koncentrując się na lukach inwestycyjnych, wyzwaniach stojących przed uczestnikami rynku i praktykach rynkowych”. W ramach badania zbadane zostaną sposoby wzmocnienia ram inwestycji społecznych na rynkach kapitałowych, identyfikacja przeszkód i możliwych opcji politycznych dla przyszłych działań. To dyplomatyczny i politycznie poprawny sposób Komisji na stwierdzenie, że ma poważne problemy z „S” i że podejmuje działania. Tytuł komunikatu mówi wszystko: „Ramy zrównoważonego finansowania, które działają w terenie”;

3. zapowiedziała przedłożenie w 2024 r. przepisów odraczających o dwa lata obciążenie wynikające z dyrektywy w sprawie rachunkowości w zakresie standardów sprawozdawczości dotyczącej zrównoważonego rozwoju;
4. ogłosiła kolejne przepisy dostosowujące progi stosowania dyrektywy w sprawie rachunkowości, aby uchronić milion spółek przed obowiązkiem sprawozdawczym;
5. zaczęła badać sposoby zapobiegania „spływaniu” standardów raportowania zrównoważonego rozwoju dużych firm do mniejszych firm, które je obsługują (potencjalnie ważne dla rzeczoznawców obsługujących banki).

W przypadku zasobów budowlanych objętych tymi wymogami (pojedyncze aktywa i portfele instytucje kredytowe i duże korporacje), w jaki sposób rzeczoznawcy majątkowi mają efektywnie kosztowo i czasowo nadać sens „E”, a tym bardziej „S” i „G” w sposób istotny dla wartości?



## Reforma planowania przestrzennego\*

Zwieńczeniem wieloletniej krytyki systemu planowania przestrzennego, wprowadzonego ustawami z 1994 i 2003 r., jest uchwalenie pod koniec poprzedniej kadencji parlamentarnej daleko idącej reformy planistycznej. Wejście w życie tych zmian, formalnie następujące z dniem 24 września 2023 r., w praktyce będzie rozłożone na lata. Reforma stanowi wielkie wyzwanie dla sektora publicznego (nie tylko gmin, ale również organów nadzoru), jak i prywatnego – przede wszystkim inwestorów i właścicieli nieruchomości. Skutki reformy nie ominą również branży szacowania wartości nieruchomości, bowiem nowe regulacje w sposób drastyczny wpłyną na ocenę możliwości inwestycyjnych nieruchomości. Poniżej przedstawiam najważniejsze zmiany z uwzględnieniem kluczowego elementu reformy, jakim są przepisy przejściowe.

### Studia uwarunkowań odchodzą do lamusa

Powszechnie obowiązujące w Polsce dokumenty określające politykę przestrzenną na poziomie gminy – studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – utracą moc z końcem 2025 r. Ustalenia studium rozdzielone zostaną na dwa dokumenty. **Strategia rozwoju gminy** zawierać będzie politykę przestrzenną (w tym strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, czyli opracowanie zbliżone do obecnej w studiach warstwy „kierunki rozwoju przestrzennego”). Natomiast **plan ogólny** stanowić będzie w istocie dokument wykonawczy do strategii, określający zamknięty katalog ustaleń w zakresie planowania przestrzennego: profil strefy funkcjonalnej terenu i podstawowe parametry budowlane. Fakultatywnie, plan ogólny będzie mógł określać również standardy dostępu do infrastruktury publicznej (wymaganą odległość do

szkół, terenów zieleni, etc.), obszary, na których można uzyskać decyzję o warunkach zabudowy na nowe inwestycje (Obszary Uzupelnienia Zabudowy) oraz obszary zabudowy śródmiejskiej, na których można kształtować zabudowę zwartą.

Ustalenia planu ogólnego, w tym standardy dostępu do infrastruktury społecznej, wiązać będą zarówno przy uchwalaniu planu miejscowego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie plan ogólny nie rodzi skutków w obrębie odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za jego ustalenia, nawet w przypadku objęcia nieruchomości strefą nieprzewidującą zabudowy. To rozwiązanie w procesie legislacyjnym nie wzbudziło entuzjazmu konstytucjonalistów.

Gminy mają dwa lata na uchwalenie planów ogólnych (do końca 2025 r. mogą to zrobić mimo niedysponowania nowymi strategiami rozwoju). Od 2026 r. brak planu ogólnego oznaczać będzie paraliż inwestycyjny – niemożność uchwalenia planu miejscowego oraz wydania decyzji o warunkach zabudowy.

### Warunki zabudowy na margines?

Po wejściu w życie planu ogólnego w danej gminie, decyzje o warunkach zabudowy na nowe inwestycje będzie można uzyskać tylko na Obszarach Uzupelnienia Zabudowy (OUZ) oraz tylko zgodnie z planem ogólnym. To rewolucja w stosowaniu tego narzędzia. Podkreślmy, że OUZ mogą nie zostać przez gminę wpisane do planu ogólnego, jest to bowiem ustalenie fakultatywne. OUZ będą wyznaczane za pomocą algorytmu, który dopuści do objęcia obszarem wyłącznie określone zgrupowanie istniejących budynków.

Związanie planem ogólnym uprości wydawanie WZ-ek, funkcja zabudowy wynikać będzie z tego planu, zaś parametry zabudowy określane będą najprawdopodobniej „po staremu”, na bazie analizy otoczenia (wciąż trwają prace nad rozporządzeniem mającym przesądzić tę kwestię).

\* Artykuł ukazał się w nr. 4/2023 kwartalnika *Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw*.

WZ-ki na całym obszarze gminy – ale również zgodnie z planem ogólnym – wciąż będzie można uzyskiwać m.in. na rozbudowy istniejących obiektów oraz mniejsze roboty budowlane.

## Plany miejscowe na wniosek inwestora

Reforma nie przynosi rewolucji w obszarze planów miejscowych. Obowiązujące dokumenty pozostają w mocy, w okresie przejściowym można również uchylać nowe plany (także w oparciu o studium – do końca 2025 r. albo później, jeżeli udało się ogłosić o wyłożeniu projektu planu).

W planach miejscowych określane będą nieco inne parametry zabudowy, w szczególności intensywność regulowana będzie co do zasady dla kondygnacji nadziemnych budynku. Postępowanie planistyczne nie zmieni się zasadniczo, warto wspomnieć przede wszystkim o ograniczeniu obowiązku ponawiania czynności proceduralnych – wymóg ten dotyczyć będzie tylko uzgodnień (poza wyjątkami dotyczącymi procedury oceny oddziaływania na środowisko).

Plan miejscowy dla dużych inwestycji przyjmowany przez wojewodę (za zgodą rady gminy) będzie raczej wyjątkową instytucją, niestety ten sam los może spotkać postępowanie uproszczone, dla którego bardzo wąsko określono katalog dopuszczalnych przypadków (np. przesunięcie linii regulacyjnych planu o nie więcej niż 100 cm).

Najszerzej diskutowana nowość to Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI) – nie jest to nowy akt planistyczny, lecz specjalny tryb uchwalania planu miejscowego. Założeniem ZPI jest inicjatywa inwestora komercyjnej inwestycji, który wnioskuje do gminy o uchwalenie (zgodnego z planem ogólnym) planu miejscowego. Inicjatywa inwestora obejmuje zaproponowanie inwestycji uzupełniającej – z założenia stanowiącej cel publiczny – i wynegocjowanie z gminą umowy urbanistycznej, w której może zobowiązać się do jej realizacji. Ten instrument, działający już od 2023 r., to rozszerzenie filozofii działania specustawy mieszkaniowej na cały system planowania.

W zasadach odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z uchwaleniem planu miejscowego zastrzeżono, że do oce-

ny różnicy wartości nieruchomości nie uwzględnia się ustaleń planu ogólnego – w tym zakresie warto przypomnieć, że zasadniczą zmianą było wprowadzenie w 2018 r. nowych zasad określania odszkodowania dla planów uchwalanych wobec nieruchomości dotychczas nieobjętych tym aktem (usunięto możliwość powoływania się na decyzje o warunkach zabudowy).

## Jakie skutki dla szacowania wartości nieruchomości

Spróbujmy możliwie zwięźle wskazać skutki reformy dla rzeczoznawców majątkowych. Reforma dokonała modyfikacji kluczowych przepisów art. 154 i 155 u.g.n. w celu uwzględnienia nowego aktu planistycznego – planu ogólnego (w okresie przejściowym wciąż badana jest zawartość studium). Pod-

kreślenia wymaga, że również ustalenia strategii rozwoju gminy będą silnie ingerować w możliwości inwestowania na nieruchomościach, określając np. ograniczenia krajobrazowe czy przyrodnicze. Wydaje się w związku z tym, że w wielu przypadkach konieczna będzie uzupełniająca analiza tego dokumentu.

Reforma nie skutkuje masową utratą mocy planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy, w związku z tym wciąż – przez wiele lat – będą one podstawą szacowania oceny możliwo-

ści inwestycyjnych na nieruchomościach. Decyzje WZ będą miały czasowy charakter jednak dopiero w przypadku, gdy nie uprawomocnią się do końca 2025 r. (będą wówczas ważne 5 lat).

Stworzenie spójnego katalogu parametrów zabudowy stosowanych we wszystkich aktach planistycznych oraz decyzjach o warunkach zabudowy z pewnością przyczyni się do łatwiejszego porównywania nieruchomości. Podobny efekt odniosą nowe regulacje dotyczące cyfryzacji planowania przestrzennego (zarówno wdrożenie dyrektywy INSPIRE w zakresie danych przestrzennych, jak i powszechne udostępnienie dokumentacji przez Rejestr urbanistyczny).

*Michał Leszczyński jest prawnikiem, pracuje w organizacji zrzeszającej firmy deweloperskie.*

**[...] Stworzenie spójnego katalogu parametrów zabudowy stosowanych we wszystkich aktach planistycznych oraz decyzjach o warunkach zabudowy z pewnością przyczyni się do łatwiejszego porównywania nieruchomości [...]**

# Spory majątkowe oparte na wartości nieruchomości w arbitrażu, mediacji i koncyliacji. Raport Pełnomocnika PFSRM

Jednym z postulatów Rady Programowej XXIX Konferencji Rzecznawców Majątkowych „Biegły Rzecznawca Majątkowy – Potencjał Zawodu i Funkcji”, która odbyła się we Wrocławiu w dniach 15-16 września 2022 r., było stworzenie dobrze przemyślanych rozwiązań dających możliwość mediacji w sporach majątkowych opartych na wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. W ramach realizacji tego postulatu, uchwałą nr 7/04/2023 z dnia 12 kwietnia 2023 r., Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Warszawie udzielił mi pełnomocnictwa ds. opracowania zasad i procedur arbitrażu i mediacji. Na tej podstawie ukonstytuował się międzystowarzyszeniowy Zespół ds. pozasądowego rozwiązywania sporów w gospodarce nieruchomościami. W skład Zespołu weszli:

- ▶ Monika Drobyszewska – przewodnicząca Zespołu, Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu,
- ▶ Wojciech Kosek – Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa,
- ▶ Tomasz Marchewka - Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa,
- ▶ Magdalena Szydłak – Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu,
- ▶ dr hab. inż. Maria Hełdak prof. uczelni – Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu,
- ▶ dr hab. inż. Monika Podworna prof. uczelni – Politechnika Wrocławska.

Nadrzędnym celem działalności Zespołu było opracowanie rozwiązań, które przyczynią się do poprawy kultury prawnej prowadzenia sporów majątkowych opartych na wartości nieruchomości oraz wzmocnienie rangi rzeczoznawstwa ma-

jątkowego w szeroko pojętej gospodarce nieruchomościami. W ślad za wnioskami płynącymi z konferencyjnych prelekcji, założeniem wyjściowym do dalszych ustaleń był wniosek, że wartość nieruchomości to szacowana kwota osadzona w określonej przestrzeni, uwarunkowanej eksperckim uznaniem rzeczoznawcy majątkowego. Wynik wyceny stanowi natomiast opinię rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości w rozumieniu art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie jest zatem wykluczone, że przy zmianie założeń dopuszczonych prawem i logicznym, prawidłowym rozumowaniem, w podobnym lub takim samym przedziale wartości referencyjnych, inna kwota również może stanowić wiarygodną rynkowo informację o wartości nieruchomości. Rozumowanie takie pozwala sformułować tezę, że możliwe jest prowadzenie bezpiecznej mediacji w określonych przez rzeczoznawcę majątkowego granicach referencyjnych wyceny. Przedmiotem mediacji prowadzonej w ww. ramach będzie natomiast nie tyle sama wartość, lecz odpowiednio: opłata, odszkodowanie, cena lub inne roszczenie majątkowe oparte na wycenie nieruchomości. Ważne jest przy tym, aby podstawą takich ustaleń był operat szacunkowy opracowany przez rzeczoznawcę majątkowego jako wiarygodne źródło informacji o szacunkowej wartości nieruchomości. W razie braku uzyskania porozumienia strony sporu mogą również skorzystać ze szczególnej formy mediacji – koncyliacji, zmierzającej do wskazania przez koncyliatora propozycji ugodowej, niewiążącej dla stron. W praktyce sporów majątkowych opartych na wartości nieruchomości oznacza to, że koncyliator – rzeczoznawca majątkowy może opracować dla stron sporu operat szacunkowy lub ekspertyzę w rozumieniu art.174 ust. 3a u.g.n. W pozostałym zakresie ramowe kryteria

koncyliacji pozostają tożsame z postępowaniem mediacyjnym. Wzorcem formalnym opracowania zasad mediacji i koncyliacji są przede wszystkim przepisy kodeksu postępowania cywilnego regulujące mediację w postępowaniu cywilnym (art. 1831 do 1831<sup>5</sup>).

Przedstawione powyżej założenia wyznaczyły naszemu Zespołowi kierunek pozyskiwania koniecznej wiedzy oraz poszukiwania optymalnych rozwiązań polubownego rozwiązania sporu opartego na wartości nieruchomości, uwzględniających poszanowanie eksperckiej wiedzy rzeczoznawcy majątkowego zamkniętej w operacie szacunkowym. Pozyскуjemy wiedzę z różnych ośrodków naukowych i dzielimy się nią podczas licznych dyskusji. Część z nas ukończyła specjalistyczny kurs z zakresu prowadzenia mediacji w sporach z zakresu gospodarki nieruchomościami, a część kończy niebawem studia podyplomowe z mediacji sądowych i pozasądowych. Bierzymy też udział w zajęciach warsztatowych, podczas których symulowane są postępowania mediacyjne w wielu odmianach sporu. To cenne doświadczenie, które chcemy przekuć w praktykę.

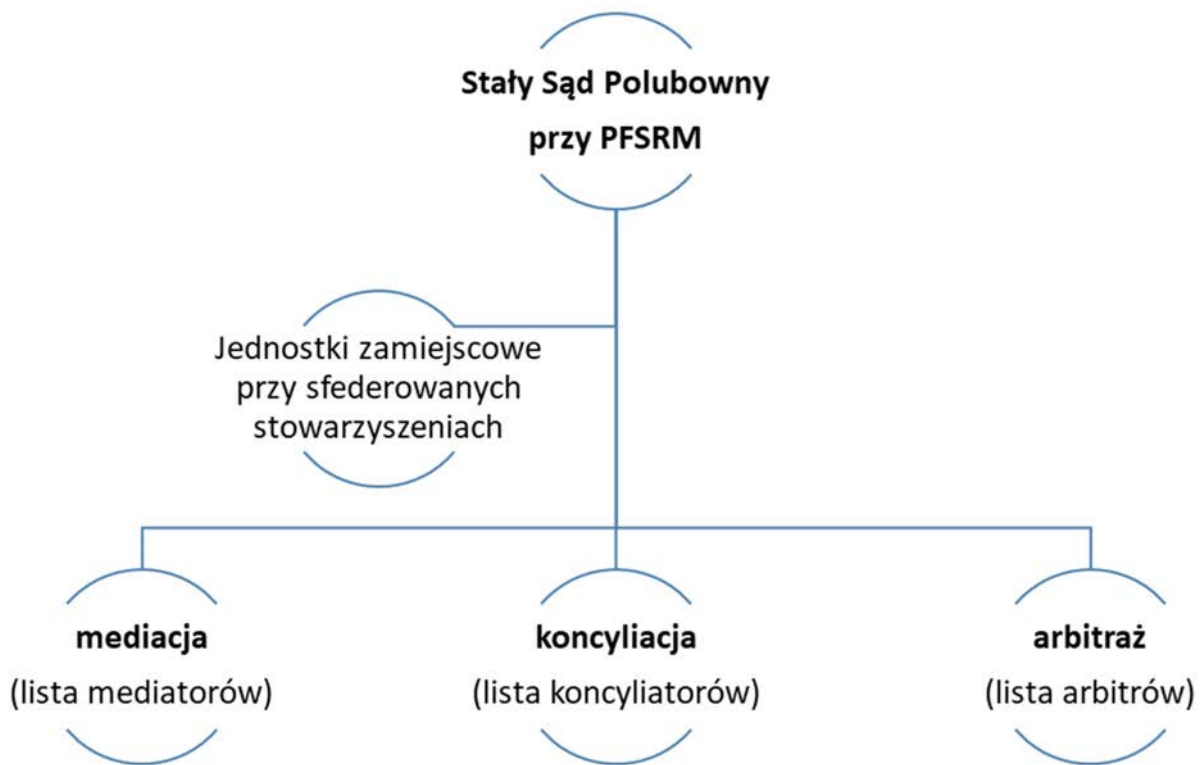
W ciągu roku od udzielenia przez PFSRM pełnomocnictwa Zespół spotykał się średnio raz w miesiącu i pracował nad zasadami mediacji, arbitrażu i koncyliacji, z uwzględnieniem dowodu z opinii o wartości nieruchomości. Skomplikowane zagadnienia prawne omawiane były z udziałem wspierających nasze działania: pani mecenas Joanny Staniewicz oraz dr. Mirosława Gdesza, sędziego WSA w Warszawie. Jako przewodnicząca Zespołu wzięłam udział w spotkaniu eksperckim zorganizowanym w dniu 30 stycznia 2024 r. przez Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, które było poświęcone zagadnieniu zmiany systemu oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, w nawiązaniu do dyskusji oraz wniosków XXIX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych. W tym samym dniu spotkałam się także z Radcą Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Naczelnikiem Samodzielnego Wydziału ds. Sądu Polubownego przy PGRP Piotrem Nowakiem. Podczas spotkania omówiliśmy problematykę sporów majątkowych opartych na wartości nieruchomości i możliwości ich polubownego rozwiązywania. Przy wypracowywaniu definicji klauzuli arbitrażowej oraz wartości referencyjnych wyceny, merytorycznego wsparcia udzielił nam dr inż. Piotr Cegielski.

Zwieńczeniem wielu miesięcy wyłożonej pracy Zespołu jest wypracowanie ramowych zasad arbitrażu, mediacji i koncyliacji w sporach majątkowych opartych na wartości nieruchomości, w tym w szczególności definicji wartości referencyjnych wyceny oraz treści klauzuli arbitrażowej. Wzoruując się na sprawdzonych w praktyce rozwiązaniach Sądu Polubownego Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej oraz konferencyjnych prelekcjach Krzysztofa Grzesika (TEGoVA), opracowaliśmy schemat procedury arbitrażowej z udziałem rzeczoznawcy majątkowego w roli świadka-eksperta. W tym zakresie prace Zespołu zostały zakończone, a pełnomocnictwo PFSRM ds. opracowania zasad i procedur arbitrażu i mediacji wypełnione.

Kolejnym etapem jest podjęcie próby pilotażowego wdrożenia wypracowanych rozwiązań w praktyce i na podstawie tak zdobytego doświadczenia, zaproponowanie koniecznych zmian w prawie.

Sądy polubowne najczęściej działają przy instytucjach publicznych, takich jak np. Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej. Nie ma jednak żadnych przeszkód prawnych, aby sąd polubowny został utworzony przy stowarzyszeniu, w tym w szczególności przy stowarzyszeniu zraszającym osoby wykonujące określony zawód, taki jak nasz – rzeczoznawstwo majątkowe. Idea sądów polubownych tworzonych przez środowisko rzeczoznawców majątkowych znalazła wyraz w trójstronnym porozumieniu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu, Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu oraz Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa zawartym 28 października 2023 r.

Wzorcem formalnym dla Sądu Polubownego (Sądu Arbitrażowego) są przepisy części piątej kodeksu postępowania cywilnego. Wzorcem praktycznym dla opracowania zasad prowadzenia arbitrażu, mediacji i koncyliacji w ramach Sądu są istniejące i sprawdzone w praktyce rozwiązania sądów polubownych oraz ośrodków mediacji, w tym w szczególności „Regulamin Sądu i Postępowania przez Sędem Polubownym przy Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej”. W ramach instytucji Sądu Polubownego przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych prowadzone byłyby postępowania arbitrażowe, mediacyjne i koncyliacyjne, co obrazuje poniższy schemat.



Pilotażowy projekt prowadzenia arbitrażu, mediacji i koncyliacji w strukturze instytucjonalnej Sądu Polubownego ukie-  
runkowany jest na obszar neutralny, tj. na majątkowe spory cywilne, w których opinia rzeczoznawcy majątkowego nie jest wymagana prawem, lecz oczekiwana przez strony jako ekspercka baza wyjściowa do dalszych ustaleń. Docelowym adre-  
satem tego rozwiązania są jednak organy administracji publicznej oraz strony postępowań administracyjnych i cywilnych w sprawach z zakresu gospodarki nieruchomościami, w szczególności opłaty adiacenckie, planistyczne, z tytułu użytkowania wieczystego i odszkodowania. Możliwość prowa-  
dzenia postępowań mediacyjnych z udziałem organów admini-  
stracji publicznej i stron postępowań administracyjnych oraz stron sporów sądowych wymaga kierunkowej zmiany prawa materialnego. Obecnie postępowania prowadzone przez or-  
gany administracji publicznej związane z koniecznością usta-  
lenia opłat, odszkodowań i wynagrodzeń na podstawie opinii o wartości nieruchomości, tj. wyłącznie jednej kwoty wskazanej w operacie szacunkowym, nie posiadają zdolności media-  
cyjnej.

Dlatego tak ważne jest przetestowanie rozwiązań arbitra-  
żowych i mediacyjnych na sprawach, które taką zdolność

posiadają już teraz. Wypracowane na tej podstawie doświad-  
czenia i wnioski będą cennym materiałem dającym podstawę  
rozpoczęcia prac legislacyjnych, otwierających drogę do ar-  
bitrażu, mediacji i koncyliacji we wszystkich sporach mająt-  
kowych opartych na wartości nieruchomości, niezależnie od  
uwarunkowań proceduralnych i materialnoprawnych.

Będę informować na łamach Kwartalnika o dalszych dzia-  
łaniach w tym kierunku. Już teraz serdecznie zachęcam  
Szanowne Koleżanki i Szanownych Kolegów do podjęcia  
kształcenia w dziedzinie mediacji. Wierzę, że w niedale-  
kiej przyszłości w sektorze gospodarki nieruchomościami  
wzrośnie zapotrzebowanie na usługi mediatorów – rzeczo-  
znawców majątkowych, zasilających listy arbitrów, mediato-  
rów i koncyliatorów w Sądzie Polubownym przy PFSRM



**Monika Drobyszewska** jest członkiem Sto-  
warzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych  
we Wrocławiu, Przewodniczącą Zespołu  
ds. opracowania zasad i procedur arbitrażu  
i mediacji PFSRM.

# Kalendarz prawny wrzesień 2023 – luty 2024

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 lipca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z dnia 31 sierpnia 2023 r. poz. 1752).

2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 sierpnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z dnia 31 sierpnia 2023 r. poz. 1757).  
*Weszło w życie z dniem 15 września 2023 r.*

3. Ustawa dnia 17 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 31 sierpnia 2023 r. poz. 1762). *Weszła w życie z dniem 1 października 2023 r., z wyjątkiem: 1) art. 4 pkt 2 i art. 46, które weszły w życie z dniem 30 listopada 2023 r.; 2) art. 1 pkt 3 lit. g, pkt 30, pkt 31 w zakresie dodawanych art. 38aa–38ac, art. 38ae i art. 38af, oraz art. 1 pkt 48 lit. a, pkt 98–106, pkt 113 lit. a w zakresie dodawanego pkt 1b i lit. d, pkt 121, a także art. 10 pkt 3, art. 16 i art. 32, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.; 3) art. 11, który wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2024 r.; 4) art. 1: a) pkt 31 w zakresie dodawanego art. 38ad, b) pkt 41, c) pkt 53 lit. b w zakresie, w jakim dotyczy prosumenta wirtualnego energii odnawialnej, d) pkt 129 lit. l, e) pkt 130, f) pkt 131 lit. f w zakresie dodawanego ust. 7 pkt 3, g) pkt 134 w zakresie dodawanych art. 184k–184m, które wejdą w życie z dniem 2 lipca 2024 r.; 5) art. 1: art. 1: a) pkt 63 lit. b i lit. c w zakresie dodawanego pkt 4a, b) pkt 69, 81 i 82, c) pkt 85, 87 i pkt 88 lit. a – w zakresie dodawanych w tych przepisach wyrazów „art. 70h ust. 3 pkt 6” i wyrazów „art. 83h ust. 3 pkt 6 i 7”, d) pkt 86 w zakresie, w jakim dotyczy wytwórcy, który uzyskał wsparcie, o którym mowa w art. 70g–70j ustawy zmienianej w art. 1, albo wygrał aukcję na wsparcie operacyjne, o której mowa w art. 83b ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, e) pkt 90 lit. f tiret drugie w zakresie, w jakim dotyczy aukcji na wsparcie operacyjne, o której mowa w art. 83b ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, i wsparcia, o którym mowa w art. 70g–70j ustawy zmienianej w art. 1, f) pkt 91 lit. b, d, f i g – w zakresie,*

*w jakim dotyczą aukcji na wsparcie operacyjne, o której mowa w art. 83b ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, i wsparcia, o którym mowa w art. 70g–70j ustawy zmienianej w art. 1, g) pkt 92, 93, pkt 129 lit. h i pkt 131 lit. e – w zakresie, w jakim dotyczą wytwórcy, który uzyskał wsparcie, o którym mowa w art. 70g–70j ustawy zmienianej w art. 1, albo wygrał aukcję na wsparcie operacyjne, o której mowa w art. 83b ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2025 r.*

4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 sierpnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z dnia 1 września 2023 r. poz. 1774).

5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 sierpnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz.U. z dnia 5 września 2023 r. poz. 1792). *Weszło w życie z dniem 20 września 2023 r.*

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o portach i przystaniach morskich (Dz.U. z dnia 5 września 2023 r. poz. 1796).

7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832). *Weszło w życie z dniem 9 września 2023 r.*

8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie rodzaju i zakresu danych i informacji udostępnianych z centralnej ewidencji emisyjności budynków podmiotom innym niż właściciel budynku lub lokalu oraz sposobu ich udostępniania (Dz.U. z dnia 12 września 2023 r. poz. 1855). *Weszło w życie z dniem 18 września 2023 r.*

9. Ustawa z dnia 17 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o Agencji Mienia Wojskowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 14 września 2023 r. poz. 1872). *Weszła w życie z dniem 29 września 2023 r.*
10. Ustawa z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 15 września 2023 r. poz. 1890). *Weszła w życie z dniem 16 października 2023 r., z wyjątkiem: 1) art. 1 pkt 24 oraz art. 7 pkt 6, które weszły w życie z dniem 29 września 2023 r.; 2) art. 1 pkt 21, art. 14 oraz art. 23, które weszły w życie z dniem 16 września 2023 r.*
11. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 września 2023 r. w sprawie sposobu wprowadzania danych i informacji do centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z dnia 15 września 2023 r. poz. 1892). *Weszło w życie z dniem 18 września 2023 r.*
12. Ustawa z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 20 września 2023 r. poz. 1933). *Weszła w życie z dniem 5 października 2023 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 17, który wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.*
13. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 21 września 2023 r. w sprawie wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego w 2022 r. (M.P. z dnia 22 września 2023 r. poz. 1030).
14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 sierpnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z dnia 25 września 2023 r. poz. 1984).
15. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej (Dz.U. z dnia 26 września 2023 r. poz. 2007).
16. Ustawa z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 27 września 2023 r. poz. 2029). *Weszła w życie z dniem 28 października 2023 r., z wyjątkiem: 1) art. 23 pkt 14 i 15, które weszły w życie z dniem 31 grudnia 2023 r.; 2) art. 1 pkt 15 lit. d i e, pkt 16 lit. a tiret pierwsze i drugie, pkt 30 lit. c, pkt 82 lit. c, pkt 99 lit. d, pkt 118 lit. b oraz pkt 121 lit. a i d, art. 3, art. 6 pkt 2, art. 7, art. 8, art. 21 pkt 4 oraz art. 23 pkt 1–13 i 16, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.*
17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 października 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. z dnia 3 października 2023 r. poz. 2111).
18. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 3 października 2023 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2023 r. z podziałem na województwa (M.P. z dnia 4 października 2023 r. poz. 1069).
19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 października 2023 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2023 r. (M.P. z dnia 13 października 2023 r. poz. 1113).
20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 października 2023 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2023 r. (M.P. z dnia 16 października 2023 r. poz. 1116).
21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 października 2023 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2023 r. w stosunku do września 2017 r. (M.P. z dnia 18 października 2023 r. poz. 1125).
22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 października 2023 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2024 (M.P. z dnia 20 października 2023 r. poz. 1129).
23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 października 2023 r. w sprawie średniej ceny sprze-



- daży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2023 r. (M.P. z dnia 20 października 2023 r. poz. 1130).
24. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 października 2023 r. w sprawie ogłoszenia obowiązujących od dnia 1 stycznia 2024 r. stawek opłat za udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (M.P. z dnia 24 października 2023 r. poz. 1136).
25. Rozporządzenie Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych (Dz.U. z dnia 31 października 2023 r. poz. 2354). *Weszło w życie z dniem 1 listopada 2023 r.*
26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 października 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z dnia 6 listopada 2023 r. poz. 2383).
27. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z dnia 7 listopada 2023 r. poz. 2405). *Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2024 r.*
28. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z dnia 7 listopada 2023 r. poz. 2409). *Weszło w życie z dniem 22 listopada 2023 r.*
29. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (M.P. z dnia 7 listopada 2023 r. poz. 1207).
30. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 16 października 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz.U. z dnia 8 listopada 2023 r. poz. 2426).
31. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 9 listopada 2023 r. poz. 2442). *Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2024 r.*
32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 października 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo bankowe (Dz.U. z dnia 16 listopada 2023 r. poz. 2488).
33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 października 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z dnia 16 listopada 2023 r. poz. 2496).
34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 października 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z dnia 20 listopada 2023 r. poz. 2505).
35. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 października 2023 r. w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych – port morski w Dźwirzynie (Dz.U. z dnia 21 listopada 2023 r. poz. 2516). *Weszło w życie z dniem 6 grudnia 2023 r.*
36. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2023 r. w sprawie pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z dnia 24 listopada 2023 r. poz. 2542). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.*
37. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 listopada 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wysokości jednostkowych stawek opłaty rocznej za użytkowanie gruntów pokrytych wodami (Dz.U. z dnia 27 listopada 2023 r. poz. 2566). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.*
38. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz.U. z dnia 28 listopada 2023 r. poz. 2589). *Weszło w życie z dniem 28 listopada 2023 r., z mocą od dnia 27 listopada 2023 r.*

39. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z dnia 5 grudnia 2023 r. poz. 2633). *Weszło w życie z dniem 20 grudnia 2023 r.*
40. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe w roku 2024 (M.P. z dnia 5 grudnia 2023 r. poz. 1337).
41. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach (Dz.U. z dnia 11 grudnia 2023 r. poz. 2676). *Weszło w życie z dniem 12 grudnia 2023 r.*
42. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz.U. z dnia 19 grudnia 2023 r. poz. 2721). *Weszło w życie z dniem 19 grudnia 2023 r., z mocą od dnia 13 grudnia 2023 r.*
43. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2024 (Dz.U. z dnia 21 grudnia 2023 r. poz. 2747). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.*
44. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 20 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z dnia 21 grudnia 2023 r. poz. 2749). *Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.*
45. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z dnia 22 grudnia 2023 r. poz. 2758). *Weszło w życie z dniem 23 grudnia 2023 r., z wyjątkiem § 7 ust. 1 pkt 2 i 11 oraz ust. 3 pkt 4, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.*
46. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z dnia 29 grudnia 2023 r. poz. 2805).
47. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 4 stycznia 2024 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w trzecim kwartale 2023 r. z podziałem na województwa (M.P. z dnia 5 stycznia 2024 r. poz. 12).
48. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z dnia 5 stycznia 2024 r. poz. 18).
49. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 4 stycznia 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z dnia 11 stycznia 2024 r. poz. 38). *Weszło w życie z dniem 12 stycznia 2024 r.*
50. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 4 stycznia 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.U. z dnia 11 stycznia 2024 r. poz. 39). *Weszło w życie z dniem 12 stycznia 2024 r.*
51. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. (M.P. z dnia 15 stycznia 2024 r. poz. 22).
52. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2023 r. (M.P. z dnia 16 stycznia 2024 r. poz. 30).
53. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z dnia 16 stycznia 2024 r. poz. 54).
54. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 stycznia 2024 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu

podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2023 r. (M.P. z dnia 19 stycznia 2024 r. poz. 41).

55. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 stycznia 2024 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzających I półrocze 2024 r. (M.P. z dnia 19 stycznia 2024 r. poz. 42).

56. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 stycznia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z dnia 24 stycznia 2024 r. poz. 82).

57. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 stycznia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. z dnia 26 stycznia 2024 r. poz. 98).

58. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z dnia 26 stycznia 2024 r. poz. 101).

59. Ustawa budżetowa na rok 2024 z dnia 18 stycznia 2024 r. (Dz.U. z dnia 1 lutego 2024 r. poz. 122). *Weszła w życie z dniem 1 lutego 2024 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2024 r.*

60. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z dnia 1 lutego 2024 r. poz. 125).

61. Zarządzenie nr 9 Prezesa Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Rozwoju i Technologii (M. P. z dnia 2 lutego 2024 r. poz. 88).

62. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz.U. z dnia 2 lutego 2024 r. poz. 133).

63. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji

mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z dnia 15 lutego 2024 r. poz. 195).

64. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z dnia 20 lutego 2024 r. poz. 219).

65. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z dnia 21 lutego 2024 r. poz. 226).

66. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z dnia 21 lutego 2024 r. poz. 236).

67. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Przemysłu (Dz.U. z dnia 27 lutego 2024 r. poz. 260). *Weszło w życie z dniem 1 marca 2024 r.*

68. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo energetyczne (Dz.U. z dnia 28 lutego 2024 r. poz. 266).

69. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. z dnia 28 lutego 2024 r. poz. 274).

70. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rewitalizacji (Dz.U. z dnia 29 lutego 2024 r. poz. 278).

71. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. z dnia 29 lutego 2024 r. poz. 285).

72. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z dnia 1 marca 2024 r. poz. 295).

73. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z dnia 4 marca 2024 r. poz. 304).

74. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z dnia 5 marca 2024 r. poz. 311).

75. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z dnia 6 marca 2024 r. poz. 317).

76. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu

ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z dnia 6 marca 2024 r. poz. 320).

77. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz.U. z dnia 6 marca 2024 r. poz. 321).

78. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz.U. z dnia 11 marca 2024 r. poz. 342).


79. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. z dnia 13 marca 2024 r. poz. 361).

80. Rozporządzenie Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 5 marca 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu nieruchomości przekazywanego Krajowemu Zasobowi Nieruchomości (Dz.U. z dnia 13 marca 2024 r. poz. 370). *Weszło w życie z dniem 21 marca 2024 r.*

81. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 lutego 2024 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z dnia 14 marca 2024 r. poz. 379). *Weszło w życie z dniem 15 marca 2024 r.*

82. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 marca 2024 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 dnia 15 marca 2024 r. poz. 386).

83. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z dnia 18 marca 2024 r. poz. 399).



Z wielkim smutkiem przyjęliśmy wiadomość,  
że w dniu 24 marca 2024 roku, w wieku 73 lat, odszedł nasz serdeczny Kolega

## Adam Iller

Wieloletni Prezes oraz współzałożyciel Oddziału PSRWN w Płocku, doświadczony rzeczoznawca majątkowy oraz dydaktyk, współorganizator licznych szkoleń i spotkań. Zawsze gotowy do dzielenia się swoim bogatym doświadczeniem i gruntowną wiedzą. Autor wielu publikacji na temat gospodarki leśnej i wyceny nieruchomości leśnych. Ceniony za swoje osiągnięcia w ponad 30 letniej działalności. W uznaniu za swoje zasługi wyróżniony Złotą Odznaką Honorową PSRWN, PFSRM, Polskiego Towarzystwa Leśnego oraz Naczelnej Organizacji Technicznej. Wspaniały człowiek - wiele życzliwy, pomocny, zaangażowany.

**Pamięć o Nim pozostanie na trwałe w naszych sercach.**  
Żegnaj, Adamie, będzie nam Ciebie brakowało

**Rodziny**  
i Jego  
**Najbliższym**  
składamy  
wyrazy szczerzego współczucia

**członkowie**  
*Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości*  
*im. prof. Andrzeja Hopfera*

# Nowości wydawnicze



## **Bogdan Fisher, Adam Pązik, Marek Świerczyński: Prawo sztucznej inteligencji i nowych technologii 3, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2024**

Książka dotyczy problemów prawnych związanych z posługiwaniem się nowymi technologiami i sztuczną inteligencją. Autorzy przedstawiają różne aspekty funkcjonowania nowoczesnych technologii występujące zarówno w prawie administracyjnym, ochronie danych osobowych, prawie własności intelektualnej, prawie gospodarczym, jak i naukach nieprawnych. W publikacji omówiono m.in. zagadnienia związane z etycznym użytkowaniem nowych technologii, moralnością, elektronicznym prowadzeniem rejestracji stanu cywilnego, sztuczną inteligencją w sektorze publicznym, a także cele i zadania ochrony danych osobowych w kontekście budowy zaufania do nowych technologii i sztucznej inteligencji.



## **Katarzyna Leśkiewicz: Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Komentarz, wydanie 2, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2024**

Celem publikacji jest kompleksowe omówienie zagadnień związanych z ustawą z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2329 ze zm.). Komentarz zawiera omówienie zagadnień dotyczących m.in.:

- gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- pozyskiwania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych,
- pozyskiwania środków przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa,
- wdzierżawiania i sprzedaży nieruchomości rolnych,
- zabezpieczenia nieruchomości przed utratą potencjału produkcyjnego,
- udzielania przez Krajowy Ośrodek pomocy finansowej na budowy i remont dróg na rzecz jednostek samorządu terytorialnego.

Komentarz uwzględni najnowsze orzecznictwo oraz doktrynę, a także nowelizacje przedmiotowej ustawy.



## **Elżbieta Klat-Górska (red. nauk.): Gospodarka nieruchomościami. Komentarz, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2024**

Publikacja obejmuje szczegółową analizę przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem takich kwestii, jak: pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości z zasobu gminy, organizacja przetargów na sprzedaż albo najem nieruchomości z zasobów publicznych, zwrot bonifikat udzielonych od ceny nieruchomości, ustalanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ustalanie opłat adiacenckich, geodezyjne podziały nieruchomości gruntowych, a także zwrot uprzednio wywłaszczonych nieruchomości. Komentarz zawiera omówienie najnowszych zmian legislacyjnych.

# Jubileusz XXX-lecia Częstochowskiego Oddziału Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych im. Andrzeja Kalusa

Początek integracji środowiska zajmującego się wyceną nieruchomości na terenie Częstochowy jest upatrywany w **I Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Częstochowie**, która odbyła się w dniach 7–8 grudnia 1992 r. Dzisiaj jesteśmy dumni, że to właśnie w Częstochowie rozpoczął się ruch zawodowy rzeczoznawców majątkowych oraz integracja środowiska zajmującego się wyceną nieruchomości. Tutaj określono pierwsze role i zadania stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych oraz zdecydowano o utworzeniu Forum Porozumienia Krajowego, późniejszej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. W dniu 25 stycznia 1994 r. w Domu Technika w Częstochowie odbyło się spotkanie organizacyjno-szkoleniowe, na którym większość rzeczoznawców z terenu byłego województwa częstochowskiego opowiedziała się za utworzeniem Oddziału w Częstochowie, przy Śląskim Stowarzyszeniu Rzecznawców Majątkowych w Katowicach.

Zarząd Oddziału w Częstochowie wspólnie z Radą ŚSRM zorganizowali 19 stycznia 2024 r. Seminarium Jubileuszowe, którego mottem przewodnim było wskazanie silnej roli świata nauki w perspektywach rozwoju naszego zawodu. Dzięki możliwości nawiązania współpracy pomiędzy Stowarzyszeniem a Wydziałem Zarządzania Politechniki Częstochowskiej podczas szkolenia dyskutowano o **rozwój koncepcji wartości**, podkreślając, że posiada charakter zmienny, nie jest stała w czasie oraz ściśle zależy od szeregu czynników, w tym makroekonomicznych oraz nie związanych z atrybutami wycenianej nieruchomości. Przedstawiono pogląd noblistów, że uczestnicy rynku mogą podejmować decyzje wykraczające poza zasady zdrowego rozsądku,

kierując się często chwilowymi emocjami, pozbawionymi racjonalnej oceny atrybutów, co potwierdzają badania naukowe uzasadnione uwarunkowaniami psychologicznymi (teoria perspektywy zaproponowana przez Daniela Kahnemana i Amosa Tverskiego). Seminarium podzielono na część szkoleniową, gdzie podczas wspomnianego panelu dyskusyjnego wystąpili naukowcy, oraz część praktyczną, czyli warsztaty prowadzone w grupie rzeczoznawców majątkowych, podkreślające silną rolę ryzyka modelu wyceny wpływającego na wiarygodność wyniku oszacowania. Podsumowaniem jubileuszu było podziękowanie osobom zaangażowanym w rozwój lokalnego środowiska rzeczoznawców majątkowych oraz Bal Jubileuszowy, będący jednocześnie spotkaniem noworocznym członków ŚSRM, stanowiący niezastąpione źródło integracji, inspiracji oraz pomysłów dotyczących perspektyw rozwoju zawodu.



Fot. Od lewej: Tomasz Budzik, członek zarządu, Jolanta Bednarska, Komisja Rewizyjna, Tomasz Marchewka, przewodniczący Oddziału, Elżbieta Kazimierska, zastępca przewodniczącego, Jolanta Sobera, skarbnik, i Jerzy Jurgielewicz, sekretarz

## 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 przesać 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 przesać na adres: [sekretarz.redakcji@pfsrm.pl](mailto: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.

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.



*Europejskie Standardy Wyceny  
dostępne na stronie [www.pfsrm.pl](http://www.pfsrm.pl)*

# RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

- |  |          |
|--|----------|
| ◆ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 111/2022, 112/2022, 114/2022, 116/2022)   | 40 zł    |
| 118/2023, 119/2023   | 50 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. Czaplinska   | 194 zł   |
| ◆ Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki  | 45 zł    |
| ◆ Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych 2017 – K. Zmarlicki, M. Chojnowski   | 99 zł    |
| ◆ Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego   | 15 zł    |
| ◆ Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki  | 99 zł    |
| ◆ Wskaźniki do szacowania upraw ogrodniczych w 2020 r.   | 21 zł    |
| ◆ Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk i portów lotniczych | 40 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 14,00 zł.**



Polska Federacja  
Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych



Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych  
i Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy  
zapraszają na

# XXXI KRAJOWĄ KONFERENCJĘ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH NIERUCHOMOŚCI ROLNE – PRZESTRZEŃ JUTRA

TERMIN: 19-20 WRZEŚNIA 2024 R.

MIEJSCE: BYDGOSZCZ · MŁYNY ROTHERA (UL. MENNICA 10)

FORMUŁA: HYBRYDOWA, 220 UCZESTNIKÓW STACJONARNYCH

## W programie między innymi:

- **Ramy prawne obrotu gruntami rolnymi w Polsce – ewolucja od 1989 roku**  
Tomasz Ciodyk – Zastępca Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa
- **Problematyka zabezpieczeń wierzytelności na nieruchomościach rolnych**  
dr hab. inż. Małgorzata Krajewska, prof. PBŚ, Jakub Markiewicz  
Politechnika Bydgoska im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich  
Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy
- **Odszkodowanie za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dla nieruchomości rolnych objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji urządzenia przesyłowego**  
Justyna Idczak – Zastępca Dyrektora Departamentu Lokalizacji Inwestycji Ministerstwa Rozwoju i Technologii
- **Europejskie standardy wyceny nieruchomości rolnych 2025**  
Jeremy Moody – Sekretarz CAAV i Wiceprzewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny TEGOVA
- **Geopolityka, technologia i klimat: kluczowe czynniki kształtujące wytyczne EVS w wycenie nieruchomości rolnych**  
Paulo Barros Trindade – Prezydent ASAVAL, Członek Zarządu TEGOVA
- **Nowoczesne technologie pozyskania i zobrazowania danych w wycenie nieruchomości**  
dr inż. Radosław Gaca, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy
- **Małe śródpolne zbiorniki wodne – stan prawny, metody i przykłady wycen**  
dr hab. Konrad Turkowski, Instytut Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza  
– Państwowy Instytut Badawczy w Olsztynie

