



MAJĄTKOWY

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

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

www.pfsm.pl



**Lista laureatów medalu Amicus
de Rebus Peritorum Polonorum**

**Standardy zawodowe rzeczoznawców
majątkowych w kompetencjach
środowiska zawodowego**

**Wycena nieruchomości w niektórych
krajach europejskich**

Wrocław, fot. Pixabay

**IV ROWEROWE
MISTRZOSTWA POLSKI
RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH,**
SOBÓTKA
10 PAŹDZIERNIKA 2021



REDAKTOR NACZELNY / EDITOR-IN-CHIEF:
Renata Chróstna, Poland
SEKRETARZ REDAKCJI / ASSISTANT EDITOR:
Magdalena Jędrzejewska-Pyrzanowska, Poland
RADA PROGRAMOWA / PROGRAM COUNCIL:
prof. dr hab. inż. Sabina Żróbek, przewodnicząca mgr Henryk Jankowski dr inż. Tomasz Klusek dr Sławomir Kłosowski dr Izabela Rącka mgr Grzegorz Szczurek
RADA NAUKOWA / SCIENTIFIC COUNCIL:
prof. dr hab. Ewa Siemińska, przewodnicząca (Uniwersytet MK w Toruniu) prof. Maurizio d'Amato (Technical University Bari, Italy) dr hab. Radosław Cellmer, prof. UWM (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie) prof. dr hab. Krystyna Dziworska (Uniwersytet Gdański) dr hab. Iwona Foryś, prof. US (Uniwersytet Szczeciński) dr hab. Gabriel Główska, prof. SGH (Szkoła Główna Handlowa) PhD Richard Grover (Oxford Brookes University) prof. Plamen Iliev (University of Economics – Varna) prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak (Uniwersytet Łódzki) prof. Natalija Lepkova (Vilnius Gediminas Technical University) dr hab. inż. Piotr Parzych, prof. AGH (Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie) prof. Michael Reinberg (Fachhochschule, Wien) prof. Nikolai Siniak (Belarusian State Technological University) prof. Maruska Subic-Kovac (University in Ljubljana, Slovenia) prof. Taras Ievsiukov (National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine) prof. dr hab. Maria Trojanek (Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu) prof. Ion Anghel (School of Economics in Bucharest) prof. dr-ing. Winrich Voss (Leibniz University Hannover)
ADRES REDAKCJI / EDITORIAL OFFICE:
ul. Nowogrodzka 50, 00-695 Warszawa, tel. 22 627 07 17 e-mail: sekretariat@pfsrm.pl
PRENUMERATA I REKLAMA:
Dorota Jaskólska tel. 22 627 11 37 e-mail: sekretariat@pfsrm.pl
WYDAWCA:
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych ul. Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa
SKŁAD I ŁAMANIE:
Studio DTP Wydawnictwa SIGMA-NOT
DRUK:
Zakład Poligrafii i Kolportażu Wydawnictwa SIGMA-NOT Sp. z o.o. ul. ks. J. Popiełuszki 21, 01-595 Warszawa www.sigma-not.pl
wersja pierwotna czasopisma – papierowa
Nakład 300 egz. Cena 40 zł (w tym 8% VAT) www.pfsrm.pl/kwartalnik

Od Redaktor naczelnej	2
-----------------------------	---

ZAWÓD RZECZOZNAWCA

Medale „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” 2020 i 2021	3
--	---

NAUKA

Robert Bernat

O wycenie nieruchomości w niektórych krajach Europy: Austrii, Czechach, Danii, Holandii, Szwajcarii i Szwecji

On real estate appraisal in some European countries: Austria, the Czech Republic, Denmark, the Netherlands, Switzerland and Sweden	5
--	---

Łukasz Czermak

Wycena stacji paliw w podejściu dochodowym

Valuation of petrol station in the income approach	16
--	----

Weronika Wielocha

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, możliwość przekształcenia w prawo własności, a grunty o nieuregulowanym stanie prawnym

Cooperative ownership right to the premises, the possibility of transformation into ownership, and land with unregulated legal status	29
---	----

PRAWO

Krzysztof Gabrel

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w kompetencjach środowiska zawodowego

	39
--	----

Kalendarz prawny maj–wrzesień 2021 r.	42
--	----

WYDAWNICTWA

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze	46
--------------------------	----

AKTUALNOŚCI

Nowy szef w Ministerstwie Rozwoju i Technologii	45
---	----

Marcin Malmon

Walne Zgromadzenie Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych (TEGOVA)

	48
--	----

WYDARZENIA

Ksienka Chrystowicz

IV Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych	49
---	----



Drodzy Czytelnicy,

z ogromną przyjemnością oddaję w Państwa ręce najnowszy numer naszego kwartalnika, z wieloma ciekawymi artykułami do poczytania przy filiżance ciepłego kakao i smacznego ciasta.

Rzeczywistość pandemiczna, w której funkcjonujemy, jest namacalnym materiałem, na którym uczymy się dynamizmu oraz nieprzewidywalności rynku nieruchomości. Dla wielu z nas doświadczenie to jest fascynującą przygodą prowadzącą przez dotąd nieznane meandry rynku nieruchomości. Mnogość problemów związanych z różnymi przedmiotami oraz rodzajami wycen nieruchomości sprawia rzeczoznawcom szereg problemów, które stają się wyzwaniem w naszej codziennej pracy. Dzielenie się swoimi doświadczeniami, pomysłami oraz refleksjami pozwala wspólnie tworzyć i budować nasz zawód.

Mijający rok był dla rynku nieruchomości dużo lepszy, aniżeli początkowo przewidywano, choć znacznym piętnem stają się dla tego rynku zakłócenia gospodarcze, skutkujące m.in. znaczącą inflacją. Zakłócenia te mogą powodować ochłodzenie rynku, a także przyspieszenie zmiany fazy cyklu koniunkturalnego rynku nieruchomości.

W najnowszym numerze kwartalnika zachęcam Państwa w sposób szczególny do lektury niezwykle ciekawego artykułu opisującego modele wyceny funkcjonujące w wybranych krajach Europy. Polecam Państwa uwadze również artykuł opisujący problemy związane z wycenami stacji paliw, a także zagadnienia poruszające dylematy związane z wyceną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kontekście możliwości przekształcenia w prawo własności w porównaniu z gruntami o nieuregulowanym stanie prawnym.

Niezmiennie zachęcam Państwa do aktywnego angażowania się w życie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, do dzielenia się pomysłami, dobrymi praktykami, radościami i inicjatywami, które chętnie będziemy wdrażać w nowe standardy działania naszego zawodu.

Z najlepszymi życzeniami,

*Renata Chróstna,
Redaktor Naczelna*



W numerze 110 kwartalnika pomyłkowo podpisano zdjęcie okładkowe autorstwa Dariusza Fidosa. Na fotografii widać małą wieś o nazwie Pasterka (woj. dolnośląskie) i kościół św. Jana Chrzciciela. Wieś leży na obszarze Gór Stołowych.

Medale „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” 2020 i 2021

Podczas posiedzenia Rady Krajowej PFSRM w Zakopanem we wrześniu 2021 r. prezydent PFSRM Tomasz Ciodyk wręczył honorowe medale „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”. Medal za 2020 r. otrzymała Halina Jaskulska, a za 2021 r. Jerzy Dąbek.



Halina Jaskulska jest rzeczoznawcą majątkowym (nr upr. 2154), od 1996 r. prowadzi w Sopocie działalność zawodową związaną z wyceną nieruchomości wraz z doradztwem i zarządzaniem nieruchomościami. Była członkinią Zarządu Polskiego Stowarzyszenia Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości (2015–2018). Działała w Polskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości (1996–1998), a od 1999 r. w Pomorskim Towarzystwie Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku. W latach 2000–2006 i od 2014 r. do września 2021 r. była Prezesem PTRM w Gdańsku. Była członkinią Komisji Etyki Zawodowej w latach 2016–2019, a od 3 lat jest przewodniczącą KEZ przy PFSRM. W latach 2000–2003 i 2009–2012 była członkinią Komisji Legislacyjnej przy PFSRM. Od 2008 r. zasiada w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Jest także wykładowcą Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie i Wyższej Szkoły Bankowej w Gdańsku. Zorganizowała dwie Krajowe Konferencje Rzeczoznawców Majątkowych (2002 i 2018 r.). Odznaczona srebrną i złotą odznaką honorową PFSRM.



Jerzy Dąbek jest rzeczoznawcą majątkowym (nr upr. 256) specjalizującym się w szacowaniu szkód, wartości służebności przesyłu i wynagrodzeń związanych z urządzeniami przesyłowymi, geodetą uprawnionym, a także kierownikiem powołanego w czerwcu 2018 r. przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju zespołu do opracowania projektu standardu zawodowego „Określanie wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzeń związanych z urządzeniami przesyłowymi”. Jest współautorem publikacji i standardów wyceny: (i) *Vademecum – przewodnik dobrych praktyk do ustanawiania oraz wyceny służebności infrastruktury technicznej dla zakładów sieciowych*, red. prof. Stanisława Kalus, Regionalna Izba Handlu i Przemysłu, Bielsko Biala 2010, (ii) *Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2013, wydanie II 2015, (iii) *Standard KSWS „Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości”*, PFSRM 2017, (iv) *Tymczasowa Nota Interpretacyjna „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej”*, PFSRM, a także artykułów w kwartalnikach wydawanych przez PFSRM oraz regionalne stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych. Wykłada na podyplomowych studiach wyceny nieruchomości oraz na specjalistycznych kursach dla przedsiębiorców przesyłowych i szkoleniach organizowanych przez

stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych. Jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. nadawania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego. Działalność szkoleniowo-dydaktyczną łączy z działalnością gospodarczą w ramach Biura Usług Inwestycyjnych „Geoconsult” w Poznaniu.

Lista laureatów medalu „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum” (w kolejności przyznawania)

ŚWIATOWY KONGRES RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Warszawie – 1996 r.

1. Henryk Jędrzejewski

2. Peter Champness, sekretarz generalny TEGOVA

3. Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości

VI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Olsztynie – 1997 r.

4. prof. Andrzej Hopfer

VII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Poznaniu – 1998 r.

5. Zdzisław Małecki

VIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Łodzi – 1999 r.

6. prof. Stanisława Kalus

IX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Toruniu – 2000 r.

7. Andrzej Kalus

X KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2001 r.

8. Zygmunt Bojar

XII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Koszalinie – 2003 r.

9. p. Wacław Baranowski

XIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Rzeszowie – 2004 r.

10. prof. Ewa Kucharska Stasiak

11. śp. Adam Eljasiewicz (pośmiertnie)

XIV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Lublinie – 2005 r.

12. prof. Mieczysław Prystupa

XV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Warszawie – 2006 r.

13. Zdzisława Ledzion Trojanowska

XVI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2007 r.

14. Tomasz Telega

XVII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Poznaniu – 2008 r.

15. Krzysztof Grzesik

XVIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH we Wrocławiu – 2009 r.

16. Lucyllia Głogowska

XIX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Kielcach – 2010 r.

17. prof. Ryszard Cymerman

XX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2011 r.

18. prof. Sabina Żróbek

XXI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Międzyzdrojach - 2012 r.

19. śp. Henryk Hajdasz

XXIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Rzeszowie – 2014 r.

20. Joanna Monika Szapiro – Nowakowska

XXIV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Białymstoku – 2015 r.

21. Janusz Jasiński

XXV KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2016 r.

22. Jerzy Filipiak

XXVI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Łodzi – 2017 r.

23. Krzysztof Urbańczyk

XXVII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Sopocie – 2018 r.

24. śp. Celina Hoffman

XXVIII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH w Kielcach – 2019 r.

25. Andrzej Zarychta

POSIEDZENIE RADY KRAJOWEJ PFSRM W ZAKOPANEM – 2021 r.

26. Halina Jaskulska

27. Jerzy Dąbek

* Podczas XI Konferencji RzM w Gdańsku w 2002 r. i podczas XXII Konferencji RzM w Warszawie w 2013 r. nie wręczono medalu

O wycenie nieruchomości w niektórych krajach Europy: Austrii, Czechach, Danii, Holandii, Szwajcarii i Szwecji

On real estate appraisal in some European countries: Austria, the Czech Republic, Denmark, the Netherlands, Switzerland and Sweden

W Austrii najbardziej popularna jest metoda wartości porównawczej, ponieważ uwzględnia i odzwierciedla aktualną sytuację rynkową. Poza tym nieruchomości wycenia się tam na podstawie metody rzeczowych aktywów trwałych, w ramach której wartość rynkowa nieruchomości wyceniana jest bez przychodów z czynszu. Metoda wartości zysków skapitalizowanych stosowana jest głównie do określenia wartości nieruchomości z przychodami z czynszu.

W Czechach do najważniejszych metod wyceny należy zaliczyć metody: porównawczą, kosztową oraz dochodową. Istotne są również metody: wycena wg wartości nominalnej, wycena wg wartości księgowej, wycena wg wartości kursowej oraz wycena po ustalonej cenie.

W Danii bardzo istotna jest wycena wartości katastralnej, której nowe zasady zostały opublikowane w 2020 r. Właściciele domów w Danii są opodatkowani na podstawie wartości katastralnej nieruchomości, a podatek katastralny od nieruchomości nakładany przez państwo jest obliczany na podstawie wartości nieruchomości reprezentatywnych, a ten nakładany przez gminę jest obliczany na podstawie wartości rynkowej danej nieruchomości.

Wycena w Holandii wykonywana jest od 2002 r. przez niezaprzyrzeczonych rzeczoznawców majątkowych. Wówczas zniesiono także ochronę tytułu i zawodu. Utworzono natomiast dwa rejestry rzeczoznawców zajmujących się wyceną nieruchomości: VastgoedCert oraz SCVM.

W Szwajcarii istnieją dwa sposoby wyceny nieruchomości: wycena on-line z wykorzystaniem metody hedonicznej oraz wycena ekspercka wykonana przez lokalnego rzeczoznawcę majątkowego. Dla obu sposobów wyceny stosuje się następujące metody szacowania: metoda porównywania parami, metoda wartości zysków skapitalizowanych, metoda wartości rzeczywistej lub metoda wartości aktywów netto oraz metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF).

W szwedzkiej wycenie nieruchomości rozróżnia się zasadniczo dwie wartości: rynkową oraz indywidualną. Obie wartości, w zależności od celu wyceny, określa się w podejściu porównawczym. Wycena dochodowa (podejście dochodowe) uzależniona jest od rynku kapitałowego, tj. od rynku inwestycji i rynku kredytowego.

Słowa kluczowe: metody wyceny, wartość nieruchomości, kataster, nieruchomość

In Austria the comparative value method is the most popular as it takes into account and reflects the current market situation. In addition, real estate is measured there on the basis of the property, plant and equipment method, in which the market value of the property is measured excluding rental income. The capitalized gains value method is mainly used to determine the value of real estate with rental income.

In the Czech Republic, the most important valuation methods include: comparative, cost and income methods. The following methods are also important: valuation at face value; valuation at book value; valuation according to the exchange rate and valuation at a fixed price.

In Denmark cadastral valuation is very important, the new rules of which were published in 2020. Homeowners in Denmark are taxed on the cadastral value of the property, while the state cadastral property tax is calculated on the value of representative properties, while the municipal tax is calculated on the market value of the property.

The appraisal in the Netherlands has been performed since 2002 by non-sworn property appraisers. At that time, the protection of the title and profession was also abolished. Instead, two real estate appraisers' registers were established: VastgoedCert and SCVM.

In Switzerland, there are two ways of real estate appraisal: on-line valuation using the hedonic method and expert appraisal by a local real estate appraiser. The following estimation methods are used for both valuation methods: the pairwise comparison method, the capitalized gains value method, the real value method or the net asset value method, and the discounted cash flow (DCF) method.

The Swedish property valuation basically distinguishes between two values: market value and individual value. Both values, depending on the purpose of the valuation, are determined in the comparative approach. Income valuation (income approach) depends on the capital market, ie the investment market and the credit market.

Keywords: valuation methods, real estate value, cadastre, real estate

Austria

Od 1995 r. Austria należy do Unii Europejskiej i podobnie jak Niemcy jest społeczną gospodarką rynkową i należy do najbardziej rozwiniętych ekonomicznie krajów we Wspólnocie. Najczęściej stosowane w wycenie nieruchomości w Austrii są metody: wartości porównawczej oraz wartości rzeczywistej, ale także metoda wartości zysków skapitalizowanych i metoda wartości rezydualnej.

Metoda wartości porównawczej

Metoda wartości porównawczej jest w Austrii najbardziej popularna, ponieważ uwzględnia i odzwierciedla aktualną sytuację rynkową. Zestawia się w niej porównywalne cechy nieruchomości (lokalizacja, otoczenie, wielkość, wyposażenie, stan nieruchomości). Wartość gruntów ustalana jest na podstawie przeciętnych wartości gruntów, dostępnych cen zakupu, ekspertyz rynkowych i opinii ekspertów. W większości przypadków do określenia wartości nieruchomości mieszkalnej w przypadku zakupu lub sprzedaży, darowizn, spadków lub rozwodów stosuje się właśnie metodę wartości porównawczej. Zaletą tej procedury jest to, że wartość jest aktualna. Wadą jest często niewystarczająca liczba porównywalnych obiektów. Ponadto wartość ta odzwierciedla aktualny stan, który w zmienionych okolicznościach może się równie szybko zmienić.

Metoda wartości rzeczywistej – rzeczowych aktywów trwałych

W metodzie rzeczowych aktywów trwałych wartość rynkowa nieruchomości wyceniana jest bez przychodów z czynszu (nieruchomości komercyjne zajmowane przez właścicieli lub domy i mieszkania). Wartość gruntu budowlanego ustala się na podstawie wartości gruntu i rzeczywistej wartości budynku (rok budowy, zaległości remontowe). Metodę tę stosuje się wyłącznie w celu zestawienia kosztów, które zostałyby poniesione w związku z budową nowego obiektu. Zaletą tej metody jest to, że odzwierciedla ona wartość aktywów netto. Wadą zaś jest to, że nie uwzględnia ona obecnych warunków rynkowych, a zatem ma charakter czysto teoretyczny. W większości przypadków w celu uzyskania realistycznych wartości nieruchomości łączy się metody wyceny porównawczej i wyceny aktywów trwałych.

Metoda wartości zysków skapitalizowanych

Metoda wartości zysków skapitalizowanych stosowana jest głównie do określenia wartości nieruchomości z przychodami z czynszu (nieruchomości komercyjne wynajmowane, nieruchomości mieszkalne i komercyjne wynajmowane). Ustalana jest wartość gruntu i dochód z dzierżawy. Uwzględnia się również stopę procentową nieruchomości (rynkowa stopa procentowa dla udziałów w nieruchomościach) oraz koszty utrzymania. Zaletą tej metody jest to, że opiera się ona na realistycznych danych liczbowych. Wadą jest to, że nie zawsze jest wystarczająco dużo danych dostępnych dla stopy procentowej nieruchomości.

Metoda wartości rezydualnej

Procedura ta jest stosowana głównie w przypadku inwestycji, dlatego też jest nazywana metodą inwestorską lub deweloperską. Jej celem jest ustalenie możliwie maksymalnej do osiągnięcia ceny gruntu, by wybudować nieruchomość w sposób uzasadniony ekonomicznie. Wartość rynkowa nieruchomości ustalana jest przy zastosowaniu metody kapitalizacji zysków i wartości porównawczej. Następnie odlicza się koszty poniesione w związku z budową i to prowadzi do uzyskania wartości gruntu. Metodę wartości rezydualnej stosuje się zazwyczaj dla działek niezabudowanych w miejscach nieatrakcyjnych, dla których praktycznie nie ma wartości porównawczych. W celu określenia wartości rynkowej należy jednak stosować dalsze metody, uwzględniające aktualną sytuację rynkową.

Koszty wyceny nieruchomości

Cena sporządzenia wyceny zależy od tego, czy wymagana jest opinia biegłego, która jest ważna w sądzie, czy też opinia, która jest potrzebna wyłącznie do oszacowania ceny zakupu lub sprzedaży. Prywatni eksperci lub konsultanci nie są związani opłatami ustawowymi i mogą dowolnie negocjować swoje stawki. Niemniej jednak uzgodniona opłata nie może być nieproporcjonalna do świadczonej usługi. Są eksperci, którzy stosują stawki godzinowe płacone przez sąd. Jednakże zgodnie z ustawą o roszczeniach z tytułu opłat ekspert może uzgodnić stawki ryczałtowe, które zależą od kwoty wyceny. Gdy wycena wiąże się z ryzykiem dla eksperta, niektórzy uzgadniają ceny stopniowane. Ekspersi lub konsultanci, którzy pracują według stawek godzinowych, pobierają opłaty w wysokości 130–160 euro. W celu przygotowania ekspertyzy można doliczyć koszty w wysokości 30–60 euro.

Nawet zaprzysiężony rzeczoznawca majątkowy może swobodnie negocjować ceny za wycenę wartości rynkowej. Z reguły orientuje się on na wartość rynkową i szacuje nakład pracy potrzebny do jej przygotowania. Krótsze sprawozdanie z wyceny, przy normalnym nakładzie pracy, jest znacznie tańsze niż bardzo obszerna ekspertyza, która jest wymagana dla sądu. Ekspertyza dotycząca zwykłego domu jednorodzinnego z gruntem może być przygotowana przy mniejszych nakładach czasowych niż ekspertyza dotycząca złożonej nieruchomości komercyjnej. Czas potrzebny do przygotowania ekspertyzy

Tabela. Przykładowe zakresy cen za sporządzenie wyceny nieruchomości w Austrii

Wartość rynkowa nieruchomości, tys. euro	Koszt wyceny, euro
100	543–910
150	725–1 203
200	860–1 432
300	1 071–1 779
500	1 318–2 198

ma również wpływ na koszty. Pomimo swobodnej negocjacji cen, wielu rzeczoznawców majątkowych powołuje się na tzw. HOAI (*Honorarordnung für Architekten und Ingenieure*), czyli na przepisy dotyczące opłat dla architektów i inżynierów. HOAI opiera się na wartościach rynkowych nieruchomości. Pod uwagę brany jest również poziom trudności wyceny. W tabeli przedstawiono przykładowe zakresy cen. Oprócz podstawowych kosztów HOAI istnieją również dodatkowe koszty podróży, materiałów i standardowej mapy wartości gruntu.

Ważność wyceny wartości nieruchomości

W zależności od procedury zastosowanej do sporządzenia wyceny odzwierciedla ona albo aktualne warunki rynkowe (wycena wartości rynkowej, wycena wartości skapitalizowanych zysków), albo wartość rzeczywistą, która nie uwzględnia w wystarczającym stopniu rzeczywistości. Ponieważ rynek nieruchomości podlega zmianom, po 2–3 latach należy dokonać przeglądu wyceny w celu sprawdzenia, czy nadal odpowiada ona przedstawionym wówczas okolicznościom. Nie ma znaczenia, czy jest to dom jednorodzinny, wynajmowane mieszkanie czy też nieruchomość komercyjna. Istnieją czynniki, które miały pozytywny wpływ w czasie sporządzania ekspertyzy, takie jak otoczenie, wskaźnik czynszu i podaż. Po kilku latach mogą się one zmienić, a żaden rzeczoznawca majątkowy nie może zagwarantować, że ważność wyceny będzie obowiązywała przez kilka lat.

Czechy

Podstawowym aktem prawnym regulującym wycenę nieruchomości w Czechach jest uchwalona 17 czerwca 1997 r. ustawa o wycenie nieruchomości, która reguluje sposoby wyceny rzeczy, praw i innych wartości majątkowych, nie ma jednak zastosowania do wyceny zasobów naturalnych innych niż lasy.

Rodzaje określanych wartości

O ile ustawa nie określa innej metody wyceny, majątek wycenia się po cenie zwykłej, czyli takiej, która została osiągnięta przy sprzedaży tych samych lub podobnych aktywów w dniu wyceny. Pod uwagę brane są wszystkie okoliczności wpływające na cenę, ale bez odzwierciedlania skutków nadzwyczajnych okoliczności rynkowych, które obejmują na przykład stan pogorszenia warunków dochodowych sprzedawcy lub kupującego czy też konsekwencje klęsk żywiołowych. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie można określić ceny zwykłej, nieruchomość wycenia się według wartości rynkowej, chyba że szczególne przepisy prawa stanowią inaczej. W ten sposób brane są pod uwagę wszystkie okoliczności, które mają wpływ na wartość rynkową. W wycenie należy podać przyczyny nieokreślenia ceny zwykłej. Wartość rynkowa oznacza szacunkową kwotę, za jaką dany składnik aktywów można wymienić w dniu wyceny pomiędzy zainteresowanym kupującym a chętnym sprzedającym, w ramach zwykłych stosunków handlowych przeprowadzonych zgodnie z zasadą ceny rynkowej, po odpowiednim wprowadzeniu do obrotu, gdy każda ze

stron działała w sposób świadomy, rozważny i nie znajduje się pod przymusem.

Określenie ceny zwykłej lub wartości rynkowej musi jasno wynikać z procedury wyceny, a ich wykorzystanie do wyceny musi być uzasadnione i odpowiadać zakresowi i celowi wyceny oraz dostępności obiektywnych danych przydatnych do wyceny. Cena nadzwyczajna oznacza cenę, w której zostały odzwierciedlone nadzwyczajne okoliczności rynkowe.

Metody wyceny

Do najważniejszych metod wyceny w Czechach należy zaliczyć:

- metodę porównawczą, polegającą na porównaniu przedmiotu wyceny z tym samym lub podobnym przedmiotem wyceny,
- metodę kosztową, która opiera się na wycenie kosztów, jakie należałoby ponieść na nabycie przedmiotu wyceny w miejscu wyceny i zgodnie ze stanem na dzień wyceny,
- metodę dochodową, która opiera się na faktycznie osiągniętym dochodzie z przedmiotu wyceny lub na zysku, jaki można uzyskać z przedmiotu wyceny w danych warunkach oraz na kapitalizacji tego dochodu (stopy procentowej).

Istotne są również metody:

- wyceny wg wartości nominalnej, która jest oparta na kwocie, w jakiej przedmiot wyceny jest wyrażony,
- wyceny wg wartości księgowej, która jest oparta na metodach wyceny określonych na podstawie przepisów o rachunkowości,
- wyceny wg wartości kursowej, która jest oparta na cenie przedmiotu wyceny zarejestrowanej w określonym okresie na rynku,
- wyceny po ustalonej cenie, czyli cenie przedmiotu wyceny uzgodnionej przy jego sprzedaży.

Standardy wyceny dla banków

Różnią się od standardów przyjętych dla wycen wykonywanych dla zleceńodawców innych niż bank. Główną różnicą jest forma wyceny w formie pliku o formacie .pdf, która obligatoryjnie musi być przesłana do banku drogą elektroniczną. Jedyne na życzenie klienta banku, może być ona sporządzona dodatkowo w jednym egzemplarzu pisemnym. Każda pisemna kopia musi być podpisana i opatrzona pieczęcią rzeczoznawcy. Wersja elektroniczna i pisemna nie mogą się różnić. Każdą wycenę należy przygotować tak, aby bank uzyskał maksymalną informację o wycenianych nieruchomościach na jak najmniejszej liczbie stron. Wprowadzenie standardów wyceny nieruchomości do celów wyceny zabezpieczeń dla instytucji finansowych zostały zainicjowane przez banki i towarzystwa budowlane, które reprezentuje specjalnie w tym celu powołany organ, Czeski Związek Bankowy (CZB), w celu ujednolicenia i wspólnej interpretacji poszczególnych podstawowych pojęć i podejść stosowanych przy wycenie nieruchomości na cele zabezpieczeń wierzytelności hipotecznych. Celem standaryzacji procedur bankowych jest ich harmonizacja z przepisami Unii Europejskiej oraz wymaganiami prawnymi wynikającymi z warunków nadzoru bankowego, które są ukierunkowane na poprawę jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników

końcowych, czyli klientów banków. Wycena nieruchomości dla instytucji finansowej powinna odbywać się według jasnej i jednoznacznej metodologii zarówno w dziedzinie systemowej, jak i zawodowej. Odpowiedzialność za ewentualne błędy metodyczne, zawodowe lub systemowe zawsze spoczywa na banku (lub upoważnionym dziale i pracowniku banku) i nie może być przenoszona na inne podmioty. Bank powinien zapewnić powyższe poprzez odpowiednio wykwalifikowaną kadrę i personel wewnętrzny oraz zatwierdzony system wyceny. Liczba pracowników i ich rozmieszczenie na terytorium Czech powinno być adekwatne do pozycji instytucji finansowej na rynku oraz rodzaju, liczby i wolumenu przeprowadzonych transakcji na rynku nieruchomości. Procedury opisane w standardach muszą prawidłowo uwzględniać ryzyka związane z procesem i faktyczną wyceną nieruchomości dla celów zabezpieczenia transakcji instytucji finansowych zrzeszonych w CZB. Członkowie CZB zalecają, aby wszystkie podmioty zaangażowane w transakcje zabezpieczane hipoteką przestrzegały tych standardów nieruchomości na terytorium Republiki Czeskiej. Standard wyceny bankowej opracowany przez CZB zakłada, że będzie on wykorzystywany przez wykwalifikowanych rzeczoznawców z zakresu wyceny nieruchomości, dlatego dla procedur, metod i technik w nim określonych wskazano tylko ich główne zasady, bez wchodzenia w szczegóły. System wyceny w banku powinien w szczególności rozwiązywać i rozwijać następujące obszary problemów:

- jasną i podstawową metodologię wyceny, którą można weryfikować,
- wzór wyniku wyceny wraz z załącznikami,
- określenie zagrożeń, które należy uwzględniać i oceniać w minimalnym stopniu,
- procedury metodologiczne dla rzeczoznawców, które można zintegrować z używanym oprogramowaniem lub aplikacjami,
- zapewnienie niezależności rzeczoznawców,
- sposób zamawiania wycen i wypłaty wynagrodzenia,
- kontrola wycen zewnętrznych i wewnętrznych,
- dobór rzeczoznawców i wymagania dotyczące kwalifikacji, wykształcenia, certyfikacji, wykonywania zawodu,
- rzeczoznawca wewnętrzny banku – określenie kwalifikacji pracowników wykonujących wycenę i innych osób,
- rozwój, włączenie wyspecjalizowanej kadry odpowiedzialnej za wyceny w instytucji finansowej poza jednostką biznesową banku – najlepiej w dziale ryzyka,
- sposób i stopień automatyzacji zadań w procesie,
- szacunki sporządzane poza systemem wycen banku (instytucji finansowej),
- sposób wyceny i określenia przydatności zabezpieczenia hipoteką na nietypowych nieruchomościach, np. nietypowe budynki, trudne w użytkowaniu nieruchomości,
- określenie okresu ważności operatu szacunkowego,
- monitorowanie rynku nieruchomości, zasady monitorowania wartości zabezpieczeń nieruchomości oraz ich aktualizacja,
- zakres podstawowych dokumentów niezbędnych na potrzeby wyceny nieruchomości.

Bank powinien zapewnić weryfikację wyceny przez niezależnego i wykwalifikowanego eksperta zgodnie ze standardami niezależnego Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego. Ekspertem takim jest osoba, która posiada niezbędne kwalifika-

cje, umiejętności i doświadczenie w wycenie, nie uczestniczy w procesie podejmowania decyzji kredytowych, pośrednictwie biznesowym i jest niezależna od zawieranych transakcji. Ekspert może być wewnętrzny lub zewnętrzny. Bank powinien zapewnić odpowiednie mechanizmy i procedury chroniące niezależność eksperta od ingerencji i nacisku ze strony systemów obrotu i uczestników transakcji. Rzeczoznawcą zewnętrznym może być osoba fizyczna lub prawna wybrana przez wyspecjalizowany wydział wycen w banku, który wybiera i rejestruje do współpracy rzeczoznawców zewnętrznych. Ze względu na znajomość lokalnych warunków rynkowych rzeczoznawcy zaangażowani do współpracy z bankiem powinni być sklasyfikowani według regionu ze względu na ich miejsce zamieszkania. Bank musi mieć jasno określone zasady i wymagania dotyczące doboru rzeczoznawców, szczególnie w zakresie ich wykształcenia, praktyki oraz certyfikacji. Przy wyborze współpracujących rzeczoznawców bank musi zawsze postępować w sposób przejrzysty i zgodnie z ustawodawstwem Republiki Czeskiej. Oprócz sprawdzonej praktyki wymagana jest także akredytowana certyfikacja rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z międzynarodową normą ČSN EN ISO/ IEC 1702. Spełnienie kryterium tejże certyfikacji można pominąć tylko w uzasadnionych przypadkach. W celu zagwarantowania dostatecznej znajomości lokalnych warunków na rynku nieruchomości rzeczoznawca powinien wyceniać nieruchomości w miejscu, które jest jego dominującym miejscem prowadzenia działalności. Bank jest uprawniony do wydania rekomendacji rzeczoznawcy, co do sposobu sporządzenia przez niego wyceny, ale nie w zakresie jej wyniku. Wycena musi zawierać informacje o określonej wartości zgodnie z europejskimi standardami wyceny i zawierać informacje, że została sporządzona zgodnie ze „Standardami wyceny nieruchomości dla potrzeb wyceny zabezpieczeń dla instytucji finansowych”.

Podczas oceny ryzyka zwraca się uwagę w szczególności na:

- możliwość ustanowienia zastawu,
- możliwość zastawu na gruncie i ukończonych budynkach, budynkach w budowie,
- integralność majątku,
- dostęp do nieruchomości z dróg publicznych, na gruntach należących do klienta/zastawnika,
- służebności,
- podłączenie do mediów,
- obciążenia/służebności,
- przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego,
- istnienie i zgodność sposobu użytkowania nieruchomości z planem zagospodarowania przestrzennego gminy,
- możliwe zmiany i zagrożenia w miejscowości, w której położona jest nieruchomość i jej okolicy,
- porównanie stanu prawnego w katastrze (zgodnie z wypisem i mapą katastralną) z faktycznym stanem na miejscu w trakcie lokalnego badania,
- budynki niezarejestrowane w katastrze nieruchomości, np. budynek nie uzyskał zgody organu nadzoru budowlanego na użytkowanie, a mimo to jest użytkowany bez pozwolenia,
- różnicę rzutów lub zakresu kubaturowego budynku w porównaniu z dokumentacją projektową i rejestracją w katastrze nieruchomości,

- faktyczne użytkowanie budynku jest sprzeczne z przeznaczeniem określonym w katastrze nieruchomości.

Ocena powyższych ryzyk powinna obejmować sprawdzenie wyciągu z katastru nieruchomości oraz mapy katastralnej w zakresie:

- służebności – w zakresie ograniczenia korzystania z nieruchomości będącej przedmiotem służebności na korzyść wycenianej nieruchomości, kontrola wszystkich dokumentów umownych, w tym załączników graficznych,
- prawa pierwokupu – w szczególności w zakresie niejasnych warunków wykonywania prawa pierwokupu, prywatyzacji eksploatowanych obiektów – dotrzymanie terminu przeznaczenia, wykup po wartości księgowej,
- zastawu – w wycenie zwykle nie uwzględnia się zastawów, ich istnienie należy zawsze wskazać w wycenie,
- umowy kupna i innych tytułów nabycia (w szczególności m.in. zezwolenia na użytkowanie, postanowienia o dziedziczeniu, orzeczenia sądowego),
- inne zarejestrowane prawa.

Rzeczoznawcy powinni przeprowadzić ocenę z punktu widzenia wejściowej podstawy wyceny zabezpieczenia („aspekt techniczny i faktyczny”), natomiast weryfikacja ważności i wykonalności umów oraz ewentualna ocena innego ryzyka prawnego należą do prawników zatrudnionych w bankach. W przypadku zidentyfikowania określonego ryzyka konieczna jest wzmianka na ten temat najlepiej na końcu wyceny.

Nieruchomość jako przedmiot zabezpieczenia

Zgodnie ze standardem opracowanym przez CZB bank powinien przyjmować jako zabezpieczenie tylko te nieruchomości, które są przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości, zarejestrowane w katastrze nieruchomości i których stan techniczny pozwala na bezproblemowe użytkowanie. Nieruchomość taka nie jest także obciążona znaczącymi ryzykami lub innymi ograniczeniami, które w znaczący sposób ograniczyłyby sprzedaż (płynność) takiej nieruchomości. Bank powinien określić w swoim systemie wyceny nieruchomości nadające się lub nie do celów zabezpieczenia oraz podejść indywidualnie i ostrożnie do wyceny poszczególnych aktywów.

Dania

Od 2019 r. w Danii wprowadzono nowe zasady wyceny wartości katastralnej nieruchomości, a ich prawnie wiążące wartości zostały opublikowane w 2020 r. Właściciele domów w Danii są opodatkowani na podstawie wartości katastralnej nieruchomości, a podatek katastralny od nieruchomości nakładany przez państwo obliczany jest na podstawie wartości nieruchomości reprezentatywnych, a ten nakładany przez gminę obliczany na podstawie wartości rynkowej danej nieruchomości.

Wartość katastralna

Ustawa o wycenie nieruchomości określa ogólne zasady obliczania wartości katastralnej mieszkań i gruntów oraz zawiera wytyczne dotyczące ich ustalania. Funkcjonujące od 2018 r.

prawo nakazuje dokonywać wyceny raz na dwa lata, na dzień 1 września danego roku. Mieszkania, kamienice i domki jednorodzinne są wyceniane na każdy rok parzysty (od 2018 r.). Pozostałe nieruchomości są wyceniane na lata nieparzyste (po raz pierwszy w 2019 r.). Szereg rodzajów nieruchomości podlega ponownej wycenie na dzień 1 września roku następującego po ustawowej wycenie. Są to nieruchomości, których substancja w jakiś sposób uległa zmianie. Może tak być w przypadku nowo wybudowanej nieruchomości, zmienionego przeznaczenia terenu, a także jeśli dokonano przebudowy lub rozbudowy, lub jeśli nieruchomość została poważnie uszkodzona, np. w wyniku pożaru, burzy lub powodzi. Nieruchomość jest wyceniana na podstawie wielkości i stanu nieruchomości na dzień wyceny. Przy szacowaniu określa się oczekiwaną i jednocześnie możliwą do osiągnięcia wartość rynkową nieruchomości, porównując ją z innymi nieruchomościami tej samej kategorii, biorąc pod uwagę: wiek, wielkość, lokalizację i inne wpływające na wartość cechy. Wyceny dokonuje się na podstawie cen wolnorynkowych ustalonych dla porównywalnych nieruchomości i dla tej samej nieruchomości. Wycena wartości katastralnej może odbiegać od rzeczywistości ustalonej ceny komercyjnej danej nieruchomości, jeśli na przykład jest to transakcja w ramach jednej rodziny po obniżonej cenie. Oprócz porównywalnych cen rynkowych bierze się także pod uwagę inne wskaźniki cech rynkowych, które mogą mieć znaczący wpływ na wycenę. Wyceny dokonuje się również na podstawie informacji z rejestrów publicznych lub organów publicznych na temat terenu, powierzchni budynku, lokalizacji i innych cech. Wartość nieruchomości jest rozumiana jako wartość nieruchomości ogółem, ponieważ nieruchomość istnieje w momencie wyceny.

Inne rodzaje wartości, pomocnicze dla określenia wartości katastralnej

Ponadto dokonuje się oceny niezależnej „wartości podstawowej”, którą należy rozumieć jako wartość gruntu w stanie niezabudowanym. Podstawową wartość katastralną szacuje się na podstawie możliwości wykorzystania gruntu, możliwego zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie prawa dotyczącego planowania przestrzennego lub innych przepisów. Oznacza to, że jeśli możliwe jest wzniesienie wielopiętrowego budynku na danym terenie, wartość nieruchomości będzie wyższa niż dla gruntu, na którym można wznieść tylko budynek jednorodzinny. W przypadku lokali mieszkalnych do wyceny wykorzystuje się również niezależną wartość nieruchomości i niezależną wartość podstawową. Wartość podstawowa jest obliczana w taki sposób, że jej wartość stosowana jest do określania podstawowego obszaru właściwości nadrzędnej, gdzie właściwość nadrzędna oznacza właściwość podzieloną na mieszkania. Podstawowa wartość nieruchomości nadrzędnej jest następnie rozkładana na poszczególne mieszkania zgodnie z wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej.

Procedury wspierające wycenę nieruchomości

Organ wyceniający może bez uprzedniego powiadomienia właściciela przeprowadzać zewnętrzne inspekcje nieruchomości z publicznie dostępnych pozycji w celu gromadzenia da-

nych, jeżeli jest to konieczne do oceny nieruchomości. W celu wyceny zostaną również wykonane zdjęcia lotnicze wszystkich duńskich nieruchomości, a także zdjęcia nieruchomości z dróg publicznych. Organ wyceniający może po uprzednim powiadomieniu właściciela bez uprzedniego nakazu sądowego przeprowadzić zewnętrzne inspekcje mieszkania wewnątrz nieruchomości, jeżeli zostanie to uznane za konieczne do oceny przedmiotowej nieruchomości. Wewnętrzna inspekcja mieszkania może być przeprowadzona po uprzednim powiadomieniu przez właściciela, w przypadkach gdy zostanie to uznane za konieczne do wyceny danej nieruchomości. Wewnętrzna kontrola na życzenie właściciela może mieć miejsce tylko wtedy, gdy istnieje domniemanie, że ma to istotne znaczenie dla wyceny, a kontrola może zostać przeprowadzona wyłącznie po uprzednim wydaniu orzeczenia przez sąd.

Nieruchomości całkowicie lub częściowo zwolnione z wyceny

Zgodnie z § 9 ust. 1 ustawy następujące nieruchomości nie są wyceniane:

- publiczne ulice, drogi, place i parki itp. inne niż grunty wykorzystywane do celów biznesowych,
- nieruchomości objęte przepisami o ochronie informacji przed ujawnieniem osobom trzecim (tereny zamknięte), jeżeli nieruchomości te są własnością władz publicznych,
- nieruchomości przeznaczone do korzystania z transportu publicznego, w tym ruchu towarowego,
- kościoły itp. należące do uznanych lub zatwierdzonych wspólnot religijnych, a także cmentarzy i zatwierdzonych miejsc pochówku,
- system latarni morskich,
- domki ogrodowe w ogrodach działkowych,
- inne budynki na gruntach zagranicznych, gdy wartość budynków wynosi mniej niż 100 000 DKK (poziom z 2010 r.).

Wycena wartości katastralnej nieruchomości rolnych i leśnych

Zgodnie z § 28 ustawy podstawowa wartość katastralna gruntów produkcyjnych obliczana jest jako prognoza na podstawie oceny średniej wartości katastralnej z ostatniego roku na hektar dla danego obszaru. Grunty produkcyjne oznaczają grunty na obszarze nieruchomości rolnej lub leśnej, jeżeli grunty te są wykorzystywane do celów rolniczych lub podlegają obowiązkowi leśnemu i nie mogą być wykorzystywane do innych celów, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie przepisów dotyczących planowania lub innych przepisów publicznych. Grunty należące do budynków gospodarczych wykorzystywanych do celów rolniczych lub leśnych i położone na gruntach, o których była mowa wcześniej, także są uważane za grunty produkcyjne. Natomiast naturalne obszary gruntów należących do gruntów rolnych lub leśnych uważa się za grunty produkcyjne, jeżeli dany grunt nie jest wykorzystywany do innych celów, zgodnie z przepisami wydanymi zgodnie z przepisami dotyczącymi planowania lub innymi przepisami publicznymi. Wyłączone z produkcji grunty leśne należące do gruntów leśnych poza strefą lądową, także są uważane za grunty produkcyjne.

Holandia

W 2002 r. rząd chciał poprzez zmianę ustawy promować przejrzystość i funkcjonowanie rynku, dlatego zrezygnowano z zaprzysiężenia rzeczoznawców majątkowych przez Izbę Handlową lub Trybunał oraz zniesiono ochronę tytułu i zawodu. Utworzono dwa rejestry rzeczoznawców zajmujących się wyceną nieruchomości: VastgoedCert oraz SCVM. W przypadku sporów rzeczoznawcy majątkowi poddają się kodeksowi honorowemu i przepisom dyscyplinarnym.

Sprawozdanie z wyceny

Udokumentowaniem procesu wyceny jest sprawozdanie z wyceny (*taxatierapport*). Przykładowe sprawozdanie z wyceny domu mieszkalnego powinno składać się z następujących części:

1. dane o nieruchomości,
2. przedmiot wyceny,
3. cel wyceny,
4. wartość nieruchomości,
5. klauzule odpowiedzialności,
6. kwestie wymagające uwagi,
7. stan prawny nieruchomości,
8. opis nieruchomości, w tym:
 - a. typ domu,
 - b. wielkość, charakter i układ domu,
 - c. wielkość, charakter i układ działki,
 - d. lokalizacja domu, widok, udogodnienia i wszelkie uciążliwości;
9. stan nieruchomości, w tym:
 - a. poziom wykończenia domu,
 - b. jakość architektoniczna,
 - c. stan utrzymania,
 - d. estetyka;
10. badania rynku,
11. stan środowiska,
12. zanieczyszczenia,
13. obciążenia prawne nieruchomości,
14. uzasadnienie wyniku,
15. aspekty prawa publicznego,
16. możliwości rozwoju nieruchomości,
17. informacje dodatkowe,
18. załączniki.

Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek zbadania czynników, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przykładami takich czynników mogą być:

- zmiany wprowadzane przez gminę lub prowincję w polityce, przeznaczeniu i wykorzystaniu w: planach zagospodarowania przestrzennego, przepisach budowlanych, prawie dotyczącym napojów alkoholowych, środków odurzających lub psychoaktywnych, gastronomii, rekreacji na świeżym powietrzu,
- informacje o zanieczyszczeniu środowiska (gleba, powietrze i woda), wszelkich obecnych lub nieczynnych zbiornikach olejowych itp.,
- zezwolenia wydawane osobom trzecim, które mogą wpływać na korzystanie z nieruchomości,
- informacje z księgi wieczystej.

Sprawozdanie z wyceny zawiera również wyciąg katastralny (jeśli taki istnieje) oraz mapę katastralną dla danej nieruchomości. W zestawieniu znajdują się zarówno obiekty referencyjne z okolicy, jak również wykresy przedstawiające zmiany wartości danego domu. Wyciąg z mapy katastralnej i tzw. sprawozdanie katastralne dotyczące danej działki (jeśli jest obecne w księdze wieczystej) są zawsze dołączane do sprawozdania z wyceny. Tam gdzie jest to możliwe, załącza się również opisy obiektów referencyjnych z bezpośredniego otoczenia oraz dodaje wykresy z lokalnymi i krajowymi wartościami obiektów w pobliżu. Sprawozdanie jest odpowiednio zmodyfikowane dla wniosków o kredyt hipoteczny.

Koszty wyceny

Rzeczoznawcy majątkowi ustalają swoje stawki dla wyceny domu na dwa sposoby. Pierwszy to stawka wartości szacunkowej przedmiotu wyceny (np. 1,85%), a drugi to stawka stała. Koszty wyceny domu z walidacją NWWI są wyższe niż koszty wyceny w przypadku wyceny nieruchomości bez takiego zażyczenia.

Wyceny obowiązkowe i nieobowiązkowe

Istnieje kilka powodów, dla których sprawozdanie z wyceny jest obowiązkowe:

- finansowanie zakupionego domu,
- przeniesienie istniejącej hipoteki,
- podwyższenie istniejącego kredytu hipotecznego na remont lub modernizację domu,
- złożenie deklaracji podatku od spadków,
- złożenie zwykłego zeznania podatkowego.

Wycena nowego domu nie zawsze jest obowiązkowa, w przeciwieństwie do wyceny istniejącego domu. Wycena nowego domu jest konieczna, aby ubiegać się o kredyt hipoteczny, gdy wartość nowego domu może ulec zmniejszeniu, jeśli był on przeznaczony do sprzedaży przez dłuższy okres czasu, nim został zakupiony lub kiedy dom został wybudowany metodą gospodarczą i dlatego nie jest częścią nowego projektu budowlanego.

Niektórzy kredytodawcy wymagają wyceny nowych budynków, gdy cena zakupu jest wyższa niż określona kwota. Istnieje również kilka powodów, dla których sprawozdanie z wyceny nie jest obowiązkowe, ale użyteczne:

- gdy planowany jest zakup nieruchomości, a jej wycena będzie dobrym argumentem podczas negocjacji,
- gdy planowana jest sprzedaż, a wartość nieruchomości nie jest znana,
- gdy niezbędne jest uzyskanie wglądu w wartość dla celów podziału majątku,
- w przypadku wydania przez urząd gminy decyzji, w której lokalne władze podatkowe chcą poznać wartość nieruchomości, m.in. po to, aby móc określić stawkę podatku.

Szwajcaria

W Szwajcarii sektor nieruchomości tworzy 37,7 tys. miejsc pracy, czyli 14% ogólnokrajowego zatrudnienia i generuje rocznie 100 mld CHF wartości dodanej brutto. Ponieważ znaczną

część tej kwoty stanowi dochód ze sprzedaży nieruchomości, to rola wyceny nieruchomości w procesie sprzedaży jest bardzo istotna. Na wartość rynkową najbardziej wpływa lokalizacja, zdeterminowana przez infrastrukturę i długofalowy rozwój regionu lub kantonu. Nieruchomości położone w małych miastach i słabo rozwiniętych aglomeracjach dużych miast mają wartość, która czasami jest nawet o 40–60% niższa niż wartość porównywalnych nieruchomości położonych w lokalizacjach centralnych. Ponadto na wartość rynkową wpływają też takie kryteria, jak: plan piętra i układ zagospodarowania nieruchomości, rok budowy, wyposażenie, stan techniczny, wielkość budynku i gruntu oraz efektywność energetyczna (im większe jest zapotrzebowanie na energię w budynku, tym niższa jest jego wartość rynkowa). Na wartość nieruchomości wpływ mają również aspekty związane z samym procesem wyceny, począwszy od wyboru właściwej metody wyceny i odpowiednich przyrządów pomiarowych, a skończywszy na znajomości różnych czynników, które mogą mieć wpływ na cenę i wartość nieruchomości. W przypadku większości nieruchomości użytkowanych prywatnie wartość rynkową można wiarygodnie ustalić przy użyciu modelu hedonicznego. W przypadku nieruchomości specjalnych korzystniejsza jest wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego, ponieważ subiektywne kryteria brane pod uwagę przez rzeczoznawcę mogą być uwzględnione podczas wizji lokalnej. Wycena rzeczoznawcy niezbędna jest w przypadkach, gdy wymagane jest niezwykle dokładne oszacowanie wartości rynkowej. Różne metody szacowania i podejścia mogą być wykorzystane do określenia wartości rynkowej dla każdego rodzaju nieruchomości.

W zależności od wybranej metody wyceny rzeczoznawca ustala np. wartość godziwą poprzez ustalenie wartości skapitalizowanych zysków (w oparciu o przychody) lub wartości rzeczywistej (w oparciu o rzeczywiste koszty budowy i wartość gruntu). W Szwajcarii oblicza się także wartość podatkową lub wartość urzędową (tylko w przypadku pobierania podatków od nieruchomości) oraz wartość ubezpieczeniową (w przypadku ubezpieczenia budynku obowiązuje tylko wartość budynku bez gruntu). Dokładna wartość rynkowa nieruchomości musi być ustalona w przypadku dziedziczenia lub rozwodu, aby można było dokonać sprawiedliwego podziału. Wycena *on-line* jest znacznie tańsza (kosztuje ok. 300 CHF) i jest dostępna od ręki. Szacunki rzeczoznawców są bardziej czasochłonne i zazwyczaj kosztują więcej niż 1 000 CHF, a znacznie więcej w przypadku większych nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy powinien być specjalistą w swoim regionie, by doskonale znać lokalne cechy rynku. Ponadto jakość i gwarancja wyceny są wyższe, jeśli rzeczoznawca jest członkiem Szwajcarskiej Izby Rzeczoznawców Majątkowych albo certyfikowanym rzeczoznawcą majątkowym. W 99% przypadków wybór rzeczoznawcy majątkowego dokonywany jest na podstawie rekomendacji banków, instytucji ubezpieczeniowych lub sądów. Rzeczoznawca majątkowy powinien określić wartość rynkową w sposób jak najbardziej neutralny, ale możliwe są różnice pomiędzy wynikami wyceny różnych ekspertów. Wielkość tych różnic zależy od rodzaju nieruchomości. Z reguły mówi się o marginesie błędów wynoszącym $\pm 10\%$.

Sposoby wyceny nieruchomości

Wycena hedoniczna (on-line)

Model wyceny hedonicznej oparty jest na bazie danych zawierających transakcje wielu faktycznie zaistniałych transakcji sprzedaży. W tej opartej na statystyce metodzie wartości porównawczej wartość nieruchomości określa ok. 20 cech charakterystycznych dla obiektu (w tym powierzchnia mieszkania oraz gruntu, stan i liczba pokoi) oraz 50 kryteriów lokalizacyjnych. Porównując ceny transakcyjne podobnych nieruchomości, model hedoniczny dla nieruchomości standardowych daje bardzo precyzyjny wynik. Modele komputerowe służą do wyceny nieruchomości na podstawie danych transakcyjnych. Metoda ta jest odpowiednia dla domów jednorodzinnych, mieszkań i budynków mieszkalnych (z maksymalnym udziałem komercyjnym wynoszącym do 30%), dla których na lokalnym rynku nieruchomości istnieje wystarczająca liczba porównywalnych nieruchomości. Banki stosują estymację hedoniczną jako podstawową metodę udzielania mieszkaniowych kredytów hipotecznych ze względu na jej dokładność. Zaletą tej metody jest to, że jest ona mało skomplikowana i tania. Wadą jest to, że nieruchomości o specjalnych właściwościach (w tym nieruchomości luksusowe, przedmioty kolekcjonerskie znajdujące się w budynku, budynki zabytkowe i nieruchomości z większą ilością gruntów) podlegają większej niepewności szacunków.

Wycena ekspercka wykonana przez lokalnego rzeczoznawcę majątkowego

Drugi sposób opiera się na wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego, który dokonuje wizji lokalnej nieruchomości i bada odpowiednie dokumenty, takie jak księga wieczysta i kataster. W swojej wycenie rzeczoznawca majątkowy bierze pod uwagę strukturę budynku, stan nieruchomości, jej efektywność energetyczną oraz szereg innych cech. Wycena udokumentowana jest w operacie szacunkowym. Dodatkowo, czego nie uwzględnia wycena hedoniczna, rzeczoznawcy dysponują pewnym stopniem uznaniowości w ocenie zmniejszenia lub zwiększenia wartości nieruchomości. Zmniejszenie wartości wynika np. z zaległości w pracach remontowych, gdyż oczekiwane koszty napraw i remontów powodują spadek wartości. Wartość nieruchomości może natomiast zostać zwiększona w przypadku środków zwiększających efektywność energetyczną, takich jak modernizacja systemów grzewczych i poprawa izolacji. Różnice w szacunkach cen mogą sięgać nawet 10%, szczególnie w przypadku bardziej specyficznych właściwości.

Metody szacowania

Metoda porównywania parami

Wycena tą metodą opiera się na porównywaniu parami nieruchomości podobnych. Metoda ta jest stosowana w przypadku budynków mieszkalnych lub samych mieszkań.

Metoda wartości zysków skapitalizowanych

Wycena tą metodą opiera się na przychodach z czynszu (równoważonych rocznym dochodom z czynszu podzielonym

przez odpowiednią stopę kapitalizacji). Metoda ta jest stosowana w przypadku budynków mieszkalnych i nieruchomości komercyjnych, które generują długoterminowe przychody z wynajmu.

Metoda wartości rzeczywistej lub metoda wartości aktywów netto

Metoda ta polega na ustaleniu wartości gruntu powiększonej o wartość czasową budowy (koszty budowy, w tym koszty dodatkowe budynku i koszty środowiskowe pomniejszone o amortyzację ze względu na wiek). Metoda ta jest generalnie zalecana dla wszystkich rodzajów nieruchomości, które nie są zorientowane na zysk.

Metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (metoda DCF)

Jest to metoda uznawana na poziomie międzynarodowym stanowiąca alternatywę dla metody zysków kapitalizowanych. Zgodnie z metodą wartości bieżącej przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane w celu ustalenia wartości bieżącej netto nieruchomości. Metoda ta jest stosowana w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych.

Wycena hedoniczna jako metoda wyceny spółki IAZI AG

Na początku lat 90. XX w. spółka IAZI AG zaczęła stosować metodę hedoniczną w odniesieniu do nieruchomości i w 1994 r. uruchomiła bazę danych oraz po raz pierwszy opracowała ogólnokrajowe modele wyceny. Sama metoda hedoniczna została opracowana w połowie XX w. w USA i jej celem było wiarygodne porównywanie wartości szerokiego asortymentu towarów. W tym celu towar był dzielony na cechy charakterystyczne, a następnie wpływ tych cech na cenę był określany za pomocą analizy regresji. W przypadku nieruchomości ich wartość określano za pomocą odpowiednich właściwości oraz lokalizacji. Hedoniczna metoda IAZI zawiera ok. 20 parametrów specyficznych dla danej nieruchomości i ok. 50 parametrów specyficznych dla danej lokalizacji. Nieruchomość porównywana jest z tysiącami nieruchomości będących przedmiotem obrotu, a cena osiągnięta przez porównywalne nieruchomości w porównywalnych lokalizacjach w ostatnich miesiącach ustalana jest statystycznie. Wiele banków, towarzystw ubezpieczeniowych i funduszy emerytalnych stosuje obecnie tę metodę wyceny nieruchomości w ramach działalności w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. Także wielu pośredników w obrocie nieruchomościami i projektantów stosuje tę metodę w celu uzyskania szybkiej, zorientowanej na rynek i efektywnej kosztowo wyceny domów jednorodzinnych, mieszkań i budynków mieszkalnych.

Metoda hedoniczna IAZI ocenia dane z ponad 25 000 rzeczywistych transakcji na rynku nieruchomości mieszkalnych rocznie. Informacje na ten temat pochodzą od instytucji udzielających kredytów hipotecznych (banków), towarzystw ubezpieczeniowych i funduszy emerytalnych. Obiekty z przetargów nie są brane pod uwagę, podobnie jak ceny ofertowe (reklamy). Ponieważ cechy brane do porównań są bardzo niejednorodne (różnią się

one np. lokalizacją, wielkością, wiekiem czy jakością konstrukcji), to kalkulacja ceny hedonicznej dzieli się na cechy jakościowe, a następnie wykorzystuje analizę regresji w celu określenia wpływu tych cech jakościowych na cenę tak, aby cechy stały się jednorodne i możliwie porównywalne. Jeśli odbywa się to na całym zestawie danych rynkowych, można ustalić „domyślną”, ogólnie obowiązującą cenę każdej nieruchomości na rynku. Dużą zaletą modelu hedonicznego jest to, że możliwe jest obliczenie, jak dokładna jest wartość szacunkowa. Każdy obiekt jest testowany wielowymiarowo pod kątem jego porównywalności z innymi obiektami i oceniany w formie sygnalizacji świetlnej. Jeżeli wycena obiektu jest oceniana jako „zielona” (typowa), niepewność (odchylenie standardowe) w modelach hedonicznych IAZI wynosi ok. 10%. Oznacza to, że szacunkowa wartość ustalona z dużym prawdopodobieństwem mieści się w granicach $\pm 10\%$ ceny sprzedaży. Jeżeli model zapewnia *rating* „pomarańczowy” lub „czerwony” (nieco nietypowy/nietypowy) ze względu na właściwości obiektu, skutkuje to nieznacznie zwiększoną niepewnością oszacowania. *Rating* hedoniczny IAZI jest dostępny w wielu aplikacjach i usługach. Oprócz samodzielnych narzędzi IAZI modele są zintegrowane standardowo we wszystkich znanych aplikacjach bankowych lub hipotecznych (np. Avaloq, Finnova czy Wincredit). Modele cen hedonicznych są zatwierdzane raz w roku zgodnie z wymogami Szwajcarskiego Stowarzyszenia Bankierów w „Wytycznych dotyczących weryfikacji, wyceny i rozliczania kredytów zabezpieczonych”.

Indeksy nieruchomości obliczone przez IAZI

Indeksy nieruchomości SWX IAZI są indeksami hedonicznymi, publikowanymi kwartalnie we współpracy z SIX Swiss Exchange (giełdą szwajcarską). Opierają się one na rzeczywistych transakcjach i pokazują trendy cenowe oraz wydajnościowe na szwajcarskim rynku nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych, wielorodzinnych i nieruchomości inwestycyjnych. W oparciu o efektywne zmiany własności odzwierciedlają one faktyczne zmiany na rynku, a także uwzględniają różne charakterystyki nieruchomości będących przedmiotem obrotu. Do najważniejszych indeksów SWX IAZI należą indeksy cen: mieszkań prywatnych, domów prywatnych, budynków wielorodzinnych, nieruchomości w inwestycjach w SWX IAZI, wyników w zakresie inwestycji w nieruchomości.

Szwecja

Wycena nieruchomości w Szwecji wykonywana jest zarówno przez rzeczoznawców majątkowych będących przedsiębiorcami (działalność komercyjna), jak i przez rzeczoznawców majątkowych zatrudnionych przez władze rządowe (np. wykonują wyceny dla celów naliczenia odszkodowań). Za wycenę większości nieruchomości rolnych i leśnych odpowiada Krajowa Agencja Leśna. Działalność powiązaną z szacowaniem nieruchomości prowadzą także inne jednostki rządowe, np. Krajowa Rada Budowy Dróg, Krajowa Rada Kolei lub Krajowa Rada Ochrony Środowiska. Standardowy poziom wykształcenia, jakim powinny się legitymować osoby dokonujące wyceny, to minimum trzy lata studiów uniwersyteckich. Jeśli wycena

dotyczy małych domów, to mogą je sporządzić studenci wydziału budownictwa nawet przed ukończeniem trzeciego roku studiów, aby jednak móc uzyskać uprawnienia należy mieć co najmniej trzyletni staż. Istnieje obowiązek doskonalenia zawodowego w ciągu całego okresu zawodowej działalności. Posiadanie licencji rzeczoznawcy majątkowego nie jest w Szwecji obowiązkowe, aby móc dokonywać wycen, lecz w wielu sytuacjach rzeczoznawca licencjonowany traktowany jest jako przedstawiciel zawodu zaufania publicznego.

Sposoby wyceny

W szwedzkiej wycenie nieruchomości rozróżnia się zasadniczo dwie wartości: rynkową, czyli uzależnioną od sytuacji rynkowej, oraz indywidualną, czyli właściwą dla danej nieruchomości. Z uwagi na urynkowienie wartości konieczne jest przeprowadzenie analizy popytu i podaży oraz znalezienie w niej równowagi poprzez zbilansowanie. Obie wartości, w zależności od celu wyceny, określa się w podejściu porównawczym. Wycena dochodowa (podejście dochodowe) uzależniona jest od rynku kapitałowego, tj. od rynku inwestycji i rynku kredytowego, gdzie w przypadku określenia wartości rynkowej należy określić wymagane stopy zwrotu, a dla wyceny wartości indywidualnej stopy zwrotu na poziomie indywidualnym. W obu przypadkach należy określić stopień skuteczności rynku, tj. jego efektywność, dostępność informacji oraz koszty transakcji.

W przypadku określania wartości rezydualnej nieruchomości należy określić również wartość rezydualną (końcową) niewykorzystanych gruntów. Przy określaniu stopy kapitalizacji należy określić, w jakim stopniu na jej wysokość wpływa rynek konsumencki. Przeprowadzając analizę rynku, należy zbadać i opisać interakcje między rynkami: lokalni, budownictwa i kapitału. W ramach metod wyceny wyróżnia się:

- metodę wyceny lokalizacji, w której charakteryzuje się lokalne dane cenowe,
- metodę zwrotu, w której szacuje się wartość bieżącą, wymagany zwrot, rentę roczną, wieczyste przepływy pieniężne, wariacje z przedpłatą, wycena dochodu,
- podejście kosztowe,
- wycenę hedoniczną (*on-line*).

Wycena mieszkań prywatnych przeprowadzana jest najczęściej w oparciu o lokalną metodę wycen, a wycena nieruchomości przynoszących dochód metodą kapitalizacji prostej albo metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Istotna jest też wycena inwestycji, w ramach której przeprowadza się ocenę rentowności (wartość bieżąca netto oraz zwrot prosty z danego okresu oraz wewnętrzna stopa zwrotu (IRR).

Wycena nieruchomości na potrzeby sprawozdań finansowych oraz kwestia wartości godziwej

Bardzo istotną rolę w zakresie wyceny nieruchomości w Szwecji odgrywa wycena na potrzeby sprawozdań finansowych, gdzie odpowiedzialność zostaje przeniesiona na niezależnych rzeczoznawców, natomiast zadaniem audytorów (w związku z wyceną w sprawozdaniach finansowych)

jest głównie weryfikacja różnych informacji i etapów procesu uzyskiwania informacji do sprawozdania finansowego. W celu sporządzania najskuteczniejszych wycen trwają obecnie prace nad:

- przejrzystością na rynku (w tym informacje o transakcjach i warunkach w umowach),
- jasnymi i jednoznacznymi definicjami dotyczącymi podstawowych terminów (np. koncepcji wartości),
- kompetencjami audytorów i wykonywaniem obowiązków (m.in. kontrola jakości rachunkowości zewnętrznej),
- kompetencjami rzeczoznawców (np. prawidłowym zastosowaniem metod, deklaracji wartości obiektywnych),
- brakiem stronniczości kierownictwa przy ustalaniu wycen i sprawozdawczości finansowej,
- kontrolą pracy wykonywanej przez audytorów i rzeczoznawców (m.in. nadzór, działania dyscyplinarne).

Firmy z branży nieruchomości, które stosują Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) wyceniają swoje nieruchomości inwestycyjne wg wartości godziwej (wartości rynkowej), a zmiana wartości stanowi część zysków i strat rozliczanych przez pewien okres. Informacje z rynku transakcji są niezwykle ważne, ponieważ wycena nieruchomości na rynku oparta jest w taki czy inny sposób na metodzie ceny miejscowej/metodzie transakcji.

Chociaż przejrzystość na szwedzkim rynku nieruchomości jest uważana za bardzo dobrą, to wciąż trwają prace nad możliwością jej jeszcze większej poprawy. Istotne są tutaj podstawowe wartości nieruchomości w transakcjach korporacyjnych oraz określanie warunków w umowach między kupującymi a sprzedającymi, które doprowadzają do określonej ceny. Aby osiągnąć szacunkową wartość rynkową, często stosuje się również inne metody „uzupełniania” i „wypełniania” informacji, które można uzyskać z rynku transakcji. Ponieważ niezbędne informacje rynkowe nie są „doskonałe”, można manipulować oszacowanymi wartościami rynkowymi. Z kolei wyniki w sprawozdaniach finansowych często stanowią podstawę m.in. premii dla kierownictwa firmy i innych pracowników, a także dywidend dla akcjonariuszy. Ponadto raporty finansowe odgrywają ważną rolę w pozyskiwaniu kapitału na rynku (np. pożyczanie od pożyczkodawców, nowe emisje akcji, emisje obligacji korporacyjnych). Istnieje kilka różnych koncepcji wartości ekonomicznej. Każda z nich może być poprawna dla pewnej wartości szacunkowej, ale niekoniecznie poprawna do oszacowania innej koncepcji wartości. Rozwiązanie problemu z wyceną nie jest możliwe, dopóki rzeczoznawca nie zorientuje się, do której koncepcji wartości dąży wycena. Dlatego definicje różnych koncepcji wartości i postrzeganie przez podmioty sposobu interpretacji tych definicji mają kluczowe znaczenie dla realizacji wyceny. Obecnie istnieją trzy główne warianty koncepcji wartości: wartość rynkowa, wartość dochodowa (zwrotu) i wartości związane z kosztami. W Szwecji koncepcja wartości godziwej zaczęła być znana w większym kręgu, gdy ówczesny Komitet Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) wydał standard MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”. Ten standard określa, że wartość godziwa powinna być wyceniana i podawana w sprawozdaniach finansowych dla nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwa jest też

zdefiniowana i opisana w MSSF 13 „Wycena według wartości godziwej”.

Wyceny wartości godziwej dla nieruchomości są obecnie w dużej mierze oparte na tzw. danych wejściowych na poziomie trzech lub dwóch danych, a rozumie się przez to mniej lub bardziej konkretne ekspozycje, gdzie poziom pierwszy to ceny w transakcjach, które nie wymagają żadnych korekt, mających zastosowanie do obiektu wyceny, a poziom drugi to dane wejściowe, które można wyeksponować w pewnym stopniu, ale które wymagają niewielkich korekt. Poziom trzeci to dane wejściowe, których nie można wyeksponować. Zarówno biegli rewidentzi, jak i rzeczoznawcy mają bardzo rygorystyczne wymogi formalne uzyskiwania swoich kwalifikacji. Jednocześnie niezwykle trudno jest uzyskać dowody badania przy ocenie wartości godziwej ze względu na wady rynku w niektórych istotnych aspektach informacji rynkowych. Rzeczoznawcy mają trudności z oszacowaniem wartości rynkowej/wartości godziwej z tych samych powodów.

Jeśli chodzi o księgowanie nieruchomości inwestycyjnych, to można zauważyć, że zarówno międzynarodowe standardy (MSR 40), jak i szwedzkie (zasady K3 szwedzkiej Rady Standardów Rachunkowości dla większych spółek) pozwalają na uwzględnienie wycen w sprawozdaniach finansowych przeprowadzanych przez wewnętrznych rzeczoznawców majątkowych. Ponadto tzw. zasady zaangażowania między audytorami a firmami, które kontrolują są sformułowane w taki sposób, że to zarząd jest odpowiedzialny za dokonywanie ocen, ich kwalifikację, a następnie prezentowanie w sprawozdaniach finansowych, takich jak wyceny rynkowe nieruchomości. Następnie audytorzy sprawdzają, czy oceny te są uzasadnione. Jednym z problemów jest trudność w uzyskaniu dowodów badania, gdy informacje rynkowe nie są „doskonałe”. Przykładowe zadanie audytora to weryfikacja, czy fakty są zgodne z rzeczywistością (informacje dostarczane przez firmy wyceniające), ponieważ wyceny, które sporządzili niezależni rzeczoznawcy ostatecznie znajdują się w sprawozdaniach finansowych. Przeniesienie odpowiedzialności za wyceny rynkowe (wyceny wartości godziwej), które mają być uwzględnione w sprawozdaniach finansowych na niezależnych rzeczoznawców ogranicza stronniczość i ryzyko manipulacji danymi przez kierownictwo.

Kluczowa jest także kwestia mechanizmów nadzoru i środków dyscyplinarnych w danym obszarze. Audytorzy podlegają nadzorowi Komitetu Audytowego, a szwedzcy rzeczoznawcy nadzorowani są bezpośrednio poprzez Stowarzyszenie SFF i pośrednio również poprzez członkostwo w Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) oraz członkostwo w Europejskiej Grupie Stowarzyszeń Rzeczoznawców (TEGoVA). Nadzór i wszystkie prace mające na celu usprawnienie wycen nieruchomości na potrzeby sprawozdań finansowych mają tym większą wagę, że szwedzki portfel nieruchomości szacuje się na ok. 12 000 mld SEK, z czego tzw. rynek inwestorów ma wartość ok. 1 500 mld SEK, co wpływa m.in. na stabilność finansową kraju.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

LITERATURA

- [1] www.foerderportal.at.
- [2] de.statista.com.
- [3] www.immozert.at.
- [4] www.s-bausparkasse.at.
- [5] www.privatimmobilien.at.
- [6] www.immowert123.at.
- [7] de.wikipedia.org.
- [8] www.wikipedia.org.
- [9] www.zakonyprolidi.cz.
- [10] www.advokatnidenik.cz.
- [11] www.mfcr.cz.
- [12] <https://lead-roedl.dk/de/nye-ejendomsvurderinger>.
- [13] <https://boligejer.dk/vurderingsloven>.
- [14] www.retsinformation.dk.
- [15] www.wikipedia.org.
- [16] www.taxatietarieven.nl.
- [17] www.vastgoedcert.nl.
- [18] www.scvn.nl.
- [19] www.vastgoedpro.nl.
- [20] www.abnamro.nl/nl/prime/hypotheek/nhg/index.html.
- [21] www.vastgoedcert.nl.
- [22] www.detnorskeveritas.com.
- [23] <https://www.wikipedia.org>.
- [24] <https://www.iazicifi.ch>.
- [25] <https://www.cash.ch>.
- [26] <http://www.siv.ch>.
- [27] <https://www.svit.ch>.
- [28] <https://www.hev-schweiz.ch>.
- [29] Hopfer A. (1999). *Zasady wyceny nieruchomości w świecie*. ZCO.
- [30] Bengtsson I. (2018). *Fastighetsvärdering – om värdeteori och värderingmetoder*. Häftad, Szwecja.
- [31] <http://www.constellator.se>.
- [32] <http://visam.se>.
- [33] <http://www.samhallsbyggarna.org>.
- [34] <https://sv.wikipedia.org>.
- [35] <https://www.fastighetsnytt.se>.



Mgr inż. Robert Bernat – rzeczoznawca majątkowy, członek Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, skończył studia z zakresu gospodarki przestrzennej i germanistyki, właściciel firmy Immobewert



Praga (Źródło: Pixabay)



Amsterdam (Źródło: Pixabay)



Brno (Źródło: Pixabay)

Wycena stacji paliw w podejściu dochodowym

Valuation of petrol station in the income approach

Artykuł przybliża specyfikę określania wartości nieruchomości zabudowanych stacjami paliw. Opisano także rynek stacji paliw w Polsce wraz z jego analizą. Podane przykłady pozwalają zrozumieć istotę wyceny tych nieruchomości. Publikacje naukowe wskazują podejście dochodowe jako najwłaściwsze do stosowania dla rzeczoznawców majątkowych dla tego typu wycen. W artykule wskazano cechy, na które koniecznie należy zwrócić uwagę, wyceniając stacje paliw w podejściu dochodowym. Interdyscyplinarność tych nieruchomości pokazuje, że aby rzetelnie określić wartość rynkową, należy przeanalizować obiekt pod kątem ekonomicznym, prawnym, a także technicznym.

Słowa kluczowe: stacja paliw, wycena, podejście dochodowe

The article introduces the specifics of determining the value of real estate built-up with petrol stations. The petrol station market in Poland was also described and analyzed. The given examples help to understand the essence of the valuation of these properties. Scientific publications indicate the income approach as the most appropriate to be used by property appraisers for this type of valuation. The article indicates the features that must be taken into account when valuing fuel stations in the income approach. The interdisciplinarity of these properties shows that in order to reliably determine the market value, the property should be analyzed in terms of economic, legal and technical aspects.

Keywords: gas station, valuation, income approach

Celem artykułu jest prezentacja stacji paliw jako nieruchomości specjalistycznych oraz sposobu wyceny tego typu obiektów. Przedstawiono także sposoby funkcjonowania stacji paliw ze względu na ich charakter prawno-organizacyjny oraz scharakteryzowano podejście dochodowe. Zaprezentowano metodę zysków, która wg norm zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz w literaturze przedmiotu jest wskazywana jako najbardziej dopasowana do tego typu wyceny. Stacje paliw funkcjonują w ramach sieci, pod szyldem znanych marek albo jako niezależne podmioty – istnieje kilka systemów zarządzania, które determinują wielkość kosztów i przychodów oraz udział właściciela w dochodach.

Publikacje naukowe zajmujące się problematyką stacji paliw wskazują, że wyceniona wartość stacji paliw ma odzwierciedlać zachowania uczestników rynku. Rzeczoznawcy majątkowi niekiedy wyceniają stacje paliw w podejściu porównawczym, ale czy zawsze taki sposób wyceny odzwierciedla właściwą wartość nieruchomości? Specjalistyczne nieruchomości wymagają szczególnej analizy, zwłaszcza gdy generowane są dochody z prowadzonego biznesu.

Istota nieruchomości stacji paliw

Charakterystyka stacji paliw

Stacja paliw to nieruchomość specjalistyczna o złożonym charakterze w aspekcie ekonomicznym, fizycznym i prawnym. Działalność tych obiektów nie jest jednorodna. Głównymi produktami sprzedawanymi są: benzyna bezołowiowa 95, benzyna bezołowiowa 98 oraz olej napędowy, a także gaz LPG, AdBlue oraz butle z gazem propan-butan (do stosowania w gospodarstwach domowych). Hotele, parkingi, restauracje i sklepy to niektóre z dodatkowych działalności prowadzonych na stacjach paliw.

W polskim prawie stacje paliw definiuje rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane [1]. Konkretny zapis znajdziemy w dziale I § 1 pkt 2, który stanowi: *stacja paliw płynnych – obiekt budowlany, w skład którego mogą wchodzić: budynek, podziemne zbiorniki magazynowe paliw płynnych, podziemne lub nadziemne zbiorniki gazu płynnego, odmierzacze paliw płynnych i gazu płynnego, instalacje technologiczne, w tym urządzenia do magazynowania i załadunku paliw płynnych oraz gazu płynnego, instalacje wodno-kanalizacyjne i energetyczne, podjazdy i zadaszenia oraz inne urządzenia usługowe i pomieszczenia pomocnicze*. W ramach powyższych przepisów prawa zarządzający stacją paliw musi spełnić szereg wymagań dotyczących bezpieczeństwa oraz ustalonych norm funkcjonowania. Obiekty tego typu muszą być wyposażone w:

- instalacje kanalizacyjne i inne urządzenia zabezpieczające przed przenikaniem produktów naftowych do gruntu, wód powierzchniowych i gruntowych,

Tabela I. Najważniejsze aspekty techniczne niezbędne w prowadzeniu stacji paliw (Źródło: opracowanie własne)

Jednostka nadzorująca	Czas trwania	Przedmiot nadzoru	Podstawa prawna
Urząd Regulacji Energetyki	min. 10 lat, maks. 50 lat	koncesja	ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne
Urząd Dozoru Technicznego	rewizje zewnętrzne co 2 lata	zbiorniki paliwowe, urządzenie odzyskiwania par paliwowych, zbiorniki agregatów gaśniczych	ustawa z dn. 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym
Okręgowy Urząd Miar	nowy dystrybutor po 2 latach, później co rok	dystrybutory paliw – odmierzacze	ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach
Straż Pożarna	co rok	nieruchomość (książka obiektu budowlanego)	rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 października 2005 r.
Inspekcja Handlowa	kontrola na wniosek	paliwo	ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Inspekcji Handlowej
Sanepid	bez terminu	artykuły spożywcze i sanitariaty	ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej
Inspekcja Ochrony Środowiska	bez terminu	zanieczyszczenie środowiska	ustawa z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska
Państwowa Inspekcja Pracy	bez terminu	sprawy pracownicze	ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o Państwowej Inspekcji Pracy
Kontrola Podatkowa (np. KAS)	bez terminu	kasy fiskalne	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa
ZUS	bez terminu	składki	ustawa z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych

- urządzenia do pomiaru i monitorowania stanu magazynowanych produktów naftowych,
- urządzenia do sygnalizacji wycieku produktów naftowych do gruntu, wód powierzchniowych i gruntowych,
- urządzenia zabezpieczające przed emisją par produktów naftowych I klasy do powietrza atmosferycznego w procesach zasilania zbiorników magazynowych stacji paliw płynnych,
- urządzenia służące do odzyskiwania par produktów naftowych I klasy ulatniających się podczas ich wydawania do zbiornika pojazdu i przekazujące te pary do zbiornika magazynowego tych produktów lub do odmierzacza paliw płynnych.

W związku z powyższym zarządzający stacją paliw musi spełnić szereg wymagań nałożonych przez przepisy prawa w celu kontynuowania lub rozpoczęcia sprzedaży. Najbardziej istotne aspekty techniczne niezbędne w prowadzeniu stacji paliw przedstawiono w tabeli I.

Rzeczoznawca majątkowy nie przeprowadza audytu technicznego, prawnego czy finansowego, ale zebrane informacje i wiedza na temat scharakteryzowanego obiektu znacznie pomagają przy wycenie stacji paliw, podnosząc jakość takiej wyceny. Należy pamiętać o zachowaniu szczególnej staranności podczas sporządzania operatu szacunkowego. Rzeczoznawca, który zapoznał się z pełną charakterystyką obiektu ocenia, czy w danej lokalizacji jest możliwe kontynuowanie lub prowadzenie sprzedaży, czy funkcjonowanie obiektu jest ekonomicznie zasadne [2].

Stacje paliw to obiekty o bardzo wysokiej kapitałochłonności na etapie początkowym, a prowadzenie biznesu związane jest z dużym ryzykiem z uwagi na bardzo wysoką wartość sprzedawanych paliw oraz ich niską marżę. W związku z tym właściciele stacji paliw poszukują dodat-

kowej formy generowania dochodów z produktów lub usług pozapaliwowych. Tendencja do rozbudowy obiektu ma wpływ na wycenę i należy ją uwzględnić przy wycenie [2]. Trojanowski i Czaplińska definiują stację paliw jako *funkcjonalnie zorganizowaną pod względem formalnym, technicznym i ekonomicznym nieruchomość komercyjną generującą dochód ze sprzedaży paliw oraz innych towarów i usług komplementarnych, związanych przede wszystkim z obsługą zmotoryzowanych klientów* [2].

Formy funkcjonowania stacji paliw

Przepisy prawa determinują charakter funkcjonowania stacji paliw na rynku. Możemy poddać stacje paliw klasyfikacji ze względu na:

- lokalizację,
- ofertę dedykowaną klientom,
- strukturę właścicielską,
- systemy zarządzania.

Azimont i Araujo w swoich publikacjach lokalizację stacji paliw dzielą wg następujących kryteriów:

- w sąsiedztwie – obiekty ze sklepami, zwykle usytuowane w miejscach dojazdów do pracy oraz innych miejsc,
- miejsca obsługi podróżnych, tzw. MOP, umiejscowiona przy drogach szybkiego ruchu, autostradach, w celu zaspokojenia podróży długodystansowej [2].

Rynek stacji paliw według Kowalczyka i Zadreckiego możemy podzielić na pięć segmentów ze względu na lokalizację:

- aglomeracyjny,
- miejski,
- wiejski,

Tabela II. Trzy typy władania stacją paliw (Źródło: opracowanie własne na podstawie [2])

	Stacje hipermarketowe	Stacje firmowe	Stacje niezależne
Zasady funkcjonowania	właścicielami stacji są hipermarkety, które pod własną marką sprzedają paliwa	działalność pod <i>brandem</i> , dostawy paliw realizowane w ramach własnej marki, koncerny krajowe i zagraniczne	właścicielem są niezależne od koncernów osoby fizyczne albo osoby prawne, paliwo kupowane jest z hurtowni znanych koncernów
Lokalizacja	w bliskiej odległości centrów handlowych	miasta, przy drogach publicznych	bazy własne, rynki lokalne
Znane marki	Carefour, Auchan, Citronex	Orlen, Lotos, BP, Shell, Anwim, Avia (Unimot), Amic, Total, Eurowag	Pekaes, PKS, Petrodom, Bobryk
Sposób prowadzenia	stacje własne	stacje własne, działalność agencyjna	stacje własne

- drogowy,
- autostradowy.

Ze względu na ofertę dedykowaną dla klientów Shepard wyróżnia dwa typy funkcjonowania stacji paliw:

- stacja o pełnej funkcjonalności, w której klient obsługiwany jest przez pracowników oraz miejsce, w którym można skorzystać z usług oraz produktów pozapaliwowych,
- stacje samoobsługowe, w których oferta jest ograniczona do zakupu paliw.

W praktyce gospodarczej najistotniejszą formę funkcjonowania stacji paliw na rynku ma kryterium właścicielskie, tzw. *ownership*, w którym wyróżniamy trzy typy władania przedstawione w tabeli II.

Polska Organizacja Przemysłu i Handlu Naftowego wyróżnia następujące grupy stacji paliw:

- sieci krajowych koncernów paliwowych (Orlen, Lotos),
- sieci zagranicznych koncernów paliwowych (np. British Petrol),
- sieci niezależnych operatorów (np. PKS, Huzar),
- działające w strukturach supermarketów (np. Auchan) [3].

Dla Rzeczoznawców majątkowych istotna jest relacja właścicielska stacji paliw. Ewentualne powiązanie pomiędzy użytkownikiem a właścicielem jest bardzo istotne z punktu widzenia kosztów i przychodów, które są elementami niezbędnymi do analizy przy wycenie stacji paliw. W tym aspekcie możemy wyróżnić cztery modele zarządzania tego typu obiektami:

- COCO (*company owned company operated*) – zarządzający stacją paliw jest jednocześnie jej właścicielem; w tej formie funkcjonują stacje należące do koncernów paliwowych, jak również do operatorów niezależnych; charakterystycznymi cechami tego modelu są bardzo dobra lokalizacja oraz wysoki wolumen sprzedaży paliw, co determinuje bardzo stabilny kanał dystrybucji; na opłacalność tego biznesu rzeczoznawca majątkowy musi spojrzeć z szerszej perspektywy i bardzo ostrożnie, ponieważ w kalkulacji opłacalności prócz marży detalicznej może znaleźć się marża hurtowa czy rafineryjna, co może mieć znaczenie ze względów inwestycyjnych,
- CODO (*company owned dealer operated*) – operatorem stacji paliw nie jest jej właściciel; w tym modelu sprzedaż prowadzi operator w imieniu właściciela i na jego rzecz; najczęściej operatorem jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, a właścicielem koncern paliwowy; w Polsce taka konstrukcja funkcjonowania ma na celu przesunięcie ryzyka zarządzania zasobami ludzkimi na operatora, czyli agenta; w ten sposób zwiększona zostaje efektywność za-

ządzania kosztami operacyjnymi; właściciel przekazuje pod zarządzanie obiekt agentowi z pełnym wyposażeniem,

- DODO (*dealer owned dealer operated*) – to stacje paliw funkcjonujące w tzw. systemie patronackim; właścicielem stacji paliw jest prywatny operator, który zarządza stacją paliw bezpośrednio; dostawy paliw na lokalizację takiego operatora świadczy koncern paliwowy, który umożliwia właścicielowi w zamian korzystanie ze swojej marki; koncern zapewnia m.in. wizualizację stacji paliw; tego typu umowy zawierane są „na wyłączność”; koncern przekazuje właścicielowi swój *brand*, natomiast właściciel nie może zamawiać dostaw z innego źródła,

- DOFO (*dealer owned franchise operated*) – warunki funkcjonowania określa umowa franczyzowa w ramach, której koncern paliwowy pobiera opłatę franczyzową za poniesione nakłady modernizacyjno-inwestycyjne na rzecz operatora, który we własnym imieniu i na własny rachunek będzie zarządzał nieruchomością; jest to najczęściej spotykany sposób funkcjonowania stacji paliw w Polsce; umowa franczyzowa określa wymogi i standardy stawiane przez koncern paliwowy niezależnemu operatorowi; w ramach współpracy o umowę franczyzową operator otrzymuje *know-how* prowadzenia biznesu [2].

Forma władania stacją paliw jest istotna dla rzeczoznawców majątkowych ze względu na ustalenie udziału właściciela nieruchomości w dochodzie. W procesie wyceny ważne jest zbadanie umowy, wedle której stacja paliw działa. Wyróżniamy trzy rodzaje umowy na prowadzenie stacji paliw:

- tzw. agencyjna umowa o prowadzenie stacji (stosowana w CODO),
- o współpracy handlowej (dotycząca stacji DODO),
- franczyzy (dla stacji DOFO) [3].

Umowa dla prowadzenia stacji paliw w systemie DODO nie ma wpływu na wycenę nieruchomości, dlatego omówione zostaną dwie pozostałe umowy, które są istotne z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego.

Umowa agencyjna

W ramach tej umowy właściciel przekazuje pod zarządzanie stację paliw, w tym urządzenia techniczne i obiekt. Właściciel odpowiada za terminowość wykonywanych przeglądów technicznych zgodnie z wymogami prawa oraz dostarcza niezbędnych środków ochrony BHP pracownikom agenta. Właściciel ponosi wszelkie opłaty, remonty i modernizacje, o ile nie jest to zakresem obowiązków agenta. Agent zwykle odpowiada za:

Tabela III. Szacunkowa liczba stacji paliw w Polsce w latach 2014–2020 (Źródło: dane POPIHN)

Operator \ Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Orlen	1768	1749	1766	1776	1787	1800	1808
Lotos	441	476	487	487	495	506	513
Koncerny zagraniczne	1406	1447	1467	1467	1512	1543	1566
Niezależni operatorzy	2700	2750	2900	2900	3779	3583	3672
Sklepy sieciowe	171	179	183	183	192	196	184
Razem	6486	6601	6803	6813	7628	7628	7743

prawidłową eksploatację infrastruktury technicznej, powierzone mienie, sprzedaż zgodnie z ustalonymi standardami, przestrzeganie przepisów prawa, bezpieczeństwa ppoż. i przepisów z zakresu ochrony środowiska oraz za czystość nieruchomości. W zależności od konstrukcji umowy właścicielowi wolno albo nie wolno sprzedawać produkty pozapaliwowe we własnym imieniu. Informatyczne systemy operacyjne na stacjach paliw tego typu pozwalają na identyfikację sprzedaży produktów w celu rozróżnienia, czy asortyment był sprzedany ze stanu magazynowego agenta czy właściciela.

W ramach umowy CODO zarówno agent, jak i właściciel mogą w stosunku do siebie ponosić pewne opłaty, tj. procentowy udział właściciela w przychodach ze sprzedaży agenta na produktach paliwowych, wynagrodzenie stałe agenta niezależne od wielkości sprzedaży, wynagrodzenie na rzecz agenta wyrażone w groszach na litr paliwa sprzedanego powyżej określonego poziomu wolumenu. To głównie właściciel ponosi ryzyko biznesowe.

Umowa franczyzowa

Umowa ta zwykle zawierana jest na okres 5 lat. Stronami umowy są koncern paliwowy i właściciel stacji paliw. Dzięki umowie typu DOFO właściciel nieruchomości ma prawo do korzystania z materiałów reklamowych, loga oraz wystroju wnętrza franczyzodawcy. Franczyzobiorca otrzymuje pełną pomoc prawno-organizacyjną w zakresie prowadzenia biznesu z *know-how* włącznie. Szacuje się, że wielkość nakładów inwestycyjnych ponoszonych przez franczyzodawcę wynosi ok. 400 tys. PLN. W umowie zwykle stosuje się zapisy mówiące

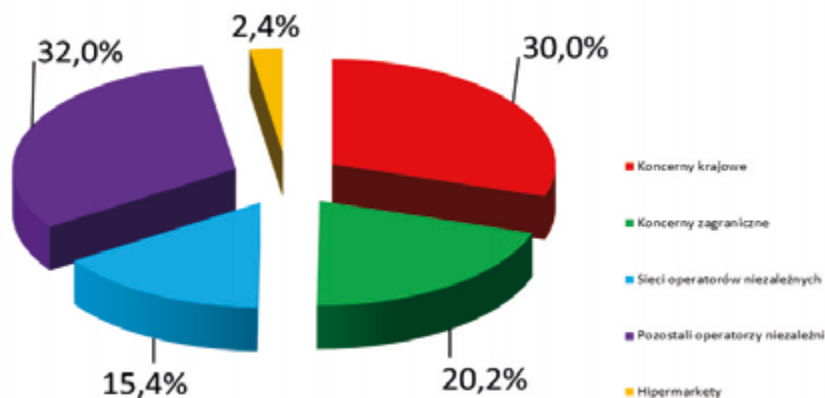
o opłatach ponoszonych przez franczyzobiorcę na rzecz franczyzodawcy, m.in. opłata wstępna oraz zależna od przychodów ze sprzedaży opłata procentowa. Przy wycenie stacji paliw funkcjonującej jako DOFO rzeczoznawca majątkowy powinien badaniem objąć umowę (może być ona związana z osobistym *goodwillem*), chyba że podlega zbyciu albo przeniesieniu [2]. *Goodwill* rozumiany jest jako wielkość reputacji, która charakteryzuje wszystkie pozamajątkowe atrybuty firmy [4].

Rynek stacji paliw w Polsce

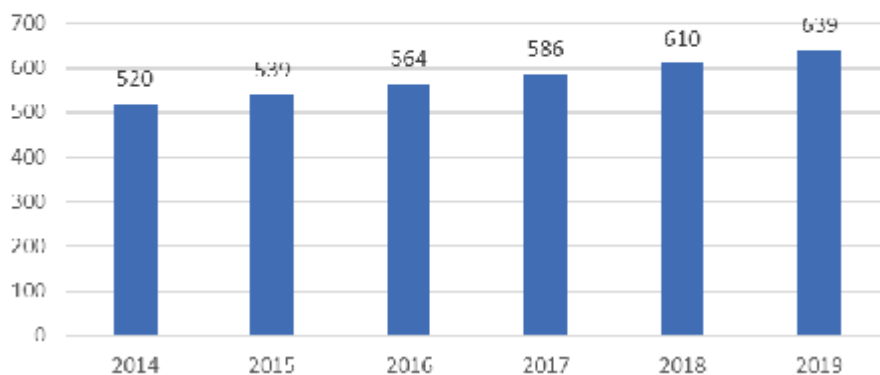
Charakterystyka rynku

Cymerman i Hopfer wskazują, że rzeczoznawca majątkowy musi dochować szczególnej staranności przy wycenie stacji paliw, a w szczególności przedstawienia właściwych wniosków oraz uzgodnień w toku analizy tego typu nieruchomości pod kątem prawnym oraz merytorycznym. W tym celu należy rozumieć procesy zachodzące na rynku paliw. W tym dziale poddałem krótkiej charakterystyce rynek paliw w Polsce. Według danych pochodzących z Polskiej Organizacji Przemysłu i Handlu Naftowego na rynku stacji paliw w Polsce funkcjonuje prawie 8 tys. stacji paliw (tabela III), z czego tylko 1/5 należy do koncernów zagranicznych (rys. 1).

Według informacji prasowej podanej na portalu branżowym e-petrol, liczba stacji paliw nieustannie rośnie i na koniec czerwca br. było ich 7 772 [6]. Wzrost liczby tego typu nieruchomości spowodowany jest nieustannym popytem na paliwa, a ten determinowany jest coraz większą liczbą samochodów poruszających się po polskich drogach, co obrazuje rys. 2.



Rys. 1. Orientacyjna struktura rynku stacji paliw w Polsce na koniec marca 2021 r. (Źródło: [5])



Rys. 2. Liczba samochodów osobowych w Polsce w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w latach 2014–2019
(Źródło: opracowanie własne na podstawie [7])

Tabela IV. Liczba zarejestrowanych w Polsce pojazdów ze względu na rodzaj zużywanego paliwa (Źródło: opracowanie własne na podstawie [7])

Samochody ciężarowe i ciągniki siodłowe				Autobusy				Samochody osobowe			
benzyna	ON	LPG	pozostałe	benzyna	ON	LPG	pozostałe	benzyna	ON	LPG	pozostałe
644 938	620 945	2 732 441	176 220	312 025	4 105	97 330	775	12 787 991	7 620 007	3 327 624	624 544

Analiza potencjału sprzedaży na stacji paliw

Jak wskazują autorzy [2], na podstawie danych dotyczących sprzedaży paliw i liczby pojazdów (rys. 2, tabela IV) można określić średnie zużycie paliwa na jeden pojazd w Polsce. Przy wycenie nieruchomości stacji paliw należy bardzo dokładnie zinventaryzować rynek lokalny na podstawie danych statystycznych. Uzyskane z rynku parametry będą najbliższe odzwierciedlały potencjał wycenianego obiektu.

Otoczenie stacji paliw określa jej potencjał. Natężenie ruchu, lokalizacja, położenie przy drodze publicznej, liczba wjazdów i wyjazdów, sąsiedztwo czy ewentualna konkurencja w okolicy to jedno z wielu aspektów wpływających na popyt na paliwa na rynku lokalnym. Kluczowe jest ustalenie grupy klientów przy kalkulacji wolumenu sprzedaży, ponieważ inną grupę klientów będzie miała stacja paliw, która sprzedaje paliwo głównie dla firm transportowych oraz inną grupę klientów będzie miał obiekt zlokalizowany w centrum dużego miasta.

Podczas analizy potencjału obiektu rzeczoznawca majątkowy poprosi właściciela nieruchomości o przekazanie informacji nt. aktualnej wielkości sprzedaży. Badaniu podlega struktura klientów oraz czy dochód nie zawiera osobistego *goodwillu* właściciela *brandu*. Właściwa weryfikacja formy funkcjonowania pozwoli na dalszą analizę. Warto sprawdzić, w jakie dystrybutory wydawcze wyposażona jest stacja. Pozwoli to na obliczenie maksymalnego potencjału wydawczego. Standardowo dystrybutor paliw wydaje produkt z prędkością 40 L/min. Na rynku dostępne są również dystrybutory paliw o wydajności 80 L/min czy szybko wydające (130 L/min) dedykowane dla taboru ciężarowego. Rzeczoznawca majątkowy powinien wiedzieć, że jeśli wielkość sprzedaży jest zbyt wysoka i przekracza maksymalny potencjał wydawczy, to może świadczyć o tym, że prowadzona jest również sprzedaż hurtowa paliw przez właściciela [2].

Rzeczoznawca majątkowy powinien również zweryfikować, czy w perspektywie trzech lat ze względu na przebudowę publi-

skiej drogi nie zmieni się ruch tranzytowy, który może przebiegać przy wycenianej stacji paliw. Niewykluczona jest sytuacja, w której droga publiczna przylegająca do stacji paliw stanie się „drogą ślepą”. Zweryfikować należy również ceny konkurencji oraz jakość techniczną obiektów podobnych na rynku lokalnym. Przy wyszukiwaniu obiektów konkurencyjnych należy poruszać się po obszarze handlowym – to obszar geograficzny, z którego pochodzą potencjalni klienci [8]. Dla obiektów handlowych miarami są: odległość fizyczna wyznaczona w linii prostej, odległość związana z dostępnością komunikacyjną (połączenia drogowe) oraz odległość czasowa determinująca czas dojazdu do obiektu. W każdym przypadku jeśli porównujemy liczbę pojazdów w odniesieniu do konkretnego powiatu czy miasta, to badanie powinno dotyczyć takiego samego obszaru w odniesieniu do porównania cen konkurencji¹. Dodatkowo możemy zamówić raport prezentujący strukturę cen detalicznych na stacjach paliw obejmujący niezbędny okres i obszar, a także uwzględniający różne typy sprzedawanych produktów. Taki monitoring cen jest prowadzony przez Polską Izbę Paliw Płynnych [9].

W brytyjskiej nomenklaturze analizę popytu przeprowadzić można na podstawie natężenia ruchu, w którym wskazuje się, że 3% pojazdów przejeżdżających obok stacji paliw skorzysta z jej usług [10]. Natomiast koncerny paliwowe stosują do swoich analiz badania popytu szerokie spektrum dostępnych danych, tj.:

- układy komunikacyjne,
- obszary generowania zysków (paliwo, usługi, sklep),
- liczba zarejestrowanych pojazdów,
- średnie spalanie,
- średnie przebiegi pojazdów,

¹ W przypadku cen konkurencji warto zweryfikować ceny paliw w ujęciu historycznym, za pośrednictwem ogólnodostępnej archiwalnej bazy cen hurtowej (prezentowane ceny są cenami netto dla 1 m³): <https://www.orn.pl/PL/DlaBiznesu/HurtoweCenyPaliw/Strony/Archiwum-Cen.aspx>, dostęp: 08.07.2021r.

- natężenie ruchu (np. pomiary wykonane przez GDDKiA),
- badanie preferencji gospodarstw domowych.

Sposoby wykonywania pomiarów uzależnione są od położenia wycenianej nieruchomości. Inaczej będziemy analizowali stację paliw zlokalizowaną w dużym mieście, a inaczej położoną przy drodze tranzytowej. Jedną ze spółek giełdowych przyjęła założenie, że samochód osobowy zużywa miesięcznie 75 L paliwa i to założenie uznaje się za bezpieczne [2].

Klientami stacji paliw są również kierowcy samochodów ciężarowych i dużych zespołów pojazdów. Maksymalna pojemność zbiorników w takich pojazdach może sięgać nawet 1500 L [11]. Konieczne jest zbadanie, czy właściciel stacji paliw jest związany umowami współpracy z klientami instytucjonalnymi. Możliwe jest także zawieranie umów z operatorami kart paliwowych. W tabeli V zaprezentowano najbardziej znane na rynku transportowym marki kart paliwowych (flotowych).

Przykład analizy potencjału handlowego

Przedmiotem analizy potencjału handlowego jest stacja paliw marki Moya, której właścicielem jest Anwim SA. Nieruchomość zlokalizowana jest w Sochaczewie przy DK92. Obiekt dedykowany jest dla samochodów osobowych, posiada dwie

wyspy z obustronnymi dystrybutorami, co daje w sumie 4 stanowiska na podjeździe. W najbliższym sąsiedztwie stacji paliw znajduje się restauracja McDonalds, wielkopowierzchniowy sklep ogólnobudowlany OBI oraz sieć galerii sklepów. Stacja paliw jest bezobsługowa, nieposiadająca sklepu. Na terenie gminy jest to jedyna tego typu stacja. Najbliżej zlokalizowane obiekty konkurencyjne to Shell – przy rondzie, w którym łączą się DK92 z DK50 oraz stacja PKN Orlen przy ulicy Warszawskiej. Brak jest bezpośredniego wjazdu na stację paliw z DK92.

W tabeli VI przedstawiono kalkulację popytu na paliwa dla stacji paliw Moya w Sochaczewie. Otrzymany wynik należy skorelować z natężeniem ruchu dostępnym w bazie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wg wzoru (1):

$$\begin{aligned} &(\text{liczba pojazdów} - \text{liczba pojazdów ciężkich}) \times 2,5\% \times 20 \times 365 \text{ dni} \\ &= X \text{ litrów} \quad (1) \\ &(\text{liczba pojazdów} - \text{liczba pojazdów ciężkich}) \times 3,0\% \times 20 \times 365 \text{ dni} \\ &= X \text{ litrów} \end{aligned}$$

Według Trojanowskiego i Czaplińskiej [2] przyjmuje się, że na stację paliw w ciągu roku wjedzie i zatankuje średnio 20 L paliwa 2,5–3% pojazdów przejeżdżających obok.

W następnej kolejności w procesie badania dochodowości stacji paliw należy sprawdzić wielkość marży. Może ona być wyrażona procentowo albo wartościowo. Marża to różnica między ceną sprzedaży danego dobra a jednostkowymi zmiennymi kosztami jego wytworzenia [12]. Badając koszty zakupu paliwa, należy zwrócić uwagę, czy cena obejmuje transport paliwa. Jeśli tak, to nie znajdziemy w kosztach operacyjnych „kosztu transportu paliwa”, ponieważ został on wliczony w cenę zakupu produktu. Marża jednostkowa na stacjach paliw powinna oscylować średnio w przedziale 0,25–0,35 zł/L, ale wg POPIHN nie jest łatwo osiągnąć ten poziom. Marżę wylicza się na podstawie wzoru (2):

$$\text{marża jednostkowa (zł/L)} = \text{cena sprzedaży netto (zł/L)} - \text{cena zakupu netto (zł/L)} \quad (2)$$

Tabela V. Najbardziej znane na rynku transportowym karty paliwowe (Źródło: opracowanie własne)

Marka karty paliwowej	Operator	Siedziba firmy
Euro Shell Card	SHELL	Holandia/Wlk. Brytania
DKV	DKV	Niemcy
UTA	UTA	Niemcy
Eurowag	Wag Payment Solutions	Czechy
BP Routex	BP, CIRCLE K	Wlk. Brytania
Flota	Orlen	Polska
AS24	Total	Francja
AMC	Amic	Austria

Tabela VI. Kalkulacja popytu na paliwa dla stacji paliw Moya w Sochaczewie (Źródło: opracowanie własne na podstawie [2] oraz danych GUS za 2019 r.)

Wyszczególnienie	Wartości
Liczba samochodów osobowych zasilanych benzyną i ON	52 004
Liczba mieszkańców w powiecie	85 045
Współczynnik liczby samochodów osobowych na 1000 mieszkańców powiatu	$52\,004/85\,045 \times 1000 = 639/1000$
Liczba mieszkańców w mieście i gminie	35 900
Liczba pojazdów w obszarze miasta i gminy	$35\,900 \times 0,639 = 22940$
Średni roczny przebieg samochodów	18 000 km/h
Średnie zużycie paliw na 100 km	5 L/100 km
Popyt na paliwa generowany na obszarze miasta i gminy przez samochody osobowe	$22\,940 \times 18\,000 \text{ km/r} \times 5 \text{ L/100 km} = 20\,646000$
Liczba stacji w obszarze miasta i gminy	9
Średnia roczna sprzedaż paliw dla samochodów osobowych na stacji	$20\,646000/9 = 2\,294000$
Średnia roczna sprzedaż stabilna dla analizowanej stacji powiększona o 5% (możliwy napływ klientów zewnętrznych)	408 700 L

Należy pamiętać, że marżowość stacji paliw nie odnosi się tylko do paliw, ale także do sprzedaży produktów lub usług pozapaliwowych. Napoje alkoholowe stanowią prawie 48% wartości sprzedaży asortymentu sklepowego, napoje bezalkoholowe 32%, a słodczyce 11%. Te ostatnie, jak wynika z badań prowadzonych przez Nielsena, należą do grupy tzw. produktów impulsowych (asortyment znajdujący się przy stanowisku kasowym [13]). Na stacjach paliw w ofercie rozbudowanego sklepu można znaleźć do 2,5 tys. produktów, a w niektórych przypadkach ich ceny są konkurencyjne w porównaniu z osiedlowymi sklepami [14].

Podejście dochodowe

Charakterystyka podejścia dochodowego

Prawną podstawę stosowania podejścia dochodowego reguluje rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości [15]: *przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.*

Nieruchomości możemy podzielić na dwie grupy: pierwszą, w której nabywcy kupują je w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, i drugą, w której nabywcami są inwestorzy, a nieruchomości traktowane są jako lokata kapitału. Głównym celem tych drugich jest czerpanie zysków i uzyskiwanie z nich dochodów w przyszłości. Dochody z dzierżawy czy najmu są najbardziej powszechnymi zyskami generowanymi przez nieruchomości, natomiast istnieje grupa nieruchomości, która ze względu na swój specjalistyczny charakter przynosi dochody z działalności prowadzonej bezpośrednio na nieruchomości. Istnieje związek przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym pomiędzy wartością nieruchomości a uzyskiwanymi przez nią dochodami.

W problematyce podejścia dochodowego wyróżniamy trzy fazy [16]:

- prognozowanie dochodów na wycenianej nieruchomości w przyszłości,
- dyskontowanie, czyli poszukiwanie wartości nieruchomości poprzez określenie stałego strumienia dochodów,
- określenie możliwych do osiągnięcia dochodów, porównując wycenianą nieruchomość z innymi podobnymi, ważne tutaj mogą być historyczne dane o dochodach.

Istniejąca zależność pomiędzy dochodem a wartością stanowi przesłankę do stosowania przy wycenie nieruchomości podejścia dochodowego. Ukazuje nam obraz zależności charakteryzujących różnicę między rynkiem lokat a rynkiem najmu. Cena nieruchomości to efekt spotkania się ze sobą popytu i podaży. Uczestnicy na rynku nieruchomości komercyjnych oczekują określonych dochodów teraz i w przyszłości. Im wyższa wartość czynszu lub najmu, tym wyższa będzie wartość przy wycenie. Należy jednak uważać na spekulacyjne zachowania

niektórych uczestników rynku, które mogą spowodować zerwanie tej korelacji [17].

Czynsze są podstawowym źródłem dochodów uzyskiwanych z nieruchomości. Obiekty, które na siebie zarabiają mogą również wynajmować powierzchnie reklamowe czy pobierać opłaty za parking albo za korzystanie z urządzeń wspólnych, takich jak np. anteny zbiorcze czy automaty publiczne. Przy obiektach, takich jak stacje paliw czy hotele dochód ustala się jako udział procentowy w dochodach netto użytkownika – właściciela prowadzącego działalność gospodarczą na nieruchomości. Działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, w sposób zorganizowany i ciągły [18].

Określając dochód z nieruchomości, należy wziąć pod uwagę trzy etapy (tabela VII):

- określenie realnego poziomu dochodów uzyskiwanych na nieruchomości, należy obliczyć potencjalny dochód brutto,
- obliczanie efektywnego dochodu brutto, czyli różnicy pomiędzy potencjalnymi dochodami brutto a stratami,
- obliczanie dochodu operacyjnego netto, czyli różnicy między efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi na nieruchomości (np. koszty dostawy paliw na stacje czy serwis naprawy dystrybutorów).

Metoda zysków i metoda inwestycyjna

W podejściu dochodowym wyróżniamy dwie metody stosowane do wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego: metodę zysków i metodę inwestycyjną. Wybór metody wyceny zależy od ustalenia dochodu, który jest uzyskiwany z nieruchomości. W skrócie możemy ocenić, że jeśli występuje czynsz lub dzierżawa, to zastosujemy metodę inwestycyjną, natomiast kiedy nie można ustalić źródła dochodu w tej postaci, to rzeczoznawca majątkowy musi zbadać, czy dany obiekt może przynosić zyski z działalności. Szczegółową procedurę postępowania wskazuje rozporządzenie [15]: *Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nie-*

Tabela VII. Etapy określania dochodu z nieruchomości (Źródło: [19])

Operacja	Opis	Oznaczenie
	potencjalny dochód brutto	PDB
minus	straty (zaległości czynszowe, pustostany)	x
Σ	efektywny dochód brutto	EDB
minus	wydatki operacyjne	x
Σ	dochód operacyjny netto	DON

ruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

Kolejnym źródłem wiedzy przy stosowaniu odpowiednich metod w podejściu dochodowym jest przygotowana przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nota Interpretacyjna, w której znajduje się następujący zapis [20]: podstawą obliczania dochodu z nieruchomości [w **metodzie inwestycyjnej**] są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle; podstawą obliczania dochodu z nieruchomości [w **metodzie zysków**] jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności. Typowe nieruchomości, dla których stosuje się metodę zysków, to: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, kina itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika, i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych.

Techniki w podejściu dochodowym

W podejściu dochodowym stosuje się technikę dyskontowania strumienia dochodów oraz technikę kapitalizacji prostej. Prystupa [21] w swojej publikacji wskazuje, że jeżeli w długim okresie czasu (kilkunastoletnim) z różnych powodów nie można założyć stabilności uzyskiwanych dochodów, to zastosowana do wyceny takiej nieruchomości zostanie technika dyskontowania strumieni dochodów. Technikę kapitalizacji prostej stosujemy, jeżeli jesteśmy w stanie założyć stabilność dochodów w długim okresie czasu, czyli odwrotnie w stosunku do techniki dyskontowania strumieni dochodów.

W Rozporządzeniu [15] znajdziemy następujące zapisy dotyczące stosowania technik w podejściu dochodowym:

§ 8. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

§ 9. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

§ 10. 1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.

2. Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.

3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

§ 11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

§ 12. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

§ 13. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

§ 14. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Zgodnie z techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości to: iloczyn współczynnika kapitalizacji i stałego strumienia dochodu rocznego, który jest możliwy do uzyskania z wycenianej nieruchomości lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Dydenko [16] wskazuje do stosowania wzory (3) i (4):

$$W = D \times Wk \quad (3)$$

$$W = D \div R \quad (4)$$

W przypadku techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości wyznaczana jest ze wzoru (5):

$$W = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+r)^n} + \frac{RV}{(1+r)^n} \quad (5)$$

W Nocie Interpretacyjnej PFSRM [20] definiuje się stosowanie technik następująco: Techniki wyceny 3.3.1. Techniki wyceny, stosowane w ramach metod zaprezentowanych w rozdziale 3.2, sprowadzają się do procedur obliczeniowych, służących do przekształcania dochodu z nieruchomości w wartość.

3.3.2. Przekształcanie dochodu z nieruchomości w wartość nieruchomości nazywane jest kapitalizacją dochodu.

3.3.3. W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się następujące techniki kapitalizacji dochodu:

a) kapitalizację prostą, w której wartość nieruchomości określa iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji;

b) dyskontowanie strumieni dochodów, w której wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększona o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

Technika dyskontowania strumieni dochodów

4.3.1. Technikę dyskontowania strumieni dochodów stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości, dla której w pewnym okresie, zwanym okresem prognozy, zakłada się zmienny poziom strumieni dochodów, przy czym założenie o zmienności dochodów wynika z prowadzonych lub planowanych działań na nieruchomości bądź z umów obciążających nieruchomość. Oznacza to, że zmienność poziomu strumieni dochodu nie wynika z przewidywanych w przyszłości zmian zachodzących na rynku i w otoczeniu nieruchomości.

4.3.2. W technice tej wartość nieruchomości obliczana jest jako suma zdyskontowanych strumieni dochodów z nieruchomości, występujących w każdym z okresów objętych prognozą, powiększona o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Długość okresu prognozy wyznacza liczba lat, w których przewidywane dochody są zmienne.

4.3.3. Wartość rezydualna nieruchomości (RV) to jej wartość z końca okresu prognozy. Przy określaniu wartości prawa własności nieruchomości przyjmuje się nieskończenie długi okres osiągnięcia dochodu. W szczególnych sytuacjach, uzasadnionych stanem nieruchomości, przy szacowaniu wartości rezydualnej można nie przyjmować założenia o nieskończenie długim okresie osiągnięcia dochodu.

4.3.4. W technice dyskontowanych strumieni dochodów wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru (6):

$$W_R = DON_1 \frac{1}{(1+r)^1} + DON_2 \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + DON_n \frac{1}{(1+r)^n} + RV \frac{1}{(1+r)^n} \quad (6)$$

w którym W_R oznacza wartość rynkową nieruchomości, DON_{1-n} dochód operacyjny netto w poszczególnych latach prognozy, r stopę dyskontową, a RV wartość rezydualną nieruchomości.

4.3.5. Dyskontowanie dokonuje się przy użyciu stopy dyskontowej (r) na dzień określenia wartości nieruchomości.

4.3.6. Stopę dyskontową wyznaczyć można poprzez korektę rynkowych stóp kapitalizacji, uwzględniając spodziewane zmiany dochodów (czynszów) i (lub) cen nieruchomości po okresie prognozy. Przy wyznaczaniu poziomu stopy dyskontowej bierze się pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągnięcia dochodów z nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz z nieruchomości,

dla których wyznaczono odpowiednie stopy dyskontowe. Podstawowymi czynnikami wpływającymi na poziom ryzyka są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki zawartych umów najmu, wielkość i rodzaj funkcji budynku, ochrona konserwatorska. Czynniki te uwzględnia się w przyjętym poziomie stopy dyskontowej.

4.3.7. W przypadku, gdy na analizowanym rynku nieruchomości brakuje wystarczających danych, stopę dyskontową ustala się na podstawie stóp dyskontowych z długoterminowych inwestycji charakteryzujących się porównywalnym ryzykiem. Należy przy tym zaznaczyć, iż określenie stopy dyskontowej na podstawie wyników analizy poziomu stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka na rynku kapitałowym nie oznacza, że pomiędzy stopami zwrotu na rynku kapitałowym oraz na rynku nieruchomości występuje silna korelacja. Przyjęcie jako podstawy wyznaczenia stopy dyskontowej stopy zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka oznacza jedynie to, że poziom wymaganych stóp zwrotu na rynku nieruchomości powinien być w długim okresie czasu wyższy od poziomu stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka o poziom wymaganej premii za wyższe ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości i w wycenianą nieruchomość.

4.3.8. Przyjęty do określenia wartości rynkowej poziom stopy dyskontowej odzwierciedla, podobnie jak dochody, jej poziom w ujęciu realnym, a nie nominalnym.

Technika kapitalizacji prostej

4.4.1. Technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadne jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie. Możliwe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględnia się w stopie kapitalizacji.

4.4.2. W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa iloczyn dochodu operacyjnego netto, ustalonego z uwzględnieniem zasad opisanych w pkt 4.1 i 4.2 niniejszej noty, i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji. W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru (7):

$$W_R = DON \times \frac{1}{R} \text{ lub } \dots W_R = DON \times W_k \quad (7)$$

w którym W_R oznacza wartość rynkową nieruchomości, DON dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji, R stopę kapitalizacji, a W_k współczynnik kapitalizacji.

4.4.3. Zalecanym sposobem określania stopy kapitalizacji jest obliczenie jej jako ilorazu dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku, i ceny rynkowej nieruchomości.

4.4.4. Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomościami wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie

poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

Wycena stacji paliw w podejściu dochodowym

Metodyka wyceny stacji paliw

We wcześniejszych rozdziałach scharakteryzowano stacje paliw pod kątem technicznym, prawnym i ekonomicznym oraz przedstawiono podejście dochodowe jako najbardziej właściwe do stosowania w procesie wyceny nieruchomości specjalistycznej przynoszącej dochód jaką jest bez wątpienia

przedstawiono wyniki wywiadu przeprowadzonego na stacjach paliw zlokalizowanych w mieście Błonie pod Warszawą w dniu 17 lipca 2021 r., w wyniku którego ustalono, że każda z 4 stacji paliw jest prowadzona w innym modelu oraz różni się swoją funkcjonalnością otoczeniem.

Dodatkowo na podstawie takiej analizy jesteśmy w stanie określić, jaki jest docelowy klient danej stacji paliw oraz jakie może mieć to przełożenie na wysokość generowanych dochodów.

W operacie szacunkowym należy również sporządzić charakterystykę opisową obiektu [2]. Przykład takiej charakterystyki zamieszczono w tabeli IX na przykładzie stacji paliw Pekaes zlokalizowanej w Błoniu przy ul. Modlińskiej.

Tabela VIII. Wyniki wywiadu przeprowadzonego na stacjach paliw w Błoniu pod Warszawą dn. 17.07.2021 r.

Stacja paliw	Model funkcjonowania	Parking osobowy	Parking ciężarowy	Sala sprzedaży	Gastro-nomia	Liczba stanowisk osobowych	Liczba stanowisk ciężarowych	Benzyna	Olej napędowy	Gaz	Otoczenie
Shell	DOFO	tak	tak	tak	tak	6	2	tak	tak	tak	supermarket Biedronka
Lotos	CODO	tak	nie	tak	tak	6	0	tak	tak	tak	restauracja McDonalds
Orlen	DODO	tak	tak	tak	tak	3	2	tak	tak	tak	motel
Pekaes	COCO	tak	tak	tak	nie	2	2	tak	tak	nie	myjnia, motel, agencje celne, warsztat samochodowy

stacja paliw. Rzeczoznawca majątkowy powinien opisać aspekty techniczne, takie jak: zagospodarowanie terenu, wielkość działki, powierzchnia użytkowa budynków, liczba dystrybutorów, pojemność zbiorników, powierzchnia sklepu, liczba miejsc w restauracji, liczba miejsc na parkingu dla pojazdów ciężarowych oraz myjnia, jeżeli występuje [22]. Powyższe informacje techniczne będą przydatne przy określaniu dochodu. Ważnymi informacjami są również informacje dotyczące obiektu, tj.: gospodarka wodno-ściekowa, decyzja o warunkach zabudowy, czy jest pozwolenie na użytkowanie, czy dla obiektu były przeprowadzane modernizacje i inne uzgodnienia branżowe oraz decyzje dla nieruchomości.

Jednym z ważniejszych aspektów prawnych jest fakt posiadania koncesji na obrót paliwami płynnymi przez prowadzącego stację paliw. Dodatkowo warto uzupełnić, że przy wycenie stacji paliw należy zweryfikować również: stan prawny księgi wieczystej (np. czy widnieją wpisane służebności) oraz stan ewidencji gruntów i budynków. W operacie należy określić, jaki jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla badanego obiektu. Należy zweryfikować, jaka jest umowa prowadzenia stacji paliw oraz czy istnieją inne umowy, np. na dostawę paliw, towarów, gruntów czy *leasingu*. Z aspektów finansowych należy określić wartość sprzedaży paliw, jaka jest struktura sprzedaży, jakie są koszty oraz w jakiej wysokości generowane są marże. Na podstawie danych finansowych prognozujemy potencjalny obrót, uwzględniając konkurencyjne otoczenie [2].

W celu zobrazowania jak ważne jest zbadanie modelu, w którym funkcjonuje wyceniana nieruchomość, w tabeli VIII

Rekomendowane są następujące czynności do wykonania przez rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny stacji paliw [2]:

- analiza stanu nieruchomości podczas osobistych oględzin
- weryfikacja dokumentacji: budowlanej, formalnoprawnej, sprzedaży paliw i produktów z asortymentu sklepowego oraz usług, kosztowej (m.in. koszty koncesji, UDT czy usług konserwacyjno-remontowych),
- analiza rynku pod kątem potencjału gospodarczego (liczba zarejestrowanych pojazdów w powiecie – dane w Starostwie powiatowym, natężenie ruchu – dane GDDKiA, oszacowanie lokalnego popytu na paliwa, zbadanie marż – dane POPIH, zdefiniowanie jaka jest grupa klientów danej nieruchomości, zdefiniowanie czy na rynku funkcjonują stacje paliw o podobnym charakterze, zbadanie otoczenia stacji paliw),
- analiza danych o sprzedaży przygotowanych przez klienta (oszacowanie wolumenów, przychodów stacji paliw, a następnie porównanie na rynku lokalnym),
- sporządzenie założeń do wyceny badanego obiektu,
- przeanalizowanie stopy dyskontowej oraz stopy kapitalizacji na rynku,
- przeprowadzenie rachunku wyceny i jej weryfikacja w porównaniu do transakcji rynkowych.

Przykłady wyceny stacji paliw

W tym podrozdziale przedstawiono dwa przykłady wyceny stacji paliw. W pierwszej analizie rozpatrzono kalkulację w oparciu o wyliczony wcześniej popyt na paliwa dla sta-

Tabela IX. Przykładowa charakterystyka stacji paliw

Wypożalenie	Charakterystyka
Budynek	powierzchnia użytkowa 152 mkw., w tym: sala sprzedaży 63 mkw., biuro 8 mkw., korytarz 4 mkw., pomieszczenie socjalne 6 mkw., łazienka 3 mkw., sanitariat 3 mkw., magazyn 65 mkw.; instalacje znajdujące się w budynku: alarmowa, elektryczna, telefoniczna, komputerowa, sterownicza, klimatyzacji, monitoringowa, odgromowa i wodna
Wiata nad stanowiskami	konstrukcja stalowa, oparta na czterech słupach, zawieszona na wysokości 5 m
Zbiorniki	zbiorniki podziemne ciśnieniowe (2×50 m³ i 2×25 m³) wyprodukowane w 1969 r., zmodernizowane w 2001 r., wyposażone w system monitoringu szczelności
Dystrybutory	dystrybutory firmy Gilbarco Veder Root, wyprodukowane w 2016 r.; 2 dystrybutory jednowężowe jednoproduktowe szybko wydające dla oleju napędowego 120 L/min oraz dwa dystrybutory dwuwężowe dwuproduktowe o strumieniu wydajności 80 L/min
Droga	kostka brukowa
Hydrofornia	główna ogólnozakładowa
Instalacja AdBlue	naziemny zbiornik o pojemności 5000 L oraz dystrybutor Wayne Drescher o strumieniu wydawania 40 L/min
Instalacja hydroforni	podziemna na terenie stacji paliw
Instalacja paliwowa	podziemna na terenie stacji paliw
Kanalizacja sanitarna	sieć kanalizacji
System kasowy	Shopper II, połączony z dystrybutorami
System sond pomiarowych poziomu paliwa	Site Sentitel II
System monitoringu wód gruntowych	dwa piezometry
Bezpieczeństwo ppoż.	stacja paliw wyposażona ponadnormatywnie
System monitoringu wizyjnego	12 kamer z opcją zoom
Ogrodzenie	tak, stacja na terenie firmy transportowej



Rys. 3. Bezobsługowa stacja paliw Moya zlokalizowana w Sochaczewie przy DK92 (Źródło: fotografia własna)

cji paliw w Sochaczewie. Drugi przykład został skalkulowany na podstawie danych uzyskanych ze stacji paliw w Błoniu. W obu przypadkach zastosowano metodę zysków w podejściu dochodowym, gdzie dochód z nieruchomości jest określony jako udział właściciela nieruchomości w zyskach z działalności prowadzonej na niej [23].

Przykład 1

Do obliczeń na potrzeby niniejszej analizy przyjęto szacunkowe koszty oraz ustalono przychód ze sprzedaży paliw na

podstawie wcześniej obliczonego popytu. Przyjęto uśrednioną wartość marży za litr na poziomie 0,25 zł [24] oraz średnią cenę netto 4,09 zł/L. Otrzymano następujące wyniki:

- przychody ze sprzedaży paliwa: 9 851 583 zł
- koszty zakupu paliwa: 9 249 408 zł
- wynagrodzenia pracowników (+ZUS): 123 000 zł
- koncesja OCP: 3 940 zł²
- marketing: 5 000 zł
- konserwacja i dozór techniczny: 12 500 zł
- inne koszty: 20 000 zł (w tym ubezpieczenie i zarządzanie 10 000 zł)
- podatek od nieruchomości: 24 500 zł

Dla niniejszej kalkulacji przyjęto, że udział właściciela nieruchomości w dochodach netto z działalności prowadzonej na nieruchomości wynosi 90% dochodów netto użytkownika (DONU), a stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie 10%.

Zastosowano podejście dochodowe, metodę zysków i technikę kapitalizacji prostej dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości. Korzystano ze wzoru (8):

$$WR = DON/R \quad (8)$$

² Opłata koncesji OCP to wartość stanowiąca 0,0004% przychodu ze sprzedaży paliw płynnych.

w którym *DON* oznacza dochód właściciela nieruchomości ustalony jako udział właściciela nieruchomości w dochodzie użytkownika (*DONU*), a *R* stopę kapitalizacji.

W przykładzie określone zostały przychody oraz koszty, dlatego wynik dochodu brutto użytkownika (*DBU*) określono ze wzoru (9):

$$DBU = WU - KOU \quad (9)$$

w którym *WU* oznacza wpływy użytkownika z działalności prowadzonej na nieruchomości, a *KOU* koszty operacyjne użytkownika (bez kosztów bieżącej konserwacji, ubezpieczenia i zarządzania). Otrzymano następujące wyniki:

$$DBU = 9\,851\,583 \text{ zł} - (9\,249\,408 \text{ zł} + 123\,000 \text{ zł} + 3\,940 \text{ zł} + 5\,000 \text{ zł} + 10\,000 \text{ zł})$$

$$DBU = 460\,235 \text{ zł}$$

Następnie obliczono dochód operacyjny użytkownika (*DONU*), czyli różnicę między dochodem użytkownika brutto (*DBU*) a wydatkami operacyjnymi (*WO*) – wzór (10), i otrzymano wyniki:

$$DONU = DBU - WO \quad (10)$$

$$DONU = 460\,235 \text{ zł} - (10\,000 \text{ zł} - 12\,500 \text{ zł})$$

$$DONU = 437\,735 \text{ zł}$$

Dochód operacyjny netto właściciela nieruchomości (*DON*) obliczamy ze wzoru (11):

$$DON = 0,90 \times DONU \quad (11)$$

$$DON = 0,90 \times 437\,735 \text{ zł}$$

$$DON = 393\,962 \text{ zł}$$

Dochód ten należy pomniejszyć o kwotę podatku od nieruchomości, czyli 24 500 zł, więc:

$$DON = 393\,962 \text{ zł} - 24\,500 \text{ zł} = 369\,462 \text{ zł}$$

Następnie obliczamy wartość rynkową nieruchomości zgodnie ze wzorem (8):

$$WR = 369\,462 \text{ zł} / 0,10$$

$$WR = 3\,694\,620 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości po zaokrągleniu wynosi **3 695 000 zł**.

Przykład 2

Wyceniana stacja paliw zlokalizowana jest w gminie Błonie na działce o powierzchni 0,1400 ha. Działka zabudowana jest budynkiem murowanym, w którym znajduje się sala sprzedaży, zaplecze socjalne, biuro, magazyn oraz sanitariat. Nieruchomość zabudowana jest wiatą nad 3 stanowiskami do tankowania oraz 4 zbiornikami ziemnymi (2×25 m³ i 2×50 m³). Stacja paliw wyposażona jest w 4 dystrybutory. Bezpośredni wjazd z drogi wojewódzkiej, dla której natężenie ruchu wynosi 11 616 pojazdów na dobę, z czego 12% stanowią pojazdy ciężarowe. Dla przedmiotowej kalkulacji przyjęto, że

Tabela X. Kalkulacja wyceny

Pozycja kalkulacji	1	2	3	Wycena
	Potencjalny dochód brutto, zł			
Sprzedaż ilościowa paliw	3 966 000	4 151 000	4 020 000	3 775 000
Olej napędowy	3 744 000	3 896 000	3 728 000	
Benzyna 95	222 000	255 000	292 000	
Marża jednostkowa, zł/L				0,21
Olej napędowy	0,21	0,17	0,15	
Benzyna 95	0,24	0,23	0,21	
Szacunkowy przychód ze sprzedaży paliw				16 043 750
Masa marży na paliwach, zł	839 520	720 970	620 520	792 750
Relacja przychodów sklepu do sprzedaży paliw, %				2,5
Przychody ze sprzedaży na sklepie, zł	267 840	273 422	325 500	401 094
Przeciętna marża sklepu, %	23	23	23	23
Marża wartościowa na sklepie, zł	61 603	62 887	74 865	92 252
Suma, zł	901 123	783 857	695 385	885 002

gmina Błonie liczy 21 530 mieszkańców³. Z uwagi na lokalizację należy rozpatrywać potencjał na podstawie liczby mieszkańców gminy oraz natężenia ruchu.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (2017) na terenie powiatu warszawskiego-zachodniego zarejestrowanych było 87 968 pojazdów osobowych i 18 992 pojazdów ciężarowych. Liczba mieszkańców powiatu w tym samym czasie wynosiła 115 466 osób. Stosując wcześniejszą metodologię wyliczenia, wskaźnik liczby samochodów na 1000 mieszkańców był bardzo wysoki i wynosił w tym przypadku 762, zużycie paliwa wynosiło 5 L/ 100 km, średnioroczny przebieg pojazdu 18 000 km/r, liczba stacji paliw konkurencyjnych na obszarze gminy Błonie (5), co razem daje roczny potencjał w wysokości 2 953 080 L.

W oparciu o natężenie ruchu i fakt, że stacja paliw obsługuje klientów z dwóch kierunków drogi tranzytowej przyjmuje się następujące wyliczenia rocznego wolumenu: (i) potencjał pojazdów osobowych: $10\,222 \times 2,5\% \times 365 \text{ dni} \times 20 \text{ L} = 1\,865\,515$, (ii) potencjał pojazdów ciężarowych: $1394 \times 2,5\% \times 365 \text{ dni} \times 150 \text{ L} = 1\,908\,038$, czyli razem 3 773 553 L/r.

Zbadany popyt na paliwa w gminie Błonie oraz potencjał wynikający z natężenia ruchu na wskazanej trasie powodują, że uzasadnione jest przyjęcie wolumenu sprzedaży na poziomie 3 775 000 L/r dla wskazanej lokalizacji. W tabeli X przedstawiono kalkulację wyceny z uwzględnieniem danych sprzedaży z trzech ostatnich lat.

Na potrzeby niniejszej kalkulacji przyjęto średnią cenę za litr paliwa na poziomie 4,25 zł oraz marżę jednostkową na po-

³ Dane Głównego Urzędu Statystycznego (2017).

Tabela XI. Koszty operacyjne użytkownika

Koszty operacyjne użytkownika	
Energia elektryczna i media, zł	18 000
Opłaty za transakcje kartami płatniczymi, zł	14 000
Ochrona i konwój gotówki, zł	3 500
Koszty eksploatacyjne, zł	3 300
Koncesja OCP, zł	6 418
Usługi IT, zł	8 000
Wynagrodzenia pracowników, zł	265 000
Koszty zarządzania, zł	75 000
Koszty transportu paliw, zł	60 000
Suma	453 218

ziomie 0,21 zł/L. Na koszty operacyjne użytkownika składają się: wynagrodzenia pracowników z uwzględnieniem kosztów składek ZUS, koszty zakupu materiałów i usług, różnego rodzaju media czy marketing. Do kalkulacji zweryfikowano koszty operacyjne użytkownika (tabela XI).

Po odjęciu kosztów operacyjnych użytkownika od potencjalnego dochodu brutto, uzyskano efektywny dochód brutto, od którego należy odjąć wydatki operacyjne użytkownika, aby uzyskać dochód operacyjny netto (tabela XII). Na wydatki operacyjne użytkownika składają się: podatki od nieruchomości, wydatki związane z naprawami bieżącymi oraz konserwacją urządzeń, a także inne koszty, które zarządzający stacją paliw ponosi okresowo. Stopa kapitalizacji została ustalona na poziomie 10%.

Dla analizowanego przypadku korzystamy ze wzoru (8) na wartość rynkową nieruchomości: $WR = 402\ 285/10\% = 4\ 022\ 850$ zł. Obliczoną wartość zaokrąglamy do 1 tys. zł, czyli $WR = 4\ 023\ 000$ zł.

W ten sposób określone wartości nieruchomości stacji paliw w podejściu dochodowym można poddać weryfikacji, porównując wyniki do cen transakcyjnych uzyskiwanych na rynku [2]. Uzyskana wartość powinna mieścić się w przedziale cen transakcyjnych obiektów podobnych.

Artykuł powstał na bazie aneksu ekonomicznego napisanego przez studenta studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości w SGH w Warszawie

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review proces

LITERATURA

- [1] Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Dz.U. 2013 poz. 1409 z późn. zm., <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20140001853/O/D20141853.pdf>, dostęp 01.07.2021 r.
- [2] Trojanowski D., Czaplińska M. (2018). *Wycena stacji paliw metodą zysków w podejściu dochodowym – przykłady*. Wydawnictwo Na-

Tabela XII. Dochód operacyjny netto

Efektywny dochód brutto, zł	431 785
Wydatki operacyjne użytkownika	
Podatek od nieruchomości	6 500
Ubezpieczenie obiektu od zdarzeń losowych, zł	5 000
Konserwacje i przeglądy oraz remonty, zł	8 000
Nakłady okresowe, zł	10 000
Suma, zł	29 500
Dochód operacyjny netto, zł	402 285

ukowe Instytutu Technologii Eksploatacji – Państwowego Instytutu Badawczego.

- [3] Czaplińska M., Trojanowski D. (2012). Sposoby zarządzania a specyfika wyceny stacji paliw. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* 20, (2).
- [4] Ludwicki A., Pawlak Z. (1991). *Metodyczne podstawy wyceny wartości przedsiębiorstwa*. Centrum Analizy Wartości Oddział Warszawski Towarzystwa Naukowego Organizacji i Kierownictwa.
- [5] <https://popihn.pl/wp-content/uploads/2021/04/Stacje-paliw-2014-2021-po-l-kwartale-2021.pdf>, dostęp 19.07.2021 r.
- [6] <https://www.e-petrol.pl/wiadomosci-polska/106676/w-polsce-rośnie-liczba-stacji-paliw>, dostęp 07.07.2021 r.
- [7] <https://bdl.stat.gov.pl>, dostęp 19.07.2021 r.
- [8] Rymarzak M. (2018). Czynniki determinujące lokalizację działalności handlowej. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 1, (1).
- [9] <http://www.paliwa.pl/monitoring-cen-paliw/wszystko-o-cenach>, dostęp 08.07.2021r.
- [10] Hayward R. (2008). *Valuation. Principles into practice*, EG Books, Abington.
- [11] Umowa europejska dotycząca międzynarodowego przewozu drogowego towarów niebezpiecznych (ADR), sporządzona w Genewie dnia 30 września 1957 r. Dz.U. 1975 nr 35 poz. 189.
- [12] Janik W., Paździor M. (2012). *Rachunkowość zarządcza i controlling*. Politechnika Lubelska.
- [13] <http://www.nielsen.com/pl/pl/insights/news/2018/poles-are-making-impulse-grocery-shopping.html>, dostęp 12.07.2021 r.
- [14] <https://www.portalspozywczy.pl/handel/wiadomosci/najlepiej-zaopatrzone-sklepy-maja-stacje-benzynowe,150804.html>, dostęp 13.07.2021 r.
- [15] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U. 2021 poz. 555.
- [16] Dydenko J. (red.) (2020). *Szacowanie nieruchomości*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- [17] Kucharska-Stasiak E. (2016). *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [18] Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej. Dz.U. 2015 poz. 584 ze zm.
- [19] Uhruska M., Dydenko J. (2020). *Szacowanie nieruchomości*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- [20] <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania>, dostęp 14.07.2021 r.
- [21] Prystypa M. (2016). *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym*. Warszawa: Wydawnictwo naukowe FREL.
- [22] Konowalczyk J. (2009). *Wycena nieruchomości przedsiębiorstw*. Warszawa: C.H. Beck.
- [23] Trojanek M. (2018). *Podejście dochodowe w wycenie nieruchomości. Przykłady i zadania*. Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- [24] <https://popihn.pl/wp-content/uploads/2021/01/Struktura-cen-detalicznych-3kwietnia-1.pdf>, dostęp 24.07.2021 r

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, możliwość przekształcenia w prawo własności, a grunty o nieuregulowanym stanie prawnym

Cooperative ownership right to the premises, the possibility of transformation into ownership, and land with unregulated legal status

Przedstawiane w artykule analizy ukierunkowane są na rozwikłanie kwestii zasadności i korzyści wynikających z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności oraz różnic pomiędzy posiadaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a posiadaniem za ledwie jego ekspektatywy, czyli roszczenia takiego prawa do lokalu usytuowanego na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym (co uniemożliwia przekształcenie w prawo własności).

Słowa kluczowe: mieszkanie, własność, prawo do lokalu

The analyzes presented in the article are aimed at solving the issue of legitimacy and benefits resulting from the transformation of the cooperative ownership right to the premises into the ownership right and the differences between having a cooperative ownership right to the premises and having only its expectative, i.e. claiming such right to the premises situated on unregulated land.

Keywords: flat, ownership, right to the premises

Mieszkanie w strukturze potrzeb człowieka zapewnia przestrzeń do życia, a tym samym do zaspokajania innych jego potrzeb zarówno podstawowych, jak i tych wyższego rzędu. Niektórzy twierdzą, że ze względu na mnogość funkcji, jakie pełni mieszkanie, spełnia ono w zasadzie potrzeby na wszystkich szczeblach piramidy Masłowa [1], począwszy od fizjologicznych i bezpieczeństwa, poprzez potrzeby przynależności i uznania, aż po potrzebę samorealizacji. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest właśnie jednym ze sposobów zaspokajania potrzeby mieszkaniowej człowieka.

Szczególny charakter mieszkania wyraża się nie tylko w jego funkcjach. Wynika także z faktu, że mieszkanie, choć niezbędne, należy do dóbr rzadkich i kosztownych, zarówno w sensie możliwości jego pozyskania, jak i eksploatacji [2]. W artykule przeanalizowano ograniczone prawo rzeczowe, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zarówno z perspektywy posiadacza takiego prawa, możliwości jego zbycia, jak również z perspektywy potencjalnego nabywcy. Ustawa z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw zniósła możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu [3]. Niemniej jednak prawo to nadal istnieje i pozostaje w obrocie na rynku wtórnym, choć z biegiem czasu i coraz większą ofertą nowopowstających nieruchomości lo-

kalowych udział lokali spółdzielczych w rynku nieruchomości mieszkaniowych stopniowo się marginalizuje.

W artykule przeanalizowano także prawo rzeczowe, jakim jest własność, głównie w kontekście możliwości nabycia tego prawa poprzez dokonanie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ponadto poddano analizie problem związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu ustanowionym na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym, z uwzględnieniem następstw dla obrotu rynkowego tym prawem, czy też pozyskiwania finansowania na zakup mieszkania w postaci kredytów hipotecznych dla tego prawa. Przedmiotem analizy jest także uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 2013 r. (sygn. akt III CZP 104/12), ze względu na jej znaczenie dla posiadaczy i potencjalnych nabywców nieruchomości spółdzielczych. Zgodnie z tą uchwałą: *spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia.*

Przedstawiane w artykule analizy ukierunkowane są na rozwikłanie następujących kwestii:

- zasadności i korzyści wynikających z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności,

- różnic pomiędzy posiadaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a posiadaniem za ledwie jego ekspektatywy, czyli roszczenia takiego prawa do lokalu usytuowanego na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym (co uniemożliwia przekształcenie w prawo własności).

Z obowiązujących dziś regulacji prawnych wynika, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem słabszym niż prawo własności, będące najszerszym, podstawowym prawem rzeczowym. Jeśli zatem pozwalają na to przepisy prawa, to warto dążyć do przekształcenia spółdzielczego prawa własnościowego w prawo własności. Niestety spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym, które jest swoistym reliktem PRL-u i z którym przez kolejne dekady nie udało się uporać, stanowi *de facto* jedynie ekspektatywę tego prawa i wszystko na to wskazuje, że właśnie ekspektatywą pozostanie aż do czasu uregulowania własności gruntu.

Podstawowe uregulowania prawne

Rodzaje praw do nieruchomości

Aby móc odnieść się do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niezbędne jest jego uplasowanie w całej gamie praw do nieruchomości określonych w polskim prawie. Prawa te dzielimy na prawa rzeczowe, ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązania umowne. Do praw rzeczowych zaliczamy własność oraz użytkowanie wieczyste. W zamkniętym katalogu ograniczonych praw rzeczowych znajdują się użytkowanie, służebność (z podziałem na gruntową, osobistą i przesyłu), zastaw, hipoteka oraz będące przedmiotem niniejszej pracy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zobowiązania umowne stanowią natomiast katalog otwarty, w którym podstawowymi prawami dotyczącymi nieruchomości są najem, dzierżawa, użyczenie, renta i dożywocie.

Ograniczone prawa rzeczowe

Jak sama nazwa może na to wskazywać, prawa rzeczowe ograniczone są uprawnieniami do korzystania z nieruchomości w ściśle określony sposób. Osoba uprawniona z takiego prawa nie staje się właścicielem obciążonego gruntu, budynku lub lokalu, jednakże jej prawo jest silniejsze niż uprawnienia wynikające jedynie z umowy. Ograniczone prawa rzeczowe polegają na korzystaniu z nieruchomości, gwarantując władztwo nią osobie uprawnionej, zwanej władającym, jak ma to miejsce w przypadku użytkowania, służebności i właśnie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Natomiast hipoteka i zastaw zapewniają możliwość zaspokojenia wierzytelności z nieruchomości obciążonej. Są to zatem prawa na rzeczy cudzej (*iura in re aliena*), czyli stanowią obciążenie na własności innego podmiotu. Warto tu pokusić się o stwierdzenie, że termin ten nie jest ścisły na gruncie polskiego prawa, gdyż prawem na rzeczy cudzej jest również użytkowanie wieczyste zaliczane do praw rzeczowych.

Użytkowanie, służebność i zastaw określone zostały w kodeksie cywilnym (kc) [4]. Hipotekę reguluje ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [5], a spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych [6, 7].

Mimo że wszystkie te prawa należą do jednej grupy praw, to mają one inne charakterystyki i często służą innym celom [8]. Jakie zatem są najbardziej charakterystyczne cechy ograniczonych praw rzeczowych, wśród których znajduje się spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu?

1. **Użytkowanie**, które jest zdefiniowane w kc w art. 252–254. Istotą tego prawa jest możliwość obciążenia rzeczy i do pobierania jej pożytków. Zakres tego prawa może być ograniczony przez wyłączenie oznaczonych pożytków rzeczy lub do oznaczonej części nieruchomości. Jest to prawo niezbywalne, niedziedziczne, dla którego wpis do księgi wieczystej nie jest obowiązkowy. Prawo użytkowania wygasa albo po upływie okresu, na który zostało ustanowione, albo wskutek niewykonywania przez lat dziesięć, a najpóźniej wraz ze śmiercią osoby uprawnionej.

2. **Służebność**, która została zdefiniowana w kc w art. 285–305 i ma trzy formy:

a) **służebność gruntowa**, która może mieć na celu jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części; można ją podzielić na: (i) **służebność czynną** (pozytywną) polegającą na tym, że nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości, zwanej nieruchomością władnącą prawem, którego treść polega na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej; jest to zatem nadanie uprawnień właścicielowi jednej nieruchomości do ograniczonego korzystania z nieruchomości innego właściciela, np. prawo przejścia czy przejazdu; (ii) **służebność bierna** (negatywną) polegająca na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności; jest to więc obowiązek niewykonywania przez właściciela nieruchomości obciążonej określonych uprawnień wchodzących w zakres tego prawa, np. wycinki drzew, wznoszenia ogrodzenia lub budynku ponad określoną wysokość, wybijania okien na stronę sąsiada, zakaz uprawy określonych roślin lub sadzenia konkretnych drzew, nakaz zaniechania dokonywania pogłębienia rowu melioracyjnego, które obniżyłoby poziom wody w studni na sąsiedniej działce, służebność widoku z okien lub światła, ograniczenie wysokości zabudowy;

b) **służebność osobista**, której istota polega na tym, że nieruchomość można obciążyć na rzecz konkretnej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej;

c) **służebność przesyłu**, która dotyczy przedsiębiorstw, nieruchomości i można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń.

3. **Hipoteka**, zdefiniowana w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [5] w art. 65. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Przedmiotem hipoteki może być także użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu czy też wierzytelność zabezpieczona hipoteką. Co ważne, hipoteką może być obciążona część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela oraz przysługujący współuprawnionemu udział we wspólności praw wymienionych powyżej.

4. **Zastaw**, który również jest zdefiniowany w kc w art. 306–335. Jest to wierzytelność ustanawiana na rzeczach ruchomych i prawach. Jest prawem podobnym do hipoteki (ale może nie być określona suma oraz inna podstawa prawna). W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można rzecz ruchomą lub prawo obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne. Zastaw można ustanowić także w celu zabezpieczenia wierzytelności przyszłej lub warunkowej. Niezbędne jest precyzyjne określenie praw i obowiązków zastawnika, czyli wierzyciela, i zastawcy, czyli właściciela rzeczy. Zastawnik może dochodzić zaspokojenia z rzeczy obciążonej zastawem bez względu na ograniczenie odpowiedzialności dłużnika wynikające z przepisów prawa spadkowego.

5. **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**, które jako temat artykułu zostało omówienie w dalszej części pracy.

Do powstania ograniczonego prawa rzeczowego może dojść poprzez:

- umowę właściciela z osobą, która to prawo nabywa (np. hipoteka, zastaw),
- orzeczenie sądowe (np. ustanowienie służebności gruntowej),
- decyzję administracyjną (np. służebność drogi koniecznej przy podziale nieruchomości),
- zasiedzenie (w przypadku służebności gruntowych).

Przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości następuje w drodze umowy między uprawnionym a nabywcą. Jeśli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej, wymagany jest również wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

W przeciwieństwie do prawa rzeczowego, ograniczone prawo rzeczowe może zostać ustanowione pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Zatem w przypadku ziszczenia się warunku albo upływu określonego w umowie terminu, prawo to powstanie bądź wygaśnie.

Każdego ograniczonego prawa rzeczowego można się również zrzec, a w sytuacji zrzeczenia się go przez uprawnionego, prawo to wygasa. W takim przypadku konieczne jest złożenie oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie po-

świadczonym, a oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi.

Ograniczone prawo rzeczowe wygasa także w przypadku wygaśnięcia wierzytelności obciążonej tym prawem oraz jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej. Będzie to miało na przykład miejsce w sytuacji nabycia nieruchomości obciążonej służebnością gruntową przez właściciela nieruchomości władnącej. Użytkownie i służebność gruntowa wygasają w skutek niewykonywania przez 10 lat, a służebność osobista najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego. Ograniczone prawo rzeczowe może wygasnąć także z mocy wyroku sądowego lub decyzji administracyjnej. Gdy było ono ujawnione w księdze wieczystej, aby wygaśnięcie winno być z niej wykreślone.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu swoje źródło czerpie z idei spółdzielczości mieszkaniowej zapoczątkowanej jeszcze pod zaborami, a najsilniej rozwijanej w latach 50.–80. XX w. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jest bardzo ważne dla człowieka, a w latach PRL właśnie budownictwo spółdzielcze było głównym filarem całego budownictwa mieszkaniowego [9], bowiem państwo realizowało cele zaspokajania tychże potrzeb mieszkaniowych ludności właśnie poprzez spółdzielnie mieszkaniowe. W tamtych czasach władza robiła wszystko, aby minimalizować liczbę własności lokali niezależnych od spółdzielni mieszkaniowych. Na przestrzeni lat prawa związane ze spółdzielniami były wielokrotnie modyfikowane, w tym także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a najistotniejszym punktem zwrotnym była zmiana gospodarki na wolnorynkową.

Jako ograniczone prawo rzeczowe, a zatem powstające na rzeczy cudzej, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciąża nieruchomość spółdzielni mieszkaniowej i to właśnie spółdzielnia pozostaje właścicielem nieruchomości. Na jego treść składają się dwa podstawowe uprawnienia: prawo do korzystania z lokalu oraz prawo do rozporządzania tym prawem [10]. Prawo to zostało wskazane w art. 244 kc, który odsyła dalej do wspomnianej już ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie zostało ono szczegółowo opisane w rozdziale drugim art. 17. Zgodnie z tymi przepisami prawo to jest zbywalne oraz przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji, a także może zostać obciążone hipoteką. Nie może natomiast być przedmiotem dożywocia. Jako zbywalne może zostać przeniesione na inny podmiot lub podzielone. Przeniesienie prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zgodnie z art. 155 kc następuje w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Co istotne, zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Natomiast umowa zbycia powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności (*ad solemnitatem*), a notariusz jest zobligowany do niezwłocznego przesłania wypisu aktu notarialnego do odpowiedniej spółdzielni. Przedmiotem zbycia nie musi być wyłącznie całość przysługującego prawa, ale także jego ułamkowa część. W takiej sytuacji współuprawnionym

z tytułu tego prawa przysługuje prawo pierwokupu. Ustawodawca chroni współuprawnionych, zastrzegając w art. 176 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nieważność umowy zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawartej bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością. Ustawodawca nałożył na spółdzielnię mieszkaniową obowiązek prowadzenia rejestru lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste. Istotne jest to dla rzeczoznawców majątkowych ze względu na dostęp do informacji o takich lokalach, gdyż informacji o nich nie będzie w katastrze, jako że ten stanowi rejestr wyłącznie nieruchomości.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może nabyć więcej niż jeden podmiot. Powoduje to powstanie współwłasności łącznej. Jeżeli prawo zostało nabyte w drodze spadku i przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, w tym z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Ma to miejsce również w razie śmierci jednego z małżonków, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało im wspólnie. Warto mieć na uwadze, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać kilku osobom, jednakże członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że prawo to należy wspólnie do małżonków.

Posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu winien liczyć się z konsekwencjami długotrwałych zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a także tych związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Spółdzielnia mieszkaniowa może wówczas w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego (kpc) o egzekucji z nieruchomości [11] zgodnie z art. 16.1 ustawy o własności lokali, który stosuje się odpowiednio.

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość ta nie może być wyższa niż kwota, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu. Z wypłacanej wartości rynkowej potrącana jest niewniesiona przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrącana jest także kwota niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wypłacana jest pod warunkiem opróżnienia lokalu. W wypadkach, w których ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa,

lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Nabyte w ten sposób prawo winno być zbyte w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takiej sytuacji spółdzielnia potrąci z wypłacanej wartości dodatkowo należności wynikające z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek uiszczenia osobie uprawnionej wartości nabytego prawa wraz z wszystkimi potrąceniami powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości zgodnie z kodeksem postępowania administracyjnego (kpa) rozdział VI Egzekucja z nieruchomości.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, co zostanie szerzej opisane w części poświęconej przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może stać się przedmiotem umowy najmu lub bezpłatnego używania i nie wymaga to uzyskania zgody spółdzielni, chyba że wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie wiązałoby się ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Wymagane jest powiadomienie spółdzielni, jeśli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, chociażby tych wynikających z liczby osób zamieszkujących w lokalu. Umowy takie wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje nie tylko członkom spółdzielni mieszkaniowej. Od wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., który wszedł w życie 15 kwietnia 2004 r. wejście w posiadanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest już uzależnione od wstąpienia w poczet członków spółdzielni. Innymi słowy, można nabyć takie prawo i w obliczu prawa być jego pełnoprawnym właścicielem bez równoczesnego bycia członkiem spółdzielni [12].

Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu

Na mocy art. 1714 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasadności i korzyści wynikających z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może zostać przekształcone w prawo odrębnej własności lokalu. Na podstawie pisemnego żądania członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo spółdzielcze, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu. Lokal ten musi mieć uregulowaną sytuację finansową, warunkiem zawarcia umowy jest bowiem spłata zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a przypadających na dany lokal, w tym w szczególności zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spłata zadłużenia ciążącego na lokalu. Na zawarcie ta-

kiej umowy przekształcenia spółdzielnia mieszkaniowa ma 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną. Koszt przeniesienia własności lokalu co prawda pokrywa nabywający, jednak jest to jedynie koszt obsługi notariusza, bez żadnych opłat i podatków oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym. Należy jednak pamiętać, że zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu nie będzie możliwe, jeśli nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny [13] lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek.

W sytuacji gdy spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, wówczas przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu. Dwa bardzo podobne do siebie mieszkania znajdujące się w tym samym bloku może różnić stan prawny, co niesie ze sobą konsekwencje dla posiadaczy tychże praw. Skoro posiadaczom spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustawodawca daje możliwość dokonania przekształcenia tegoż prawa w prawo własności, warto przyrzeć się, jakie są podobieństwa i różnice pomiędzy tymi dwoma prawami, które mogą wpływać na ocenę zasadności dokonania takiego przekształcenia.

Zaczynając od podobieństw, należy podkreślić, że zarówno prawo własności, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są to prawa zbywalne, dziedziczne i podlegające egzekucji. Umowa zbycia obydwu praw wymaga formy aktu notarialnego. Prawa te łączy także instytucja księgi wieczystej. Dla ustanowienia prawa własności jest ona obligatoryjna, gdyż bez jej założenia prawo to nie powstanie. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu założenie jej jest fakultatywne jak wskazuje ustawa o księgach wieczystych i hipotece: *Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu* [5]. Słowo „mogą” potwierdza, że założenie księgi wieczystej dla opisywanego prawa nie stanowi obowiązku, nie mniej jednak przy przekształcaniu w prawo własności jest już absolutnie niezbędne. Należy jednak pamiętać o wyjątku w przypadku gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym, który uniemożliwi założenie księgi wieczystej. Od księgi wieczystej płynnie możemy przejść do hipoteki, która poniekąd również stanowi element podobieństwa pomiędzy porównywanymi prawami. Poniekąd, gdyż w dalszej części wskazana zostanie różnica dotycząca banków, z których oferty można skorzystać, ubiegając się o kredyt nią zabezpieczony. Do ustanowienia hipoteki niezbędny jest wpis przez sąd wieczystoksięgowy do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, którą to hipoteka obciąży. W świetle przepisów prawa przedmiotem hipoteki mogą być zarówno prawo własności nieruchomości, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu [14]. Obydwa są prawnie zabezpieczone na wypadek likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni (art. 17 ustawy o własności lokali [11]). Jeżeli nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się z mocy prawa w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzin-

nego. Istniejąca dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu księga wieczysta staje się wówczas z mocy prawa księgą wieczystą dla nieruchomości. Jeżeli nabywcą będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, wówczas członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu umożliwia przejęcie zarządu nad nieruchomością wspólną przez wspólnotę mieszkaniową, którą tworzą właściciele lokali w budynku. W przypadku wyodrębnienia wszystkich lokali w budynku zmiana zarządu następuje z mocy prawa, natomiast w przypadku wyodrębnienia lokali posiadających więcej niż połowę udziałów w nieruchomości wspólnej, zmiana zarządu może nastąpić na mocy uchwały [15].

Istotą podejmowania decyzji o dokonanie przekształcenia są różnice pomiędzy omawianymi prawami. Kodeks cywilny stanowi, że: *W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa* [4]. Prawo własności jest więc najpełniejszym prawem do władania rzeczą. Co za tym idzie, w granicach określonych prawem właściciel nie potrzebuje niczyjej zgody do dysponowania swoją własnością. Dla posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dysponowanie lokalem powodujące zmianę jego przeznaczenia jest utrudnione, gdyż wymaga uzyskania zgody spółdzielni (art. 1716 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [6], co zostało wskazane we wcześniejszym rozdziale. Następną różnicą ujawnia się w kwestii nieruchomości wspólnej. Jako prawo związane z własnością lokalu właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej (art. 3 ustawy o własności lokali [11]), którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Natomiast spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest to prawo na rzeczy cudzej, czyli to spółdzielnia mieszkaniowa jest właścicielem gruntu i znajdującego się na nim budynku. Uprawnionemu ze spółdzielczego prawa do lokalu przysługuje prawo korzystania z przysługującego mu lokalu. Posiadacz tego prawa nie ma udziału we współwłasności gruntu, a prawo dysponowania gruntem i budynkiem, na którym on się znajduje przysługuje spółdzielni mieszkaniowej. W przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu istnieje swoboda wyboru co do uczestnictwa w organach spółdzielni, np. w walnym zgromadzeniu. Właściciele lokali nie mają takiego wyboru. Mają oni obowiązek uczestnictwa w czynnościach zarządu (bierność, na jaką mogą sobie pozwolić członkowie spółdzielni nie jest możliwa przy współnocie mieszkaniowej [16]. Warto też wiedzieć, że status posiadacza spółdzielczego prawa o lokalu podlega ustawie o ochronie lokatorów [17], w przeciwieństwie do właściciela nieruchomości. Różnica rysuje się także na obszarze kredytowania. Posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają ograniczone możliwości, gdyż banki hipoteczne nie kredytują tego prawa. Dodatkowo w każdej sytuacji należy mieć na uwadze, że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia może ustanowić na nieruchomości służebność lub hipotekę, a jej wierzyciel może ustanowić na spółdzielni hipotekę przymusową, a nawet wszcząć egzekucję nieruchomości. Prawo odrębnej własności lokalu można obciążyć dożywociem

(art. 908–921 kc [4]), więc i w tym obszarze uwidacznia nam się różnica, gdyż jak zostało wcześniej wskazane, nie ma takiej możliwości przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Tym samym osoby starsze, będące posiadaczami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej, nie mają możliwość skorzystania z tego prawa zobowiązaniowego w celu zapewnienia sobie zabezpieczenia finansowego na dalsze lata życia w zamian za przeniesienie prawa do lokalu. Prawo dożywocia jest również istotne w przypadku, gdy chce się przekazać nieodpłatnie nieruchomości i mieć pewność, że w przypadku dziedziczenia nie będzie ona wchodzić w skład schedy, od której wyliczany jest zachówek [15]. Przeniesienie własności nieruchomości następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia, a nabywca wstępuje w prawa i obowiązki zbywcy (zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1968 r., II CR 236/68). Dana nieruchomość już od chwili przeniesienia jej własności na zobowiązanego z tytułu prawa dożywocia należy do spadku po zobowiązanym, a nie po dożywotniku, choćby zobowiązany zmarł przed dożywotnikiem [18]. Istotna różnica pojawia się także w przypadku chęci wynajmowania mieszkania. Jak bowiem wiadomo, *mieszkanie z jednej strony jest podstawowym dobrem konsumpcyjnym, dla którego nie ma substytutów, a z drugiej może być traktowane jako istotne dobro inwestycyjne* [14]. W takim przypadku, dokładnie rzecz ujmując, różnica pojawia się w kwestii amortyzacji. Jeśli mamy do czynienia z lokalem, który w myśl przepisów jest traktowany jako używany lub ulepszony, podatnik ma możliwość zastosowania indywidualnej stawki amortyzacyjnej wynoszącej 10%. Wszelkie przepisy stanowiące o zasadach stosowania takiej stawki odnoszą się do środków trwałych, a zatem chodzi tu o lokale stanowiące odrębną własność, ponadto używane ponad 5 lat lub takie, w których wykończenie lub remont zainwestowano ponad 30% wartości nabycia [15]. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stanowi natomiast wartość niematerialną i prawną. Stąd też płynie wniosek, że indywidualna stawka nie ma zastosowania do tego prawa [19]. Zgodnie z art. 22m ust. 4 ustawy o podatku dochodowym [20] spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu amortyzuje się stawką w wysokości 2,5% wartości rocznie. Biorąc więc pod uwagę ten aspekt, zdecydowanie korzystniejsze będzie posiadanie odrębnej własności.

Aby dokonać przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność wymagane są następujące dokumenty:

- wypis z rejestru gruntów na działkę pod budynkiem,
- odpis uchwały podjętej przez zarząd spółdzielni w sprawie określenia odrębnej własności lokali ze wskazaniem budynku, działki gruntu, księgi wieczystej, wraz z załącznikiem do tej uchwały,
- odpis wniosku do spółdzielni o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego,
- pismo wydane przez spółdzielnię mieszkaniową, z którego wynika m.in., że członkowi spółdzielni lub osobie niebędącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do wskazanego lokalu; niezbędna jest też klauzula o regulowaniu zadłużeń wobec spółdzielni w myśl art. 1714.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [6] i uprawnieniu do nabycia wskazanego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszcze-

niem przynależnym, udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynków i urządzeń, które nie służą do wspólnego użytku właścicieli lokali,

- rzut kognacji budynku zawierający plan lokalu,
- zaświadczenie starosty o samodzielności lokalu zgodnie z ustawą o własności lokali (art. 2.2–2.3 ustawy o własności lokali [11]).

Przekształcający udaje się do starostwa po wypis z rejestru gruntów oraz zaświadczenie od starosty, a pozostałe dokumenty przygotowuje spółdzielnia po złożeniu przez członka spółdzielni wniosku o przeniesienie własności lokalu [15].

Jak wynika z powyższego, nawet jeżeli spełnione są wszelkie wymogi do dokonania przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności lokalu, to nadal niezbędne jest przejście procedury tego przekształcenia. Zatem pomijając wszelkie powyższe korzyści, dla potencjalnego kupującego niebagatelne znaczenie może mieć sam fakt, że nie będzie on musiał jej przeprowadzać, co z całą pewnością przyczyni się do oszczędzenia zarówno zachodu, czasu, jak i nakładów finansowych.

Idąc za słowami Macieja Gawryluka, prawnika oraz specjalisty ds. zarządzania, wyceny i pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, konstrukcja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest na tyle zbliżona do konstrukcji prawa własności, że w literaturze często podkreśla się brak logiki w utrzymywaniu spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Jak twierdzi, mówi się o tworzeniu bytów ponad potrzeby, a wielu znawców tematu postuluje przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności z mocy prawa, podobnie jak to miało miejsce z prawem użytkowania wieczystego gruntu, które przekształciło się pod budynkami mieszkaniowymi automatycznie w prawo własności [8]. Czyżby zatem już niedługo nie było konieczności zastanawiania się nad zasadnością przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności? Na pewno w tym wypadku konieczne byłoby uregulowanie własności gruntów pod wszystkimi blokami, w których spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu występują.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym

Zgodnie z art. 113.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami [13] *Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe*. Do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zaliczane są również nieruchomości, których właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego lub nie zostało ono zakończone. Jednakże w kontekście spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu sprawę należy traktować w szerszym rozumieniu. Kwestia może dotyczyć także takiego gruntu, którego właściciel jest znany, ale nie jest nim spółdzielnia mieszkaniowa, która postawiła na nim blok, zatem spółdzielnia nie przysługuje prawo własności gruntu.

Z dzisiejszej perspektywy wydaje się to wręcz niewyobrażalne, że spółdzielnie mieszkaniowe mogły budować bloki na gruntach, do których nie posiadały prawa własności bądź też prawa użytkowania wieczystego. Trzeba jednak pamiętać, że w czasach Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, w dobie wspomnianego już wcześniej największego rozkwitu budownictwa spółdzielczego, nie szanowano prawa własności gruntu i uznawano efekty powojennych wywłaszczeń za ostateczne. Jeszcze do tej pory konsekwencje „Dekretu Bieruta” [21] nie zostały przezwyciężone. Dekret wydany przez Krajową Radę Narodową, której prezydentem był Bolesław Bierut, pozbawił wówczas właścicieli prywatnych nieruchomości gruntowych w granicach Warszawy z 1939 r. prawa własności tych nieruchomości, nadal jest obowiązującym aktem prawnym. Niektórzy z ówczesnych właścicieli dysponują dziś prawem użytkowania wieczystego, a niektórzy w ogóle nie mają uregulowanego prawa. W latach 60.–80. ówczesne władze wydawały jedynie decyzje lokalizacyjne, dzięki czemu spółdzielnie mieszkaniowe budowały całe osiedla. Tak właśnie wybudowano wiele bloków na gruntach, do których spółdzielnie mieszkaniowe nie posiadały praw własności ani praw wieczystego użytkowania. Skala zjawiska jest duża i szacuje się, że obecnie dotyczy 80–100 tys. mieszkań spółdzielczych w Polsce [22]. W Warszawie wśród spółdzielni mieszkaniowych, gdzie występuje ten problem, są m.in. Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” czy Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka”. W spółdzielni „Praga” chodzi o połowę ze 120 ha zabudowanych blokami. Jak podaje kierownik działu gruntów tej spółdzielni, sama jej siedziba mieszcząca się w bloku przy ul. Białostockiej 11 w Warszawie znajduje się na nieuregulowanym gruncie, o który spór toczy się od lat 40. ub. w. W przypadku „Energetyki” chodzi o 44 ha, a na nich część osiedla Stegny Południowe, całe osiedle Stegny Północne i Idzikowskiego, w sumie 66 bloków, a w nich 4 392 mieszkania [23]. W 2020 r. nie został uregulowany stan prawny żadnego z gruntów będących własnością m. st. Warszawy, na których MSM „Energetyka” wiele lat temu, zgodnie z otrzymanymi decyzjami, postawiła budynki mieszkalne [24]. Udało się natomiast uzyskać potwierdzenie braku roszczeń do dwóch działek zabudowanych dwoma budynkami mieszkalnymi i jednej działki stanowiącej drogę wewnętrzną na osiedlu Stegny Południe. W tym przypadku prawo do tego gruntu będzie mogło być uregulowane na rzecz spółdzielni.

Biorąc pod uwagę obecną gospodarkę rynkową oraz funkcję, jaką pełnią księgi wieczyste, istotne jest, aby wszystkie nieruchomości były objęte księgami wieczystymi. I tu sprawa się komplikuje. Gdy coraz więcej osób chciało wykupić mieszkanie od spółdzielni albo przynajmniej założyć księgę wieczystą dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, często okazywało się, że nieuregulowany stan gruntów pod blokiem stanowi problem. Pojawiały się spory w kwestii, czy w ogóle można założyć księgę wieczystą dla tego ograniczonego prawa, gdy spółdzielnia nie ma uregulowanego prawa do gruntu. Do końca 2012 r. niektóre sądy wieczystoksięgowe zakładały księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na co przyzwolenie dał Sąd Najwyższy w dwóch uchwałach [25] z 1994 r.: w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 79/94, wyjaśniono, że założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego

prawa do lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność spółdzielni nie jest uzależnione od uregulowania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny. Założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej nie musiało zatem poprzedzać ustanowienia odrębnej księgi wieczystej dla omawianego prawa rzeczowego. Podkreślano nawet samodzielność takich ksiąg wieczystych w tym zakresie oraz w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r., III CZP 121/94, w której wyjaśniono, że brak uregulowania tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny należący do spółdzielni, nie stanowi przeszkody do założenia księgi wieczystej w celu ujawnienia w niej praw wymienionych w art. 241 ustawy o księgach wieczystych i hipotece [26].

Zasadniczo wszelkie wątpliwości dotyczące możliwości zakładania księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na gruncie, co do którego spółdzielnia ma nieuregulowany stan prawny rozwiane zostało przez wspomnianą już na wstępie uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 24 maja 2013 r., skrajnie odmienną od dwóch powyższych, która wskazała, że *spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia*. Od tego momentu sądy wieczystoksięgowe zaprzestały zakładania ksiąg wieczystych w omawianych sytuacjach. Okazuje się, że osoba dysponująca zaświadczeniem ze spółdzielni stwierdzającym, że jest ona posiadaczem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wcale takim posiadaczem nie jest. Ma ona jedynie ekspektatywę tego prawa, która nie może zostać na to prawo przekształcona tak długo, jak długo nie zostanie uregulowany stan prawny gruntu. Brak możliwości założenia księgi wieczystej niesie za sobą dotkliwe konsekwencje dla posiadaczy takiej właśnie ekspektatywy. Po pierwsze i podstawowe nie mogą oni wykupić mieszkania na własność. Po wtóre uchwała ta ograniczyła obrót spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, banki nie udziela bowiem kredytu hipotecznego na finansowanie zakupu praw, które nie zostały ujawnione w księdze wieczystej [27]. Potencjalni nabywcy nie dość, że muszą dysponować środkami finansowymi na zakup takiego mieszkania bez konieczności zaciągania kredytu, to na dodatek muszą być gotowi na zakup mieszkania na niepewnym gruncie. Naturalnie ma to przełożenie zarówno na zainteresowanie takim lokalami, jak i na ich ceny. Jak podaje Jan Czajkowski, dyrektor zarządzający agencją Alfa Home Nieruchomości, *Tylko 3% naszych transakcji dotyczyło mieszkań w budynkach stojących na gruntach z nieuregulowanym stanem prawnym. Śmiało mogą powiedzieć, że klienci mniej przychylnym okiem patrzą na tego typu lokale [28].* Oprócz aspektu finansowego jest jeszcze bardzo istotna kwestia związana z zakupem mieszkania nieposiadającego księgi wieczystej: nabywca pozbawiony jest ochrony prawnej, jaką jest rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Rękojmia oznacza, że *w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe [29].* Innymi słowy,

rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych ochrania tę osobę, która przez czynność prawną (akt notarialny) nabyła prawo własności od osoby nieuprawnionej wpisanej w księdze wieczystej jako właściciel.

Dla posiadaczy ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oliwy do ognia dołąca jeszcze ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze [30], a konkretnie art. 4 stanowiący, że: *Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni*. W myśl tej ustawy osoby posiadające ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie spełniały w ogóle warunków członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Na szczęście na wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich Trybunał Konstytucyjny dnia 10 czerwca 2020 r. (Dz.U. 2020 poz. 1055) wydał wyrok stwierdzający, że zapis ten jest niekonstytucyjny i w czerwcu 2021 r., czyli po upływie 12 miesięcy od daty publikacji wyroku w Dzienniku Ustaw, zapis ten utracił ważność. Byli i tacy, którzy mieli nadzieję, że ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów [31] rozwiąże również problem gruntów prawnie nieuregulowanych. Jednakże Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju w ramach odpowiedzi na interpelację poselską nr 24923 z 30 lipca 2018 r. szybko tę nadzieję rozwiał, tłumacząc, iż *uchwalone przepisy nie służą regulowaniu praw do gruntów. Zatem przyjęta ustawa nie będzie miała wpływu na rozwiązywanie problemów związanych z brakiem możliwości wyodrębniania lokali mieszkalnych z uwagi na „nieuregulowany stan prawny gruntu”*. Ponadto należy dodać, iż *ze względu na różnorodność sytuacji określanych zbiorczo jako „nieuregulowanie stanu prawnego gruntu” oraz wielorakość potencjalnych przyczyn zaistnienia tego stanu w poszczególnych przypadkach nie jest możliwe uporządkowanie w formie jednej ustawy problemu nieuregulowania stanu prawnego gruntów* [32].

W drugiej połowie 2017 r. został opublikowany projekt „dużej ustawy reprivatyzacyjnej”, który zakładał możliwość nabycia przez spółdzielnie praw własności spornych gruntów na skutek tzw. przemilczenia. Oznaczałoby to roczny czas na zgłaszanie roszczeń przez byłych właścicieli gruntów, natomiast brak zgłoszeń skutkowałby uregulowaniem stanu własnościowego działki pod spółdzielczym budynkiem. Rząd jednak zrezygnował z planów wprowadzenia tej ustawy reprivatyzacyjnej w kształcie z jesieni 2017 r. Najprawdopodobniej głównym powodem były koszty rekompensat dla byłych właścicieli działek oraz wątpliwości natury konstytucyjnej [33].

Niedawno pojawiła się szansa na finalne rozwiązanie problemu nieuregulowanych gruntów w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. Dnia 3 grudnia 2020 r. posłowie powołali Parlamentarny Zespół ds. Uregulowania Gruntów pod Budynkami Spółdzielczymi [34]. Pierwsze posiedzenie tego zespołu odbyło się 27 stycznia br., a jego tematem był „Problem nieuregulo-

wanego stanu prawnego terenów pod budynkami spółdzielczymi na terenie m.st. Warszawy”. Pozostaje mieć nadzieję, że po 8 latach od pamiętnej ustawy wreszcie problem zostanie rozwiązany, choć znawcy tematu są raczej sceptyczni. Liczba mieszkań znajdujących się na nieuregulowanych gruntach maleje wolno, gdyż niejednokrotnie bardzo trudno jest uregulować stan prawny gruntu, a postępowania sądowe mające je ustalić potrafią ciągnąć się latami.

Wnioski

Celem artykułu było wykazanie, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem słabszym niż prawo własności, które to jest bezsprzecznie prawem najmocniejszym, najlepszym i uniwersalnym, odnoszącym się do wszystkich rodzajów nieruchomości lokalowych, budynkowych i gruntowych. W praktyce dla potencjalnego nabywcy rodzaj prawa do nieruchomości ma zdecydowanie drugorzędne znaczenie w stosunku do lokalizacji. Zazwyczaj hierarchia w podejmowaniu decyzji o nabyciu prawa do lokalu wygląda następująco: po pierwsze lokalizacja, po drugie lokalizacja i po trzecie lokalizacja. A osiedla spółdzielcze często są położone w bardzo dobrych lokalizacjach, np. na warszawskich Stegnach czy w Gdańsku na Przymorzu, Zaspie, Żabiance czy Chełmie. Potwierdzeniem drugorzędności znaczenia prawa do lokalu mogą być informacje płynące wprost z agencji nieruchomości. Jan Czajkowski, dyrektor zarządzający agencją Alfa Home Nieruchomości, zauważa, że w 2020 r. w jego agencji nie odnotowano spadku zainteresowania mieszkaniami spółdzielczymi ze strony kupujących [29]. Sprzedaż takich lokali w tej agencji stanowiła niemal jedną trzecią transakcji mieszkaniowych. Według Anny Wojtiuk, eksperta ds. sprzedaży nieruchomości w agencji Partnerzy Nieruchomości, mieszkania o statusie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu są wręcz pożądane przez obcokrajowców spoza Unii Europejskiej, którzy na ich zakup nie potrzebują zgody Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Zgodę taką musieliby uzyskać w przypadku chęci zakupu nieruchomości lokalowej. I choć te informacje kłócą się z danymi Ministerstwa Sprawiedliwości świadczącymi o 15-proc. spadku liczby aktów notarialnych dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokali w 2020 r. [29], to wynika to właśnie z faktu, że systematycznie ubywa tych praw w wyniku ich przekształcenia w odrębną własność, a zgodnie z prawem przybywać ich już nie może. Istotne przy tym jest, że wbrew pozorom, przeciętny kupujący, przynajmniej na początku swej drogi zakupu mieszkania, często nie zdaje sobie sprawy z różnic pomiędzy tymi dwoma prawami, a myląc jest sama nazwa (słowo „własnościowe” wybrzmiewające w nazwie „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu” daje błędne poczucie własności). Niewątpliwie do zakupów tak istotnych i kapitałochłonnych, jakimi są zakupy mieszkań, trzeba podchodzić z pełną odpowiedzialnością, popartą rzetelnie zebranymi danymi rynkowymi i wiedzą. Jest to absolutnie kluczowe, aby przy nabywaniu prawa do lokalu nie zostać tytułowym frajerem tak, jak zostali „frajerami” starsi małżonkowie z książki *Złowić frajera. Ekonomia manipulacji i oszustwa* [35]. Małżeństwo zawierało kredyt z oprocentowaniem normalnym, a nie niż-

szym niż stopa bazowa, przy której to konieczna byłaby zapłata maklerowi prowizji w postaci tzw. punktów ujemnych. Małżonkowie nie znali jednak uwarunkowań naliczania opłat. *Kobieta miała jedynie zastrzeżenia do opłaty 19 USD za świadectwo zabezpieczenia przeciwpożarowego domu, wymagane przez władze stanowe. Natomiast oboje starsi ludzie przeknęli opłatę 395 USD, która nie była wcale konieczna, oraz prowizję 2000 USD za punkty, która była zupełnie zmyślona, gdyż ich kredyt miał oprocentowanie normalne, a więc nie musieli płacić żadnej prowizji.* Uczestnicy rynku pozostają często nieświadomi i wydają się nie być zaznajomieni z paremią prawniczą głoszącą, że „nieznajomość prawa szkodzi”.

Z ekonomicznego punktu widzenia na przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności warto zdecydować się, gdy planujemy zmianę przeznaczenia mieszkalnego na inne. Sądzę, że naturalną kolejną rzeczą byłoby systemowe, całkowite zlikwidowanie występowania tego prawa i przyznanie jego obecnym posiadaczom prawa własności. Naturalnie musiałoby wiązać się to z uregulowaniem wszelkich, opisanych już wcześniej należności względem spółdzielni mieszkaniowej, a także posiadaniem przez tę spółdzielnię uregulowanego stanu prawnego gruntów pod budynkami. Wszakże już od 14 lat spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ponadto na mocy art. 1714 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [6] na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na tę osobę. Na dodatek sukcesywnie topnieje udział tego prawa w obrocie rynkowym ze względu na nieustannie oddawane nowe nieruchomości lokalowe. Argumenty mówią więc same za siebie.

Sukcesywne dążenie do odrębnej własności lokali widać zresztą w kolejnych regulacjach prawnych, co zostało także odnotowane w przytaczanej już uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 24 maja 2013 r.: *ustawodawca wyraźnie preferuje odrębną własność lokalu, nawet w odniesieniu do członków spółdzielni mieszkaniowych dysponujących spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu (model spółdzielczości mieszkaniowej opartej na prawie własności wyodrębnionych lokali). Preferencja ta stała się motywem wielu rozwiązań szczegółowych, zawartych w kolejnych zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*

Z przedstawionych analiz wynika, że droga ku własności lokali jest regulacyjnie jasno wytyczona. Teraz potrzeba tylko klarownej i stanowczej pomocy spółdzielniom ze strony państwa w uregulowaniu kwestii własności gruntów. W końcu lata temu to właśnie decyzje na szczeblu państwowym doprowadziły do tego, że spółdzielnie mogły budować osiedla na nieuregulowanych gruntach. I choć już tyle lat minęło od zmiany ustroju w naszym kraju, to nadal ok. 100 tys. posiadaczy ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie ze swojej winy ponosi konsekwencje decyzji ówczesnych władz. Zdarza się tak w Warszawie, że jedna ulica oddziela szczęśliwców mogących wystąpić o ustanowienie prawa własności i tym samym założenie księgi wieczystej od tych, którzy takich przywilejów nie mają, a wszystko to dzieje się w ramach jednej spółdzielni mieszkaniowej.

Przedstawione w pracy analizy skłaniają do zastanowienia się, co w ogóle w perspektywie najbliższych lat może się zmienić w podejściu do kwestii własności. Jest to kwestia istotna, zwłaszcza w kontekście prognoz Światowego Forum Ekonomicznego dla świata na 2030 r. Jedną z nich, brzmiąca obecnie dla jednych utopijnie, dla innych dystopijnie, głosi *You'll own nothing and you will be happy* [36] (Nie będziesz posiadać nic swojego i będziesz szczęśliwy). Czy faktycznie tak może być już całkiem niedługo? I co wtedy z własnością? Czy w myśl stwierdzenia *Whatever you want you will rent and it'll be delivered by drone*, wszystko, czego będziemy potrzebować, wynajmiemy, a dostawa zostanie zrealizowana za pomocą drona? Czy zwycięży tzw. *sharing economy*, w której coraz więcej rzeczy, które posiadamy na własność będzie się opłacało wynajmować i dzielić z innymi? Czy obejmie to również nieruchomości? Świat się zmienia, ludzie coraz częściej zmieniają miejsca zamieszkania, podążając za pracą. W takiej sytuacji posiadane mieszkanie, nierzadko obciążone kredytem, niejako przywiązuje ludzi do konkretnej lokalizacji. Jednak z drugiej strony, pandemia Covid-19 całkowicie zmieniła podejście pracodawców do pracy zdalnej. Można przypuszczać, że nawet po ustaniu pandemii dla wielu osób pozostaną otwarte drzwi dla pracy poza siedzibą firmy, może nawet dla całkowitej pracy na odległość, co ograniczy konieczność zmiany miejsca zamieszkania przy zamianie firmy, choćby jej siedziba była naprawdę odległa.

Jaki zatem wpływ będzie miała pandemiczna sytuacja na rynek nieruchomości, na decyzje o zakupie nieruchomości czy też jej wynajmowaniu? Czy zostanie wypracowany nowy model ładu społeczno-gospodarczego i powstaną nowe przemyslenia relacji państwo-rynek-społeczeństwo [37], które będą miały wymierny wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych w naszym kraju? Opinie ekspertów na ten temat są zróżnicowane. Czy dzisiejsi zwolennicy ekonomii współdzielenia przekonają obrońców własności, czy odwrotnie? Czas pokaże.

Artykuł zrecenzowany w formule double-blind review process

LITERATURA

- [1] Ministerstwa Rozwoju (2020). *Raport. Stan mieszkalnictwa w Polsce*, marzec.
- [2] Bednarek M. (2007). *Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- [3] Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Dz.U. 2007 nr 125 poz. 873.
- [4] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 2020 poz. 1740, 2320.
- [5] Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Dz.U. 2019 poz. 2204.
- [6] Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Dz.U. 2020 poz. 1465.
- [7] *Czym jest ograniczone prawo rzeczowe?* www.rynekpierwotny.pl.
- [8] *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu*. <https://astons.pl/2021/01/17/spoldzielcze-wlasnosciove-prawo>.
- [9] Kucharska-Stasiak E. (2016). *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [10] Ignatowicz J., Stefaniuk K. (2012). *Prawo rzeczowe*. LexisNexis, 249–252.

- [11] Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Dz.U. 2020 nr 0 poz. 1910.
- [12] *W jaki sposób powstaje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego?* <https://e-prawnik.pl/temat/w-jaki-sposob-powstaje-spoldzielcze-wlasnoscowe-prawo-do-lokalu-mieszkalnego.html>.
- [13] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. 2020 poz. 1990; 2021 poz. 11, 234, 815.
- [14] Główna G. (2012). *System finansowania nieruchomości w Polsce. Doświadczenie i kierunki zmian*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.
- [15] *Przekształcenie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu we własność*. <https://notariuszaugustow.pl/przekształcenie-wlasnoscowego-spoldzielczego-prawa-we-wlasnosc>.
- [16] Pakla R. (2017). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – wczoraj i dziś, ale czy jutro? *Przegląd Prawno-Ekonomiczny*, 38, (1).
- [17] Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dz.U. 2020 poz. 611.
- [18] *Czy umowa dożywocia ma wpływ na spadkobranie po dożywotniku?* <https://www.infor.pl/prawo/spadki/zasady-dziedziczenia/708973,Czy-umowa-dozywocia-ma-wplyw-na-spadkobranie-po-dozywotniku.html>.
- [19] *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a stawka amortyzacyjna*. <https://poradnikprzedsiebiorcy.pl/-spoldzielcze-wlasnoscowe-prawo-do-lokalu-a-indywidualna-stawka-amortyzacyjna>.
- [20] Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dz.U. 2020 poz. 1426, 1291, 1428, 1492, 1565, 2122, 2123, 2127, 2255, 2320; 2021 poz. 255, 464, 794, 868.
- [21] Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy. Dz.U. 1945 nr 50 poz. 279.
- [22] *Czy spółdzielcze lokum można kupić na kredyt?* https://samorząd.infor.pl/sektor/zadania/zarządzanie_nieruchomościami/3088570,Czy-spoldzielcze-lokum-mozna-kupic-na-kredyt.html.
- [23] *Mieszkanie w spółdzielni dalej bez księgi wieczystej*. <https://www.prawo.pl/biznes/mieszkanie-w-spoldzielni-dalej-bez-ksiegi,508101.html>.
- [24] Śmigielska K. (2021). Rok 2020 w aspekcie działań dotyczących uregulowania stanu prawnego gruntów. *M6 Dwumiesięcznik Energetyka*, 1, (131), 7.
- [25] *Nie odbiorę mieszkania bez gruntu*. <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art9869601-nie-odbiora-mieszkania-bez-gruntu>.
- [26] Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, sygn. akt. III CZP 104/12. <http://www.sn.pl/sites/orzecnictwo/orzeczenia2/iii%20czp%20104-12.pdf>.
- [27] *Ponad 100 000 lokali na cudzym gruncie – jak to się stało?* <https://www.money.pl/gospodarka/ponad-100-000-lokali-na-cudzym-gruncie-jak-to-sie-stalo-6329931953276545a.html>.
- [28] *Czy mieszkania spółdzielcze są kupowane mniej chętnie?* <https://www.retalks.pl/czy-mieszkania-spoldzielcze-sa-kupowane-mniej-chetnie>.
- [29] Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Dz.U. 2019. poz. 2204.
- [30] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Dz.U. 2017 poz. 1596.
- [31] Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Dz.U. 2018 poz. 1716.
- [32] Odpowiedź na interpelację nr 24923 w sprawie projektu ustawy o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów. <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=B3UHPW>.
- [33] *Spółdzielczy problem wreszcie będzie rozwiązany?* <https://www.money.pl/gospodarka/spoldzielczy-problem-wreszcie-bedzie-rozwiazany-6592588730755904a.html>
- [34] https://sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/agent.xsp?symbol=POSIEDZENIA_ZESP&Zesp=775.
- [35] Akerlof G.A., Shiller R.J. (2017). *Złować frajera. Ekonomia manipulacji i oszustwa*. Polskie Towarzystwo Ekonomiczne.
- [36] *8 predictions for the world in 2030*. <https://www.weforum.org/agenda/2016/11/8-predictions-for-the-world-in-2030>.
- [37] Mączyńska E., Pysz P. (red.) (2020). *Spółeczna gospodarka rynkowa i integracja europejska w czasach dziejowego przełomu*. Biblioteka Myśli Ekonomicznej PTE.



Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w kompetencjach środowiska zawodowego

6 sierpnia 2021 r. Senat Rzeczypospolitej Polskiej przyjął ustawę z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, która została opublikowana w Dzienniku Ustaw z 25 sierpnia br. pod pozycją 1561. Projekt tej ustawy stanowił przedłożenie rządowe i pierwotnie odnosił się wyłącznie do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Taka wersja projektu ustawy została przesłana do konsultacji publicznych (projekty z 28 września 2020 r. oraz z 11 grudnia 2020 r.). Przesłany ostatecznie do Sejmu w dniu 14 czerwca 2021 r. projekt zawierał dodatkowe i istotne nowe propozycje zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami (ugn).

Pierwszą proponowaną zmianą było wykreślenie z art. 4 ugn punktu 14 wskazującego, że: *ilekroć w ustawie jest mowa o standardach zawodowych, należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa*.

Druga proponowana zmiana dotyczyła zapisów art. 175 ust. 1 ugn i polegała na wykreśleniu z ustawy zwrotu „i standardami zawodowymi”, przez co nowy zapis tego przepisu otrzymywał brzmienie: *Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości*.

Trzecią zmianą było wykreślenie ust. 6 z art. 175 ugn: *minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala oraz ogłasza obowiązujące standardy zawodowe w drodze obwieszczenia*.

W tym miejscu należy wrócić do 10 marca 2021 r., kiedy to z inicjatywy minister Anny Korneckiej, podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju Pracy i Technologii, odbyła się debata poświęcona funkcjonowaniu standardów zawodowych, ich roli i umiejscowienia w systemie prawa oraz obligatoryjności stosowania tych regulacji w procesie wyceny nieruchomości. Informacja z przebiegu tej debaty została zamieszczona na stronie internetowej PFSRM (<https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/624-debata-w-ministerstwie-rozwoju-pracy-i-technologii-o-standardach-zawodowych>). Większość uczestników debaty podkreślała, że kompetencje ustalania standardów za-

wodowych powinny przynależeć organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych i taki właśnie kierunek powinny przyjąć zmiany legislacyjne. W trakcie debaty nie były prezentowane koncepcje zmierzające do eliminacji standardów zawodowych z regulacji zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a wyłącznie wskazywano na potrzebę stosownych modyfikacji odpowiednich zapisów ustawowych. Należy również stwierdzić, że po wprowadzeniu opisanych powyżej zmian w projekcie ustawy na ostatnim etapie rządowego procesu legislacyjnego, dotyczących standardów zawodowych, projekt ten i jego nowe zapisy nie były skierowane ponownie do konsultacji publicznych. Tym samym środowisko zawodowe nie miało okazji zapoznać się z tym projektem przed skierowaniem go do prac parlamentarnych, a także nie miało możliwości wniesienia swoich uwag do jego proponowanych treści.

Na etapie prac parlamentarnych Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjął działania, których celem było pozostawienie w ugn regulacji zawartych w art. 4 pkt 14 z jednoczesnym nadaniem im nowego brzmienia (w miejsce: *ilekroć w ustawie jest mowa o: 14) standardach należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalone zgodnie z przepisami prawa; propozycja PFSRM: ilekroć w ustawie jest mowa o: 14) standardach zawodowych należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych*). Ponadto proponowaliśmy pozostawienie w dotychczasowym brzmieniu art. 175 ust. 1 ugn: *Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości*.

W pismach skierowanych do Marszałka Senatu RP Tomasza Grodzkiego oraz senatorów Jana Hamerskiego i Zygmunta Frankiewicza (przewodniczących senackich Komisji: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej) poza sformułowaniem odpowiednich poprawek do ustawy o zmianie ugn oraz niektórych innych ustaw (Druk Senatu nr 449) PFSRM wskazała m.in., że: *realizacja celów*

ustawodawcy sprowadzających się do tego, że kompetencje do tworzenia szczegółowych rozwiązań metodycznych dotyczących wyceny nieruchomości mają ponownie przysługiwać środowisku rzeczoznawców majątkowych, wymaga pozostawienia obowiązku stosowania przez rzeczoznawców majątkowych standardów zawodowych ze wskazaniem, że standardy takie tworzone będą przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Dotychczasowa praktyka w tym zakresie wskazuje na skuteczność takich rozwiązań, a ich efektem było ukształtowanie się w miarę jednolitych zasad metodyki wyceny i ich powszechne stosowanie.

Ponadto Prezydent PFSRM Tomasz Ciodyk w dniu 3 sierpnia 2021 r. przedstawił stanowisko PFSRM w trakcie posiedzenia senackich Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej. Należy zauważyć, że proponowane przez PFSRM poprawki spotkały się ze wstępnym poparciem części senatorów pracujących w tych komisjach, ale nie uzyskały aprobaty Biura Legislacyjnego Senatu, które wsparło stanowisko Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii.

Przybliżając *ratio legis* wprowadzanych zmian, należy przywołać część treści uzasadnienia do projektu tej ustawy w wersji przesłanej do parlamentu (projekt z dnia 17 maja 2021 r.). W części dotyczącej rezygnacji z ustalania oraz ogłaszania standardów zawodowych przez właściwego ministra w drodze obwieszczenia, w uzasadnieniu do projektu ustawy stwierdzono m.in.: *Standardy zawodowe, jako reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, stanowią dopełnienie obowiązujących przepisów w zakresie wyceny nieruchomości. Materia standardów zawodowych dotyczy praktyki, tzw. warsztatu wyceny nieruchomości, w tym szczegółowych rozwiązań metodycznych. Tego rodzaju normy mają stricte techniczny i warsztatowy charakter. (...) W pierwszej kolejności należy zauważyć, że obwieszczenie nie stanowi źródła powszechnie obowiązującego prawa. Ustalenie standardów zawodowych w formie obwieszczenia nie powoduje, że stają się one przepisem bezwzględnie obowiązującym, a co za tym idzie niemożliwe jest egzekwowanie ich stosowania przez ministra właściwego. Zastosowana w obowiązującym art. 175 ust. 6 ustawy konstrukcja prawna podważa zatem *ratio legis* wprowadzonego w 2017 r. rozwiązania w obszarze ustalania standardów zawodowych, którego celem było opracowanie jednolitych norm zawodowych obowiązujących całe środowisko zawodowe. (...) Należy również podkreślić, że system norm prawnych nie jest miejscem na regulowanie warsztatu wykonywania zawodu przez rzeczoznawców majątkowych. Ze swej istoty są to normy branżowe i specjalistyczne, które w żadnym razie nie powinny być narzucane przez ustawodawcę. Nie ulega wątpliwości, że wszelkie kwestie, które wymagają normatywnego uregulowania powinny być regulowane na poziomie ustawowym lub w akcie wykonawczym. Natomiast standardy zawodowe mają niewątpliwie charakter warsztatowy i pomocniczy, i jako takie nie powinny być, co do zasady, objęte zakresem stanowionego przez ustawodawcę prawa. (...) Zatem te rozwiązania metodyczne, które mają bardzo istotne znaczenie i są wręcz niezbędne dla właściwego wykonywania czynności zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych zostaną uregulowane w przepisach rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że odgórne narzucanie przez organ władzy publicznej rzeczoznawcom majątko-*

wym szczegółowych zasad wykonywania zawodu jest niespotykane w krajach Unii Europejskiej nadmiernym obciążeniem regulacyjnym, a ponadto niesienie ryzyko zbyt głębokiej ingerencji w kompetencje tej grupy zawodowej. Podkreślenia wymaga, że systemy prawne innych państw uwzględniają ściśle techniczny i warsztatowy charakter standardów i z tego względu tego rodzaju zagadnienia nie są regulowane aktem wydawanym przez organ państwowy. Większość krajów europejskich stosuje standardy zawodowe wypracowane i zatwierdzone przez europejskie i międzynarodowe organizacje zawodowe. Dotyczy to z reguły krajów o długich i utrwalaonych tradycjach wyceny, takich jak: Niemcy, Francja, Niderlandy, Belgia czy Irlandia. Inne kraje, m.in. Wielka Brytania, Portugalia, Włochy, Austria oraz Bułgaria, ustalają krajowe standardy zawodowe, które bazują na rozwiązaniach przyjętych w standardach międzynarodowych lub europejskich, uzupełniając tym samym materię metodologii wyceny nieruchomości o specyficzne dla danego kraju rozwiązania. (...) Należy również podkreślić, że w większości krajów europejskich standardy zawodowe nie mają rangi powszechnie obowiązującego prawa, a raczej mają charakter dobrych praktyk wypracowanych przez środowisko zawodowe, zalecanych do stosowania, jednak niewiązanych. Pomimo to większość najbardziej rozwiniętych państw europejskich w praktyce korzysta z dorobku środowisk międzynarodowych. Istotne jest również, że regulacje w obszarze wyceny nieruchomości obowiązujące w Polsce są bardziej rozbudowane i szczegółowe w porównaniu z większością państw europejskich. W większości krajów Europy Zachodniej oraz w niektórych krajach skandynawskich zasady wyceny nieruchomości nie są regulowane przepisami prawa. Wycena nieruchomości opiera się tam na wypracowanych przez lata dobrych praktykach środowiskowych, które zostały zebrane w standardach zawodowych. Zasady wyceny nieruchomości mają natomiast swoje źródło w przepisach prawa głównie w krajach Europy Wschodniej oraz w Niemczech czy Austrii. Szczególnie precyzyjne przepisy dotyczące metodyki wyceny obowiązują w Słowacji i na Litwie. W krajach tych przepisy określają nawet dokładne algorytmy obliczeniowe i formuły matematyczne stosowane w wycenie nieruchomości. Z tego powodu na Litwie nie obowiązują i nie są stosowane jakiegokolwiek standardy zawodowe. (...) Z uwagi na powyższe bardziej optymalnym rozwiązaniem jest umożliwienie udoskonalania technik wyceny nieruchomości oraz wypracowania rozwiązań warsztatowych środowisku zawodowemu, tak jak ma to miejsce w szczególności w krajach Europy Zachodniej. W krajach tych proces wyceny ma długoletnie, utrwalone tradycje i oceniany jest jako transparentny.

Z kolei w części odnoszącej się do wykreślenia standardów zawodowych z treści art. 175 ust. 1 ugn, w uzasadnieniu do projektu ustawy podniesiono m.in., że zmiana ta wynika z faktu, że zgodnie z obowiązującym brzmieniem tego przepisu rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania czynności zawodowych m.in. zgodnie ze standardami zawodowymi, a jednocześnie nieprzestrzeganie obowiązków wynikających z tej regulacji stanowi podstawę odpowiedzialności zawodowej wobec rzeczoznawcy majątkowego. Mając na uwadze, że proponuje się pozostawienie ustalania norm warsztatowych środowisku zawodowemu, jak również uwzględniając fakt, że zgodnie z orzecnictwem sądów administracyjnych niestosowanie standardu zawodowego niestanowiącego powszechnie obowiązującego prawa (a właśnie taki status będą posiadały standardy opracowane przez środowi-

sko zawodowe), nie może stanowić przesłanki odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, zrezygnowano z obowiązywania rzeczoznawców majątkowych do wykonywania czynności zawodowych zgodnie ze standardami zawodowymi. **Ponadto już dzisiaj powszechna jest praktyka korzystania przez rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny nieruchomości z norm określonych przez samo środowisko zawodowe.**

Powyższe zdanie wymagało podkreślenia. Opisuje bowiem stan obecny, w którym pomimo prawie czterech lat obowiązywania aktualnych regulacji ugn wskazujących, że to minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala oraz ogłasza obowiązujące standardy zawodowe w drodze obwieszczenia, nie został ustalony oraz ogłoszony ani jeden nowy standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych. Z drugiej strony **już dzisiaj normy zawodowe opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych są powszechnie wykorzystywane przez środowisko.** Oczywiście w samym środowisku zawodowym czasami pojawiają się względem ich poszczególnych zapisów uwagi krytyczne, ale nie podlega dyskusji fakt, że to właśnie normy zawodowe (standardy) opracowywane przez PFSRM przyczyniły się do możliwie jednolitego sposobu dochodzenia do wartości przez polskich rzeczoznawców majątkowych.

De facto w obecnie obowiązujących regulacjach ustawodawca zarezerwował nazwę „standardy zawodowe” dla norm ustalanych przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a powszechnie przez środowisko zawodowe były i są stosowane normy opracowane przez PFSRM, które jednak nie mogły nosić nazwy „standardy zawodowe”.

W tym miejscu należy przypomnieć, że pierwsze standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęła i opublikowała już w 1995 r. W początkowym okresie rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz rynku nieruchomości i gospodarki nieruchomościami standardy zawodowe PFSRM stanowiły podstawowe źródło wiedzy i regulacji w zakresie wyceny nieruchomości. Dopiero kilka lat później zaczęła obowiązywać ustawa o gospodarce nieruchomościami, a także zostało wydane rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Należy podkreślić, że część regulacji prawnych została niejako zapożyczona ze standardów PFSRM i obowiązuje w mniej lub bardziej zmienionej formie do dzisiaj. Dalszy rozwój standardów związany był z poszerzaniem obsza-

rów aktywności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, co skutkowało opracowaniem kolejnych norm oraz aktualizacją poprzednio przyjętych. Rozwiązania przyjęte w standardach opracowanych przez Federację uwzględniają doświadczenia międzynarodowe, w tym m.in. TEGOVA (wcześniej: TEGOVFA). Standardy, które następnie przyjęły nazwę Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, stanowią nadal podstawowe źródło zasad wyceny, które poznają kandydaci do zawodu rzeczoznawcy majątkowego już na studiach lub studiach podyplomowych oraz w trakcie praktyk, czyli na wstępnym etapie przygotowania do zawodu, bez względu na to, czy mają one prawny przymiot „powszechnie obowiązujących”, czy też takiego nie posiadają. To swoisty elementarz wyceny nieruchomości o ugruntowanej renomie.

Tytułem podsumowania należy stwierdzić, że po wejściu w życie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw skreślony zostanie z ugn art. 4 pkt. 14 oraz art. 175 ust. 6, natomiast art. 175 ust. 1 otrzyma brzmienie: *Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.* Należy również zauważyć zmianę delegacji ustawowej do wydania rozporządzenia regulującego szczegółowe kwestie związane z wyceną nieruchomości (art. 159 ugn). Uprawnienie w tym zakresie będzie przysługiwało ministrowi właściwemu ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Dotychczas uprawnienie to przysługiwało Radzie Ministrów.

Zgodnie z nowo przyjętymi regulacjami dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 159 ugn zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 159 ustawy zmienianej, jednak nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie omawianej ustawy, oraz mogą być zmieniane na podstawie art. 159 ustawy zmieniającej. Ponadto standardy zawodowe ustalone oraz ogłoszone na podstawie art. 175 ust. 6 ugn zachowują moc przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej (dotyczy Standardu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”, załącznik do obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r., Dz.Urz.MliB 2017 poz. 59).

Tekst ustawy jest dostępny na stronie RCL: <https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2021/1561>.



www.pfsrm.pl

Kalendarz prawny maj–wrzesień 2021 r.

1. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 maja 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 16 czerwca 2021 r. poz. 1073).

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 maja 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z 17 czerwca 2021 r. poz. 1079).

3. Ustawa z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 18 czerwca 2021 r. poz. 1090). *Weszła w życie z dniem 3 lipca 2021 r., z wyjątkiem: 1) art. 1 pkt 3 oraz art. 5, które weszły w życie z dniem 19 września 2021 r.; 2) art. 2, który wszedł w życie z dniem 19 czerwca 2021 r.; 3) art. 3, który wszedł w życie z dniem 1 lipca 2021 r.*

4. Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o zmianie ustawy Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 18 czerwca 2021 r. poz. 1093). *Weszła w życie z dniem 3 lipca 2021 r., z wyjątkiem przepisów: art. 8 pkt 2–5, 8 i 9, art. 11, art. 34 i art. 35, które weszły w życie z dniem 19 czerwca 2021 r.; 2) art. 1 pkt 51 lit. a tiret czwarte w zakresie dodawanego art. 56 ust. 1 pkt 6a–6c, które wejdą w życie z dniem 19 grudnia 2021 r.; 3) art. 1 pkt 20 w zakresie dodawanego art. 11t ust. 6 pkt 2 i ust. 7 pkt 2 oraz art. 11x ust. 4, które wejdą w życie z dniem 19 czerwca 2022 r.; 4) art. 1 pkt 19, który wejdzie w życie z dniem 19 czerwca 2023 r.; 5) art. 1 pkt 20 w zakresie dodawanego art. 11zg oraz pkt 51 lit. a tiret dziewiąte w zakresie dodawanego art. 56 ust. 1 pkt 30u i lit. d w zakresie, w jakim przepis ten dotyczy art. 56 ust. 1 pkt 30u, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.; 6) art. 1 pkt 5 lit. b, pkt 6, pkt 14 lit. d, pkt 20 w zakresie dodawanego art. 11y ust. 1 pkt 1–4 i 6 i ust. 2 pkt 2–8, art. 11z ust. 1–3, art. 11zb–11zd, art. 11zf, pkt 51 lit. a tiret dziewiąte w zakresie dodawanego art. 56 w ust. 1 pkt 30b, 30h, 30j–30p, lit. b w zakresie, w jakim przepis ten dotyczy art. 56 ust. 1 pkt 30b i 30j–30p, lit. d w zakresie, w jakim przepis ten dotyczy art. 56 ust. 1 pkt 30h, art. 7 pkt 2, pkt 6 lit. a i pkt 14 lit. b i c, art. 8 pkt 6 oraz art. 9, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2023 r.*

5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 maja 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 21 czerwca 2021 r. poz. 1098).

6. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 czerwca 2021 r. w sprawie zastosowania szczególnych zasad odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania pożaru, który miał miejsce 19 i 20 czerwca 2021 r., w miejscowości Nowa Biała w gminie Nowy Targ (Dz.U. z 23 czerwca 2021 r. poz. 1117). *Weszło w życie z dniem 24 czerwca 2021 r.*

7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 czerwca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 24 czerwca 2021 r. poz. 1128).

8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 maja 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 24 czerwca 2021 r. poz. 1129).

9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 czerwca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Dz.U. z 24 czerwca 2021 r. poz. 1130).

10. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych (Dz.U. z 28 czerwca 2021 r. poz. 1154). *Weszło w życie z dniem 1 lipca 2021 r.*

11. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 29 czerwca 2021 r. poz. 1169). *Weszło w życie z dniem 1 lipca 2021 r.*

12. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (Dz.U. z 29 czerwca 2021 r. poz. 1170). *Weszło w życie z dniem 1 lipca 2021 r.*

13. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie zastosowania szczególnych zasad odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania trąby powietrznej lub silnych wiatrów, które miały miejsce 24 czerwca 2021 r., w województwie małopolskim (Dz.U. z 30 czerwca 2021 r. poz. 1172). *Weszło w życie z dniem 1 lipca 2021 r.*

14. Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 30 czerwca 2021 r. poz. 1177). *Wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2022 r., z wyjątkiem: 1) art. 46, art. 47, art. 48 ust. 6 i art. 72 pkt 1, które weszły w życie z dniem 31 lipca 2021 r. 2) art. 68 i art. 73, które weszły w życie z dniem 1 lipca 2021 r.*

15. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 czerwca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2 lipca 2021 r. poz. 1208).

16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 czerwca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 5 lipca 2021 r. poz. 1213).

17. Obwieszczenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 14 czerwca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie opłaty za postępowanie kwalifikacyjne oraz wysokości wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (Dz.U. z 5 lipca 2021 r. poz. 1222).

18. Ustawa z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 8 lipca 2021 r. poz. 1243). *Weszła w życie z dniem 23 lipca 2021 r.*

19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 czerwca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o lasach (Dz.U. z 13 lipca 2021 r. poz. 1275).

20. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 5 lipca 2021 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w pierwszym kwartale 2021 r. z podziałem na województwa (M.P. z 13 lipca 2021 r. poz. 624).

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 14 lipca 2021 r. poz. 1286).

22. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 7 lipca 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U. z 16 lipca 2021 r. poz. 1304). *Weszło w życie z dniem 31 lipca 2021 r.*

23. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie gmin, na terenie których będą stosowane szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz.U. z 16 lipca 2021 r. poz. 1305). *Weszło w życie z dniem 31 lipca 2021 r. i traci moc z dniem 1 sierpnia 2023 r.*

24. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. z 19 lipca 2021 r. poz. 1317).

25. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu w maju 2021 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych

(Dz.U. z 19 lipca 2021 r. poz. 1319). *Weszło w życie z dniem 20 lipca 2021 r.*

26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 lipca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 20 lipca 2021 r. poz. 1326).

27. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2021 r. (M.P. z 20 lipca 2021 r. poz. 652).

28. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2021 r. (M.P. z 20 lipca 2021 r. poz. 659).

29. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2021 r. (M.P. z 20 lipca 2021 r. poz. 660).

30. Obwieszczenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 lipca 2021 r. w sprawie zmian w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (Dz.U. z 21 lipca 2021 r. poz. 46).

31. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz.U. z 22 lipca 2021 r. poz. 1341). *Weszło w życie z dniem 31 lipca 2021 r.*

32. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 26 lipca 2021 r. poz. 1354).

33. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz.U. z 27 lipca 2021 r. poz. 1368). *Weszło w życie z dniem 31 lipca 2021 r.*

34. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 27 lipca 2021 r. poz. 1372).

35. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2021 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju (Dz.U. z 28 lipca 2021 r. poz. 1373). *Weszło w życie z dniem 31 lipca 2021 r.*

36. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu (Dz.U. z 28 lipca 2021 r. poz. 1374). *Weszło w życie z dniem 31 lipca 2021 r.*

37. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 lipca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Mini-

stra Sprawiedliwości w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz.U. z 28 lipca 2021 r. poz. 1375).

38. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 29 lipca 2021 r. poz. 1376).

39. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz.U. z 30 lipca 2021 r. poz. 1385). *Weszło w życie z dniem 31 lipca 2021 r.*

40. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 lipca 2021 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu 11 lipca 2021 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz.U. z 30 lipca 2021 r. poz. 1386). *Weszło w życie z dniem 31 lipca 2021 r.*

41. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 30 lipca 2021 r. poz. 1390). *Weszło w życie z dniem 31 lipca 2021 r.*

42. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast oraz nadania niektórym miejscowościom statusu miasta (Dz.U. z 30 lipca 2021 r. poz. 1395). *Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

43. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych, a także standardowych opracowań kartograficznych (Dz.U. z 4 sierpnia 2021 r. poz. 1412). *Weszło w życie z dniem 5 sierpnia 2021 r.*

44. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 lipca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 5 sierpnia 2021 r. poz. 1420).

45. Obwieszczenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 22 lipca 2021 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2022 (M.P. z 9 sierpnia 2021 r. poz. 724).

46. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 2021 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu 17, 18 i 19 lipca 2021 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz.U. z 10 sierpnia 2021 r. poz. 1442). *Weszło w życie z dniem 11 sierpnia 2021 r.*

47. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 lipca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 10 sierpnia 2021 r. poz. 1445).

48. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 sierpnia 2021 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Rozwoju i Technologii (Dz.U. z 12 sierpnia 2021 r. poz. 1470). *Weszło w życie z dniem 12 sierpnia 2021 r.*

49. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 12 sierpnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii (Dz.U. z 12 sierpnia 2021 r. poz. 1472). *Weszło w życie z dniem 12 sierpnia 2021 r.*

50. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 lipca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 16 sierpnia 2021 r. poz. 1484).

51. Ustawa z dnia 11 sierpnia 2021 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 16 sierpnia 2021 r. poz. 1491). *Weszła w życie z dniem 16 września 2021 r.*

52. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 sierpnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz.U. z 17 sierpnia 2021 r. poz. 1504). *Weszło w życie z dniem 1 września 2021 r.*

53. Ustawa z dnia 11 sierpnia 2021 r. o zmianie ustawy o finansach publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 20 sierpnia 2021 r. poz. 1535). *Weszła w życie z dniem 21 sierpnia 2021 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 1 i 2, art. 4 pkt 2, pkt 3 w zakresie art. 14b pkt 2, i pkt 6, art. 12, art. 24, art. 27 ust. 8 i art. 28, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

54. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 lipca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 23 sierpnia 2021 r. poz. 1538).

55. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 lipca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 23 sierpnia 2021 r. poz. 1540).

56. Ustawa z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz.U. z 24 sierpnia 2021 r. poz. 1551). *Weszło w życie z dniem 8 września 2021 r.*

57. Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 25 sierpnia 2021 r. poz. 1558). *Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

58. Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 25 sierpnia 2021 r. poz. 1561). *Weszła w życie z dniem 9 września 2021 r.*

59. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 lipca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 30 sierpnia 2021 r. poz. 1588).

60. Ustawa z dnia 23 lipca 2021 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych ze specjalnym przeznaczeniem gruntów leśnych (Dz.U. z 6 września 2021 r. poz. 1623). *Weszła w życie z dniem 21 września 2021 r.*

61. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 sierpnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. z 7 września 2021 r. poz. 1644).

62. Ustawa z dnia 11 sierpnia 2021 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy o odpadach (Dz.U. z 8 września 2021 r. poz. 1648). *Weszła w życie z dniem 23 września 2021 r., z wyjątkiem: 1) art. 3 pkt 14, który wszedł w życie z dniem 9 września 2021 r.; 2) art. 1 pkt 1 lit. a, pkt 3, 6, 7 i 13 lit. f oraz pkt 21–24, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.*

63. Ustawa z dnia 11 sierpnia 2021 r. o kasach zapomogowo-pożyczkowych (Dz.U. z 10 września 2021 r. poz. 1666). *Weszła w życie z dniem 11 października 2021 r.*

64. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 sierpnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 10 września 2021 r. poz. 1672).

65. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 6 września 2021 r. w sprawie sposobu prowadzenia dzienników budowy, montażu i rozbiórki (Dz.U. z 14 września 2021 r. poz. 1686). *Weszło w życie z dniem 19 września 2021 r.*

66. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu

urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. z 17 września 2021 r. poz. 1722). *Weszło w życie z dniem 19 września 2021 r.*

67. Obwieszczenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 13 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie wyższej wagi ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach (Dz.U. z 23 września 2021 r. poz. 1741).

68. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 22 września 2021 r. w sprawie wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego w 2020 r. (M.P. z 23 września 2021 r. poz. 877).

69. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 września 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 30 września 2021 r. poz. 1781). *Weszło w życie z dniem 1 października 2021 r.*

70. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 4 października 2021 r. poz. 1800).

71. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 4 października 2021 r. poz. 1805).

AKTUALNOŚCI

Nowy szef w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

26 października 2021 r. Prezydent Andrzej Duda na wniosek premiera Mateusza Morawieckiego powołał Piotra Nowaka na urząd Ministra Rozwoju i Technologii.

Piotr Nowak jest absolwentem Wydziału Cybernetyki w Wojskowej Akademii Technicznej w Warszawie oraz Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie na kierunku finanse i bankowość. Ukończył także studia doktoranckie w Szkole Głównej Handlowej oraz Executive MBA prowadzone przez Politechnikę Warszawską przy współpracy z London Business School, HEC School of Management Paris oraz NHH Bergen. Uzyskał tytuł CQF (*Certificate in Quantitative Finance*). Piotr Nowak jest także absolwentem podyplomowego programu „International Security” na Uniwersytecie Stanforda w Stanach Zjednoczonych. Z rynkiem finansowym jest związany od 2004 r. Pracował w pol-

skich i zagranicznych instytucjach finansowych, zajmując się m.in. obligacjami i instrumentami pochodnymi na stopę procentową z regionu środkowej i wschodniej Europy, instrumentami dłużnymi oraz indeksami giełdowymi. Na początku 2015 r. rozpoczął pracę jako ekspert ds. gospodarczych w Kancelarii Prezydenta RP, następnie od października do grudnia 2015 r. pracował w Money Makers TFI SA. W latach 2015–2020 pełnił funkcję podsekretarza stanu w Ministerstwie Finansów, gdzie odpowiadał m.in. za finansowanie budżetu państwa. Od stycznia do października 2021 r. był doradcą szefa (*Managing Director*) Międzynarodowego Funduszu Walutowego w Waszyngtonie oraz wicedyrektorem Departamentu Polityki Monetarnej i Rynków Kapitałowych (Monetary and Capital Markets, MFW).



Zródło: www.gov.pl

Nowości wydawnicze

Henryk Jankowski



**Anna Szelągowska,
Artur A. Trzebiński,
Wojciech Orzechowski:**
**Finansowanie nieruchomości
w teorii i praktyce.**
**Wydawnictwo CEDEWU,
Warszawa 2021**

Zawarta w książce wiedza jest szczególnie cenna dla osób, które zamierzają zainwestować na rynku nieruchomości, związać swoją karierę zawodową pośrednio lub bezpośrednio z rynkiem nieruchomości, poszerzyć lub uporządkować posiadaną wiedzę z tego zakresu. Omówiono w niej m.in. zagadnienia: funkcjonowanie rynku nieruchomości oraz mechanizmów finansowania inwestycji, możliwości i ograniczenia aktywności biznesowej opartej na nieruchomościach, wstępne metody oceny efektywności inwestycji w nieruchomości, proces flipowania na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych.



Ewa Bończak-Kucharczyk:
**Ochrona praw lokatorów i najem lokali
mieszkaniowych. Komentarz. Wydanie 5.**
**Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2021**

W książce przedstawiono przepisy różnych ustaw mieszkaniowych (nie tylko ustawy o ochronie praw lokatorów czy Kodeksu cywilnego), które dotyczą gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, najmu lub innych form używania cudzych mieszkań za odpłatnością, a także które są związane z budowaniem mieszkań na wynajem z udziałem pomocy państwa i wynajmowaniem mieszkań. Ponadto szczegółowo objaśniono prawa i obowiązki gmin (ale też i innych jednostek samorządu terytorialnego czy związków komunalnych) w zakresie wykonywania zadań mieszkaniowych lub działań mających na celu zapobieganiu bezdomności. Wiele uwagi poświęcono również zagadnieniom dotyczącym lokalnej polityki mieszkaniowej i uchwał dotyczących zasobów mieszkaniowych tych jednostek.



**Prawo nieruchomości oraz inne akty
prawne. Wydanie 20.**
**Wydawnictwo C.H. Beck
Warszawa 2021**

Kolejne wydanie publikacji uwzględnia najnowsze zmiany, zapewniając bieżącą znajomość prawa. Publikacja zawiera: aktualny stan prawny, czytelne hasła i tekst, przypisy od Redakcji, wyróżnienie najnowszych zmian, wybór 28 aktów prawnych (w tym ustawy o gospodarce

nieruchomościami) oraz indeks rzeczowy.



Eugenia Śleszyńska:
**Wspólnota mieszkaniowa. Działalność
rozliczenia podatku. Wydanie 4.**
**Wydawnictwo Wolters Kluwer,
Warszawa 2021**

Książka omawia zagadnienia związane ze statusem prawnym wspólnoty mieszkaniowej. W sposób szczególny przedstawia kwestię rozrachunków z właścicielami lokali, w tym dochodzenia roszczeń z tytułu różnych wierzytelności, np. zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, opłat za usługi pośrednictwa w dostawie mediów do lokali oraz wydatków wspólnoty związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi. Przybliży sposoby zabezpieczania wierzytelności, skutki bezskuteczności egzekucji wierzytelności oraz działania windykacyjnego. Publikacja zawiera wiele wskazówek, przykładów, a także studia przypadku.



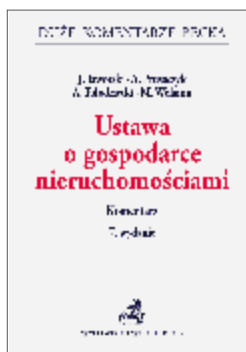
Ryszard Strzelczyk:
Prawo obrotu nieruchomościami.
Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2021

W podręczniku wyjaśniono w przystępny i usystematyzowany sposób większość zagadnień prawnych związanych z szeroko rozumianym obrotem nieruchomościami. Omówiono m.in. zagadnienia dotyczące: pojęcia nieruchomości w prawie polskim, aktu notarialnego jako szczególnej formy czynności prawnej, umów zawieranych

w obrocie nieruchomościami, ksiąg wieczystych i sposobów ich prowadzenia, umowy zamiany, darowizny, sprzedaży nieruchomości oraz umowy deweloperskiej. Zaprezentowany materiał pomoże profesjonalistom rynku nieruchomości, a także słuchaczom studiów podyplomowych zdobywających uprawnienia zawodowe.



www.pfsrm.pl



Jacek Jaworski, Arkadiusz Prusaczyk, Adam Tułodziecki, Marian Wolanin: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wydanie 7. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2021

To kompleksowe omówienie przepisów ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.). Publikacja, poza szczegółową wykładnią przepisów ustawy, w praktyczny sposób omawia najbardziej istotne problemy związane z gospodarką nieruchomościami, uwzględnia najnowsze orzecznictwo, poglądy doktryny oraz inne ustawy mające związek z przepisami ww. regulacji. Publikacja uwzględnia stan prawny na dzień 20.05.2021 r.

Dla wygody Czytelników komentarz zawiera szczegółową strukturę wewnętrzną, z precyzyjnym, przejrzystym i jednolitym podziałem zagadnień oraz licznymi odesłaniami w tekście, które w sposób zrozumiały obrazują praktyczne zastosowanie omawianych przepisów.



Stanisław Korenik, Alicja Zakrzewska-Półtorak (red.): Nieruchomości i ich wycena. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław 2021

Podręcznik nakierowany na praktyczne zagadnienia dotyczące nieruchomości oraz rynków nieruchomości. Ważną jego część stanowi omówienie pojęcia wartości rynkowej, poszczególnych rodzajów wartości nierynkowej (wraz z przykładami) oraz wskazanie roli rzeczoznawcy majątkowego. W książce zawarto praktyczne wskazówki dotyczące sporządzania operatu szacunkowego, jak również opisano rolę poszczególnych grup podmiotów funkcjonujących na rynkach nieruchomości. Autorzy odwołują się do odpowiednich podstaw prawnych i traktują zagadnienia komplementarnie. Zwracają uwagę na wady i zalety poszczególnych podejść oraz kryteria, które należy uwzględnić w praktyce.



Roman Dzięczek: Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków. Wydanie 8. Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2021

Książka jest praktycznym przewodnikiem po ustawie o własności lokali. Komentarz uwzględnia wszystkie dotychczasowe zmiany stanu prawnego wpływające na interpretację ustawy

o własności lokali, w tym zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, które weszły w życie w latach 2017–2020 oraz ustawę z 20.08.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Omówiono w niej m.in.: warunki umownego i sądowego wyodrębnienia lokali, pojęcia nieruchomości wspólnej, kompetencje wspólnoty mieszkaniowej oraz praw i obowiązków właścicieli lokali, tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej oraz kontrolę zarządczą właścicieli nad zarządem i podejmowanymi uchwałami.



Magdalena Durzyńska: Podział nieruchomości. Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2021

Publikacja obejmuje tematykę dotyczącą podziału nieruchomości zarówno prywatnych (w tym inwestycyjnych), jak i stanowiących własność podmiotów publicznych. Omawia procedury towarzyszące podziałowi, np. kwestię odszkodowań za dział-

ki wydzielane pod drogi publiczne czy nakładania przez gminy opłat adiacenckich. Wyjaśnia zasady i procedurę wzajemnych rozliczeń pomiędzy dotychczasowymi współwłaścicielami, nie tylko przy podziale nieruchomości spadkowej, lecz także nieruchomości stanowiącej majątek wspólny małżonków. Uzupełnieniem poruszanej tematyki są przykłady graficzne – wizualizacje podziału nieruchomości w naturze, opatrzone stosownym komentarzem. Są to proste przykłady obrazujące podstawowe zasady podziału wiążące zarówno organy administracji, jak i sądy orzekające w sprawach cywilnych.



*Przyjemnej
lektury*

Walne Zgromadzenie Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVA)

W dniach 22–23 października 2021 r. w Brukseli odbyło się Walne Zgromadzenie Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców (TEGOVA). Głównym punktem obrad były wybory nowego Zarządu TEGOVA na kolejną trzyletnią kadencję.

W wyniku głosowania do Zarządu zostali wybrani:

- Krzysztof Grzesik (Przewodniczący) z PFVA (Polska),
- Alberto Cabrera Guardiola z AEVIU (Hiszpania),
- Jean-François Drouets (Wiceprzewodniczący) z AFREXIM (Francja),
- Michaela Reinberg z ARE (Austria),
- Paulo Barrosa Trindade z ASAVAL (Portugalia),
- Silvia Cappelli z ASSOVB (Włochy),
- Konstantinos Pallis z AVAG (Grecja),
- Alexander Weber z IVD (Niemcy).

W kolejnym głosowaniu Walne Zgromadzenie jednogłośnie, już po raz trzeci, wybrało Krzysztofa Grzesika reprezentującego PFSRM na stanowisko Przewodniczącego TEGOVA, a Zarząd spośród swoich członków wybrał Jean-François Drouetsa na Wiceprzewodniczącego Zarządu.

Kolejnym punktem programu Zgromadzenia była inauguracja nowych paneuropejskich kwalifikacji REV-BV w zakresie wyceny przedsiębiorstw, która została poprzedzona prezentacją Europejskich Standardów Wyceny Przedsiębiorstw przez członków zespołu opracowującego te standardy: Ellę Dunphy (Irlandia) oraz Ivars Strautiņš (Łotwa). Konstantinos Pallis (Grecja) przedstawił także stan prac w zakresie Europejskich Standardów Wyceny Maszyn i Urządzeń. Zaznaczył, że zaawansowanie prac pozwala oczekiwać, że standardy te zostaną poddane pod głosowanie w maju 2022 r. i potencjalnie wejdą w życie w październiku 2022 r. Delegaci organizacji członkowskich TEGOVA mieli również okazję zapoznać się z prezentacją na temat dokładności i warunków wiarygodności Zautomatyzowanych Modeli Wyceny (AVM). Prezentację przygotowali goście z USA, reprezentujący International Association of Assessing Officers (IAAS) Debra McGuire oraz Ben Bervoets.

W poczet członków TEGOVA przyjęto także Litewską Izbę Rzeczoznawców (Lithuanian Chamber of Appraisers, LVR) reprezentowaną na Walnym Zgromadzeniu przez Daivę Albertavičienę oraz Aldonę Kabokienę.

Dzień przez Walnym Zgromadzeniem odbyła się Europejska Konferencja pod hasłem „Unijne prawo klimatyczne zmieni branżę nieruchomości i wyceny”. Mówcami w trakcie



Fot. Krzysztof Grzesik (Źródło: www.polishproperties.com.pl)

konferencji byli: Karlis Goldstein z Komisji Europejskiej, Michael MacBrien, doradca TEGOVA, Peter Sweatman i Xavier Jongen z Catella Residential Investment. Swoje prezentacje przedstawili także przedstawiciele organizacji członkowskich TEGOVA: Ioannis Koutsogiannopoulos, Ella Dunphy i Ivars Strautiņš. Wydarzenie moderowała Silvia Cappelli.

Kolejne Walne Zgromadzenie TEGOVA odbędzie się w dniach 5–7 maja 2022 r. w Lizbonie.

IV Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych

W dniu 10 października 2021 r. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu zorganizowało IV Rowerowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych. Zawody odbyły się w Sobótce, u podnóża góry Ślęży. Ostatni w tym roku Wyścig Grand Prix „Rudna Spadających Liści” rozgrywany był w ramach cyklu VIA Dolny Śląsk na dystansie 35 km. Imprezę objęła patronatem Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Wójt Gminy Sobótka.

W 4. edycji mistrzostw wzięło udział 29 zawodników z całej Polski. Górzysta trasa dała się we znaki wszystkim uczestnikom, a w szczególności ostatni kilometr mocnego podjazdu na mecie. Wśród kobiet triumfowała liderka z 2019 r. – Monika Strychar. W bieżącym roku organizator mistrzostw Leszek Saleta musiał opuścić podium medalowe. Wygrał lider z ubiegłego roku Piotr Szczepanik, który nie zdążył odebrać pucharu, ponieważ jechał w tym czasie kolejny „dystans pro” na trasie o długości 86 km. Wyścig wygrał w swojej kategorii wiekowej.

Jak zwykle dopisała pogoda i kibice, którzy wiernie wspierali swoich faworytów. Rzeczoznawcy z SRM Wrocław w tym samym dniu zdobywali szczyt Ślęży, a później wspólnie odpoczywali na pikniku integracyjnym.

Tradycyjnie w drugim dniu mistrzostw odbyło się szkolenie prowadzone przez Annę Nowel-Śmigaj oraz sędziego Mirosława

Klasyfikacja medalowa przedstawiała się następująco:

Kobiety			
Miejsce	Uczestnik	Czas	Stowarzyszenie
1	Monika Strychar	1:07:04	Wrocław
2	Anna Majewska	1:10:17	Wrocław
3	Anna Nowel-Śmigaj	1:32:59	Wrocław

Mężczyźni			
Miejsce	Uczestnik	Czas	Stowarzyszenie
1	Piotr Szczepanik	1:06:44	Rzeszów
2	Zbigniew Witkiewicz	1:07:28	Stargard Szczeciński
3	Krzysztof Pawlaczek	1:08:00	Wrocław

Gdesza. Na szkoleniu omówiono problemy związane z przeznaczeniem nieruchomości na gruncie prawnym i warsztatowym. Przedstawione zostały przykłady różnych sytuacji planistycznych nieruchomości, analiza ich potencjału oraz możliwości wyceny.

Fotorelację z wydarzenia drukujemy na II okładce.

SPIS ZAWARTOŚCI KWARTALNIKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY od nr 1 do nr 108 (1994 – 2020)



Do pobrania
na stronie:
www.pfsrm.pl

INFORMACJE

Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Dla Autorów:

Informacje wydawnicze i techniczne:

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

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

Dla Prenumeratorów:

Prenumeratę Rzeczoznawcy Majątkowego można zamówić:

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

Cena prenumeraty rocznej z rabatem – 150 zł (wraz z przesyłką).

Zamówienia będą realizowane po zaksięgowaniu płatności na koncie.

Dane do przelewu:

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

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

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

◆ Prenumerata kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy 2022 r.	150 zł
◆ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 99/18, 100/18, 101/19, 102/19)	35 zł
◆ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2012	60 zł
◆ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2016	60 zł
◆ Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM 2011 – uzupełnienie do wydania 2007	52,50 zł
◆ Wycena stacji paliw metodą zysków w podejściu dochodowym. Przykłady 2018 – D. Trojanowski, M. Czaplińska	194 zł
◆ Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki	45 zł
◆ Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2017 – K. Zmarlicki	95 zł
◆ Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych 2017 – K. Zmarlicki, M. Chojnowski	99 zł
◆ Wykorzystanie Excela w procesie szacowania nieruchomości – A. Hopfer, K. Trynkos	52,50 zł
◆ Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego	15 zł
◆ Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki	99 zł
◆ Wskaźniki do szacowania upraw ogrodniczych w 2020 r.	21 zł

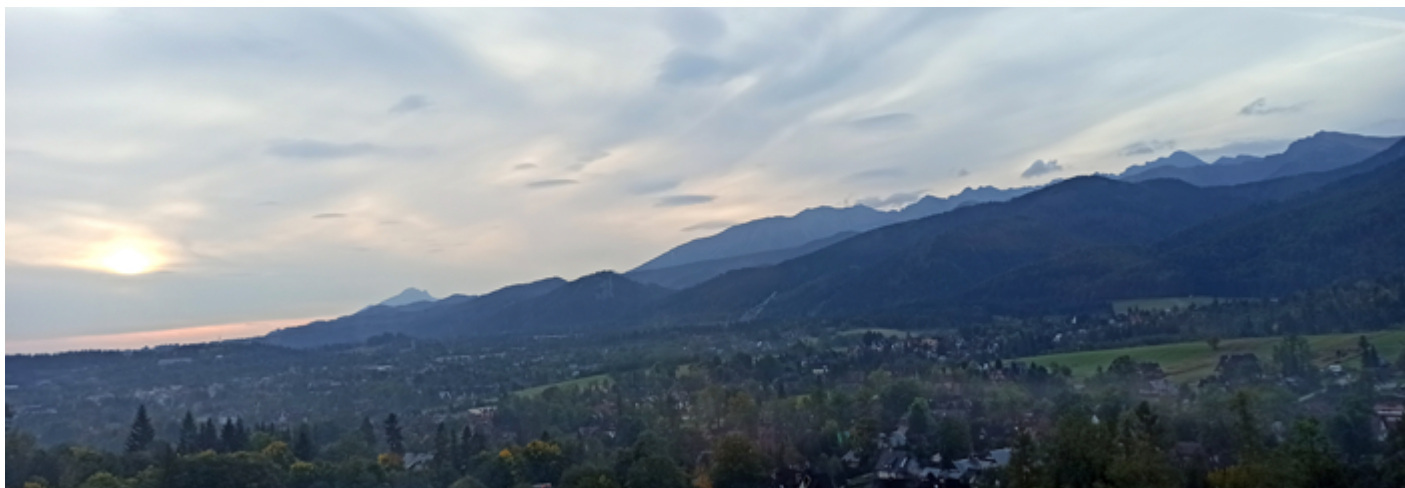
WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM nr:
10 1240 6218 1111 0000 4612 9574
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI.
4. TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 7 dni.
5. **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 12,00 zł.**

OBRADY RADY KRAJOWEJ PFSRM

ZAKOPANE, 16 WRZEŚNIA 2021

Wręczenie medali
AMICUS DE REBUS
PERITORUM POLONORUM





Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Nowogrodzka 50/430, 00-695 Warszawa

tel. +48 22 627 07 17, +48 797 293 253

www.pfsrm.pl