



Jesienne spotkanie
TEGOVA w Brukseli

Dynamika dochodów
z nieruchomości w technice
kapitalizacji prostej

Relacja z XXXI KCRM
w Bydgoszczy

Nasz
kwartalnik
ma 30 lat!



XXXI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych Nieruchomości rolne – PRZESTRZEŃ JUTRA

Bydgoszcz, 19–20 września 2024 r.



Prezydent PFSRM otwiera Konferencję



Filip Syrkiewicz z MRiT



Wojewoda kujawsko-pomorski
Michał Szybel i Prezes Joanna Grzesiak



Uczestnicy Konferencji



Krzysztof Grzesik i Izabela Rącka



Jeremy Moody z TEGOVA



Prezydent PFSRM wraz z odznaczonymi rzeczoznawcami



Rejestracja

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 Izabela Rącka
dr 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
dr hab. Iwona Foryś, prof. US
(Uniwersytet Szczeciński)
dr hab. Gabriel Główka, prof. SGH
(Szkoła Główna Handlowa)
PhD Richard Grover
(Oxford Brookes University)
prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak
(Uniwersytet Łódzki)
prof. Natalija Lepkova
(Vilnius Gediminas Technical University)
prof. dr hab. inż. Piotr Parzych
(Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie)
prof. Michael Reinberg
(Fachhochschule, Wien)
prof. Nikolai Siniak
(Global Humanistic University, Anguilla)
prof. Maruska Subic-Kovac
(University in Ljubliana, Slovenia)
prof. Taras Ievsiukov
(National University of Life and Environmental
Sciences of Ukraine)
prof. dr hab. Maria Trojanek
(Uniwersytet Kaliski)
prof. Ion Anghel
(School of Economics in Bucharest)
prof. dr.-ing. Winrich Voss
(Leibniz University Hannover)

ADRES REDAKCJI / EDITORIAL OFFICE:

ul. Nowogrodzka 50/54 lok. 433
00-695 Warszawa
tel. 22 627 07 17
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

REKLAMA:

Dorota Jaskólska
tel. 22 627 11 37
e-mail: sekretariat@pfsrm.pl

WYDAWCA:

Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczników Majątkowych
ul. Nowogrodzka 50/54 lok. 433
00-695 Warszawa

SKŁAD I ŁAMANIE:

Oto-Studio Piotr Zajączkowski
e-mail: studio@oto-studio.pl

RZECZOWNAWCA**4** (124)
2024**MAJĄTKOWY**KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ◆ www.pfsrm.pl

Rocznik XXX ◆ Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych ◆ Czasopismo ogólnopolskie ◆ Ukazuje się od 1994 r.

Od Redakcji 2

STANDARDY WYCENY

Piotr Cegielski
Dynamika dochodów z nieruchomości w technice kapitalizacji prostej 3

Krzysztof Gabrel
Ważne zmiany w rozporządzeniu UE w sprawie wymogów ostrożnościowych
dla instytucji kredytowych – od stycznia 2025 r. 9

Zygmunt Kamiński
Interpretacja zasady korzyści w orzecznictwie sądowym 18

PRAWO

Kalendarz prawny 25

Prace nad ustawą o biegłych sądowych 32

Pismo prezydenta PFSRM do Głównego Geodety Kraju z dnia 17 lipca 2024 r. 32

ZAWÓD RZECZOWNAWCA

Lista laureatów medalu AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM 34

Iwo Betke nowym Amicusem! 35

Odnaczeni odznakami honorowymi PFSRM w 2024 roku 36

Tablica upamiętniająca profesora Andrzeja Hopfera 37

Izabela Rącka
Łódzki jubileusz prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak 38

AKTUALNOŚCI

Izabela Rącka
Jesienne spotkanie TEGOVA w Brukseli (18–19 października 2024 r.) 41

Joanna Grzesiak
XXXI Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych
„Nieruchomości rolne – PRZESTRZEŃ JUTRA” 46

Danuta Jędrzejewska-Szmek, Małgorzata Kosińska
XXV-lecie Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych 48

Mirosława Koczara
Trzydzieści lat minęło, jak jeden dzień! 50

Henryk Jankowski
Nowości wydawnicze 51

Ubezpieczenie utraty dochodu rzeczoznawcy
– bezpieczeństwo finansów w trudnych chwilach 52

**Szanowni Państwo!**

Rok 2025 przynosi nowe, jeszcze bardziej złożone wyzwania dla rynku nieruchomości, który znajduje się w centrum uwagi ekonomistów, analityków i profesjonalistów zajmujących się wyceną nieruchomości. Europa wciąż zmagą się z konsekwencjami kryzysów gospodarczych, które w ostatnich latach wpłynęły na stabilność finansową wielu państw. Wzrost inflacji, wahania stóp procentowych oraz zmieniające się nastroje na rynku pracy to tylko niektóre z czynników, które rzutują na kondycję rynku mieszkaniowego. Z tego względu, wycena nieruchomości w 2025 roku stanie się jeszcze bardziej wymagającym zadaniem, z uwagi na zmienność gospodarki, trudności w prognozowaniu przyszłych trendów oraz rosnące oczekiwania inwestorów, banków i właścicieli nieruchomości.


Po kilku latach spowolnienia gospodarczego, które miało swoje korzenie w pandemii COVID-19 i późniejszych kryzysach energetycznych, nasz kontynent znajduje się w fazie odbudowy. Inflacja wciąż utrzymuje się na stosunkowo wysokim poziomie, co wymusza kontynuację polityki podwyższonych stóp procentowych. Te działania, podejmowane przez Europejski Bank Centralny, mają na celu kontrolowanie presji inflacyjnej, ale jednocześnie ograniczają dostępność kredytów hipotecznych i wpływają na popyt na nieruchomości. Mniejsze zainteresowanie kredytami hipotecznymi powoduje, że rynek nieruchomości staje się mniej dynamiczny, co może przekładać się na stagnację cenową lub ich spadek w niektórych regionach. Dodatkowo, rosnące koszty materiałów budowlanych i wciąż niestabilna sytuacja na rynku pracy stawiają wyzwania przed deweloperami, którzy muszą zmierzyć się z trudnościami w realizacji nowych inwestycji.

W kontekście wyceny nieruchomości oznacza to konieczność uwzględnienia szeregu zmiennych, które mogą mieć wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Wysokie koszty kredytów, jak i rosnąca niepewność co do przyszłej polityki gospodarczej, sprawiają, że prognozy dotyczące dalszego rozwoju rynku mieszkaniowego są obarczone dużym ryzykiem. Wyceny muszą uwzględniać zmieniający się popyt, w szczególności należy zwrócić uwagę na preferencje konsumentów, którzy w obliczu kryzysów i niestabilności ekonomicznej coraz częściej poszukują nieruchomości bezpiecznych, o niższych kosztach eksploatacji. Przemiany związane z ekologicznymi wymaganiami i rosnącą rolą efektywności energetycznej stają się kolejnymi zmiennymi, które należy uwzględnić w procesie wyceny nieruchomości.

Sytuacja na rynku pracy oraz demografia to kolejne wyzwania. Młodsze pokolenia coraz częściej decydują się na wynajem niż zakup własnych nieruchomości, a migracje wewnętrzne, napędzane czynnikami ekonomicznymi, stanowią istotny element kształtujący popyt na rynku mieszkaniowym w różnych częściach Europy. Zmiany te będą miały swoje odzwierciedlenie w strukturze wycen, które, oprócz czynników ekonomicznych, coraz częściej będą uwzględniać specyficzne preferencje konsumentów.

W tym numerze postaramy się przybliżyć czytelnikom wyzwania, które stoją przed profesjonalistami zajmującymi się wyceną nieruchomości w 2025 roku. Przeanalizujemy, jak zmieniająca się sytuacja gospodarcza i makroekonomiczna wpływa na metody wyceny, jakie ryzyka wiążą się z obecnymi trendami, a także jakie narzędzia mogą okazać się najbardziej pomocne w tak trudnych i niestabilnych warunkach.

Renata Chróstna
Redaktor Naczelna



**W imieniu Zarządu PFSRM oraz Redakcji,
życzymy Państwu
niezapomnianych chwil, ciepłych rozmów
i wspólnego, radosnego świętowania w gronie najbliższych
podczas Świąt Bożego Narodzenia.**

**Niech w nowym roku 2025 nie zabraknie Nam wyzwań zawodowych
i oby spełniały się marzenia.**

Dynamika dochodów z nieruchomości w technice kapitalizacji prostej

Artykuł poświęcony jest zagadnieniu modelowania dynamiki dochodów netto z nieruchomości w technice kapitalizacji prostej. W szczególności odpowiada na następujące pytania: Czy technika kapitalizacji prostej jest matematyczną techniką kapitalizacji dochodów wyrażonych w ujęciu nominalnym, w ujęciu realnym, czy może to rozróżnienie nie ma miejsca w przypadku tej techniki? W jaki sposób należy analizować oraz modelować dynamikę dochodów operacyjnych netto z nieruchomości w długim okresie? Czy dynamika dochodów operacyjnych netto w długim okresie jest dodatnia czy ujemna oraz jak to się ma do przyjętego modelu dochodów wyrażonych w ujęciu nominalnym lub w ujęciu realnym?

Artykuł zawiera kilka przykładów obliczeniowych oraz wzory matematyczne. Zapoznanie się z tymi wzorami oraz ich zrozumienie jest niezbędne z kilku powodów. Po pierwsze, są to proste formuły matematyczne, a zarazem podstawowe wzory z punktu widzenia techniki kapitalizacji prostej. Po drugie, niektóre z tych wzorów, pomimo ich prostoty, są błędnie interpretowane, co może prowadzić do uzyskiwania nieprawidłowych wyników. Mówiąc wprost – niezrozumienie tych wzorów uniemożliwia prawidłowe szacowanie wartości nieruchomości.

Stosowane oznaczenia:

- r – stopa dyskontowa [%]
- R – stopa kapitalizacji [%]
- q – dynamika dochodów z inwestycji [%]
- infl. – średnia roczna stopa inflacji w długim okresie [%]
- D_1 – dochód z inwestycji (w szczególności dochód operacyjny netto) w 1. roku prognozy
- PV – wartość bieżąca inwestycji (*Present Value*)
- MV – wartość rynkowa nieruchomości (*Market Value*)

Subskrypty:

- NOM – ujęcie nominalne
- REAL – ujęcie realne

Dodatkowe założenie:

We wzorach oraz w przykładach obliczeniowych przyjęty jest uproszczony model przepływów pieniężnych „z dołu” z częstotliwością roczną, tzn. pierwszy dochód ma miejsce po roku od daty, na którą określana jest wartość, zaś kolejne dochody występują w odstępach rocznych.

Dynamika dochodów z nieruchomości w technice kapitalizacji prostej

Zacznijmy rozważania od, wydawałoby się bardzo prostych w interpretacji wzorów, które są powszechnie wykorzystywane przy szacowaniu wartości bieżącej inwestycji (w tym wartości rynkowej nieruchomości).

Wzór na zależność między stopami procentowymi wyrażonymi w ujęciu nominalnym i realnym:

$$(1 + r_{\text{NOM}}) = (1 + r_{\text{REAL}}) \cdot (1 + \text{infl.}) \quad (1)$$

gdzie:

- r_{NOM} – stopa procentowa wyrażona w ujęciu nominalnym
- r_{REAL} – stopa procentowa wyrażona w ujęciu realnym
- infl. – stopa inflacji w skali roku

Wzór na wartość bieżącą inwestycji przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej:

$$PV = \frac{D_1}{R} \quad (2)$$

gdzie:

- PV – wartość bieżąca inwestycji (*Present Value*)
- D_1 – dochód netto na koniec pierwszego roku prognozy
- R – stopa kapitalizacji

Wzór na zależność pomiędzy stopą dyskontową i stopą kapitalizacji prostej (zakładając stałą w czasie dynamikę dochodów):

$$r = R + q \quad (3)$$

gdzie:

r – stopa dyskontowa (wymagana stopa zwrotu)

R – stopa kapitalizacji

q – dynamika wzrostu dochodów w skali roku

Ze wzorów (2) oraz (3) wynika następująca zależność:

$$PV = \frac{D_1}{r - q} \quad (4)$$

Jest tak, gdyż wzór (4) jest matematycznym przekształceniem ogólnego wzoru na wartość bieżącą szeregu przepływów pieniężnych:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+r)^t} \quad (5)$$

które jest możliwe, jeśli spełnione są jednocześnie dwa warunki – przepływy pieniężne cechuje postęp geometryczny postaci:

$$D_{t+1} = D_t \cdot (1 + q)$$

a jednocześnie liczba przepływów pieniężnych z inwestycji dąży do nieskończoności, czyli:

$$n \rightarrow \infty$$

gdyż w takim przypadku wzór (5) na wartość bieżącą ulega przekształceniu¹ do wzoru (4):

$$PV = \sum_{t=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{D_t}{(1+r)^t} = \frac{D_1}{r - q} \cdot \left[1 - \left(\frac{1+q}{1+r} \right)^{n \rightarrow \infty} \right] = \frac{D_1}{r - q} \quad (6)$$

Z matematycznego punktu widzenia mamy do czynienia ze wzorem na szereg geometryczny. Z kolei praktyczne zastosowanie wzór ten znalazł m.in. przy szacowaniu wartości akcji spółek poprzez dyskontowanie dochodów z dywidend i znany jest jako model Gordona.

W przypadku wyceny nieruchomości wzór ten również jest stosowany. Pojawiają się jednak pewne pytania, istotne zwłaszcza w Polsce, gdzie z nie do końca zrozumiałych powodów nadal przyjętym standardem jest dyskontowanie

tzw. przepływów pieniężnych wyrażonych w ujęciu realnym. Pytania są następujące:

Jak dynamika dochodów, wyrażona mnożnikiem $(1 + q)$, ma się do inflacji? Czy stopa dyskontowa we wzorze (3) jest wyrażona w ujęciu realnym, czy też w ujęciu nominalnym? Czy można mówić o stopie kapitalizacji, że jest wyrażona w ujęciu nominalnym lub w ujęciu realnym, czy też w przypadku stopy kapitalizacji nie ma takiego rozróżnienia?

Odpowiedzi na te pytania znajdują się w poniższych przykładach obliczeniowych.

Przykład obliczeniowy nr 1

Założmy, że w długim okresie spodziewana roczna inflacja wynosi 3%. Obliczmy wartość nieruchomości, z której dochód netto w pierwszym roku wynosi 1 mln zł zakładając, że stopa dyskontowa wyrażona w ujęciu nominalnym jest równa 10%, zaś dochody nominalne rosną w tempie 2% rocznie.

Rozwiązanie – ujęcie nominalne:

Dochody nominalne rosną w tempie 2% rocznie. Oznacza to, że ich wartość bieżąca jest równa:

$$PV = \frac{D_1}{r_{\text{nom}} - q_{\text{nom}}} = \frac{1.000.000}{10\% - 2\%} = \frac{1.000.000}{8\%} = 12.500.000$$

Rozwiązanie – ujęcie realne:

Po pierwsze, dochody rosną wolniej od inflacji co oznacza, że w ujęciu realnym spadają. Tempo poziomu zmian dochodów w kolejnych latach wyraża się następująco:

$$q_{\text{REAL}} = \frac{(1 + q_{\text{NOM}})}{(1 + \text{infl.})} - 1 = \frac{1,02}{1,03} - 1 = -0,9709\%$$

Oznacza to, że jeżeli dochody nominalne rosną w tempie o 1% niższym od inflacji, to w ujęciu realnym (tzn. pod względem siły nabywczej) spadają w tempie zbliżonym do 1% rocznie. W przypadku, gdy inflacja wynosi 3%, a nominalny wzrost dochodów jest równy 2%, to spadek dochodów w ujęciu realnym wynosi 0,9709%.

Po drugie, przepływy wyrażone w ujęciu realnym należy dyskontować stopą zwrotu również wyrażoną w ujęciu realnym. W omawianym przykładzie stopa ta będzie równa:

$$r_{\text{REAL}} = \frac{(1 + r_{\text{NOM}})}{(1 + \text{infl.})} - 1 = \frac{1,10}{1,03} - 1 = 6,7961\%$$

Po trzecie, dochód w pierwszym roku prognozy **nie wynosi 1.000.000 zł, lecz jest niższy!!!** Często się o tym zapomina, a sprawa jest stosunkowo prosta. Zgodnie

¹ Przy czym spełniony musi być dodatkowy warunek, że dynamika dochodów jest niższa od wymaganej stopy zwrotu, czyli: $r > q$

z przyjętym modelem kolejne dochody występują na koniec każdego z okresów. Jeżeli pierwszy dochód wystąpi na koniec pierwszego roku i **nominalnie jest on równy 1.000.000 zł**, to realnie, za rok od daty wyceny, jego siła nabywcza będzie niższa, gdyż przez ten rok ceny wzrosły o 3%. Oznacza to, że w obliczeniach należy nie tylko właściwie odwzorować dynamikę dochodów oraz stopę dyskontową w ujęciu realnym, lecz również odpowiednio przekształcić dochód w pierwszym roku prognozy. W tym przypadku dochód ten będzie równy:

$$D_{1.REAL} = \frac{D_{1.NOM}}{(1 + \text{infl.})} = \frac{1.000.000}{1,03} = 970.873,79$$

Reasumując, stosując wzór „kapitalizacji prostej” dla przepływów pieniężnych wyrażonych w ujęciu realnym, obliczenia wyglądają następująco:

$$\begin{aligned} PV &= \frac{D_{1.REAL}}{r_{REAL} - q_{REAL}} = \frac{970.873,79}{6,7961\% + 0,9709\%} = \\ &= \frac{970.873,79}{7,767\%} = 12.500.000 \end{aligned}$$

Wynik oczywiście wyszedł ten sam, gdyż nie mogło być inaczej – wynika to wprost z zasady współmierności stóp i dochodów. Zauważmy natomiast, że stopa kapitalizacji zastosowana w powyższych obliczeniach nie jest równa 8,0% (jak to miało miejsce przy kapitalizacji dochodu wyrażonego w ujęciu nominalnym), lecz wynosi 7,767%. Oznacza to, iż stopa kapitalizacji wyrażona w ujęciu realnym nie jest równa stopie kapitalizacji wyrażonej w ujęciu nominalnym.

Należy przy tym zaznaczyć, iż wzór na wartość bieżącą dochodów (przy założeniu płatności z dołu oraz w okresach rocznych) stanowi na tyle duże uproszczenie w stosunku do tego, jak w rzeczywistości wyglądają przepływy pieniężne z nieruchomości, iż **w praktyce z reguły pomija się rozróżnienie pomiędzy stopą kapitalizacji wyrażoną w ujęciu nominalnym i realnym**. W tym artykule będziemy wyraźnie rozróżniać te stopy, chcąc przede wszystkim pokazać, że przy zachowaniu wszelkich reżimów matematyki finansowej, wynik jest niezależny od tego, czy przyjęty zostanie model przepływów nominalnych, czy też realnych.

W jakim tempie rosną (?) dochody operacyjne netto z nieruchomości?

Stosunkowo często przyjmuje się założenie, że w długim okresie stawki czynszu najmu są indeksowane zgodnie z inflacją, wydatki operacyjne również rosną zgodnie z inflacją, a co za tym idzie dochody operacyjne netto wyrażone w ujęciu nominalnym rosną zgodnie z inflacją. Oznacza to przyjęcie następującego założenia:

$$q_{NOM} = \text{infl.}$$

Prowadzi to do następującego wzoru na wartość bieżącą inwestycji, dla której w bardzo długim okresie ($n \rightarrow \infty$) dochody rosną nominalnie w tempie równym inflacji:

$$PV = \frac{D_1}{R} = \frac{D_1}{r - q} = \frac{D_1}{r - \text{infl.}}$$

skąd wyciągany jest wniosek, iż pomiędzy stopą kapitalizacji, a stopą dyskontową wyrażoną w ujęciu nominalnym ma miejsce następująca zależność:

$$r_{NOM} = R_{NOM} + \text{infl.}$$

co jednocześnie by oznaczało, iż stosując konwencję przepływów pieniężnych wyrażonych w ujęciu realnym, stopa dyskontowa jest równa stopie kapitalizacji, czyli:

$$r_{REAL} = R_{REAL}$$

gdyż nominalny wzrost dochodów o inflację jednocześnie oznacza, że realnie są one na tym samym poziomie.

Powyższe wnioski są jednak błędne! O ile w krótkim okresie czynsze z reguły są indeksowane zgodnie z inflacją, o tyle w długim okresie indeksacji podlegają coraz to niższe stawki czynszu najmu. Żeby to lepiej zrozumieć przanalizujemy dwa przykłady obliczeniowe.

Przykład obliczeniowy nr 2

Przedmiotem analizy są dwa budynki biurowe: 10-letni oraz 40-letni. Oczywiście jest, że obiektywnie mniej atrakcyjna nieruchomość (budynek starszy, o gorszych rozwiązaniach funkcjonalno-użytkowych) będzie miał niższe stawki czynszu. Przyjmijmy na razie, że poziom pustostanów oraz wydatków związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości (wydatki operacyjne), które obciążają dochód właściciela są w obydwu przypadkach na tym samym poziomie i oszacujmy dynamikę dochodów operacyjnych netto w długim okresie.

	Budynek 10-letni	Budynek 40-letni
Miesięczny czynsz najmu:	60 zł	40 zł
Dochód potencjalny brutto:	$60 \cdot 12 = 720$ zł	$40 \cdot 12 = 480$ zł
Pustostany:	10%	10%
Dochód efektywny brutto:	$720 \cdot 0,90 = 648$ zł	$480 \cdot 0,90 = 432$ zł
Wydatki operacyjne:	120 zł	120 zł
Dochód operacyjny netto:	$648 - 120 = 528$ zł	$432 - 120 = 312$ zł

O ile oczywiste jest, że dochód operacyjny netto w starszym budynku będzie niższy, a co za tym idzie niższa będzie jego wartość rynkowa (również oczywisty wniosek), o tyle istotne jest tutaj coś innego – budynek, który obecnie jest 10-letni, za trzydzieści lat będzie już budynkiem 40-letnim. Oznacza to, że po okresie 30 lat (zakładając, że rynek nieruchomości oraz stopy procentowe nie ulegną zmianie) dochód operacyjny netto generowany przez ten budynek w ujęciu realnym będzie niższy o:

$$\frac{312}{528} = 0,591 = 1 - 41\%$$

Realny spadek dochodów operacyjnych netto z nieruchomości o około 41% w skali 30 lat oznacza średnioroczny spadek dochodów równy:

$$0,591^{\left(\frac{1}{30}\right)} \approx 0,9826 = 1 - 1,74\%$$

Oznacza to, że w analizowanym przykładzie dynamika dochodów operacyjnych netto w ujęciu realnym byłaby ujemna i równa -1,74%.

Przyjęliśmy bardzo optymistyczne założenia co do 40-letniego budynku biurowego. Przyjęliśmy, że poziom pustostanów oraz wydatków operacyjnych, którymi nie są dodatkowo obciążani najemcy, jest taki sam, jak w budynku 10-letnim. Przykładowo – przy założeniu, iż poziom pustostanów w budynku 40-letnim wynosiłyby 15%, a wydatki operacyjne byłyby wyższe i wynosiłyby 150 zł na 1 m² rocznie, jednostkowy dochód operacyjny netto w 40-letnim budynku byłby równy:

$$40 \cdot 12 \cdot 0,85 - 150 = 258$$

co jednocześnie oznaczałoby realny spadek dochodów w tempie równym:

$$\left(\frac{258}{528}\right)^{\left(\frac{1}{30}\right)} = (0,4886)^{\left(\frac{1}{30}\right)} \approx 0,9764 = (1 + q_{\text{REAL}})$$

$$\Rightarrow q_{\text{REAL}} = -2,36\%$$

Widać zatem, że dynamika dochodów netto w ujęciu realnym zawsze będzie ujemna; nie może być inaczej, gdyż oznaczałoby to fundamentalnie błędne założenie, iż wraz ze wzrostem zużycia budynku (technicznego i funkcjonalnego) nieruchomość jest w stanie z roku na rok generować coraz wyższe dochody w ujęciu realnym.

Jeśli chodzi o dynamikę dochodów operacyjnych netto w ujęciu nominalnym to zauważmy, że zależy to od poziomu przewidywanej stopy inflacji w długim okresie

– jeżeli przyjęlibyśmy założenie, że poziom tej inflacji jest równy 2,5% w skali roku, to dla analizowanych danych oznaczałoby to niewielką dodatnią dynamikę dochodów operacyjnych netto:

$$q_{\text{NOM}} = (1 + q_{\text{REAL}}) \cdot (1 + \text{infl.}) - 1 =$$

$$= 0,9764 \cdot 1,025 - 1 = 1,0008 - 1 = 0,08\%$$

Jeśli natomiast do obliczeń przyjęlibyśmy przewidywaną średnioroczną inflację na poziomie 2%, to dynamika dochodów operacyjnych netto byłaby już ujemna:

$$q_{\text{NOM}} = (1 + q_{\text{REAL}}) \cdot (1 + \text{infl.}) - 1 =$$

$$= 0,9764 \cdot 1,02 - 1 = 0,9959 - 1 = -0,41\%$$

Rozumiejąc już zależności pomiędzy dynamiką dochodów wyrażoną w ujęciu nominalnym i realnym dokonamy teraz oszacowania dwóch nieruchomości, jednej zabudowanej budynkiem 10-letnim, drugiej zabudowanej budynkiem 40-letnim, wykorzystując dane z przykładu nr 2. Obliczeń dokonamy zarówno przy zastosowaniu konwencji przepływów (oraz stóp zwrotu) w ujęciu nominalnym, jak również w ujęciu realnym. Oczywiście, jak już zostało to powiedziane, wyniki muszą wyjść takie same, bez względu na rodzaj przyjętej konwencji.

Przykład obliczeniowy nr 3

Dla uproszczenia obliczeń przyjmijmy, że właściwą stopą kapitalizacji (w ujęciu nominalnym) do wyceny zarówno 10-letniego, jak i 40-letniego budynku jest stopa równa 7,0%. Przyjmijmy, że poziom spodziewanej rocznej inflacji w długim okresie wynosi 2,5%. Przyjmijmy wreszcie, że poziom jednostkowych dochodów operacyjnych netto w budynku 10-letnim oraz w budynku 40-letnim wynoszą odpowiednio 528 oraz 312 zł rocznie, co oznacza następującą dynamikę dochodów:

$$q_{\text{REAL}} = \left(\frac{312}{528}\right)^{\left(\frac{1}{30}\right)} - 1 \approx 0,9826 - 1 =$$

$$= -0,01738 = -1,738\%$$

$$q_{\text{NOM}} = (1 + q_{\text{REAL}}) \cdot (1 + \text{infl.}) - 1 =$$

$$= 0,9826 \cdot 1,025 - 1 = 0,00718 - 1 = 0,718\%$$

Dokonajmy teraz oszacowania wartości rynkowej obydwu nieruchomości, kolejno stosując konwencję przepływów w ujęciu nominalnym i realnym.

Ujęcie nominalne:

Budynek 10-letni

$$MV = \frac{D_{1,NOM}}{R_{NOM}} = \frac{528}{0,07} = 7.542,86 \text{ zł}$$

Budynek 40-letni:

$$MV = \frac{D_{1,NOM}}{R_{NOM}} = \frac{312}{0,07} = 4.457,14 \text{ zł}$$

Ujęcie realne:

$$r_{NOM} = R_{NOM} + q_{NOM} = 7\% + 0,718\% = 7,718\%$$

$$r_{REAL} = \frac{(1 + r_{NOM})}{(1 + \text{infl.})} - 1 = \frac{1,07718}{1,025} - 1 = 0,05091 = 5,091\%$$

$$R_{REAL} = r_{REAL} - q_{REAL} = 5,091\% + 1,738\% = 6,829\%$$

Budynek 10-letni:

$$D_{1,REAL} = \frac{D_{1,NOM}}{(1 + \text{infl.})} = \frac{528}{1,025} = 515,12$$

$$MV = \frac{515,12}{0,06829} = 7.543,12 \text{ zł}$$

Budynek 40-letni:

$$D_{1,REAL} = \frac{D_{1,NOM}}{(1 + \text{infl.})} = \frac{312}{1,025} = 304,39$$

$$MV = \frac{304,39}{0,06829} = 4.457,31 \text{ zł}$$

Jak widać, uzyskaliśmy te same wyniki, co stosując konwencję przepływów pieniężnych w ujęciu nominalnym. Pomijalne różnice w uzyskanych wynikach (kilkadziesiąt groszy na 1 m² powierzchni najmu) wynikają tylko i wyłącznie z zaokrągleń dokonanych przy wyznaczaniu stóp procentowych.

Pierwszym, podstawowym wnioskiem wynikającym z przykładu obliczeniowego jest to, że dynamika dochodów operacyjnych netto w ujęciu realnym jest zawsze ujemna, zaś w ujęciu nominalnym może być dodatnia lub ujemna, ale często niewiele różni się od zera. Oznacza to, że w ujęciu nominalnym stopa kapitalizacji jest bliska stopie dyskontowej, zaś w ujęciu realnym stopa kapitalizacji jest istotnie wyższa od stopy dyskontowej.

Zauważmy ponadto, że z praktycznego punktu widzenia interpretacja wartości liczbowej stopy dyskontowej wyrażonej w ujęciu realnym jest bardzo utrudniona. W analizowanym przykładzie wynosi ona około 5,1%, czyli na poziomie niższym od rentowności obligacji skarbowych².

Jest to spowodowane tym, że działając w powyżej opisanym sposobie porównywalibyśmy stopy procentowe, które są nieporównywalne – rentowność obligacji skarbowych jest stopą wyrażoną w ujęciu nominalnym, a zatem powinna być porównywana ze stopą dyskontową również wyrażoną w ujęciu nominalnym (w naszym przykładzie równą około 7,7%).

Kolejny, dość oczywisty wniosek jest taki, że przyjęta konwencja modelowania przepływów pieniężnych nie ma wpływu na wynik wyceny, o ile tylko zachowana zostanie naczelną zasadą współmierności stóp i dochodów.

Zakładając, że stosowany jest klasyczny model przepływów pieniężnych „z dołu” (pierwszy dochód operacyjny ma miejsce za rok od daty wyceny), zaś poziom tego dochodu jest wyrażony w ujęciu nominalnym, mamy do czynienia z następującymi konsekwencjami zachowania zasady współmierności stóp i dochodów, które wprost wynikają z matematyki finansowej:

$$r_{NOM} = (1 + r_{REAL}) \cdot (1 + \text{infl.}) - 1$$

$$r_{REAL} = \frac{(1 + r_{NOM})}{(1 + \text{infl.})} - 1$$

$$q_{NOM} = (1 + q_{REAL}) \cdot (1 + \text{infl.}) - 1$$

$$q_{REAL} = \frac{(1 + q_{NOM})}{(1 + \text{infl.})} - 1$$

$$D_{1,NOM} = D_{1,REAL} \cdot (1 + \text{infl.})$$

$$D_{1,REAL} = \frac{D_{1,NOM}}{(1 + \text{infl.})}$$

Ostatnie dwa wzory, które prezentują zależność pomiędzy dochodami netto w 1. roku prognozy, wyrażonymi w ujęciu nominalnym i realnym, są szczególnym przypadkiem bardziej ogólnej zależności – przy założeniu, że inflacja w długim okresie jest stała, ogólna zależność pomiędzy dochodami netto na koniec n-tego roku prognozy prezentuje się następująco:

$$D_{n,NOM} = D_{n,REAL} \cdot (1 + \text{infl.})^n$$

$$D_{n,REAL} = \frac{D_{n,NOM}}{(1 + \text{infl.})^n}$$

² W dacie pisania artykułu (koniec kwietnia) rentowność 10-letnich obligacji skarbowych wynosiła około 5,7%.

Z powyższych zależności wynikają następujące wzory na stopę kapitalizacji wyrażoną w ujęciu nominalnym oraz w ujęciu realnym:

$$R_{\text{NOM}} = r_{\text{NOM}} - q_{\text{NOM}}$$

$$R_{\text{REAL}} = r_{\text{REAL}} - q_{\text{REAL}}$$

Biorąc pod uwagę zależności pomiędzy stopami procentowymi i dochodami wyrażonymi w ujęciu nominalnym i realnym, dokonując odpowiednich przekształceń (ich prezentacja została pominięta) otrzymuje się następujące zależności:

$$R_{\text{NOM}} = R_{\text{REAL}} \cdot (1 + \text{infl.})$$

$$R_{\text{REAL}} = \frac{R_{\text{NOM}}}{(1 + \text{infl.})}$$

Sprawdzenie:

W przykładzie numer 3 stopa kapitalizacji wynosiła 7,0% (domyślnie – w ujęciu nominalnym), zaś inflacja była na poziomie 2,5%, co daje stopę kapitalizacji w ujęciu realnym równą:

$$R_{\text{REAL}} = \frac{R_{\text{NOM}}}{(1 + \text{infl.})} = \frac{0,07}{1,025} = 0,06829 = 6,829\%$$

czyli tyle samo, co w przykładzie, gdzie stopa ta została wyznaczona jako różnica wymaganej stopy zwrotu (stopy dyskontowej) oraz dynamiki dochodów wyrażonych w ujęciu realnym.

Przyjmując dodatkowo założenie, iż w długim okresie poziom inflacji jest relatywnie niewielki, stosunkowo często przyjmuje się następującą, uproszczoną zależność:

$$R_{\text{NOM}} \approx R_{\text{REAL}}$$

W praktyce wyceny nie stosuje się rozróżnienia pomiędzy stopą kapitalizacji w ujęciu realnym i nominalnym. Jest to spowodowane nie tylko tym, że ich wartości liczbowe są zbliżone (w naszym przykładzie różnica wynosi 0,17%), ale przede wszystkim tym, że wyznaczane stopy zwrotu są obarczone błędem pomiaru i związanym z tym zaokrągleniem³, a model kapitalizacji prostej jest modelem, który w tak bardzo uproszczony sposób odwzorowuje rzeczywiste przepływy pieniężne z inwestycji, iż (ujmując rzecz kolokwialnie) jedno uproszczenie więcej nie czyni różnicy.

³ Powszechną regułą jest zaokrąglenie wymaganych stóp zwrotu i stóp kapitalizacji do 25 pb, czyli 0,25%.

Podsumowanie:

1. Domyślnie zakłada się, że dochód netto w pierwszym roku prognozy, występujący we wzorze na wartość rynkową w technice kapitalizacji prostej:

$$MV = \frac{D_1}{R}$$

jest wyrażony w ujęciu nominalnym, a co za tym idzie formalnie (z matematycznego punktu widzenia) mamy do czynienia z następującą zależnością:

$$MV = \frac{D_{1,\text{NOM}}}{R_{\text{NOM}}} = \frac{D_{1,\text{NOM}}}{r_{\text{NOM}} - q_{\text{NOM}}}$$

2. Wartość nieruchomości obliczona przy zastosowaniu modelu przepływów pieniężnych w ujęciu nominalnym i realnym będzie taka sama, pod warunkiem zachowania zasady współmierności stóp i dochodów. W szczególności mowa tu o następującej zależności:

$$MV = \frac{D_{1,\text{REAL}}}{R_{\text{REAL}}} = \frac{D_{1,\text{REAL}}}{r_{\text{REAL}} - q_{\text{REAL}}}$$

3. W praktyce wyceny stosunkowo często przyjmuje się uproszczone założenie, że stopa kapitalizacji w ujęciu nominalnym oraz w ujęciu realnym są sobie równe i nie dokonuje się pomiędzy nimi rozróżnienia:

$$R = R_{\text{NOM}} = R_{\text{REAL}}$$

4. W długim okresie dochody operacyjne netto w ujęciu nominalnym spadają lub rosną w relatywnie niewielkim stopniu, zaś dynamika dochodów operacyjnych netto w ujęciu realnym jest zawsze ujemna. Nie stoi to w sprzeczności z założeniem, że w krótkim okresie czynsze najmu są z reguły indeksowane o inflację, gdyż wycena nieruchomości odwzorowuje wartość bieżącą dochodów z długiego okresu, a w długim okresie realne stawki czynszu muszą spadać.
5. Bezpośrednie porównywanie stóp procentowych z rynku kapitałowego (np. rentowność obligacji, koszt kredytu, oprocentowanie lokat bankowych itp.) powinno być dokonywane ze stopą dyskontową wyrażoną w ujęciu nominalnym. ■

*Dr Piotr Cegielski, rzeczoznawca majątkowy,
doradca inwestycyjny, członek Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.*

Krzysztof Gabrel

Ważne zmiany w rozporządzeniu UE w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych – od stycznia 2025 r.

W związku z wpływającymi do PFSRM postulatami o przypomnienie faktu wejścia w życie z dniem 1 stycznia 2025 roku zmian w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych, wprowadzonych rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2024/1623 z dnia 31 maja 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do wymogów dotyczących ryzyka kredytowego, ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej, ryzyka operacyjnego, ryzyka rynkowego oraz minimalnego progu kapitałowego, w zakresie mogącym się odnosić do czynności zawodowych rzeczoznawców majątkowych, przedstawiam stosowną informację. **Opracowanie to ma charakter sygnałny, a tym samym nie jest oficjalnym stanowiskiem PFSRM w tej sprawie.**

Celem artykułu jest:

- wskazanie, które zmiany przepisów zawartych w tym akcie prawnym mogą mieć wpływ na czynności zawodowe rzeczoznawców majątkowych przy określaniu wartości na potrzeby zabezpieczenia wierzycelności kredytodawcy,
- przypomnienie, że zmiany te wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 roku, oraz także, iż
- ze względu na charakter rozporządzeń Parlamentu Europejskiego i Rady UE, które stają się przepisami obowiązującymi we wszystkich krajach Unii Europejskiej (rozporządzenie to wiążący akt ustawodawczy) i nie ma potrzeby ich implementacji (transpozycji) do naszego systemu prawnego, jak ma to miejsce w przypadku np. dyrektyw.

W części wstępnej (pkt 1) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1623 z dnia 31 maja 2024 r. przybliżono generalny cel wprowadzania rozwiązań regulacyjnych w sferze objętej tym aktem prawnym. Stwierdzono, że w odpowiedzi na globalny kryzys finansowy z lat

2008–2009 Unia rozpoczęła szeroko zakrojoną reformę ram ostrożnościowych dla instytucji, zgodnie z definicją zawartą w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013, mającą na celu zwiększenie odporności unijnego sektora bankowego.

Jednym z głównych elementów reformy było wdrożenie standardów międzynarodowych uzgodnionych w 2010 r. przez Bazylejski Komitet Nadzoru Bankowego, w szczególności tzw. reformy Bazylea III i wynikających z niej standardów Bazylea III. Prawodawcy stwierdzili również, że reforma ta zapewniła odporność unijnego sektora bankowego w chwili nadejścia kryzysu związanego z COVID-19. Zauważono również, że chociaż ogólny poziom kapitału w instytucjach w Unii jest obecnie – w ogólnym ujęciu – zadowalający, to jednak niektóre z problemów stwierdzonych w następstwie globalnego kryzysu finansowego nie zostały jeszcze rozwiązane.

Z kolei w pkt 19 części wstępnej rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2024/1623, przy omawianiu przedmiotu i zakresu tego aktu prawnego przybliżono również *ratio legis* zmian przepisów w interesujących nas zagadnieniach, cyt.: „Istotne jest ograniczenie wpływu efektów cykliczności na wycenę nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu oraz utrzymanie wymogów w zakresie funduszy własnych dla hipotek na bardziej stabilnym poziomie. W przypadku aktualizacji wyceny powyżej wartości w momencie udzielenia kredytu, o ile dostępne są wystarczające dane, wartość nieruchomości uznana do celów ostrożnościowych nie powinna przekraczać średniej wartości porównywalnej nieruchomości mierzonej w wystarczająco długim okresie, chyba że zmiany na nieruchomości jednoznacznie zwiększają jej wartość. Aby uniknąć niezamierzonych konsekwencji dla funkcjonowania rynków obligacji zabezpieczonych, właściwe organy powinny mieć możliwość zezwolenia instytucjom na regularne aktualizacje wyceny nieruchomości bez stosowania powyższych

limitów do przyrostu wartości. Zmiany, które poprawiają charakterystykę energetyczną budynków i lokali mieszkalnych lub ich odporność, ochronę i dostosowanie do ryzyk fizycznych, można by uznać za zwiększające wartość nieruchomości”.

Regulacje rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 w wersji obowiązującej do 31 grudnia 2024 roku

Artykuł 4. Definicje

1. Na użytek niniejszego rozporządzenia stosuje się następujące definicje:

(74) „bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości” oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania nieruchomości; (...)

(76) „wartość rynkowa” w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych, po podjęciu odpowiednich wysiłków w celu znalezienia najlepszego nabywcy, pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zapisy rozporządzenia UE nr 575/2013 w wersji obowiązującej od 1 stycznia 2025 roku

Artykuł 4. Definicje

1. Na użytek niniejszego rozporządzenia stosuje się następujące definicje:

(74) „bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości” oznacza wartość nieruchomości określoną w drodze ostrożnej oceny przyszłej zbywalności nieruchomości przy uwzględnieniu długoterminowych cech nieruchomości, normalnych warunków rynkowych i warunków na rynku lokalnym, obecnego użytkowania oraz odpowiednich alternatywnych możliwości użytkowania nieruchomości;

(74a) „wartość nieruchomości” oznacza wartość nieruchomości mieszkalnej lub komercyjnej określoną zgodnie z art. 229 ust. 1; (...)

(76) „wartość rynkowa” w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych, po podjęciu odpowiednich wysiłków w celu znalezienia najlepszego nabywcy, pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Z powyższego porównawczego zestawienia przepisów wynika, że zmianie nie uległy definicje „bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości” oraz „wartości rynkowej”.

Definicja „wartości rynkowej” zawarta w tym akcie prawnym UE, jest tożsama z definicją „wartości rynkowej” zawartą w art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1145) i na potrzeby niniejszego opracowania nie wymaga dodatkowego komentarza.

Z kolei pojęcie „wartości bankowo-hipotecznego” w polskich uwarunkowaniach prawnych zostało uszczegółowione w przepisach ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 110) oraz przyjętej w lipcu 2014 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego „Rekomendacji F dotyczącej podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne”. Zgodnie z art. 22 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych ustalanie bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości jest dokonywane z zachowaniem należytej staranności i ostrożności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter i które może uzyskać każdy posiadacz nieruchomości. Bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości ustala bank hipoteczny na podstawie ekspertyzy. Ekspertyzę bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości wykonywać mogą, zgodnie z przepisami ustawy oraz regulaminem banku hipotecznego, bank hipoteczny albo inne podmioty na zlecenie banku hipotecznego, po uzgodnieniu z kredytobiorcą, w szczególności rzeczoznawcy majątkowi. Szczegółowe zasady ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości określa regulamin wydawany przez bank hipoteczny. Regulamin, a także każda jego zmiana, wymagają zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

W tym miejscu, jeszcze przed przejściem do omówienia nowej definicji wprowadzonej rozporządzeniem UE z dnia 31 maja 2024 r., tj. „wartości nieruchomości”, która zacznie obowiązywać od 1 stycznia 2025 roku, zasadnym wydaje się przybliżenie zagadnień ogólnych zawartych w przywołanej powyżej, przyjętej przez Komisję Nadzoru Finansowego, Rekomendacji F w zakresie „ekspertyzy bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości”.

Zgodnie z Rekomendacją F, bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości jest ustalana na podstawie ekspertyzy zgodnie z przepisami ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Wartość, ta w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych

przez bank hipoteczny. Ustalenie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości na podstawie ekspertyzy służy bankowi hipotecznemu jako podstawa do wydania opinii o jakiej kwocie może być udzielony kredyt hipoteczny, którego zabezpieczenie stanowi hipoteka ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości, a w przypadku nabywania przez bank hipoteczny wierzytelności zabezpieczonej na przedmiotowej nieruchomości – do decyzji czy wierzytelność może zostać nabyta.

Ekspertyza bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości uwzględnia wszystkie rodzaje ryzyka, które w wyniku posiadanych doświadczeń z przeszłości oraz analiz i prognoz mogą mieć negatywny wpływ na bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości. Analizy i prognozy winny uwzględniać przede wszystkim specyficzne dla danej nieruchomości parametry (szczegółowo określone w dalszej części niniejszej rekomendacji), które mają wpływ na ocenę ryzyka zabezpieczenia, a także czynniki o charakterze ogólnym, m.in.:

- a) cykle koniunkturalne,
- b) przepisy podatkowe,
- c) rozwój liczby ludności (demografia),
- d) stopa bezrobocia,
- e) zmiany wartości nabywczego pieniądza,
- f) rozwój regionalny i urbanistyczny (np. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego).

Bank hipoteczny cyklicznie opracowuje i udostępnia osobom sporządzającym ekspertyzy oraz dokonującym ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości analizy i założenia w zakresie lit. a)–f). Opracowania są dokonywane przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach i o odpowiednim doświadczeniu zawodowym. Z tytułu czynników, o których mowa w lit. a–f) dokonuje się pomniejszenia odpowiadającego antycypowanym spadkom cen nieruchomości i pomniejszenie to powinno być nie mniejsze niż 5%.

Powyższe przybliżenie tematyki związanej z „bankowo-hipoteczną wartością nieruchomości” uważam za zasadne, ze względu na pewne podobieństwa do omówionej poniżej nowej definicji „wartości nieruchomości”.

Z dniem 1 stycznia 2025 roku zostanie dodany do art. 4 ust. 1 rozporządzenia UE nr 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych pkt 74a wskazujący, że na użytek tego rozporządzenia, pod pojęciem „wartość nieruchomości” należy rozumieć „wartość nieruchomości mieszkalnej lub komercyjnej określoną zgodnie z art. 229 ust. 1”.

Należy zauważyć, że wskazany w art. 4 ust. a pkt 74a rozporządzenia UE art. 229 ust. 1 od 1 stycznia 2025 roku również otrzyma inne brzmienie niż aktualnie obowiązujące, cyt.:

„ust. 1. Wycena nieruchomości spełnia wszystkie poniższe wymagania:

a) wartość została oszacowana przez rzeczoznawcę posiadającego niezbędne kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie do wykonania wyceny wartości, w sposób niezależny od funkcjonującego w instytucji procesu akwizycji kredytów hipotecznych, rozpatrywania wniosków o kredyt i podejmowania decyzji kredytowych;

b) wartość została oszacowana z rozważnym zastosowaniem kryteriów ostrożnej wyceny, które spełniają wszystkie poniższe wymogi:

(i) wartość nie obejmuje oczekiwań dotyczących wzrostu cen;

(ii) wartość jest dostosowana w celu uwzględnienia tego, że aktualna wartość rynkowa może być znacznie wyższa od wartości, która byłaby możliwa do utrzymania przez cały okres kredytowania;

c) wartość jest udokumentowana w przejrzysty i jasny sposób;

d) wartość nie przewyższa wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli można określić taką wartość rynkową;

Do celów obliczania średniej wartości instytucje przyjmują średnią dla wartości nieruchomości odnotowanych w równych odstępach czasu, a okres odniesienia obejmuje co najmniej trzy punkty danych.

Do celów obliczania średniej wartości instytucje mogą wykorzystywać wyniki monitorowania wartości nieruchomości zgodnie z art. 208 ust. 3. Wartość nieruchomości może być wyższa od tej średniej wartości lub wartości w momencie udzielenia kredytu, stosownie do sytuacji, w przypadku dokonania na nieruchomości zmian, które jednoznacznie zwiększają jej wartość, takich jak poprawienie efektywności energetycznej lub poprawienie odporności, ochrony i przystosowania budynku lub lokalu mieszkalnego do ryzyk fizycznych. Wartość nieruchomości nie podlega aktualizacji w górę, jeżeli instytucje nie dysponują dostatecznymi danymi do obliczenia średniej wartości, z wyjątkiem przypadków wzrostu wartości w związku z dokonaniem na nieruchomości zmian, które jednoznacznie zwiększają jej wartość.

Wycena nieruchomości uwzględnia wszelkie uprzywilejowane roszczenia do nieruchomości, chyba że uprzywilejowane roszczenia uwzględnione są w obliczeniu kwoty ekspozycji brutto na mocy art. 124 ust. 6 lit. c) lub jako obniżenie kwoty 55% wartości nieruchomości na mocy art. 125 ust. 1 lub art. 126 ust. 1, oraz odzwierciedla, w stosownych przypadkach, wyniki monitorowania wymaganego zgodnie z art. 208 ust. 3.”

W tym miejscu należy zauważyć, że „wartość nieruchomości” w rozumieniu zmienionego rozporządzenia UE nr 575/2013 jest nową, dotychczas nieznaną koncepcję

prezentacji wartości, niejako współlistniejącą z „wartością rynkową” nieruchomości.

Dokonując analizy poszczególnych części art. 229 ust. 1 rozporządzenia UE należy stwierdzić, że prawodawca wyraźnie zaznaczył (pkt a), że: „wartość nieruchomości” powinna zostać oszacowana przez „rzecznawcę posiadającego niezbędne kwalifikacje, umiejętności i doświadczenie do wykonania wyceny wartości”, co w polskich uwarunkowaniach oznaczać może wyłącznie osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, a więc rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy dokonujący określenia „wartości nieruchomości” powinien być „niezależny od funkcjonującego w instytucji procesu akwizycji kredytów hipotecznych, rozpatrywania wniosków o kredyt i podejmowania decyzji kredytowych”, a tym samym nie powinien być w zależności służbowej, zawodowej itd. od instytucji kredytującej.

W dalszej części art. 229 ust. 1 rozporządzenia (pkt b) europejski prawodawca doprecyzował, że wartość ta powinna zostać oszacowana z rozważnym zastosowaniem kryteriów ostrożnej wyceny, które spełniają następujące wymogi:

- wartość nie powinna obejmować jakichkolwiek oczekiwań dotyczących wzrostu cen (ppkt i),
- „wartość nieruchomości” powinna odzwierciedlać okoliczności mogące wskazywać, że „wartość rynkowa” nieruchomości (aktualna) może być znacznie wyższa od wartości, która byłaby możliwa do utrzymania przez cały okres kredytowania (ppkt ii).

Oba opisane powyżej wymogi odnoszące się do „wartości nieruchomości”, zawarte w art. 229 ust. 1 pkt b ppkt (i) oraz ppkt (ii) stanowią swego rodzaju rozwinięcie zawartego w części wstępnej (pkt 19) rozporządzenia UE postulatu, że „istotne jest ograniczenie wpływu efektów cykliczności na cenę nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu”.

Zgodnie z zapisami art. 229 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia UE „wartość nieruchomości”, określana, co trzeba wyraźnie podkreślić, wyłącznie na obszarze regulowanym tym rozporządzeniem, nie może być wyższa od „wartości rynkowej nieruchomości”, a tym samym europejski prawodawca nie wprowadził „sztucznego” i opartego na teoretycznych przesłankach założeniach, że „wartość nieruchomości” musi



być w każdym przypadku niższa niż „wartość rynkowa” nieruchomości. „Wartość nieruchomości” może być równa „wartości rynkowej”.

„Wartość nieruchomości” oszacowana z „rozważnym zastosowaniem kryteriów ostrożnej wyceny”, stanowiąca w intencji prawodawcy, swego rodzaju projekcją „wartości rynkowej” nieruchomości powinna uwzględniać ryzyka, co do możliwości utrzymania określonego poziomu „wartości rynkowej” w dłuższej perspektywie, ale taka projekcja powinna opierać się na możliwych do stwierdzenia w dniu wyceny realnych przesłankach. W żadnym wypadku nie można podchodzić do „wartości nieruchomości” jako swego rodzaju „certyfikowanej” wartości, która na pewno nigdy nie ulegnie już obniżeniu, a także, że tego typu gwarancje daje rzeczoznawca majątkowy lub instytucja finansowa.

Czy te zagadnienia są obce rzeczoznawcom majątkowym określającym wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności? Moim zdaniem nie są obce.

Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny (KSWS) „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” został przyjęty przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uchwałą nr 59/2009 (posiedzenie RK w dniach 14/15 grudnia 2009 r.) i od tej daty, w różnych uwarunkowaniach prawnych (przez pewien okres obowiązywał w formie „uzgodnienia” z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, a następnie stanowił standard wydany przez właściwego ministra), treść tego standardu nie uległa zmianie.

Zgodnie z pkt 2.2. Standardu „Podstawę wyceny do celów określonych w niniejszym standardzie stanowi wartość rynkowa. Na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny, rzeczoznawca majątkowy może określić inne rodzaje wartości”. Z kolei z pkt 2.3 Standardu wynika, że „rzeczoznawca majątkowy jednoznacznie wskazuje rodzaj określonej wartości tak, aby wartość inna niż wartość rynkowa nie była błędnie rozumiana jako wartość rynkowa”.

Wydaje się, że opracowane przez środowisko normy zawodowe uwzględniają możliwość określenia przez rzeczoznawcę majątkowego, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy, innej wartości niż wartość rynkowa, co w tym wypadku może oznaczać również „wartość nieruchomości” w rozumieniu zapisów rozporządzenia UE obowiązujących od 1 stycznia 2025 roku.

Kolejne istotne zagadnienia dotyczą zapisów tego standardu zawartych odpowiednio w punktach od 4.2 do 4.4. cyt.:

„4.2. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy w nim ujawnić poznane w trakcie szacowania nieru-

chomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

4.3. Rzeczoznawca majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego.

4.4. Określanie wartości należy odróżnić od szacowania ryzyka kredytowego. Szczegółowa interpretacja i analiza ryzyka, związanego z przedmiotem zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 4.3, może być dla rzeczoznawcy majątkowego dodatkową czynnością lub przedmiotem odrębnego opracowania, niestanowiącego operatu szacunkowego. Rzeczoznawca majątkowy może, na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, w miarę posiadanych kompetencji, w ramach dodatkowej usługi, wykonać analizę wrażliwości, która pozwoli na pełniejszą ocenę ryzyka przyjęcia konkretnej nieruchomości, jako zabezpieczenia wierzytelności. Analiza wrażliwości przedstawia wrażliwość wartości nieruchomości wycenianej na zmiany parametrów wejściowych, wpływających na tę wartość. Ostateczna ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości, należy w każdym przypadku do wierzyciela.”

Tym samym, rzeczoznawcy majątkowi już od wielu lat wskazywali obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Takie informacje były zawierane w załącznikach do operatów szacunkowych i stanowiły swego rodzaju wskazówki co do możliwych zachowań w przyszłości.

W tym miejscu zasadnym wydaje się przywołanie obowiązujących regulacji prawnych związanych z wyceną nieruchomości dla tego celu wyceny. Przypomnieć należy, że w konsekwencji wejścia w życie zapisów zawartych w art. 1 ust. 1 pkt 31 ppkt b ustawy z dnia 8 lipca 2021 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 25 sierpnia 2021 r. poz. 1561) z dniem 9 września 2023 roku część zapisów odnoszących się do wycen dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, zawarta dotychczas wyłącznie w standardach zawodowych, znalazła odzwierciedlenie w § 54 rozporządzenia Ministra

Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832), który kwestie te reguluje w następujący sposób:

1. Przy określaniu wartości nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, o której mowa w art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm. oraz w art. 21 ust. 8 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2245 i 2339), przyjmuje się stan nieruchomości i poziom cen na dzień wyceny. Jeżeli określenie wartości nieruchomości ma uwzględniać jej możliwy rozwój, wartość nieruchomości określa się według stanu techniczno-użytkowego, stanu zagospodarowania oraz stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej po zakończeniu zakładanego okresu jej rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny.

2. Rzeczoznawca majątkowy wskazuje obszary ryzyka mogące wpływać na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości, a także ujawnia poznane w trakcie wyceny nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności. Informacje te stanowią załącznik do operatu szacunkowego.

3. Wycenę nieruchomości można przeprowadzić z uwzględnieniem wewnętrznych uregulowań stosowanych przez instytucje oferujące usługi finansowe, o ile uwarunkowania te nie są sprzeczne z przepisami prawa.

4. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio, gdy wyceniana nieruchomość stanowi lub będzie stanowić zabezpieczenie innego zobowiązania ustanowionego na rzecz instytucji, o których mowa w ust. 3.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że również w obecnych uwarunkowaniach prawnych, a więc jeszcze bez uwzględniania wchodzących w życie z dniem 1 stycznia 2025 roku zmienionych zapisów art. 229 ust. 1 rozporządzenia UE nr 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych rzeczoznawcy majątkowi, sporządzając operaty szacunkowe dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy, „wskazują obszary ryzyka mogące wpływać na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości”. Do tego obligują ich obowiązujące przepisy oraz ugruntowane zasady wykonywania zawodu zawarte w standardzie zawodowym PFSRM KSW „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

Przechodząc do wytycznych zawartych w rozporządzeniu UE w części odnoszącej się wprost do samej „wartości nieruchomości”, należy w pierwszym rzędzie odnieść się do zapisów art. 229 ust. 1. pkt b ppkt (i) rozporządzenia, zgod-

nie z którym „wartość nieruchomości” oszacowana z rozsądnym zastosowaniem kryteriów ostrożnej wyceny nie powinna obejmować oczekiwań co do wzrostu cen.

Wydaje się, że prawodawcy przede wszystkim chodziło o to, że w podejściu porównawczym nie należy uwzględniać mogących wzrastać w danej chwili oczekiwań, np. sprzedających nieruchomości, co do planowanej przez nich do osiągnięcia ceny (np. wyrażanych w ofertach sprzedaży). W tym miejscu można jednak założyć, że zasadnym jest uwzględnianie zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, na analizowanym rynku nieruchomości, który ewentualnie miał miejsce przed dniem na który określana jest wartość, a ceny transakcyjne nieruchomości podobnych należy aktualizować na dzień określenia wartości, tak jak ma to miejsce przy określaniu „wartości rynkowej” nieruchomości. W polskich uwarunkowaniach, w których ugruntowane zasady wyceny, ale również regulacje prawne, wprost wskazują na określanie wartości na podstawie danych opartych na cenach transakcyjnych, a nie na cenach ofertowych, a tym samym również w określonej w podejściu porównawczym „wartości rynkowej”, generalnie nie uwzględnia się prognoz co do wzrostu cen w przyszłości.

Z kolei w podejściu dochodowym wartość rynkowa opiera się na dochodach oraz stopach zwrotu. Wpływ na ostateczny wynik wyceny w tym podejściu mają również wskaźniki pustostanów, czy też szacowane okresy bezczynszowe. W swojej istocie (założeniach) podejście dochodowe opiera się na swego rodzaju prognozie przyszłości.

W technice kapitalizacji prostej poziom dochodu jest co do zasady przyjmowany na poziomie możliwym do uzyskania w dniu wyceny, ale stopa kapitalizacji może uwzględniać prognozowane tendencje (ryzyka), w tym co do ewentualnych spadków lub wzrostów poziomu dochodów. Tym samym stosując kryteria ostrożnej wyceny, zgodnie z którymi nie powinno się w procesie określania „wartości nieruchomości” ujmować oczekiwań co do wzrostu cen, wymaga to od rzeczoznawcy majątkowego upewnienia się, czy stopa kapitalizacji wykorzystywana w podejściu dochodowym, technice kapitalizacji prostej, nie jest oparta na zbyt optymistycznych założeniach tj. na oczekiwaniu na wzrosty dochodów w przyszłości.

Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów, prognozowany, przyszły wzrost czynszów znajduje odzwierciedlenie w samej projekcji strumieni dochodów. Może on wynikać z danego stanu faktycznego (prawnego – zawarte umowy najmu), ale może również polegać na jego waloryzacji. W tym drugim wypadku, stosując kryteria ostrożnej wyceny bezpiecznym wydaje się oparcie na celu inflacyjnym NBP, a w przypadku gdy aktualny wskaźnik inflacji jest niższy niż cel inflacyjny NBP, na aktualnym wskaźniku inflacji.

Stosując kryteria ostrożnej wyceny nie należy również zakładać wzrostu czynszów po zakończeniu obowiązujących umów najmu.

Druga wytyczna odnosząca się do „wartości nieruchomości” zawarta w art. 229 ust. 1. pkt b ppkt (ii) rozporządzenia UE stanowi, że *aktualna wartość rynkowa może być znacznie wyższa od wartości, która byłaby możliwa do utrzymania przez cały okres kredytowania*.

Rozumiem ten zapis rozporządzenia EU jako wskazówkę, że rzeczoznawca majątkowy po określeniu wartości rynkowej nieruchomości, w operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby zabezpieczenie wierzycelności

„zagrożona” potencjalnym jej obniżeniem, spowodowanym zaobserwowanymi okolicznościami (realnymi ryzykami), które mogą negatywnie wpływać na jej utrzymanie w okresie kredytowania. Należy przy tym zaznaczyć, że te zagrożenia muszą być możliwe do identyfikacji w dniu wyceny, bez względu na okres kredytowania. Okres kredytowania może być istotny z punktu widzenia pogłębiania się ewentualnych negatywnych zagrożeń, ale te zagrożenia muszą być dostrzegalne, co jeszcze raz podkreślę, w dniu wyceny.

Tym samym, jeżeli w aktualnym stanie prawnym, na mocy § 54 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości



fot.: Pixabay

kredytodawcy, może dokonać „korekty” wartości rynkowej nieruchomości, zmierzając w procesie wyceny do prezentacji „ostrożnościowej” wartości nieruchomości. Oczywiście z taką korektą możemy mieć do czynienia wyłącznie w przypadku stwierdzenia, na podstawie dostępnych danych i informacji, że określona „wartość nieruchomości” jest

rzeczoznawca majątkowy wskazuje obszary ryzyka mogące wpływać na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości, a także ujawnia poznane w trakcie wyceny nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzycelności, a informacje te mają stanowić załącznik do operatu szacunkowego, to po wejściu w życie

(z dniem 1 stycznia 2025 roku) nowelizacji rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych, wprowadzonych rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2024/1623 z dnia 31 maja 2024 r. również może (powinien?) dokonać analizy czy występują ryzyka mogące wpływać na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości, z tym, że w przypadku ich stwierdzenia powinien dokonać stosownej korekty „wartości rynkowej” nieruchomości. Oczywiście z taką sytuacją będziemy mieli do czynienia wyłącznie wówczas, gdy rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy z określenia „wartości rynkowej nieruchomości” dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, będzie jednocześnie zobligowany do określania „wartości nieruchomości” w rozumieniu rozporządzenia UE. Należy w tym miejscu podkreślić, że w momencie pisania niniejszego tekstu, zgodnie z moją aktualną wiedzą, nie są mi znane żadne wiążące opracowania, wytyczne, noty interpretacyjne itd., wskazujące na procedurę postępowania rzeczoznawcy majątkowego otrzymującego (po dniu 1 stycznia 2025 roku) zlecenie na sporządzenie operatu szacunkowego dla tego celu wyceny. Tym samym, w żaden sposób nie chcę przesądzać jaki tryb postępowania zostanie w tej mierze ostatecznie wypracowany, o czym wspomnę w części końcowej niniejszego artykułu.

Rzeczoznawca majątkowy, który będzie określał „wartość nieruchomości”, jeżeli stwierdzi, że „wartość rynkowa nieruchomości” została określona w takim punkcie cyklu koniunkturalnego, że wartość nieruchomości, z dużym uzasadnionym prawdopodobieństwem, będzie podlegać w dającej się określić przyszłości, korekcie *in minus*, to powinien na etapie „transformacji” wartości rynkowej nieruchomości w postać „ostrożnościowej” wartości nieruchomości, wielkość takiej korekty określić i ją zastosować względem „wartości rynkowej”. W przypadku, gdy z poczynionych obserwacji nie wynikają takie spostrzeżenia, „wartość rynkowa” nie będzie w tej części wymagać korekty i będzie ją można jednocześnie uznać za odpowiadającą „wartości nieruchomości”.

Podobnie należy podejść do innych trendów występujących na lokalnym rynku nieruchomości, które mogą być związane np. z wyraźnymi procesami depopulacyjnymi w danej miejscowości, czy też planowanymi niekorzystnymi zmianami w otoczeniu nieruchomości (badanie dokumentów planistycznych). Analizując możliwe do wystąpienia zagrożenia co do utrzymania „wartości nieruchomości” w dłuższym horyzoncie czasowym zasadnym wydaje się korzystanie z opracowań ośrodków naukowych, renomowanych podmiotów komercyjnych, czy też opracowań publikowanych przez organizacje zawodowe.

Podsumowanie

„Wartość rynkowa” nieruchomości, po nowelizacji rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych, wprowadzonych rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2024/1623 z dnia 31 maja 2024 r., powinna pozostać podstawową wartością określaną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, na której to „wartości rynkowej” opiera się ewentualna korekta zmierzająca do określania „wartości nieruchomości”. „Wartość nieruchomości” nie może być wyższa od „wartości rynkowej nieruchomości”, ale w szeregu przypadków może być jej równa.

Przykładowe zagadnienia wymagające wyjaśnienia

Czy rzeczoznawca majątkowy określający „wartość rynkową nieruchomości”, np. na zlecenie kredytobiorcy będzie niejako automatycznie określać również „wartość nieruchomości”? Czy też „wartość nieruchomości” będzie określana przez innego rzeczoznawcę majątkowego, działającego wyłącznie na dodatkowe zlecenie instytucji finansowej, jako ewentualna korekta określonej wcześniej „wartości rynkowej”? Należy podkreślić, że „wartość nieruchomości” to swego rodzaju wyznacznik służący podejmowaniu „ostrożnościowych” decyzji kredytowych przez instytucje finansowe.

Czy „wartość nieruchomości” będzie określana w operacie szacunkowym (np. jako element operatu szacunkowego – brak korekty lub korekta „wartości rynkowej”), czy też będzie określana (również jako brak korekty lub korekta „wartości rynkowej”) w opracowaniu niestanowiącym operatu szacunkowego w rozumieniu art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami? Czy w formie załącznika do operatu szacunkowego?

Między innymi na takie pytania nie ma jeszcze dzisiaj wiążących odpowiedzi. Warto przypomnieć, że PFSRM już w lipcu 2024 r. zaproponowała opracowanie wspólnego stanowiska środowisku bankowemu. W dniu 17 lipca odbyło się spotkanie w siedzibie Związku Banków Polskich, którego tematem było ustalenie zasad postępowania rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności w związku ze zmianami od dnia 1 stycznia 2025 roku unijnych regulacji. Ustalono powołanie wspólnego zespołu reprezentantów PFSRM i ZBP dla wypracowania wspólnych i jednolitych zasad postępowania przy wycenach dla sektora bankowego. **Według stanu na dzisiaj takie zasady postępowania nie zostały jeszcze opracowane.**

Warto również zaznaczyć, że zgodnie ze stosowanym od 1 stycznia 2025 roku art. 495f rozporządzenia Parlamentu

Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 wprowadzone zostały *rozwiązania przejściowe dotyczące wymogów w zakresie aktualizacji wyceny nieruchomości* względem kredytów udzielonych przed 1 stycznia 2025 roku. W regulacji tej wskazano, że na zasadzie odstępstwa od art. 229 ust. 1 lit. a–d) w przypadku ekspozycji zabezpieczonych nieruchomości mieszkalnymi lub nieruchomościami komercyjnymi, udzielonych przed dniem 1 stycznia 2025 r., instytucje mogą nadal wyceniać nieruchomość mieszkalną lub nieruchomość komercyjną na poziomie nie wyższym niż wartość rynkowa lub – w państwach członkowskich, które przewidziały w przepisach ustawowych lub wykonawczych surowe kryteria oceny bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości – nie wyższym niż bankowo-hipoteczna wartość tej nieruchomości, do dnia, w którym zgodnie z art. 208 ust. 3 wymagana jest weryfikacja wartości nieruchomości, lub do dnia 31 grudnia 2027 r., w zależności od tego, która z tych dat będzie wcześniejsza.

Przywołany w art. 495f rozporządzenia UE art. 208 ust. 3 stanowi (od 1 stycznia 2025 roku), że instytucje regularnie monitorują wartość nieruchomości: nie rzadziej niż raz w roku w przypadku nieruchomości komercyjnych i co trzy lata w przypadku nieruchomości mieszkalnych. Instytucje przeprowadzają częstsze monitorowanie w przypadku wystąpienia istotnych zmian warunków rynkowych.

Wycena nieruchomości podlega weryfikacji, jeżeli informacje będące do dyspozycji instytucji wskazują, że wartość nieruchomości mogła istotnie się obniżyć w stosunku do ogólnych cen rynkowych, a weryfikację tę przeprowadza rzeczoznawca, który posiada kwalifikacje, zdolności i doświadczenie niezbędne do przeprowadzenia wyceny i który pozostaje niezależny od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu. ■

*Krzysztof Gabrel
jest wiceprezydentem PFSRM.*

Pismo Jacka Furgi prezesa Zarządu Centrum Procesów Bankowych i Informacji do Zarządu PFSRM

W dniu 7 listopada 2024 roku odbyło się spotkanie przedstawicieli banków, którzy zostali zgłoszeni przez banki do wspólnej grupy roboczej w sprawie ostrożnościowej wyceny nieruchomości. Przedmiotem spotkania miało być uspołnienie stanowisk banków przed spotkaniem z przedstawicielami Federacji.

Przedmiotem dyskusji były zgłoszone przez przedstawicieli PFSRM w trakcie naszego spotkania wątpliwości rzeczoznawców majątkowych, dotyczące zmiany brzmienia art. 229 ust. 1 rozporządzenia CRR, w szczególności w zakresie interpretacji sformułowania, że wartość wyceniana przez rzeczoznawcę majątkowego „jest dostosowana” w celu uwzględnienia tego, że aktualna wartość rynkowa może być znacznie wyższa od wartości, która byłaby możliwa do utrzymania przez cały okres kredytowania”.

W ocenie bankowców rzeczoznawcy majątkowi mają ograniczone możliwości, aby spełnić wymogi, które stawia rozporządzenie CRR przed wartością ostrożnościową, chociażby ze względu na to, iż nie będą w posiadaniu informacji o wnioskowanym okresie kredytowania. W konsekwencji obszar ten powinien zostać pozostawiony bankom. Banki nie zamierzają również kierować w tej

sprawie nowych wytycznych/instrukcji do rzeczoznawców majątkowych.

Uczestnicy spotkania byli zgodni co do tego, że nowe brzmienie przepisu nie zmienia oczekiwań banków względem rzeczoznawców majątkowych: rzeczoznawcy majątkowi mają, jak dotychczas, określać zgodnie z wymogami wartość rynkową na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności banku.

Rzeczoznawcy majątkowi powinni, zgodnie z obecną praktyką oraz § 54 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości wskazywać obszary ryzyka mogące wpływać na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości, a także ujawniać poznane w trakcie wyceny nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności. Innymi słowy, oczekiwanie banków jest takie, aby rzeczywiście rzeczoznawcy te ryzyka, jak dotychczas, opisywali.

Ocena tych ryzyk leży natomiast w gestii banku, tj. tego, czy opisane przez rzeczoznawcę ryzyko ma materialne znaczenie dla danej transakcji.

Banki nie oczekują, że rzeczoznawcy majątkowi będą wyznaczać dwie wartości – rynkową oraz ostrożnościową, czy przygotowywać jakies dodatkowe analizy. ■

Interpretacja zasady korzyści w orzecznictwie sądowym

Wprowadzenie

Usankcjonowana w art. 134 ust. 3 i 4 UGN¹ konstrukcja tzw. (klasycznej) zasady korzyści nakłada obowiązek ustalenia wysokości odszkodowania w oparciu o porównanie ze sobą dwóch wartości wyłączonej nieruchomości: (I) zgodnie z dotychczasowym/aktualnym przeznaczeniem/sposobem użytkowania tj. przed wydaniem decyzji o wyłączeniu (inaczej: z pominięciem przeznaczenia wynikającego z treści tej decyzji/hipotetycznym założeniu braku jej wydania) oraz (II) zgodnie z alternatywnym sposobem korzystania, wynikającym z przeznaczenia nieruchomości w decyzji wyłączeniowej. Na marginesie należy zaznaczyć, że w przypadku istniejącej rozbieżności dotychczasowego/aktualnego przeznaczenia ze sposobem korzystania (np. w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny na terenie następnie przeznaczonym w akcie planistycznym jako tereny otwarte/rezerwę terenów pod infrastrukturę liniową, niezależnie od roszczeń związanych z tzw. szkodą planistyczną) należy dodatkowo określić wartość wyłączonej nieruchomości z uwzględnieniem tej rozbieżności (czyli łącznie według trzech różnych stanów). Ponadto pod pojęciem wyłączonej nieruchomości należy rozumieć nieruchomość lub jej część, która objęta została decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i przejęta z mocy prawa na własność Skarbu Państwa (SP) lub jednostki samorządu terytorialnego (JST). Zatem stan wycenianej nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny, przyjmuje skutki podziałowe wydanej decyzji wyłączeniowej, implikując konieczność oceny poszczególnych cech rynkowych z ich uwzględnieniem².

Powyższe porównanie następuje w toku wykonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego (pełniącego funkcję biegłego w prowadzonym postępowaniu administracyjnym) procedury wyceny, obejmującej następujące czynności:

- 1) określenie wartości nieruchomości według aktualnego przeznaczenia lub sposobu użytkowania (przed wyłączeniem),
- 2) określenie wartości nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia zgodnego z celem wyłączenia (np. drogowego),
- 3) porównanie ze sobą dwóch powyższych wartości w kontekście ustalenia, czy przeznaczenie zgodne z celem wyłączenia skutkuje zwiększeniem wartości,
- 4) wskazanie wyższej z określonych wartości, jako wartość będącą podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania za wyłączenie³.

Należy podkreślić, że nie spełniają powyższego wymogu opracowania rzeczoznawców, ograniczające się wyłącznie do porównania średnich poziomów cen nieruchomości z poszczególnych segmentów rynku nieruchomości w punkcie dotyczącym analizy rynku, co implikuje formalną wadliwość operatu szacunkowego w stopniu uniemożliwiającym jego wykorzystanie do celu dla którego został sporządzony (tu ustalenia wysokości odszkodowania za odjęte prawo do nieruchomości). Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest bowiem do dokonania i przedstawienia w operacie szacunkowym kompletnej procedury wyceny nieruchomości (wobec obowiązku określenia wartości nieruchomości tj. konkretnej szacunkowej kwoty wynikającej z ocen cech przedmiotu wyceny na tle nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny np. rolnych niezabudowanych oraz następnie drogowych), nawet jeśli wyniki tego działania wydają się z góry przesądzone np. wobec rozłącznych zakresów odnotowywanych cen (najczęściej w przypadku porównywania ze sobą nieruchomości niezurbanizowanych, rolnych i leśnych z nieruchomościami przeznaczonymi na cele drogowe).

Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi będzie wartość wyższa, bowiem odszkodowanie nie może

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

² Zob. wyrok NSA z dnia 13 lipca 2023 r., sygn. akt I OSK 1341/22 oraz wyrok NSA z dnia 29 września 2022 r., sygn. akt I OSK 1936/19.

³ Por. wyrok NSA z dnia 20 października 2023 r. sygn. akt I OSK 1423/22.

pomijać ewentualnego zwiększenia wartości nieruchomości w następstwie przeznaczenia jej na cel publiczny.

W przypadku gdy zachodzi tożsamość przeznaczenia według dotychczasowego i alternatywnego sposobu korzystania, wynikająca z dokumentów planistycznych, tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – wtedy zasada korzyści nie ma w ogóle zastosowania (bowiem nie dochodzi do sytuacji ewentualnego wzrostu wartości wynikającego z przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny). Należy zaznaczyć, że zgodnie z wolą ustawodawcy wskazane źródła planistyczne są równorzędne na gruncie wyceny pod kątem stanowienia podstawy do ustalenia przeznaczenia przedmiotu wyceny, pomimo różnego ich charakteru prawnego⁴. Nie sposób się zgodzić zatem ze stanowiskiem wyrażanym niekiedy w literaturze przedmiotu w tym zakresie, gdzie podważa się status studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jako ten który miałby pozostawać bez jakiegokolwiek wpływu na wartość nieruchomości (a tym samym wbrew analizom przestrzennym tam dokonywanym i odnotowywanym w toku analizy rynku zachowaniem uczestników danego rynku)⁵.

Powyższa okoliczność nie dotyczy jednakże sytuacji zbieżności (inaczej: niejednorodności/nietożsamości) przeznaczenia w której nieruchomość przed wywłaszczeniem choć posiadająca dotychczas przeznaczenie zgodne z przeznaczeniem na cel na który została wywłaszczona np. na cele drogowe, posiada jednakże odmienne ustalenia szczególne od tych określonych w decyzji o wywłaszczeniu w zakresie kategorii drogi. Rzeczoznawca majątkowy winien wtedy przeprowadzić analizę rynku pod kątem wpływu tej cechy na ceny transakcyjne nieruchomości drogowych i w przypadku odnotowania tego wpływu uwzględnić to w toku wyceny (jako realizację zasady korzyści), przy czym jako nieporównywalne ze sobą, z uwagi na swój charakter, należy określić drogi wewnętrzne oraz drogi publiczne (co również znajduje odzwierciedlenie w treści decyzji wydawanych przez Ministra Rozwoju i Technologii jako organu II instancji).

Ponadto sama procedura wyceny nieruchomości według drogowego celu, na jaki została wywłaszczona, została ściśle określona w § 36 ust. 4 Rozp. 2004⁶ (obecnie § 49 ust. 4

Rozp. 2023⁷), gdzie wskazano w następującej po sobie kolejności dopuszczalne działania rzeczoznawcy:

- 1) określenie wartości przedmiotu wyceny na podstawie odnotowanych transakcji nieruchomościami drogowymi na lokalnym rynku (tj. tymi, które zostały przeznaczone w aktach planistycznych albo są faktycznie użytkowane na cele drogowe np. zajęte przez pas drogowy istniejącej drogi publicznej), nabywanymi pod drogi publiczne przez jednostki samorządu terytorialnego albo Skarb Państwa. Informacje o tych transakcjach mogą pochodzić wyłącznie ze źródeł, w których obie strony miały pewną swobodę działania (sprowadzającą się do negocjacji ceny, prawie do odstąpienia od dalszych rokowań) np. w których cena została ustalona w drodze negocjacji w umowie sprzedaży albo w drodze rokowań pomiędzy dotychczasowym właścicielem działek przejętych na podstawie art. 98 ust. 1 i 3 UGN a właściwym organem. Choć ilość podmiotów zainteresowanych nabyciem takich gruntów jest ograniczona (JST, SP), to odmowa przypisania rynkowego charakteru zawieranych tą drogą umów stanowi nadużycie. Do momentu w którym każda ze stron ma wpływ na ostateczny kształt umowy w szczególności co do wysokości zapłaty, jak również prawo do odstąpienia od jej zawarcia (kierując tym samym sprawę do rozstrzygnięcia według trybu i zasad właściwych dla wywłaszczenia nieruchomości) zachowane zostają warunki brzegowe dla określenia na ich podstawie wartości rynkowej⁸. Przeciwnie zaś, przyjmowanie jako nieruchomości porównawczych w których przejście prawa własności nastąpiło w drodze wywłaszczenia, gdzie strony nie mogły negocjować/odstąpić od dalszych czynności jest niedopuszczalne, stojąc bezpośrednio w sprzeczności z kategorią wartości rynkowej nieruchomości (bez znaczenia/usprawiedliwienia pozostaje ewentualna bierność strony wywłaszczanej, życzeniowo przyjmowana jako oznaka zgody na określoną w toku postępowania wywłaszczeniowego wartość dla celów odszkodowania);
- 2) w przypadku braku odnotowania dostatecznej ilości danych transakcyjnych na lokalnym rynku rozszerzenie badanego obszaru na rynek regionalny. Należy zaznaczyć, że pojęcie rynku jest bardziej kategorią ekonomiczną aniżeli prawną/administracyjną, stąd obszar rynku lokalnego/regionalnego określony przez rzeczoznawcę majątkowego nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu kraju, lecz odnosi się do obszaru o porównywalnej strukturze społeczno-gospodarczej

⁴ Zob. wyrok NSA z dnia 30 czerwca 2016 r. sygn. akt I OSK 2432/14.

⁵ Por. Gdesz M.: Zasada korzyści w prawie wywłaszczeniowym, ss. 36–47. Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego nr 1/2022 (100).

⁶ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 555).

⁷ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)

⁸ Zob. wyrok NSA z 09 kwietnia 2015 r., sygn. akt I OSK 1831/13.



fot.: Pixabay

(zob. § 3 ust. 6 Rozp. 2023). Praktyka oraz orzecznictwo ukształtowane w okresie obowiązywania Rozp. 2004 wskazuje jednakże, iż najczęściej pojęcie rynku lokalnego obejmuje obszar gminy lub powiatu zaś rynek regionalny odnoszony jest do obszaru województwa⁹;

- 3) w sytuacji braku odnotowania transakcji drogowych na rynku lokalnym i regionalnym określenie wartości przedmiotu wyceny następuje, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych (wobec braku wskazania czy analiza ma nastąpić według długości granicy z nieruchomością przyległą czy też powierzchni nieruchomości przyległych należy dokonać analizy w dwóch powyższych wariantach i zgodnie z zasadą korzyści przyjąć wariant korzystniejszy).

Mając na uwadze powyższe, ustalenie wartości nieruchomości dla celów odszkodowania następuje w oparciu o nieruchomości o przeznaczeniu drogowym (oczywiście w przypadku, gdy cel wywłaszczenia powoduje zwiększenie wartości wywłaszczanej nieruchomości), chyba że taki sposób ustalenia wartości przedmiotu wyceny nie jest możliwy ze względu na brak podobnych nieruchomości drogowych. Zatem bezpośrednio (w pierwszej kolejności) oparcie się na przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych (np. mieszkaniowym) stanowi błąd metodyczny, dyskwalifikujący opracowanie. Rzeczoznawca winien uprzednio przedstawić wyniki analizy lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości drogowych, wskazać dlaczego zaistniałe na

nich transakcje nie mogą stanowić podstawy do porównań z nieruchomością wycenianą (przyjmuje się jako sytuację teoretyczną, że na obszarze rynku odpowiadającego obszarowi województwa nie odnotowano żadnych transakcji, mogących stanowić materiał porównawczy, taki rezultat analizy mógłby wskazywać z pewnym prawdopodobieństwem na chęć realizacji tzw. pozycjonowania cenowego i umiejscowieniu wartości nieruchomości przeznaczonej na cele komunikacji w rzędzie wielkości nieruchomości inwestycyjnych np. mieszkaniowych; takie sytuacje mogą mieć szczególnie miejsce w postępowaniach dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość przejętą pod drogę publiczną w wyniku podziału zgodnego z planem miejscowym, tak aby dotychczasowemu właścicielowi zrekompensować wysokość daniny publicznej związanej z opłatą adiacencką z tytułu podziału nieruchomości) i dopiero przystąpić do analizy przeznaczeń wśród nieruchomości przyległych do wycenianej.

Reasumując, przy uwzględnieniu zasady korzyści nie jest dopuszczalne „automatyczne” przyjmowanie do porównań nieruchomości przeznaczonych według dotychczasowego przeznaczenia albo przeznaczenia zgodnego z celem wywłaszczenia np. drogowego, lecz konieczna jest uprzednia analiza wartości nieruchomości według stanu przed i po jej wywłaszczeniu¹⁰. W przeciwnym wypadku może nawet dojść do sytuacji wystąpienia tzw. zasady niekorzyści,

⁹ Por. wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2020 r., sygn. akt I OSK 1033/19.

¹⁰ Zob. Dobkowski J., Suwaj R.: Zasada korzyści w wycenie nieruchomości jako element prawa do słusznego odszkodowania za wywłaszczenie, ss. 10–15. Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego 04/2024 i orzecznictwo tam przywołane.

określającej wartość (a tym samym wysokość odszkodowania) na niższym poziomie niż właściwa¹¹.

Limitowanie zasady korzyści

Jako wtórny wobec powyższych reguł stosowania zasady korzyści ujawnił się w orzecznictwie sądowym spór w zakresie dopuszczalności limitowania tejże zasady korzyści w przypadkach wyłączenia nieruchomości na podstawie tzw. specustawy drogowej¹², wobec treści przepisu z § 36 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Rozp. 2004) i odpowiadającego mu obecnie (o tożsamym brzmieniu, w związku z czym przywołane orzecznictwo zachowuje swą aktualność) § 49 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (Rozp. 2023).

Wykształciły się w tym zakresie dwie, przeciwstawne sobie, linie orzecznicze.

Pierwsza z nich opowiada się za niedopuszczalnością limitowania zasady korzyści określonej art. 134 ust. 4 UGN na podstawie § 36 ust. 3 i 4 Rozp. 2004 (obecnie § 49 ust. 3 i 4 Rozp. 2023)¹³, co wynika z konstytucyjnej reguły hierarchiczności aktów normatywnych, zawartej w art. 92 ust. 1 Konstytucji RP¹⁴. Nie jest bowiem dopuszczalna taka wykładnia przepisów rozporządzenia, która pozostawałaby w sprzeczności z przepisem wyższej, ustawowej rangi (*contra legem*). Przepisy Rozp. 2004 oraz Rozp. 2023 wydane zostały na podstawie art. 159 UGN w celu jej wykonania, więc nie mogą pozostawać w sprzeczności z ustawą, na podstawie której zostały wydane. Hierarchiczna reguła kolizyjna, zgodnie z którą norma hierarchicznie wyższa uchyla normę hierarchicznie niższą (*lex superior derogat legi inferiori*) oznacza konieczność wykładni przepisów prawa wyłącznie w sposób zgodny tą zasadą, mając znaczenie nadrzędne nad regułą kolizyjną dotyczącą uchylecia normy ogólnej przez normę szczególną (*lex specialis derogat legi generali*). Nadto ta ostatnia reguła dotyczy jednak wyłącznie sytuacji w której norma szczególna nie jest normą niższego rzędu, co w przedmiotowych okolicznościach nie ma miejsca¹⁵.

Zatem w przypadku wystąpienia kolizji norm prawnych (tutaj zasada korzyści z UGN oraz jej limitowanie na podst.

Rozp. 2004 i Rozp. 2023 do wysokości 1,5-krotności dotychczasowej wartości nieruchomości w przypadku stwierdzenia zwiększenia jej wartości wobec przeznaczenia na cele drogowe) należy przyznać bezwzględnie pierwszeństwo ustawie (inaczej: przepis rozporządzenia nie może wyłączyć/ograniczyć obowiązku zastosowania ustawowej zasady korzyści z art. 134 ust. 3 i 4 UGN, bo niedopuszczalne jest twierdzenie, że przepis rozporządzenia jest przepisem szczególnym w odniesieniu do normy o ustawowym charakterze). Ponadto dopuszczenie limitowania zasady korzyści naruszałoby w zasadę wyłączności ustawy co do możliwości wprowadzania ograniczeń w zakresie prawa własności (tutaj odjęcia prawa), wynikającą z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP.

Druga z linii orzeczniczych¹⁶ (reprezentowana przez zdecydowanie licniejszą ilość orzeczeń) stoi w sprzeczności do pierwszej linii, wskazując że przepis podustawowy, obejmujący § 36 ust. 3 Rozp. 2004 (obecnie § 49 ust. 3 Rozp. 2023) stanowi przepis szczególny (*lex specialis*) w stosunku do art. 134 ust. 4 UGN na gruncie wyłączeń na cele drogowe, przeprowadzanych na podstawie specustawy drogowej (bowiem kompleksowo reguluje kwestie określania wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, mając w tym względzie charakter szczególny w odniesieniu do pozostałych unormowań, odnoszących się do wyłączonej nieruchomości w ogóle). Zastosowanie przywileju w zakresie tzw. (klasycznej) zasady korzyści ustalonej w UGN i pewnego rodzaju przywileju tzw. małej zasady korzyści z Rozp. 2004 (obecnie Rozp. 2023) nie może mieć charakteru łącznego (bowiem regulacje te wzajemnie się wykluczają), lecz sprowadza się do określenia wartości wyłączonej nieruchomości na podstawie specustawy drogowej na podstawie transakcji nieruchomości o przeznaczeniu zgodnym z dotychczasowym (nie drogowym) przeznaczeniem/sposobem korzystania z przedmiotu wyceny, powiększonej (o ile jest to uzasadnione wynikami analizy rynku nieruchomości drogowych) o nie więcej niż 50%. Natomiast o jaki konkretnie procent wartość ta ma zostać zwiększona, wynikać musi z określenia w operacie szacunkowym wartości wyłączonej nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia drogowego (w pełnej procedurze wyceny). Dopiero tak skonfrontowane ze sobą wyniki szacowania umożliwiają przypisanie właściwego (a nie subiektywnego, arbitralnie przyjętego przez rzeczoznawcę) procentowego poziomu zwiększenia wartości wskutek wyłączenia.

¹¹ Por. wyrok NSA z dnia 27 października 2017, sygn. akt I OSK 3142/15 oraz Gdesz M.: op.cit., s. 45.

¹² Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 311).

¹³ Zob. Wyrok NSA z dnia 20 października 2023 r., sygn. akt I OSK 1423/22, wyrok NSA z dnia 08 maja 2023 r., sygn. akt I OSK 929/22, wyrok NSA z dnia 11 kwietnia 2019 r., sygn. akt I OSK 1394/17, wyrok NSA z dnia 05 listopada 2014 r., sygn. akt I OSK 1395/13.

¹⁴ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. nr 78, poz. 483 ze zm.).

¹⁵ Zob. Hauser R., Niewiadomski Z., Wróbel A. (red.): System prawa administracyjnego. Tom 4. Wykładnia w prawie administracyjnym. Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2015 r., s. 385.

¹⁶ Zob. wyrok NSA z dnia 12 czerwca 2024 r., sygn. akt I OSK 905/21, wyrok NSA z dnia 15 grudnia 2023 r., sygn. akt I OSK 1848/22, wyrok NSA z dnia 10 listopada 2023 r., sygn. akt I OSK 1574/22, wyrok NSA z dnia 10 lipca 2019 r., sygn. akt I OSK 2430/17, wyrok NSA z dnia 09 lutego 2017 r., sygn. akt I OSK 823/15.

W przypadku zaś wyłączenia na cel publiczny nieruchomości już wcześniej przeznaczonych na cele drogowe brak jest kontrowersji, bowiem realizacja tzw. (klasycznej) zasady korzyści z art. 134 ust. 4 UGN następuje przez odpowiednie stosowanie § 36 ust. 4 Rozp. 2004 (obecnie § 49 ust. 4 Rozp. 2023) tj. poprzez określenie wartości na podstawie transakcji nieruchomościami drogowymi (ewentualnie na podstawie transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych, o ile nie odnotowano dostatecznej ilości danych transakcyjnych nieruchomości drogowymi na lokalnym oraz regionalnym rynku nieruchomości).

Specustawa bowiem w art. 12 ust. 5 odsyła do odpowiedniego stosowania (przez co rozumie się dopuszczalność stosowania danego przepisu w innym stanie faktycznym, aniżeli ten dla którego został uchwalony wprost/bez żadnych modyfikacji, po zastosowaniu pewnych modyfikacji albo niezastosowaniu tego przepisu w ogóle z uwagi na jego bezprzedmiotowość lub sprzeczność z przepisami ustanowionymi dla danych stosunków) przepisów o gospodarce nieruchomościami (rozumianych zatem szerzej aniżeli sama UGN, lecz obejmujących również rozporządzenie wykonawcze do tej ustawy). Zaznacza się również, że kwestia hierarchiczności norm w ramach systemu prawa nie odgrywa istotnego znaczenia w sytuacji tylko odpowiedniego zastosowania hierarchicznie wyższych norm ustawowych.

Również jako argument wskazuje się, że art. 159 UGN stanowi samodzielną podstawę rozstrzygnięć, niezależ-

ną od ustawy na podstawie której rozporządzenie zostało wydane, bowiem w przepisie tym ustawodawca upoważnił organ wykonawczy do określenia nie tylko kwestii technicznych np. metod wyceny, ale również merytorycznych, do których można zaliczyć właśnie sposoby określania wartości nieruchomości. Zatem uznaje się, że przepis § 36 ust. 3 Rozp. 2004 (obecnie § 49 ust. 3 Rozp. 2023) mieści się w granicach upoważnienia ustawowego, nie pozostając niezgodny z wolą ustawodawcy.

Jako kolejny argument mający uzasadnić słuszność limitowania zasady korzyści wskazuje się domniemane regulowanie odmiennych materii przez poszczególne przepisy. Art. 134 ust. 4 UGN odnosić się ma bowiem do zasad ustalania odszkodowania, zaś § 36 ust. 3 Rozp. 2004 (obecnie § 49 ust. 3 Rozp. 2023) określa metodykę wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia jej wartości, zatem ten ostatni nie pozostaje w sprzeczności z przepisem wyższej rangi.

Konsekwencje dla rzeczoznawców majątkowych

Rzeczoznawcy pełniący funkcję biegłych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania za wyłączenie nieruchomości postawieni zostali w trudnej sytuacji. Sprzeczne ze sobą linie orzecznicze determinują określenie wartości nieruchomości na wysoce zróżnicowanych poziomach.

Pewną receptą wydaje się określanie przez rzeczoznawców wartości dla alternatywnego (tj. drogowego) sposobu

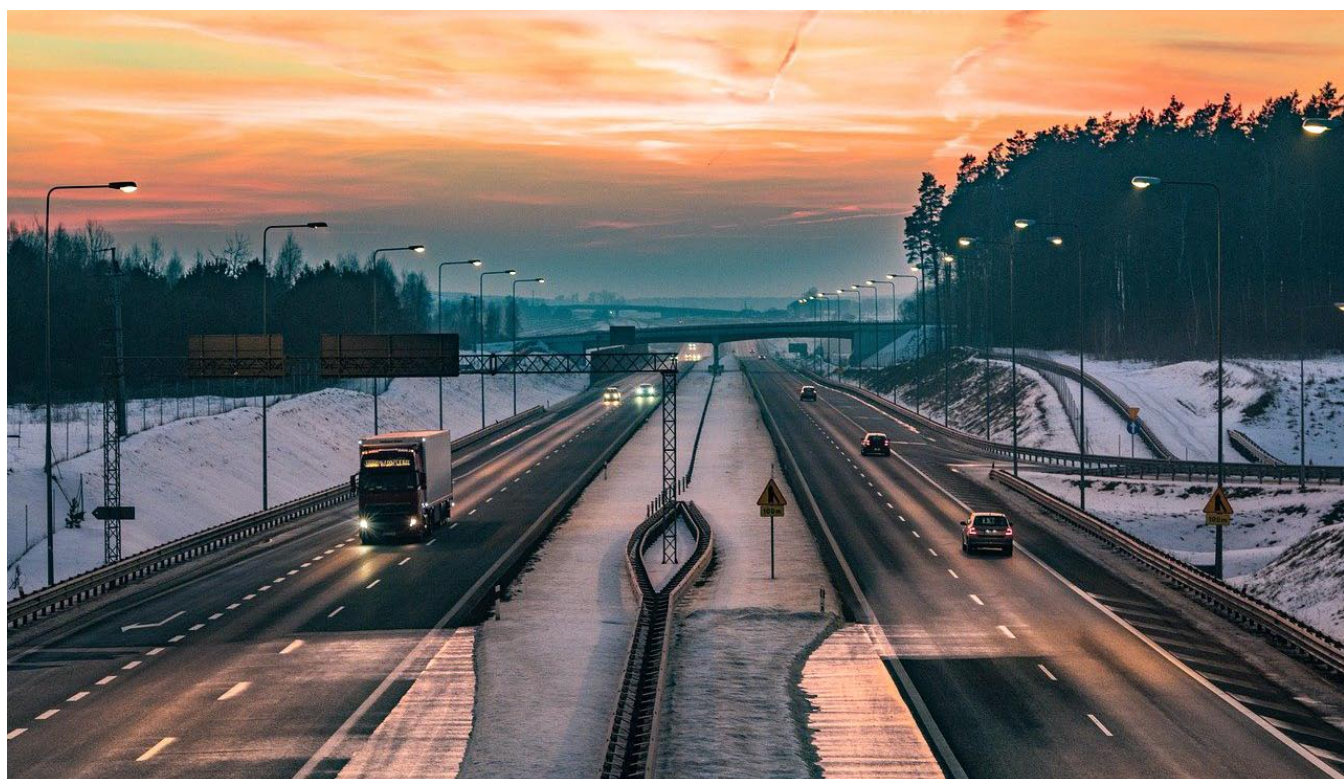


foto: Pixabay

korzystania z nieruchomości wynikającego z celu wywłaszczenia według dwóch koncepcji tj. według (klasycznej) zasady korzyści oraz małej zasady korzyści w punkcie operatu szacunkowego dotyczącym analizy zasadności zastosowania zasady korzyści – z powołaniem na rozbieżne orzecznictwo w tym zakresie. Ciężar (w tym ekonomiczny) przyjęcia danej wykładni za właściwą (a tym samym wartości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania) w danej sprawie spocząłby tym samym na organie, a nie na biegłym rzeczoznawcy. Oczywiście organ zapewne nie byłby usatysfakcjonowany takim obrotem spraw, lecz w przeciwnym wypadku rzeczoznawca świadomie bierze na siebie ciężar ewentualnej rekompensaty uszczerbku w majątku osoby wywłaszczonej, dotkniętej decyzją, której wydanie w głównej mierze oparte zostało na śródki dowodowym w postaci opinii o wartości sporządzonej w formie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Należy zaznaczyć, że rzeczoznawca nie będzie mógł pokryć powstałej szkody z polisy ubezpieczeniowej, wobec podniesienia przez ubezpieczyciela klauzuli wyłączenia odpowiedzialności ubezpieczeniowej od czynności, które rzeczoznawca wykonał umyślnie (zarówno w zamiarze bezpośrednim jak i ewentualnym).

Ponadto rzeczoznawcy grozi odpowiedzialność karna z tytułu wypełnienia znamion przestępstwa tzw. fałszu intelektualnego, gdzie jako biegły (z racji pełnionej funkcji i posiadanych uprawnień) sporządza opinię, co najmniej godząc się na to, iż wnioski w niej przedstawione nie są prawdziwe, a tym samym poświadczają w niej nieprawdę co do okoliczności mającej znaczenie prawne¹⁷.

Zatem to od determinacji w dochodzeniu odszkodowania przez stronę postępowania, dotkniętej skutkami limitowania zasady korzyści, zależy ekonomiczny los biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Realizowanie zaś wycen wywłaszczonych nieruchomości w oparciu o tę linię orzeczniczą stanowi przejaw pewnego rodzaju odwagi.

Wnioski

Podmiotowi wywłaszczonemu przysługuje na podstawie art. 21 ust. 2 Konstytucji RP słuszne odszkodowanie, przez które należy rozumieć odszkodowanie o ekwiwalentnym charakterze do wywłaszczonego mienia (odpowiadające jego wartości), co oznacza niedopuszczalność poniesienia przez ten podmiot straty materialnej z tego powodu, że jego nieruchomość została wywłaszczona.

Określenie wartości według dotychczasowego przeznaczenia/sposobu korzystania może nastąpić wyłącznie

w przypadku, gdy wartość ta nie jest niższa od wartości tej nieruchomości określonej według przeznaczenia zgodnego z celem wywłaszczenia, bowiem przepis art. 134 ust. 4 UGN formułujący tzw. (klasyczną) zasadę korzyści polega na przyjęciu takich parametrów nieruchomości, które będą możliwie najbardziej korzystne dla osoby wywłaszczonej. Uzasadnienie wprowadzonej zasady korzyści stanowi okoliczność w której dochodzi do zbycia nieruchomości przeznaczonej na cele drogowe (ewentualnie przeznaczonej na inne cele, lecz nabywane na potrzeby regulacji przebiegu pasa drogowego) w drodze umowy sprzedaży pomiędzy dotychczasowym właścicielem a nabywcą o charakterze publicznym (ograniczenia po stronie podmiotowej nabywcy nie przekreślają charakteru rynkowego takiej transakcji). W trakcie negocjacji strony kalkulują cenę w oparciu o możliwości zagospodarowania nieruchomości, a więc sprzedający właściciel nieruchomości niezurbanizowanej, rolnej lub leśnej oczekuje co do zasady zwiększenia ceny w związku z przeznaczeniem nieruchomości na cel publiczny – co znajduje odzwierciedlenie w wysokości cen transakcyjnych nabywanych pod drogi publiczne przez jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa w drodze umów sprzedaży (bez znaczenia pozostaje brak możliwości/sensu ekonomicznego realizacji takiego celu publicznego przez dotychczasowego właściciela). Dopiero w przypadku braku osiągnięcia porozumienia (bądź braku zainteresowania od samego początku taką formą nabywania nieruchomości na cele drogowe) następuje wywłaszczenie nieruchomości na podstawie specustawy drogowej. Brak jest zatem powodów do odmowy stosowania tzw. (klasycznej) zasady korzyści poprzez jej limitowanie do pułapu wynoszącego maksymalnie 150% wartości nieruchomości według dotychczasowego, nie drogowego, przeznaczenia gruntu przy dokonywaniu wywłaszczeń na podstawie specustawy drogowej. Skoro na rynku odnotowywane są transakcje nieruchomościami drogowymi o wyższych cenach, to oznacza możliwość osiągnięcia ceny wywłaszczonej nieruchomości na poziomie cen im odpowiadających. Podmiotom wywłaszczanym przysługuje bowiem prawo do uzyskania odszkodowania adekwatnego do celu lub możliwości zagospodarowania nieruchomości, które zwiększają jej inwestycyjną atrakcyjność¹⁸.

Przyjęcie regulacji podustawowej jako posiadającej wyższość w stosunku do przepisów rangi ustawowej (które traktowane są jedynie posiłkowo, odpowiednio dostosowane do spraw odszkodowań za grunty przejęte na cele drogowe) w oparciu o domniemaną samodzielną podstawę prawną

¹⁷ Por. wyrok SN z dnia 07 grudnia 2001 r., sygn. akt IV KKN 563/97, wyrok SN z dnia 29 maja 2015 r., sygn. akt V CSK 479/14, wyrok SN z dnia 15 stycznia 2021 r., sygn. akt V CSKP 201/21.

¹⁸ Por. Jaworski J., Prusaczyk A., Tułodziecki A., Wolanin M.: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2023, art. 134 oraz Wolanin M., Gdesz M.: Zasada korzyści w wycenie nieruchomości przeznaczonej na cele publiczne, s. 4. Nieruchomości C.H. Beck 2/2022.

wynikającą z delegacji ustawowej zawartej w art. 159 UGN, który miałby upoważniać organ wykonawczy do samodzielnego (niezależnego od ustawodawcy) określania zasad wyceny nieruchomości dla potrzeb wywłaszczeń, mógłby się ewentualnie bronić jedynie w wypadku skreślenia art. 134 ust. 3 i 4 UGN. Dopiero w tym momencie sprzeczność została usunięta, zaś przepisy rozporządzenia miałyby charakter uzupełniający (samoistny) wobec materii ustawowej.

Próba zaś rozdzielenia sfer regulowanych przez przepisy rangi ustawowej tj. odnoszenie się zakresem regulacji art. 134 ust. 4 UGN do zasad ustalania odszkodowania, zaś § 36 ust. 3 Rozp. 2004 (obecnie § 49 ust. 3 Rozp. 2023) do metodyki wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia jej wartości jako uzasadnienie braku sprzeczności z przepisem wyższej rangi nie daje się pogodzić z nierozdzielalnym powiązaniem określonej w procedurze wyceny wartości z wysokością odszkodowania za wywłaszczenie. Te ostatnie bowiem bezpośrednio wynika z określonej wartości na podstawie art. 18 ust. 1 specustawy drogowej (wysokość odszkodowania ustala się według wartości nieruchomości z dnia w którym następuje ustalenie jego wysokości).

Zrozumiałe są obiekcje dotyczące wysokiego przysporzenia majątkowego osób wywłaszczanych z nieruchomości o charakterze niezurbanizowanym, rolnym i leśnym, gdzie zwiększenie wartości nieruchomości, a tym samym wysokości odszkodowania, sięga wielokrotności wartości określonej według dotychczasowego przeznaczenia/sposobu korzystania z nieruchomości (z powodu finansowania tych odszkodowań ze środków publicznych). Jednakże brak woli (odwagi) politycznej co do zniesienia/modyfikacji zasady korzyści (np. na wzór dodatkowych dodatków pieniężnych, będącym odsetkiem od dotychczasowej wartości wywłaszczanej nieruchomości) nie może być zastępowany działaniem sądów administracyjnych, które wiążą w swym działaniu wyłącznie przepisy Konstytucji RP i ustaw, i które zobowiązane są do dokonywania sądowej kontroli zgodności działań administracji z prawem. Nie sposób racjonalnie (tj. zgodnie z obowiązującymi ogólnymi regułami prawnymi) uzasadnić stosowania przepisów wykonawczych przed ustawą na podstawie której zostały wydane w celu jej wykonania, na podstawie swoistej „kaskadowej” wykładni prawa o odpowiednim stosowaniu przepisów wykonawczych do jednej z ustawy (z którą pozostaje sprzeczna) na podstawie innej ustawy, a tym samym sanowanie przepisów niezgodnych z delegacją prawną, na podstawie której zostały wydane.

Należy ponadto zaznaczyć, że odrębne regulowanie zasad określania wartości wywłaszczonych nieruchomości na cele drogowe stoi w sprzeczności z konstytucyjnym prawem do słusznego odszkodowania z tytułu wywłaszczenia

oraz zasadą sprawiedliwości społecznej, bowiem nieruchomości ze sobą sąsiadujące/przyległe, wywłaszczone na różne cele publiczne (drogowe i nie drogowe np. gazowe) mogą tym samym różnić się ze sobą wartością w wysokim stopniu (wobec limitowania zasady korzyści wobec tych pierwszych oraz zastosowania pełnej/klasycznej zasady korzyści w odniesieniu do drugich). Brak jest racjonalnych przesłanek do zmniejszenia wysokości odszkodowania wyłącznie z tytułu wywłaszczenia na cel publiczny polegający na budowie dróg publicznych (z uwagi na to, że jest najbardziej powszechny?). Wszystkie podmioty wywłaszczone powinny być traktowane w równy sposób, na podstawie przewidywalnych i jednolitych zasad ustalania wysokości odszkodowań.

Pewne przełamanie istniejącego patowej sytuacji mogłoby nastąpić poprzez podjęcie przez NSA w trybie art. 264 § 2 PPSA¹⁹ uchwały abstrakcyjnej o której mowa w art. 15 § 1 pkt 2 PPSA, mającej na celu wyjaśnienie przepisów prawnych, których stosowanie wywołało rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych. Niestety, biorąc pod uwagę przeważającą ilość orzeczeń skłaniających się w kierunku dopuszczalności limitowania zasady korzyści, istnieje ryzyko usankcjonowania wykładni stojącej w sprzeczności z ogólnymi regułami prawnymi jako wiążącej dla orzeczeń wydawanych przez sądy administracyjne. Powyższe oznaczałoby dla biegłych rzeczoznawców majątkowych nieproporcjonalne ryzyko ekonomiczne w przypadku dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przez dotychczasowych właścicieli w procedurze cywilnej przed sądem powszechnym. ■

BIBLIOGRAFIA

1. Dobkowski J., Suwaj R.: Zasada korzyści w wycenie nieruchomości jako element prawa do słusznego odszkodowania za wywłaszczenie, ss. 10–15. Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego 04/2024.
2. Gdesz M.: Zasada korzyści w prawie wywłaszczeniowym, ss. 36–47. Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego nr 1/2022 (100).
3. Hauser R., Niewiadomski Z, Wróbel A. (red.): System prawa administracyjnego. Tom 4. Wykładnia w prawie administracyjnym. Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2015 r., s. 385.
4. Jaworski J., Prusaczyk A., Tułodziecki A., Wolanin M.: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2023, art. 134.
5. Wolanin M., Gdesz M.: Zasada korzyści w wycenie nieruchomości przeznaczonej na cele publiczne, s. 4. Nieruchomości C.H. Beck 2/2022.

Autor jest rzeczoznawcą majątkowym, prawnikiem i wykładowcą akademickim.

¹⁹ Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.).

Kalendarz prawny (maj–grudzień 2024)

1. Ustawa z dnia 15 maja 2024 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji rządowej (Dz.U. z dnia 5 czerwca 2024 r. poz. 834).

Weszła w życie z dniem 1 lipca 2024 r., z wyjątkiem:

1) art. 65 ust. 2 i art. 73 ust. 2, które weszły w życie z dniem 5 czerwca 2024 r.;

2) art. 47 i art. 82, które weszły w życie z dniem 6 czerwca 2024 r.

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przekształceniu prawa użytkownia wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z dnia 18 czerwca 2024 r. poz. 900).

3. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów poddyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz.U. z dnia 19 czerwca 2024 r. poz. 903).

4. Ustawa z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów (Dz.U. z dnia 24 czerwca 2024 r. poz. 928).

Weszła w życie z dniem 25 września 2024 r., z wyjątkiem art. 5 ust. 4, art. 25 ust. 1 pkt 8 oraz przepisów rozdziału 4, które wejdą w życie z dniem 25 grudnia 2024 r.

5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z dnia 26 czerwca 2024 r. poz. 935).

6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z dnia 28 czerwca 2024 r. poz. 959).

7. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 4 lipca 2024 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w pierwszym kwartale 2024 r. z podziałem na województwa (M.P. z dnia 5 lipca 2024 r. poz. 586).

8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. z dnia 8 lipca 2024 r. poz. 1001).

9. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie sposobu przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej oraz sposobu uwierzytelniania użytkowników systemu teleinformatycznego obsługującego licytację elektroniczną (Dz.U. z dnia 9 lipca 2024 r. poz. 1015).

10. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 lipca 2024 r. w sprawie danych udostępnianych właścicielowi budynku lub lokalu z centralnej ewidencji emisyjności budynków oraz informacji, których podanie jest wymagane w celu uzyskania dostępu do tych danych (Dz.U. z dnia 10 lipca 2024 r. poz. 1020).

Weszło w życie z dniem 11 lipca 2024 r.

11. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z dnia 11 lipca 2024 r. poz. 1026).

12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2024 r. (M.P. z dnia 16 lipca 2024 r. poz. 644).

13. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2024 r. (M.P. z dnia 16 lipca 2024 r. poz. 645).

14. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o efektywności energetycznej (Dz.U. z dnia 16 lipca 2024 r. poz. 1047).

15. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. z dnia 17 lipca 2024 r. poz. 1061).

16. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 lipca 2024 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzających II półrocze 2024 r. (M.P. z dnia 19 lipca 2024 r. poz. 671).

17. Ustawa z dnia 28 czerwca 2024 r. o zmianie ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ustawy o dokumentach publicznych oraz ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz.U. z dnia 19 lipca 2024 r. poz. 1081).

Weszła w życie z dniem 4 sierpnia 2024 r., z wyjątkiem art. 2, który wszedł w życie 19 lipca 2024 r.

18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 lipca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo wodne (Dz.U. z dnia 22 lipca 2024 r. poz. 1087).

19. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z dnia 25 lipca 2024 r. poz. 1112).

20. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z dnia 25 lipca 2024 r. poz. 1116).

Weszło w życie z dniem 26 lipca 2024 r.

21. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 lipca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych (Dz.U. z dnia 25 lipca 2024 r. poz. 1118).

22. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 29 lipca 2024 r. poz. 1130).

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dnia 30 lipca 2024 r. poz. 1145).

24. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z dnia 31 lipca 2024 r. poz. 1151).

25. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2025 (M.P. z dnia 1 sierpnia 2024 r. poz. 716).

26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 sierpnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku rolnym (Dz.U. z dnia 5 sierpnia 2024 r. poz. 1176).

27. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 sierpnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz.U. z dnia 5 sierpnia 2024 r. poz. 1180).

28. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 sierpnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. z dnia 6 sierpnia 2024 r. poz. 1190).

29. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 sierpnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz.U. z dnia 7 sierpnia 2024 r. poz. 1198).

30. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 1 sierpnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z dnia 7 sierpnia 2024 r. poz. 1199).

31. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie szczegółowych danych i informacji gromadzonych w centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z dnia 7 sierpnia 2024 r. poz. 1204).

Weszło w życie z dniem 8 sierpnia 2024 r.

32. Ustawa z dnia 12 lipca 2024 r. - Prawo komunikacji elektronicznej (Dz.U. z dnia 9 sierpnia 2024 r. poz. 1221).

Weszła w życie z dniem 10 listopada 2024 r., z wyjątkiem:

1) art. 43 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret piąte oraz art. 45 ust. 2, które wejdą w życie z dniem 10 sierpnia 2025 r.;

2) art. 278, który wejdzie w życie z dniem 28 grudnia 2024 r.;

3) art. 301 ust. 1, który wszedł w życie z dniem 17 sierpnia 2024 r.;

4) art. 356, który wejdzie w życie z dniem 10 lutego 2025 r.;

5) art. 422 ust. 1 pkt 3 i 5 i ust. 2 pkt 1 oraz art. 444 ust. 1 pkt 90, które weszły w życie z dniem 10 sierpnia 2024 r.

33. Ustawa z dnia 12 lipca 2024 r. - Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo komunikacji elektronicznej (Dz.U. z dnia 9 sierpnia 2024 r. poz. 1222).

Weszła w życie z dniem 10 listopada 2024 r., z wyjątkiem:

1) art. 1, art. 39 pkt 11 lit. b w zakresie art. 16a ust. 4 pkt 2c i 2d, art. 46 pkt 5, art. 52 pkt 1, art. 63, art. 68 ust. 2, art. 80 ust. 3 i 5–8 oraz art. 120, które weszły w życie z dniem 10 sierpnia 2024 r.;

2) art. 44 pkt 9 w zakresie art. 20 ust. 1 pkt 2 lit. b, który wszedł w życie z dniem 1 grudnia 2024 r.;

3) art. 39 pkt 24 i 27, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;

4) art. 39 pkt 31, który wszedł w życie weszły w życie z dniem 24 sierpnia 2024 r.;

5) art. 49 i art. 106, które weszły w życie z dniem 18 października 2024 r.

34. Ustawa z dnia 24 lipca 2024 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z dnia 12 sierpnia 2024 r. poz. 1230).

Weszła w życie z dniem 27 sierpnia 2024 r., z wyjątkiem art. 1, który wszedł w życie z dniem 13 sierpnia 2024 r.

35. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 sierpnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.U. z dnia 21 sierpnia 2024 r. poz. 1267).

36. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 sierpnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z dnia 26 sierpnia 2024 r. poz. 1286).

37. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 lipca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z dnia 26 sierpnia 2024 r. poz. 1290).

38. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 sierpnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z dnia 26 sierpnia 2024 r. poz. 1292).

39. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. z dnia 16 września 2024 r. poz. 1368).

40. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 2024 r. w sprawie wykazu gmin, w których są stosowane szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków powodzi z września 2024 r., oraz rozwiązań stosowanych na ich terenie (Dz.U. z dnia 17 września 2024 r. poz. 1371).

Weszło w życie z dniem 17 września 2024 r.

41. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 września 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia stanu klęski żywiołowej na obszarze części województwa dolnośląskiego, opolskiego oraz śląskiego (Dz.U. z dnia 17 września 2024 r. poz. 1380).

Weszło w życie z dniem 17 września 2024 r.

42. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej (Dz.U. z dnia 18 września 2024 r. poz. 1385).

43. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wprowadzenia stanu klęski żywiołowej na obszarze części województwa dolnośląskiego, lubuskiego, opolskiego oraz śląskiego (Dz.U. z dnia 22 września 2024 r. poz. 1395).

44. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. z dnia 24 września 2024 r. poz. 1401).

45. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 września 2024 r. sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z dnia 25 września 2024 r. poz. 1410).

46. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia stanu klęski żywiołowej na obszarze części województwa dolnośląskiego, lubuskiego, opolskiego oraz śląskiego (Dz.U. z dnia 25 września 2024 r. poz. 1412).

Weszło w życie z dniem 25 września 2024 r.

47. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z dnia 27 września 2024 r. poz. 1428).

48. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 września 2024 r. w sprawie wprowadzenia stanu klęski żywiołowej na obszarze części województwa dolnośląskiego oraz lubuskiego (Dz.U. z dnia 28 września 2024 r. poz. 1435).

Weszło w życie z dniem 28 września 2024 r.

49. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z dnia 30 września 2024 r. poz. 1440).

50. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z dnia 1 października 2024 r. poz. 1446).

51. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z dnia 3 października 2024 r. poz. 1464).

52. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z dnia 3 października 2024 r. poz. 1465).

53. Ustawa z dnia 1 października 2024 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 4 października 2024 r. poz. 1473).

Weszła w życie z dniem 5 października 2024 r.

54. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z dnia 4 października 2024 r. poz. 1478).

55. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 5 października 2024 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku powodzi we wrześniu 2024 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz.U. z dnia 5 października 2024 r. poz. 1483).

Weszło w życie z dniem 6 października 2024 r.

56. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 października 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu gmin, w których są stosowane szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków powodzi z września 2024 r., oraz rozwiązań stosowanych na ich terenie (Dz.U. z dnia 5 października 2024 r. poz. 1484).

Weszło w życie z dniem 5 października 2024 r.

57. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 3 października 2024 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2024 r. z podziałem na województwa (M.P. z dnia 7 października 2024 r. poz. 865).

58. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu gmin, w których są stosowane szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków powodzi z września 2024 r., oraz rozwiązań stosowanych na ich terenie (Dz.U. z dnia 15 października 2024 r. poz. 1529).

Weszło w życie z dniem 16 października 2024 r.

- 59.** Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2024 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2024 r. (M.P. z dnia 15 października 2024 r. poz. 876).
- 60.** Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2024 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2024 r. (M.P. z dnia 16 października 2024 r. poz. 881).
- 61.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z dnia 16 października 2024 r. poz. 1530).
- 62.** Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 2024 r. w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem we wrześniu 2024 r. w stosunku do września 2018 r. (M.P. z dnia 17 października 2024 r. poz. 885).
- 63.** Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2024 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2025 (M.P. z dnia 18 października 2024 r. poz. 891).
- 64.** Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 października 2024 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2024 r. (M.P. z dnia 18 października 2024 r. poz. 892).
- 65.** Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 11 października 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z dnia 22 października 2024 r. poz. 1566).
- 66.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 października 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z dnia 23 października 2024 r. poz. 1568).
- 67.** Ustawa z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z dnia 24 października 2024 r. poz. 1572).
- Weszła w życie z dniem 25 października 2024 r., z wyjątkiem:**
- 1) art. 19, art. 20, art. 46, art. 56–58, art. 72 pkt 2, art. 73 pkt 1–7, 9–18, 20 i 21, art. 74, art. 76 pkt 2 i 3 oraz art. 77, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
- 2) art. 73 pkt 8, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.
- 68.** Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z dnia 28 października 2024 r. poz. 1583).
- 69.** Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 października 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. z dnia 28 października 2024 r. poz. 1584).
- 70.** Zarządzenie nr 108 Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 października 2024 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Rozwoju i Technologii (M.P. z dnia 31 października 2024 r. poz. 925).
- 71.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 października 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z dnia 4 listopada 2024 r. poz. 1616).
- 72.** Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 października 2024 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz.U. z dnia 7 listopada 2024 r. poz. 1628).
- Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.**
- 73.** Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 października 2024 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M.P. z dnia 8 listopada 2024 r. poz. 966).
- 74.** Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 września 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo bankowe (Dz.U. z dnia 12 listopada 2024 r. poz. 1646).

75. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 13 listopada 2024 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu we wrześniu 2024 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz.U. z dnia 13 listopada 2024 r. poz. 1651).

Weszło w życie z dniem 14 listopada 2024 r.

76. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 31 października 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z dnia 13 listopada 2024 r. poz. 1657).

Weszło w życie z dniem 28 listopada 2024 r., z wyjątkiem § 1 pkt 2–7, które wejdą w życie z dniem 14 maja 2025 r.

77. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 6 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości kwoty bazowej finansowego wsparcia dla gmin, jednoosobowych spółek gminnych albo związków międzygminnych na remont lokalu mieszkalnego lub nabycie takiego lokalu, budynku mieszkalnego albo udziału we współwłasności takiego budynku (Dz.U. z dnia 14 listopada 2024 r. poz. 1668).

Weszło w życie z dniem 15 listopada 2024 r.

78. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z dnia 15 listopada 2024 r. poz. 1671).

Weszło w życie z dniem 16 listopada 2024 r.

79. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu gmin, w których są stosowane szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków powodzi z września 2024 r., oraz rozwiązań stosowanych na ich terenie (Dz.U. z dnia 15 listopada 2024 r. poz. 1676).

Weszło w życie z dniem 15 listopada 2024 r.

80. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 16 listopada 2024 r. w sprawie zaniechania poboru podatku dochodowego od osób prawnych od niektórych dochodów spółdzielni mieszkaniowych wydatkowanych w związku z usuwaniem skutków powodzi z września 2024 r. (Dz.U. z dnia 18 listopada 2024 r. poz. 1682).

Weszło w życie z dniem 19 listopada 2024 r.

81. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz.U. z dnia 21 listopada 2024 r. poz. 1704).

82. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z dnia 22 listopada 2024 r. poz. 1716).

Wejdzie w życie z dniem 23 grudnia 2024 r.

83. Ustawa z dnia 21 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 25 listopada 2024 r. poz. 1717).

Weszła w życie z dniem 26 listopada 2024 r., z wyjątkiem art. 19 pkt 7 w zakresie art. 43a, który wszedł w życie z dniem 25 listopada 2024 r., z mocą od dnia 9 września 2024 r.

84. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 listopada 2024 r. uchylające rozporządzenie w sprawie wyższej wagi ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach (Dz.U. z dnia 25 listopada 2024 r. poz. 1723).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

85. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz.U. z dnia 25 listopada 2024 r. poz. 1724).

86. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz.U. z dnia 26 listopada 2024 r. poz. 1732).

Wejdzie w życie z dniem 11 grudnia 2024 r.

87. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 listopada 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z dnia 28 listopada 2024 r. poz. 1747).

88. Ustawa z dnia 19 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. z dnia 29 listopada 2024 r. poz. 1757).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

89. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu gmin, w których są stosowane szczególne rozwiązania związane z usuwaniem skutków powodzi z września 2024 r., oraz rozwiązań stosowanych na ich terenie (Dz.U. z dnia 29 listopada 2024 r. poz. 1760).

Weszło w życie z dniem 29 listopada 2024 r., z wyjątkiem § 1 pkt 2 lit. k, który wszedł w życie z dniem 29 listopada 2024 r., z mocą od dnia 31 października 2024 r.

90. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 listopada 2024 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 dnia 3 grudnia 2024 r. poz. 1774).

91. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z dnia 3 grudnia 2024 r. poz. 1775).

Wejdzie w życie z dniem 18 grudnia 2024 r. ■



Prace nad ustawą o biegłych sądowych

25 lipca 2024 roku odbyło się w Ministerstwie Sprawiedliwości spotkanie przedstawicieli kilku zaproszonych organizacji (w tym Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych) z Pełnomocnikiem Ministra Sprawiedliwości do Spraw Biegłych Sądowych prof. Tadeuszem Tomaszewskim oraz Zespołem roboczym do spraw przygotowania założeń ustawy o biegłych. Zaprezentowany został dotychczasowy efekt prac Pełnomocnika i Zespołu.

Spotkanie to było również okazją do przybliżenia Pełnomocnikowi Ministra Sprawiedliwości i członkom zespołu specyfiki specjalności „szacowanie nieruchomości”. Biegły sądowy w tej specjalności to jednocześnie rzeczoznawca majątkowy, a więc osoba posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, których uzyskanie poprzedzone jest ukończeniem studiów podyplomowych, odbyciem praktyki zawodowej oraz przejściem z wynikiem pozytywnym postępowania kwalifikacyjnego przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną działającą przy ministrze właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (aktualnie Ministerstwo Rozwoju i Technologii). Poruszenie tej kwestii było istotne w związku z projektowanym w założeniach do ustawy utworzeniem Komisji Certyfikacyjnej

Biegłych Sądowych i Instytucji Opiniujących mającej za zadanie weryfikację kompetencji kandydatów na biegłych sądowych.

Główne założenia projektu ustawy:

- uściślenie statusu biegłego sądowego oraz ujednoczenie terminologii dotyczącej instytucji opiniujących,
- certyfikowanie biegłych sądowych i instytucji opiniujących (powołanie Komisji Certyfikacyjnej Biegłych Sądowych i Instytucji Opiniujących),
- powołanie Rady Biegłych przy Ministrze Sprawiedliwości,
- przejrzyste finansowanie opiniowania (wyższe wynagrodzenie biegłych sądowych, zapewnienie waloryzacji wynagrodzeń itd.),
- utworzenie centralnej listy biegłych indywidualnych i instytucji specjalistycznych,
- używanie nowoczesnych środków komunikacji biegłych z organem procesowym i administracją wspomagającą (poczta mailowa, przesłuchania na odległość, wydawanie opinii w formie elektronicznej, stosowanie podpisu elektronicznego przez biegłego itp.),
- zwiększenie wykorzystania Rejestru Osób Biorących Udział w Postępowaniach Sądowych (ROBUS). ■

Pismo prezydenta PFSRM do Głównego Geodety Kraju z dnia 17 lipca 2024 r.

Zwracam się do Pani Minister z uprzejmą prośbą o podjęcie działań, które przyczynią się do zmiany sposobu i zakresu informacji objętych ewidencją gruntów i budynków udostępnianych rzeczoznawcom majątkowym na potrzeby analizy rynku nieruchomości, która jest podstawą określania wartości nieruchomości.

Zgodnie z treścią ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

art. 7.

Jeżeli istnieje potrzeba określania wartości nieruchomości, wartość tą określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

art. 155. 1.

Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- 1) księgach wieczystych;
- 2) katastrze nieruchomości;
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
- 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego.

W ramach analizy rynku rzeczoznawcy majątkowi zobowiązani są posiadać możliwie najszersze informacje o transakcjach. Zgodnie z treścią rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 4.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego **konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podob-**

nych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5.

2. **Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane** w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. **Mogą to być w szczególności dane zawarte** w aktach notarialnych, **rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów**, dokumentach planistycznych, **katastrze nieruchomości**, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Szczególną potrzebę dostępu do danych zawartych w katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) potwierdzają dedykowane dla rzeczoznawców majątkowych dostępy w ramach usług sieciowych i portali internetowych starostw powiatowych (pod nazwą np. Portal Rzeczoznawcy). W ramach kontrolowanego dostępu (dla potrzeb posiadania konta w takim portalu zawsze następuje weryfikacja uprawnień do jego dostępu) użytkownik – rzeczoznawca majątkowy posiada w szczególności odpłatny dostęp do zbioru aktów notarialnych, oraz możliwość zakupu danych z rejestru cen nieruchomości (dalej *RCN*), który obejmuje informacje o zawartych w obszarze danego powiatu transakcjach.

Zakres informacji zawartych w *RCN* regulują przepisy § 40 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (dalej *REGIB*). Mając na uwadze, że *RCN* jest udostępniany powszechnie uznajemy, że dla tych celów może być wystarczający.

Natomiast jest on niewystarczający dla rzeczoznawców majątkowych na potrzeby analizy rynku nieruchomości, która jest podstawą określania wartości nieruchomości.

Wobec powyższego zwracamy się z prośbą o dodanie do § 40 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków kolejnych zapisów, w ramach których uregulowany zostanie zakres informacji udostępnianych rzeczoznawcom majątkowym (udostępnienie dedykowane szczególnej grupie zawodowej, która ma ustawowy obowiązek posiadania pełnych danych o nieruchomościach).

W naszej ocenie w ramach udostępnienia informacji z *RCN* rzeczoznawcom majątkowym z wykorzystaniem usług sieciowych i portali internetowych lub wyciągów w postaci papierowej, powinien być stworzony rozszerzony schemat aplikacyjny GML, który łącznie z informacjami *RCN* w zależności od rodzaju transakcji, pobierał będzie odpowiednio:

- dla nieruchomości niezabudowanych: pełne dane ewidencyjne dotyczące działki ewidencyjnej (§ 16 *REGIB*, łącznie z numerem księgi wieczystej),
- dla nieruchomości zabudowanych: pełne dane ewidencyjne dotyczące działki ewidencyjnej (§ 16 *REGIB*, łącznie z numerem księgi wieczystej), pełne dane ewidencyjne dotyczące budynku (§ 18 *REGIB*),
- dla nieruchomości lokalowych: pełne dane ewidencyjne dotyczące działki ewidencyjnej (§ 16 *REGIB*, łącznie z numerem księgi wieczystej), pełne dane ewidencyjne dotyczące budynku (§ 18 *REGIB*), pełne dane ewidencyjne dotyczące lokalu (§ 20 *REGIB* łącznie z numerem księgi wieczystej).

Nasz wniosek dotyczy wyłącznie udostępniania danych dedykowanym, uprawnionym odbiorcom, które w ewidencji gruntów i budynków są już zgromadzone, więc nie wymaga podejmowania szerokich i kosztownych działań dla jego realizacji. ■



Krzysztof Zmarlicki

Szacowanie wartości ogrodnich plantacji kultur wieloletnich

(rok wydania 2024)

cena 149 zł + koszty wysyłki 14 zł

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 z USA**

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. **śp. Andrzej Kalus**

X KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Katowicach – 2001 r.

8. **Zygmunt Bojar**

XII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Koszalinie – 2003 r.

9. **śp. 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**



Prezydent PFSRM wraz z laureatami medalu honorowego Amicus de Rebus Peritorum Polonorum na XXXI KKRM w Bydgoszczy

fot.: Daniel Rutkowski

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

XXIX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH we Wrocławiu – 2022 r.

28. Lech Gutry

XXX KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Gdańsku – 2023 r.

29. Maria Bogdani

XXXI KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH w Bydgoszczy – 2024 r.

30. Iwo Betke

UWAGA: Nie wręczono medali na konferencjach krajowych w Gdańsku (XI Konferencja w roku 2002), i w Warszawie (XXII Konferencja w roku 2013).



foto: Daniel Rutkowski

Iwo Betke nowym Amicusem!

19 września, w trakcie XXXI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy, kolega **Iwo Betke** z oddziału płockiego PSRWN, związany także z Łódzkim SRM, odebrał z rąk Prezydenta PFSRM Wiesława Majchera medal honorowy *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum* przyznany przez Radę Krajową PFSRM na wniosek Kapituły Medalu.

Iwo Betke jest wybitnym rzeczoznawcą majątkowym, który w trakcie swej długiej kariery zawodowej umiejętnie łączył praktykę wyceny nieruchomości z pracą na rzecz organizacji zawodowych. **W latach 1994–2001 był członkiem Komisji Arbitrażowej PFSRM, a przez kolejne 14 lat pełnił funkcję Przewodniczącego tej Komisji.** W opinii wielu kolegów po fachu jest to najtrudniejsza z komisji federacyjnych. „Rządził twardą ręką ale zawsze sprawiedliwie i wyrozumiale. Nie tylko osądzał, ale radził i podpowiadał” – napisała prezes Laura Morzewska z Legnickiego SRM we wniosku o przyznanie mu tego najbardziej prestiżowego odznaczenia zawodowe- go rzeczoznawców majątkowych w Polsce. ■

Odznaczeni odznakami honorowymi PFSRM w 2024 roku

Złote honorowe odznaki PFSRM

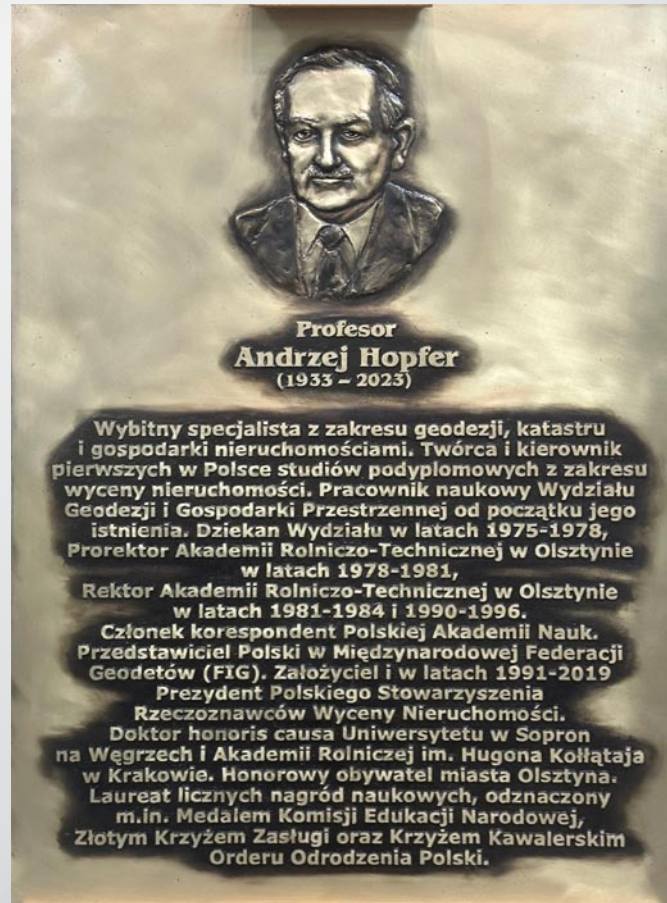
Tomasz Luterek	Pomorskie TRM
Łukasz Łowisz	Świętokrzyskie SRM
Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz	Małopolskie SRM
Jerzy Pindelski	Warszawskie SRM
Kazimierz Sobiesiak	Toruńskie SRM
Emilia Wawrzonek-Rokita	RSRM w Lublinie

Srebrne honorowe odznaki PFSRM

Anna Banasiak	Świętokrzyskie SRM
Mateusz Bielewski	Łódzkie SRM
Iwona Holwek	SRM Ziemi Łódzkiej
Jadwiga Iwaszkiewicz	Pomorskie TRM
Marek Jabłoński	Łódzkie SRM
Bożena Jarmoszka	Pomorskie TRM
Zygmunt Kamiński	Zachodniopomorskie SRM
Sebastian Kokot	PSRWN im. A. Hopfera, O/Szczecin
Roman Korolko	Pomorskie TRM
Wojciech Kosek	ŚSRM im. A. Kalusa
Wiesława Kośmider	Pomorskie TRM
Agata Podhajska	Legnickie SRM
Karolina Ryder	Zachodniopomorskie SRM
Błażej Winnicki	RSRM w Lublinie

Brązowe honorowe odznaki PFSRM

Barbara Budzyńska-Korulczyk	Regionalne SRM w Lublinie
Paulina Czeremuzińska	PSRWN im. A. Hopfera, O/Szczecin
Bogusław Czerniawski	PSRWN im. A. Hopfera, O/Szczecin
Anna Dubowik-Lewińska	Świętokrzyskie SRM
Anna Kłobukowska	PSRWN im. A. Hopfera, O/ Płock
Elżbieta Koczubiej	Krakowskie SRM
Michał Kontek	PSRWN im. A. Hopfera, O/Szczecin
Anna Kowalska	PSRWN im. A. Hopfera, O/Płock
Piotr Krochmal	Małopolskie SRM
Krystyna Król	Regionalne SRM w Lublinie
Krystyna Łuczak	Łódzkie SRM
Danuta Mazurkiewicz-Rozenbangier	Regionalne SRM w Lublinie
Mieczysław Młynarczyk	Legnickie SRM
Alicja Nowakowska	Świętokrzyskie SRM
Anna Przybysz	Mazowieckie SRM
Dariusz Sas	Legnickie SRM
Róża Stasińska	PSRWN im. A. Hopfera O/Olsztyn
Magdalena Stępiak	Łódzkie SRM
Stanisław Szynдела	Regionalne SRM w Lublinie
Sylvia Umińska-Nowak	PSRWN im. A. Hopfera O/Szczecin
Joanna Wichowska	Mazowieckie SRM
Zbigniew Wróblewski	Śląskie SRM im. A. Kalusa
Aleksander Zawalski	Regionalne SRM w Lublinie
Agnieszka Zegarek-Dudzińska	PSRWN im. A. Hopfera, O/Szczecin



Tablica upamiętniająca profesora Andrzeja Hopfera

3 października 2024 r. w budynku Wydziału Geoinżynierii Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie przy ulicy Prawocheńskiego 15 odbyła się uroczystość odsłonięcia tablicy upamiętniającej prof. Andrzeja Hopfera. W uroczystości wzięli udział przedstawiciele PSRWN im. Andrzeja Hopfera: Bożena Hopfer, prof. Ryszard Cymerman, Przemysław Samełko, Jerzy Korejwo, Leon Szeląg, Michał Luto, Ludmiła Pietrzak i Tadeusz Kościuk.

Prof. dr hab. inż. Andrzej Hopfer. Zmarł 15 grudnia 2023 r. w wieku 90 lat.
W latach 2003–2009 pełnił funkcję Prezydenta PFSRM.



Łódzki jubileusz prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak

Prof. Ewa Kucharska-Stasiak to postać doskonale znana w środowisku rzeczoznawców majątkowych oraz naukowców związanych z wyceną i rynkiem nieruchomości. Kariera Pani Profesor rozpoczęła się w 1972 r. roku od studiów doktoranckich na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego, z którym jest związana do dziś. Pracę doktorską obroniła trzy lata później, stopień naukowy doktora habilitowanego nauk ekonomicznych w zakresie ekonomii zdobyła w 1990 r. Po dekadzie Pani Profesor otrzymała tytuł naukowy profesora nauk ekonomicznych z rąk Prezydenta RP Aleksandra Kwaśniewskiego. W latach 1992–2019 pełniła funkcję Kierownika Katedry Inwestycji i Nieruchomości UŁ. Od 1992 r. jest także Kierownikiem Studium Podyplomowego „Wycena Nieruchomości”. Prof. Ewa Kucharska-Stasiak opublikowała ponad 200 prac, wypromowała ponad 400 dyplomantów oraz 8 doktorów.

Wielokrotnie uhonorowano ją nagrodami i odznaczeniami, w tym Srebrnym Krzyżem Zasługi, Złotą Odznaką i Medalem Uniwersytetu Łódzkiego, Medalem Złotym Za Długoletnią Służbę, Medalem Komisji Edukacji Narodowej, a także medalem „Amicus De Rebus Peritorum Polonorum” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

W tym roku Pani Profesor obchodziła jubileusz 75-lecia i z tej okazji pracownicy Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego zorganizowali konferencję naukową „Zrozumieć przyszłość rynku nieruchomości”. Konferencja odbyła się w dniach 20–21 czerwca 2024 r. i tematycznie związana była z działalnością naukową i zawodową Pani Profesor. W wydarzeniu wzięli udział naukowcy, rzeczoznawcy majątkowi, przedstawiciele innych zawodów związanych z rynkiem nieruchomości oraz środowiska bankowego.

Konferencję rozpoczęła Pani Profesor Ewa Kucharska-Stasiak niezwykle interesującym wystąpieniem „W poszukiwaniu wartości rynkowej nieruchomości”.

Przez lata swojej kariery naukowej Pani Profesor przypa-
tuje się naturze wartości rynkowej nieruchomości. Sama wartość jest kategorią złożoną, co wynika z faktu, że jej

zrozumienie wymaga połączenia wiedzy z kilku dyscyplin: ekonomii, filozofii i psychologii, a dodatkowo nie istnieje jeden rodzaj wartości – termin ten zawsze musi być dookreślony. Pani Profesor, koncentrując się na wartości rynkowej nieruchomości podkreśliła, że wartość ta jest zawsze poszukiwana, a nie określana przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość rynkowa jest bytem określonym przez rynek, rzeczoznawca odkrywa ją, próbując przełamać kod rynku, przedstawiając dowody rynkowe i stosując odpowiednie metody wyceny. Przełamanie kodu rynku jest możliwe, jeśli rzeczoznawca uwzględni kilka zasad:

- postara się zrozumieć istotę wartości rynkowej,
- odpowie na pytanie, czy wartość jest materialna (czy zależy od cech fizycznych i użytkowych nieruchomości) czy niematerialna (czy jest efektem postrzegania rzeczywistości przez uczestników rynku),
- poprawnie odwzoruje postrzeganie relacji pomiędzy przedmiotem a podmiotem – ustali, czy poszukiwana jest wartość obiektywizująca zachowania uczestników rynku, czy wartość subiektywna,
- wskaże potencjalnych nabywców, zainteresowanych daną nieruchomością.

Niezwykle ważne spostrzeżenia Pani Profesor dotyczące wartości powinny ułatwić pracę rzeczoznawców majątkowych: wartość ma charakter względny, określana jest na podstawie porównań z innymi dobrami, a także z innymi kierunkami inwestowania. Podlega ona ciągłym zmianom, z tego powodu określana jest na konkretny dzień, a wobec sztywności podaży w krótkim okresie, na wartość rynkową największy wpływ ma aktualny popyt, który odzwierciedla potrzeby, siłę nabywczą oraz preferencje nabywców.

Jedną z najważniejszych zasad przy dochodzeniu do wartości rynkowej uznaje się konieczność poszukiwania najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości – wartość jako kategoria ekonomiczna musi bowiem odwzorowywać efektywność wykorzystania zasobów rzadkich, do których należy zarówno grunt, jak i jego elementy składowe.

Pani Profesor zwróciła uwagę na fakt, że rynek nieruchomości, w przeciwieństwie do rynku papierów wartościowych, cechuje niski poziom efektywności. Ceny nie odwzorowują w pełni zmian zachodzących na rynku – uczestnicy nie znają ceny nieruchomości dopóki nie zostanie ona sprzedana. Stąd rynek nieruchomości jest skazany na poszukiwanie wartości, a interpretacja wartości rynkowej jako najbardziej prawdopodobnej ceny, jest rozumiana jako

pojęcia własności niedocenionego w metodyce szacowania nieruchomości (dr hab. Magdalena Habdas, prof. UŚ, Uniwersytet Śląski, dr Jan Konowalczuk, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie) oraz propozycji zmian narzędziowych w podejściu porównawczym w związku z wymogami rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (dr hab. Michał Eckstein, Uniwersytet Jagielloński, dr Ewelina Nawrocka, Uniwersytet Gdański).



tendencja wiodąca. Jednocześnie wartość ta nie może obejmować kwoty podwyższonej lub obniżonej na skutek szczególnych okoliczności, np. nietypowego finansowania, wyjątkowych ustaleń dotyczących transakcji itd. Poszukiwanie wartości rynkowej wymaga wykluczenia takich danych, których jest relatywnie niewiele w obszarze niskich i wysokich cen. Poza cechami nieruchomości, rzeczoznawca powinien dodatkowo rozpoznać warunki zawierania transakcji.

Istotna dla rzeczoznawców majątkowych powinna być szczególnie cecha wartości rynkowej, jaką jest odzwierciedlenie potencjału nieruchomości, o ile jest on dostrzegany na rynku. O szczegółach dotyczących sposobów odwzorowania przyszłości w metodyce wyceny warto posłuchać osobiście, biorąc udział w konferencjach, podczas których Prof. Ewa Kucharska-Stasiak w wyjątkowo ciekawy sposób prezentuje to zagadnienie oraz zapoznając się z licznymi publikacjami Pan Profesor.

Po wystąpieniu Pani Profesor Ewy Kucharskiej-Stasiak rozpoczęła się pierwsza sesja, dotycząca zmian w wycenie nieruchomości, w tym: zmian przepisów unijnych wpływających na wycenę nieruchomości na potrzeby banków (dr Izabela Rącka, Uniwersytet Kaliski i Marcin Malmon, KPMG);

Kolejna sesja obejmowała zagadnienia związane z obrotem nieruchomościami, pośrednictwem w obrocie oraz cenami ofertowymi. Na początku uczestnicy wysłuchali rozważań na temat wartości – jej jednoznaczności, dwoistości i wielorakości (mgr Michał Mrowiec, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach). Następnie zapoznali się z tematyką inwestycji fliperskich na łódzkim rynku mieszkaniowym (dr Ewa Lechowska, dr Konrad Żelazowski, Uniwersytet Łódzki); metodami przetwarzania języka naturalnego w analizie ofert sprzedaży nieruchomości (dr Joanna Węgrzyn, mgr Bartosz Wilczyński, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie); wpływu uczestnictwa agentów nieruchomości na natężenie efektu posiadania na polskim rynku mieszkaniowym (dr Mateusz Tomal, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie) oraz wynikami badań dotyczących porównania jakości informacji o rynku nieruchomości mieszkaniowych bazujących na cenach transakcyjnych i cenach ofertowych (dr hab. Radosław Trojanek, prof. UEP, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu).

Podczas kolejnej części konferencji przedstawione zostały zagadnienia związane z uwarunkowaniami rozwoju rynku nieruchomości. Wyniki badań dotyczących oceny i podejmowania decyzji inwestycyjnych dotyczących dużych



projektów infrastrukturalnych w Polsce przedstawili dr hab. Monika Foltyn-Zarychta, prof. UE i dr Marcin Tomecki (Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach). Następnie można było zapoznać się z tematyką dyskontowania w ocenie projektów energetycznych z perspektywy krajów Europy Środkowo-Wschodniej (dr hab. Monika Foltyn-Zarychta, prof. UE, dr Rafał Buła, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach). Dr Katarzyna Jelska (Uniwersytet Łódzki) omówiła problematykę *Science-Based Targets for Nature* w perspektywie działalności deweloperskiej, z zespół badaczy z Uniwersytetu Łódzkiego omówił dostępność kredytów mieszkaniowych dla krajowych gospodarstw domowych (dr hab. Alina Jędrzejczak, prof. UŁ, dr Anna Miklaszewska, dr Katarzyna Olbińska, dr hab. Dorota Pekasiewicz, prof. UŁ, dr hab. Magdalena Załączna, prof. UŁ, dr Konrad Żelazowski).

Ostatnim, ale jednocześnie najbardziej emocjonującym elementem konferencji były Wspomnienia Jubilatki. Pani Profesor opowiedziała bogatą i arcyciekawą zawodową historię swojego życia, wzbogacając ją o anegdoty z podróży po świecie i prezentując barwne zdjęcia. Następnie Pani Profesor odebrała gratulacje i serdeczne życzenia z rąk wszystkich uczestników konferencji.

Jubileusz 75-lecia prof. dr hab. Ewa Kucharskiej-Stasiak świętowała także podczas uroczystej kolacji.

Drugiego dnia odbyły się trzy sesje konferencyjne. Poranna sesja dotyczyła zagadnień związanych z ekonomią, prawem i przestrzenią: wpływu zmian demograficznych na funkcjonowanie rynku nieruchomości (dr Małgorzata Blaske, dr Anna Oleńczuk-Paszal, dr Monika Śpiewak-Szyjka, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczeci-

nie); dylematów prawa planowania przestrzennego (dr hab. Maciej Nowak, prof. ZUT, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie); niejednorodności informacji na polskim rynku nieruchomości z punktu widzenia kupującego i sprzedającego (dr Justyna Brzezicka, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski) oraz przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie kapitału w okresach niskiej i wysokiej inflacji (dr Rafał Wolski, dr Piotr Karp, Uniwersytet Łódzki).

Następnie Prelegenci przedstawili zagadnienia związane z kwestiami ekologicznymi, społecznymi oraz aspektami zarządzania na rynku nieruchomości: ESG na rynku nieruchomości omówiła dr Izabela Rudzka (SGH); podejście spółek sektora nieruchomości do strategii ESG zaprezentowała prof. dr hab. Ewa Siemińska (Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu); tematykę adaptacji budynków do zmian klimatu w strategiach ESG w branży deweloperskiej zgłębiła dr Beata Wieteska-Rosiak (Uniwersytet Łódzki); a czynniki ESG z perspektywy funduszy nieruchomości w Polsce przedstawiła mgr Jolanta Panas (SGH) w imieniu zespołu składającego się dodatkowo z dr. hab. Gabriela Głównki, prof. SGH i dr Anny Grygiel-Tomaszewskiej.



Ostatnia sesja konferencyjna poświęcona została rynkowi mieszkaniowemu w kontekście szeroko pojętej dostępności mieszkań. Prelegenci omówili zagadnienia związane z mieszkalnictwem społecznym, w tym potencjał Społecznych Agencji Najmu (mgr Karolina Więckiewicz, Uniwersytet Warszawski, Habitat for Humanity); wspólnotowym – w kontekście rozwoju kooperatyw mieszkaniowych (dr hab. Piotr Lis, prof. UEP, dr Karolina Nowak, dr Zuzanna Rataj, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu); dostępnością mieszkań dla gospodarstw domowych w miastach wojewódzkich w Polsce (mgr Wiktoria Jędrusiak, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach) oraz rynkiem mieszkań na wynajem jako celem strategicznym lokalnej polityki mieszkaniowej (dr Radosław Cyran, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach). ■

Izabela Rącka

Jesienne spotkanie TEGOVA w Brukseli (18–19 października 2024 r.)

Kolejna konferencja oraz jesienne Walne Zgromadzenie TEGOVA odbyły się 18 i 19 października w Brukseli. W spotkaniu wzięło udział 105 przedstawicieli 58 stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, a jego głównym tematem było wprowadzenie Europejskich Standardów Wyceny 2025 oraz wybór zarządu i jego przewodniczącego.

Nowa edycja europejskich standardów

Europejska Konferencja Wyceny poświęcona była roli zautomatyzowanych modeli wyceny i zastosowaniu sztucznej inteligencji w wycenie nieruchomości, jednak jej najważniejszym wydarzeniem była premiera nowej, 10. edycji Europejskich Standardów Wyceny (EVS 2025).

Konferencję rozpoczęli Krzysztof Grzesik, przewodniczący TEGOVA i Cédric Perrière, przewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny, pokrótce zapoznając uczestników konferencji z modyfikacjami w standardach oraz ich przyczyną, którą były przede wszystkim głębokie zmiany przepisów wprowadzone przez Unię Europejską od wydania z 2020 r. TEGOVA jest liderem w dziedzinie standardów wyceny od początku lat 80. XX w. Tworzy odpowiednie i pragmatyczne wskazówki, które mogą być zastosowane przez rzeczoznawców w ich codziennej działalności. Z uwagi na zmiany geopolityczne, technologiczne i klimatyczne wymagające od rzeczoznawców coraz więcej wiedzy i zaangażowania w pracę, Standardy są aktualizowane co 4 lata.

W związku z nowymi regulacjami prawnymi oraz kierunkami dalszych zmian członkowie Komisji Europejskich Standardów Wyceny, w tym Marcin Malmon i Izabela Rącka, przez ostatnie trzy lata intensywnie pracowali nad zmianami w Standardach. W tym czasie zrewidowana została metodyka wyceny, przyjęto nowe standardy i wytyczne oraz poszerzono istniejące, które odzwierciedlają pilne potrzeby dzisiejszego świata. W porównaniu z EVS 2020, przetłumaczonymi na j. polski przez PFSRM (**wersja polska jest dostępna do pobrania na stronie Federacji**), szczególnie warto zwrócić uwagę na zmiany dotyczące metodyki wyceny i efektywności energetycznej, zastosowanie EVS w warunkach wojennych, wycenę na potrzeby kredytów hipotecznych, wycenę nieruchomości rolnych czy wycenę nieruchomości na nietransparentnych rynkach.

Europejski Standard Wyceny nr 6 (EVS 6) „Wycena i Efektywność Energetyczna” szczegółowo opisuje metodykę, którą rzeczoznawca powinien stosować, aby określić wartość rynkową w kontekście przepisów UE dotyczących szybkiej obowiązkowej renowacji najgorzej prosperujących budynków. Udoskonalono też zapisy dotyczące podejścia pozostałościowego w części II Standardów – Metodycy wyceny. Zmienione przepisy rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych dotyczące wyceny¹ – w tym nowe pojęcie „wartości nieruchomości” obejmujące określenie wartości z rozważnym zastosowaniem kryteriów ostrożnej wyceny – są szczegółowo omówione w części 2. Wytycznych Europejskich Standardów Wyceny (EVGN 2) dotyczącej wyceny na potrzeby zabezpieczenia hipotecznego, kluczowym narzędziem do łączenia wartości rynkowej i „wartości nieruchomości” w wycenie zabezpieczeń hipotecznych. Z kolei część 4. Wytycznych Europejskich Standardów Wyceny (EVGN 4) dotycząca wyceny nieruchomości rolnych obejmuje różne jej aspekty, w tym zmiany klimatu, zmiany technologii i dostęp oraz jakość danych niezbędnych do wyceny.

Dogłębną rewizję przeszła Część VI Standardów „Wycena i zrównoważony rozwój”. Treść została znacznie poszerzona, uwzględniając poważne zmiany w przyszłym gospodarowaniu gruntami i budynkami wprowadzone przez Europejski Zielony Ład. Część X Standardów – Prawodawstwo Unii Europejskiej i wycena nieruchomości obejmuje niezwykle bogate zmiany legislacyjne, które miały miejsce od czasu ostatniego wydania Europejskich Standardów Wyceny. Ponadto zmodernizowano Minimalne wymagania edukacyjne (Część IV), a cała Niebieska Księga została przejrzana

¹ ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2024/1623 z dnia 31 maja 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do wymogów dotyczących ryzyka kredytowego, ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej, ryzyka operacyjnego, ryzyka rynkowego oraz minimalnego progu kapitałowego.



na i zmodyfikowana w celu zwiększenia jej wykorzystania przez rzeczoznawców, jako niezbędnego i dydaktycznego narzędzia praktycznego, które jest zrozumiałe również dla klientów i władz. Jednym z istotniejszych wyników wysiłku Członków Komisji Europejskich Standardów Wyceny jest uzupełnienie opublikowanego już we wcześniejszej wersji Standardów Raportu wyceny nieruchomości mieszkaniowych o szablony raportów dla nieruchomości biurowych (EVGN 3. II) i rolnych (załącznik do EVGN 4).

Wersja elektroniczna Standardów w języku angielskim jest już dostępna na stronie **TEGOVA**.

Nowe technologie w wycenie

Druga część Konferencji była poświęcona stanowi wiedzy i zastosowaniu nowoczesnych technologii w wycenie nieruchomości. Konstantinos Pallis REV REV-PME, Członek Zarządu TEGOVA; Przewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny Maszyn i Urzędzeń, przedstawił własne przemyslenia na temat wykorzystania sztucznej inteligencji, w tym czata GPT, do rozwiązywania problemów związanych z wyceną. Zaprezentował także wyniki badania rynków nieruchomości mieszkaniowych przy użyciu różnych metod, w tym modeli regresyjnych, uczenia maszynowego

i automatycznych modeli wyceny, zadając jednocześnie pytanie, jak daleko jesteśmy od zastąpienia rzeczoznawców przez sztuczną inteligencję? Wnioskiem płynącym z zaprezentowanych wyników badań był brak przydatności modeli opartych na automatycznych modelach wyceny dla małych rynków (wykazano pewną przydatność AVM-ów w Atenach i Salonikach, ale nie na innych rynkach).

Następnie Pani prof. dr hab. inż. Małgorzata Renigier-Biłozor z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w niezwykle ciekawy sposób zaprezentowała wyniki badań dotyczących współpracy człowieka z maszynami. Pani profesor od lat prowadzi badania nad rozpoznawaniem emocji przez komputer oraz uwzględniania ich w procesie transakcyjnym oraz wyceny nieruchomości. Wystąpienie przedstawicielki polskiego środowiska naukowego wywołało entuzjazm i wzbudziło ogromny podziw uczestników.

Stosowanie metod automatycznych w wycenie

Ostatnia część konferencji dotyczyła faktycznej sytuacji w zakresie zastosowania metod automatycznych w wycenie. Rolf Limpens, Doradca w Stowarzyszeniu Agentów Nieruchomości i Rzeczoznawców Majątkowych Holandii (Vastgoedpro) i Tristan Bons, Wicedyrektor Holenderskiego Stowarzyszenia Agentów Nieruchomości i Rzeczoznawców (VBO) przedstawili aktualną sytuację na rynku wycen nieruchomości w Holandii oraz jej genezę. Od połowy 2021 r. w Holandii do wyceny nieruchomości na cele zabezpieczenia wiarygodności wykorzystywane są automatyczne modele wyceny, aktualnie około 90% wycen jest sporządzanych

bez udziału rzeczoznawcy, który ostatecznie tylko podpisuje raport, niestety często niepozbowiony błędów. Rolf Limpens zaprezentował raport z wyceny sporządzony przy wykorzystaniu AVM, który zamówił dla swojej nieruchomości. Wskazał liczne błędy w opisie cech nieruchomości, które mogły mieć wpływ na jej wartość. Koszt wyceny sporządzonej z udziałem automatu dla klienta wynosi około 85–95 euro, jednak rzeczoznawca otrzymuje za potwierdzenie wartości dużo mniejszą kwotę (15 euro). Ta sytuacja jest ogromnym zagrożeniem zarówno dla holenderskich rzeczoznawców, jak i dla odbiorców operatów szacunkowych, w tym klientów banków i samych kredytodawców. Tristan Bons wyjaśnił, że możliwość stosowania AVM w Holandii wynika z akceptacji, a nawet dążenia Ministerstwa Finansów do obniżenia kosztów pozyskania wyceny nieruchomości dla klientów (koszt wyceny nieruchomości mieszkaniowej przez rzeczoznawcę wynosi ok. 500–800 euro). Dyrektor podkreślił także, że brak kontroli nad zawartością baz wykorzystywanych do wyceny przez automatyczne modele może skutkować wykorzystaniem danych (wartości) przez nie generowanych – co może prowadzić do zafałszowywania wyników wycen.

Ostatnim prelegentem tego dnia był Michael MacBrien, doradca TEGOVA i redaktor naczelny kwartalnika TEGOVA European Valuer Journal, który w – jak zwykle – porywający sposób potwierdził rolę niezależnego, wykwalifikowanego rzeczoznawcy w gospodarce.

Wybory nowego zarządu TEGOVA

Równie ważnym wydarzeniem było Walne Zgromadzenie TEGOVA, kiedy to odbyły się wybory nowego Zarządu



fot.: Sébastien Roberty



Nowy Zarząd TEGOVA. Pierwszy z lewej Marcin Malmon

i Przewodniczącego organizacji zrzeszającej 78 stowarzyszeń członkowskich (w tym PFSRM) reprezentujących 70.000 rzeczoznawców w 40 krajach.

Po 10 latach pełnienia funkcji Przewodniczącego, Krzysztof Grzesik, przedstawiciel PFSRM, zdecydował o niestartowaniu w kolejnych wyborach. Spośród 11 zgłoszonych kandydatów wybrano 8, którzy tworzą nowy Zarząd TEGOVA. Ogromnym sukcesem jest wybranie do Zarządu przedstawiciela PFSRM – Marcina Malmona. Pełen skład zarządu wraz sylwetkami jego Członków jest dostępny na stronie TEGOVA.

W kolejnym głosowaniu wybrano Przewodniczącego TEGOVA, został nim Paulo Barros Trindade REV REV-BV ze Stowarzyszenia Przedsiębiorstw Wyceny i Rzeczoznawców Majątkowych Portugalii (ASAVAL) – mieliśmy przyjemność wysłuchać wystąpienia Paulo Trindade podczas XXXI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy.

Najbardziej aktualne tematy

Podczas każdego Walnego Zgromadzenia TEGOVA poruszane są najbardziej aktualne tematy związane z wyceną nieruchomości i ma miejsce prezentacja rozwiązań dotyczących wyceny stosowanych w różnych krajach. Podczas jesienno spotkania Ibrahim El Idrissi, Członek Zarządu Izby Ekspertów Nieruchomości w Belgii (Kavex) zaprezentował współczesny, belgijski sposób myślenia o nieruchomościach, bazujący na silnej potrzebie posiadania mieszkania przez Belgów. W czasach małej dostępności, zwłaszcza

finansowej, mieszkań młodzi Belgowie skłaniają się ku idei *cohousing-u*, rozumianej jako współwłasność.

Ciekawe wystąpienie przygotowała Rebecca Malmquist, Prezes Międzynarodowego Stowarzyszenia skupiającego instytucje i osoby zainteresowane taksacją nieruchomości (IAAO) z siedzibą w Kansas City w stanie Missouri, USA zatytułowane „Podejście IAAO do AVM”. W pierwszej części prezentacji przedstawiona została historia AVM-ów, które wcześniej przybrały formę modeli regresji zaproponowanych po raz pierwszy przez Adriena Marie Legendre’a w 1805 r. w celu oszacowania orbit planet (dopiero w 1886 r. procedura statystyczna przyjęła nazwę regresji). Pierwszy model AVM zaproponował George Haas (1922), sugerując wykorzystanie regresji do dokładniejszej wyceny gruntów rolnych na potrzeby podatku od nieruchomości i pożyczek. Wraz ze wzrostem mocy obliczeniowej i wzrostem przystępności cenowej komputerów w latach 60. XX w. analiza regresji stała się bardziej dostępna dla badaczy i praktyków. W 1960 r. Gerald Drew zaproponował użycie modelu regresji do określenia względnych wartości między klasami gruntów dla celów podatkowych. W 1964 r. profesor Irving Davis z Fresno State College uznał, że rzeczoznawcy potrzebują korzyści płynących z AVM i wzrasta także świadomość tej potrzeby. W 1968 r. M. Hildebrandt, nawiązując współpracę z lokalnym rzeczoznawcą z Nowej Zelandii stwierdził, że AVM-y dokładniej szacują wartość, podczas gdy rzeczoznawcy stosują niedokładną i prymitywną formę analizy regresji, rozpatrując wpływ każdego z atrybutów nieruchomości na wartość osobno.

W 1976 r. IAAO otrzymało zlecenie od Departamentu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Stanów Zjednoczonych (HUD) na przeprowadzenie branżowego badania wśród rzeczoznawców w celu sformułowania rekomendacji dotyczących najlepszych praktyk. Badanie przeprowadzono wśród 1500 lokalnych rzeczoznawców we wszystkich 50 stanach. W momencie przeprowadzania badania około 20% respondentów zgłosiło korzystanie z analizy regresji wielokrotnej, a ponad jedna trzecia zgłosiła, że zawarła umowę z firmą świadczącą usługi/dostarczającą modele masowej wyceny.

Pod koniec XX i na początku XXI wieku AVM zyskały na popularności wśród rzeczoznawców w Stanach Zjednoczonych. Badania, oprogramowanie i zastosowania AVM w świecie rzeczywistym są regularnie tematem branżowych publikacji, konferencji i warsztatów szkoleniowych. Pomimo rosnącej popularności, niewiele wiadomo o obecnym poziomie przyjęcia AVM wśród rzeczoznawców.

Badania przeprowadzone w ciągu ostatnich kilku dekad pokazują, że AVM mogą być opłacalnym i wydajnym mechanizmem pomagającym rządowi w tworzeniu dokładniejszych i sprawiedliwszych wycen na potrzeby ustalania podatku od nieruchomości *ad valorem*. Urzędnicy uważają często, że modele automatyczne gwarantują zwiększoną dokładność, jednolitość i równość w porównaniu z podej-

ściami wyceny bez użycia regresji, jednocześnie generując niższe koszty i wyższą wydajność.

Ostatnim merytorycznym wystąpieniem była prezentacja Krzysztofa Grzesika na temat artykułu 229 Rozporządzenia w sprawie wymogów kapitałowych, dotyczącego „wartości nieruchomości” z w oparciu o kryteria ostrożnej wyceny. Po wystąpieniu przypominającym o tym, że od początku 2025 roku rzeczoznawcy będą musieli określać „wartość nieruchomości”, zwaną potocznie „ostrożną” wartością, miała miejsce gorąca dyskusja. Przedstawiciele poszczególnych państw prezentowali aktualny stan prac i adaptacji rzeczoznawców do nowych warunków. Krzysztof Grzesik podkreślił, że TEGOVA przygotowała 70.000 rzeczoznawców majątkowych objętych działalnością tej organizacji do określania nowej „wartości nieruchomości” – wytyczne znajdują się w Europejskich Standardach Wyceny 2025 (EVGN 2).

Ostatnim punktem programu było przyjęcie w poczet członków TEGOVA trzech stowarzyszeń: Kanadyjskiego Instytutu Rzeczoznawców Biznesowych (CBV), Luksemburskiego Instytutu Wyceny Nieruchomości (LPVI) oraz Towarzystwa Rzeczoznawców, Ekspertów i Konsultantów Uzbekistanu (O'BEMJ).

Kolejne, wiosenne spotkanie TEGOVA odbędzie się w maju w Hadze. ■

Członkowie Komisji Europejskich Standardów Wyceny



fot.: Sébastien Roberty

XXXI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych „Nieruchomości rolne – PRZESTRZEŃ JUTRA”

W dniach 19–20 września 2024 r. w Bydgoszczy w Młynach Rothera odbyła się XXXI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych pt. „Nieruchomości rolne – PRZESTRZEŃ JUTRA”. Jej organizatorem było Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Konferencję otworzył Prezydent PFSRM Wiesław Majcher, natomiast zaproszonych gości i uczestników konferencji przywitała Prezes SRM w Bydgoszczy Joanna Grzesiak.

Konferencja objęta została honorowymi patronatami:

- Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Michała Szybla, w imieniu którego swoją obecnością uczestników konferencji zaszczylił Wicewojewoda Kujawsko-Pomorski Michał Koniuch,
- Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Ministerstwo reprezentował Filip Syrkiewicz, Zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami.
- Prezydenta Bydgoszczy Rafała Bruskiego, którego reprezentował Dyrektor Wydziału Mienia i Geodezji Pan Andrzej Bereda;
- Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, którego reprezentował Mariusz Drozdowski, Zastępca Dyrektora Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury Wsi,
- Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, który reprezentował Tomasz Ciodyk, Zastępca Dyrektora Generalnego KOWR,
- Kujawsko-Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Minikowie, który reprezentowała Dyrektor do spraw doradztwa Lidia Lewandowska,
- Politechniki Bydgoskiej, którą reprezentował prof. dr hab. inż. Mirosław Kobierski z Wydziału Rolnictwa i Biotechnologii.

Sponsorem Konferencji był Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A. Sponsorem była również Bydgoska Szkoła Wyższa. Honorowymi gośćmi Konferencji byli: Prezydent Euro-

pejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych TEGOVA Krzysztof Grzesik, byli Prezydenci PFSRM: Krzysztof Urbańczyk, Krzysztof Bratkowski, Tomasz Ciodyk oraz Henryk Jędrzejewski – rzeczoznawca majątkowy z numerem uprawnień 1, przewodniczący kapituły Medalu Amicus de Rebus Peritorum Polonorum.

Podczas uroczystej sesji otwierającej konferencję Prezydent PFSRM Wiesław Majcher wręczył honorowy medal „AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM” koledze Iwo Betke.

Po uroczystości wręczenia medalu Jakub Jodłowski – główny specjalista w Dziale Gościnności Młynów Rothera wygłosił okazjonalną prelekcję pt. „Młyny Rothera – od przemysłowego młyna do Centrum Nauki i Kultury”.

Tematem konferencji były nieruchomości rolne jako przestrzeń służąca zarówno produkcji rolniczej, ale również miejsce lokalizowania strategicznych inwestycji o charakterze przesyłowym, czy innego alternatywnego sposobu zagospodarowania związanego z ekologiczną produkcją energii.

Prelegentami byli między innymi: przedstawiciele Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych TEGOVA, Ministerstwa Rozwoju i Technologii, Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Kujawsko-Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Minikowie, Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy.

Konferencja rozpoczęła się wystąpieniami o charakterze międzynarodowym. Jeremy Moody Sekretarz CAAV i Wiceprzewodniczący Komisji Europejskich Standardów Wyceny TEGOV oraz Paulo Barros Trindade – CEO TERRAVAL, Członek Zarządu TEGOVA, przedstawili europejskie standardy, które od początku 2025 r. będą zawierały nowe wytyczne wyceny nieruchomości rolnych. W tej sesji Joanna Borowik z Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych wygłosiła referat pt. „Farmy fotowoltaiczne na gruntach rolnych”.

W kolejnych sesjach Mariusz Drozdowski – Zastępca Dyrektora Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury Wsi w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi pochylił się nad administracyjno-prawnymi aspektami obrotu nieruchomościami rolnymi. Przedstawicielki Departamentu Lokalizacji Inwestycji MRiT: Justyna Idczak i Adriana Wojtkowska-Głuszczyk wygłosiły referat na temat odszkodowań za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości dla nieruchomości rolnych objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji urządzenia przesyłowego, natomiast specjaliści ds. ekonomiki w Kujawsko-Pomorskim Ośrodku Doradztwa Rolniczego w Minikowie między innymi poruszyli sprawy dotyczące wpływu budowy urządzeń przesyłowych na warunki agrotechniczne użytkowania gruntów rolnych (Łukasz Piotrowski) oraz przedstawili uczestnikom Polski FADN – System Zbierania i Wykorzystywania Danych Rachunkowych z Gospodarstw Rolnych (Aleksander Mostowski).

Pierwszy dzień konferencji zakończył się uroczystym bankietem, który odbył się w salach Malinowej i Kolumnowej hotelu „Pod Orłem”, który istnieje od 120 lat i stanowi architektoniczną ikonę miasta. Jest on połączeniem zabytkowej bydgoskiej secesji i nowoczesnych rozwiązań technologicznych.

Oprawę muzyczną bankietu powierzono Krzysztofowi Filasińskiemu – śpiewakowi operowemu i wodzirejowi. W części oficjalnej bankietu Prezydent PFSRM Wiesław Majcher wraz z Wiceprezydentem PFSRM Krzysztofem Gabrelem wręczyli złote i srebrne odznaczenia honorowe PFSRM.

Drugiego dnia konferencji Tomasz Ciodyk – Zastępca Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa omówił ramy prawne obrotu gruntami rolnymi w Polsce od 1989 roku do czasów współczesnych. Krzysztof Urbańczyk ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. A. Kalusa wraz z Mariuszem Czarneckim, Prezesem Zarządu SoniqAnalytics Sp. z o.o. zaprezentowali tematykę szkód w uprawach rolnych, natomiast dr hab. inż. Edward Wilczewski, prof. PBŚ z Katedry Agronomii Politechniki Bydgoskiej im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich wygłosił referat pt. „Uszkodzenie roślin rolniczych przez czynniki pogodowe i mechaniczne oraz ich wpływ na plon”.

Ostatnia sesja Konferencji poświęcona została w szczególności określaniu wartości drzewostanów. Referaty w tej sesji pt. „Porównanie współczesnych metod wyceny lasu i jego części składowych. Dostosowanie metody relaskopowych powierzchni próbnych do szacunków brakarskich w drzewostanach jednogatunkowych i jednowiekowych” oraz „Porównanie współczesnych metod wyceny lasu i jego części składowych. Dostosowanie metody kołowych powierzchni próbnych do szacunków brakarskich w drze-

wostanach wielogatunkowych i różnowiekowych” przedstawili: dr inż. Robert Zygmunt z Wydziału Leśnego Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie oraz dr inż. Marcin Szydłarski – emerytowany Nadleśniczy Nadleśnictwa Kartuzy. Niezwykle ciekawy temat „Małe śródpolne zbiorniki wodne – stan prawny, metody i przykłady wycen” zaprezentował dr hab. inż. Konrad Turkowski – Dyrektor Instytutu Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza, Państwowy Instytut Badawczy w Olsztynie.

Podczas Konferencji referaty wygłosili również członkowie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy:

- Jakub Markiewicz w imieniu swoim i dr hab. inż. Małgorzaty Krajewskiej, prof. PBŚ pt. „Problematyka zabezpieczeń wiarygodności na nieruchomościach rolnych”,
- dr inż. Radosław Gaca pt. „Nowoczesne technologie pozyskania i zobrazowania danych w wycenie nieruchomości”.

Wszystkim sesjom towarzyszyła merytoryczna dyskusja. Uczestnicy Konferencji docenili zarówno jej merytoryczną wartość, jak również przyjazną atmosferę i uroki miasta Bydgoszczy, w szczególności klimat wyjątkowego miejsca, w którym odbyła się konferencja – Młynów Rothera.

Organizatorzy (Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Bydgoszczy i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych) składają podziękowania:

- Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. – sponsorowi konferencji, który od wielu lat wspiera organizację corocznych krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych,
- Bydgoskiej Szkole Wyższej – sponsorowi konferencji,
- Patronom Honorowym: Ministerstwu Rozwoju i Technologii, Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, Wojewodzie Kujawsko-Pomorskiemu Michałowi Szybłowi, Kujawsko-Pomorskiemu Ośrodkowi Doradztwa Rolniczego w Minikowie, Prezydentowi Bydgoszczy Rafałowi Bruskiemu i Politechnice Bydgoskiej im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich.

Organizatorzy dziękują również wszystkim uczestnikom Konferencji, których entuzjazm i uśmiech sprawili, że XXXI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych i Bydgoszcz na zawsze pozostanie w NASZYCH WSPOMNIENIACH.

Referaty wygłoszone podczas XXXI KKRM zostały opublikowane w kwartalniku PFSRM „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3/2024 r. (kwartalnik do bezpłatnego pobrania na stronie www.pfsrcm.pl). ■

Danuta Jędrzejewska-Szmek, Małgorzata Kosińska

XXV-lecie Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

W dniu 11 grudnia 2024 r. świętowaliśmy jubileusz XXV rocznicy powstania Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Jubileusz połączono z kolacją wigilijną organizowaną przez PFSRM. W wydarzeniu uczestniczyli: członkowie Zarządu i Rady Krajowej PFSRM, przedstawiciele Ministerstwa Rozwoju i Technologii, laureaci honorowego medalu PFSRM *Amicus de Rebus Peritorum Polonorum* oraz członkowie Mazowieckiego SRM.

Podczas rozmów w kuluarach przypominaliśmy sobie historie powstania naszego stowarzyszenia, a wcale nie było łatwo. Pomysł powstał w pociągu powrotnym do Warszawy po konferencji w Poznaniu. Główni inicjatorami powstania stowarzyszenia były: Jolanta Miłowska, Elżbieta Schmidtke i Danuta Jędrzejewska-Szmek przy dużym wsparciu Włodzimierza Smoleńskiego. Ideą założycieli było powołanie stowarzyszenia o transparentnym przepływie informacji, skupiającego ludzi wzajemnie się wspierających, skierowa-



nego na potrzeby pracujących w swoich własnych firmach rzeczoznawców, bo przecież wtedy było trudno o informacje zawodowe, dane i raporty – wówczas składaliśmy pozyskane dane transakcyjne do wspólnej bazy, by inni mieli łatwiej.





Zwracaliśmy także dużą uwagę na kwestie etyczne, czego dowodem było zaproszenie na spotkanie znanego profesora etyki Jacka Hołówkę (w spotkaniu uczestniczył ówczesny Prezydent PFSRM Wacek Baranowski), by podyskutować o naszym (federacyjnym) kodeksie etyki.

Warto przypomnieć owe 17 osób – założycieli stowarzyszenia: Sylwia Hilarowicz, Danuta Jędrzejewska-Szmek, Ewa Kamler-Tetyk, Zofia Kobylińska, Jolanta Łopacińska, Jolanta Miłowska, Andrzej Piotrowski, Anna Pokraśniewicz, Janusz Przedpełski, Elżbieta Schmidtke, Włodzimierz Smoleński, Irenka Sobiech, Wanda Spychalska, Bogdan Stępień, Bogusław Suska, Roman Tuszyński, Tadeusz Tyminski.

Dziś mamy również grono członków honorowych. Są to: Monika Dębska- Pastakia, Jola Łopacińska, Ewa Kamler-Tetyk, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, Zbyszek Marczyk, Jola Miłowska, Kiejstut Pacowski, Katarzyna Stasiak, Elżbieta Schmidtke, Wanda Spychalska, Romek Tuszyński, Tadeusz Żurowski.

Należy wspomnieć, że MSRM rozrosło się w ostatnich latach i liczy obecnie 186 członków z całej Polski. Wielu młodych rzeczoznawców majątkowych dołącza do grona naszych członków, zawsze znajdując wsparcie i możliwość zawodowego rozwoju..

Spotkanie przebiegało w bardzo sympatycznej atmosferze. Bardzo mocnym akcentem był fakt obecności podczas naszego Jubileuszu członków Rady Krajowej PFSRM – prezesów i przedstawicieli stowarzyszeń rzeczoznawców z całej Polski. Przekazano nam wiele życzeń i gratulacji, począwszy od prezydenta Federacji Wiesława Majchera, poprzez szefów regionalnych stowarzyszeń. Otrzymaliśmy list gratulacyjny od Małgorzaty Kutyły – dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Rozwoju i Technologii.

Już dziś myślimy o kolejnych szkoleniach i działaniach wspierających naszych członków w doskonaleniu warsztatu rzeczoznawcy majątkowego i działaniach na rzecz całego naszego środowiska. ■



fot.: Dominika Mieczkowska

Trzydzieści lat minęło, jak jeden dzień!

10 października 2024 roku, w Kołobrzegu odbyła się uroczysta gala z okazji Jubileuszu 30-lecia Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie. Uroczystość została objęta Patronatem Honorowym Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego Olgierda Geblewicza.

Sponsorem tego wydarzenia była Spółka PRO-SAN Kołobrzeg, właściciel hotelu AQUARIUS SPA.

W gronie honorowych gości znaleźli się: radna Województwa Zachodniopomorskiego Elżbieta Kopczyńska, prezydent PFSRM Wiesław Majcher, wiceprezydent PFSRM Krzysztof Gabrel, pierwsza Przewodnicząca Komisji Arbitrażowej PFSRM dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Przewodniczący KOZ Zbigniew Brodaczewski, Geodeta Powiatowy Kołobrzegu Izabela Markwat, wiceprezes Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Szczecinie Barbara Kilian oraz prezes Słupskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Stefan Tomczyk.

Uroczystość zainaugurowała prezes Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, Mirośława Koczara, która przywitała szacownych Gości oraz wszystkich zgromadzonych uczestników.

Pierwszym punktem programu był wykład inauguracyjny dr inż. Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej, która przypomniała historię zawodu rzeczoznawcy majątkowego, opowiedziała o organizacjach, które przez ostatnie 30 lat przyczyniły się do rozwoju tego zawodu, a także omówiła sukcesy, które udało nam się osiągnąć oraz wyzwania, jakie stoją przed nami w przyszłości.

Następnie Mirośława Koczara zaprezentowała bogatą historię Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, akcentując najważniejsze wydarzenia oraz osiągnięcia członków stowarzyszenia. Szczególną uwagę poświęciła zorganizowaniu XII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych oraz regularnym, ogólnopolskim szkoleniom, które odbywają się dwa razy w roku. Do maja 2009 roku szkolenia te miały miejsce w Unieściu, a od

października 2009 roku odbywają się w Kołobrzegu. Te prestiżowe wydarzenia cieszą się niestąbną popularnością i przyciągają rzeczoznawców z całego kraju. Na przestrzeni ostatnich 15 lat wzięło w nich udział ponad 2900 uczestników z różnych regionów Polski, co stanowi nie tylko powód do dumy, lecz także potwierdza wysoką renomę Stowarzyszenia na arenie krajowej.

W uznaniu zasług za wkład w rozwój regionu, stowarzyszenie zostało uhonorowane przez Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego Olgierda Geblewicza, srebrną Odznaką Honorową Gryfa Zachodniopomorskiego. To prestiżowe odznaczenie otrzymali również Mirośława Koczara i Krzysztof Smarul, wieloletni prezesi naszego Stowarzyszenia.

Gratulacje na ręce naszego Stowarzyszenia złożyli również Prezydent PFSRM Wiesław Majcher, Zbigniew Brodaczewski, oraz prezesi sąsiadujących stowarzyszeń, Barbara Kilian i Stefan Tomczyk. Zostały także odczytane listy gratulacyjne od członków honorowych naszego Stowarzyszenia, Henryka Jędrzejewskiego i Zdzisława Małeckiego, którzy z powodów zdrowotnych nie mogli uczestniczyć w uroczystości.

W podniosłej atmosferze, pełnej radości i wzajemnych gratulacji wzniesiono uroczysty toast jubileuszowy lampką szampana, a wszyscy zgromadzeni zostali poczęstowani okolicznościowym tortem, ufundowanym przez hotel AQUARIUS SPA.

Serdecznie dziękujemy wszystkim za udział w obchodach Jubileuszu 30-lecia Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. Włożyliśmy wszelkie starania, aby uroczystości miały wyjątkowy charakter. Jesteśmy przekonani, że wspólne spotkanie wielu rzeczoznawców majątkowych oraz osób wspierających nasze działania nadało temu dniu szczególną wartość. ■

Autorka jest prezesem zarządu Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze



WARUNKI TECHNICZNE, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE, KOMENTARZ, wyd. 2

Michał Bursztynowicz, Martyna Sługocka

Wydawnictwo WOLTERS KLUWER, Warszawa 2024

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jest podstawowym aktem wykonawczym do ustawy – Prawo budowlane. Przepisy tego rozporządzenia dają podstawę do odmowy udzielania pozwoleń na budowę, wnoszenia sprzeciwów wobec zgłoszeń zamiaru wykonania robót budowlanych, a także stwierdzenia nieważności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

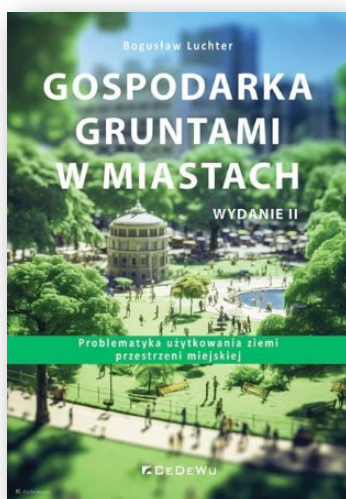


DODATKI MIESZKANIOWE, KOMENTARZ, wyd. 7

Grażyna Manjura-Niškiewicz

Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2024

Kompleksowe omówienie przepisów ustawy z 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1335), regulującej zasady, tryb przyznawania oraz ustalania wysokości i wypłacania dodatków mieszkaniowych, a także właściwość organów w tych sprawach. Komentuje także przepisy regulujące zasady przyznawania dodatku energetycznego, zawarte w ustawie z 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 266). W Komentarzu przywołano najnowsze orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Trybunału Konstytucyjnego, stanowiące próbę wyjaśnienia problemów i wątpliwości pojawiających się na tle stosowania przepisów ustawy oraz dorobek naukowy dotyczący poruszanej w komentarzu tematyki.



GOSPODARKA GRUNTAMI W MIASTACH. PROBLEMATYKA UŻYTKOWANIA ZIEMI PRZESTRZENI MIEJSKIEJ, wyd.2

Bogusław Luchter

Wydawnictwo CEDEWU, Warszawa 2024

W książce zaprezentowano złożone procesy wpływające na współczesną przestrzeń miejską, koncentrując się na ocenie struktury użytkowania ziemi. Zagadnienia zilustrowane zostały przykładami polskich miast, rozwijających się w zmieniających się warunkach geopolitycznych, zarówno przed wybuchem drugiej wojny światowej, jak i po jej zakończeniu (kiedy to najpierw wpływ na ich rozwój miała centralnie sterowana gospodarka socjalistyczna, a po 1989 r. – gospodarka rynkowa).

Ubezpieczenie utraty dochodu rzeczoznawcy – bezpieczeństwo finansów w trudnych chwilach

Przełom roku to czas wznowień OC zawodowego rzeczoznawców. To dobry moment, aby zrobić przegląd swojej ochrony ubezpieczeniowej, także tej wykraczającej poza samo OC. Jednym z elementów ochrony, dostępnych w ramach programu PZU dla PFSRM, jest ubezpieczenie utraty dochodu. Jest to skuteczny sposób na zabezpieczenie swoich finansów w przypadku niezdolności do pracy spowodowanej chorobą lub wypadkiem. Rzeczoznawcy są jedną z niewielu grup zawodowych, która może korzystać z tej innowacyjnej oferty PZU.

Dlaczego warto ubezpieczyć dochód?

Utrata możliwości zarobkowania to dla wielu osób poważne wyzwanie. Szczególnie, gdy domowy budżet nie jest przygotowany na nieplanowane wydatki, związane np. z długotrwałym leczeniem czy rehabilitacją. Zasiłek chorobowy często nie wystarcza, aby pokryć bieżące wydatki, co może prowadzić do kłopotów finansowych.

Dla przedsiębiorców każda przerwa w pracy oznacza nie tylko brak dochodów, ale również konieczność ponoszenia stałych kosztów prowadzenia działalności. W takich przypadkach ubezpieczenie może stanowić ważne wsparcie rzeczoznawcy.

Ubezpieczenie utraty dochodu stanowi uzupełnienie ochrony zawodowej zarówno dla osób prowadzących własne firmy, jak i rzeczoznawców majątkowych zatrudnionych na umowę o pracę lub zlecenie.

Prosta, elastyczna i dostępna dla rzeczoznawców

Ubezpieczenie utraty dochodu wyróżnia się przede wszystkim prostymi zasadami i wysoką dostępnością. Ubezpie-

czyć się może każdy rzeczoznawca majątkowy, który posiada uprawnienia do wykonywania zawodu i nie ukończył 65 roku życia.

Przy zawarciu polisy nie ma wymogu wypełniania ankiety medycznej, ani oświadczeń o stanie zdrowia. Ochrona rozpoczyna się już następnego dnia po zawarciu umowy.

Wypłata do pełnej sumy ubezpieczenia

Wysokość świadczeń zależy od rodzaju wybranego wariantu. Bez względu na wysokość indywidualnych dochodów można wybrać jedną z trzech sum ubezpieczenia: 60 tys. zł, 120 tys. zł lub 180 tys. zł.

Co niezwykle istotne sumy te dotyczą wszystkich zdarzeń objętych ochroną. Poza wypadkami obejmują

także poważne zachorowania jak: udar, zawał, nowotwór, co czyni ofertę PZU jedną z najatrakcyjniejszych na rynku. Jednak polisa działa także w przypadku lekkich zachorowań i urazów, o ile uniemożliwiają wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego przez co najmniej 31 dni. Podstawą wypłaty świadczenia jest zwolnienie lekarskie.

Czasowa i trwała niezdolność do pracy

Ubezpieczenie oferuje wypłatę środków w przypadku niezdolności do pracy spowodowanej chorobą, wypadkiem – także z powodu uprawiania sportów wysokiego ryzyka. Ubezpieczyciel wyróżnia dwie kategorie:

- Czasowa niezdolność do pracy: środki wypłacane są przy zwolnieniu lekarskim trwającym co najmniej 30 dni. W zależności od wybranego wariantu dzienne świadczenie może otrzymać od 1 dnia zwolnienia lub od 31 dnia. Dziennie można otrzymać nawet 537 zł przy najwyższej sumie ubezpieczenia, czyli 180 tys. zł.

Ubezpieczenie utraty dochodu stanowi uzupełnienie ochrony zawodowej zarówno dla osób prowadzących własne firmy, jak i rzeczoznawców majątkowych zatrudnionych na umowę o pracę lub zlecenie.

Ubezpieczenie utraty dochodu wyróżnia się przede wszystkim prostymi zasadami i wysoką dostępnością.

- Trwała niezdolność do pracy: Jeśli powrót do zdrowia i pracy nie jest możliwy, ubezpieczyciel wypłaca pełną kwotę polisy. Niezależnie od przyczyny. Kwoty wynoszą: 60 tys. zł, 120 tys. zł lub 180 tys. zł – wybór zależy od indywidualnych potrzeb.

Co istotne, polisa może stanowić zabezpieczenie dla najbliższych. W przypadku trwałej niezdolności do wykonywania pracy lub śmierci ubezpieczonego w wyniku wypadku, PZU wypłaci pełną kwotę ubezpieczenia.

Wąski katalog wyłączeń

Lista wyłączeń w przypadku ochrony od utraty dochodu w PZU jest krótka i precyzyjna.

Najważniejszym punktem jest wyłączenie chorób, które powstały, zostały zdiagnozowane lub leczone w ciągu 6 miesięcy przed datą zawarcia polisy. Ponadto, wyłączeniu podlegają m.in. zwyrodnieniowo-przeciążeniowe kręgosłupa, dyskopatia, choroby związane ze zdrowiem psychicznym, AIDS/HIV, a także operacje plastyczne i ciąża.

Solidna ochrona przy niskiej składce

Ubezpieczenie od utraty dochodu wyróżnia się konkurencyjną ceną.

Rzeczoznawca majątkowy, który chciałby uzupełnić ochronę zawodową o ubezpieczenie utraty dochodu powinien liczyć się z kosztem zaczynającym się od 226 zł za rok. Cena różni się zależnie od wybranego wariantu.

Polisę można zawrzeć online – na stronie iExpert.pl znanej rzeczoznawcom majątkowym, ponieważ obsługuje porozumienie między PFSRM i PZU w zakresie ubezpieczeń zawodowych.

Ubezpieczenie od utraty dochodu to prosty, skuteczny i dostępny sposób na zabezpieczenie finansowe w razie problemów zdrowotnych – choroby czy wypadku. Dzięki elastycznym warunkom i atrakcyjnym kosztom jest to

rozwiązanie, które warto rozważyć jako uzupełnienie ochrony zawodowej, do której obliguje ustawodawca.

Ubezpieczenie utraty dochodu Ubezpieczenie oferuje wypłatę środków w przypadku niezdolności do pracy spowodowanej chorobą, wypadkiem – także z powodu uprawiania sportów wysokiego ryzyka.

Polisę można zawrzeć online - na stronie iExpert.pl znanej rzeczoznawcom majątkowym.

Lidia Machalska

iExpert.pl SA, tel. 502 913 541, www.iexpert.pl

Ochrona dochodu rzeczoznawców, w programie PZU – PFSRM

Nawet 537 zł rekompensaty dziennie, także w razie poważnej choroby.

 iExpert



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.

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

Redakcja nie odpowiada za treść materiałów reklamowych.



*Europejskie Standardy Wyceny
dostępne na stronie www.pfsrm.pl*

RZECZOZNAWCA

MAJĄTKOWY

- ♦ Rzeczoznawca Majątkowy (nr 111/2022, 112/2022, 114/2022, 116/2022) 40 zł
- ♦ 118/2023, 119/2023 50 zł
- ♦ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2012 60 zł
- ♦ Europejskie Standardy Wyceny, PFSRM 2016 60 zł
- ♦ Międzynarodowe Standardy Wyceny, PFSRM 2011 – uzupełnienie do wydania 2007 52,50 zł
- ♦ Wycena stacji paliw metodą zysków w podejściu dochodowym. Przykłady 2018 – D. Trojanowski, M. Czaplńska 194 zł
- ♦ Określanie wartości plantacji kultur wieloletnich 2012 – K. Zmarlicki 45 zł
- ♦ Szacowanie wartości drzew i krzewów ozdobnych 2017 – K. Zmarlicki, M. Chojnowski 99 zł
- ♦ Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich 2024 – K. Zmarlicki 149 zł
- ♦ Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego 15 zł
- ♦ Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości 2016 – Z. Małecki 99 zł
- ♦ Wskaźniki do szacowania upraw ogrodniczych w 2020 r. 21 zł
- ♦ Zeszyt metodyczny – wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego i obszarach ograniczonego użytkowania dla lotnisk i portów lotniczych 40 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM nr: **10 1240 6218 1111 0000 4612 9574**
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI.
4. TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK powyżej 3 kg do 7 dni.
5. **Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 14,00 zł.**

XXX-lecie Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych

Koszalin, 30 października 2024 r.



Uczestnicy Jubileuszu



K. Smarul, M. Koczara i radna woj. zachodniopomorskiego E. Kopczyńska



Zdzisława Ledzion-Trojanowska



Uczestnicy Jubileuszu



Jubileuszowy tort



Uczestnicy Jubileuszu



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



Kompleksowa ochrona zawodu rzecznawcy majątkowego

W programie PFSRM – PZU



■ Szeroki zakres ochrony

- ✓ OC obowiązkowe
- ✓ OC dobrowolne
- ✓ OC biegłego

■ Ochrona w życiu prywatnym

z polisą ochrony
dochodu

■ Atrakcyjne ceny

Gwarantujemy
najniższe składki
na rynku