

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

Szacunek prognozy wartości



Mariusz Wilk, w książce „lotem gęsi” ponownie dzieli się z nami myślą, że życie to droga używając słowa klucza „tropa”. Możemy spieszyć się dążąc do celu i przebiec własne życie lub włączyć oraz kluczyć przyglądając się okolicom i wierząc, że nie ogranicza nas czas, bo każdy ma swój wyznaczony dystans do pokonania w opozycji do terminu. Ograniczeni jesteśmy bądź czasem bądź drogą, zasobem przez autora rozumianym jako pula możliwości. Tak i my udajmy się na spacer aby zwiedzić okruchy pomysłów zawarte na kartach biuletynu w artykule będącym przewodnikiem po ostatnich dyskusjach wspólników Kancelarii Solski i Partnerzy. Obiecuję. Nie będzie długo nie będzie trudno, skończy się gdy Wy zechcecie lub o wyznaczonym terminie.

## życie jak gra, uczy i bawi



**Porządek intranzytywny.** Czym jest porządek intranzytywny pozwoli nam poznać gra w papier, nożyce i kamień. Tym razem nie o macierzach i sumach niezerowych z teorii gier lecz jako przykład konstrukcji zasad wyboru. Hierarchia, szeregowanie są architekturą ekonometrii. Oceniamy dobroć dóbr. Czy jednak prosta gra z dzieciństwa nie uczy nas nadal jeszcze czegoś nowego? Co Ty wybrałbyś z opcji kamień, papier, nożyczki czemu przydać wagę i naznaczyć pozycję?

Hugo Steinhaus. Pojęcie INTRANZYTYWNY wyprowadził opisując paradoks kota oraz gry w kamień, nożyce i papier. Refleksje powstałe podczas analizy gier sekwencyjnych mogą okazać się pomocne dla rozwiązania problemów z którymi spotykają się przedstawiciele nauk społecznych w badaniach schematów racjonalnych wyborów. Zjawisko wyboru optymalnych decyzji zauważane jest także w procesie szacowania wartości nieruchomości. Strategie wyboru kojarzone są z hierarchią preferencji. Wskazać można za dostępną literaturą, że czas zrewidować powszechność „zdroworozsądkowych” poglądów głoszących, że przejawiające intranzytywność preferencje są paradoksalne i niepożądane. Porządki intranzytywne występują gdy zachodzi relacja między elementami wewnątrz określonego zbioru, polegająca na istnieniu minimum trzech elementów „A” „B” „C” takich, że choć „A” dominuje nad „B”, a „B” dominuje nad „C” to mimo takiej sytuacji zachodzi jednocześnie, że „C” dominuje nad „A”. Istnienie paradoksu intranzytywnego porządku dotyka także użytkowników ekonometrycznych metod wyceny. Wbrew pozorom nie jest to stan rzadki i szczególny. Problem zauważamy przy ocenie preferencji wyboru „dobroci” owocu, na przykład jabłka, wiśni i gruszki. Innym przykładem jest gra w papier, kamień i nożyczki. Mamy możliwość opisanie relacji, wartościując zależność pomiędzy parą dóbr lecz kolejne pary w swojej koherentności nie dbają o zasadę przechodniości. Uspokajając ekonometryków, hermeneutyczne wytrzychy rozwiązywania układów kilku niewiadomych są jeszcze bardziej zawodne i ułomne. Pomocny będzie przykład liczbowy oczywiście odnoszący się do prób szacowania a nie do szamańskich zabiegów odgadywania cech z wywiadów.

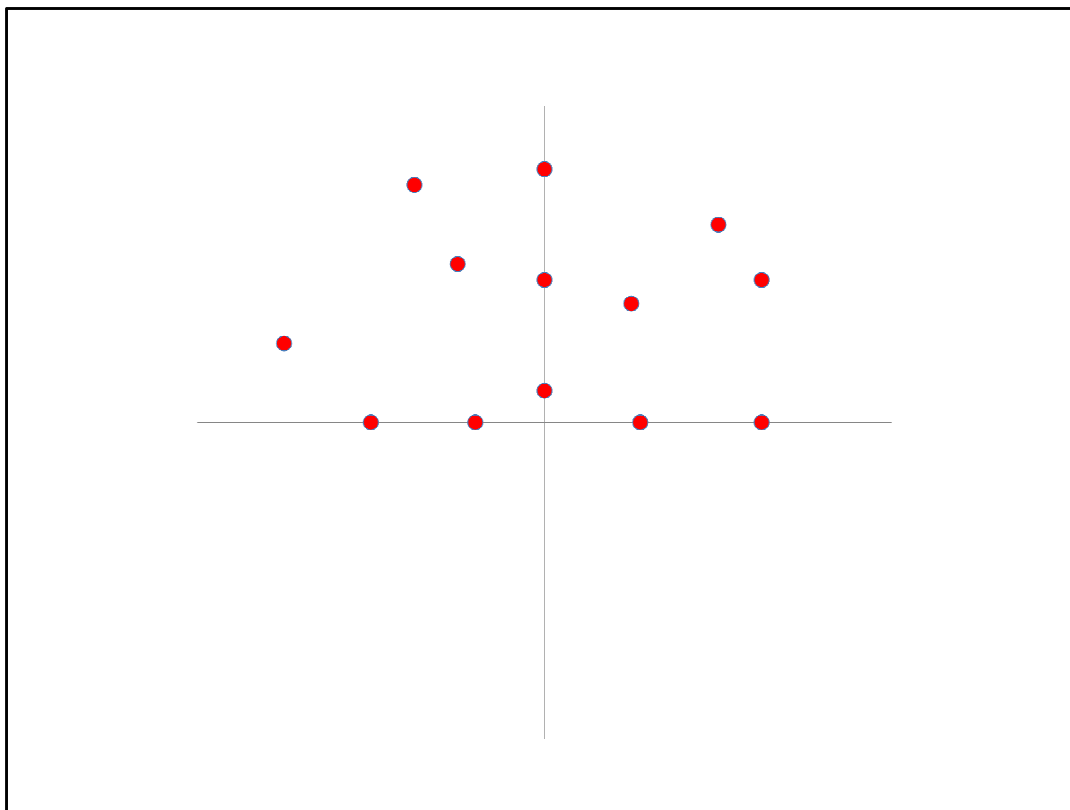
W magicznym kwadracie liczby w wierszach prezentują ocenę dóbr „A” „B” „C”.  
Jak w życiu wygrywa lepszy, ten mający wyższą ocenę. I co z przyzwyczajeniem?

	A	B	C
5	5	6	1
0	0	4	8
7	7	2	3

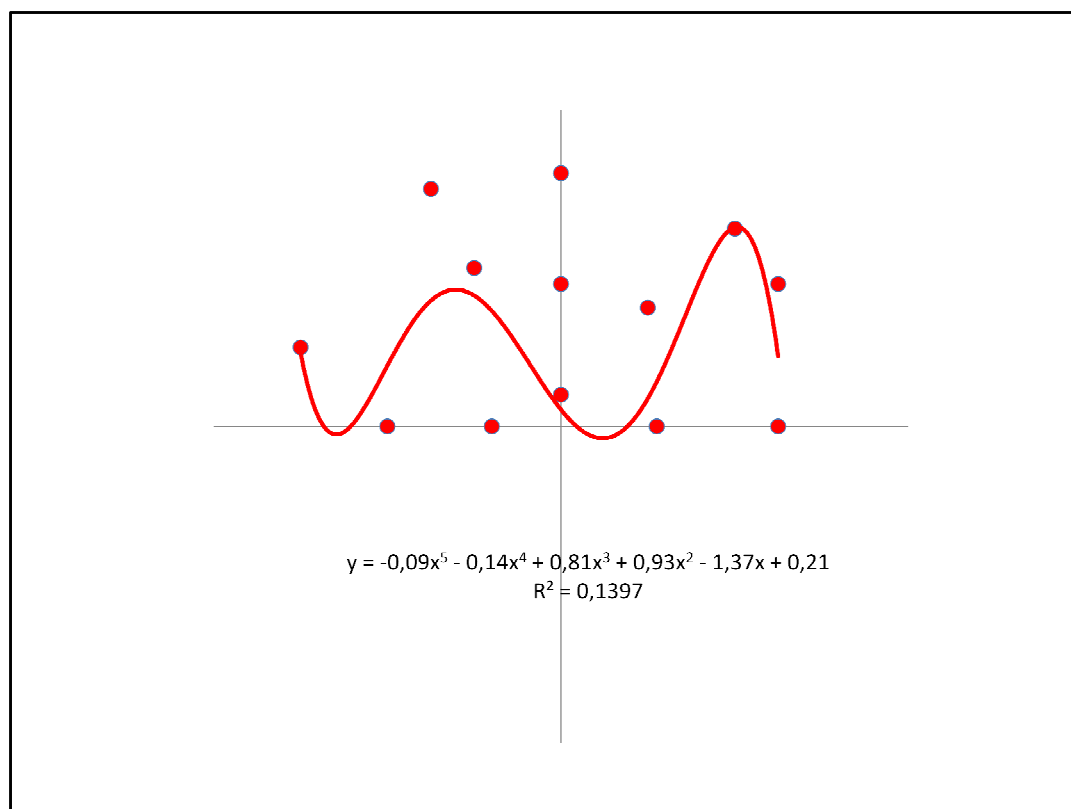
W magicznym kwadracie liczby w kolumnach prezentują ocenę dóbr „A” „B” „C”.  
Jak w życiu wygrywa lepszy, ten mający wyższą ocenę. B jest lepsze od A. C jest lepsze od B a jaka jest zatem relacja C do A? Umówmy się, że jest to wynik ostateczny a nie możliwy do kolejnej modyfikacji pozwalającej na przebudowę modelu. Preferowana w środowisku ekonometria to nic innego jak szeregowanie obiektów w parach w kolejności sumy ocen.

I co z przyzwyczajeniem? Objaśnienie i wyliczenie dóbr w wartościach bezwzględnych „A B C” w relacji następstwa, jest niemożliwe – oceny są subiektywne i nie zawsze przechodnie.

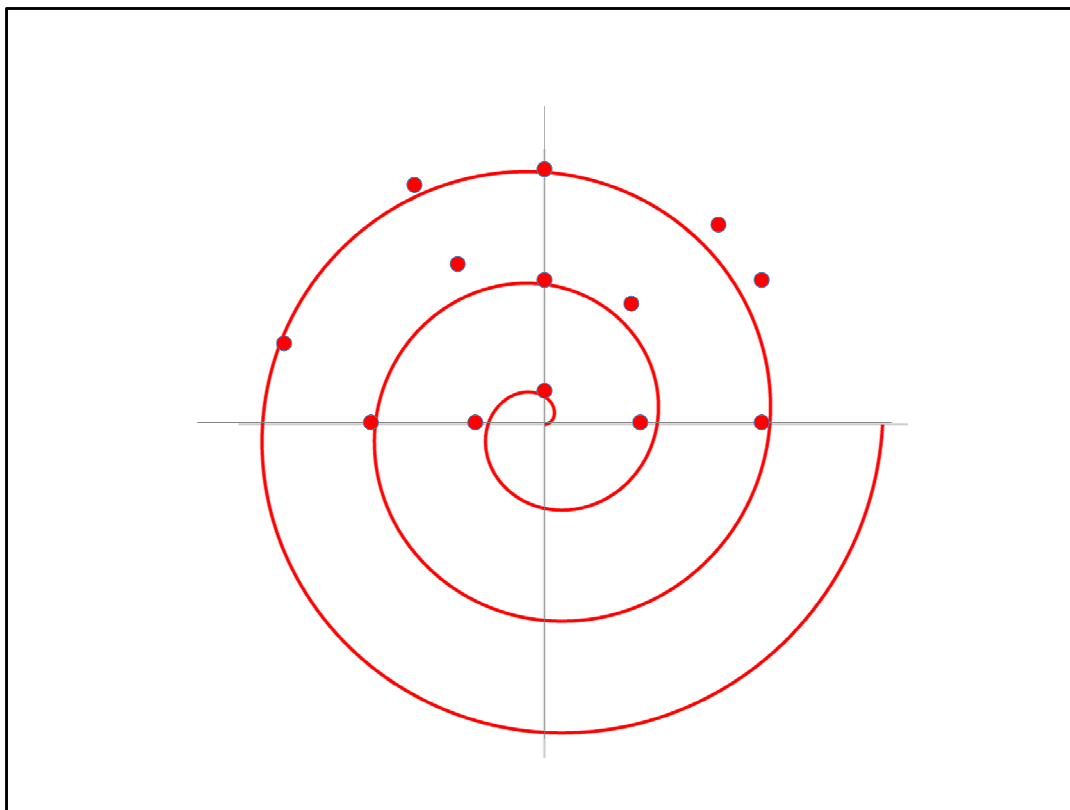
Co wiemy o rzeczywistości oto kolejny prosty przykład analizy.



Specjalista dokonał pomiarów i obliczeń co znajduje odzwierciedlenie w materiale porównawczym. Jednostki, system relacji i odniesień, tutaj układ współrzędnych, przyjęto w oparciu o zwyczaje panujące w lokalnym środowisku. Kto spojrzy coś innego dostrzeże. Generalnie czy jest jakiś porządek, trend, prawidłowość? Kto jest za, kto jest przeciw, kto się wstrzymał? – nie widzę. Gdybym odpowiedział co ma wyjść będzie łatwiej. Otóż jest to zależność liniowa – teraz jakieś propozycje? Kroczy dalej, jestem uszczypliwy wobec tych słabiej wyedukowanych i znacznie mniej doświadczonych. Każdy z Was mając dane i oprogramowanie podoła tak i ja dałem radę. Oto wynik analizy.



ładne i gustowne. Wiem, że ekonometrycy rzeczoznawcy przyzwyczajeni zostali przez Tomka Kotrańskiego do równań niższego stopnia ale po kilku krokach z pewnością damy radę je uprościć czy to logarytmami bądź usunięciem danych odstających czy weryfikacją systemu oceny i umiejscowienia. Profesor „pieniązek” polskiej szkoły wycen ekonometrycznych stosuje aktualnie już inne narzędzia (sieci neuronowe) lecz nie jest to teraz przedmiotem mojego wystąpienia. Wspomnę jedynie, że w świecie nauki obowiązują metody odnajdujące prawdopodobieństwo zajścia zdarzenia w przyszłości a nie metody unifikacji dziejowych wektorów historycznych pędów. Kończąc dygresję: szkoda, że korzystanie z ogromnego wkładu Tomasza ma charakter jedynie odtwórczy. Jednak. Okazało się, że w analizie pozyskaliśmy jedynie część danych. Jako rzekł Bastiat widzimy jedynie rzeczy widzialne gubiąc to czego nie widać. Tę myśl wykorzystamy przy kolejnym slajdzie. A teraz zerknijmy jaka była prawda znana uczestnikom analizowanego lokalnego zjawiska.



Spirala Archimedesesa. Dlaczego nasza ocena tak dalece zgubiła przedmiot? Zostawmy fraktale, teorię strun i hiperprzestrzeń jako zunifikowaną teorię pola. Rzeczywistość opisujemy językiem. Jest to nie tylko narzędzie komunikacji ale i porządkowania. Z bogactwa otoczenia czerpiemy wyłącznie tyle na ile pozwala nam na to nasza wiedza i doświadczenie. Oceniając świat miejmy pokorę i świadomość własnych ułomności. Warto powtórzyć – co innego wiedzieć co innego znać.

## to się musi dać ułożyć



Dobro nie ma jednej wartości, lub upraszczając jednej dla wszystkich ceny. Właśnie do wymiany dochodzi nie z tego powodu, że ludzie przystali, że dany produkt ma taką właśnie wartość. Otóż przeciwnie wymieniają towar na inny, w tym pieniądze, bo mają one dla nich różne wartości. Jeden subiektywnie bardziej ceni sobie posiadanie dobra a inny w danej chwili bardziej od tegoż dobra wyżej wartościuje pieniądze, bądź inne dobro zamienne. Błędem jest przekonanie, że koszt i użyteczność na równi kształtują cenę. Koszt jest jedynie użytecznością kolejnej najlepszej alternatywy. Maksymalizacja użyteczności dotyczy subiektywnych skal wartości a nie zmatematyzowanych agregatów ilościowych jednostek. Analizując wybory i podejmowane decyzje odnosić się należy do pozycjonowania. Cena to nie wartość. Pieniądz nie pełni funkcji pomiaru wartości porównania użyteczności poszczególnych dóbr. Pieniądz dla każdego ma inną wartość krańcową, podobnie jak każde inne dobro. Niemożliwe są pomiary i porównywania wartości bez odniesienia się do subiektywnych, indywidualnych skal preferencji. Pieniądz jest dobrem doskonale wymiennym, którego wartością jest właśnie korzyść wymiany na poszukiwane dobro czyli sposobu osiągnięcia najwyżej aktualnie cenionego możliwego wykorzystania. Co więcej pieniądz jest unikalnym dobrem, którego wzrost podaży nie przynosi dodatkowej korzyści społeczeństwu. Znajomość kosztu nic nie daje. „kosztowe” teorie wartości głoszące, że wartość jest pochodną kosztów lub wyrzeczeń tracą swoje uzasadnienie. Wartość wynika jedynie z teraźniejszej chęci skorzystania lub teraźniejszych oczekiwań. Prosto mówiąc cena jest jedynie dzisiaj i w preferencji przyszłości. Trwała zmiana otoczenia trwale zmieni relację wartości, czyli przykłady gwałtownych zmian wartości tkwią w gwałtownych zmianach otaczających i wpływających na wybory zmiennych.

Badanie przestrzeni gospodarczej musi mieć miejsce jedynie przy użyciu narzędzi i przekonań ich uczestników a i to bez wplatania własnych norm i systemu ocen. Racjonalne jest to co czynione w oparciu o własny system wartości, wiedzy i doświadczenia. Badacz zewnętrzny nie ma możliwości zaprojektowania trafionej prognozy bo ma inny system pomiarowy. Fakty są subiektywne. Badanie podstaw przeszłych wyborów i decyzji poprzez ankiety nie jest szczególnie trafnym sposobem. Decyzje podejmuje się spoglądając w przyszłość ważąc swoje aktualne hierarchie wartości z preferencjami przyszłej oceny poszczególnych zasobów i dóbr. Nawet osiołek Buridana zmienia się w czasie i jego preferencje dotyczące tak prostej kwestii jak zaspokojenie podstawowej potrzeby tj. osiągnięcie sytości ulegają zmianom. Ostatecznie wybór lewego bądź prawego źródła siana może być losowy, co nie znaczy, że całkowicie zubożętniały i zawsze przeciwny do stanu nasylenia po posiłku.

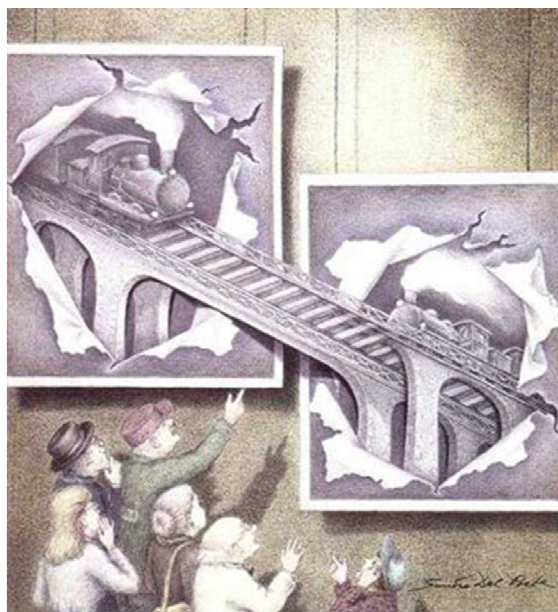
## z pokłonami dla ludzi



Estoppel jako prawo zwyczajowe przybiera wiele form i obserwowany był, a nawet jest, w różnych systemach społecznych i prawnych. Podmiot łamiący reguły samym swoim wykroczeniem przyzwala na skierowanie przeciwko niemu podobnego działania. Jak Kuba Bogu tak Bóg Kubie. Libertariańska koncepcja prawa wywodzi i argumentuje aby koncepcja kary za przewinienie zawierała równocześnie część retributywną i rekompensacyjną. Prościej, dla utrzymania równowagi sprawca winien ofierze zapewnić zwrot straty i zadośćuczynienie za koszty. W żargonie prawnym *damnum emergens* i *lucrum cessans*. Obok przywrócenia posiadania mienia musi wystąpić aspekt penalizacyjny estoppelu zwany dzisiaj rekompensatą. Estoppel musi ponownie zacząć działać jako zasada a nie powinniśmy przyzwalać na zwyczaje weź co chcesz a potem ewentualnie oddaj podobne jak się poszkodowany upomni. Szacowanie wartości ograniczonych praw rzeczowych nie zostało poddane analizie i opracowaniom. Orzecznictwo i judykatura oraz biegli w poszczególnych przypadkach powoływali się wzajemnie na siebie i metodą kopiuj wklej wypracowali modę na metodę prostą łatwą i przyjemną. Niejako wiemy ile i jak, aby jednak sprościć zadaniu pomieszano pojęcia i stany a odniesiono się jedynie przy wyborze źródeł i instrumentów do znanych i łatwych do uchwycenia zjawisk. Zapomniano, że w życiu strony negocjując pomiędzy sobą odszkodowanie/wynagrodzenie za ustanowienie służebności przechodu i przejazdu, oraz co najważniejsze, konsensus znajdowały w wartości znajdującej się pomiędzy uszczerbkiem nieruchomości obciążonej a przysporzeniem nieruchomości władnawczej. Praktyka biegłych i związane z nią orzecznictwo i piśmiennictwo dryfuje jednak w innym kierunku. Umiejętności warsztatowe zezwalają jedynie z przypadkową dokładnością oszacować wartość całej nieruchomości. Dalej zatem przyjmuje się hipotezę jako konceptualnie udowodnioną, że część nieruchomości stanowi jej ułamkowy odnośnik wartości w proporcji obszarowej. Ponadto tworzy się teorię o bezpośrednim związku wartości i czynszu, mieszając równocześnie bezkrytycznie najem z dzierżawą. Współcześnie dodano także wysublimowane współczynniki współkorzystania. W tle kołaczki także „aksjomat” znawców rzeczy o granicy wartości ograniczonego prawa wyznaczony wartością nieruchomości. Mimo, że bez trudu wskazać można przykłady falsyfikujące owo założenie, (tj. ustanowienie bezpłatnej służebności osobistej, powiększonej o obowiązek pokrywania kosztów utrzymania, ustanowionej na nieruchomości mieszkalnej, dla osoby małoletniej). Pogląd trwałej relacji praw własności i ograniczonych praw rzeczowych, jako niedyskutowany aksjomat, rozlewa się w umysłach wygaszając szansę na refleksję. Co więcej pomysł wyrodził się i w postępowaniach z tytułu ustanowienia służebności przesyłu przeobraził się w założenie, że wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności, bądź alternatywnie ograniczenia sposobu korzystania bez zwrócenia uwagi na odrębność regulacji podatkowych w tych kwestiach, nie może być większa aniżeli wartość części nieruchomości opisanej w pasie technologicznym przedmiotowej infrastruktury. Innymi słowy w miejsce naturalnych rokowań podmiotów, organ wymiaru sprawiedliwości rękoma biegłych, wypracowuje modę rozdawnictwa, przedsiębiorcom przesyłającym media, przywilejów prawa do nieruchomości dla celów inwestycyjnych konstytuując to na warunkach obowiązku zapłaty do kilkudziesięciu procent wartości jedynie zajętego pasa technologicznego. Co więcej orzeczenia organów wskazują wartości w kwotach netto obdzierając cenę z podatku VAT. W okresie poprzedniego socjalizmu nie szanowano prawa własności. Współczesne przyzwolenie gestorom sieci i Państwu na kreowanie jednostronnych rozwiązań konfliktów z pewnością będzie wymagało korekty i interwencji w przyszłości, podobnie jak zaniedbana poczynione w minionym okresie. Proszę zwrócić uwagę na kruchość metody w sytuacji gdy w przyszłości dochodzić będzie do rozwiązywania rzeczonych służebności i ograniczania sposobów korzystania w wyniku zaprzestania funkcjonowania przedmiotowych instalacji. W jakiej wysokości szacowane będą wartości odszkodowania za obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego? Czy dla rozliczenia kosztów usunięcia instalacji po ustaniu okresu służebności bądź rozwiązaniu lub bankructwu przedsiębiorcy nadal będzie obowiązywała moda na parametryzację wartości, a jeśli tak to której, nieruchomości, pasa technologicznego, budowli czy wartości odtworzeniowej instalacji. Ustawodawca nie zauważa kłopotów w które wpędzi właścicieli gdy za kilkadziesiąt lat stan stosunków i posiadania ulegnie gwałtownym zmianom. Materia zagadnienia jest szeroka, wielowątkowa i skomplikowana. Odsyłam do artykułów publikowanych na [www.solski.pl](http://www.solski.pl) w których poruszamy niektóre powyższe wątki oraz kilka innych.



## droga prawa zawsze droga



**Służebność drogi** liczona od utraty wartości też jest modą – przykład: jaka jest jej wartość gdy ma zostać ustanowiona na gruncie wykorzystywanym jako droga wspólna dla kolejnych użytkowników (wszak straty wartości już dalszej nie ma). Owe majstrowanie, dla dobra wspólnego, na majątku społecznym dotknie kiedyś i SP oraz samorząd choćby przy telekomunikacji. Urząd kontroli nie załata wszystkich dziur pozycją dominanta co wkrótce wykażą dostawcy sygnału kierując roszczenia wobec nieruchomości SP. Jest projekt partii rządzącej całkowitej zmiany art. 305 k.c. stanowiącego o służebności przesyłu. Kilka lat funkcjonowania obnażyło jego liczne wady, których część opisuję w sympozjalnym artykule a część jest elementem know – how Kancelarii i znana jest wyłącznie nam i przeciwnikom procesowym.

Szacowanie dróg jest bliskie by nie powiedzieć drogie środowisku rzeczoznawców. Pamiętamy ZEZ, KOZ i innych znawców rzeczy, lecz na poważnie: Rzecznik Praw Obywatelskich zaskarżył do TK przepis par 36 rozporządzenia, Ustawodawca zmienił tę normę i wniósł o nierozstrzygnięcie przez TK, RPO stwierdził, że norma dla niektórych spraw obowiązuje i odparł argument formalny, Minister ustami RZM powiedział, że przepis był konstytucyjny i dobry a mimo to musiał go zmienić ☺. TK orzeknie, jak było i być może tysiące spraw będą ponownie rozpatrywane z kwotą miliardów odszkodowań w tle. Tak samo będzie z większością specustaw co widać choćby przy problemie reprivatyzacji bądź ustawy Bieruta w stolicy. Życie nie lubi próżni. TK odroczył rozprawę w kwestii legalności wyceny gruntów drogowych bezterminowo być może zmierzając do umorzenia postępowania z powołaniem się na wyrugowanie z systemu prawnego wszelkich przejawów i możliwości zastosowania analizowanego przepisu.

Zatem, jest kwestią czasu jak upowszechni się wśród deweloperów praktyka handlowania pomiędzy sobą gruntami drogowymi za najwyższe w okolicy kwoty dla wykreowania rynku transakcji porównawczych. I co zrobi kolega Minister gdy polegnie od swojej broni? Dane i liczby nie kłamią a opinia biegłego rzecz niepodważalna gdy wykonana zostanie w zgodzie z przepisami i standardami. Rozumiecie Państwo!

Warto zerknąć do artykułu mojego współnika Zbyszka Niemczewskiego, który jest w materiałach sympozjalnych. „krętą drogą do wyceny dróg” autor rzeczowo pokazuje ułomności ostatniej zmiany rozporządzenia w szczególności paragrafu 36, który powoli staje się ministerialnym paragrafem 22, w myśl zasady zbliżania miast do wsi. Oczywiście wyłącznie dla dobra ogółu.

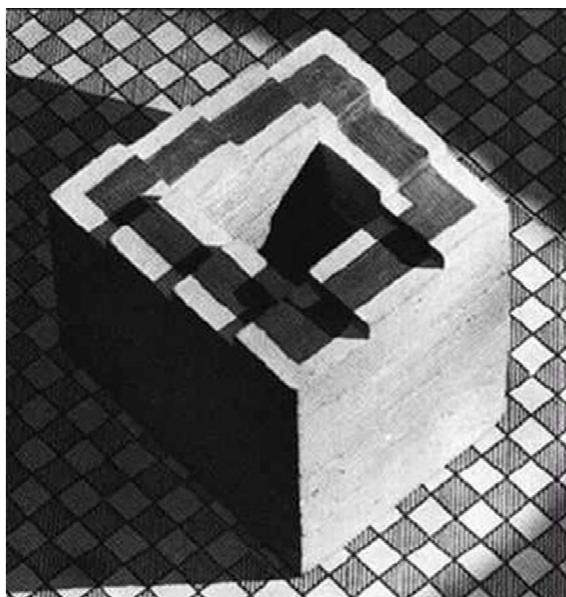


Prowadziliśmy wiele negocjacji i postępowań, których celem było ustanowienie, na gruntach naszych klientów, między innymi służebności przesyłu. Zawodowo widzieliśmy wiele dokumentów a wielokrotnie kwoty z oszacowań rzeczoznawców majątkowych ogromnie miały się z rzeczywistością. Nie będzie to zdradą tajemnicy handlowej gdy powiem, że w operacji wartość służebności przesyłu wyceniono na kilkaset złotych a inwestor zaakceptował ugodę na poziomie kilkunastu tysięcy złotych. Znamy ten rynek nie tylko z objazdowych szkoleń po kraju organizowanych przez regionalne stowarzyszenia. Być może to leżało u podstaw, że Kancelaria nasza została poproszona o wygłoszenie odczytu dla zarządów firm powiązanych z budową sieci infrastruktury. W dyskusji z inwestorami krąży wokół dylematu funkcjonującego w głowach decydentów infrastrukturalnych: dlaczego skoro są przepisy i quasi standardy szacowania tak dalece osiągnięcie sukcesu odbiega od założeń wstępnych. Co jest powodem przepaści pomiędzy szacunkami inwestorów i oczekiwaniami właścicieli. Szczegółów oczywiście nie zdradzę – to nasz know-how i źródło dochodów płynących ze zdolności negocjacyjnych i znajomości procedur postępowań. Jednak z całą mocą oświadczam, że nie stosujemy sposobów wywierania presji i nacisków powszechnych wśród działaczy pro ekologicznych. Ze szczególną uwagą słuchane były nasze argumenty rozprawiające się z powszechnością teorii współ korzystania. Przykład o udzieleniu zgody na korzystanie z urządzeń sanitariatów sąsiadowi z naprzeciwka w wyraźnie określonych przypadkach przemawiał do słuchaczy. Czy wynagrodzenie za udzielenie zgody na załatwianie potrzeb fizjologicznych przez osoby postronne jest wypadkową udziału powierzchni toalety w powierzchni apartamentu jako współczynnika wartości dodatkowo potem umniejszonego o współczynnik ilości odwiedzin ustępu? Wspólnik Kancelarii, Zbyszek Niemczewski dociera do słuchaczy posiłkując się mniej obsecnicznym performance. W scenie sytuacyjnej proponując ustalenie ceny za udzielenie zgody na przekazanie, kilka razy w roku, własnych dotykowych telefonów komórkowych dzieciom w przedszkolu dla zabawy polegającej na puszczaniu świetlnych zajączków. Dawcy muszą również wiedzieć, że Kuratorium pokryje wszelkie szkody, które ewentualnie przez działania dzieci mogą powstać.

Proponujemy aby biegły oszacował wartość nieruchomości bez obciążeń, ustalił treść obciążenia, strona zainteresowana wykupi całość czystą i sprzeda odrębnie dwie części obok zabrudzenia, dzięki czemu osobno pozostałościowo wycenione będzie to co jest przedmiotem dopełnienia zanieczyszczenia (biegły musi zadać sobie trud dotarcia to odpowiedzi jaka jest oferta pozostałościowa dla gruntu obciążonego po ustanowieniu służebności!)

Wyścig zespołów poszczególnych kadencji parlamentu, która z nich uchwali więcej aktów normatywnych i jakie ugrupowanie przeforsuje najwięcej nowych regulacji jest aż za dobrze widoczny. Osadzona w auto promocji aktywność i zdolność posłów do zgłaszania zmian skutkuje zaśmiecaniem prawa. Życzę sobie aby tak niechlujnie stanowione przepisy nie okradały moich dzieci i wnuków, których obdarujemy długim obligacją SP do spłacenia. Przykład z bliskiego nam podwórka.

Schody, schody, schody jak w kasynie teraz my

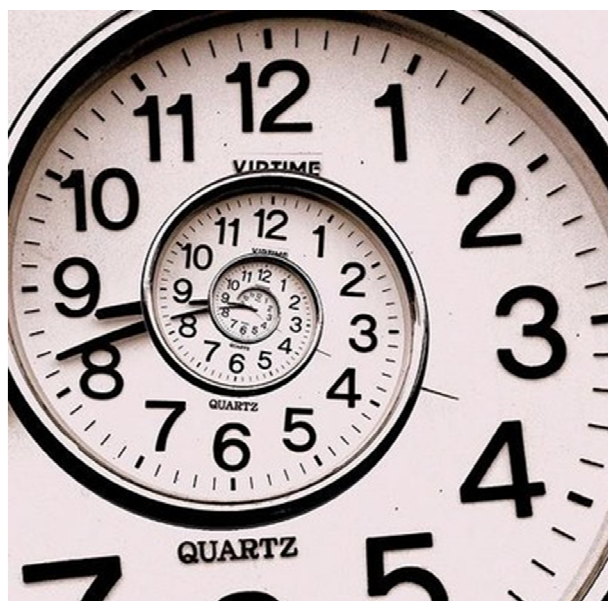


Przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu UW uwzględnia się cel na który została oddana nieruchomość w użytkowanie wieczyste. Znaczna część uwłaszczenia komercjalizacyjnego z ubiegłego wieku dotyczyła terenów przemysłowych, składów, magazynów i baz transportowych. Potem w wyniku transakcji i sił rynku w miejscach nierentownego przemysłu powstały markety i centra finansowe.

Teraz dzięki roztropności ustawodawcy RZM robiąc operat dla takiego terenu, dla celu aktualizacji opłaty rocznej, powinien oszacować go odpowiednio jako tereny przemysłowe i co? Użytkownik może za tę cenę, umniejszoną o wartość prawa użytkowania wieczystego, nieruchomość wykupić a SP i samorząd musi do aktu przystąpić.

Kto i kiedy odpowie za w skali kraju miliardowe straty z tytułu wyzbycia się majątku w oparciu o bezmyślne regulacje? Jak nazwać takiego gospodarza i polityka? Proszę mówmy o głupotach głośno aby nie tłumaczyć się wnukom ze zgliszcz które im w spadku pozostawimy.

## Tik Tak. w przód w tył.



Rzecznik majątkowy a aktuariusz.

Czy RZM ma w wycenie uwzględnić swoją wiedzę, której nie ma uczestnik tego segmentu rynku?

Rzecznik majątkowy jest rzemieślnikiem. Przedmiotem jego dzieła jest określenie najbardziej prawdopodobnej ceny, za którą możliwym jest zawarcie transakcji. Treścią operatu szacunkowego zatem jest wypełnienie norm i nakazów ustawowych oraz dobrowolnie przyjętych procedur korporacyjnych wypełnianych w procesie szacowania. Upraszczając specjalizowany język biegły winien opisać przedmiot w kategoriach, cechach i atrybutach zauważanych przez uczestników rynku animujących dany lokalny segment nieruchomości. Proste. Zrozumiałe? Zauważyłem jednak fundamentalny problem. Podmioty podejmują decyzję o zakupie bądź sprzedaży w oparciu o własny system wartości. Inaczej mówiąc, działają z poszanowaniem racjonalności odnoszącej się do posiadanej wiedzy i zespołu akceptowanych założeń. Pomocą służy przykład. W ramach osiedla miejskiego, na lokalnym rynku sypialni każdego z większych miast ceny mieszkań z wielkiej płyty są do siebie zbliżone. Analizy ze znaczną precyzją wskazują wartości lokali jedno, dwu, trzy i cztero pokojowych. Będąc starannym wychwyć się lekką preferencją powiązaną z piętrem, windą czy innymi cechami lecz generalnie cena jest dość przewidywalna w ramach zdolności negocjacyjnych stron i pozostawionego standardu oraz wyposażenia. Jednakże stawiam pytanie czy rzeczoznawca znając informację niedostępną dla wszystkich uczestników lokalnego rynku, bądź ich znacznej większości może lub nawet musi brać ją pod uwagę przy sporządzaniu opinii o wartości rynkowej?

Wprost zatem stawiam pytanie. Czy dopuszczalnym jest aby rzeczoznawca majątkowy opisując rynek lokalny wprowadzał do operatu szacunkowego informacje specjalne, dostępne wyłącznie jemu, a nie istniejące w świadomości właściwych uczestników badanego rynku? Uważam, że niedopuszczalnym jest aby biegły epatował informacjami niedostępnymi świadomym uczestnikom rynku. Wskazywanie zarówno aspektów dodatnio jak i ujemnie cenotwórczych, które być może wystąpią w przyszłości nie ma nic wspólnego z procesem szacowania i podawania wartości rynkowej lecz jest kreacją rynku bądź wróżbiarstwem. Przywoływanie projektów inwestycji celu publicznego, powoływanie się na prawdopodobne wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, oczekiwanie wywołania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź innych czynników np. powiązanych z ekspertyzami funkcjonowania legalności aprobat technicznych konstrukcji leży w przestrzeni oceny ryzyka bądź opłacalności inwestycji a nie w materii rudymen tarnej wyceny.

Oczywiście znaczna część odbiorców wycen gromko wybrzmi aby pisać wszystko co się wie. Powołają się również na zatwierdzony i uzgodniony przez Ministra standard sporządzania oszacowań dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności. Jednak więcej nie znaczy lepiej. Czym innym jest dzisiejsza wartość rynkowa dla podmiotu, który w ramach własnej racjonalności rozważa wzięcie udziału w transakcji przeniesienia własności a czym innym projekcja wyobrażenia specjalisty o trwałości opisywanych stanów na lokalnym rynku. Częstą jest sytuacja gdy trendy spotykają się przy przeciwnych kierunkach.

Należy zwrócić uwagę, że wykorzystywanie informacji nieupublicznych na rynku papierów wartościowych jest praktyką nielegalną cóż zatem usprawiedliwia oczekiwanie instytucji finansowej jak bank czy Komisja Nadzoru Finansowego aby inne reguły przyjęte były przy grach rynkowych w segmentach nieruchomościowych? Z pewnością dorobek polskich rzeczoznawców w tej kwestii jest szalenie ubogi i naskórkowy. ALE na Federację i na Ministerstwo można zawsze liczyć bo oto od kwietnia 2012 roku mamy w obiegu przesłany do uzgodnienia:

**KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY NR 0**, który obok trywialności stanowi normę moim zdaniem sprzeczną logicznie z ustawą i rozporządzeniem:

4.3. Rzecznik majątkowy ma obowiązek ujawnić w operacie szacunkowym, opracowaniu lub ekspertyzie wszystkie istotne fakty, o których posiada wiedzę, związane z przedmiotem wyceny, opracowania lub ekspertyzy.

## Kto dzieli ten się podzieli



Jabłka w sadzie niechaj posłużą za ilustrację gruntu, obszaru inwestycyjnego przed podziałem. Pamiętajmy, że celem jest produkcja owoców na rynek konsumpcji lub dla przemysłu spożywczego. Podobnie dla terenów celem jest wykorzystanie zgodne z przeznaczeniem w mpzp. Rozprawiamy o opłacie adiacenckiej z tytułu podziału. Biegli znają przepis ja musiałbym sięgnąć do źródeł lecz z grubsza wiemy: Trzeba płacić zgodnie ze stawką od wzrostu wartości gruntu zwiększoną w wyniku podziału, drogi pomijamy.

## Renta podziałowa za kreski



Jabłka zapakowane w skrzynki to nieruchomość z wydzielonymi geodezyjnie działkami. Można kupić hurtem tonę luzem, w skrzynkach lub poszczególne skrzynki odrębnie. Ile jest zatem wart magazyn hurtownika z owocami w sadzie i z owocami w skrzynkach (koszt opakowania i dostawy pomijamy gdyż wszystko odbywa się na koszt i z inicjatywy właściciela).

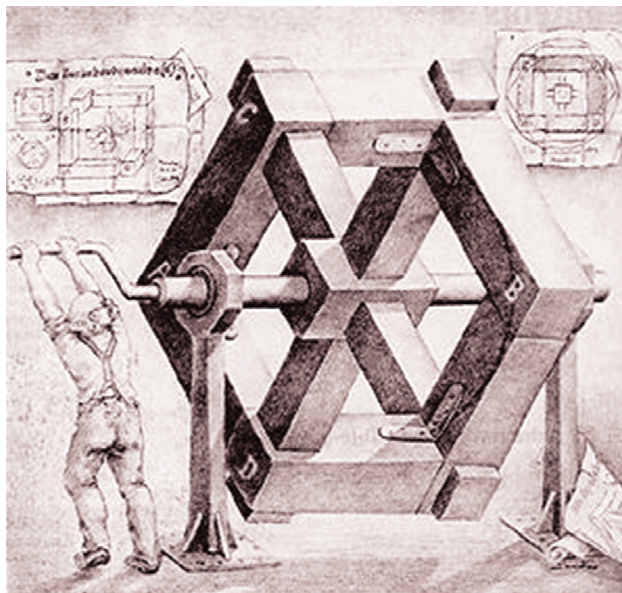
Biegli liczą cenę jabłek w sadzie jako kategorię przed podziałem i jabłka w koszyczku w osiedlowym sklepiku dostępnym dla każdej z gospodyń domowych jako sumę działek po podziale. Czy ja się mylę? Czy ktoś z Was widzi to inaczej? Moim zdaniem:

## z tytułu podziału – czytaj z detalu



Zapakowanie w skrzynki to jeszcze niezrealizowanie marzy za detal w sklepie. Biegły ma obliczyć wzrost wartości powstały wyłącznie z tytułu podziału a nie jako skutek zrealizowania pełnego łańcucha działań i zdarzeń gospodarczych. Na gruntach niepodzielonych można wznieść budynki takie same jak na podzielonych i następnie wydzielić część gruntu dla wyodrębnienia nieruchomości a wszystko to już bez opłaty adiacenckiej. Co jest przedmiotem oszacowania, trzeba trzymać się tezy a nie ją modyfikować aby była wykonalna bądź racjonalna, od tego są ciała ustawodawcze i odpowiednie organy Państwa oraz wymiaru sprawiedliwości. Jeśli przepisu nie sposób wypełnić to koleżanko i kolego zamiast tworzyć protezy warto chwilę pomyśleć co ja bym zrobił gdybym to swojemu Ojcu miał sporządzić operat szacunkowy.

## Kręci się czy kręci?



**Co to jest służebność** – definicja ustawowa wymienia jedynie korzyści dla władającego a Bastiat uczył czego nie widać ... zbadaj! Jak przywilej widziany jest okiem obciążonego, czego zatem on nie może jako skutek obciążenia. Rzadko użyteczność inwestora jest lustrzanym odbiciem kosztu właściciela gruntu poddanego służebności.

Proszę o zapoznanie się z poniższą, naszym zdaniem konstruktywną, propozycją rozwiązania problemu szacowania wartości służebności przesyłu nakreśloną przez Kancelarię Solski i Partnerzy.

Inwestor, gestor sieci przesyłu mediów, w rokowaniach i negocjacjach ustala z właścicielem gruntu zakres udzielonych praw do dysponowania nieruchomością dla celów budowlanych oraz wysokość sprawiedliwego, słusznego i ekwiwalentnego wynagrodzenia oraz odszkodowania. W przypadku gdy do takiego ustalenia nie dochodzi sprawa rozstrzygana być powinna przez Sąd powszechny w trybie pozwu „o złożenie oświadczenia woli”. Z uwagi, że inwestycje celu publicznego są wyraźnie wyspecyfikowane i ich realizacja zezwala na zastosowanie zasady wyższości dobra publicznego nad dobrem indywidualnym, dla zachowania terminów oraz bezpieczeństwa inwestycji organ administracji publicznej może korzystając z obecnych przepisów ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości. Surogat owej administracyjnej decyzji wyłączeniowej znajdzie swoje odbicie w orzeczeniu i zasądzonych kosztach zmiany wiązki praw pomiędzy stronami.

Istotą pomysłu Kancelarii Solski i Partnerzy jest zmiana zasad ustalania wysokości zapłaty. Wnioskujemy aby powołany biegły równocześnie szacował wartość całej nieruchomości na której części jest, bądź będzie, zlokalizowana inwestycja liniowa oraz proponował wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu bądź korytarza przesyłowego lub odrębnej własności obiektów budowlanych ewentualnie w ślad za innymi projektowanymi regulacjami warstwowej własności przestrzeni.

W każdym z tych przypadków skład orzekający dysponować będzie dwoma wartościami, jedną za pełne prawo własności całej nieruchomości i drugą uwzględniającą zakres ograniczenia/przywileju oraz wysokość wynagrodzenia za jego ustanowienie. Podmiot wyzbywany z prawa własności umocowany powinien być do prawa wyboru jednej z zaproponowanych opcji, czyli bądź nakazania wykupu całości przez inwestora bądź ustanowienia stosownego ograniczenia. Przyjmowane ograniczenia, opisane w dokumentach przez biegłych stanowić będą przyszłą bazę danych do bardziej precyzyjnych oszacowań owych ograniczonych praw. Metody hermeneutyczne, parametryczne, budowane jedynie w koncepcjach biegłych weryfikowane byłyby w materii konkretnych wyborów rynkowych poszczególnych podmiotów.

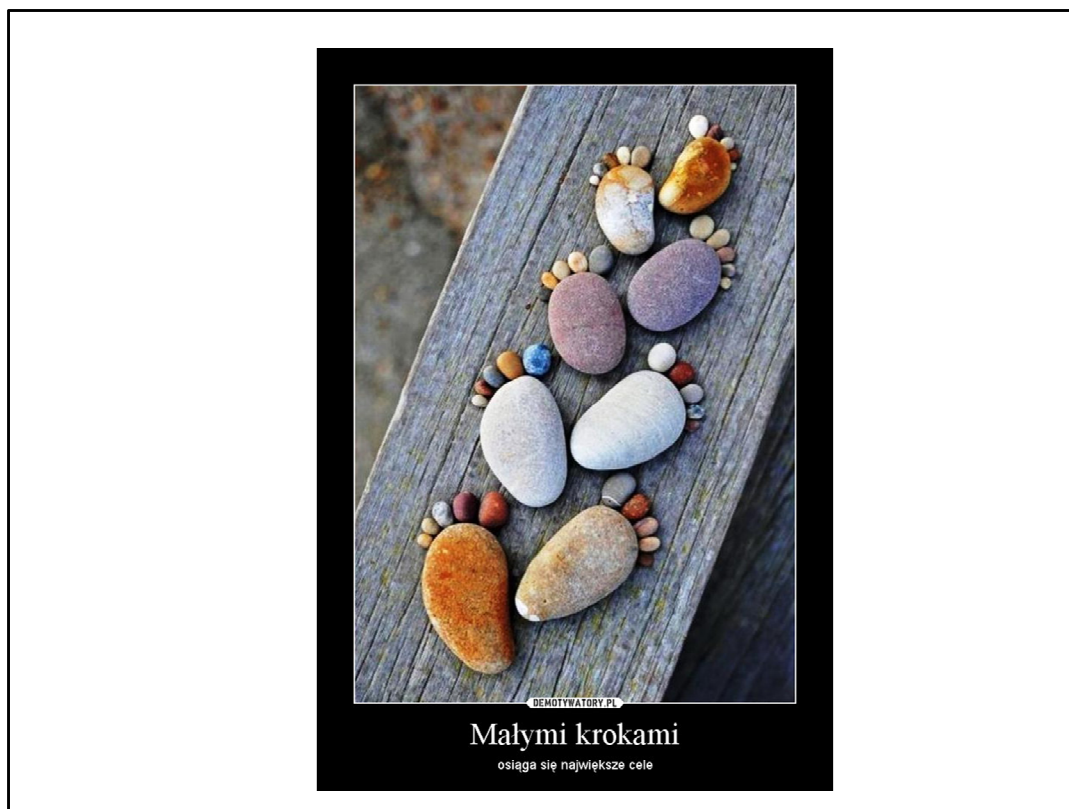
Co więcej inwestor mógłby a nawet powinien pozyskaną nieruchomość przy pełnym prawie własności, obciążając ją prawem które jest i będzie potrzebne jemu dla eksploatacji inwestycji liniowej, ponownie wprowadzać do obrotu. Cena pozyskana na rynku wtórnym odniesiona do ceny zapałaconej za nieruchomość nie skażoną wykorzystywana być powinna w kolejnych oszacowaniach praw ograniczonych. Proces taki dążyć będzie do równowagi rynkowej a w każdym z etapów honorowane będzie odwieczne i niezbywalne prawo do poszanowania prawa własności.

Oczywiście oczekiwać należy kakofonii głosów sprzeciwu. Proszę jednak argumenty używane przez instytucje reprezentujące sieci przesyłowe odnieść do pozycji indywidualnych podmiotów poddawanych procedurom wyłączenia. Nie tylko, że w zgodzie z mnogością specustaw obierana jest własność ale i tworzone są szkoły, mody i zasady parametrycznego obliczania wynagrodzenia i odszkodowania a postępowanie w kwestii ustalenia stanu przedmiotu staje się zwyczajowo mocno sformalizowane i uproszczone.

Co więcej dopuszcza się, że przedsiębiorstwo przesyłowe obdarowywane jest jedynie przywilejami, częścią nieruchomości bądź fragmentem prawa. Właścicielowi zaś odmawia się prawa do dysponowania gruntem a ponadto ustanawia się go przymusowo dozorcą, administratorem i płatnikiem podatków lokalnych oraz podmiotem odpowiedzialnym za zdarzenia losowe i nieszczęśliwe.

Pomysł Kancelarii Solski i Partnerzy z pewnością wart jest szerszej dyskusji i rozwinięcia dla dobra wspólnego i uniknięcia w przyszłości konieczności naprawiania stanów pobieżnie i pospiesznie dla bieżących potrzeb kreowanych mocą specustaw obecnego socjalizmu.





Gdy nie wiem jak oszacować to tego nie robię. Organy są od ustalania stanu i doprowadzenia do sekwencji wartości możliwych do weryfikacji a ich zależności niechaj montują inni biegli w mowie i czynie. Pogląd głoszony „jak nie ja to przecież ktoś to zrobi” jest mi kulturowo obcy. Wolę zachować wolność niż zniewalać rozsądek za kilka srebrników na chwilę doczesną za fałsz intelektualny odebranych.

Wróćmy jeszcze na chwilę do gry z początkowego slajdu. Co wybiera każdy z Was. Pięść i będzie mocował się z rzeczywistością aby stała się mu bliższą. Nożyczki i nie ustanie w staraniach aby wycinać absurdalności z otaczającego nas życia. Papier, który zapisze uwagami i treściami obnażającymi absurdalności aby nikomu więcej nie stawała się krzywda.

Jak widać i jak pamiętamy nie da się nie grać bo wtedy nami grają.

Uwaga już ostatnia. Nazbyt często dochodzi do groźnego zacieśniania współpracy organu rozstrzygającego z powołanym biegłym. Administracja w swobodnej ocenie dowodu, operatu szacunkowego, ciężarem argumentacji obarcza rzeczoznawcę majątkowego. Postępowania na kolejnych etapach instancji sprowadzają się do weryfikacji czy strona została pouczona o możliwości oddania dowodu pod ocenę organizacji zawodowej w trybie art. 157 UGN. Jeśli w aktach sprawy brak jest negatywnej oceny operatu szacunkowego zapadają orzeczenia o prawidłowości decyzji. Stowarzyszenia z niechęcią podejmują się czynności oceniania. W konflikcie z aparatem władzy obywatel powoli zostaje pozostawiony sam sobie. Pamiętajmy jednak, że jest tylko kwestią czasu jak zostanie zarejestrowana nowa organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, która z całą mocą, za wynagrodzenie i systemowo rozpocznie ocenianie wadliwych dowodów o wartości. Nagle przy nowych okolicznościach znacznie trudniej będzie bezkarnie fałszować wyceny praw własności i innych praw majątkowych.

Dziękuję za poświęcony czas.

Myślę, że w różnorodnych poglądach prezentowanych podczas Symposium każdy znalazł odrobinę siebie z przeszłości i okruszek siebie w przyszłości.

Małymi krokami idźmy każdy w swoją stronę.