



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4, Styczeń-Marzec 1995

Cena 7 zł (70.000 zł)

ISSN 1233-054X

● PRAWO ● STANDARDY I METODY WYCEN ● ZAGRANICA ● INFORMACJE ●



KATOWICE, Aleja Korfańtego, fot. Józef Wróbel

Działalność Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w 1994 r.

- Nowe uregulowanie odrębnej własności lokali
- Nowelizacja ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości
- Koncepcja ekonomicznej oceny wartości zasobów wodnych
- Wycena upraw sadowniczych – nowa metoda
- Wykorzystanie diagnostyki technicznej w wycenie maszyn i urządzeń
- Wrażenia z pobytu w USA
- Wycena nieruchomości na rynku rosyjskim
- TEGOVOFA Kraków '94

Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach portret własny

- Kilka uwag o regionie katowickim
- Informacja o regionalnym rynku lokali mieszkaniowych
- Wpływ warunków górniczych w wycenach nieruchomości
- Życia Federacji
- Polska Federacja Pośredników w Obrocie Nieruchomościami
- Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Informacje bieżące
- Listy od czytelników
- Kronika



PRZEDSIĘBIORSTWO INŻYNIERSKIE
SPÓŁKA Z O.O.

- ◆ badanie stanu prawnego nieruchomości
- ◆ regulacja stanu prawnego nieruchomości i kompleksowe prowadzenie spraw w imieniu klienta w organach administracji rządowej i samorządowej
- ◆ inwentaryzacja i wycena majątku trwałego (budynki, budowle, grunty, maszyny, urządzenia) przez rzeczoznawców z uprawnieniami państwowymi i biegłych wojewody
- ◆ doradztwo w zakresie rozwoju i zarządzania nieruchomościami
- ◆ pełen zakres usług geodezyjnych z zastosowaniem najnowszych technik komputerowych
- ◆ obrót nieruchomościami: wynajem, kupno, sprzedaż, pośrednictwo, codzienna pełna obsługa prawna

Działamy na rynku od 1987 roku

Nasz adres: 80-423 Gdańsk
ul. Chrobrego 36/38 A
tel./fax 41-91-99
tel. komórkowy 0-90508175

Agencja Nieruchomości GEOBIS:
80-831 Gdańsk
ul. Długa 76
tel./fax 31-25-24
tel. 31-48-51 w. 144

W NUMERZE:

A. Kalus Działalność Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w 1994 r.	1
PRAWO	
S. Kalus Nowe uregulowanie odrębnej własności lokali	3
H. Jędrzejewski Nowelizacja ustawy o gospodarce grun- tami i wywłaszczeniu nieruchomości ..	6
STANDARZY I METODY WYCEN	
K. Turkowski Koncepcja ekonomicznej oceny wartości zasobów wodnych	10
A. Nowak Wycena upraw sadowniczych – nowa metoda	13
R. W. Osypiuk Wykorzystanie diagnostyki technicz- nej w wycenie maszyn i urządzeń ..	17
ZAGRANICA	
M. Prystupa Wrażenia z pobytu w USA	19
K. Grzesik Wycena nieruchomości na rynku rosyjskim	22
K. Grzesik TEGOVOFA Kraków '94	24
DZIAŁ REGIONALNY	
A. Kalus, H. Wawrzynek. Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach portret własny	25
M. Borycki Kilka uwag o regionie katowickim ..	26
M. Borycki, S. Starzyk Informacja o regionalnym rynku lokali mieszkaniowych	27
A. Grybowski Wpływ warunków górniczych w wycenach nieruchomości	28
INFORMACJE – WIADOMOŚCI	
Z życia Federacji	32
Polska Federacja Pośredników w Obrocie Nieruchomościami	35
A. Kobyłecki Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Informacje bieżące	36
Kronika	39
LISTY OD CZYTELNIKÓW	37
FOTOREPORTAŻ	
Katowice	20-21

DZIAŁALNOŚĆ POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W 1994 r.

Andrzej Kalus



Ubiegły rok był pierwszym w życiu Federacji, którą tworzyło 16 stowarzyszeń o zasięgu krajowym lub lokalnym. Zarząd Federacji w tym czasie skupił się na:

- nawiązaniu kontaktów zagranicznych i krajowych,
- organizacji konferencji, seminariów i szkoleń,
- wydawaniu własnego periodyku i fachowych publikacji,
- przygotowaniu standardów zawodowych,
- zorganizowaniu biura Federacji w Warszawie.

Nawiązanie **kontaktów zagranicznych i krajowych** stanowiło przedmiot szczególnego zainteresowania Federacji. Na plan pierwszy wysuwa się tutaj ścisła współpraca z Wschodnioeuropejską Fundacją na rzecz Nieruchomości z Waszyngtonu, w wyniku której Federacja uzyskała istotną pomoc merytoryczną i finansową w realizacji wielu celów. Dzięki niej mogliśmy między innymi rozpocząć wydawanie tego kwartalnika oraz zorganizować spotkanie informacyjne w Ambasadzie Wielkiej Brytanii z udziałem brytyjskich i amerykańskich firm mających swoje przedstawicielstwa w Warszawie. Było ono okazją do przedstawienia Federacji i stowarzyszeń członkowskich. Podkreślono, iż Federacji zależy na angażowaniu w tych firmach polskich rzeczoznawców majątkowych, a także na możliwości odbywania w nich praktyki. Po tym spotkaniu cztery firmy stały się członkami wspierającymi Federacji.

W kwietniu, podczas wiosennej sesji TEGOVOFA w Dublinie, Federacja została przyjęta w skład tej organizacji, na zasadzie członka stowarzyszonego. W czerwcu i we wrześniu gościliśmy w Warszawie i Krakowie przywódców kilku europejskich i światowych organizacji, w tym Prezydenta i Wiceprezydenta Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS z Wielkiej Brytanii, Prezydenta EURO-

VAL, Przewodniczącego i Sekretarza Generalnego TEGOVOFA, Wiceprezydenta Wschodnioeuropejskiej Fundacji na rzecz Nieruchomości z USA, Prezydenta TIAVSC z Kanady. Spotkania te odbywały się podczas międzynarodowych konferencji organizowanych przez Federację. Reasumując: nawiązano kontakty z przedstawicielami ponad 20 zagranicznych organizacji skupiających rzeczoznawców majątkowych. Ich celem było promowanie naszych organizacji i zawodu oraz nawiązanie międzynarodowej współpracy. We wszystkich tych spotkaniach nasi rozmówcy z uznaniem wyrażali się o dotychczasowych dokonaniach polskich rzeczoznawców majątkowych, zaś niektórzy z nich wprost orzekli, że w tej dziedzinie Polska może być przykładem nie tylko dla Europy Środkowej i Wschodniej, ale i Zachodniej.

W grudniu Federacja złożyła oficjalny wniosek o przyjęcie do Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny Środków Trwałych TIAVSC. Wniosek ten ma być rozpatrzony w najbliższym czasie. Liczymy na jego pozytywne załatwienie, gdyż właśnie z udziałem TIAVSC Federacja zamierza zorganizować w 1996 r. w Warszawie Światowe Forum Rzeczoznawców Majątkowych.

Przeprowadzono oficjalne rozmowy z Ministrem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Barbarą Bliądą i Wiceministrem Finansów Prof. Witoldem Modzelewskim. Oprócz prezentacji naszego środowiska i Federacji podczas rozmów przedstawiono dezyderaty formułowane wielokrotnie pod adresem tych resortów przez rzeczoznawców majątkowych. Podczas grudniowego spotkania z prof. Modzelewskim poruszono problem udziału rzeczoznawców majątkowych w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, przeprowadzenia specjalistycznych seminariów dla rzeczoznawców majątkowych, zmniejszenia podatku VAT od usług świadczonych przez rzeczoznawców i zaliczania w koszty ubezpieczenia od odpowiedzialności

cywilnej. Natychmiastowych efektów tych rozmów nie należało rzecz jasna oczekiwać. Podkreślić jednakże należy, że postulaty te zostały życzliwie przyjęte do rozważenia. Wielokrotnie spotykano się z Henrykiem Jędrzejewskim, dyrektorem Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej MGPIB w sprawach dotyczących szkolenia i egzaminowania kandydatów na rzeczoznawców, a także wydania Tymczasowych Zasad Wyceny Nieruchomości. Przedstawiciele Federacji opiniowali przygotowywane do wydania zarządzenie MGPIB w sprawie szczegółowych zasad wyceny.

Przeprowadzono serię spotkań z Towarzystwami Ubezpieczeniowymi HESTIA Insurance i WARTA w celu uruchomienia zbiorowego ubezpieczenia rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej. Aktualnie korzystniej układa się współpraca z WARTĄ, która określiła kompleksową ofertę ubezpieczeń, aktualnie analizowaną w poszczególnych stowarzyszeniach członkowskich.

Organizacja konferencji, seminariów i szkoleń była w centrum uwagi Rady Krajowej i Zarządu Federacji.

Zorganizowane zostały dwie międzynarodowe konferencje w Krakowie. W czerwcu nt. standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, we wrześniu zaś jesienną sesję TEGOVOFA i EUROVAL (pierwszy raz odbyła się poza krajami Unii Europejskiej) i III Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych, współdziałając ściśle z Małopolskim Stowarzyszeniem. Ocenia się, że w konferencjach tych uczestniczyło w sumie blisko 700 osób, w tym rzeczoznawcy z 20 krajów Europy, Stanów Zjednoczonych i Kanady. Gośćmi naszych konferencji byli przedstawiciele kierownictwa Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz dyrektorzy departamentów z resortów budownictwa, finansów, rolnictwa i przekształceń własnościowych.

Federacja wspólnie z Stowarzyszeniem w Katowicach zorganizowała dwa specjalistyczne seminaria. Jedno poświęcone problematyce uwzględniania w wycenach zużycia nieruchomości, drugie dotyczące wyceny maszyn i urządzeń. Wzięło w nich udział ponad 200 rzeczoznawców z całego kraju.

W wyniku podpisania umowy z Polskim Bankiem Rozwoju S.A. w Warsza-

wie zorganizowano trzykrotnie seminaria doskonalące wiedzę rzeczoznawców na potrzeby banków. Cieszyły się one znacznym zainteresowaniem ze strony rzeczoznawców, w związku z czym będą kontynuowane w przyszłości.

Odnosnie wydawnictw Federacji: rozpoczęto publikację kwartalnika Federacji – Rzecznawca Majątkowy. Ukazały się w ubiegłym roku trzy numery tego pisma. Staraniem Federacji wydano dwie publikacje książkowe dotyczące zagranicznych standardów stosowanych przez europejskich i amerykańskich rzeczoznawców. Jedna, to wytyczne TEGOVOFA, druga to Standardy „amerykańskie”. Zostały one rozprowadzone wśród polskich rzeczoznawców podczas konferencji oraz przez biura stowarzyszeń regionalnych.

Opracowanie projektu standardów zawodowych polskich rzeczoznawców majątkowych było wynikiem ogromnego społecznego wysiłku zespołu kierownego przez Z. Małeckiego. Projekt ten został dobrze przyjęty przez środowisko rzeczoznawców podczas krajowej konferencji w Krakowie, pozytywnie oceniło go MGPIB oraz amerykańscy i angielscy konsultanci Federacji. Obecnie zespół ten opracował drugi projekt standardów, uwzględniający zgłoszone zbiorowe i indywidualne uwagi skierowane do Federacji na piśmie. W najbliższym czasie zostanie on przesłany do konsultacji do poszczególnych stowarzyszeń.

Problemy z organizacją Biura Federacji w Warszawie występowały przez cały ubiegły rok. Dwukrotnie zmieniliśmy siedzibę w Warszawie i obsadę kadrową. Od lipca biuro Federacji mieści się w pokoju 224 przy ulicy Kopernika 30, i można się z nim połączyć dzwoniąc pod numer 022 (kierunkowy) 264162 od poniedziałku do piątku.

Członkowie Zarządu Federacji w ramach możliwości czasowych uczestniczyli w krajowych konferencjach, naradach i spotkaniach środowiskowych. W szczególności zabrali głos podczas konferencji organizowanych na temat powszechnej taksacji nieruchomości w Kaliszu i Krakowie, wzięli udział w naradzie dyrektorów wydziałów geodezji Urzędów Wojewódzkich w Sobótce k. Wrocławia oraz w spotkaniach z członkami stowarzyszeń w Warszawie i Białymstoku.

W minionym roku Rada Krajowa Federacji zbierała się trzykrotnie: w styczniu, maju i we wrześniu. Zarząd zaś spotykał się raz w miesiącu. 1 grudnia 1994 r. rozpoczęła działalność Komisja Arbitrażowa Federacji pod przewodnictwem Zdzisławy Lendzion-Trojanowskiej. Pierwsze 10 aktów nominacyjnych wręczono uroczysto arbitrom wytypowanym przez poszczególne stowarzyszenia.

W celach promocyjnych (a także zarobkowych) Federacja wypuściła na rynek organizacyjne krawaty, spinki, parasole i koszulki bawełniane. Wzorowaliśmy się przy tym na bratnich stowarzyszeniach działających na Zachodzie. Zachęcamy do dokonania zakupów tych gadżetów w biurze Federacji w Warszawie lub w siedzibach stowarzyszeń.

Zrealizowano założone na początku roku cele:

- opracowano projekt standardów zawodowych wraz z kodeksem etycznym,
- rozpoczęto wydawanie kwartalnika Federacji i innych publikacji,
- zorganizowano konferencje i seminaria problemowe,
- zorganizowano szkolenia rzeczoznawców w zakresie ich współpracy z bankami,
- prowadzono rozmowy z towarzystwami ubezpieczeniowymi nt. ubezpieczeń rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej.

Nie zrealizowano natomiast w pełni lub wcale:

- nie rozwinięto wystarczająco akcji informacyjnej wśród społeczeństwa, promującej zawód rzeczoznawcy majątkowego,
- nie opracowano systemu stałego do kształcenia rzeczoznawców,
- nie zorganizowano staży zagranicznych.

Podkreślenia wymaga fakt, że Zarząd Federacji pracuje społecznie, zaś składki członkowskie w niewielkim tylko stopniu pokrywają koszty działalności. Federacja nie ma możliwości zaspokajania wielu potrzeb biegłych i rzeczoznawców majątkowych. Jest to zadanie dla stowarzyszeń członkowskich. Organizacja nasza stwarza warunki do społecznej pracy działaczy z różnych regionów dla wspólnego dobra. Nie wszyscy rozumieją to w wystarczającym stopniu.

NOWE UREGULOWANIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

Stanisława Kalus

Istotne zmiany w systemie prawa cywilnego, jakie miały miejsce w związku z przejściem na zasady gospodarki rynkowej dotknęły także problematyki nieruchomościowej, w tym szczególnie **instytucji odrębnej własności lokali**.

Stanowią one ukoronowanie pewnego procesu, który rozwija się już od lat osiemdziesiątych, a który polega na ujednoczeniu regulacji prawnych odnoszących się do różnych form i typów własności, na urynkowieniu gospodarki lokalami i udoskonalaniu zarządzania nieruchomościami.

Należy przyznać, że już ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz.U. nr 55, poz. 321) rozluźniła znacznie przesłanki ustanowienia odrębnej własności lokali przewidując w art. 136, że odrębną nieruchomością może być nie tylko lokal mieszkalny, lecz także użytkowy, w tym także garaż stanowiący część składową budynku, a nadto zrezygnowała z dotychczasowego wymogu, aby lokal ten był przeznaczony do zaspokajania potrzeb jedynie właściciela lub jego bliskich, a zatem, aby stanowił wyłącznie przedmiot własności osobistej.

Modifikacja ta miała jednak charakter jedynie kosmetyczny, podczas gdy w literaturze cywilistycznej zwracano uwagę na konieczność gruntowniejszych zmian tej instytucji. Związane to było z jednej strony z brakiem zwartej regulacji prawnej tej instytucji, gdyż poszczególne przepisy odnoszące się do niej zamieszczone były w różnych aktach prawnych także poza kodeksem cywilnym, a to: w ustawie z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127), ustawie o prawie spółdzielczym, czy ustawie z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19, poz. 147 z późn. zmianami), oraz w prawie lokalowym. Regulacja ta okazała się niewystarczająca, bowiem wiele istotnych problemów odnoszących się nie tylko do wykonywania odrębnej własności lokali, ale przede wszystkim do zarządu rzeczą wspólną (pozostałe części budynku nie przeznaczone wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz grunt pod budynkiem) – nie były wystarczająco uregulowane.

W związku jednakże z tym, iż zjawisko wykupu mieszkań państwowych, a następnie komunalnych, przybrało znaczne rozmiary należało te kwestie gruntownie i na nowo uregulować.

Uchwalona przez Sejm RP ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388) – zwana w dalszej treści ustawą – stanowi akt prawny realizujący wyżej wskazane założenie ujednoczenia i skupienia prze-

pisów odnoszących się do ustanawiania odrębnej własności lokali, praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarządu nieruchomością wspólną. Wprowadza ona do dotychczasowego stanu prawnego szereg istotnych zmian, których szczegółowe omówienie przekraczałoby ramy takiej, jak ta publikacja.

Dlatego też chciałabym zwrócić tylko uwagę na niektóre bardzo doniosłe zmiany, tym bardziej, że mogą one mieć ważne znaczenie dla rzeczoznawców majątkowych i to nie tylko dla problematyki przedmiotu wyceny, jakiej oni dokonują.

Szczegółowe przepisy odnoszące się do zarządzania nieruchomościami wspólnymi otwierają bowiem przed rzeczoznawcami szerokie perspektywy odnośnie do ich zatrudnienia w charakterze zarządców tych nieruchomości, skoro elementem prawidłowego zarządzania jest przecież kalkulacja niezbędnych wydatków na nieruchomość, ale także możliwości uzyskiwania dochodów z nieruchomości, z których wydatki te mogłyby być pokrywane.

Niezwykle istotna zmiana dotyczy przede wszystkim odmiennego niż dotąd spojrzenia na nieruchomość lokalową i prawa do niej oraz na nieruchomości budynkowe i gruntowe, na których nieruchomość lokalowa się znajduje. Do tej pory bowiem punkt ciężkości spoczywał na nieruchomości lokalowej, zaś uprawnienia jej właściciela do współwłasności pozostałych części budynku nie przeznaczonego do wyłącznego użytku innych właścicieli lokali oraz udział we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym gruntu były mało istotne i stanowiły jedynie część składową prawa odrębnej własności lokalu. Do praw tych zresztą nie przywiązywano większej wagi, a ich wycena nie miała prawie żadnego znaczenia dla określenia wartości nieruchomości lokalowej. Pod rządami ustawy o własności lokali (art. 3 ust. 1 i 2) prawa te są nadal prawami związanymi z własnością lokalu, ale dokonano niezwykle istotnej zmiany odnoszącej się do prawa do gruntu, co ma znaczący wpływ na wartość tych praw.

Otóż, o ile w myśl art.136 § 2 kc przedmiotem prawa do gruntu była „*działka gruntu, na której został wzniesiony budynek wraz z gruntem związanym z korzystaniem z niego*”, to na mocy art. 3 ust. 1 ustawy przedmiotem tego prawa jest „*grunt*”, a zatem cała nieruchomość gruntowa. Podkreśla to art. 5 tejże ustawy przewidujący, iż „*jeżeli powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego, współwłaściciele mogą*

dokonać podziału tej nieruchomości”. Zakres tego prawa jest zatem o wiele szerszy niż dotąd, a więc i jego wartość będzie zwykle znacznie przewyższająca wartość prawa do działki, na której zlokalizowany jest budynek i niezbędnej do korzystania z niego. Musi to zatem wpłynąć na wycenę dokonaną dla potrzeb sprzedaży odrębnych lokali i wartość prawa do nieruchomości gruntowej może poważnie oddziaływać na zwiększenie nieruchomości lokalowej, a zatem na jej cenę.

Dalszą istotną zmianę wskazującą na pewne „przesunięcie punktu ciężkości” jest i to, że o ile na gruncie przepisów dotychczasowych właściciele poszczególnych odrębnych lokali byli do pewnego stopnia „zatomizowani” i przedmiotem ich zainteresowania była jedynie troska o stan techniczny i zagospodarowanie ich lokalu – to obecnie uległo to diametralnej zmianie. Zgodnie bowiem z art. 6 ustawy **ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową**, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Co więcej, z art. 17 ustawy wynika, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej wspólnota ta odpowiada bez ograniczeń, a każdy z właścicieli odrębnych lokali – w części odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności. Nadto art. 13 w ust. 1 ustawy przewiduje obowiązek uczestniczenia właścicieli poszczególnych lokali w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz korzystanie z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli, a nadto obowiązek współdziałania w ochronie wspólnego dobra. Stąd też w chwili obecnej należy większą uwagę zwrócić także na stan techniczny części wspólnych.

Inną zmianą mającą ważne znaczenie dla problematyki wyceny odrębnej własności lokalu ma nowe uregulowanie przedmiotu tej własności. Z art. 1 ust. 1 ustawy wynika, że jest nim samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, a więc nie tylko lokal mieszkalny lub użytkowy. Należy jednak zwrócić baczną uwagę na to, iż definiujący pojęcie „samodzielnego lokalu” art. 2 w ust. 4 ustawy wyraźnie przewiduje, iż częścią składową tego lokalu są pomieszczenia do niego przynależne, a w szczególności piwnica, strych lub magazyn, chociażby nawet nie przyległy bezpośrednio do tego lokalu, o ile nic innego nie wynika z czynności prawnej lub orzeczenia sądowego dotyczącego odrębnej własności lokalu. Może to także mieć istotny wpływ na określenie wielkości udziału właścicieli lokalu we współwłasności budynku czy gruntu, ponieważ art. 3 ust. 1 stanowi w sposób nie budzący wątpliwości, że przy ustaleniu wielkości tego udziału bierze się pod uwagę stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku, zaś powierzchnię lokalu liczy się wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Im więc większy jest lokal wraz z tą powierzchnią przynależną, tym większy udział właściciela lokalu we współwłasności pozostałych części budynku oraz współwłasności

lub współużytkowaniu wieczystym gruntu. Ma to znaczenie pozytywne, gdyż korzyści i inne przychody z nieruchomości wspólnej po potrąceniu kosztów jej utrzymania przypadają właścicielom lokali w takim samym stosunku jak stosunek ich udziałów. Nie można jednak zapominać o negatywnej stronie tego zagadnienia, gdyż także wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej obciążają w tym samym stosunku właścicieli lokali. Także za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej każdy ze współwłaścicieli odpowiada proporcjonalnie do wspólności swojego udziału w nieruchomości wspólnej. Ustawa zawiera jednolite w zasadzie uregulowania bez względu na charakter odrębnych lokali, z tym, że w kwestii ponoszenia wydatków na nieruchomość wspólną zawiera pewien charakterystyczny wyjątek. Otóż, ponieważ z korzystaniem z lokali użytkowych wiąże się niejednokrotnie większe zużycie powierzchni wspólnej budynku, w związku z tym art. 12 ust. 3 ustawy przewiduje, że w drodze uchwały zebrania właścicieli można zwiększyć obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na to, że dotychczas w wycenie wartości odrębnego lokalu przed jego sprzedażą z reguły przywiązywano baczną uwagę do oszacowania samego lokalu. Wycena tzw. części wspólnych budynku uważana była za mało istotną. Obecnie trzeba będzie szczegółowo wycenić tą właśnie część. Operat szacunkowy powinien co do tej części zawierać szczegółowe uwagi odnoszące się do ich stanu technicznego. Im bowiem stan ten jest gorszy, tym większe będą obciążenia obecnych i przyszłych właścicieli lokali z tytułu zarządu nimi. Jest to tym istotniejsze, że lokale zwykle są bardziej „zadbane” przez osoby z nich korzystające, podczas gdy do części wspólnych podchodzi się często jak do sfery niczyjej, w związku z czym podlegają one szybszemu zużyciu, nierzadko dewastacji przez lokatorów lub ich domowników.

Bardzo restrykcyjny dla właścicieli lokali jest art. 16 ustawy przewidujący pewne szczególne sankcje w stosunku do tych właścicieli lokali, którzy zalegają długotrwale z zapłatą należnych od nich opłat, wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub też przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. W przypadkach takich może bowiem wspólnota mieszkaniowa, obejmująca ogół właścicieli, żądać w trybie procesowym, a zatem pod kontrolą sądu, licytacyjnej sprzedaży lokali należących do takich właścicieli, przy czym właścicielom tym w przypadku sprzedaży ich lokali nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Przepis ten będzie niewątpliwie dyscyplinował właścicieli lokali i wymuszał na nich postępowanie prawidłowe z gospodarczego punktu widzenia oraz ze względu na interesy pozostałych właścicieli, gdyż sankcja ta jest niewątpliwie bardzo poważna i konsekwencje jej stosowania mogą być dla właściciela niezwykle dolegliwe.

Rozbudowane są przepisy ustawy odnoszącej się do zarządu nieruchomością wspólną, ale dopuszczają one w dosyć szerokim zakresie autonomię właścicieli lokali, którzy mogą albo sami określić w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, albo w później zawartej umowie notarialnej, sposób zarządu nieruchomością wspólną. Mogą zatem umówić się nie tylko co do tego, czy będzie to zarząd przewidziany przepisami ustawy, czy też zarząd uregulowany przepisami kodeksu cywilnego o współwłasności w częściach ułamkowych, ale także co do tego, czy powierzają zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej albo prawnej. Jeżeli umowa taka zostanie zawarta, to odnosi ona swój skutek nie tylko co do stron tej umowy, ale także co do każdego kolejnego nabywcy lokalu, jeśli wyodrębnianie poszczególnych lokali nie ma miejsca jednocześnie, tylko sukcesywnie.

Ustawa rozróżnia dalej sytuację prawną mniejszych wspólnot mieszkaniowych w domach, w których liczba lokali wyodrębnionych wraz z niewyodrębnionymi nie jest większa niż dziesięć oraz większych, w domach, w których liczba tych lokali przekracza dziesięć. O ile w pierwszym z tych przypadków stosuje się odpowiednio z braku odmiennej umowy właścicieli, przepisy kodeksu cywilnego oraz kodeksu postępowania cywilnego, o tyle w drugim przypadku stosuje się w tym zakresie przepisy ustawy. Zwłaszcza chodzi tu o konieczność dokonania wyboru zarządu. Zarząd może być w zależności od potrzeb jednoosobowy lub kilkuosobowy, składać się z właścicieli lokali lub też z osób trzecich, nie będących właścicielami lokali.

Zasadnicze funkcje tego zarządu polegają na kierowaniu sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowaniu jej na zewnątrz oraz stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Członkowie tego zarządu działają pod ścisłym nadzorem właścicieli lokali i mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani. Ustawa szczegółowo określa sposób funkcjonowania tego zarządu i stosunek pomiędzy nim, a wspólnotą mieszkaniową.

Jeśli chodzi o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, to ustawa wyróżnia tzw. czynności zwykłego zarządu, które polegają na załatwianiu bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniu jej w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia oraz czynności przekraczające zarząd zwykły. Ustawa nie definiuje co prawda tego pierwszego rodzaju czynności, ale zwykle tak są one rozumiane w literaturze cywilistycznej i orzecznictwie sądowym. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd, zgodnie z art. 22 ust. 1, samodzielnie. Co do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, to ustawa wymienia je, ale jedynie przykładowo. Tutaj do podjęcia tego rodzaju czynności niezbędna jest uchwała właścicieli lokali, w której wyrażą oni zgodę na jej dokonanie.

Do najważniejszych obowiązków zarządu powołanego w trybie omawianej ustawy należy oprócz kierowania spr-

wami wspólnoty i reprezentowania jej, prowadzenie odpowiedniej wspólnej księgowości finansowej, dokonywanie stosownych rozliczeń oraz zwoływanie zebrania właścicieli, a nadto konstruowanie planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i uzyskiwania opłat na pokrycie kosztów zarządu. Obowiązki te wymagają oczywiście pewnych umiejętności w zakresie zarządzania nieruchomością, wyliczania kosztów prowadzenia tej działalności itp. Otwiera się tu zatem szerokie pole do działania także ze strony rzeczoznawców majątkowych, gdyż należy się liczyć z tym, że właściele budynków mogą być żywotnie zainteresowani w powierzeniu funkcji zarządców tego rodzaju osobom fizycznym, zwłaszcza tam, gdzie dotychczas działające przedsiębiorstwa komunalne nie wypełniały właściwie swoich funkcji zarządczych, nie gospodarowały należycie, nie uwzględniały interesów właścicieli lokali. Nawet tam jednak, gdzie w zakresie zarządu utrzymany zostanie stan dotychczasowy, zarządcy będą wykonywali swoje funkcje pod ścisłym nadzorem właścicieli lokali. Wynika to m.in. nie tylko z konieczności uzyskiwania w sprawach przekraczających zarząd zwykły zgody właścicieli lokali, lecz także stąd, że właściciele ci uchwalają roczny plan gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną, oceniają pracę zarządu i udzielają mu, lub nie, absolutorium (art. 30, ust. 2).

Nadto jeżeli zarząd nie wypełnia należycie swoich obowiązków, albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy z właścicieli może żądać ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego (art. 26).

Wiąże się to z prawem i obowiązkiem każdego ze współwłaścicieli współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, który przewiduje art. 27 ustawy oraz art. 200 kc.

Dokonując przeglądu nowych unormowań dotyczących odrębnej własności lokali należy podkreślić, że uprzedmiotowiają one właścicieli lokali angażując ich do naprawę rozsądnej, przynoszącej maksymalne korzyści działalności gospodarczej, choć niewątpliwie nakładają na nich także poważne obowiązki. Trzeba także zwrócić uwagę na to, że w sytuacji, gdy najczęściej nie wszystkie lokale w budynku stanowią odrębne nieruchomości zjawiskiem normalnym będzie istnienie różnych tytułów prawnych do lokali w tym samym budynku, przysługującym różnym osobom z tych lokali korzystających. Należy się więc pogodzić z tym, że tylko część z tych osób będzie pełnoprawnymi właścicielami i tylko one decydować będą o losach nieruchomości wspólnej, podczas, gdy lokatorzy będą mieli pozycję bez porównania słabszą, nie dającą im żadnego wpływu na zarządzanie nieruchomością wspólną.

Prof. Stanisława Kalus jest profesorem w Katedrze Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, sędzią Sądu Apelacyjnego w Katowicach oraz kierownikiem Podyplomowego Studium Wyceny i Gospodarki Nieruchomościami.

NOWELIZACJA USTAWY O GOSPODARCE GRUNTAMI I WYWŁASZCZENIU NIERUCHOMOŚCI

Henryk Jędrzejewski



Znowelizowana 21 października 1994 r. ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości została opublikowana w Dz. U. 123 z r. 1994 i weszła w życie 8 grudnia 1994 r. W ramach nowelizacji wprowadzono kilka nowych regulacji prawnych:

Najistotniejszą regulacją jest wprowadzenie przepisów odblokowujących problematykę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Na skutek orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, które zapadło w 1993 r., skasowano dotychczasowe przepisy wprowadzające tryb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Ten tryb polegał na tym, że organ, który zamierzał zaktualizować opłaty wysyłał do użytkownika wieczystego oświadczenie i z chwilą, gdy docierało ono do jego wiadomości, obowiązywała nowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego. W zasadzie użytkownik wieczysty nie miał możliwości odwołań, dochodzenia swoich praw, przed żadnymi organami odwoławczymi. To się nie spodobało Trybunałowi Konstytucyjnemu, który na wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich orzekł, że przepis ten jest niezgodny z konstytucją. Kilka miesięcy trwało zanim podjęto prace nad znowelizowaniem tego przepisu. Sejm, kierując się wskazaniem TK wprowadził inny tryb opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Polega on na tym, że organ, który chce zaktualizować opłatę z tytułu użytkowania wieczystego musi wysłać na piśmie każdemu użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenie dotychczasowej opłaty wraz z ofertą nowej opłaty (zwykle wyższej). Użytkownik wieczysty, który otrzyma takie wypowiedzenie i ofertę nowej opłaty ma 30 dni na zareagowanie. Jeżeli w tym czasie nie zareaguje to znaczy, że przyjmuje zarówno wypowiedzenie jak i nową opłatę i sprawa jest zakończona. Natomiast jeżeli nie chce się z tym pogodzić, a ma to miejsce przeważnie wtedy, gdy organ w ramach aktualizacji podwyższa opłatę, może złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o uznanie, że zarówno wypowiedzenie jak i oferta

nowej opłaty są nieuzasadnione, albo że są uzasadnione w mniejszej wysokości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze po otrzymaniu takiego wniosku będzie dążyło do ugodowego załatwienia sprawy, do tego żeby użytkownik wieczysty i organ doszli do porozumienia poprzez zawarcie ugody. Jeżeli dojdzie do tej ugody – ma ona moc ugody sądowej i kończy sprawę. Jeżeli do zawarcia ugody nie dojdzie sprawę rozstrzygnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w drodze orzeczenia.

Jeżeli któraś ze stron będzie niezadowolona z orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego będzie mogła to orzeczenie zaskarżyć do sądu powszechnego, gdyż opłaty aktualizuje się w trybie cywilno-prawnym.

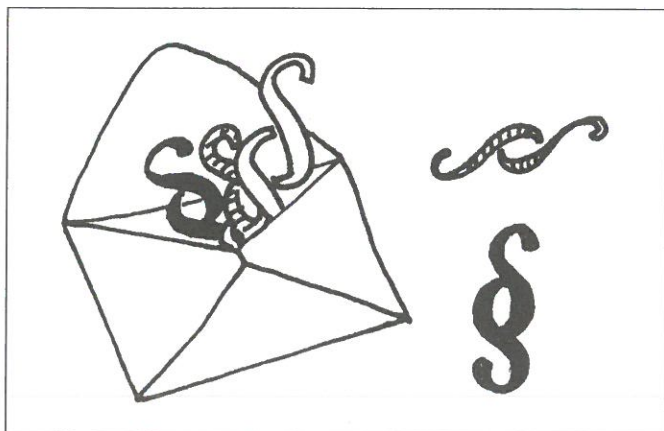
Jest i inny aspekt tej sprawy. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nie musi zawsze polegać na ich podwyższeniu. Jeżeli okaże się, że wartość nieruchomości zmniejszyła się na skutek różnych czynników, wtedy użytkownik wieczysty może żądać od organu aktualizacji polegającej na obniżeniu opłaty. Jeżeli organ tych roszczeń nie uzna, użytkownikowi wieczystemu będzie przysługiwał cały tryb dochodzenia praw przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym i sądem powszechnym. Spraw takich będzie raczej dużo – wskazują na to doświadczenia lat 1990 – 1993, kiedy obowiązywał do czasu orzeczenia TK system aktualizacji opłat. Pewnym hamulcem będzie to, że za złożenie wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego i sądu trzeba będzie wносить opłaty uzależnione od wartości roszczenia. Przepis stanowi, że opłatę zapłaci ten, kto przegra sprawę. A więc będzie to hamulec dla organów żeby zbyt pochopnie nie podejmowały aktualizacji opłat. Z drugiej strony będzie to również hamulec dla użytkowników wieczystych, którzy niezadowoleni z aktualizacji opłat będą chcieli się odwoływać – a nuż coś zyskają.

Opisany powyżej system jest ważny dla rzeczoznawców majątkowych dlatego, że aktualizacji opłat można dokonać wyłącznie na skutek zmiany wartości nieruchomości, a wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi. A zatem organ musi zlecić rzeczoznawcy majątkowemu ponowną wycenę nieruchomości na dzień aktualizacji.

Druga ważna z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych regulacja dotyczy wprowadzenia przepisu, który upoważnia radę gminy do udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych. Do tej pory takiego prawa nie było. Przepisy tak sprawę regulowały, że cena lokalu mieszkalnego była równa wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Oczywiście były przypadki, że gminy obniżały ceny, ale było to działanie niezgodne

z prawem, co stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale podjętej w zeszłym roku w składzie całej izby, a więc zostało to wpisane jako zasada prawna. Obecnie gminy mogą już udzielać bonifikat. Ustawodawca nie określił, jak duża może to być bonifikata. Teoretycznie może więc ona wynosić nawet 99 proc. Gmina może zatem sprzedać lokal mieszkalny za 1 proc. jego wartości i prawa nie naruży, chociaż najprawdopodobniej naruży zasady gospodarności. Regulacja ta jest ważna z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych, gdyż zmniejszą naciski gmin na rzeczoznawców, by wyceniali tak jak to odpowiada klientowi. Naciski te powodowały często zafalszowywanie wycen. Obecnie to się zmieni – rzeczoznawca majątkowy określi wartość lokalu mieszkalnego, czyli najbardziej prawdopodobną cenę, jakiej należy się spodziewać że można za lokal uzyskać na rynku, natomiast gmina w ramach prowadzonej polityki może od ceny opartej na wartości udzielić bonifikaty. Trzeba tu podkreślić wyraźnie, że gminy nie uzyskały prawa do samodzielnego stanowienia cen i nie mogą sprzedawać lokalu bez określenia przez rzeczoznawcę wartości lokalu. Uzyskały tylko prawo do udzielenia bonifikat, czyli zniżek. Poziom, od którego udziela się tych zniżek ustalają rzeczoznawcy majątkowi, określając wartość lokalu.

Trzecia dosyć istotna regulacja wprowadzona przez nowelizację ustawy to upoważnienie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa do określenia szczegółowych zasad wyceny nieruchomości. Resort budownictwa już we wrześniu ubiegłego roku opracował i wydał tymczasowe zasady wyceny nieruchomości. Pierwszą edycję rozpowszechniono podczas III Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie. Zostały one wydane w formie zeszytu problemowego. Wprowadzono je do stosowania pismem dyrektora Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej MGPIB. Teraz, w oparciu o delegację ustawową, zostaną wprowadzone na mocy zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa i będą przepisem prawnym. Projekt przeszedł już tryb legislacyjny i znajduje się w Departamencie Prawnym URM oczekując na komisję prawniczą, która oceni go w zakresie zgodności z przepisami prawa. Sądzę, że je-



szcze w lutym br. zarządzenie zostanie podpisane przez Ministra.

Inną, bardzo ważną regulacją zamieszczoną w ustawie, była kwestia uregulowania stanów prawnych dla tych posiadaczy, którzy faktycznie nieruchomościami władają, ale nigdy nie mieli ich przekazanych w formie przewidzianej prawem. Jest to sytuacja, która może dziwić – jak to się stało, że nie mając praw do nieruchomości posiadacze ci inwestowali w nie. Ustawodawca chcąc unormować tę sytuację wprowadził przepis umożliwiający oficjalne przekazanie tym posiadaczom nieruchomości na zasadach preferencyjnych. Zasady te polegają na tym, że:

- * przekazanie następuje bez przetargu,
- * za nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu posiadacz nie płaci tzw. opłaty pierwszej – opłaty wysokiej, która wynosi od 15 do 25 proc. ceny gruntu.

Ten przepis ma jednak pewne ograniczenia. Posiadacz, który chce skorzystać z przepisu, musi udokumentować, że miał nieruchomość w faktycznym władaniu 5 grudnia 1990 roku. Przepis ten nie działa bezterminowo, wnioski w tej sprawie mogą być składane tylko do końca 1995 r. W ustawie przepis ten zapisano w formie dwóch artykułów: 88 a i 80. Różnią się one tym, że art. 88 a jest obligatoryjny, tzn. jeżeli zachodzą przesłanki podane w tym artykule gmina, czy Skarb Państwa nie może odmówić przekazania posiadaczowi nieruchomości.

Natomiast art. 80 jest przepisem fakultatywnym – stwarza możliwość regulacji, ale nie nakłada obowiązku. Artykuł 88 a dotyczy tylko gruntów zabudowanych i to w obszarze niezbędnym do korzystania z wzniesionych budynków, przy czym muszą one być wybudowane ze środków własnych posiadacza i za zezwoleniem na budowę. Natomiast artykuł 80 dotyczy całego gruntu, który był w posiadaniu danej osoby (również niezabudowanego).

Tą samą ustawą rozszerzono zakres uwłaszczenia osób prawnych praktycznie na wszystkie bez wyjątku osoby prawne. Uwłaszczone bowiem państwowe i komunalne osoby prawne, spółdzielnie, przedsiębiorstwa pionu drogownictwa, BGŻ, PAN, wyższe uczelnie i instytuty naukowo-badawcze, a obecnie pozostałe osoby. Uwłaszczone je na tych samych zasadach co spółdzielnie, czyli według formuły **na wniosek**, a nie z mocy prawa – jak to miało miejsce w przypadku państwowych i komunalnych osób prawnych. Oznacza to, że nie wszystkie osoby prawne zostaną uwłaszczone, a tylko te, które złożą taki wniosek do końca 1995 r. Dążenie do tego, aby uregulować stany prawne – a uwłaszczenie jest jedną z form regulacji – należy ocenić pozytywnie. Nie powinno być tak, że istnieją nieruchomości niczyje. Osoby prawne w kraju, w którym funkcjonuje gospodarka rynkowa muszą posiadać prawa zbywalne do nieruchomości, a poprzez uwłaszczenie uzyskują te prawa.

Rozmowę z dyrektorem Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej MGPIB zapisała M. J.

**ZARZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA
W SPRAWIE
SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD USTALANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Na podstawie art. 38 ust. 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. nr 30 poz. 127, nr 103 poz. 446, nr 107 poz. 464, z 1993 r. nr 47 poz. 212, nr 131 poz. 629 oraz z 1994 r. nr 27, poz. 96, nr 31 poz. 118, nr 84 poz. 384, nr 85 poz. 388, nr 89, poz. 415 i nr 123, poz. 601) zarządza się co następuje:

§ 1

1. Zarządzenie reguluje szczegółowe zasady ustalania wartości gruntów niezabudowanych i znajdujących się pod zabudową, a także wartości położonych na tych gruntach budynków i innych urządzeń oraz lokali, zwanego dalej wyceną.
2. Przepisy zarządzenia odnoszące się do części składowych nieruchomości stosuje się także do budynków i lokali, jeżeli stanowią one odrębny przedmiot własności.

§ 2

Artykuły powołane w zarządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

§ 3

1. Sposoby określania przez osoby, o których mowa w art. 39 ust. 1, wartości nieruchomości, zwane dalej podejściami do wyceny, są uzależnione od przyjętych przy wycenie założeń co do rodzaju czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 4, stosuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego.
3. Przy wycenie nieruchomości można stosować podejście mieszane, zawierające elementy podejść wymienionych w ust. 2.
4. Podejście kosztowe stosuje się tylko do wyceny części składowych nieruchomości. Wyceny gruntu dokonuje się odrębnie, przy zastosowaniu pozostałych podejść.
5. Przy każdym podejściu stosuje się właściwe dla przyjętych w nim założeń metody wyceny nieruchomości, wyrażone w technikach szacowania.

§ 4

Jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej, wyboru podejścia, metody i techniki dokonują osoby, o których mowa w art. 38 ust.1, uwzględniając cel wyceny, rodzaj nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz dostępność danych o jej otoczeniu.

§ 5

1. Przy podejściu porównawczym i dochodowym dokonuje się określenia wartości rynkowej nieruchomości, pod którą rozumie się przewidywaną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku.
2. Przy podejściu kosztowym dokonuje się określenia wartości odtworzeniowej części składowych nieruchomości. Przez wartość tę rozumie się kwotę równą kosztom odtworzenia lub kosztom zastąpienia części składowych nieruchomości, z uwzględnieniem stopnia ich zużycia.

§ 6

1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.
2. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych. Wycenę należy oprzeć na analizie tych cen i cech wpływających na ich wielkość.

§ 7

1. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, również po zainwestowaniu środków finansowych.
2. Podejście dochodowe może być stosowane tylko przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Wycenę nieruchomości należy oprzeć na analizie cen

uzyskanych w obrocie za nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, w celu ustalenia dochodów z nieruchomości oraz stopy kapitalizacji albo stopy dyskontowej, lub na analizie danych księgowych dotyczących wycenianej nieruchomości, jeżeli nie dokonywano obrotu podobnymi nieruchomościami.

§ 8

Podejście kosztowe polega na określeniu wartości części składowych nieruchomości przy założeniu, że wartość ta jest równa kosztom, o których mowa w § 14, pomniejszonym o stopień zużycia.

§ 9

1. Przy podejściu porównawczym stosuje się metodę cenowo-porównawczą.
2. Przy stosowaniu metody cenowo-porównawczej przedmiotem porównania są ceny uzyskane w obrocie nieruchomościami oraz cechy nieruchomości wpływające na ich cenę.

§ 10

1. Metodę cenowo-porównawczą stosuje się przy użyciu techniki porównywania nieruchomości parami lub techniki analizy statystycznej rynku.
2. Przy technice porównywania nieruchomości parami porównuje się nieruchomości wycenianą, której cechy są znane, lecz nie jest znana jej wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i których cechy są znane zarówno jak również i ceny uzyskane w obrocie.
3. Przy technice analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości stanowiących próbkę reprezentatywną na lokalnym rynku.

§ 11

1. Przy podejściu dochodowym stosuje się inwestycyjną metodę wyceny albo metodę zysków.
2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód, jeżeli nieruchomości podobne występują na rynku jako przedmiot obrotu.
3. Metodę zysków stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód ale pojawiających się rzadko na rynku jako przedmiot obrotu.

§ 12

1. Metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej lub techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.
2. Przy technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się poprzez kapitalizację jednorocznego dochodu z nieruchomości.
3. Przy technice dyskontowania strumieni pieniężnych wartość nieruchomości określa się poprzez zdyskontowanie do daty wyceny nieruchomości strumieni pieniężnych dochodów, których uzyskanie z nieruchomości przewiduje się w poszczególnych latach.

§ 13

Metodę zysków stosuje się przy użyciu technik, o których mowa w § 12.

§ 14

1. Przy podejściu kosztowym stosuje się przy wycenie metody: kosztów odtworzenia, kosztów zastąpienia albo kosztów likwidacji.
2. Przy stosowaniu metody kosztów odtworzenia określa się ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych nieruchomości stosując tę samą technologię, jakiej użyto do wzniesienia części składowych nieruchomości wycenianych.
3. Przy stosowaniu metody kosztów zastąpienia określa się ile wyniosłyby koszty zastąpienia części składowych nieruchomości obiektami o takiej samej funkcji jaką spełniają obiekty, będące częściami składowymi nieruchomości wycenianej, lecz przy zastosowaniu współczesnych technologii.
4. Przy stosowaniu metody kosztów likwidacji określa się, z uwzględnieniem kosztów rozbiórki, kwotę równą wartości materiałów porozbiórkowych, możliwych do odzyskania z obiektów będących częściami składowymi nieruchomości wycenianej.

§ 15

1. Metodę kosztów odtworzenia stosuje się przy użyciu technik: szczegółowej, elementów scalonych albo wskaźnikowej.
2. Przy technice szczegółowej koszty odtworzenia określa się na podstawie ilości niezbędnych robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.
3. Przy technice elementów scalonych koszty odtworzenia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen tych scalonych elementów.

4. Przy technice wskaźnikowej koszty odtworzenia określa się poprzez przemnożenie ceny wskaźnikowej przez liczbę jednostek odniesienia, dla których cena ta została ustalona.

§ 16

1. Metodę kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu technik, o których mowa w § 15.
2. Metodę kosztów likwidacji stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej z tym, że zamiast ilości niezbędnych robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót określa się ilość materiałów porozbiórkowych oraz ceny jednostkowe tych materiałów.

§ 17

1. Wycenę nieruchomości sporządza się w formie operatu szacunkowego.
2. Operat szacunkowy powinien zawierać:
 - 1) określenie celu i podstawy prawnej wyceny,
 - 2) określenie przedmiotu i zakresu wyceny,
 - 3) określenie stanu prawnego, przeznaczenia i stanu techniczno-użytkowego przedmiotu wyceny,
 - 4) informację o zastosowanych podejściach, metodach wyceny oraz technikach szacowania,
 - 5) obliczenia wartości nieruchomości, analizę tych obliczeń oraz wnioski końcowe,
 - 6) dzień, na który dokonano ustalenia wartości nieruchomości,
 - 7) datę sporządzenia wyceny i wizji lokalnej na nieruchomości,
 - 8) stosowne klauzule i zastrzeżenia,
 - 9) inne elementy, których zamieszczenie jest uzasadnione szczególnymi okolicznościami.
3. Operat szacunkowy powinien być podpisany przez osoby, o których mowa w art. 38 ust.1, zawierać ich dane osobowe, numery uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości lub wskazanie innego tytułu uprawniającego do sporządzania wycen nieruchomości.

§ 18

Zarządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

W chwili oddawania numeru do druku zarządzenie nie było podpisane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, choć przeszło już pełny tryb legislacyjny.

NOWOŚCI LEGISLACYJNE

Rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 19 grudnia 1994 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 136 poz. 711). Rozporządzenie weszło w życie od 1 stycznia 1995 r.

Rozporządzenie ministra finansów z 20 stycznia 1995 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, a także aktualizacji wyceny środków trwałych. Rozporządzenie weszło w życie od 1 stycznia 1995 r. (Dz. U. nr 7 poz. 34).

Obwieszczenie prezesa GUS z 8 lutego 1995 r. w sprawie wskaźników przeliczeniowych do aktualizacji wyceny środków trwałych na 1 stycznia 1995 („Rzeczpospolita” nr 35 z 10.02.1995 r.)

Zarządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (Monitor Polski nr 3, poz. 40). Zarządzenie weszło w życie 30 stycznia 1995 r.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sporządzania programów oraz negocjacji warunków wprowadzania zadań rządowych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 8, poz. 36). Rozporządzenie weszło w życie 31 stycznia 1995 r.

Akty wykonawcze do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 8, poz. 40):

Rozporządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie uprawnień urbanistycznych.

Rozporządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie szczegółowych zasad sporządzania i prowadzenia wojewódzkiego rejestru.

KONCEPCJA EKONOMICZNEJ OCENY WARTOŚCI ZASOBÓW WODNYCH

Konrad Turkowski

Na tle stosowanych metod i przepisów regulujących zasady wycen nieruchomości uzasadniono potrzebę oceny wartości zasobów wodnych, jako elementu składowego nieruchomości związanych z gospodarką wodną i rybacką. Przedstawiono ogólną koncepcję waloryzacji wód podziemnych oraz wód powierzchniowych. Wartość wyjściową zasobów wodnych określono na podstawie jednostkowych kosztów ogółem gospodarki wodnej danego regionu (dorzezcza). Wartość wód poszczególnych zbiorników (cieków) modyfikowana byłaby za pomocą rent różniczkowych z tytułu retencyjności (przepływalności), jakości wody oraz lokalizacji zbiornika (cieku). Przedstawiono odpowiednie wzory i ogólne założenia koncepcji. Stanowi ona rozwinięcie wcześniejszych rozważań dotyczących tego zagadnienia ⁹⁾.

Uwzględnienie zasad ekonomii, w tym możliwie w jak najszerszym zakresie mechanizmów rynkowych, stanowi podstawę racjonalizacji gospodarowania wodą. Użytkownicy wody, rynkowy obrót nieruchomościami wodnymi, a także przekształcenia własnościowe, aktualnie związane głównie z działalnością rybacką¹¹⁾, wymagają ekonomicznej oceny wartości zasobów wodnych. Najprostszym i najlepszym rozwiązaniem byłoby zastosowanie metod rynkowych ⁸⁾, bazujących na rzeczywistych cenach kształtujących się w obrocie rynkowym. Rozwiązanie to w przypadku zasobów wodnych będzie niezmiernie trudne, o ile w ogóle możliwe z uwagi na sporadyczność zawieranych transakcji kupna-sprzedaży i wynikającej stąd trudności ustalenia rynkowej ceny równowagi.

Praktycznie pozostają metody pośrednie, których ostatecznym celem jest określenie wartości odpowiadającej najbardziej prawdopodobnej cenie, jaką dane dobro osiągnęłoby na w pełni rozwiniętym rynku. U podłoża tych metod leży więc symulacja rynku lub jego części. W krajach zachodnich dużą wagę przywiązuje się do metod ogólnie zwanych metodami gotowości do płacenia (willingness to pay) ^{1, 2, 5)}. Bezpośrednie przeniesienie tych metod na grunt polski może przynieść dość nieoczekiwane wyniki, chociażby z uwagi na porównywalne z krajami zachodnimi jakościowe i finansowe potrzeby gospodarki wodnej przy wielokrotnie niższym poziomie zamożności naszego społeczeństwa. Biorąc pod uwagę strategiczne cechy wody oraz obecny stan rozwoju społeczno-ekonomicznego kraju najbardziej celowe wydaje się być zastosowanie metod bazujących na symulacji rynku producenta, przy założeniu, że ponoszone koszty są kosztami społecznie niezbędnymi.

W stosowanych aktualnie metodach wyceny nieruchomości wodnych oraz w aktualnych przepisach prawnych regulujących to zagadnienie wartość wody jest pomijana, na przykład w metodach odtworzeniowych ⁴⁾, albo kalkulowana jest w sposób pośredni, na przykład w metodach inwestycyjnych ¹⁰⁾. W przepisach ⁶⁾ dotyczących zasad wyceny gruntów pod wodami stanowiącymi zasób Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa wartość gruntu pokrytego wodą odpowiada wartości produkcji rybackiej wyrażonej pośrednio w tzw. stawkach szacunkowych. Zasady szacowania jezior również uwzględniają jedynie produkcję rybacką pomijając inne walory wody. Woda stanowi rzeczywisty element zbiornika wodnego, którego pominięcie jest dużym uproszczeniem i prowadzić może do zniekształceń wycen.

Woda jako dobro ekonomiczne

Trudno odmówić wodzie wartości użytkowych, jest niezbędna. Nie ma takiej gałęzi gospodarki i ogólnie życia, która funkcjonowałaby bez wody. Jednak wartości użytkowe to za mało, ażeby dane dobro posiadało również wartość ekonomiczną, czyli cenę. Cena pojawia się gdy dobro jest przedmiotem transakcji rynkowych i staje się towarem. Transakcjom kupna i sprzedaży podlegają te dobra, które występują w niedoborze. Żeby wejść w ich posiadanie należy wymienić je za inne, lub kupić za pieniądze, które odzwierciedlają proporcje wymiany. Dobra te noszą nazwę dóbr ekonomicznych w odróżnieniu od tzw. dóbr wolnych¹²⁾. Te ostatnie mogą posiadać wręcz kapitalne wartości użytkowe, jednak są tak dostępne i powszechne, że w ich posiadanie wchodzi się bez potrzeby wymiany. Przykładem dobra wolnego było zawsze powietrze i woda. Stan rozwoju gospodarczego spowodował, że woda przestała być dobrem wolnym.

Woda, ażeby mogła być użyta, nawet ta z czystego źródła, musi zostać wydobyta (wody podziemne) lub ujęta (wody powierzchniowe). Z reguły woda musi być również odpowiednio przerobiona i dostosowana do potrzeb. Jest to oczywiste w przypadku wód powierzchniowych, które dziś wyjątkowo występują w stanie czystym, niezanieczyszczonym. Woda ze ściekami nie może być użyta do żadnych celów, nawet chłodniczych. Wody czyste, naturalne, również muszą być niekiedy poddane zabiegom uzdatniania. Woda wymaga odpowiedniego przemieszczenia do miejsc jej użycia. Stąd potrzebne są urządzenia gospodarki wodnej takie jak kanały, kolektory przesyłowe wody pitnej

i przemysłowej, stacje pomp, wodociągi itd. Woda wymaga także przechowywania we wszelkiego rodzaju zbiornikach retencyjnych zarówno naturalnych, jak i sztucznych. W celu zapewnienia nieprzerwanego poboru wody konieczne są również najróżniejsze zabiegi hydrotechniczne związane z wyrównywaniem przepływów w rzekach, przetrzami wody między regionami hydrograficznymi, melioracjami podstawowymi itd.

Tak więc woda poddawana jest najróżniejszym zabiegom technicznym, a tym samym w związku z jej użytkowaniem ponoszone są różnego typu nakłady i koszty. W rzeczywistości koszty te wychodzą daleko poza aspekt technologiczny. Utrzymanie w stanie sprawności systemu gospodarki wodnej, oprócz infrastruktury wodnej, wymaga odpowiednich regulacji prawnych, kontroli jakości wód, wykrywania źródeł zanieczyszczeń i egzekwowania prawa. Potrzebny jest zarząd i administracja, a także instytucje wyspecjalizowane w prowadzeniu badań, projektowaniu itd.

Wszystkie koszty powinny być odzwierciedlone w cenie wody. Stwierdzeniem, że woda jest towarem, potwierdzono ekonomiczny charakter wody w projekcie nowego Prawa wodnego.

Waloryzacja wód podziemnych

Jedną z podstawowych zasad szacowania zasobów naturalnych głosi, że wartość tych zasobów, równa jest wielkości nakładów, jakie należałoby ponieść gdyby nie posiadałoby się tych zasobów. Powyższa zasada stanowiła podstawę koncepcji wartościowania wód podziemnych⁷⁾.

Wody podziemne z natury rzeczy nie są nośnikami kosztów regulacji stosunków wodnych w takim zakresie jak wody powierzchniowe. Koszty uzyskania tych wód ograniczają się jedynie do ich wydobywania. Porównać je można z kosztem samego ujęcia wykonanego w celu poboru wód powierzchniowych. Co więcej, wody podziemne z reguły są to wody czyste, przefiltrowane. Potencjalny użytkownik jeśli będzie miał do wyboru wodę powierzchniową i podziemną zawsze wybierze wodę podziemną z uwagi na jej jakość i mniejszą podatność na zanieczyszczenia.

Lepsza jakość wód podziemnych, oszczędzająca koszty związane z oczyszczeniem i uzdatnieniem wód powierzchniowych stanowiłaby rentę różniczkową w stosunku do jakości wód powierzchniowych.

Jednostkowe koszty dodatkowe uzdatniania wody można wyliczyć ze wzoru, według ³⁾:

$$k_d = (k_{tz} - k_n) / Q \quad /1/$$

gdzie:

k_d – jednostkowe, dodatkowe koszty uzdatniania wyrażone w zł/m³,

k_{tz} – rzeczywiste koszty uzdatniania ujmowanej wody o klasie gorszej niż wymagana, wyrażane w zł w danym okresie czasu (miesiąc, kwartał),

k_n – normatywne koszty uzdatniania wody, odpowiadające uzdatnianiu wody o wymagającej klasie czystości (w rozpatrywanym przypadku będą to wody o pierwszej klasie czystości), wyrażone w zł w danym okresie czasu (miesiąc, kwartał),

Q – ilość wody poddawana uzdatnianiu, wyrażona w m³ w danym okresie czasu (miesiąc, kwartał).

Lokalizacja użytkowników wody w regionach obfitujących zarówno w wody podziemne, jak i wody powierzchniowe oszczędza nakłady i koszty związane z jej przetrzami z innych regionów. Stwarza to warunki do powstawania renty różniczkowej typu II, czyli oszczędności na kosztach przetrzami i doprowadzania wody w stosunku do regionów ubogich w wodę.

Tak więc u podstaw wyceny wód podziemnych leżałyby renty różniczkowe wynikające z różnic w jakości i położeniu źródeł tych wód w stosunku do jakości i położenia wód powierzchniowych.

Ekonomiczna wartość wody

Koncepcję renty różniczkowej można zastosować również do oceny wartości wód powierzchniowych. Wymaga ona przede wszystkim określenia wartości wyjściowej, która stanowiłaby przeciętną wartość jednostki wody. Wartość tę określić można dzieląc koszty ogółem gospodarki wodnej w danym regionie (dorzeczu) przez wielkość zasobów dyspozycyjnych wody tego regionu (dorzecza).

$$\text{Wartość wyjściowa} = \frac{\text{koszty ogółem gospodarki wodnej}}{\text{dyspozycyjne zasoby wodne}} /2/$$

Pod pojęciem dyspozycyjnych zasobów wodnych należy rozumieć zasoby, które mogą być zgodnie z prawem wykorzystywane do różnych celów komercyjnych (ludność, przemysł, rolnictwo).

Powyższa prosta reguła określałaby przeciętną jednostkową wartość wody w regionie (dorzeczu). Natomiast w poszczególnych zbiornikach, także w ciekach, wartość ta ulegałaby zróżnicowaniu z uwagi na renty wodne z tytułu retencyjności (przepływu), jakości wody oraz lokalizacji danego zbiornika czy cieku:

$$W = W_{wyj} + R_r + R_j + R_l \quad /3/$$

gdzie:

W – wartość wody w zł/m³,

W_{wyj} – wartość wyjściowa wody w zł/m³,

R_r – renta z tytułu retencyjności (przepływu) w zł/m³,

R_j – renta z tytułu jakości wody w zł/m³,

R_l – renta z tytułu lokalizacji zbiornika (cieku) w zł/m³.

Renta retencyjna (przepływu) wody (R_r) stanowiłaby różnicę pomiędzy ogólnoregionalnymi (ogólnodorzecznymi) jednostkowymi kosztami regulacji stosunków wodnych, a rzeczywistymi jednostkowymi kosztami magazynowania wody (regulacji przepływu) poniesionymi w danym okresie czasu. Wartość tę wyliczyć można na podstawie wzoru:

$$R_r = K_{ro} - K_{rtz} \quad /3/$$

gdzie:

- R_r – renta retencyjna (przepływu) w zł/m³,
 K_{ro} – ogólnoregionalne jednostkowe koszty regulacji stosunków wodnych w zł/m³,
 K_{rtz} – rzeczywiste jednostkowe koszty magazynowania (regulacji przepływu) w danym zbiorniku (cieku) w zł/m³.

Renta jakościowa wody (R_j) stanowiłaby różnicę pomiędzy jednostkowymi kosztami ogółem gospodarki ściekowej w regionie (dorzeczu), a kosztami jednostkowymi, jakie musiałyby być poniesione, ażeby zmagazynowane (przepływające) wody doprowadzić do średniej jakości (klasy) czystości w regionie (dorzeczu) w danym okresie czasu. Do jej wyliczenia służyłby wzór:

$$R_j = K_o - K_{orz} \quad /4/$$

gdzie:

- R_j – renta jakościowa w zł/m³,
 K_o – jednostkowe koszty ogółem gospodarki ściekowej w regionie w zł/m³,
 K_{orz} – jednostkowe koszty, jakie musiałyby być poniesione, ażeby zmagazynowane (przepływające) wody doprowadzić do średniej jakości (klasy) czystości w regionie w zł/m³.

W przypadku lepszej jakości wód w danym zbiorniku (cieku) niż średniej w regionie (dorzeczu) należałoby do obliczeń przyjmować wartości normatywnych kosztów jednostkowych oczyszczania średniej klasy czystości wód do klasy w danym zbiorniku (cieku) ze znakiem ujemnym.

Renta lokalizacyjna wody (R_l) odzwierciedlałaby przedstawioną wcześniej rentę różniczkową typu II. Podstawą ustalania tej renty byłyby łączne koszty ujęcia o doprowadzenia wody w regionie (dorzeczu) przypadające na 1 m³ poboru wody w danym okresie czasu. Wartość renty wyliczyć można ze wzoru:

$$R_l = K_{po} - K_p \quad /5/$$

gdzie:

- R_l – renta lokalizacyjna w zł/m³,
 K_{po} – jednostkowe koszty ujęcia i doprowadzenia wody w regionie (dorzeczu) w zł/m³,
 K_p – jednostkowy koszt ujęcia i doprowadzenia wody ze zbiornika (cieku) do poszczególnych odbiorców, w zł/m³.

Mechanizm wyliczeń byłby następujący: jeśli spodziewane jednostkowe koszty ujęcia i doprowadzenia wody kształtowałyby się poniżej jednostkowych kosztów ogólnych, to różnica ta powiększy wartość zmagazynowanej (przyływającej) wody. Jeśli natomiast koszty te będą wyższe od kosztów ogólnych to wówczas wartość lokalizacyjna tej wody będzie odpowiednio niższa.

Uwagi końcowe

Przedstawiono teoretyczną koncepcję oceny wartości zasobów wodnych. Nadanie jej charakteru praktycznej metody wymagałoby pokonania szeregu problemów technicznych i metodycznych. Jak liczyć koszty? Za jaki okres? Czy prognozować koszty i w jaki sposób? Jak rozwiązać problem inflacji? Wartość wyjściowa oraz każda z rent może być przedmiotem osobnych i o wiele bardziej obszernych analiz. Nie ulega wątpliwości, że takie cechy jak jakość czy lokalizacja wody powinny być odzwierciedlone w jej wartości. Określenia wartości wody jako surowca lub środowiska służyłoby nie tylko wycenom w transakcjach komercyjnych czy przekształceniach własnościowych, ale także mogłoby stanowić podstawę opłat za zanieczyszczanie wód, stawek ubezpieczeniowych czy opłat za korzystanie z wód.

Artykuł został opracowany na podstawie referatu pt. „Problem ekonomicznej wartości zasobów wodnych”, wygłoszonego przez autora na I Ogólnopolskiej Konferencji „Ekonomika zasobów wodnych i ochrony wód”, która miała miejsce w Warszawie, w dniach 21-22 października 1994 roku.

Przypisy

- 1) Chambers C., Chambers P.E., Whitehead J.C.: Conservation organizations and the option value to preserve: an application to dept-for-nature swaps. *Ecological Economics*, 9: 135-143. 1994.
- 2) Clayton C., Mendelsohn R.: The value of watchable wildlife: a case study of McNeil River. *Journal of Environmental Management*, 39: 101-106. 1993.
- 3) Gruzzińska L., Miłaszewski R., Sobiecki M.: Zagadnienie optymalizacji społecznych kosztów ochrony wód. *Ekonomika Ochrony Wód. Materiały na sympozjum. Polski Komitet ds. IAWPRC*, Warszawa: 183-211. 1991.
- 4) Hopfer A. (red): Wycena nieruchomości – materiały szkoleniowe. Skryp akademicki. AR-T Olsztyn 1992.
- 5) Johnson R.L., M.W. Brunson, Kimura T.: Using image-capture technology to assess scenic value at the urban/forest interface: a case study. *Journal of Environmental Management*, 40: 183-195. 1994.
- 6) Rozporządzenie ministra rolnictwa i gospodarki żywnościowej z 6 kwietnia 1994 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawki szacunkowej gruntu oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz. U. nr 51, poz. 207).
- 7) Szelański Z.: *Ekonomika Gospodarki Wodnej*. PWE, Warszawa 1979.
- 8) *The appraisal of real estate – 10 th ed.* Appraisal Institute (U.S.), 1992.
- 9) Turkowski K.: Jak wycenić wodę? *Wycena*, 1 (6): 7-8 (część I), *Wycena*, 2 (8): 16-18 (część II), 1993.
- 10) Turkowski K.: Wykorzystanie metody inwestycyjnej w ocenie wartości obiektów rybackich. *Prace Naukowe Politechniki Warszawskiej, Geodezja*, 32: 221 – 227. 1993.
- 11) Turkowski K.: Rynek wód śródlądowych? *Rzeczoznawca majątkowy*, 2: 14-18. 1994.
- 12) Wonnacott P., Wonnacott R.: *Economics*, McGraw-Hill Book Company. Third Ed., 1986.

WYCENA UPRAW SADOWNICZYCH

nowa metoda

Andrzej Nowak

1. Dotychczas stosowane metody upraw sadowniczych

Aktualnie w praktyce szacowania upraw sadowniczych wykorzystuje się dwie podstawowe technologie wyceny wykorzystujące podejście kosztowo-dochodowe.

Są to:

- 1) procedura szacowania określona ustawą o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości [1] obligatoryjna przy szacowaniu odszkodowań do celów wywłaszczeniowych oraz przy wycenie kultur wieloletnich zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w celu ich sprzedaży czy dzierżawy [2],
- 2) metoda szacowania zaproponowana przez Instytut Sadownictwa i Kwiaciarstwa w Skierniewicach w formie wytycznych technicznych, opracowana w 1986 r. przez mgr Waldemara Zwierza i opublikowana w 1987 r. [3] do celów wywłaszczeniowych i wyceny drobnych nasadzeń. W 1993 r. w Instytucie Gospodarki Przestrzennej ART w Olsztynie [5] dokonano modyfikacji tej metody w kontekście zmiany jednostek bazowych wyceny. W 1994 r. została opracowana i opublikowana [4] „nowa metoda” szacowania wartości odszkodowań za utracone rośliny sadownicze.

Wymienione technologie wyceny w ujęciu metodycznym zawierają istotne różnice, które w praktyce są powodem różnicowania uzyskiwanych wyników wyceny tego typu naniesień.

2. Wycena odszkodowań za wywłaszczane kultury wieloletnie wg ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości [1]

Wartość odszkodowania obejmuje tu:

- a) koszty założenia uprawy i pielęgnacji do chwili wyceny (gdy plantacja jeszcze nie plonuje) lub do pierwszego roku plonowania (gdy plantacja jest w okresie plonowania). Są to poniesione nakłady na przygotowanie terenu pod plantację, nawożenie, uprawę, nabycie materiału nasadzeniowego, posadzenie, pielęgnację, ochronę i inne czynności oszacowane w cenach bieżących, tj. w dniu decyzji o wywłaszczeniu,
- b) utracone korzyści tj. wartość realnych przyszłych plonów pomniejszona o koszty ich uzyskania (zabiegi pielęgnacyjne, ochronne, zbiór, sprzedaż) określona do końca okresu pełnego plonowania plantacji. Wartości te, prawdopodobne do uzyskania w kolejnych latach plantacji, należy zdyskontować na dzień wyceny używając w ten sposób bieżącą wartość przyszłych do-

chodów z prowadzenia plantacji (w praktyce rzadko stosuje się sposób dyskontowania, a utracone korzyści określa się jako przeciętne w roku i mnoży przez liczbę lat pozostałych do końca plonowania).

- c) koszty wymienione w punkcie a, o ile plantacja znajduje się w okresie od pierwszego roku plonowania do momentu wyceny. Z reguły stosuje się tu funkcję liniową uwzględnienia amortyzacji.

Zatem ogólny wzór na wartość odszkodowania za wywłączoną plantację wieloletnią ma postać:

$$W_o = K \left(1 - \frac{t}{T}\right) + D_N$$

gdzie:

- W_o – wartość odszkodowania,
- K – koszty założenia uprawy i pielęgnacji obliczone wg punktu a,
- $\frac{t}{T}$ – wskaźnik amortyzacji określony za okres produkcyjnego wykorzystania plantacji, w którym:
 - t – wykorzystany okres produkcyjny w latach,
 - T – okres racjonalnego plonowania plantacji (od pierwszego roku plonowania do końca plonowania) w latach,
- D_N – utracone korzyści za lata pozostałe do końca pełnego plonowania, zdyskontowane na dzień wyceny

Dodatkowo należy oszacować jeszcze wartość gruntu pod plantacją jako użytku rolnego określonej klasy.

3. Wycena wartości upraw sadowniczych wg „metody skierniewickiej” opracowanej w 1986 r. [3]

Wartości upraw sadowniczych szacuje się tu wykorzystując wzór:

$$W_s = \sum (W_i + W_k \cdot u) \cdot w + E$$

gdzie:

- W_s – wartość upraw sadowniczych równa wysokości odszkodowania za utracone rośliny,
- W_i – wartość inwestycyjna pojedynczego nasadzenia, tj. suma poniesionych przeciętnych kosztów związanych z uprawą gleby, posadzeniem rośliny, pielęgnacją i ochroną z uwzględnieniem amortyzacji (liczonej wg zasad jak przy wywłaszczeniu) wyrażona w cenach 1985 r. i zestawiona w tabelach,
- W_k – wartość utraconych korzyści określona jako przeciętna wielkość dochodu czystego odniesionego do jednej rośliny, liczona za okres inwestycyjny (liczba lat od posadzenia rośliny do pierwszego roku plono-

- wania) bądź w odniesieniu do roślin starszych (gdy okres dalszego plonowania jest krótszy od okresu inwestycyjnego) – jako dochód czysty liczony do końca okresu plonowania. Wielkość ta również jest wyrażona w cenach roku 1985 i zestawiona w tabelach,
- u – wskaźnik wartości użytkowej roślin ustalony w toku wywiadu terenowego uwzględniający poziom prowadzenia plantacji, odmianę i stan zdrowotny, stanowisko dla wzrostu roślin oraz warunki glebowe (dla cech przeciętnych równy 1),
 - w – wskaźnik wzrostu cen materiału nasadzeniowego od 1985 r., obliczony jako stosunek rynkowej ceny jednej sztuki sadzonki materiału wykwalifikowanego w okresie wyceny do ceny sadzonki w roku 1985 (podanej w instrukcji),
 - E – wartość ekspercka uprawy, uwzględniająca dodatkowe takie elementy, jak: szczególnie atrakcyjne pod względem produkcyjnym odmiany roślin, stan zagospodarowania plantacji, piętrowość upraw, zagęszczenie roślin, itp.

W roku 1993 zaproponowano [5] zmianę jednostek bazowych wyceny, wyrażając wartość inwestycyjną (W_i') oraz wartość utraconych korzyści (W_k') w ilości materiału nasadzeniowego.

4. „Nowa metoda skierniewicka” wyceny wartości odszkodowań za utracone rośliny sadownicze [4]

Powszechnie stosowana przez ekspertów metoda skierniewicka opracowana w 1986 r., obecnie w dużym stopniu została zdezaktualizowana. Wynika to przede wszystkim ze zmiennego w okresie 1986-94 przyrostu cen wszystkich składników kosztów w relacji do cen materiału nasadzeniowego oraz cen owoców. Szczególne dysproporcje w składnikach wartości upraw sadowniczych wystąpiły po wprowadzeniu na szeroką skalę zasad gospodarki rynkowej, tj. w okresie 1990-93. Stąd też zasadne stało się opracowanie nowych tabel wartości wprowadzających zaistniałe zmiany.

Nowa metoda bazuje na podobnym schemacie metodycznym opracowanym przez J. Grochowskiego i W. Zwierza, wprowadzając jednak konkretne zmiany w kontekście wykorzystania praktycznego. Ważniejsze zmiany w stosunku do poprzedniej metody skierniewickiej to:

- a) dotyczy wyceny jedynie upraw sadowniczych (w przygotowaniu jest instrukcja dotycząca wyceny nasadzeń ozdobnych),
- b) rozszerzono asortyment wycenianych gatunków sadowniczych,
- c) skrócono okresy produktywnego wykorzystania plantacji,
- d) wprowadzono inny sposób liczenia utraconych korzyści. Przyjęto tu, że jest to dochód netto jaki można uzyskać prowadząc dalej plantację w okresie niezbędnym do uzyskania nasadzeń zastępczych o tej samej produktyw-

ności (poprzednio za okres inwestycyjny) jednak nie dłużej niż do końca produktywnego wykorzystania plantacji,

- e) do obliczenia wartości utraconych korzyści wykorzystano średnią cenę owoców z ostatnich 4 lat (dla wyeliminowania występującej koniunkturalności upraw w ostatnich latach),
- f) wartość inwestycyjną i wartość utraconych korzyści wyrażono w cenach bieżących roku 1994,
- g) zmieniono tabele określające wskaźniki wartości użytkowej upraw (u) wprowadzając jednocześnie ich zróżnicowanie dla plantacji towarowych oraz ogrodów działkowych i ogrodów przydomowych.

Wartość upraw sadowniczych wg nowej metody wyrażona jest wzorem identycznym jak poprzednio, tj:

$$W_s = \sum (W_i + W_k \cdot u) \cdot w$$

gdzie:

- W_s – wartość upraw sadowniczych w cenach po denominacji złotego,
- W_i – wartość inwestycyjna rośliny wyrażona w nowych złotych (tabela 1),
- W_k – wartość utraconych korzyści w nowych złotych (tabela 1),
- u – wskaźnik wartości użytkowej (tabela 2) liczony jako średnia arytmetyczna podanych cech,
- w – wskaźnik zmiany cen materiału nasadzeniowego od jesieni 1994 r. (wyrażonych w nowych złotych) do cen bieżących na okres wyceny.

Wartość roślin sadowniczych określona wg danych tabelarycznych dotyczy zalecanych gęstości upraw podanych w tabelach. W przypadku wystąpienia nasadzeń o gęstości zwiększonej o p%, o taką względną wielkość należy zmniejszyć wartość pojedynczych nasadzeń.

Literatura

1. Ustawa z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. nr 30, poz. 127 z 1991 r. z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 107, poz. 464 z późniejszymi zmianami),
3. Metoda kosztowo-dochodowa wyceny wartości odszkodowań za utracone rośliny sadownicze i ozdobne w Pracowniczych Ogrodach Działkowych, 1987, Krajowa Rada Polskiego Związku Działkowców w Warszawie,
4. Zmarlicki K., Brzozowski P., Dronka G.: Kosztowo-dochodowa metoda wyceny wartości odszkodowań za utracone rośliny sadownicze, 1994, Instytut Sadownictwa i Kwiaciarstwa, Zakład Upowszechniania Postępu, Skierniewice,
5. Wycena nieruchomości, pod red. A. Hopfera, 1993, ART Olsztyn.

Tabela 1. Wartość inwestycyjna rośliny (W_i) oraz wartość utraconych korzyści (W_k) wyrażone w nowych złotych za 1 szt. (m^2)

Jabłonie p.k. gęstość 2500 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	W_i	8.2	11.4	15.9	19.2	17.6	16.0	14.4	12.8	11.2	9.6	8.0	6.4	4.8	3.2	1.6	0
	W_k	1.7	4.6	6.5	10.1	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	10.1	6.5	4.6	1.7	0.9
Jabłonie p.ś.r. 800 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	W_i	7.8	10.9	13.6	15.3	19.5	22.7	27.5	26.4	25.3	24.2	23.1	22.0	20.9	19.8	18.7	17.6
	W_k	1.4	2.5	6.4	9.3	10.4	12.9	14.8	15.7	15.7	15.7	15.7	15.7	15.7	15.7	15.7	15.7
Grusze p.k. 1250 szt/ha	wiek	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	W_i	16.5	15.4	14.3	13.2	12.1	11.0	9.9	8.8	7.7	6.6	5.5	4.4	3.3	2.2	1.1	0
	W_k	15.7	15.7	15.7	15.7	15.7	15.7	15.7	15.7	15.7	14.8	12.9	10.4	9.3	6.4	2.5	1.4
Grusze p.ś.r. 740 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	W_i	10.2	12.1	14.3	17.4	20.1	23.8	27.3	26.0	24.7	23.4	22.1	20.8	19.5	18.2	16.9	15.6
	W_k	1.5	2.8	6.7	8.8	10.8	12.5	13.4	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9	14.9
Śliwy 830 szt/ha	wiek	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28				
	W_i	14.3	13.0	11.7	10.4	9.1	7.8	6.5	5.2	3.9	2.6	1.3	0				
	W_k	14.9	14.9	14.9	14.9	13.4	12.5	10.8	8.8	6.7	2.8	1.5	0.8				
Wiśnie 620 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	W_i	9.5	14.2	19.0	22.0	20.2	18.3	16.5	14.7	12.8	11.0	9.2	7.3	5.5	3.7	1.8	0
	W_k	0.6	2.7	5.8	8.8	11.3	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	11.3	8.8	5.8	2.7	0.6	0.3
Czereśnie 550 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	W_i	15.1	18.3	23.3	22.3	21.3	20.2	19.2	18.2	17.2	16.2	15.2	14.2	13.2	12.2	11.1	10.1
	W_k	1.5	8.4	21.3	36.2	51.2	60.1	65.3	65.3	65.3	65.3	65.3	65.3	65.3	65.3	65.3	65.3
Morele 630 szt/ha	wiek	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26						
	W_i	9.1	8.1	7.1	6.1	5.1	4.1	3.0	2.0	1.0	0						
	W_k	65.3	65.3	65.3	60.1	51.2	36.2	21.3	8.4	1.5	0.8						
Brzoskwinie 830 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	W_i	13.7	14.9	16.9	15.6	14.3	13.0	11.7	10.4	9.1	7.8	6.5	5.2	3.9	2.6	1.3	0
	W_k	0.1	3.0	11.7	23.4	36.2	43.2	47.2	47.2	47.2	43.2	36.3	23.4	11.7	3.0	0.1	0.1
Orzechy włoskie 176 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	W_i	22.8	26.2	31.5	36.5	41.5	46.5	51.5	56.5	61.5	66.5	71.5	76.5	74.9	73.4	71.8	70.2
	W_k	1.3	4.2	10.1	17.6	26.6	35.6	44.6	53.6	62.6	71.6	80.6	89.6	97.3	103.5	106.5	108.1
Leszczyna 830 szt/ha	wiek	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	W_i	68.7	67.1	65.6	64.0	62.4	60.9	59.3	57.7	56.2	54.6	53.1	51.5	49.9	48.4	46.8	45.3
	W_k	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1
Aronia 3330 szt/ha	wiek	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
	W_i	43.7	42.1	40.6	39.0	37.5	35.9	34.3	32.8	31.2	29.7	28.1	26.5	25.0	23.4	21.8	20.3
	W_k	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	108.1	106.5	103.5	97.3
Leszczyna 830 szt/ha	wiek	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61			
	W_i	18.7	17.2	15.6	14.1	12.5	10.9	9.4	7.8	6.2	4.7	3.1	1.6	0			
	W_k	89.6	80.6	71.6	62.6	53.6	44.6	35.6	26.6	17.6	10.1	4.2	1.3	0.7			
Leszczyna 830 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	W_i	7.7	9.1	11.3	13.9	13.3	12.9	12.4	11.8	11.3	10.8	10.3	9.8	9.3	8.8	8.2	7.7
	W_k	0.2	0.4	2.9	5.3	7.6	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9
Leszczyna 830 szt/ha	wiek	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
	W_i	7.2	6.7	6.2	5.7	5.2	4.6	4.1	3.6	3.1	2.6	2.1	1.6	1.0	0.5	0	
	W_k	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	7.6	5.3	2.9	0.4	0.2	0.1	
Aronia 3330 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
	W_i	1.2	1.4	1.6	1.4	1.3	1.1	0.9	0.7	0.5	0.4	0.2	0				
	W_k	0	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0	0			

Standardy i metody wycen

Borówka wysoka	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	W_i	7.2	9.0	10.3	11.1	10.2	9.2	8.3	7.4	6.5	5.5	4.6	3.7	2.8	1.9	0.9	0
	W_k	1.7	4.4	7.7	9.4	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	9.4	7.7	4.4	1.7	0.3
Agrest 2860 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
	W_i	2.6	3.1	3.6	3.3	2.9	2.5	2.2	1.8	1.4	1.1	0.7	0.4	0			
	W_k	0.2	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.3	0.2	0.1			
Porzeczka czarna 5000 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
	W_i	0.9	1.1	1.0	0.9	0.7	0.6	0.5	0.4	0.2	0.1	0					
	W_k	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0					
Porzeczka czerwona 5000 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
	W_i	1.0	1.2	1.0	0.9	0.8	0.6	0.5	0.4	0.3	0.1	0					
	W_k	0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0					
Winorośl 5250 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	W_i	4.0	6.3	8.4	8.1	7.8	7.5	7.2	6.9	6.6	6.3	6.0	5.7	5.4	5.1	4.8	4.5
	W_k	1.7	3.8	6.3	8.9	9.7	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
		4.2	3.9	3.6	3.3	3.0	2.7	2.4	2.1	1.8	1.5	1.2	0.9	0.6	0.3	0	
	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	10.1	9.7	8.9	6.3	3.8	1.7	0.4	
Jeżyna bezkolcowa 3330 szt/ha	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
	W_i	2.1	2.8	2.5	2.2	1.9	1.6	1.2	0.9	0.6	0.3	0					
	W_k	0	0.6	1.2	1.4	1.4	1.4	1.4	1.2	0.6	0	0					
Maliny¹⁾	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8								
	W_i	1.20	1.50	2.19	1.75	1.31	0.88	0.44	0								
	W_k	0.30	0.55	0.85	0.95	0.77	0.60	0.35	0.13								
Truskawki¹⁾	wiek	1	2	3	4	5											
	W_i	0.65	0.48	0.32	0.16	0											
	W_k	0.04	0.07	0.07	0.04	0.02											

Objaśnienia:

1) w złotych/m² powierzchni upraw

p.ś.r. – drzewa na podkładach średnio i silnie rosnących

p.k. – drzewa na podkładach karłowatych

W_i – wartość inwestycyjna z uwzględnieniem amortyzacji w nowych złotych

W_k – wartość utraconych korzyści w nowych złotych

Źródło: [4]

Tabela 2. Wskaźniki wartości użytkowej upraw (u) – należy określić średnią wartość punktową. Źródło: [4]

a) na plantacjach towarowych

Lp.	Cechy określające wartość użytkową rośliny	Ocena i ilość punktów		Ocena i ilość punktów		Ocena i ilość punktów		Ocena i ilość punktów	
1	Przydatność produkcyjno-handlowa rośliny (odmiana, podkładka, stan zdrowotny prowadzonej plantacji)	wysoka	1.8	prze- ciętna	1.0	niska	0.6	b.niska	0.2
2	Stanowisko (warunki siedliskowe i glebowe)	dobre	1.2	prze- ciętna	1.0	złe	0.4	b.złe	0.2

b) w ogródkach działkowych i ogrodach przydomowych

Lp.	Cechy określające wartość użytkową rośliny	Ocena i ilość punktów		Ocena i ilość punktów		Ocena i ilość punktów		Ocena i ilość punktów		Ocena i ilość punktów	
1	Przydatność produkcyjno-handlowa rośliny (odmiana, podkładka, stan zdrowotny prowadzonej plantacji)	b. wysoka	2.5	wysoka	1.8	prze- ciętna	1.0	niska	0.7	b.niska	0.3
2	Stanowisko (warunki siedliskowe i glebowe)	b.dobre	1.5	dobre	1.2	prze- ciętna	1.0	złe	0.5	b.złe	0.3

WYKORZYSTANIE DIAGNOSTYKI TECHNICZNEJ W WYCENIE MASZYN I URZĄDZEŃ

Roman Wiktor Osypiuk

Diagnostyka techniczna jest obecnie intensywnie rozwijającą się dziedziną wiedzy zajmującą się problemami określania stanu technicznego maszyn i urządzeń za pomocą obiektywnych metod i środków. Znajduje ona zastosowanie we wszystkich fazach istnienia obiektu technicznego – projektowania, wytwarzania i eksploatacji. Zastosowanie diagnostyki technicznej eksploatacyjnej nastąpiło najwcześniej w inżynierii mechanicznej do maszyn o dużej odpowiedzialności (środki transportu powietrznego i morskiego, pojazdy). Szybki rozwój tej dziedziny jest spowodowany zwiększaniem się złożoności obiektów technicznych i stawianych im wymagań niezawodnościowych. Potrzeba stosowania diagnostyki znajduje swoje uzasadnienie w modelu destrukcji obiektu, uwzględniającego związek zaawansowania zużycia proporcjonalny do energii dyssypacji ¹⁾. Do prawidłowej oceny stanu technicznego obiektu potrzebna jest wiedza o obiekcie, sygnałach i symptomach oraz zasadach wnioskowania diagnostycznego. Obecnie główny wysiłek badawczy w dziedzinie diagnostyki technicznej skierowany jest na opracowanie nowych metod i efektywnych modeli diagnostycznych. W zakresie zastosowań praktycznych obserwuje się pojawienie pokładowych układów diagnostycznych i zastosowania diagnostyki w eksploatacji dużych konstrukcji inżynierskich (np. platform wiertniczych, zbiorników, rurociągów, budowli) ²⁾.

Jako użyteczne cele diagnostyki można wymienić:

- diagnozowanie – określenie bieżącego stanu technicznego obiektu,
- dozorowanie – bieżąca obserwacja stanu technicznego obiektu,
- genezowanie – określenie minionych stanów obiektu,
- prognozowanie – przewidywanie przyszłych stanów obiektu.

Diagnozowanie można określić jako ocenę metodami diagnostyki technicznej zasobu funkcjonowania obiektu ³⁾.

W szerszym ujęciu stan techniczny może być oceniany z wielu punktów widzenia:

- prawidłowości funkcjonowania,
- lokalizacji uszkodzeń,
- ustalenia zakresu i organizacji naprawy,
- bezpieczeństwa pracy,
- określenia wartości,
- podjęcia decyzji o likwidacji.

W czasie swego istnienia maszyny lub urządzenia

mogą być wyceniane dla różnych potrzeb i celów. W procesie szacowania wartości istotne znaczenie dla jego wyniku ma prawidłowe określenie stanu technicznego obiektu. Obecnie jest to najbardziej subiektywny element procedury szacowania. Jak wynika z praktyki autora jako weryfikatora wycen, ekspertyzy oceny stanu technicznego maszyn dla potrzeb szacowania wartości wykonywane są najczęściej tylko na podstawie oględzin obiektu i analizy dostępnej dokumentacji, są ogólnikowe, a stopień zużycia obliczany jest w większości przypadków na podstawie formuły czasowej określającej zużycie techniczne jako wprost proporcjonalne do czasu eksploatacji. Taki model zużycia jest dużym uproszczeniem. Popelniane są również błędy w oszacowaniu okresu trwałości.

Jakość oceny stanu technicznego zależy od kwalifikacji zawodowych, doświadczenia i rzetelności rzeczoznawcy. Przy wzrastającym skomplikowaniu maszyn i urządzeń zwiększenie dokładności oceny stanu technicznego oraz wiarygodności i obiektywności ekspertyzy może nastąpić tylko w wyniku zastosowania diagnostyki technicznej.

Diagnozowanie techniczne ma na celu określenie stanu obiektu bez naruszenia jego struktury. Jest ono realizowane przez pomiar cech stanu technicznego gdy to jest możliwe, ale najczęściej przez pomiar wybranych parametrów funkcjonowania obiektu czyli sygnałów diagnostycznych. Wnioskowanie diagnostyczne możemy przeprowadzić na podstawie porównania wyników tych pomiarów z wartościami wzorcowymi.

Podstawy diagnostyki technicznej w aspekcie określania wartości obiektu są w początkowej fazie rozwoju. W procesie szacowania wartości istotne znaczenie ma nie tylko ocena i prognozowanie stanu technicznego, ale także określenie relacji między cechami stanu lub parametrami sygnałów diagnostycznych a wartością obiektu. Występuje tu również problem wyselekcjonowania najlepszych parametrów diagnostycznych z tego punktu widzenia.

W podejściu kosztowym ocena stanu technicznego, obiektu jest przeprowadzana w celu określenia stopnia zużycia technicznego, które jest utożsamiane z utratą wartości obiektu. Konieczna jest w tym przypadku znajomość wpływu stanu technicznego na wartość obiektu na podstawie obserwacji rynku. Ekspertyza oceny stanu technicznego jest podstawą analiz i kalkulacji dla oszacowania utraty wartości obiektu.

W podejściu porównawczym stan techniczny wycenianego obiektu jest jednym z najważniejszych atrybutów

porównawczych. Jest on zestawiany ze stanem technicznym obiektów przyjętych do porównania. Analizuje się tylko te cechy stanu technicznego lub parametry diagnostyczne, które mają wpływ na wartość i określa się wielkość tego wpływu.

W podejściu dochodowym istotne są koszty eksploatacji obiektu w prognozowanym okresie. Ocena stanu technicznego stanowi podstawę prognozy okresu trwałości, kosztów obsługi, napraw, modernizacji i ich terminów.

We wszystkich przedstawionych przypadkach ocena stanu technicznego może być przeprowadzona przy wykorzystaniu metod i środków diagnostyki technicznej. W praktyce może to być zrealizowane w różny sposób:

- rzeczoznawca przeprowadza określone badania diagnostyczne i opracowuje ekspertyzę we własnym zakresie wykorzystując np. pokładowy system diagnostyczny wycenianego obiektu,
- rzeczoznawca w ekspertyzie oceny stanu technicznego opiera się na wynikach badań diagnostycznych wykonanych dla innych celów (np. kontrolnych, okresowych, odbiorczych) zawartych w protokołach, opiniach, certyfikatach,
- wykonanie ekspertyzy oceny stanu technicznego i badań diagnostycznych jest zlecane specjalistom z danej branży.

Wykorzystanie badań diagnostycznych w procesie wyceny jest nowym obszarem zastosowania diagnostyki technicznej. Będzie ono wymagało od rzeczoznawcy znajomości w szczególności metod badań i zasad wnioskowania diagnostycznego. Użyte metody i środki powinny być dostosowane do zadań wyznaczonych przez podejście i metodę wyceny.

Uwagi końcowe

Ocena stanu technicznego maszyny lub urządzenia dla potrzeb wyceny powinna być w coraz większym zakresie wynikiem badań diagnostycznych. Pozwoli to na zwiększenie dokładności i obiektywności oceny stanu technicznego, a więc i procesu wyceny. Istnieje potrzeba podjęcia prac dotyczących wykorzystania diagnostyki w wycenie obiektów technicznych.

Przypisy

- 1) Żółtowski B., Cempel Cz., Stan techniczny i perspektywy rozwoju diagnostyki technicznej. VII Krajowe Sympozjum Eksploatacji Urządzeń Technicznych, Radom – Kozubnik 1993, s. 8.
- 2) tamże, s. 20.
- 3) Dwiliński L., Wstęp do teorii eksploatacji obiektu technicznego. WPW Warszawa 1991, s. 61.

W dniach od 1 do 12 listopada 1994 r. The Eastern European Real Property Foundation (EERPF) czyli amerykańska fundacja dla rozwoju nieruchomości w Europie Wschodniej po raz drugi zorganizowała warsztaty zawodowe dla przedstawicieli z krajów Europy Centralnej i Wschodniej. W szkoleniu uczestniczyli przedstawiciele Polski, Czech, Słowacji, Węgier, Bułgarii, Rosji i Ukrainy – łącznie 17 osób. Z Polski oprócz niżej podpisanego pojechało dwóch brokerów: z Pomorskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami Grzegorz Dobrowolski oraz prezes Wielkopolskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami Jerzy Sielicki. Głównym celem warsztatów było zapoznanie uczestników z metodami organizacji szkoleń dla rzeczoznawców majątkowych i brokerów oraz sztuką prowadzenia wykładów i ćwiczeń. Organizatorzy zapewnili najlepszych wykładowców z najlepszych stowarzyszeń stanowych (Realtors). Należy wyjaśnić, że w USA funkcjonuje jedno określenie dla zawodu – realtor, obejmujące rzeczoznawców majątkowych, brokerów, zarządzających nieruchomościami i tzw. developerów (osoby zajmujące się rozwojem nieruchomości) i kilka innych, mniej w Polsce znanych specjalności działających na rynku nieruchomości. Nazwę tego zawodu przetłumaczyć można jako „nieruchomościowiec”.

Warsztaty zawodowe były przeznaczone zarówno dla rzeczoznawców majątkowych jak również dla brokerów. Należy przyznać, że zdecydowaną większość z naszej 17-osobowej grupy stanowili brokerzy (15 osób). Tylko Bułgarka i ja reprezentowaliśmy środowisko rzeczoznawców majątkowych. Świadczy to również pośrednio o proporcji osób zajmujących się wyłącznie wycenami w stosunku do pośredników w obrocie nieruchomościami. Statystyki amerykańskie podają, że tylko 5 proc. z 750 tysięcy realtorów amerykańskich zajmuje się wyłącznie wycenami. Poniższe dane przedstawiają statystykę dotyczącą Narodowego Stowarzyszenia Realtorów (National Association of Realtors):

Procent członków, którzy praktykują w następujących dyscyplinach:

- | | |
|---|------------|
| * wycena (appraisal/valuing) | – 5 proc. |
| * sprzedaż na aukcjach (auctioneering) | – 1 proc. |
| * sprzedaż (brokerage/agency/sales) | – 87 proc. |
| * doradztwo w dziedzinie nieruchomości (real estate counseling) | – 1 proc. |
| * rozwijanie (development) | – 0 proc. |
| * finansowanie (financing) | – 0 proc. |
| * leasing | – 0 proc. |
| * zarządzanie własnością (property management) | – 6 proc. |

Procent rzeczoznawców zaangażowanych w:

- | | |
|----------------------------|------------|
| * nieruchomości prywatne | – 71 proc. |
| * nieruchomości komercyjne | – 8 proc. |

WRAŻENIA Z POBYTU W USA

Mieczysław Prystupa

Przytoczone dane, dotyczące amerykańskich realtorów, mogą być pomocne przy planowaniu rozwoju ilościowego zawodu rzeczoznawcy majątkowego w naszym kraju.

Nasi amerykańscy gospodarze postarali się o to, by goście z Europy mogli zapoznać się ze strukturą i pracą najlepszych stowarzyszeń stanowych.

Gospodarzem pierwszej części wizyty było Stanowe Stowarzyszenie z Północnej Wirginii (The Northern Virginia Association of Realtors). Jest to stowarzyszenie mające ponad 80. letnią tradycję, z bardzo dużymi osiągnięciami. Na szczególną uwagę zasługuje wspianały bank informacji o nieruchomościach, z którego korzystają miejscowi realtorzy. Polakom, a mnie w szczególności było bardzo miło, że wiceprezydent Amerykańskiej Fundacji Al Van Huyck otwierając sesję roboczą podkreślał wielki postęp, jaki dokonał się w Polsce w dziedzinie rozwoju rynku nieruchomości. Al Van Huyck zaakcentował to również tym, że wystąpił w krawacie z logo Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Gośćmi tego kongresu byli przedstawiciele rzeczoznawców z całego świata. Wydawało mi się, że szczególnym zainteresowaniem Amerykanów cieszą się kraje Dalekiego Wschodu. Do ponad 7 tys. realtorów zgromadzonych w hali widowiskowej w Anaheim przemówił prezydent Bill Clinton. Goście z Europy wzięli udział w tym spotkaniu. Fakt, iż prezydent spotkał się z realtorami świadczy o dużej randze zawodu, jak również o wpływie tej grupy zawodowej na pomyślny rozwój gospodarki amerykańskiej, która właśnie przeżywa okres wzrostu. Prezydent Clinton w swoim przemówieniu wielokrotnie to podkreślał.

4 listopada znany w świecie Disneyland, który leży w dzielnicy Anaheim, przeżył najazd realtorów. Jak wiadomo w Disneylandzie znajduje się wiele ekscytujących nieruchomości, szczególnie dla dzieci i młodzieży.

Ostatnim etapem naszego pobytu w USA było Chicago. Jest to ważne centrum rzeczoznawstwa i obsługi rynku nieruchomości. Jest tam największa na świecie biblioteka tematycznie związana z problematyką nieruchomości licząca ponad 40 tys. pozycji. Są tam również bardzo znane instytuty zajmujące się problematyką zarządzania nieruchomościami.

Dla mnie pobyt w Chicago był szczególnie interesujący, gdyż mogłem odwiedzić jednego ze znanych chicagowskich brokerów Jana Ołowskiego, który przyjechał do USA dopiero kilkanaście lat temu, ale już osiągnął duży sukces zawodowy i finansowy.

W Chicago, stolicy bluesa, stoi najwyższa nieruchomość świata – słynny drapacz chmur Siers Tower (110 pięter wysokości).

Na zakończenie chciałbym podkreślić znakomitą organizację wyprawy oraz serdeczność i gościnność szefostwa

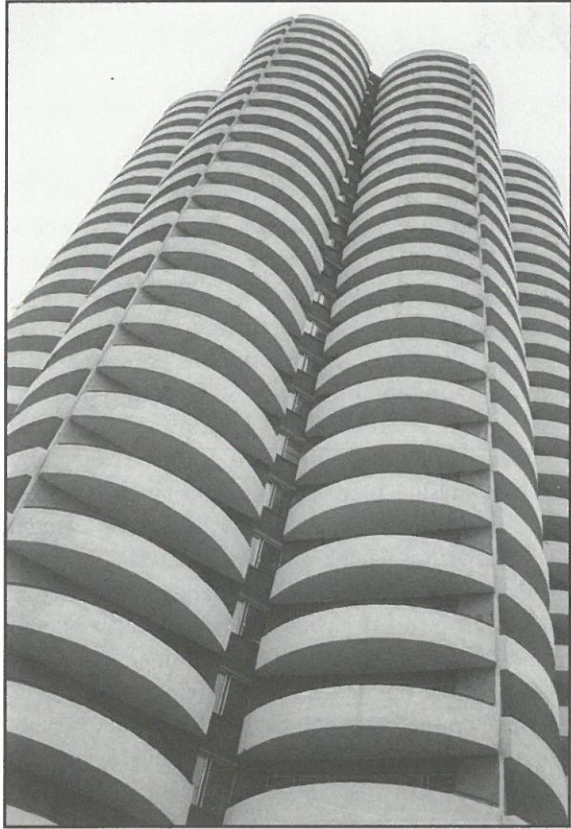
i personelu Fundacji – za co chciałbym raz jeszcze podziękować.

O wnioskach dydaktycznych i zawodowych napiszę w następnym numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego”.

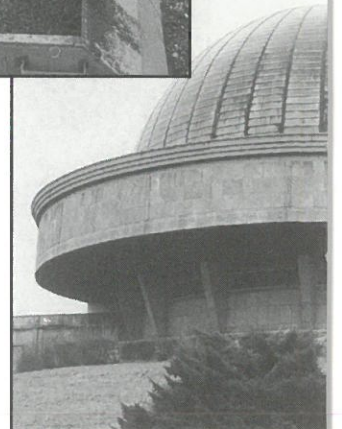


Anaheim, Los Angeles, 4 XI 1994 r.

Drugim etapem naszej wizyty było Los Angeles, a właściwie jedna z jego dzielnic – Anaheim. Podczas naszego pobytu w Anaheim odbywał się kongres realtorów amerykańskich. Uczestniczyło w nim ponad 20 tys. osób.



KATOWICE





WYCENA NIERUCHOMOŚCI NA RYNKU ROSYJSKIM

Krzysztof Grzesik



Na przestrzeni ostatnich dwóch lat Price Waterhouse wyceniło różne nieruchomości w Rosji (biura, sklepy, fabryki i zakłady magazynowe) stanowiące własność zarówno międzynarodowych jak i rosyjskich spółek oraz banków. Większość naszych wycen dokonywała się w Moskwie i Petersburgu, gdzie rynek nieruchomości rozwija się najszybciej.

Nasze doświadczenie pokazało, że problemy z jakimi zetknęliśmy się przy wycenie nieruchomości w Rosji, gdzie rynek dopiero raczkuje, są do pokonania pod warunkiem, że zespół wyceniających składa się zarówno z doświadczonych rzeczoznawców majątkowych (rosyjskich lub zagranicznych) jak i miejscowych konsultantów z głęboką znajomością rynku i umiejętnością uzyskiwania poufnych informacji rynkowych. Przy takim zestawie umiejętności proces wyceny w Rosji staje się równie łatwy lub trudny jak gdziekolwiek w Europie, chociaż może nieco bardziej pracochłonny i kosztowny.

Problemem z wyceną w Rosji nie jest trudność w dochodzeniu do liczb lub wartości, ale przekonanie klienta do przyjęcia twojej wyceny. W całym moim doświadczeniu z wyceną w Europie stwierdziłem, że klienta rosyjskiego najtrudniej zadowolić. Nie przedstawiam tej obserwacji jako formy krytyki, ale jako coś pozytywnego. Z całą pewnością żaden rzeczoznawca majątkowy nie może oczekiwać, że rosyjski klient zapłaci za wycenę, o ile nie będzie ona stała na najwyższym poziomie.

Problemy powstają z niezrozumienia samego procesu wyceny. Jak większość rzeczoznawców majątkowych przyświadczy, wycena jest zarówno nauką jak i sztuką, jednakże wielu klientów, a nawet niektórzy rzeczoznawcy, postrzegają ją wyłącznie jako czysto naukowe i matematyczne ćwiczenie. Zaobserwowałem jak u niektórych biorą

górze matematyczne formułki i wymyślne techniki zdyskontowanego przepływu pieniężnego. Często zmywaliśmy głowę klientom nie mogącym przyjąć mojego zdania na temat stopy kapitalizacji w metodzie inwestycyjnej bez odwołania się do naukowego wyjaśnienia. Występuje podejrzenie, że broniąc zasadności mego podejścia w oparciu o doświadczenia rynkowe, po prostu wyciągam cyfry z powietrza. Wszystko sprowadza się do wiarygodności zawodu rzeczoznawcy majątkowego nie tylko w Rosji, ale w całej Europie. Na przykład zawód ten w Anglii jest obecnie szczegółowo badany po serii przypadków dotyczących niedbałych wycen. Wystąpiło także ostatnio zaniepokojenie ogromnie różniącymi się poglądami na temat wartości tej samej nieruchomości przedstawionej przez różnych rzeczoznawców majątkowych. Być może widzieliście ostatnio w prasie związanej z nieruchomościami artykuł na temat tak zwanych „Queens Moat Hotels”, których wycena wstrząsnęła wiarygodnością rzeczoznawców majątkowych w Zjednoczonym Królestwie. Chodzi o przypadek wyceny 189 hoteli stanowiących własność grupy Queens Moat House dokonanej przez dwie znane firmy rzeczoznawców majątkowych. Ich wyceny różniące się o 500 miliardów funtów szterlingów spowodowały szeroką krytykę technik wyceny, w wyniku czego standardy i wytyczne jej dokonywania znajdują się pod mikroskopem.

Przypominam ten przypadek ponieważ problem różniących się wycen nie jest tylko problemem zachodnioeuropejskim. Pojawił się on także w Centralnej i Wschodniej Europie. My sami przeprowadziliśmy wycenę budynku dużej fabryki w Petersburgu i mieliśmy trudności z pogodzeniem wartości rynkowej około 3.000.000 dolarów amerykańskich z cyfrą ponad 6.000.000 dolarów amerykańskich wyrażającą zamortyzowany koszt odtworzenia. Tak naprawdę ten przykład uwypukla być może największy problem wycen nieruchomości w Centralnej i Wschodniej Europie. Wyceny nieruchomości przemysłowych przeprowadzone w oparciu o wartość rynkową są z reguły dużo niższe od wycen opartych o koszt odtworzenia.

Jeżeli zawód rzeczoznawcy w jakimkolwiek kraju ma popaść w niesławę musi on sam się zorganizować i nałożyć ostre standardy zawodowe i kodeks etycznego postępowania. Na szczęście zaczyna to mieć miejsce w Rosji, czego wyrazem jest utworzenie rosyjskiego stowarzyszenia rzeczoznawców, które, o ile wiem, ma ponad 400 członków, z których 200 przeszło kurs szacowania nieruchomości. Duże znaczenie pod względem jego pozycji

i wiarygodności miał ubiegłoroczny wybór rosyjskiego stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych na członka stowarzyszonego Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Środków Trwałych (TEGOVOFA).

W Europie Centralnej i Wschodniej Bułgaria, Czechy, Polska i Rosja zostały wybrane na członków stowarzyszonych TEGOVOFY, co jest świadectwem szybkiego rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego w tych krajach. Ich rzeczoznawcy uświadomili sobie potrzebę postępowania zgodnie z ogólnymi standardami stosowanymi w zachodnich gospodarkach rynkowych, choćby dlatego, aby utrzymać swoją wiarygodność i konkurencyjność w oczach rosnącej liczby klientów z firm i instytucji. Stąd przyjęcie wytycznych przeprowadzania wycen ustalonych przez TEGOVOFA i pragnienie uczestniczenia w określeniu standardów.

Zakładając więc, że standardy wycen TEGOVOFY stosuje się w Rosji, tutejsi rzeczoznawcy majątkowi powinni w swych wycenach opierać się wyłącznie na dwóch podstawach: wartości rynkowej i koszcie odtworzenia.

Zazwyczaj wartość rynkową uznaje się za podstawowe podejście, a koszt odtworzenia stosuje się w ostateczności z braku informacji o transakcjach rynkowych porównywalnymi nieruchomościami. Każdy rzeczoznawca potwierdzi, że koszt nie równa się wartości. Ponieważ niestety rynek nieruchomości w Rosji ciągle tylko raczkuje, a informacje o porównywalnych transakcjach rynkowych są rzadkie, bardzo trudno uniknąć stosowania za podstawę wyceny nieruchomości przemysłowych kosztu odtworzenia, a w szczególności zamortyzowanego kosztu odtworzenia.

Oczywiście w miarę rozwoju nieruchomości w Rosji zmniejsza się potrzeba wycen w oparciu o koszt odtworzenia. W istocie w przypadku nieruchomości handlowych takich jak biura i sklepy w centrach Moskwy i Petersburga rynki wynajmu już się ukształtowały, umożliwiając rzeczoznawcom majątkowym dochodzenie do wartości rynkowej metodą inwestycyjną. Mówiąc po prostu jest to metoda dochodzenia do wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację rocznego dochodu czynszowego stopą obliczoną na podstawie informacji o inwestycyjnych transakcjach sprzedaży.

Niestety, mało jest informacji o sprzedaży inwestycyjnej nieruchomości handlowych co sprawia, że przyjęcie właściwej stopy kapitalizacji w metodzie wyceny inwestycyjnej jest bardzo problematyczne. W tych okolicznościach trzeba brać pod uwagę (słusznie lub nie) perspektywy sprzedaży inwestycyjnej nieruchomości poza Rosją i wyobrażeń oraz oczekiwań przyszłych potencjalnych inwestorów w rosyjskie nieruchomości.

Biorąc więc, na przykład, wycenę nowoczesnego budynku biurowego w centrum Moskwy nasi rzeczoznawcy, przy kapitalizacji dochodu czynszowego, dla dojścia do wartości rynkowej będą często musieli uwzględniać znane im przykłady sprzedaży budynków biurowych w Buda-

peszcie lub Pradze, gdzie ceny sprzedaży odzwierciedlają stopy kapitalizacji na poziomie 12 do 15 proc. To jest właśnie poziom, przy którym będziemy wyceniać najlepsze budynki biurowe w Moskwie.

Jak dotąd koncentrowałem się na podejściu polegającym na prostej kapitalizacji dochodu opartym o przyjęcie, dla określenia dochodu obejmującego wszystkie ryzyka, bieżącej wartości czynszowej. Stało się jednak widocznym, że wielu rzeczoznawców majątkowych, uzbrojonych w wyszukane programy komputerowe, opiera się na technikach zdyskontowanych przepływów pieniężnych, co przynosi w niektórych przypadkach katastrofalne wyniki. Moim zdaniem jest to próba uczynienia procesu wyceny bardziej naukowym i wywierającym wrażenie. Jednakże, chociaż technika DCF opiera się na statystycznej analizie wielu czynników, domaga się ona od rzeczoznawcy majątkowego rozsądnego poglądu na przypuszczalny wzrost czynszów, jak również na stopę dyskonta i kapitalizacji. Stąd rozsądne podejście przy DCF w dalszym ciągu wymaga od rzeczoznawcy majątkowego bliskiego kontaktu z prawdziwym rynkiem, aby mógł on przyjąć dokładne założenia. Niestety wielu rzeczoznawców majątkowych kierujących się DCF izoluje się od rynku i woli opierać się na analizie teoretycznej.

Gdybym jednak został oskarżony o całkowite zacofanie chciałbym oświadczyć, że nasza firma często opiera się na technice zdyskontowanych przepływów pieniężnych, dla analizy inwestycyjnej i studiów opłacalności. Jednakże w takich przypadkach stosujemy DCF raczej jako analizę, a nie narzędzie wyceny nieruchomości. Doradzamy klientowi raczej w zakresie zasadności jego poglądu na inwestowanie w nieruchomość, niż co do ceny za jaką może ona zostać sprzedana na rynku.

Oczywiście, przy rozważaniu problemów wyceny nieruchomości na podstawie kosztu odtworzenia lub kapitalizacji dochodu, nie możemy utracić z pola widzenia faktu, że ponieważ w miarę jak rynek w Rosji będzie się rozwijał, najczęściej stosowaną metodą wyceny stanie się metoda bezpośredniego porównania. W ramach tej metody kładzie się nacisk na opieranie się na transakcjach na wolnym rynku, dotyczących porównywalnych nieruchomości. Jak dotąd największa trudność w stosowaniu tej metody w Rosji polega na weryfikacji informacji uzyskiwanych w porównywalnych transakcjach. Często informacje takie są niepewne, lub uzyskane poufnie i nie mogą być ujawnione w raporcie rzeczoznawcy majątkowego. Tak naprawdę to zapewnienie sobie aktualnych i dokładnych informacji o tym, co naprawdę dzieje się na rynku, jest być może najtrudniejszym wyzwaniem, w obliczu którego stoi rzeczoznawca majątkowy w Rosji.

Treść referatu wygłoszonego na konferencji „Build Russia”, która odbyła się w Moskwie 20 września 1994 roku.

TEGOVOFA KRAKÓW '94

Krzysztof Grzesik

W czasie spotkania Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVOFA) w Londynie (listopad 1993) polska delegacja rzeczoznawców majątkowych reprezentowana przez Andrzeja Kalusa i Krzysztofa Grzesika zaprosiła TEGOVOFA do Krakowa w celu odbycia konferencji. Zaproszenie to zostało przyjęte jednomyślnie. Na następnym spotkaniu TEGOVOFA w Dublinie (kwiecień 1994) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych została jednogłośnie włączona w poczet członków stowarzyszonych TEGOVOFA.

Oba powyższe osiągnięcia są rezultatem uznania szybkiego rozwoju i popularyzacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce przez europejskie środowisko rzeczoznawców majątkowych. Wspomniany rozwój został zauważony przez zagranicznych gości podczas krajowych konferencji, między innymi w Częstochowie i w Gdańsku.

Spotkanie TEGOVOFA w Krakowie w dniach 29-30 września i 1 października wzbudziło wielkie zainteresowanie europejskich rzeczoznawców. W obradach uczestniczyło pięćdziesięciu rzeczoznawców z szesnastu państw Europy oraz ze Stanów Zjednoczonych i Kanady. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych była reprezentowana przez Prezydenta Andrzeja Kalusa wraz z małżonką Stanisławą, Wiceprezydenta Mieczysława Prystupę oraz Krzysztofa Grzesika. Obrady odbywały się we wspaniałej atmosferze imponującej sali Krakowskiego Magistratu. Uczestnicy byli mile zaskoczeni gościnnością polskich rzeczoznawców jak również profesjonalną organizacją, którą zajmował się Krakowski Instytut Nieruchomości przy pomocy firmy Prince Waterhouse. Poza oficjalną częścią konferencji na uczestników czekały niezapomniane rozrywki takie jak wycieczka do Wieliczki i uroczysty bankiet w Hotelu Grand.

Spotkanie TEGOVOFA w Krakowie przypadło na czas wielkiego zaniepokojenia panującego w Zachodniej Europie profesjonalizmem zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz wzrostu obaw co do jakości wycen, które w coraz mniejszym stopniu zadawała klientom pod względem dokładności określania wartości rynkowej szacowanych nieruchomości. Już ponad rok temu TEGOVOFA rozpoczęła prace nad nowymi standardami, które mają zastąpić obecne wytyczne zawarte w tak zwanym „niebieskim przewodniku”. Nowe standardy mają być bardziej klarowne i lepiej ustosunkowywać się do obecnych potrzeb klientów. Mają one również zawierać bardziej obszerne opisy metodologii wycen. Prace nad nowymi standardami będą prowadzone w grupie roboczej TEGOVOFA przez następne kilka miesięcy, a nowy projekt ma się ukazać dopiero za rok.

W Krakowie dużo czasu poświęcono dyskusji na temat jednolitej techniki DCF, która coraz częściej jest stosowana przy wycenach takich nieruchomości jak hotele, restauracje, kina czy inne nieruchomości rozrywkowe. Metoda ta jest stosowana w rozmaitych wariantach, co powoduje czasami olbrzymie różnice w wycenie tych samych obiektów. W Kra-

kanie trwały również dyskusje nad wyceną terenów zanieczyszczonych i skażonych.

Dwa lata temu TEGOVOFA założyła grupę roboczą zajmującą się problemami szacowania nieruchomości w krajach Centralnej i Wschodniej Europy, gdzie zawód nasz dopiero się rozwija. Na ostatnim spotkaniu tejże grupy w Dublinie, której przewodniczyła polska delegacja, uzgodniono, że grupa ta przez najbliższe kilka posiedzeń skupi się na problematyce wyceny nieruchomości dla potrzeb bankowych. Stwierdzono wtedy, iż potrzebne jest przygotowanie dokumentu, który opiszę przyjęte w Europie standardy wycen nieruchomości pod kredyt hipoteczny, zdefiniuje wartość rynkową nieruchomości oraz minimalne kwalifikacje, jakie powinien posiadać rzeczoznawca majątkowy. Dalszym krokiem będzie rozesłanie tego dokumentu do wszystkich banków w Centralnej i Wschodniej Europie. Zadaniem jego ma być pomoc bankom w przyjęciu ujednoliconych wymagań oczekiwanych od wycen nieruchomości pod zabezpieczenie hipoteczne. Wielu uczestników stwierdziło, że w tej materii na razie panuje chaos. Banki nie wiedzą jak mają oceniać jakość otrzymywanych raportów oraz komu mają zlecać dokonywanie wycen. Bardzo często wyceny te dokonywane są metodą odtworzeniową, co jest niewłaściwe. W niektórych krajach przyjmowanie tych wycen przez banki spowodowało katastrofalne rezultaty.

Na spotkaniu w Krakowie przyjęto projekt tego dokumentu – listu, który po zatwierdzeniu przez krajowe stowarzyszenia zostanie rozesłany do wszystkich banków. Ponieważ Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ostatnio przygotowała projekt polskich standardów, które są zgodne ze standardami TEGOVOFA, prawdopodobnie list ten, zostanie wysłany do banków w nowym roku, po uchwale tychże standardów przez Radę Federacji.

Warto zaznaczyć, że ogólnosiwiatowa instytucja zajmująca się standardami TIAVSC (Międzynarodowy Komitet ds. Szacowania Nieruchomości), do której należy TEGOVOFA oraz indywidualne kraje europejskie, ostatnio sama uchwaliła nowe międzynarodowe standardy, które do pewnego stopnia tworzą już podstawę dla nowych standardów europejskich. Przykładowo bardzo istotne było przyjęcie przez TEGOVOFA nowej definicji wartości rynkowej nieruchomości umieszczonej w standardach TIAVSC.

TIAVSC w Krakowie reprezentował Prezydent – Lincoln North z Kanady, który udzielił swojego poparcia koncepcji Prezydenta Kalusa dotyczącej zorganizowania światowej konferencji rzeczoznawców majątkowych w Warszawie w 1996 roku. Konferencja ta odbyłaby się podczas obrad rady TIAVSC. Jest to zatem kolejny sukces Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która na arenie międzynarodowej jest darzona coraz większym szacunkiem.

Zdjęcia naszych gości prezentujemy na ostatniej stronie okładki.

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W KATOWICACH PORTRET WŁASNY

Andrzej Kalus, Henryk Wawrzynek.

Stowarzyszenie w Katowicach powstało w 1981 roku zrzeszając biegłych ds. szacowania nieruchomości z listy wojewody, biegłych sądowych i biegłych okręgowych komisji szkód górniczych. Było to jak nam wiadomo pierwsze tego rodzaju stowarzyszenie w Polsce. Oczywiście zarówno przedtem, jak i potem biegli w większości należeli także do stowarzyszeń skupionych w ramach NOT, takich jak: Polski Związek Stowarzyszeń Inżynierów i Techników Budownictwa i Stowarzyszenie Geodetów Polskich. Jednakże problematyka szacowania nieruchomości nie była tam przez wiele lat w sposób wyrazisty dostrzegana. Stowarzyszenie „katowickie” było organizacją otwartą także dla biegłych i rzeczoznawców handlowych. Dzisiaj należą do niego inżynierowie i technicy z różnym dyplomem, ekonomiści i prawnicy, zaś z uwagi na ich liczbę konieczne stało się utworzenie oddziałów stowarzyszenia w Częstochowie i Bielsku-Białej.

Po 1992 roku nastąpił żywiołowy rozwój stowarzyszenia, zarówno ilościowy, jak i jakościowy. Dzisiaj do stowarzyszenia należy ponad 450 osób, w tym 196 posiada już uprawnienia do szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

Stowarzyszenie posiada czynne przez cały tydzień biuro i angażuje trzyosobowy personel nastawiony na obsługę biegłych i rzeczoznawców, służący także informacją zgłaszającym się klientom. Biuro wyposażone jest w komputer i kserokopiarkę, w trakcie tworzenia jest biblioteka.

Stowarzyszeniem kieruje 11-osobowa Rada na czele której stoi przewodniczący i jego zastępca. Rada też stanowi kolegium programowe ukazującego się od dwóch lat kwartalnika NIERUCHOMOŚĆ, znanego w wielu regionach kraju. Członkowie Rady kierują zespołami specjalistycznymi, utworzonymi dla realizacji bieżących zadań stowarzyszenia. Szczególną uwagę przywiązuje się do organizacji konferencji, seminariów i szkoleń. Należy w tym miejscu przypomnieć, że stowarzyszenie „katowickie” było jednym z pomysłodawców dorocznych krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych i organizatorem pierwszej z nich w 1992 roku w Częstochowie. W ubiegłym roku wspólnie z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowano w Katowicach dwa seminaria. Jedno poświęcone było problematyce ustalania zużycia nieruchomości, drugie wycenienie maszyn i urządzeń.

Wzorem innych stowarzyszeń, w tym zachodnioeuropejskich, ustanowiono statutowy obowiązek systematycznego dokształcania się. Wprowadzono obowiązek zgromadzenia w ciągu dwóch kolejnych lat 40 punktów za szkolenia, z

których każde jest odpowiednio punktowane. Punktowane jest także uczestnictwo członków w konferencjach, seminariach i szkoleniach organizowanych poza stowarzyszeniem. Ważną rolę w integracji środowiska rzeczoznawców odgrywają kontakty towarzyskie członków stowarzyszenia. Mają temu służyć między innymi organizowane już po raz drugi bale karnawałowe. W tym roku ponad 100 osób bawiło się w komfortowych wnętrzach hotelu Stok w Wiśle-Jaworniku. Gośćmi naszego Stowarzyszenia były zarówno VIP-y z Warszawy, jak i Koleżanki i Koledzy z wielu regionów kraju.

Historię każdej organizacji tworzą ludzie, którzy poprzez swoje zaangażowanie, pomysłowość i oddanie wolnego czasu wspólnej sprawie przyczyniają się do rozwoju tej organizacji. Nie sposób w tym miejscu napisać o wszystkich, którzy od początku istnienia naszej organizacji byli jej developerami. Niektórzy już zresztą od nas odeszli na zawsze. Wymienić wypada jednakże chociaż kilku, którzy aktywnie pracują nadal z nami. Pierwszym przewodniczącym Rady był Włodzimierz Dziadkiewicz, dzisiaj członek Rady, drugim Kol. Witold Popielewicz, trzecim w kolejności Andrzej Kalus, aktualnie kierujący stowarzyszeniem i pełniący funkcję prezydenta naszej Federacji. Marian Borycki obecnie redaktor naczelny NIERUCHOMOŚCI od dawna aktywnie włącza się do szeregu inicjatyw Stowarzyszenia. Jadwiga Żurek i Elżbieta Kasperek współtworzyły nasz kwartalnik i dzisiaj udzielają się w pracach Rady Stowarzyszenia. Lech Gutry od początku pracuje we władzach Stowarzyszenia, aktualnie zaś pełni funkcję jej sekretarza. Henryk Hajdasz jest niestrudzone działaczem angażującym się bez reszty w pracę na rzecz Stowarzyszenia i to zarówno w oddziale częstochowskim, jak i w „centrali” w Katowicach. Wymienić należy chociaż z nazwiska Tadeusza Żukrowskiego, Jana Lubeckiego, Romana Krynickiego, Pawła Babłoka, którzy tworzą z resztą dobry team. Biuro stowarzyszenia ożywia pomysłami, duchem i uśmiechem jego „szef” – Henryk Wawrzynek, służący każdemu radą i pomocą.

W perspektywie 1995 roku zakłada się, że liczba członków stowarzyszenia wzrośnie. Duża ilość osób nadal kończy studia podyplomowe i kursy specjalistyczne. Kierujący stowarzyszeniem szczególnie nacisk będą kładli na systematyczne podnoszenie poziomu umiejętności rzeczoznawców i wdrożenie lokalnego monitoringu rynku nieruchomości. Stowarzyszenie przy pomocy rzeczoznawców chciałoby zorganizować w tym roku lokalne targi nieruchomości, ożywiając tym samym obrót nieruchomościami i to nie tylko gminnymi.

KILKA UWAG O REGIONIE KATOWICKIM

Marian Borycki

W Polsce zmienia się geografia silnych i słabych obszarów. Obecna sytuacja województwa katowickiego nie da się jednoznacznie zaklasyfikować. Można wnioskować, że weszło ono w fazę, w której nastąpi bądź otwarcie proaktywnej polityki wspierającej zmiany strukturalne, bądź też obecne dryfowanie przemieni się w postępujący rozkład tradycyjnych podstaw ekonomicznych tego obszaru. Od okresu powojennego w Katowickim nieustannie rosła liczba ludności na skutek dodatniego salda migracji. Jeszcze w latach 1989-1992 dodatnie saldo migracji wynosiło 36 tys. osób. W 1991 r. województwo osiągnęło szczytową liczbę 4,0 mln mieszkańców, co przy powierzchni 6.650 km² daje 602 osoby na 1 km² (największa w kraju gęstość zaludnienia).

Od 1991 roku rozpoczął się w województwie proces dezurbanizacji wyrażający się spadkiem liczby ludności miejskiej. W latach 1976-1990 województwo cechował stały poziom urbanizacji mierzony wskaźnikiem ludności miejskiej, który wyniósł 87,5 proc. Oznacza to, że województwo dotarło do pułapu możliwości rozwoju urbanistycznego. W gospodarce regionu momentem zwrotnym stał się rok 1987. Od tego roku spada poziom zatrudnienia. W przemyśle wyniósł on 29 proc. W górnictwie, hutnictwie i energetyce (bez ich zaplecza technicznego i usługowego) spadek zatrudnienia wyniósł w tym okresie 25 proc. Pomimo tego spadku tradycyjne przemysły obroniły swoją dominującą pozycję w gospodarce województwa. Zachowały one przez cały ten okres stabilny udział w zatrudnieniu w wysokości 76,5 proc. Oznacza to, że

dotąd w województwie nie została zapoczątkowana prawdziwa przemiana strukturalna. **Mamy do czynienia ze stanem zamrożenia tradycyjnej struktury przemysłowej i stopy bezrobocia na relatywnie niskim poziomie.** Województwo katowickie traci na znaczeniu. W latach 1986-1992 jego udział w wytwarzaniu dochodu narodowego obniżył się z 12,9 do 11,4 proc., a jego pozycja w rankingu województw o najwyższym poziomie dochodu narodowego na mieszkańca obniżyła się z 2 na 9 miejsce. Nadkoncentracja przemysłów surowcowych (kopalnie, huty, koksownie) doprowadziła do degradacji środowiska naturalnego (gleby, wody, powietrza) na skalę rzadko spotykaną w świecie. Dezintegracja społeczna i gospodarcza są największymi słabościami Górnego Śląska i województwa katowickiego. Te dwa obszary różnej wielkości doznały w ubiegłym półwieczu szkód i spustoszeń, których skali nie jest w dalszym ciągu świadoma reszta Polski. Generalny wniosek z tych statystyk jest jeden: w województwie procesy likwidacyjne przeważają nad procesami kreatywnymi i wzrostowymi. Stan ten niestety nie jest czynnikiem zachęcającym obcy kapitał do inwestowania w tym rejonie, co jest jedną z barier hamujących restrukturyzację przemysłu.

Materiały źródłowe:

- * Opracowanie prof. A. Klasika, kier. Katedry Badań Strategicznych i Regionalnych Akademii Ekonomicznej w Katowicach.
- * Rocznik Statystyczny Województwa Katowickiego 1994 r.

Rynek nieruchomości tradycyjnie jak zwykle na początku roku cechuje większy spokój. Zwiększone zainteresowanie towarzyszące końcówce roku opadło, aczkolwiek rok 1994 był w ostatnich dniach wyjątkowo spokojny od strony popytu czy też podaży nieruchomości. Trudno określić przyczyny, może była to niepewność związana z denominacją i właściciele woleli posiadać zasoby w czymś trwałym, chociaż i potencjalnych nabywców było mniej. Zdecydowanie większy ruch panuje na rynku mieszkaniowym oraz w odniesieniu do domów położonych w rejonie administracyjnym większych miast.

Analizując rynek lokali mieszkalnych na terenie objętym działalnością Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach oraz Bielsko-Częstochowsko-Katowickiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami można uznać, że potencjalni nabywcy preferują lokale o małej lub średniej powierzchni, przy czym średnie ceny w Bielsku i Częstochowie są podobne, natomiast w aglomeracji katowickiej zdecydowanie niższe.

W Bielsku górna cena metra kwadratowego przekracza znacznie 600,00 zł (w starych złotych 6 mln), zbliża się do 700,00 zł dla mieszkań położonych na atrakcyjnym Osiedlu Karpackim w niskich domach (nie na ostatnim piętrze ani też na parterze). Mieszkania 100-metrowe czekają na amatorów.

W Częstochowie obserwuje się ruch większy niż w końcówce roku, gdzie trudno było o mieszkanie, gdyż jak już wspomniano, właściciele wstrzymywali się ze sprzedażą. Ceny lokali mieszkalnych w okresie ostatnich miesięcy nie uległy większym zmianom i kształtują się w granicach:

- Osiedle 1000-lecia: 570,00 – 650,00 zł/m² (w starych złotych 5,7 – 6,5 mln)
- Osiedle Północ: 580,00 – 620,00 zł/m² (w starych złotych 5,8 – 6,2 mln).

INFORMACJA O REGIONALNYM RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH

Marian Borycki, Stanisław Starzyk

Średnie ceny lokali mieszkalnych tzw. hipotecznych
w Katowicach w 1994 r. (w mln zł/m²)

dzielnica okres	Centrum	Koszutka	Ligota	Tysiąc- lecie	średnia miasta
I kwartał	3,1	3,3	3,2	3,2	3,2
II kwartał	2,9*	3,8	3,5	3,2	3,4
III kwartał	3,3*	4,5	4,5	3,6	4,0
IV kwartał	4,0* 4,5	4,8	4,6	3,6	4,5

* ogrzewanie piecowe

Podane powyżej ceny dotyczą mieszkań w budynkach wielorodzinnych, średnio 20-30 letnich o podstawowym standardzie.

W **Katowicach** i sąsiednich czterestu miastach, liczących łącznie ponad 2,0 mln mieszkańców, ilość transakcji kupna-sprzedaży jest zdecydowanie niższa niż w innych regionach np. w sąsiednim Krakowie. Częste są oferty sprzedaży w cenie nawet poniżej 300,00 zł/m² (3,0 mln w starych złotych) szczególnie w takich miastach jak: Chorzów, Świętochłowice, Ruda Śląska, niektóre dzielnice Bytomia i Zabrze.

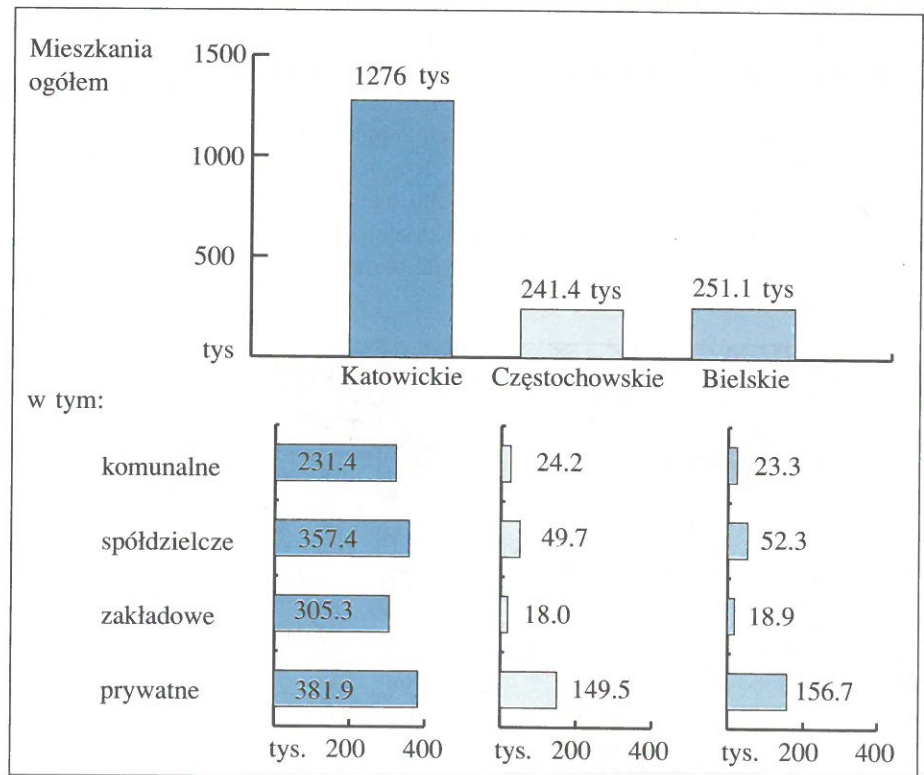
Podane w tabeli ceny wynikają z umów notarialnych kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych i podobnie jak w całym kraju są z reguły zaniżone w stosunku do rzeczywistości wynegocjonowanej ceny. Skala zaniżania jest zróżnicowana, na co wpływa bardzo wiele przyczyn. W oparciu o uzyskane szczegółowe informacje dla kilku transakcji zaniżenie wartości sięgało kilkunastu procent, czego absolutnie nie można uogólnić do wszystkich transakcji. Analizując przyczyny różnic tak ilościowych jak i cenowych w po-

szczególnych rejonach objętych działalnością stowarzyszenia rzeczoznawców i pośredników należy sięgnąć do statystyki obrazującej strukturę własnościową substancji mieszkaniowej w województwach: katowickim, częstochowskim i bielskim. Z powyższego zestawienia wynika, że udział własności prywatnej w stosunku do ogólnej ilości mieszkań wynosi w województwie: katowickim – 30%, częstochowskim – 60%, bielskim – 62%, co

niewątpliwie wpływa na wielkość podaży-popytu. Minimalna sprzedaż mieszkań komunalnych przez gminy oraz zakładowych przez zakłady pracy na rzecz dotychczasowych najemców nie ma jak dotąd większego wpływu na rynek nieruchomości. Należy również zaznaczyć, że na niskie ceny lokali mieszkalnych w aglomeracji śląskiej ma duży wpływ stan środowiska naturalnego.

inż. Marian Borycki jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym z listy Wojewody Katowickiego.

mgr Stanisław Starzyk jest prezesem Bielsko-Częstochowsko-Katowickiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami.



WPLYW WARUNKÓW GÓRNICZYCH W WYCENACH NIERUCHOMOŚCI

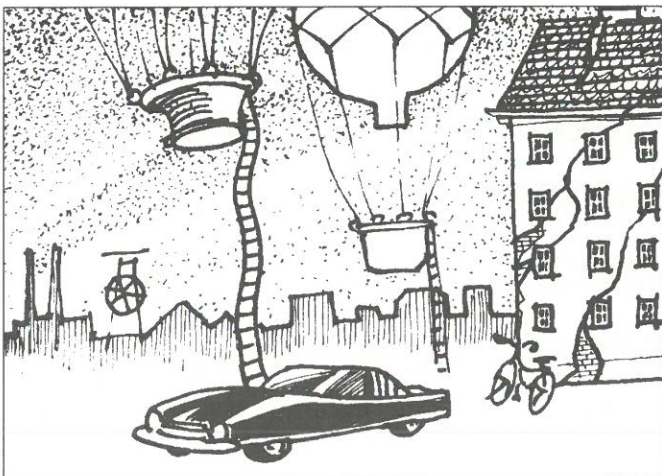
Arkadiusz Grzybowski

Rozpoznanie deprecjonującego wpływu warunków górniczych na wartość nieruchomości na obecnym etapie znajduje się w fazie hipotetycznej. Analizując rynek nieruchomości przez pryzmat „wzorca zachowań” (behavioural patterns), stosowanego na Zachodzie do badań nie tylko rynku nieruchomości, nie sposób sobie wyobrazić, że wartość nieruchomości o analogicznych parametrach zlokalizowana w skomplikowanych warunkach górniczych będzie zbliżona do wartości nieruchomości nie narażonej na dokuczliwe wpływy ruchów górotworu, wywołanych eksploatacją górnictwem.

Wprawdzie głównym kreatorem wartości rynkowej nieruchomości są inne jej atrybuty, to jednak wśród potencjalnych kupców, zwłaszcza na Śląsku, istnieje świadomość uciążliwości nieruchomości użytkowanych w permanentnie występujących szkodach górniczych lub dokuczliwych wstrząsach górniczych. Wśród pośredników obrotu nieruchomościami na Śląsku panuje powszechna opinia, że nieruchomości (zwłaszcza mieszkaniowe) w rejonie Bytomia są zdecydowanie mniej poszukiwane niż w innych częściach województwa katowickiego z uwagi na warunki górnicze, a zwłaszcza wstrząsy górnicze, a ich cena ofertowa jest niższa o 25 do 30 proc. od mieszkań w Katowicach.

Problem warunków górniczych w wycenach nieruchomości dotyka nie tylko województwa katowickiego, w którym powierzchnia obszarów górniczych zajmuje około 1/3 powierzchni województwa.

Wpływ eksploatacji podstawowych kopalin na środowisko nieruchomości można zaliczyć do najbardziej destrukcyjnych, jakkolwiek wpływ tego czynnika na wartość nieruchomości jest zróżnicowany.



Dla różnego typu kopalin podstawowych zarejestrowano w Polsce w 45 województwach 687 obszarów górniczych. Tylko w 11 województwach nie notuje się ujemnych oddziaływań eksploatacji górnictwa na środowisko. Skala oddziaływań górniczych w poszczególnych województwach jest zróżnicowana, zależnie od typu eksploatowanej kopaliny.

Oprócz degradującego wpływu eksploatacji kopalin na środowisko – obniżającego wartości nieruchomości – należy odróżnić zjawisko odwrotne, zwiększające wartość nieruchomości w przypadku inwestycji związanych z wydobywaniem kopalin, tworzących miejsca pracy, umożliwiających rozwój biznesu towarzyszącego.

Ujemny wpływ eksploatacji górnictwa na środowisko jako zagadnienie natury technicznej wymaga bardziej szczegółowego przybliżenia rzeczoznawcom majątkowym, celem właściwego ujmowania tego czynnika w wycenach nieruchomości, w każdym przypadku wymagających indywidualnego podejścia.

Czynniki wpływające na obniżenie wartości nieruchomości na terenach górniczych

Lokalizacja nieruchomości na terenie górniczym zwykle wpływa deprecjonująco na jej wartość. Decydującymi czynnikami obniżającymi wartość nieruchomości są:

- warunki górniczo-geologiczne,
- typ konstrukcji i stan techniczny nieruchomości budowlanej.

Charakterystyka warunków górniczo-geologicznych

Teren górniczy definiowany jako *ogół nieruchomości i ich części składowych objętych granicami jednego lub kilku obszarów górniczych i zasięgiem wpływów na powierzchnie eksploatacji górnictwa* różni się w tych obszarach charakteryzuje się różnymi wskaźnikami deformacji w zależności od rodzaju kopaliny.

Eksploatacja surowców skalnych w przypadku najczęściej stosowanej metody strzałowej oddziałuje ujemnie na środowisko w postaci:

- rozrzutu odłamków skalnych,
- drgań sejsmicznych górotworu,
- udarowej fali powietrza.

Eksploatacja odkrywkowa węgla brunatnego powoduje w środowisku:

- powstanie leja depresyjnego, odwodnienie terenu i od-

- kształcenie ciągle analogiczne jak w przypadku eksploatacji węgla kamiennego,
- wstrząsy powodowane przemieszczeniem mas skalnych, a tym samym odprężeniem i sprężeniem górotworu. Skalę wstrząsów potęgują zakłócenia tektoniczne górotworu.

Eksploatacja soli kamiennej niezależnie od metody eksploatacji otworowej czy głębinowej, powoduje osiadanie terenu i odkształcenia ciągle i nieciągle podobne jak przy eksploatacji węgla kamiennego.

Eksploatacja kruszyw mineralnych powoduje powstanie leja depresyjnego i odkształcenia podobne jak przy odwodnieniu terenu, jednak z uwagi na niewielką głębokość eksploatacji zasięg leja nie jest duży.

Eksploatacja siarki obok skażenia środowiska powoduje nieregularne osiadanie terenu., wynikające z nieregularnego zalegania złoża oraz powstanie leja depresyjnego, a zatem deformacje ciągle terenu analogicznie jak przy eksploatacji węgla kamiennego.

Eksploatacja ropy i gazu powoduje skażenie środowiska.

Eksploatacja węgla kamiennego oraz miedzi powoduje ciągle i nieciągle deformacje terenu oraz wstrząsy.

Do oceny warunków pracy konstrukcji obiektów budowlanych na terenach górniczych objętych deformacjami ciągłymi, miarodajne są prognozowane wartości wskaźników deformacji podłoża:

- obniżenie terenu, które w krytycznych sytuacjach może powodować zawodnienie nieruchomości,
- poziome odkształcenie terenu, wywołujące naprężenia ściskające i rozciągające przejmowane przez fundamenty,
- wygięcie terenu, wywołujące zginanie ścian, a zatem naprężenia rozciągające i ściskające we wszystkich elementach konstrukcyjnych obiektu budowlanego,
- nachylenie terenu, rzutujące na warunki użytkowania obiektów, w przypadku trwałego nachylenia terenu (krawędzie eksploatacji).

Do oceny warunków pracy ustrojów nośnych obiektów, narażonych na działanie wstrząsów górniczych miarodajne są prognozowane wartości: maksymalna prognozowana amplituda przyspieszeń podłoża albo spektrum odpowiedzi budynku (przyspieszeniowe, prędkościowe, przemieszczeniowe).

Pod wpływem wstrząsów górniczych budynek podlega działaniu przede wszystkim poziomych sił bezwładności wywołujących siły wewnętrzne przenoszone przez całą ustrój nośny obiektu.

Odrębnym i bardzo poważnym zagadnieniem jest lokalizacja nieruchomości na terenach zagrożonych deformacjami nieciągłymi. Literatura fachowa dzieli tereny górnicze podlegające deformacjom nieciągłym na:

- tereny, na których mogą powstać deformacje nieciągłe typu powierzchniowego w postaci zapadłisk. Takimi deformacjami zagrożone są tereny, pod którymi w górotworze znajdują się pustki pochodzenia górnictwa (wytrobiska poeksploatacyjne), bądź pochodzenia naturalnego (kawerny krasowe),
- tereny, na których mogą powstać deformacje nieciągłe typu liniowego w postaci stopni lub szczelin. Takie deformacje mogą wystąpić w rejonie wychodni warstw geologicznych np. na skutek infiltracji wód opadowych do górotworu lub nad strefami o dużym zagęszczeniu krawędzi eksploatacyjnych.

W zakresie warunków geologicznych i podłoża budynku istotnym jest stwierdzenie czy do głębokości 0,7 do 1,0 szerokości budynku zalegają grunty ściśliwe (moduł ściśliwości pierwotnej $M_0 \leq 80$ MPa). Fundamenty budynków nie mogą być posadawione bezpośrednio na skałach i gruntach o dużej wartości modułu ściśliwości, w takich warunkach należy stosować podsypkę piaskową o grubości od 0,5 do 1,0 m.

Tereny o deformacjach ciągłych dzieli się na kategorie górnicze wg tabeli

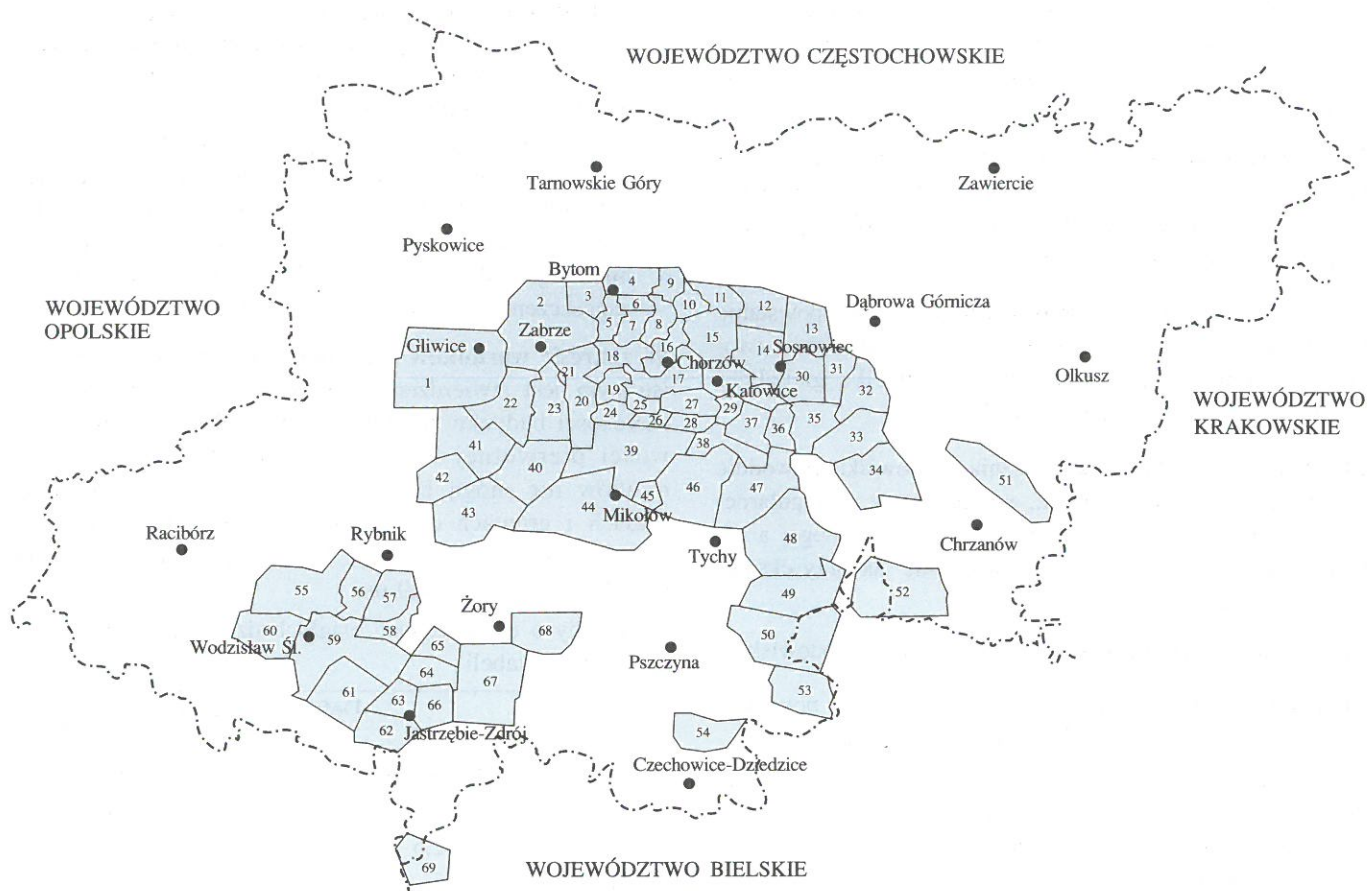
Kategoria	Deformacje terenu		
	nachylenie T mm/m	odkształcenie poziome	promień krzywizny R-km
I	$\leq 2,5$	$\leq 1,5$	≥ 20
II	≤ 5	≤ 3	≥ 12
III	≤ 10	≤ 6	≥ 6
IV	≤ 15	≤ 9	≥ 4
V	> 15	> 9	< 4

Typ konstrukcji i stan techniczny nieruchomości budowlanej decyduje o jej odporności na wpływy górnicze.

Obiekty **odporne** na wpływy górnicze gwarantują bezpieczeństwo życia oraz pełną wartość użytkową. Przez odporność budynku na wpływy górnicze należy rozumieć zdolność budynku do bezpiecznego przejścia deformacji ciągłych wywołanych eksploatacją górnictwem o określonych wartościach wskaźników deformacji terenu przy założeniu możliwości wystąpienia w nim jedynie małych uszkodzeń, łatwych do usunięcia w ramach remontu bieżącego. Z punktu widzenia odporności obiektów budowlanych na wpływy górnicze dzielimy je na sztywne, odkształcalne i liniowe, a w tych grupach na odporne i nieodporne.

Obiekty **nieodporne** na wpływy górnicze – okresowo nie gwarantują bezpieczeństwa życia lub dostatecznej wartości użytkowej. Ustalenie odporności obiektów budowlanych na wpływy eksploatacji górnictwa wymaga przeprowadzenia szczegółowej analizy pracy ich konstrukcji i podłoża gruntowego posadowienia. Dla oceny odporności budynków mieszkalnych o tradycyjnej konstrukcji mуро-

OBSZARY GÓRNICZE WOJEWÓDZTWA KATOWICKIEGO



- | | | |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------|
| 1 – KWK Gliwice | 24 – KWK Halemba | 47 – KWK Wesola |
| 2 – KWK Pstrowski | 25 – KWK Nowy Wirek | 48 – KWK Ziemowit |
| 3 – KWK Miechowice | 26 – KWK Śląsk | 49 – KWK Piast |
| 4 – KWK Powstańców Śl. | 27 – KWK Kleofas | 50 – KWK Czczott |
| 5 – KWK Bobrek | 28 – KWK Wujek | 51 – KWK Siersza |
| 6 – KWK Centrum | 29 – KWK Katowice | 52 – KWK Janina |
| 7 – KWK Szombierki | 30 – KWK Sosnowiec | 53 – KWK Brzeszcze |
| 8 – KWK Rozbark | 31 – KWK Porąbka | 54 – KWK Silesia |
| 9 – KWK Julian | 32 – KWK Kazimierz-Juliusz | 55 – KWK Rydułtowy |
| 10 – KWK Andaluzja | 33 – KWK Jan Kanty | 56 – KWK Rymer |
| 11 – KWK Jowisz | 34 – KWK Jaworzno | 57 – KWK Chwałowice |
| 12 – KWK Grodziec | 35 – KWK Niwka-Modrzejów | 58 – KWK Jankowice |
| 13 – KWK Paryż | 36 – KWK Mysłowice | 59 – KWK Marcel |
| 14 – KWK Batory | 37 – KWK Wieczorek | 60 – KWK Anna |
| 15 – KWK Siemianowice | 38 – KWK Staszic | 61 – KWK 1 Maja |
| 16 – KWK Barbara-Chorzów | 39 – KWK | 62 – KWK Moszczenica |
| 17 – KWK Polska | 40 – KWK Budryk | 63 – KWK Jastrzębie |
| 18 – KWK Wawel | 41 – KWK Knurów | 64 – KWK Boryna |
| 19 – KWK Pokój | 42 – KWK Szczygłowice | 65 – KWK Żory |
| 20 – KWK Zabrze-Bielszowice | 43 – KWK Dębieńsko | 66 – KWK Zofiówka |
| 21 – Kop. Dośw. | 44 – KWK Bolesław Śmiały | 67 – KWK Pniówek |
| 22 – KWK Sośnica | 45 – Kop. Dośw. Barbara | 68 – KWK |
| 23 – KWK Makoszowy | 46 – KWK Murcki | 69 – KWK Morcinek |

wanej z cegły lub innych elementów drobnowymiarowych w zabudowie zwartej lub wolnostojącej oraz budynków użyteczności publicznej i przemysłowych o rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych zbliżonych do rozwiązań tradycyjnej konstrukcji murowanej powszechnie stosowana jest **metoda punktowa**.

Metoda ta polega na analizie kilku wybranych cech budynku i podłoża. Cechom tym przypisuje się określoną liczbę punktów, których suma porównana z tablicą wzorcową, pozwala na ustalenie kategorii odporności budowli stosowanie do kategorii górniczej terenu.

W ostatnim pięcioleciu opracowano również metody oceny odporności na wstrząsy pochodzenia górniczego, których podstawą były obserwacje zachowania się budynków pod wpływem wstrząsów, a zwłaszcza zakres powstałych uszkodzeń. Szczegóły metody punktowej podano w Kwartalniku „Ochrona Terenów Górniczych” nr 21 z 1972 r. oraz w zbiorze referatów na IV naukowo-techniczną konferencję „Budownictwo na terenach górniczych” Gliwice – Kamień k/Rybnika, maj 1988 r.

Skalę oceny odporności istniejących budynków na wpływ wstrząsów górniczych opublikowała „Inżynieria i Budownictwo” w nr 3/88. Główny Instytut Górnictwa w Katowicach oraz Instytut Techniki Budowlanej opracowały w latach 1990-91 niepublikowane instrukcje i zasady oceny odporności budynków na oddziaływanie górniczych deformacji ciągłych i wstrząsów górniczych

Wycena nieruchomości zlokalizowanych na terenie górniczym

Jednym z podstawowych warunków prawidłowej wyceny nieruchomości zlokalizowanej w terenie górniczym jest:

- rozpoznanie warunków górniczo-geologicznych,
- ustalenie odporności na wpływy górnicze obiektów budowlanych w przypadku nieruchomości zabudowanej.

Rozpoznanie warunków górniczo-geologicznych

Przystępując do wyceny nieruchomości należy dokładnie ustalić lokalizację nieruchomości na terenie górniczym i parametry deformacji terenu. Informacje te, do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego terenów górniczych można uzyskać w okręgowych urzędach górniczych. Po uchwaleniu przedmiotowych planów kompetencje te przejmują jednostki administracji lokalnej.

W przypadku występowania skomplikowanych warunków górniczo-geologicznych w postaci deformacji ciągłych o wskaźnikach deformacji kategorii V lub spodziewanych deformacji nieciągłych, wycena musi być poprzedzona ekspertyzą górniczo-geologiczno-budowlaną.

Ustalenie odporności obiektów budowlanych

Gdy nieruchomość zabudowana obiektami w konstrukcji tradycyjnej jest zlokalizowana w terenie górniczym ka-

tegorii od I do IV, ocena odporności metodą punktową pozwala nam na ustalenie dalszego toku postępowania. Obiekt nie posiadający odporności na spodziewane wielkości deformacji musi być poddany zabiegom profilaktycznym, które obniżają jego dotychczasowe walory estetyczno-architektoniczne.

Gdy obiekt posiada odpowiednią odporność, wycena ma przebieg rutynowy, jednak z uwzględnieniem deprecjacji wartości nieruchomości budowlanej uwzględniającej uciążliwości związane z usuwaniem szkód górniczych (finansowanych przez przedsiębiorstwo posiadające koncesję na wydobywanie kopaliny) oraz ewentualny stan permanentnego zagrożenia dalszymi szkodami górniczymi.

Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane zlokalizowane w terenie górniczym można ustalić w oparciu o następujące normatywy:

- „Wymagania techniczno-budowlane dla obiektów budowlanych wznoszonych na terenach podlegających wpływom eksploatacji górniczej” – zalecone do stosowania w działalności inwestycyjnej na podstawie zarządzenia nr 10 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 8.05.1975 r. „Wymagania” zawierają podstawowe wytyczne konstrukcyjne dla różnego typu obiektów budowlanych zlokalizowanych w obrębie terenów górniczych wraz z klasyfikacją terenów górniczych ze względu na wielkość deformacji o charakterze ciągłym,
 - Instrukcja nr 286 Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa – Instytutu Techniki Budowlanej „Wytyczne projektowania budynków o ścianowym układzie nośnym podlegających wpływom eksploatacji górniczej” – Warszawa 1989 r.
- Wytyczne są zatwierdzone do stosowania i rozposzczernienia decyzją dyrektora Instytutu Techniki Budowlanej z dnia 9.03.1989 r. i stanowią bardzo poważne rozszerzenie „Wymagań techniczno-budowlanych” z 1975 r., zwłaszcza w zakresie zasad obliczenia budynków na wpływy eksploatacji górniczej z uwzględnieniem wstrząsów pochodzenia górniczego.

Mgr inż. Arkadiusz Grzybowski jest rzeczoznawcą majątkowym z uprawnieniami MGPIB, biegłym z listy Wojewody Katowickiego i Sądu Wojewódzkiego w Katowicach w zakresie szacowania nieruchomości oraz ochrony powierzchni górniczej.

Sprostowanie:

W numerze 3. „Rzeczoznawcy Majątkowego” w dziale regionalnym na stronie 34 wkraść się błąd.

Autorem tekstu jest dr Jan Jakobshe, który jest dyrektorem Wydziału Promocji Gospodarczej Urzędu m.st. Warszawy.

Z ŻYCIA FEDERACJI

☛ **16 grudnia 1994 r.** odbyło się w Warszawie spotkanie przedstawicieli Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z podsekretarzem stanu w Ministerstwie Finansów prof. Witoldem Modzelewskim. W imieniu środowiska rzeczoznawców majątkowych sku-



Spotkanie Rady Krajowej z prof. W. Modzelewskim

pionych wokół Federacji prezydent Andrzej Kalus poinformował przedstawicieli resortu finansów o działalności Federacji i poruszył ważne dla środowiska problemy takie jak: udział rzeczoznawców majątkowych w powszechnej taksacji nieruchomości, opodatkowanie podatkiem VAT usług świadczonych przez rzeczoznawców, organizację seminariów mających na celu szkolenie rzeczoznawców na potrzeby skarbowo-podatkowe według programu uzgodnionego z resortem finansów, możliwość zwiększenia ulg podatkowych odnoszących się do rzeczoznawców, którzy podnoszą swoje kwalifikacje poprzez szkolenia zawodowe, ubezpieczenie się rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej i zaliczenie składek z tego tytułu w koszty działalności.

W. Modzelewski odpowiadając na pytania zadane w trakcie spotkania stwierdził, że:

* 29.12.1994 r. wchodzi w życie ustawa podatkowa wprowadzająca możliwość odpisania od dochodów kosztów poniesionych na szkolenie (720 zł) i na zakup książek oraz oprogramowania i sprzętu komputerowego (720 zł),

* w przyszłości będzie możliwe obniżenie podatku VAT do 7% dla rzeczoznawców majątkowych wykonujących zlecenia administracji rządowej i samorządowej, przy spełnieniu przez niego warunku ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,

* wyraża gotowość współpracy w zakresie szkoleń dotyczących szacowania nieruchomości dla potrzeb skarbowo-podatkowych,

* premier powoła zespół, który opracuje projekt ustawy wprowadzającej podatek od wartości nieruchomości,

* udział rzeczoznawców majątkowych przy określaniu

wartości nieruchomości dla celów podatkowych mogłoby być uregulowany w ustawie o nieruchomościach.

Wiceminister podkreślił, że szczególną rolę rzeczoznawcy majątkowego, który powinien być osobą zaufania publicznego, jest ustalenie obiektywnej wartości nieruchomości.

☛ **19 i 20 grudnia** ubiegłego roku w Sobótce k. Wrocławia odbyła się narada szkoleniowa dyrektorów Wydziałów Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędów Wojewódzkich, zorganizowana przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Ze strony ministerstwa w naradzie wzięli udział: dyrektor Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej Henryk Jędrzejewski, naczelnik wydziału w tym departamencie Danuta Błaszczyk oraz główni specjaliści Andrzej Kobylecki i Zbigniew Baranowski. Ponadto w spotkaniu uczestniczyli: Prezydent PFSRM Andrzej Kalus, przewodniczący Zarządu Głównego Stowarzyszenia Geodetów Polskich Stanisław Kluska, wiceprezydent Wrocławia Sławomir Najniger oraz burmistrz gminy Sobótka.

Celem narady było omówienie nowych regulacji prawnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, uchwalonych w 1994 r., a także dyskusja na temat aktualnych problemów związanych z wyceną nieruchomości.

W części narady dotyczącej problematyki wyceny nieruchomości omówiono projekt zarządzenia ministra budownictwa w sprawie zasad wyceny nieruchomości oraz kwestie związane z funkcjonowaniem wojewódzkich list biegłych ds. wyceny nieruchomości i nadzoru nad rzeczoznawcami majątkowymi. Prezydent PFSRM Andrzej Kalus przedstawił problematykę ruchu stowarzyszeniowego, działalność Federacji, sprawy współpracy międzynarodowej oraz standardów w wycenie nieruchomości.

Dalsza część obrad poświęcona była interpretacji przepisów prawnych związanych z konkretnymi sprawami z jakimi stykają się służby terenowe zajmujące się gospodarką nieruchomościami.

☛ **W dniach 24-25 stycznia** w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PSFRM. Prezydent A. Kalus przedstawił sprawozdanie z działalności Zarządu, wiceprezydent H. Czajkowski przedstawił sprawozdanie finansowe. Najważniejsze decyzje, jakie zapadły na posiedzeniu Rady Krajowej to:

* uchwalono, że jedynym organizatorem egzaminów na uprawnienia zawodowe nadawane przez MGPIB będą stowarzyszenia regionalne,

* uchwalono, że lista wojewódzka (zawierająca wykaz osób zajmujących się szacowaniem nieruchomości) powinna być utrzymana do końca 1995 r. i osoby na tej liście powinny posiadać uprawnienia zawodowe nadane przez MGPIB,



Posiedzenie Rady Krajowej Federacji

* w poczet nowych członków Federacji przyjęto trzy stowarzyszenia: Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Koszalinie; Koszalińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie, Kaliskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Kaliszu.

☛ Zarząd Federacji prowadzi dalsze negocjacje z Towarzystwem Ubezpieczeniowym i Reasekuracji WARTA S. A. w sprawie ubezpieczenia rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej. Na posiedzeniu Rady Krajowej wszyscy członkowie otrzymali projekt umowy z WARTĄ do konsultacji we własnych środowiskach z prośbą o nadesłanie opinii do 15 lutego br.

☛ **24 stycznia** Zarząd Federacji oraz członkowie zespołu ds. kontaktów zagranicznych spotkali się w siedzibie Warszawskiego Przedsiębiorstwa Geodezyjnego z Peterem Krenzem, sekretarzem planowanego na 23–25 maja br. w Berlinie międzynarodowego sympozjum „Od gospodarki planowej do gospodarki rynkowej”. Organizatorami sympozjum są: FIG (Federation Internationale des Geometres) i DVW (Niemieckie Stowarzyszenie Geodezyjne). P. Krenz, zapraszając do wzięcia udziału w sympozjum wyjaśnił cele i planowany przebieg imprezy. Spotkanie było także okazją do wzajemnego zapoznania się z systemem szacowania nieruchomości w obydwu krajach i z sytuacją stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.

☛ Siedzibę Federacji w Warszawie odwiedził **16 lutego** przedstawiciel kierownictwa Wschodnioeuropejskiej Fundacji na rzecz Nieruchomości z Waszyngtonu, wiceprezydent Al Van Huyck. W rozmowie z Zarządem Federacji omówiono możliwości i zakres dalszej współpracy w 1995 r.

☛ W dniach od **6 do 8 marca** odbędzie się w Cannes wiosenne spotkanie Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych TEGOVOFA i EUROVAL. PSFRM jest od kwietnia 1994 r. członkiem stowarzyszonym TEGOVOFA.

☛ Federacja rozpoczyna cykl szkoleń dla rzeczoznawców majątkowych nt. szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb skarbowo-podatkowych. Pierwsze szkolenie odbędzie się w dniach **17-19 marca**. Wykładowcami będą

wybitni specjaliści z zakresu praw majątkowych, podatku dochodowego od osób fizycznych i od osób prawnych. Informacje o warunkach udziału w seminarium otrzymały wszystkie stowarzyszenia oraz oddziały PSRWN. Warunkiem uczestnictwa w seminarium jest posiadanie uprawnień zawodowych nadanych przez MGPIB.

☛ **W dniach 2–3 maja** Zarząd Federacji zamierza zorganizować seminarium dla szefów biur lokalnych stowarzyszeń. Będzie ono poświęcone możliwościom prowadzenia działalności gospodarczej, dla poprawienia kondycji finansowej. Pomoc w organizacji tego seminarium zadeklarowała Wschodnioeuropejska Fundacja na rzecz Nieruchomości z USA.

☛ Prowadzone są konsultacje z organizacjami niemieckimi na temat przeprowadzenia w Poznaniu polsko-niemieckiego seminarium poświęconego polskiemu i niemieckiemu prawu nieruchomościowemu. Z polskiej strony organizatorami byłoby Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych i PFSRM.

☛ Federacja i Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Katowicach zamierzają zorganizować w maju w Katowicach seminarium nt. wspomaganie komputerowego szacowania nieruchomości. W związku z tym stowarzyszenie w Katowicach uprzejmie prosi czytelników o pisemne lub telefoniczne informacje o producentach programów, których należałoby zaprosić na seminarium. Adres Stowarzyszenia w Katowicach: Katowice 2 skr. pocztowa 349 lub dzwonić pod numer (03) 155 20 17 w. 303 w godzinach od 9.00 do 15.00.

☛ Federacja i Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości w Zielonej Górze organizują Pierwsze Lubuskie Lato Rzecznawców Majątkowych w dniach od **8 do 10 czerwca** na temat wyceny obiektów zabytkowych. Obrady będą się odbywać w Ośrodku Wczasowo-Wypoczynkowym w Łochowicach k. Krosna Odrzańskiego, zaś informacji udziela i zgłoszenia przyjmuje biuro stowarzyszenia w Zielonej Górze przy ul. Zyty 15 a, tel. (068) 27 15 04.

☛ Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości organizuje w dniach 24-27 czerwca 1995 r. **I Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych** w tenisie ziemnym w Olsztynie. Organizator prosi chętnych do udziału w tej imprezie o zgłoszenia do końca marca br. Telefony kontaktowe w Olsztynie: tel. 23-34-42 oddział PSRWN w Olsztynie, 27-57-68 Jerzy Milkamano-wicz, fax. 27-49-82.

☛ W centrum uwagi Zarządu Federacji jest praca pod kierunkiem Zdzisława Małeckiego nad ostateczną wersją standardów. Z żalem należy stwierdzić, że jedynie 6 stowarzyszeń nadesłało uwagi do projektu. Eksperti amerykańscy J. Carl Schultz Jr i Walter Winus na życzenie Zarządu Federacji opracowali szczegółową opinię do projektu standardów zawodowych PSFRM, która została wykorzystana do dalszego doskonalenia tego projektu.

E. J.

***Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
oraz Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu
organizują***

IV Krajową Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych – Wrocław'95

Konferencja odbędzie się w dniach 24-26 września 1995 r. we Wrocławiu, w pięknym gmachu Opery Wrocławskiej. Uroczyste otwarcie z udziałem zaproszonych gości i władz będzie miało miejsce 24 września wieczorem w Sali Rycerskiej Ratusza, po czym wszyscy uczestnicy konferencji zostaną zaproszeni na towarzyskie spotkanie do piwiarni, zlokalizowanej wraz z browarem w piwnicy Ratusza Wrocławskiego.

Podstawowe cele strategiczne IV Konferencji Krajowej to przede wszystkim konsolidacja środowiska rzeczoznawców majątkowych i biegłych, promocja zawodu, zdobywanie nowych rynków pracy dla rzeczoznawców.

Tematem głównym pierwszego dnia będą problemy dotyczące ubezpieczeń rzeczoznawców majątkowych oraz zasady wyceny dla firm ubezpieczeniowych. Drugi dzień będzie natomiast poświęcony warsztatowi biegłego rzeczoznawcy, a przede wszystkim roli informacji w procesie wyceny nieruchomości. Zostanie poruszona kwestia:

- ☛ informacji obligatoryjnych (księgi wieczyste, ewidencja gruntów i budynków, plan zagospodarowania przestrzennego),
- ☛ monitoringu rynku nieruchomości i bazy danych nieruchomości (moduł SIT-u, biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami).

W ramach konferencji przewidziane są wystąpienia gości zagranicznych.

Materiały konferencyjne – w tym przede wszystkim referaty – zamierzamy wydać w całości przed konferencją, aby każdy mógł się z nimi wcześniej zapoznać. W trakcie konferencji większą część czasu zamierzamy przeznaczyć na dyskusję i wymianę poglądów. Równolegle przewidujemy imprezy kulturalno-rozrywkowe. Będzie możliwość obejrzenia interesujących spektakli, Panoramy Raławickiej, wzięcia udziału w uroczystym bankiecie, w spotkaniu w piwiarni. Organizatorzy przewidzieli wiele innych atrakcji.

Są już zarezerwowane hotele w centrum Wrocławia w przystępnych cenach. Całość konferencji odbędzie się na wrocławskiej Starówce. Przewiduje się uczestnictwo maksymalnie ok. 400 osób.

Zainteresowanych udziałem w konferencji prosimy o kontakt z sekretariatem IV KCRM mieszczącym się przy biurze SRM we Wrocławiu.

Jerzy Adamiczka
Koordynator IV Krajowej Konferencji
Rzeczoznawców Majątkowych

STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH WE WROCŁAWIU 50-044,
Wrocław, ul. Piłsudskiego 15/17, pok. 208, tel. (071) 723468 wew. 384, fax (071) 672009.

POLSKA FEDERACJA POŚREDNIKÓW W OBRODZIE NIERUCHOMOŚCIAMI



Szymon Sędek

Od października 1993 r. zaczęły powstawać w Polsce lokalne stowarzyszenia pośredników w obrocie nieruchomościami. Obecnie istnieją: Małopolskie, Wielkopolskie, Bielsko-Częstochowskie-Katowickie, Dolnośląskie, Warszawskie, Środkowopomorskie i Szczecińskie Stowarzyszenia Pośredników oraz Stowarzyszenie Handlu Nieruchomościami w Warszawie. Poza

Warszawą nie ma firm, które byłyby potentatami na lokalnych rynkach – stowarzyszenia tworzą zwykle małe i średnie biura pośrednictwa.

Twórcom tych organizacji chodzi o to, by dostrzeżono fakt pojawienia się na polskim rynku nowego zawodu, chodzi także o poprawę jakości świadczonych usług. *„Pośrednicy powinni przestrzegać określonych zasad działania. Nasz cel to służenie odbiorcom naszych usług. Musimy im zapewnić wysoką fachowość, rzetelność i uczciwość. Jednak styl pracy wielu pośredników pozostawia wiele*

do życzenia. Mamy do czynienia np. z firmami efemerydami-bez stałego adresu, działającymi źle. Dlatego konieczne jest prawne uregulowanie wykonywania zawodu pośrednika” – mówi Szymon Sędek z Pomorskiego Stowarzyszenia Pośredników. Według jego rozeznania w Trójmieście jest ok. 150 firm zajmujących się pośrednictwem nieruchomości.

Na pierwszym spotkaniu reprezentantów lokalnych stowarzyszeń, które odbyło się w maju 1994 roku, postanowiono powołać federację tych stowarzyszeń, omawiano zasady kształcenia pośredników oraz opracowano wstępny projekt systemu licencji. Intencją autorów projektu nie jest zamykanie dostępu do zawodu. W tym zawodzie potrzebna jest znajomość prawa, ekonomii, technik marketingu, wyceny nieruchomości itp. Projekt zakłada nie tylko szkolenie adeptów, ale również to by warunkiem otrzymania licencji było zaliczenie określonej ilości godzin kursów. Osoby, pracujące w tej chwili jako pośrednicy także musiałyby się poddać tej procedurze. W skład komisji egzaminacyjnej mieliby wchodzić przedstawiciele stowarzyszeń zawodowych i wykładowcy z wyższych uczelni. Za niezbędne uznano również przepracowanie określonego czasu w firmach zajmujących się pośrednictwem.

24 stycznia br. Sąd Wojewódzki w Warszawie Zarejestrował Polską Federację Stowarzyszeń Pośredników w Obrocie Nieruchomościami (z siedzibą w Warszawie). Federacja ta będzie teraz koordynowała wszelkie wysiłki zmierzające do uporządkowania rynku. Federacja będzie gospodarzem I Kongresu Pośredników w Poznaniu (21-22 kwietnia) i współgospodarzem międzynarodowej Konferencji Pośredników (9-11.07.1995, Kraków).



Wiceprezydent PFSRM H. Czajkowski z prof. S. Kalus. Pułtusk, lato 1994 r.

Szymon Sędek jest gdańskim prawnikiem, prezesem Pomorskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami

UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI INFORMACJE BIEŻĄCE

Andrzej Kobyłecki

Ocena wyników egzaminów w okresie IV kwartału 1994 r.

Przyjęcie ostrzejszych kryteriów oceny i zastosowanie ich począwszy od egzaminu w październiku 1994 r. przez Komisję Kwalifikacyjną niewątpliwie miało wpływ na znaczne obniżenie ilości osób przechodzących postępowanie kwalifikacyjne z wynikiem pozytywnym. Odnotowano przypadki niedopuszczenia do części sprawdzającej postępowania ze względu na zbyt małe przygotowanie praktyczne osób zainteresowanych uzyskaniem uprawnień zawodowych. Na tym tle zadziwiający jest fakt braku chętnych na zorganizowane w Warszawie przez Biuro Organizacji Badań Naukowych praktyki zawodowe. Jak było do przewidzenia decyzja Zespołów Kwalifikacyjnych, podejmowana w bardzo uzasadnionych przypadkach stwierdzonego braku praktyki, była odbierana przez osoby zainteresowane bez dyskusji.

Bariera uzyskania minimum 75 punktów na egzaminie pisemnym okazała się trudna do pokonania dla wielu osób słabiej przygotowanych. W czwartym kwartale 1994 r. odbyło się 16 egzaminów w których uczestniczyło 379 osób. Świadcstwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości otrzymały 162 osoby co stanowi 43 proc. Z egzaminów wcześniej zaplanowanych w październiku odbyły się wszystkie, w listopadzie w miejsce rezygnującej Piły egzamin zorganizowała Warszawa. W grudniu z organizacji zrezygnowały Suwałki i Rzeszów. Po raz pierwszy odbyły się egzaminy w Kielcach (listopad) i w Lesznie (grudzień). Najlepsze wyniki odnotowano w Lublinie, Kielcach, Koszalinie i Zielonej Górze. W Poznaniu, Warszawie i Gdańsku zdało najmniej osób.

Przewidywane egzaminy na uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości w II kwartale 1995 r.

27 – 29 kwietnia 1995 r.:

1. KRAKÓW – organizator: Akademia Rolnicza w Krakowie, Zakład Geodezji Wyższej, 30-045 Kraków, ul. 18 Stycznia 6, tel. 33-37-60 lub 66-93-43.
2. TORUŃ – organizator: Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, 87-100 Toruń, ul. Kościuszki 53, tel. 219-17, 272-81.
3. WROCŁAW – organizator: Centrum Usług Techniczno-Organizacyjnych Budownictwa, PZITB, 53-650 Wrocław, ul. Czarnieckiego 1, tel. 44-38-13, 55-61-03.
4. RADOM – organizator: Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Nieruchomości w Krakowie, O/Radom, 26-600 Radom, ul. Wilcza 8, tel. 635-827. (w dniu wydania numeru organizator jeszcze nie rozstrzygnął czy egzamin zorganizuje w marcu czy w kwietniu br.).
5. CZĘSTOCHOWA – organizator: Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Katowicach, Oddział w Częstochowie, 42-200 Częstochowa, Al. N.M.P. nr 29/21, tel. 65-10-20, 25-44-48.

6. ZĄBKOWICE ŚL. – organizator: Dolnośląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, 57-200 Ząbkowice Śl., ul. Sienkiewicza 11, tel. (0-72)15-28-85, (0-72) 191-371.

25 – 27 maja 1995 r.:

1. BYDGOSZCZ – organizator: Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Oddział Wojewódzki w Bydgoszczy, 85-034 Bydgoszcz, ul. Długa nr 34, tel. 22-32-55, 22-62-81.
2. GORZÓW WLKP. – organizator: Gorzowskie Stowarzyszenie Biegłych w Zakresie Szacowania Nieruchomości, 66-413 Gorzów Wlkp., ul. Wełniany Rynek 3, tel. 21-54-46.
3. ŁOMŻA – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny, Oddział w Łomży, 18-400 Łomża, ul. Nowa 2.
4. OLSZTYN – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział Olsztyn, 10-718 Olsztyn-Kortowo, ul. Oczapowskiego 2, tel. 27-42-01, 23-33-33.
5. POZNAŃ – Międzywojewódzki Ośrodek Doskonalenia Kadr Administracji Rządowej w Poznaniu, 61-477 Poznań, ul. Wiśniowa 13, tel. 32-10-49.
6. WAŁBRZYCH – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, Sudecki Oddział w Wałbrzychu, 58-300 Wałbrzych, ul. Wysockiego 19 c, tel. 260-31.

22 – 24 czerwca 1995 r.:

1. KRAKÓW – organizator: Akademia Rolnicza, Zakład Geodezji Wyższej, 30-045 Kraków, ul. 18 Stycznia 6, tel. 33-37-60.
2. ŁÓDŹ – organizator: Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, 90-441 Łódź, Al. Kościuszki 101, tel. 36-78-90
3. PIŁA – organizator: Zachodnio-Pomorska Szkoła Biznesu, 64-920 Piła, Al. Niepodległości 2, tel. 12-73-10.
4. SIEDLCE – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział Podlaski, 08-110 Siedlce, ul. Prym. St. Wyszyńskiego 10, tel. 447-903.
5. WARSZAWA – organizator: Politechnika Warszawska, Instytut Geodezji Gospodarczej, 00-661 Warszawa, Pl. Politechniki 1, pok. 302, tel. 625-15-27.

UWAGA! Wszystkie wyżej podane miejsca dotyczą rezerwacji terminu z dużym wyprzedzeniem. Realizacja egzaminu w podanej miejscowości zależy od zgłoszonej do organizatorów ilości wniosków o nadanie uprawnień.

Andrzej Kobyłecki jest głównym specjalistą w Departamencie Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej MGPIB.

ROZMYŚLANIA O PIECZĄTCE – list z Krakowa

Małgorzata Petry-Węclawowicz

Cóż warty rzeczoznawca bez pieczęci? Zupełnie nic.

Cała mądrość i wiedza fachowa kurczy się wobec tego drobnego przedmiotu osadzonego na drewnienku, w metalowym futerale, czy też w nowoczesnym plastikowym urządzeniu typu TRODAT.

Barwny tusz, czarny, fioletowy, zielony czy czerwony...i już czujemy się pewniej. No, tak zupełnie pewnie to jeszcze nie... Pozostaje nam tylko pozazdrościć ot choćby tłumaczom przysięgłym. Oni mają pieczętkę okrągłą, czerwoną, z godłem, robioną w specjalnym miejscu. A my – bez godła – to przecież jakoś mniej poważnie.

Trzeba koniecznie przydać sobie powagi. Piszemy więc na naszych pieczętkach:

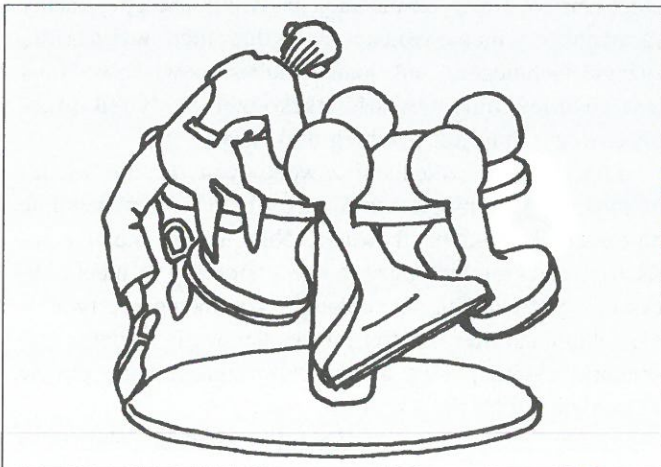
- * RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY LEGITYMACJA NR...
- * RZECZOZNAWCA UPRAWNIONY DO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI ŚWIADECTWO NR...
- * UPRAWNIONY RZĄDOWO RZECZOZNAWCA W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI UP. NR... MINISTRA GOSPODARKI PRZE-STRZENNEJ I BUDOWNICTWA R. P.

Często dopisujemy także na tej samej pieczętce:

- * BIEGŁY Z LISTY WOJEWODY „jakiegoś”
- * BIEGŁY SĄDOWY
- * BIEGŁY SĄDOWY SĄDU WOJEWÓDZKIEGO „gdzieś” uprawniony w zakresie „jakimś”

Dodajemy oczywiście imię i nazwisko, tytuły naukowe, adres z kodem i telefon, niekiedy i wyszukaną ramkę.

Każda pieczętka inna. Nic to, że Prezesi Sądów Wojewódzkich, powołując się na paragraf 14 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 8.06.87 r. w sprawie biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych (Dz.U. nr 18 poz. 112), za niedopuszczalną uznają praktykę używania pieczęci zawierającej zestawienie wszystkich kwalifikacji



i tytułów zawodowych łącznie z tytułem biegłego sądowego pod rygorem zwolnienia z funkcji biegłego (par. 6 ust. 2 cytowanego rozporządzenia). Przepisy sądowe to jedno praktyka jak widać to drugie.

Dostaję różne listy od czytelników działu Nieruchomości w „Rzeczypospolitej”, wielu z nich to rzeczoznawcy, opatrujący swoją korespondencję pieczętkami. (Cóż znaczy rzeczoznawca bez pieczęci?) Można się napatrzeć jakie bogactwo pieczęci kwitnie w naszej branży.

Każda pieczętka inna. Jedna w kwadratowej ramce, inna w ramce ze ściętymi rogami. Cóż za bogactwo form! Nie mówiąc o bogactwie treści!

No tak, rozmyślanie nad pieczętką to jedno, a tu TRZEBA coś zdecydować dla siebie. Egzamin państwowy zdany, nominacja na biegłego sądowego jest, przynależność do regionalnego stowarzyszenia zatwierdzona. A pieczętka? Pieczętki kolegów „porażają”. Nie można stać w tyle. Trzeba coś udoskonalić! Zebrane doświadczenia pozwalają na następującą konkluzję. Jestem za pieczętką owalną (jak już nie może być okrągła z orłem), oczywiście tusz czerwony.

A treść? Z konieczności muszą być dwie pieczętki, jedna RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY, druga BIEGŁY SĄDOWY Sądu Wojewódzkiego w... w zakresie podanym w ustanowieniu, oczywiście okraszone tytułami naukowymi, numerami uprawnień, adresem z kodem i telefonem. Efekt oszałamiający! O trzeciej pieczętce UPRAWNIONY CZŁONEK Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców wołę nie myśleć, choć były takie miejsca, oj były, gdzie pieczętowano się i tak.

Dopóki Federacja nie poda standardu pieczęci to... Hulaj dusza! Może jednak dobrze byłoby wiedzieć jak na prawdę nazywa się nasz zawód i jakie informacje powinna zawierać pieczęć.

Co będzie jednak z całym moim rozmyśleniem jeśli Federacja lub ministerstwo ustalą standard treści i kształtu pieczęci? Strach pomyśleć. Trzeba będzie wszystko, albo część (tą nie sądową) robić od nowa...

Redakcja ogłasza konkurs na treść i kształt pieczętki rzeczoznawcy majątkowego posiadającego uprawnienie MGPIB.

Propozycje będą publikowane, a najlepszą z nich nagrodzimy bezpłatnym udziałem w szkoleniu organizowanym przez PFSRM. Prosimy o nadsyłanie propozycji do Biura Federacji.

W „Kwartalniku” powinny być omawiane tematy i zagadnienia, praktycznie i teoretycznie potrzebne w codziennej pracy rzeczoznawcy.

Chciałbym prenumerować jeden, ale dobrze redagowany kwartalnik, a nie jak do tej pory dwa „Nieruchomość” (katowicka) i „Wycena” (olsztyńska).

Moim zdaniem „Redakcja” powinna przedrukować też z innych wydawnictw ciekawe przykłady praktycznych, skomplikowanych wycen różnych nieruchomości i podmiotów gospodarczych. Kwartalnik powinien być uniwersalnym wydawnictwem dla rzeczoznawców.

Powinna być rubryka (dział) podająca omówienia orzecznictwa NSA i SN, dotyczące zagadnień interesujących rzeczoznawców np. „Wycena” olsztyńska prowadziła kiedyś taką rubrykę.

Powinna być również rubryka podająca wspólne wykładnie przepisów ze ministerstwa, i tak Redakcja winna wystąpić z wnioskiem do MGPIB o wykładnię przez MPW art. 4 Rozporządzenia MPW z 1990 r. p.t. „Kto może wykonywać wyceny przedsiębiorstw państwowych dla potrzeb prywatyzacji”.

Enigmatyczny jest zapis tegoż art. 4, w końcowej części: „... lub osoby fizyczne, które na mocy odrębnych przepisów ustawy są uprawnione do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie doradztwa ekonomicznego i prawnego”.

Nasuwa się pytanie czy rzeczoznawcy majątkowi, prawnicy, ekonomiści, inżynierowie posiadający uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości i prowadzący zarejestrowaną działalność gospodarczą, zdaniem MPW – są osobami upoważnionymi – w świetle art. 4 do wykonywania analiz prawno-ekonomicznych, czy nie są. Niech ktoś w końcu da wykładnię tegoż art. 4. Taka publikacja w kwartalniku powinna się znaleźć, bez względu na końcową interpretację art. 4.

Proponowałbym rozważenie przez Redakcję wprowadzenia następujących tematów, które zainteresują rzeczoznawców np.: ustawy o normalizacji i certyfikacji wraz z przepisami wykonawczymi wydanymi przez poszczególnych ministrów. Wiadomym jest, przynajmniej mnie, że część PN, zgodne z art. 19 ustawy o normalizacji musi być obligatoryjnie stosowana. Inne PN są stosowane, gdy zadecyduje o tym właściwy minister.

Spotykałem się w sądzie, że rzeczoznawca majątkowy nie miał zielonego pojęcia o nowej ustawie o normalizacji. Krótkie fachowe komentarze do prawa budowlanego i ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (w zakresie dot. rzeczoznawców, tj. co się zmieniło i jak to rzutuje na wyceny). Bardzo fachowo skomentował ustawę o zagospodarowaniu Pan Jędrzejewski w „Poradniku Inspektora Nadzoru nr 9/94”. Widziałbym też blok tematów mających wpływ na wycenę a wynikających z „Prawa

górniczego i geologicznego” i innych nowych ustaw, np. wycena użytków kopalnianych, wycena gruntów zdegradowanych i zdewastowanych.

Powinny być poruszane tematy tzw. ekonomiczne. W Radzie Programowej kwartalnika jest Prof. E. Kucharska-Stasiak i to powinno spowodować większe zwrócenie uwagi na wycenę składników majątkowych i wycenę wartości podmiotów gospodarczych.

W nr 4/8/1993 „Nieruchomości” jest bardzo ciekawa publikacja Pani Profesor, może ją przedrukować? Ciekawy byłby również temat p.t. „Problemy inflacyjne w szacowaniu nieruchomości i podmiotów gospodarczych. W trakcie wyceny wartości podmiotów gospodarczych, lub ich zorganizowanych części dla różnych celów (prywatyzacja, podział, łączenie przedsiębiorstw państwowych itp.) występuje konieczność wyceny wartości prawnych i niematerialnych. Brak jest praktycznych rozwiązań tego typu wycen.

Na studium podyplomowym znikomą ilość godzin poświęcono temu zagadnieniu, ale na egzaminie państwowym, był szereg takich pytań.

Należałoby w kwartalniku teoretycznie i praktycznie omówić wycenę: znaku firmy, organizacji i technologii produkcji, wycenę maszyn i urządzeń, produkcyjnych, technologicznych, środków transportu itp.

Bardzo gorąco zachęcałbym Redakcję do cyklu artykułów o trwałości i niezawodności obiektów przemysłowych. Temat bardzo złożony i ciekawy, a słuchacze studiów podyplomowych nie doinformowani, szczególnie: prawnicy, ekonomiści, nie będący inżynierami budowlanymi.

Przy pomocy wzoru inż. Rossa można oszacować zużycie budynku mieszkalnego lub o prostej funkcji budynku użyteczności publicznej. Inne wpływy i oddziaływania są na budynek przemysłowy, w którym zachodzą procesy produkcyjne wywołane przez m.in. obciążenia dynamiczne, drgania, uderzenia, fermentację, pole elektromagnetyczne, prądy błędzące. W związku z tymi procesami w czasie eksploatacji budynku występują stany sprawności i niesprawności i według nich wylicza się zużycie techniczne, funkcjonalne lub środowiskowe. Inna jest również intensywność uszkodzeń budynku przemysłowego, inny jest przebieg uszkodzeń.

Ludzie z uprawnieniami zawodowymi nic nie wiedzą o środkach ochrony elementów narażonych na szczególnie niszczące warunki użytkowania. Nikt im nie mówi o rodzajach obiektów przemysłowych, chociażby w ujęciu encyklopedycznym jak np. chłodnie kominowe, acetylatornie, akumulatornie, neutralizatory, tlenownie, obiekty gospodarki cieplnej – są to obiekty znajdujące się prawie w każdym zakładzie przemysłowym.

Zbigniew Osiński, Warszawa

KRONIKA

Do końca listopada 1994 r. AWRSP wydzierżawiła ponad 1,8 mln ha ziemi, i sprzedała 108 tys. ha – czyli prawie połowę ziemi po zlikwidowanych PGR-ach. W okolicach Łodzi wydzierżawiono lub kupiono aż 96 proc. zaofiarowanych gruntów, a w okolicach Elbląga 92 proc.

Poprzez prywatyzację zlikwidowano całkowicie 585 gospodarstw państwowych, zaś przejściowo Agencja utworzyła 1175 gospodarstw Skarbu Państwa. Wraz z mieniem po likwidowanych PGR-ach AWRSP przejęła ok. 325 tys. mieszkań z czego sprzedano prawie 100 tys. Lokale te są sprzedawane byłym pracownikom na preferencyjnych warunkach. Na każdy przejęty hektar długu przypadało 530 zł (5,3 mln) długu.

*

W listopadzie 1994 r. oddano do użytku o 35,5 proc. mniej mieszkań niż w tym samym miesiącu roku ubiegłego. Od stycznia do końca listopada przekazano do użytku 51,7 tys. mieszkań czyli o 32,8 proc. mniej niż w analogicznym okresie 1993 roku. W ubiegłym roku wzrósł udział budownictwa indywidualnego: podczas gdy w 1993 roku wyniósł on 33,1 proc., to w roku ubiegłym już 45,7 proc. ogólnej liczby oddanych mieszkań. Resort budownictwa wydał w ciągu 11 miesięcy ubiegłego roku 68,9 tys. pozwoleń na budowy domów indywidualnych.

Prezes Korporacji Przedsiębiorstw Budowlanych UNI-BUD, były minister gospodarki przestrzennej i budownictwa Aleksander Paszyński uważa, że obecny rok będzie dla „mieszkańcówki” zły. Wprowadzie nowe ustawy mieszkaniowe stwarzają według niego szansę na uporządkowanie sektora budownictwa, jednakże nie zwiększą zapotrzebowania na roboty budowlane.

9 stycznia powiedział on, że nowe systemy kredytowania budownictwa mieszkaniowego (np. kredyty kontraktowe) mogą przynieść poprawę po 3-5 latach. Były minister uważa także, że zbyt dużo jest w Polsce organizacji reprezentujących środowisko budowlane, a większość z nich zajmuje wobec władz postawę roszczeniową. Korporacja UNI-BUD skupiająca 110 firm-członków i 125 wspierających, powstała by merytorycznie wspierać działalność firm budowlanych na rynku krajowym i za granicą.

*

6 stycznia Sejm odrzucił poselski projekt ustawy o uregulowaniu stosunków własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych. Przeciwko projektowi głosowali posłowie SLD, PSL, BBWR i KPN (182 głosy), za skierowaniem projektu do komisji było 61 posłów obu Unii: Wolności i Pracy. Przeciwko projektowi był rząd, który uważa, że wejście w życie takich przepisów pozbawiłoby spółdziel-

czego prawa do lokali członków, którzy nabyli to prawo na podstawie dotychczasowych przepisów. Projekt ustawy zakładał m.in., że w miejsce dotychczasowego własnościowego prawa spółdzielczego do lokalu powstałaby odrębna własność lokali, a zamiast spółdzielczego prawa lokatorskiego – spółdzielcze prawo najmu. Projekt zakładał także możliwość uwłaszczenia spółdzielni mieszkaniowych na gruntach Skarbu Państwa, gmin lub osób fizycznych nieodpłatnie, bez obowiązku wnoszenia tzw. pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów.

*

W połowie grudnia Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Barbara Blida przedstawiła w Sejmie założenia polityki mieszkaniowej w Polsce (fragmenty programu wydrukujemy w następnym numerze „Rzeczoznawcy”).

*

Związek Miast Polskich wystąpił do Trybunału Konstytucyjnego o stwierdzenie niezgodności z konstytucją ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. 250 rad gmin z całego kraju nadesłało do ZMP uchwały z wnioskami o wystąpienie do TK w tej sprawie.

Według minister Barbary Blidy nie wszystkie gminy wykorzystają przyznane im fundusze na dodatki mieszkaniowe. Poinformowała także o powstaniu zespołu w skład którego wchodzi przedstawiciele resortów budownictwa, finansów, Związku Miast Polskich, Unii Miast i Miasteczek Polskich, KSST i lokatorów. Celem prac zespołu będzie ustalenie, co należy zmienić w ustawie o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, aby mogła ona funkcjonować przez najbliższe dziesięciolecie. Minister podkreśliła, że została zobowiązana do przedstawienia tych zmian Sejmowi do połowy marca i to uczyni. Rzecznik Praw Obywatelskich przypomniał, że choć ustawa ta weszła w życie od 1 stycznia 1995 r., to przepis dotyczący sposobu obliczania uśrednionych zaliczek obowiązywał od 27 lipca 1994 r.

*

2 grudnia odbyła się w Sejmie debata nad poselskimi projektami ustaw o reprivatyzacji oraz o uregulowaniu kwestii gruntów warszawskich. Po pierwszym czytaniu Sejm odrzucił, głosami koalicji rządowej, oba te projekty. Poselski projekt przewiduje przyznanie prawa do roszczeń za mienie przejęte w latach 1944-1962 nie tylko byłym właścicielom, których wywłaszczono z naruszeniem prawa, ale i tym, których majątek upaństwowiono zgodnie z obowiązującym wówczas prawem, ale bez odszkodowania. Projektodawcy uzasadniają to tym, iż konstytucja z 1921 roku (na którą powoływały się władze w 1944 r.) dopu-

szczała nacjonalizację, ale tylko za odszkodowaniem. Projekt poselski zakłada, że podstawową formą świadczenia reprivatyzacyjnego byłby zwrot mienia w naturze, zaś gdyby było to niemożliwe – przyznanie mienia zastępczego, akcji prywatyzowanych przedsiębiorstw lub bonów reprivatyzacyjnych. Podobne rozwiązania zaproponowano w projekcie ustawy o gruntach warszawskich.

*

od 1 stycznia działa Główny Urząd Nadzoru Budowlanego – powołany ustawą z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Szefem Urzędu jest Andrzej Dobrucki.

*

10 stycznia Sejmowa Komisja Przekształceń Własnościowych przyjęła projekt rezolucji wzywającej rząd do przygotowania projektu ustawy o rekompensatach za nieruchomości przejęte z naruszeniem prawa po 1944 roku. Początkowo posłowie chcieli przyjąć cezurę do 1962 roku, jednak ostatecznie, że nie należy wprowadzać górnej granicy obowiązywania przyszłej ustawy. Przeciwno takiemu rozwiązaniu wystąpił wiceminister w resorcie przekształceń własnościowych Andrzej Żebrowski. Uważa on, że proces powszechnej nacjonalizacji zakończył się w roku 1958, zaś ostatnia ustawa nacjonalizacyjna (dotycząca jezior) pochodzi z 1962 roku. Według Żebrowskiego akty wywłaszczenia po 1962 były jednostkowe i można na drodze administracyjnej dochodzić swoich praw do rekompensaty lub odszkodowania.

*

11 stycznia odbyło się inauguracyjne posiedzenie Rady Programowej Powszechnej Prywatyzacji Zasobów Mie-

szkaniowych. W jej skład wchodzi m.in. przedstawiciele komisji sejmowych, Krajowego Sejmiku Samorządu Terytorialnego, Związku Miast Polskich i Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej. Rada zajmie się przygotowaniem programu prywatyzacji mieszkań w oparciu o emisję obligacji – jest to metoda, która umożliwi zdaniem Rady odejście od mało efektywnej, bezpośredniej sprzedaży mieszkań na wolnym rynku. Program pilotażowy takiej formy prywatyzacji mieszkań przeprowadzono w Nadwiślańskiej Spółce Węglowej S.A. w Tychach.

*

Kto powinien płacić podatek od nieruchomości albo obiektu budowlanego nie złączonego trwale z gruntem: właściciel czy posiadacz samoistny? – zapytał prezes Naczelnego Sądu Administracyjnego we wniosku do Trybunału Konstytucyjnego o ustalenie powszechnie obowiązującej wykładni prawa.

*

31 stycznia Komisja Polityki Przestrzennej, Budowlanej i Mieszkaniowej uchwaliła projekt rezolucji wzywającej rząd do uzgodnienia generalnej koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju do 15 września br., w związku z wejściem w życie od 1 stycznia 1995 r. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

*

16 lutego Sejm przyjął rezolucję wzywającą rząd do opracowania i przedstawienia w Parlamencie do 30 czerwca br. projektu ustawy o rekompensatach za nieruchomości przejęte z naruszeniem prawa po 1944 roku.

*

M. J.

INFORMACJA DLA CZYTELNIKÓW,

którzy opłacili prenumeratę „Rzeczoznawcy Majątkowego” w WACETOB-ie

Numer 4. naszego kwartalnika jest ostatnim w ramach opłaconej przez Państwa prenumeraty. Prosimy wszystkich, którzy chcą przedłużyć prenumeratę o wpłacenie 22 zł (220.000 starych złotych) za trzy pozostałe tegoroczne numery na konto Federacji: **Pomorski Bank Kredytowy 360016-1791-132**. Opłata powyższa obejmuje koszty przesyłki.

W siedzibie Federacji można jeszcze kupić 2. i 3. numer „Rzeczoznawcy Majątkowego”

Zapraszamy

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Redakcja: Zbigniew Baranowski (standardy i metody wycen), Danuta Błaszczyk (dział prawny), Krzysztof Grzesik (zagranica), Magdalena Jędrzejewska – sekretarz redakcji, Andrzej Kobylecki (informacje – wiadomości), Mieczysław Prystupa – redaktor naczelny, Bohdan Stepień (dział regionalny).

Adres redakcji: 00-950 Warszawa, ul. Kopernika 30, pok. 223, tel./fax 26 41 62.

Rada programowa: prof. dr hab. Władysław Brzeski, dyr. inż. Henryk Jędrzejewski (MGPIB), prof. dr hab. Stanisława Kalus, prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak, dr Leszek Zajączkowski, inż. Jerzy Zębal, dr Sabina Żróbek oraz przewodniczący regionalnych stowarzyszeń.

Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Berezyńska 24/6, tel./fax 617 73 54.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska, **Zdjęcia:** Szymon Kobusiński, ostatnia strona okładki Price Waterhouse.

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

00-950 Warszawa, ul. Kopernika 30/224, tel./fax 26-41-62

Lódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

90-441 Łódź
ul. Kościuszki 101
tel. 367890

Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Białymstoku

15-950 Białystok
ul. M. Skłodowskiej-Curie 3 pok. 25
tel. 220-71 w. 69

Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

00-637 Warszawa
Al. Armii Ludowej 16 pok. 421
tel. 255676

Pomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

80-850 Gdańsk
ul. Rajska 6
tel. 312861 w. 306

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

w Gorzowie Wlkp.
66-413 Gorzów Wielkopolski
Wielniany Rynek 3, skr. poczt. 735
tel. 75-446

Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości

65-646 Zielona Góra
ul. Zyty 15 a
tel. 271504, 48-66

Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Nieruchomości

30-086 Kraków
ul. Halczyna 16
tel. 375245 fax 373931

Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Poznaniu

60-967 Poznań
Al. Niepodległości 16/18
tel. 541709

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu

50-044 Wrocław
ul. Piłsudskiego 15-17/208
tel. 724008 w. 384

Toruńskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości

87-100 Toruń

Aleja 500-lecia 31
tel. 23-807, fax 23-123

Legnickie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

Urząd Rejonowy w Legnicy
59-220 Legnica
Pl. Słowiański 1
tel. 66-444

Stowarzyszenie Biegłych Majątkowych

08-100 Siedlce
ul. 3 Maja 28
tel. 24-663, fax 22-569

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wycen Nieruchomości

10-720 Olsztyn-Kortowo
ul. Prawocheńskiego 15
tel. 272648, fax 233442

Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Specjalistów Wycen Nieruchomości

70-325 Szczecin
Al. Piastów 5
tel. 841447

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

40-032 Katowice
ul. Dąbrowskiego 22/201
tel. 1552017 w. 303

Stowarzyszenie Taksatorów Polskich

58-500 Jelenia Góra
ul. Wolności 55/4, skr. poczt. 250
tel. 22-575

Kaliskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Kaliszu

62-800 Kalisz
Al. Wolności 17
tel. 700-99

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych z siedzibą w Koszalinie

75-204 Koszalin
ul. Jana z Kolna 38
tel. 422581, tel./fax 423913

Koszański Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie

75-613 Koszalin
ul. Zwycięstwa 140
tel. 427751 w. 169

Członkowie Wspierający

DAUTONS GERALD EVE 00-697 Warszawa, ul. Wilcza 46, tel. 6210692 ■ GEOBIS 80-423 Gdańsk, ul. Chrobrego 36/38 a, tel./fax 419199 ■ HENRY BUTCHER POLAND 00-686 Warszawa, ul. Barbary 1, tel. 6283075 ■ KRAKOWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNE 30-086 Kraków, ul. Halczyna 16, tel./fax 373731 ■ PRICE WATERHOUSE 00-688 Warszawa, ul. E. Plater 28, tel. 6303030 ■ PROJNORM 60-818 Poznań, ul. Sienkiewicza 22, tel./fax 480431 ■ PROMIKS 40-032 Katowice, ul. Dąbrowskiego 22, tel. 1552017 w. 368 ■ PSI POLAND 00-020 Warszawa, ul. Chmielna 4/8, tel. 267232 ■ WACETOB 00-716 Warszawa, ul. Bartycka 26, tel. 259302

Fotoreportaż

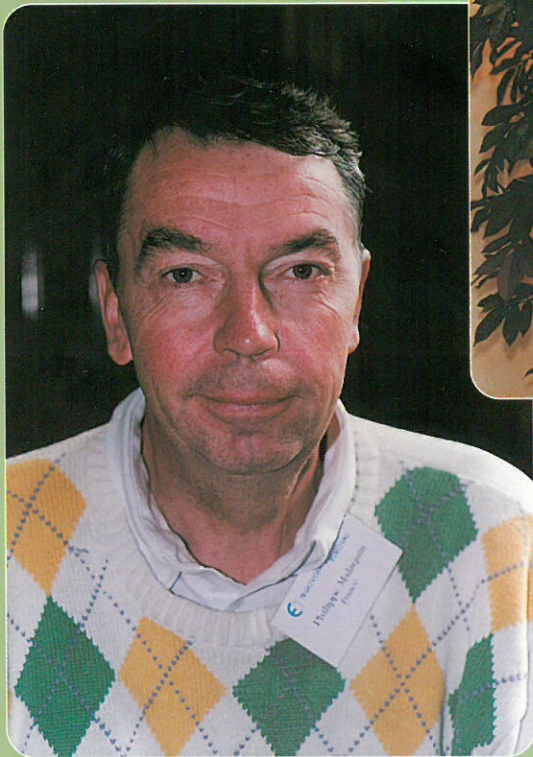
VIP-y w Krakowie



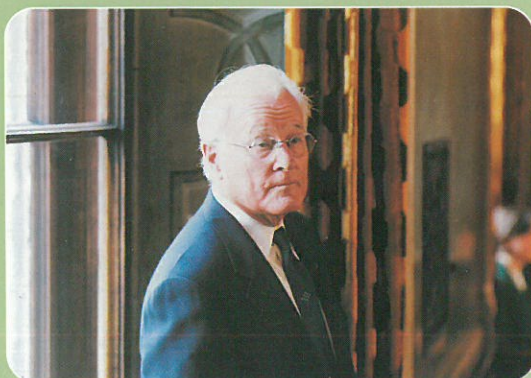
Andrzej Kalus w gronie VIP-ów



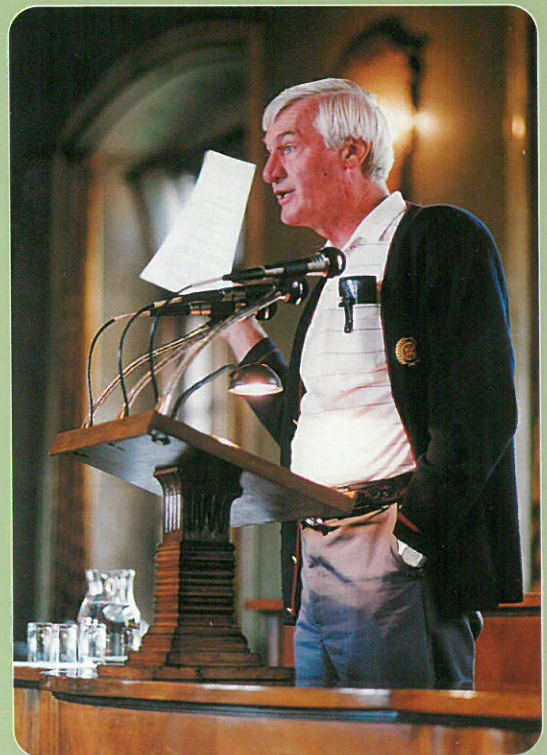
Lincoln North i Andrzej Kalus - prezydenci TIAVS i PFSRM



Philippe Malaquin - nowy szef TEGOVOFA



Daryl Lippincott



Lincoln North