

Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 5, Kwiecień-Czerwiec 1995

Cena 7 zł (70.000 zł)

ISSN 1233-054X

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



WARSZAWA, Hotel Holiday Inn, fot. Szymon Kobusiński

Przyjęcie standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych ● Założenia do ustawy o nieruchomościach ● Co wynika dla rzeczoznawców z ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ● Ustawa o popieraniu budownictwa mieszkaniowego ● Umowa o dzieło ● Rozszerzona analiza porównawcza w technice porównań nieruchomości parami ● Nowe problemy w zakresie szacowania nieruchomości lokalowych ● Planowanie przestrzenne a szacowanie nieruchomości ● O standardach, Standard III ● Wpływ polskich rzeczoznawców na przebieg inwestycji w Polsce ● Dylemat polskich rzeczoznawców majątkowych ● O amerykańskich stowarzyszeniach wyceny i pośredników w obrocie nieruchomościami ● Spotkanie TEGOVOFA w Cannes ● Zestawienie rezultatów niektórych przetargów ● Ekspertyza techniczna oceny stanu obiektu ● Listy od czytelników ● Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości ● Wyciąg z regulaminu działania Komisji Kwalifikacyjnej ● I Krajowy Kongres Pośredników w Obrocie Nieruchomościami ● Życia Federacji ● Kronika

INSTYTUT GEODEZJI GOSPODARCZEJ POLITECHNIKI WARSZAWSKIEJ

00-661 WARSZAWA, Plac Politechniki 1, Gmach Główny p. 302

- prowadzi: – STUDIA PODYPLOMOWE Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI
– ĆWICZENIA SEMINARYJNE DLA ABSOLWENTÓW STUDIÓW PODYPLOMOWYCH I KURSÓW
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI PRZYGOTOWUJĄCE DO EGZAMINU PAŃSTWOWEGO

STUDIA PODYPLOMOWE

Studia podyplomowe prowadzone są w cyklu dwusemestralnym według programu uzgodnionego z Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Wykłady prowadzą wybitni specjaliści z całego kraju. Program studiów realizowany jest w trakcie 3-dniowych zjazdów (piątek, sobota, niedziela) organizowanych jeden raz w miesiącu (od X – VI). W trakcie ostatniego 9 zjazdu, który kończy się egzaminem wewnętrznym, absolwenci otrzymują świadectwo ukończenia studiów dające podstawę do przystąpienia do egzaminu państwowego.

ĆWICZENIA SEMESTRALNE DLA ABSOLWENTÓW STUDIÓW PODYPLOMOWYCH I KURSÓW

Ćwiczenia semestralne prowadzone są dla osób, które podjęły decyzję o przystąpieniu do egzaminu państwowego i są zainteresowane przypomnieniem, usystematyzowaniem, zaktualizowaniem wiadomości nabytych na studiach podyplomowych i kursach.

Program ćwiczeń obejmuje:

- przegląd merytoryczny aktualnych przepisów prawnych,
- zagadnienia ekonomiczno-finansowe,
- całościowy kształt zasad wyceny nieruchomości (gruntów, budynków i lokali).

INSTYTUT ORGANIZUJE EGZAMINY PAŃSTWOWE NA PODSTAWIE UPOWAŻNIENIA MINISTERSTWA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA

WSZYSTKICH ZAINTERESOWANYCH studiami podyplomowymi, ćwiczeniami seminaryjnymi lub przystąpieniem do egzaminu państwowego, prosimy o kontakt z Sekretariatem Instytutu. Tel./fax: 625-15-27, Telefony: 660-73-69 lub 660-72-54

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Informujemy, że nakładem Ośrodka Szkolenia WACETOB-PZITB,
ul. Hoża 50, 00-683 Warszawa,
w końcu czerwca ukaże się wydawnictwo pt.

„MATERIAŁY SZKOLENIOWE DLA OSÓB UBIEGAJĄCYCH SIĘ O UPRAWNIENIA BUDOWLANE”

Opracowanie adresowane jest do osób ubiegających się o uprawnienia w specjalnościach: architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej i zawiera pytania wraz z odpowiedziami, pytania do samodzielnego opracowania oraz wykaz aktów prawnych, których znajomość wymagana jest na egzaminie.

Cena egzemplarza – 25,00 zł.

Wydawnictwo można zamawiać w Ośrodku Szkolenia, tel./fax: (0-22) 25-93-02.

Wpłaty prosimy kierować na konto PKO BP XV O/W-wa Nr 1658-11732-136,
z dopiskiem: „Pytania na uprawnienia budowlane”.

Informacje można uzyskać pod telefonem (0-22) 25-93-02 i (0-22) 40-40-35.

W NUMERZE:

A. Kalus Przyjęcie standardów zawodowych rzecznawców majątkowych	1	
PRAWO		
H. Jędrzejewski Założenia do ustawy o nieruchomościach	2	
R. Cymerman Co wynika dla rzeczoznawców z ustawy z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych	4	
Ustawa o popieraniu budownictwa mieszkaniowego ..	6	
Umowa o dzieło	7	
STANDARDY I METODY WYCEN		
M. Prystupa, G. Migdalski Rozszerzona analiza porównawcza w technice porównań nieruchomości parami	8	
K. Rygiel Nowe problemy w zakresie szacowania nieruchomości lokalowych	11	
R. Cymerman Planowanie przestrzenne a szacowanie nieruchomości	13	
O standardach, Standard III	18	
ZAGRANICA		
M. Roskelly Wpływ polskich rzeczoznawców na przebieg inwestycji w Polsce	22	
D. Mackmin Dylemat polskich rzeczoznawców majątkowych	24	
H. Wawrzynek O amerykańskich stowarzyszeniach wyceny i pośrednikach w obrocie nieruchomościami	26	
K. Grzesik Spotkanie TEGOVOFA w Cannes	27	
DZIAŁ REGIONALNY		
M. Nowakowska, B. Stępień Zestawienie rezultatów niektórych przetargów	28	
M. Ziółek Ekspertyza techniczna oceny stanu obiektu	29	
LISTY OD CZYTELNIKÓW		30
INFORMACJE – WIADOMOŚCI		
A. Kobyłecki Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości	34	
Wyciąg z regulaminu działania Komisji Kwalifikacyjnej	36	
I Krajowy Kongres Pośredników w Obrocie Nieruchomościami	37	
Z życia Federacji	38	
Kronika	39	
FOTOREPORTAŻ		
Wrocław	20-21	

Andrzej Kalus

Rada Krajowa PFSRM na posiedzeniu 4 maja w Międzyzdrojach podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia do stosowania w praktyce członków stowarzyszeń tworzących PFSRM Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych. Jednocześnie członkowie Rady, będący szefami stowarzyszeń lub upoważnionymi przedstawicielami, zobowiązali się wdrożyć Standardy do powszechnej praktyki oraz przeprowadzić szkolenia w swoich stowarzyszeniach.

Tak więc po prawie roku intensywnych prac, rozpoczętych w czerwcu 1994 r. krakowską konferencją, po przeprowadzeniu szerokiej dyskusji, rozpoczętej podczas II Krajowej Konferencji, powstał dokument, opracowany przez zespół specjalistów pod kierunkiem Zdzisława Małeckiego.

Trudno jest nie doceniać wagi tego dokumentu, ma on istotne znaczenie dla osób szacujących w Polsce nieruchomości. Pierwszy raz w powojennej historii powstało opracowanie tego typu. Ma ono na celu:

- * ujednoczenie praktyki zawodowej osób zrzeszonych w stowarzyszeniach, wchodzących w skład PFSRM,
- * harmonizowanie zasad prowadzenia działalności w zakresie wyceny z tymi, jakie obowiązują w krajach o wysoko rozwiniętej gospodarce rynkowej,
- * promowanie jednolitych, obowiązujących w środowisku rzeczoznawców majątkowych reguł postępowania, wpływających na ukształtowanie się odpowiedzialności zawodowej i cywilno-prawnej oraz zasad ubezpieczania od tej odpowiedzialności,
- * kształtowanie wymagań i oczekiwań zamawiających wyceny pod adresem osób je sporządzających oraz tworzenie podstaw do oddziaływania przez rzeczoznawców na treść umów o wycenę mienia,
- * zabezpieczenie interesów zamawiających, poprzez sformułowanie wymogów, jakim powinny odpowiadać wyceny,
- * umożliwienie dokonania oceny działalności konkretnego rzeczoznawcy przy zastosowaniu zobiektywizowanych kryteriów.

Standardy są zgodne z wytycznymi TEGOVOFA, której jesteśmy członkiem stowarzyszonym. Autorzy standardów wiele skorzystali z lektury rozwiązań amerykańskich w tej dziedzinie, udostępnionych przez Wschodnioeuropejską Fundację na rzecz Nieruchomości z Waszyngtonu, która wsparła finansowo prace techniczne związane z publikacją polskich standardów. Projekt Standardów został zrecenzowany przez wybitnych specjalistów amerykańskich i brytyjskich, uzyskując pochlebne opinie, ale także i uwagi. Otrzymaliśmy też dużo uwag dotyczących udoskonalenia poszczególnych standardów z Polski. Nie wszystkie z nich mogły być uwzględnione.

Standardy mają charakter ogólny i będą uzupełniane i doskonalone w trakcie dalszego kształtowania się zawodu rzeczoznawcy. Integralną częścią Standardów jest Kodeks Etyki Zawodowej, którego wdrożenie będzie istotnym elementem kształtowania się właściwych postaw profesjonalnych.

Autorzy zapewniamy, że wszelkie komentarze do Standardów będą w pierwszej kolejności publikowane na łamach naszego kwartalnika.

ZAŁOŻENIA DO USTAWY O NIERUCHOMOŚCIACH

rozmowa z Henrykiem Jędrzejewskim

Co możemy powiedzieć o historii ustawodawstwa w dziedzinie nieruchomości?

Należałoby wrócić do roku 1985, kiedy to 29 kwietnia została uchwalona do dzisiaj obowiązująca ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Jest ona, obok kodeksu cywilnego, jedną z podstawowych ustaw regulujących problematykę nieruchomości (należałoby jeszcze wymienić dwie inne ustawy: o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o lasach).

Ustawa ta była nowelizowana 20 razy – po raz ostatni w grudniu zeszłego roku. Wynika to z bardzo burzliwych zmian, jakie zaszły w zakresie regulowanym przez ustawę: począwszy od zmiany art.7. Konstytucji RP (29 grudnia 1989 r.), gdy wprowadzono konstytucyjne gwarancje własności, ograniczono wywłaszczenia do celów publicznych, wprowadzono zasadę rynkowych odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości; poprzez zmiany ustrojowe wprowadzone 27 maja 1990 roku polegające na utworzeniu gmin samorządowych, i nadaniu im osobowości prawnej oraz skomunalizowaniu części mienia Skarbu Państwa i przekazaniu go gminom. Spowodowało to zamieszanie w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i potrzebę jej nowelizacji. Kolejna taka akcja dotyczyła uwłaszczenia osób prawnych, które polegało na umocnieniu praw osób prawnych do nieruchomości. Wprowadzanie w Polsce gospodarki rynkowej – tworzenie się rynku nieruchomości w Polsce, powstawanie nowych dziedzin związanych z obsługą tego rynku takich jak: wycena nieruchomości, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, czy też zarządzanie nimi – powodowało konieczność stałego dostosowywania ustawy do bieżących potrzeb. Dzisiaj jest ona nieczytelna pod względem redakcyjnym, zawiera dużo niedopowiedzeń, uregulowań niejednoznacznych i po prostu bardzo ciężko z niej korzystać. Niektóre problemy nie są wcale w niej uregulowane. To wszystko wymusiło wydanie nowej ustawy. Reasumując: nowa ustawa przyjmie z dotychczasowej wszystkie rozwiązania, które się sprawdziły, wprowadzi nowe, a także ureguluje te problemy, które do tej pory nie zostały uregulowane lub są uregulowane w stopniu niewystarczającym.

Co to są za nowe dziedziny?

Należy do nich przede wszystkim obsługa rynku nieruchomości: szacowanie nieruchomości, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami. Inną dziedziną dotychczas nieuregulowaną jest wyposażanie nowotworzonych przedsiębiorstw państwowych w nieruchomości, wnoszenie nieruchomości do spółek, tworzenie fundacji na bazie mienia państwowego, a także kwestia wyposażania w nieruchomości nowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej. Istnieje pilna potrzeba nowego spojrzenia na kwestie opłat z tytułu zarządu i użytkowania wieczystego. Dzisiaj te opłaty są jednakowe, a nie powinno tak być, bo prawo zarządu jest słabsze niż prawo użytkowania wieczystego. Musimy szerzej uregulować problematykę scaleń i podziałów nieruchomości. Oznacza to przekształcanie struktury władania i dostosowywanie jej do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kolejnym obszarem wymagającym nowych uregulowań dotyczy dostosowania ustawy o nieruchomościach do regulacji zawartych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie od dnia 1 stycznia br. Wprowadziła ona nową filozofię planowania przestrzennego, inny sposób dysponowania przestrzenią, większe poszanowanie prawa własności.

Całość ustawy wymaga bardziej logicznego ułożenia treści i lepszej redakcji.

Co ważnego z punktu widzenia środowiska rzeczoznawców majątkowych znajdzie się w tej ustawie?

Uzupełnienie tych fragmentarycznych, a obowiązujących dzisiaj przepisów oraz znaczne ich rozszerzenie. W specjalnym rozdziale znajdują się przepisy dotyczące rzeczoznawców majątkowych. Chcemy w tej ustawie uregulować status rzeczoznawcy majątkowego (łącznie z nazwą, która jest nazwą zwyczajową, nie uregulowaną w żadnym akcie prawnym) poprzez określenie jego uprawnień, obowiązków, a także odpowiedzialności. Chcemy wyraźnie powiedzieć kim jest rzeczoznawca majątkowy – jest to ta osoba, która posiada kwalifikacje stwierdzone poprzez nadanie uprawnień zawodowych przez ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa. Kwalifikacje do określania wartości nieruchomości tzn. gruntów, budynków, lokali, a także urządzeń trwale z gruntem związanych, w tym również maszyn, czego domagało się środowisko. Minister nadawałby uprawnienia po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, które prowadziłaby Państwowa Komisja Kwalifikacyjna przez niego powołana. Minister będzie prowadził Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych. Wypisy z tego rejestru będą ogłaszane w dzienniku urzędowym MGPIB dla całego kraju, a także w wojewódzkich dziennikach urzędowych z terenu poszczególnych województw. Chcemy uregulować relacje między rzeczoznawcami majątkowymi a biegłymi sądowymi w zakresie wycen nieruchomości. Oczywiście uznajemy w pełni niezależność sądów, jeżeli chodzi o powoływanie biegłych sądowych, jednakże chcemy wprowadzić zapis, przy powoływaniu biegłych sądowych jako jedno z kryteriów będzie przyjmowanie posiadanie uprawnień nadanych przez MGPIB. Jest to o tyle ważne, że często wyceny dokonywane przez rzeczoznawców majątkowych trafiają do sądu i niewłaściwe jest, że ocenia je biegły, który nie ma sprawdzonych kwalifikacji (co nie znaczy automatycznie, że ich nie posiada).

Aby zdobyć uprawnienia zawodowe trzeba będzie posiadać wyższe wykształcenie (wyjątek będą stanowiły osoby ze średnim wykształceniem, które w chwili wejścia w życie ustawy były na listach wojewódzkich i wykonywały wyceny), a także ukończyć studia podyplomowe lub stacjonarne w zakresie szacowania nieruchomości. Dzisiejsza sytuacja, gdy można zdobyć ten zawód kończąc tylko kurs specjalistyczny trwający stokilkadziesiąt godzin, nie może być dłużej utrzymywana. Wprowadzimy obowiązek odbycia aplikacji zawodowej w firmach zajmujących się wyceną nieruchomości. Praktyka zawodowa będzie jednym z ważniejszych kryteriów przy uzyskiwaniu uprawnień zawodowych. Wprowadzony zostanie obowiązek uzyskania opinii właściwego stowarzyszenia zawodowego, a także pozytywnej recenzji trzech prac wykonanych przez kandydata na rzeczoznawcę majątkowego. Oprócz tego kandydat powinien przejść z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne – w tym zdać egzamin pisemny i ustny. Chcemy utrzymać egzamin, gdyż nie wynaleziono lepszej formy sprawdzania wiedzy, przy czym chcemy trochę zmienić zasady postępowania kwalifikacyjnego i tak ustawić punktowanie w tym postępowaniu, aby egzamin nie był czynnikiem decydującym. Kandydat otrzymywałby punkty dodatkowe za inne osiągnięcia – w tym za praktykę zawodową.

Utrzymamy w mocy uprawnienia zawodowe zdobyte przed wejściem w życie ustawy, nie powinno być więc niepokojem w środowisku, że ci którzy zdobyli uprawnienia będą musieli powtarzać postępowanie kwalifikacyjne.

Chcemy wprowadzić obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych – w tym zawodzie trzeba być aktywnym, śledzić zmiany w prawie, ekonomii, technikach, w warsztacie rzeczoznawcy majątkowego. Będą różne możliwości wykazywania tej aktywności: wydawanie książek, skryptów, wygłaszanie referatów, pisanie artykułów do periodyków, uczestnictwo w kursach doskonalących (co roku pewna ilość godzin).

Aby zawód mógł funkcjonować prawidłowo musi istnieć również odpowiedzialność zawodowa. Przewidujemy sankcje dla osób, które naruszają przepisy prawne, zasady etyki zawodowej, czy też zasady dokonywania wycen. Sankcje te będą zróżnicowane i będą miały charakter administracyjny (upomnienie, zawieszenie bądź odebranie uprawnień). Sankcje będzie stosował ten, kto nadaje uprawnienia zawodowe, a więc minister gospodarki przestrzennej i budownictwa. Podjęcie decyzji o sankcjach jest sprawą odpowiedzialną, gdyż decyduje się o przyszłości danej osoby. Dlatego też przewidujemy powołanie przez ministra Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Oceniałaby ona zakres przewinienia danej osoby, a stosowne wnioski stawiałaby ministrowi. Odmowa nadania uprawnień zawodowych oraz zastosowanie w/w sankcji będzie następowało w drodze zaskarżalnej do NSA. Chcielibyśmy w tej ustawie uregulować wzajemne relacje pomiędzy organami administracji rządowej a organizacjami społeczno-zawodowymi działającymi w tej dziedzinie czyli stowarzyszeniami rzeczoznawców majątkowych, a w szczególności ich federacją. Chcemy nałożyć na administrację rządową obowiązek współdziałania z tymi organizacjami. Będzie to dotyczyło rekomendowania osób do komisji kwalifikacyjnej i rekomendowania osób do komisji odpowiedzialności zawodowej. Chcemy także zapewnić prawo udziału w postępowaniu kwalifikacyjnym przewodniczącym lokalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, bądź ich federacji, albo osób przez nich upoważnionych.

Stowarzyszenia i ich federacja będą opiniowały kandydatów ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych. Organizacje rzeczoznawców będą także wypowiadały się na temat działalności rzeczoznawców majątkowych w stosunku do których wszczęto postępowanie dyscyplinarne. W tej ważnej kwestii, jaką jest decyzja o dalszym wykonywaniu zawodu głos stowarzyszeń i federacji będzie znaczący. W przypadku rozbieżnych wycen potrzebny jest arbiter, oceniający która z wycen została wykonana nieprawidłowo. Chcielibyśmy by funkcje takiego autorytetu spełniały stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych. Chcemy także, by stowarzyszenia konsultowały wymogi programowe dla studiów podyplomowych oraz kursów specjalistycznych. Jest to ważne spojrzenie środowiska na to czego się będzie uczyć kandydatów do tego zawodu. W ustawie zostanie także zapisany obowiązek stosowania przez rzeczoznawców majątkowych standardów zawodowych, które są wydawane przez PFSRM. Poprzez przyjęcie standardów przez wszystkie stowarzyszenia zrzeszone w PFSRM będzie istniał obowiązek ich stosowania przez rzeczoznawców do nich należących. My chcielibyśmy wprowadzić obowiązek stosowania tych standardów także przez tych, którzy nie należą do stowarzyszeń, a także by wykorzystywać te standardy w działalności organów administracji państwowej.

Czy planuje się wprowadzenie innych regulacji związanych z działalnością rzeczoznawców majątkowych?

Znajomość cen transakcyjnych – to niezbędny warunek poprawności wycen. Rzeczoznawcy majątkowi mają kłopoty z dotarciem do tych wiadomości. Nie mam jeszcze gotowego pomysłu jakie obowiązki i na tego nałożyć, ale w ustawie musimy to roz-

wiązać tak, by rzeczoznawcy majątkowi mieli ułatwienia w dostępie do tych danych. Chcemy także uregulować kwestie związane z określaniem wartości nieruchomości, co jest podstawowym zadaniem rzeczoznawców majątkowych. Przede wszystkim dotyczy to określania wartości nieruchomości indywidualnych dla różnych celów: sprzedaży, pożyczek bankowych, ubezpieczeń, spraw spadkowych i innych, związanych z indywidualnymi czynnościami dokonywanymi na nieruchomościach. W ustawie chcemy uregulować dwa rodzaje wartości nieruchomości:

- rynkową, ustalaną wtedy, gdy nieruchomość może być przedmiotem obrotu lub przynosi dochód,
- odtworzeniową, którą będzie się ustalać wtedy, gdy nieruchomość nie jest dochodowa z natury rzeczy i nie będzie przedmiotem obrotu, a także gdy przepis szczególny nałoży obowiązek określenia takiej wartości.

Przewidujemy wprowadzenie obowiązku określania wartości nieruchomości przy obrocie nieruchomościami państwowymi i komunalnymi, czyli mieniem o charakterze publicznym, a także przy dokonywaniu niektórych czynności cywilno-prawnych związanych z nieruchomościami prywatnymi (wywłaszczenie, scalenie i podziały, opłaty adiacenckie, opłaty z tytułu renty planistycznej i in.). Generalnego obowiązku wyceny wszystkich nieruchomości nie wprowadzamy – to właściciel nieruchomości powinien decydować czy chce ją wycenić czy też nie (z wyjątkiem w/w szczególnych czynności cywilno-prawnych).

W ustawie będzie również uregulowana kwestia powszechnej wyceny nieruchomości, w ramach której będzie się określać wartość nieruchomości dla różnych celów w tym podatkowych. Powszechna wycena nieruchomości musi być wykonywana innymi metodami niż wycena indywidualna. Chcemy wyraźnie zapisać, że wartość z powszechnej wyceny nieruchomości nie może nie mieć relacji do wartości rynkowej. Ona musi odpowiadać wartości rynkowej z dokładnością adekwatną do przyjętej metodyki wyceny.

Chcemy tę sprawę tak regulować, żeby czynności związane z ustaleniem wartości nieruchomości dla powszechnej wyceny dokonali rzeczoznawcy majątkowi, a nie urzędnicy, czy też sami podatnicy. Natomiast tryb wyceny prowadził będzie ten organ, który będzie prowadził kataster nieruchomości. Nie może tak być, żeby rzeczoznawca majątkowy określił wartość nieruchomości, która będzie od razu obowiązywała jako wartość urzędowa. Musi być przeprowadzony cały tryb zapoznawania wszystkich zainteresowanych osób (głównie właścicieli nieruchomości) z tymi wartościami które określili rzeczoznawcy majątkowi, należy dać możliwość tym osobom zgłoszenia uwag i wniosków, trybu wprowadzania i tryb załatwiania tych wniosków łącznie z możliwością zaskarżania do NSA i dopiero wówczas powinien być wydany akt prawny (zarządzenie wojewody lub uchwała rady gminy), który nada wartościom ustalonym przez rzeczoznawców majątkowych moc danych urzędowych. Jako dane urzędowe ustalone w tym trybie ustalania będą wpisywane do katastru nieruchomości.

Na jakim etapie procesu legislacyjnego znajduje się obecnie projekt tej ustawy?

Założenia do ustawy zostały już przekazane do KERM-u i myślę, że będą przyjęte jeszcze w maju lub na początku czerwca. Równoległe trwają prace nad tekstem ustawy, są one bardzo zaawansowane i sądzę, że na początku czerwca powinniśmy już wyjść do uzgodnień międzyresortowych z projektem ustawy. Powinna ona trafić do sejmu w okresie wakacyjnym lub zaraz po wakacjach.

M.J.

Henryk Jędrzejewski jest Dyrektorem Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

CO WYNIKA DLA RZECZOZNAWCÓW Z USTAWY Z 3 II 1995 r. O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH (Dz.U. nr 16, poz. 78)

Prof. dr hab. Ryszard Cymerman

Pojęcie gruntu

Grunty rolne to grunty:

1. określone w ewidencji jako użytki rolne,
2. pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi służącymi wyłącznie do produkcji rolnej,
3. pod budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego oraz służącymi przetwórstwu rolno-spożywczemu,
4. pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za działy specjalne,
5. parków wiejskich oraz zadrzewień śródpolnych,
6. pracowniczych ogródków działkowych,
7. pod urządzeniami melioracyjnymi, przeciwoerozyjnymi, zaopatrzenia rolnictwa w wodę,
8. zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,
9. torfowisk i oczek wodnych,
10. pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Grunty leśne to grunty:

1. określone jako lasy w przepisach o lasach (ustawa z 28 IX 91 r. Dz.U. nr 101):
 - o zwartej pow. co najmniej 0,10 ha pokrytej roślinnością leśną lub przejściowo jej pozbawionymi: przeznaczone do produkcji rolnej, rezerwy lub parki narodowe, wpisane do rejestru zabytków;
 - związane z gospodarką leśną: budynki, budowle, linie podziału przestrzennego, drogi leśne, szkółki leśne, parkingi leśne;
2. zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej;
3. pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Ochrona gruntów rolnych polega na:

- ograniczeniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze lub nieleśne,
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej,
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze,
- zachowaniu torfowisk, oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych.

Ochrona gruntów leśnych polega na:

- ograniczeniu przeznaczenia ich na cele nieleśne lub nierolnicze,
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej,
- przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych,
- poprawieniu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżenia ich produktywności.

Organem właściwym w sprawach ochrony jest:

Do gruntów rolnych: kierownik rejonowego urzędu rządowej administracji ogólnej,

Do gruntów leśnych: dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych (w odniesieniu do parków narodowych – dyrektor parku).

Ograniczenia przy przeznaczaniu gruntów na cele nierolnicze i nieleśne

1. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne jest możliwe tylko poprzez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w trybie ustawy z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89, poz. 415).

2. W przypadku gruntów o wysokich (aktualnych lub potencjalnych) możliwościach produkcyjnych przeznaczenie ich w planie miejscowym na cele nierolnicze lub nieleśne jest możliwe po uzyskaniu zgody właściwych organów. Zgoda ta jest wydawana przez (art.7):

- a) ministra rolnictwa i gospodarki żywnościowej, gdy projektowane do przeznaczenia grunty rolne są użytkami rolnymi w klasach I-III i ich zwarty obszar przekracza 0,5 ha,
- b) Wojewodę, gdy:
 - projektowane do przeznaczenia grunty rolne należą do użytków rolnych kl. IV i ich zwarty obszar przekracza 1 ha,
 - projektowane do przeznaczenia grunty rolne są użytkami rolnymi kl. V i VI, ale wytworzonymi z gleb pochodzenia organicznego lub są to torfowiska albo oczka wodne i jeżeli mają być przeznaczone na budowę zbiorników wodnych, eksploatację złóż kopalin i budowę dróg publicznych lub linii kolejowych,
 - projektowane do przeznaczenia grunty leśne stanowią własność prywatną lub komunalną.
- c) ministra ochrony środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa (lub upoważnioną przez niego osobę), gdy grunty projektowane do przeznaczenia są gruntami leśnymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

3. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej, przez które rozumie się rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów, prawie we wszystkich przypadkach może nastąpić dopiero po wydaniu decyzji zezwalającej na wyłączenie.

Decyzja ta jest wydawana przez:

- a) kierownika rejonowego urzędu rządowej administracji ogólnej przy wyłączeniu wszystkich gruntów określonych wcześniej jako grunty rolne z wyjątkiem użytków rolnych wytworzonych

nych z gleb mineralnych gorszych niż klasa IIIb, lub III lub wytworzonych z gleb organicznych sklasyfikowanych jako VIz (przy tych decyzja nie jest potrzebna) (art.11.1),

- b) dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych w odniesieniu do gruntów leśnych (art.11.1),
- c) dyrektora parku narodowego w odniesieniu do gruntów wchodzących w skład parku (art.11.2).

Decyzję o wyłączeniu wydaje się przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Przy zmianie użytkowania gruntów rolnych na leśne decyzja nie jest wymagana (art.11.6).

4. Wyłączenie gruntów z produkcji, co do których wymagana jest decyzja o wyłączeniu, wiąże się z obowiązkiem ponoszenia opłaty za wyłączenie. Opłaty składają się z:

- a) należności, płaconych jednorazowo w terminie 60 dni od uprawomocnienia się decyzji, zależnych od klasy gruntów. Należności te za użytki rolne oraz grunty pod budynkami i urządzeniami wchodzącymi w skład gospodarstwa oraz za grunty pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi wynoszą:
 - w przypadku gleb mineralnych od równowartości 750 ton ziarna żyta za 1 ha kl. I, do równowartości 450 ton za 1 ha kl. IIIb gruntów ornych lub równowartości 500 ton ziarna żyta za 1 ha kl. III łąk i pastwisk,
 - w przypadku gleb organicznych od równowartości 350 ton ziarna żyta za 1 ha kl. IVa gruntu ornego i 300 ton ziarna żyta za 1 ha kl. IV łąk i pastwisk do równowartości 150 ton ziarna żyta za 1 ha kl. IV gruntów,
 - warunkowo jeśli Rada Gminy obejmie ochroną gleby mineralne kl. IV, IVa i IVb należności te wynoszą za 1 ha równowartości 350 ton ziarna żyta za kl. IVa gruntu ornego, równowartość 250 ton za kl. IVb i równowartość 300 ton za kl. IV łąk i pastwisk,
 - za grunty pod stawami rybnymi i niewymienionymi wcześniej – równowartość 400 ton ziarna żyta za 1 ha,
 - za grunty leśne od równowartości 2000 m³ drewna tartaczno i iglastego za 1 ha gruntu leśnego zaliczonego do typu siedliskowego las, do równowartości 250 m³ drewna za 1 ha gruntu leśnego zaliczonego do typu siedliskowego: **bór suchy** lub **bagienny**,
- b) opłat rocznych płaconych przez 10 lat po 10 proc. wysokości należności, a w przypadku wyłączenia nietrwałego płaconych przez okres tego wyłączenia, ale nie dłużej niż przez 20 lat (opłaty roczne są płacone do 30 IV każdego roku),
- c) jednorocznych odszkodowań za przedwczesny wyręb drzewostanów (różnica między spodziewaną wartością drzewostanu w wieku rębności, a wartością w chwili wyrębu), a w drzewostanach młodszych odszkodowanie równa się wartości poniesionych kosztów na założenie i pielęgnację drzewostanów,
- d) opłat za niewykonanie obowiązku zdjęcia próchnicznej warstwy gleby z gruntów klas: I, II, III, IIIa, IIIb, IVa i IV oraz torfowisk. Opłaty te wynoszą od równowartości 5 q ziarna żyta za każdy 1 m³ gleby z kl. I i II do równowartości 3 q ziarna żyta za 1 m³ gleby z kl. IVa i IV.

Należności i opłaty roczne za wyłączenie gruntów leśnych w lasach ochronnych są zwiększone o 50 proc. Cena tony ziarna żyta jest ustalona według zasad przyjmowanych przy wymierzaniu podatku rolnego.

Zadania rzeczoznawcy majątkowego wynikające z realizacji przepisów ustawy

Przy realizacji przepisów ustawy, w kilku jej artykułach zachodzi konieczność ustalenia wartości dla różnych celów. Konieczność ta odnosi się do:

1. Ustalenia wartości rynkowej gruntu (W) (według cen rynkowych stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami w dniu wyłączenia ich z produkcji) celem ustalenia faktycznej wielkości należności za wyłączenie gruntów z produkcji. Art.12.6 stanowi bowiem, że należność jest pomniejszona o wartość gruntu ($N' = N - W$).
2. Przy ustalaniu wysokości odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu. Z art.12.5 wynika bowiem, że odszkodowanie to stanowi różnicę między spodziewaną wartością drzewostanu w wieku rębności, a wartością w chwili wyrębu. Jeśli dotyczy to drzewostanów młodszych, w których nie można pozyskać sortymentów drzewnych, odszkodowanie to stanowi wartość poniesionych kosztów na założenie i pielęgnację drzewostanu.
3. Przy ustalaniu odszkodowania za obniżenie poziomu produkcji rolnej lub leśnej lub wartości nieruchomości do wykupienia, gdy wartość uległa obniżeniu z tytułu położenia terenu na obszarach szczególnej ochrony środowiska lub w strefach ochronnych wokół zakładów przemysłowych. Z art.17.1 i 16.1 wynika bowiem, że jeśli właściciel gruntów poniósł szkodę przez obniżenie poziomu produkcji rolnej lub leśnej z tytułu położenia na obszarach, o których była mowa, przysługuje mu odszkodowanie. W przypadku obniżenia poziomu produkcji w okresie trzech lat co najmniej o jedną trzecią dotychczasowej wartości, zakład na wniosek właściciela jest zobowiązany wykupić całość lub część tych gruntów według cen wolnorynkowych. Jeśli zaś w wyniku opracowanego planu zagospodarowania w takiej strefie zachodzi potrzeba zmiany kierunku produkcji, zakład jest zobowiązany zwrócić właścicielowi poniesione z tego tytułu nakłady i koszty oraz wypłacić równowartość nakładów i szkód wynikłych ze zmiany kierunków produkcji. W przypadku dużego skażenia gruntów leżących w strefach ochronnych, określanego na podstawie badań okresowych (zapewnia je wojewoda w okresach 3-letnich) i stwierdzenia, że uzyskane plody nie nadają się do produkcji, skażone gleby należy wyłączyć z produkcji, a na żądanie właściciela zakład jest zobowiązany nabyć te grunty wraz z budynkami i urządzeniami według cen wolnorynkowych (art.18 ust.1 i 2). Ustalenia omówione w tym punkcie stosuje się także do gruntów zdewastowanych i zdegradowanych położonych poza obszarami szczególnej ochrony środowiska i stref ochronnych.
4. Przy ustalaniu rozmiaru ograniczenia wartości użytkowej gruntów podlegających rekultywacji. Z art.28 ust.5 wynika, że rozmiar ograniczenia wartości użytkowej ustala się na podstawie dwóch odrębnych opinii rzeczoznawców. Wysokość ograniczenia wartości użytkowej jest potrzebna do określenia opłaty rocznej za niewykonanie obowiązku rekultywacji gruntów.

Art.28 ust.4 stanowi, że osoba, która nie wykonała obowiązku rekultywacji ma corocznie wypłacać na FOGR (Fundusz Ochrony Gruntów Rolnych) lub FL (Fundusz Leśny) równowartość opłaty rocznej w takiej części, w jakiej nastąpiło ograniczenie wartości użytkowej gruntów.

USTAWA O POPIERANIU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

18 kwietnia 1995 r. Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Projekt ten określa formy popierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności zasady systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe, organizację i zasady działania kas mieszkaniowych, towarzystw budownictwa społecznego oraz Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Bez szybkiej akumulacji własnego, rodzimego kapitału, który dobrowolnie i bez administracyjnego przymusu przeznaczony zostanie na cele mieszkaniowe, rozwój budownictwa może odbywać się albo poprzez wzrost dotacji z budżetu państwa, albo w oparciu o kredyty zagraniczne. Utworzenie sprawnie funkcjonującego rynku mieszkaniowego wymaga zasadniczej przebudowy istniejącego systemu finansowania i kredytowania budownictwa mieszkaniowego.

Główne cele projektowanej ustawy to stworzenie ram prawnych dla powstania sprawnego systemu finansowania i kredytowania własnościowego budownictwa mieszkaniowego oraz nowego systemu budownictwa, jakim jest budowa mieszkań pod wynajem o umiarkowanych czynszach. Przyjęte rozwiązania powinny doprowadzić do stworzenia w systemie bankowym kas mieszkaniowych dla gromadzenia oszczędności i udzielania po okresie 2-3 lat kredytów dla realizacji potrzeb mieszkaniowych w systemie własnościowym. Oszczędności te byłyby oprocentowane w wysokości co najmniej 0,25 proc. aktualnej podstawowej stopy procentowej NBP.

Przed dokonaniem pierwszej wpłaty osoba fizyczna podpisywałaby umowę o kredyt kontraktowy, w której zobowiązałaby się do systematycznego wpłacania określonej sumy pieniędzy, a w zamian po upływie ustalonego czasu oszczędzania zostałaby jej udzielony niskoprocentowany kredyt na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Udzielane kredyty byłyby oprocentowane w wysokości nie większej niż połowa aktualnej podstawowej stopy procentowej NBP. Kwota kredytu nie będzie większa niż 150 proc. zgromadzonych oszczędności powiększonych o naliczone oprocentowanie. Zarówno oszczędności jak i spłata kredytu będą mogły być odliczone od podatku dochodowego.

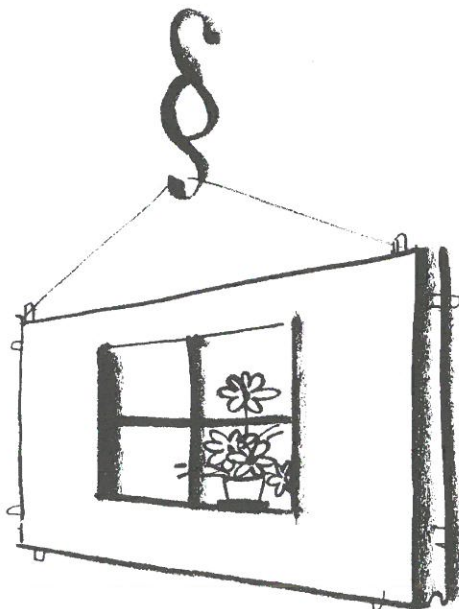
Zaproponowane rozwiązania mogą też w maksymalnie szybkim czasie spowodować powstanie w naszym kraju taniego budownictwa czynszowego opartego na systemie

kredytu emitowanego przez Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, realizowanego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS).

Projekt ustawy zakłada utworzenie w Banku Gospodarstwa Krajowego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. To rozwiązanie pozwoli uniknąć kosztów tworzenia od podstaw nowej instytucji finansowej, odwołując się jednocześnie do tradycji przedwojennej. Istota działalności KFM polegałaby na przetwarzaniu zasobów pieniężnych (w tym bezzwrotnych dotacji) w długoterminowe pożyczki zabezpieczone hipotecznie. Na Fundusz składać się będą m.in. środki budżetowe określone w ustawie budżetowej, odsetki od udzielonych kredytów i pożyczek, wpływy z lokat środków Funduszu w papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa lub NBP. Fundusz udzielałby preferencyjnych kredytów towarzystwom budowlanym. Towarzystwo (TBS) będzie spółką o charakterze użyteczności publicznej lub spółdzielnią prowadzącą działalność na obszarze gminy, w której ma siedzibę. Towarzystwo powinno budować i zarządzać budynkami mieszkalnymi w sposób zapewniający optymalizację kosztów i utrzymanie czynszu regulowanego (nie więcej niż 4 proc. wartości odtworzeniowej wynajmowanego lokalu).

Towarzystwo mogłoby wynajmować lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej nie posiadającej prawa do innego lokalu mieszkalnego oraz o dochodzie na członka rodziny nie większym niż ustalony przez MGPIB.

M.J.



UMOWA O DZIEŁO

Zmiana ustawy o ubezpieczeniu społecznym osób wykonujących pracę na podstawie umowy agencyjnej lub umowy-zlecenia, oprócz wielu innowacji dość niedogodnych dla pracowników postawiła pytanie: na czym polegają umowy-zlecenia, a na czym umowy o dzieło?

Dotychczas stosowane były zamiennie umowy o dzieło i zlecenia. Dla wielu istniały różnice pomiędzy nimi. Czym więc wyróżniają się te umowy?

Przez umowę-zlecenie przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do dokonania określonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Kwotę wynagrodzenia można ustalić także przez wskazanie podstaw do jego ustalenia lub przyjęć zwykłe wynagrodzenie za dzieło tego rodzaju. Jeżeli w toku prowadzonych prac powstały sytuacje, wymuszające podwyższenia wynagrodzenia za dzieło, wykonawca może żądać podniesienia wynagrodzenia tylko wtedy, gdy w trakcie wykonywania kosztorysu nie mógł przewidzieć tej sytuacji. Zamawiający może jednak odstąpić wtedy od umowy, zapłaciwszy wykonawcy odpowiednią część uzgodnionego wynagrodzenia.

Przy umowie o wynagrodzeniu ryczałtowym podwyższenie wynagrodzenia nie jest możliwe, nawet przy nieprzewidzianej zmianie kosztów. Jeżeli materiały dostarczone wykonawcy przez zamawiającego nie nadają się do prawidłowego wykonania dzieła, wykonawca powinien poinformować o tym zamawiającego. W przypadku gdy wykonawca wadliwie wykonuje dzieło, zamawiający może – po uprzednim ostrzeżeniu wykonawcy – odstąpić od umowy, a naprawieniem powstałych przy tym szkód obciążyć wykonawcę. Wady dzieła powinien usunąć wykonawca, a zamawiający może wyznaczyć odpowiedni termin na naprawę i zagrozić, że po upływie wyznaczonego terminu nie przyjmie naprawy. W sytuacji nieprzyjęcia dzieła lub naprawy ze względu na przekroczenie terminów lub wady dzieła, zamawiający może odstąpić od umowy lub zażądać obniżenia zapłaty.

Niewykonanie dzieła obciąża zamawiającego, jeśli wynika z jego zaniedbania. Zamawiający powinien wówczas

wypłacić wynagrodzenie wykonawcy, odliczając to, co wykonawca zaoszczędził przez niewykonanie dzieła. Uszkodzenie lub utrata materiału na wykonanie dzieła wynikające z przyczyn niezależnych obciąża tego, kto materiały dostarczył. Roszczenia wynikające z umowy o dzieło tracą ważność po upływie dwóch lat od chwili oddania dzieła.

Wiele osób termin „dzieło” przyjmuje jako dzieło wynikające z definicji praw autorskich i pokrewnych, co oczywiście jest błędem, gdyż np. wytworzenie jednego słoika dżemu nie stanowi dzieła ani utworu w sensie praw autorskich, natomiast stanowi trwały przedmiot uwiecznienia umowy o dzieło.

Wymaga uregulowania kwestii pojęcia i stosowania terminu „dzieło”. ZUS nie może kwestionować umowy o dzieło zawartej przez pracodawcę z pracownikiem, której przedmiotem jest np. sporządzenie i wykonanie receptury leku. Umowa o dzieło nie wymaga określenia terminu wykonania dzieła, nakłada zaś na zamawiającego (pracodawcę) obowiązek wypłacenia wynagrodzenia. Zamawiający (pracodawca) nie może odmówić zapłaty wynagrodzenia mimo niewykonania dzieła, jeżeli przyjmujący zamówienie gotów był je wykonać, lecz doznał przeszkody z przyczyn dotyczących zamawiającego. Czynność prawna, np. zastępstwo procesowe, nie może być objęte umową o dzieło, natomiast sporządzanie opinii prawnej stanowić może przedmiot tej umowy.

Nie wszystkie więc czynności mogą być czynnościami, które staną się przedmiotem umowy o dzieło. Precyzyjność zapisu umowy o dzieło może uchronić zamawiającego (pracodawcę) przed obowiązkiem objęcia umowy ubezpieczeniem społecznym.

Prawo nie zabrania stosowania umów o dzieło. Do umów o dzieło stosuje się te same przepisy dodatkowe co do umów-zlecenia.

Kończąc, należy stwierdzić, iż stosowanie przez pracodawcę umów o dzieło nie stanowi wypełnienia artykułu 58 k.c., czyli nie stanowi czynności mającej na celu obejście prawa. Pracodawca stosuje przeto tak, jak mu na to pozwalają przepisy. Co nie zabronione, to dozwolone.

JAN PROCHOWSKI

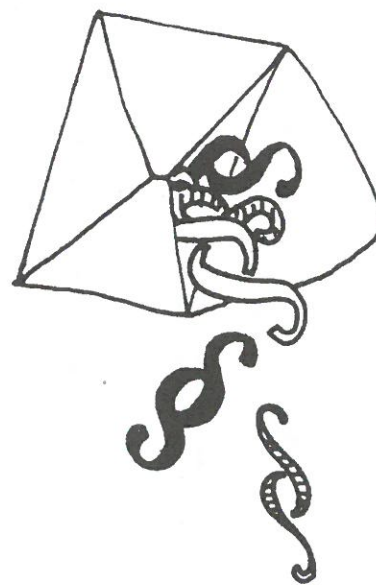
NOWOŚCI LEGISLACYJNE

Zarządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie szczególnych zasad ustalania wartości nieruchomości (Monitor Polski nr 13 z 15 marca, poz.163).

Rozporządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. nr 25 z 13 marca, poz.133).

Akt wykonawczy do nowego prawa budowlanego:

Rozporządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 10 z 10 lutego, poz.46).



ROZSZERZONA ANALIZA PORÓWNAWCZA W TECHNICIE PORÓWNAŃ NIERUCHOMOŚCI PARAMI

Mieczysław Prystupa, Grzegorz Migdalski

Obowiązujące zarządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa z 1 marca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości zaleca, przy ustalaniu wartości nieruchomości metodą cenowo-porównawczą stosowanie dwóch technik:

- techniki porównania nieruchomości parami,
- techniki analizy statystycznej rynku.

W obu technikach istnieje konieczność określenia brzegowych wartości analizowanych nieruchomości. Technika analizy statystycznej rynku zakreśla wartości cech brzegowych bazując na cenach transakcyjnych zawartych w obszarze próbki reprezentatywnej. Technika ta posiada ograniczenie w stosowaniu, którym jest konieczność istnienia dużego i rozwiniętego rynku nieruchomości oraz dostępu do wielu danych o cenach transakcyjnych. Ogranicza to jej

stosowanie na rynkach niewielkich i mało aktywnych.

Powyższych ograniczeń nie posiada technika porównania nieruchomości parami możliwa do stosowania na małych rynkach nieruchomości.

Powstaje jednak problem określenia w sposób wiarygodny brzegowych cen nieruchomości, poprzez określenie zakresu współczynników korygujących odpowiadających cechom rynkowym. Trudność ta została w dużym stopniu rozwiązana wraz z przyjęciem założenia, że ceny nieruchomości przyjętych do porównań mieszczą się w zakresie od ceny minimalnej C_{\min} do ceny maksymalnej C_{\max} . Zakładamy, że właśnie w tym też przedziale znajduje się wartość rynkowa nieruchomości.

Dobór nieruchomości spełniających ten warunek powoduje, że rzeczoznawca kreuje, wybiera pewien obszar rynku tzw. rynek lokalny, na którym zaistniałe transakcje spełniają przyjęte założenie co do zakresu cen ($\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$) oraz warunków podobieństwa nieruchomości.

Należy postawić w tym miejscu pytanie, co może zrobić rzeczoznawca gdy powyższy warunek nie zostaje spełniony tzn. wartość nieruchomości szacowanej znajduje się poza zakresem C_{\min} i C_{\max} i w jaki sposób to stwierdzić?

Uznając, że przyjęty zbiór cech porównawczych jest właściwy, rzeczoznawca może zauważyć, że wartość nieruchomości odbiega w zakresie jednej lub kilku cech od minimalnej lub maksymalnej. Ponadto szacowana nieruchomość może wyróżniać cechę nie ujętą w zbiorze podstawowych cech rynkowych, gdyż cecha taka może mieć znaczenie dla klienta.

Stwierdzamy wtedy, że nie zostało zachowane w sposób wystarczający założenie porównywalności cech, a powyższe przypadki wymagają oddzielnej, rozszerzonej analizy. Prosty rozwiązaniem tego problemu jest dobór innych nieruchomości z lokalnego rynku spełniających warunki porównywalności. Na lokalnym rynku może nie być innych, podobnych nieruchomości, które moglibyśmy przyjąć do analizy porównawczej.

Często spotykanym rozwiązaniem jest rozszerzenie obszaru analizowanego rynku; powoduje to rozwiązywalność zagadnienia przy jednoczesnym spadku zaufania do uzyskanego wyniku.



Kolejnym rozwiązaniem, choć znacznie trudniejszym, jest określenie trendu zmian wartości nieruchomości oraz ustalenie wpływu i wielkości danej cechy porównawczej na zmiany wartości nieruchomości.

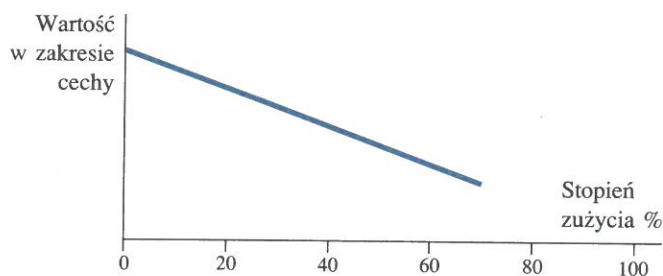
Analizę porównawczą prowadzimy jak w przypadku nieruchomości porównywanych o wartościach zawierających się w przedziale C_{min} i C_{max} . Uwzględniamy dodatkowo poprawkę wpływającą na wartość oszacowanej nieruchomości, wynikającą z trendu zmian wartości dla danej cechy. Stosujemy w miarę potrzeby zasady ekstrapolacji przy ustalaniu wielkości przedmiotowej poprawki.

Prowadząc analizę porównawczą, w szczególności rozszerzoną, należy wybrać rodzaj cech i określić ich wpływ na wartość lub na przebieg wykresu zmian wartości

Rodzaje cech rynkowych

1. Cechy liniowe

Wykresem zmian w zakresie tych cech jest linia prosta.



Cechą taką jest np. stopień zużycia technicznego.

2. Cechy przymiotnikowe (jakościowe)

Wykresem jest schodkowy układ prostych.



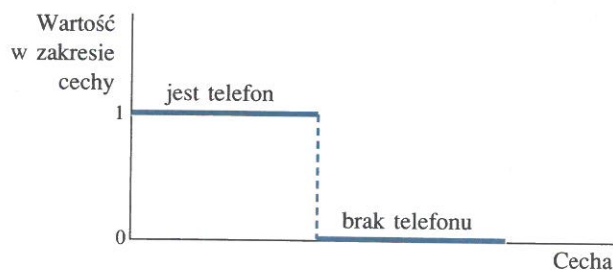
2.1. Pięcioprzymiotnikowy układ cech

- najwyższy,
- wyższy,
- średni,
- gorszy,
- najgorszy.

2.2. Trójprzymiotnikowy układ cech

- najwyższy,
- wyższy,
- równy.

3. Cechy binarne (0 lub 1)



Przykładem takiej cechy jest np. posiadanie telefonu. Przez „0” oznaczmy brak telefonu, a przez „1” istnienie telefonu. Pośrednie sytuacje przy cechach binarnych nie występują.

Wybór sposobu postępowania przez rzeczoznawcę zależy od znajomości rynku, intuicji, doświadczenia oraz możliwości dostępu do wiarygodnych danych rynkowych. Sprawdza się tu znane powiedzenie, że „wycena jest sztuką” a do dyspozycji rzeczoznawcy służą „narzędzia” takie jak metody czy techniki wyceny, które są elementami nauki.

Pozostaje jednak problem, jak posługując się dostępnymi „narzędziami” oszacować wartość rynkową nieruchomości, aby była ona najbardziej zbliżona do przyszłej ceny transakcyjnej. Na pewno jednak doskonalenie „narzędzi” i ustawiczne doszkalać rzeczoznawców w zakresie posługiwania się nimi, przyczynia się do obiektywizacji wycen.

Przykłady zastosowania rozszerzonej analizy porównawczej w technice porównań parami:

Przykład 1

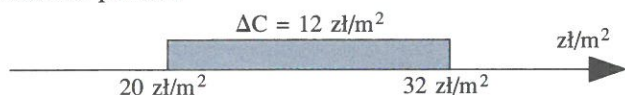
Przyjmijmy, że ustalamy wartość rynkową garażu posiadającego kanał samochodowy. Informacje z lokalnego rynku, (dzielnica) jakimi dysponujemy, dotyczą tylko garaży nie posiadających kanału. Z analizy sąsiednich lokalnych rynków wynika, że kanał samochodowy w garażu zwiększa jego wartość o około 500 zł. Łatwo zauważyć, że jest to cecha binarna. Prowadząc analizę porównawczą na danych z transakcji lokalnego rynku, uwzględniamy tę dodatkową poprawkę przyjmując, że wyceniany garaż posiada wartość rynkową wyższą w zakresie dodatkowej cechy o 500 zł.

Przykład 2

Załóżmy, że szacujemy wartość nieruchomości gruntowej. Mamy do dyspozycji ceny transakcyjne czterech nieruchomości gruntowych (działek budowlanych), których ceny za 1 m² powierzchni wynoszą:

- działka: A – 32 zł/m²
- B – 25 zł/m²
- C – 28 zł/m²
- D – 20 zł/m²
- X – ?

Postępujemy zgodnie z techniką porównywania nieruchomości parami:



Cechy rynkowe

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy cechy w zł
1.	Położenie	40	4,80
2.	Sąsiedztwo	20	2,40
3.	Uzbrojenie	30	3,60
4.	Wielkość i kształt działki	10	1,20
		100	12,0

Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

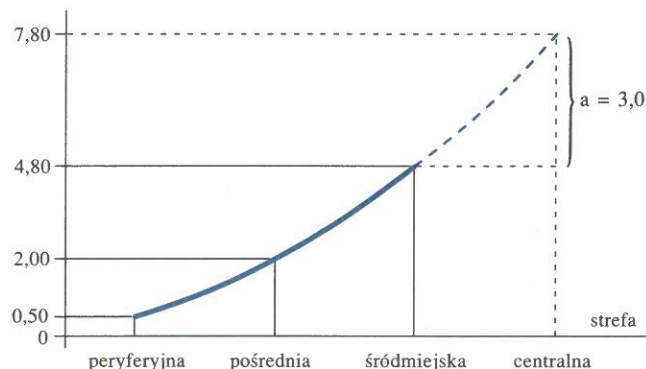
Lp.	Rodzaj cechy	Charakterystyka działki				
		X	A	B	C	D
1.	Położenie	strefa centralna	strefa śródmiejska	strefa pośrednia	strefa pośrednia	strefa peryferyjna
2.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo korzystne	korzystne	korzystne	dość korzystne
3.	Uzbrojenie	pełne	pełne	średnie	dość dobre	dość dobre
4.	Wielkość i kształt	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	dobry	dość dobry

Widać wyraźnie, że położenie w strefie centralnej szacowanej działki „x” odbiega (jest znacznie lepsze) od położenia działek przyjętych do porównań. Posłużmy się zatem wykresem trendu zmian.

Tabela porównawcza

Lp.	Cecha różniąca	Udział % w całości	Zakres kwotowy	Różnica				
1.	X - A	40	4,80	a				
				2.	Sąsiedztwo	20	2,40	-1,20
					Suma			-1,20+a
1.	X - B	40	4,80	2,80+a				
				2.	Uzbrojenie	30	3,60	1,60
				3.	Wielkość i kształt	10	1,20	0,40
	Suma			4,80+a				
1.	X - C	40	4,80	2,80+a				
				2.	Uzbrojenie	30	3,60	1,0
				3.	Wielkość i kształt	10	1,20	0,40
	Suma			4,20+a				
1.	X - D	40	4,80	4,30+a				
				2.	Sąsiedztwo	20	2,40	0,40
				3.	Uzbrojenie	30	3,60	1,0
				4.	Wielkość i kształt	10	1,20	0,60
	Suma			6,30+a				

Wykres trendu zmian wartości nieruchomości w zależności od położenia przedstawiony w sposób graficzny



Ustalamy graficznie wartość poprawki „a”.

Po uwzględnieniu dodatkowej poprawki „a” = 3,0 wartość nieruchomości wyniesie:

$$W_{X-A} = 32 - 1,20 + a = 33,80$$

$$W_{X-B} = 25 + 4,80 + a = 32,80$$

$$W_{X-C} = 28 + 4,20 + a = 35,20$$

$$W_{X-D} = 20 + 6,30 + a = 29,30$$

Wagi przypisane parom porównawczym:

$$W_{X-A} - 0,90; W_{X-B} - 0,70; W_{X-C} - 0,70; W_{X-D} - 0,60$$

Oszacowana wartość nieruchomości:

$$W_N = \frac{33,80 \cdot 0,9 + 32,80 \cdot 0,7 + 35,20 \cdot 0,7 + 29,30 \cdot 0,6}{0,9 + 0,7 + 0,7 + 0,6}$$

$$W_N = 32,96 \text{ zł/m}^2$$

Oszacowana wartość wykracza poza przyjęty w założeniu zakres cenowy.

Bibliografia:

1. M. Prystupa *Analiza cech rynkowych przy szacowaniu wartości nieruchomości*, Rzeczoznawca Majątkowy, Nr 2/1994 r. Warszawa
2. M. Prystupa *Technika analizy statystycznej rynku w zastosowaniu do wycen nieruchomości*, Rzeczoznawca Majątkowy, Nr 3/1994 r. Warszawa

HUMOR Z OPERATÓW SZACUNKOWYCH

”Pracuję w wojskowym terenowym oddziale lotniskowym i z tego względu nie mogę opisać prac jakie wykonałem w trakcie dotychczasowej praktyki”.

”W czasie wizji terenowej stwierdzono, że w odległości 40 m od położonego na sąsiedniej działce budynku przy ul. Brzask składowana jest tzw. ziemia matka w ilości ok. 2000 m³”.

”Wszystkie remonty domowe: malowanie, tapetowanie, murowanie, zakładanie instalacji i in. wykonuję własnoręcznie z moim mężem (moje hobby)”.

NOWE PROBLEMY W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

Kazimierz Rygiel

Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali upodmiotowiła właścicieli nieruchomości lokalowych przyznając im określone prawa i obowiązki – te ostatnie szczególnie w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną, na którą składają się:

- a) działki gruntu,
- b) wszelkie części budynku i inne urządzenia, które służą do wyłącznego użytku:
 - właścicieli samodzielnych lokali, lub:
 - dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego wyodrębnione lokale (najczęściej przez niego wynajmowane na zasadach określonych w Ustawie z 2.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych).

W ten sposób doprowadzono wreszcie do uregulowania tej problematyki zgodnie z zasadami Kodeksu cywilnego, obciążając współwłaścicieli obowiązkiem ponoszenia – proporcjonalnie do wielkości ich udziałów we współwłasności – wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną (art.200 i 207 Kodeksu cywilnego). Jest to zasada logiczna, sprawiedliwa i ubolewać tylko można, że proces dochodzenia do normalności trwał tak długo.

Powstała sytuacja wyłoniła jednak szereg problemów, wśród których należy zasygnalizować te, które będą, być może już wkrótce, dotyczyły rzeczoznawców majątkowych.

Do 31.12.1994 r. obowiązywały przepisy art.31 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, które właścicieli lokali mieszkalnych wyodrębnionych z nieruchomości Skarbu Państwa lub gminy obciążały opłatami nie przekraczającymi urzędowych czynszów (plus opłaty za wodę, centralne ogrzewanie i zbiorczą antenę TV), natomiast właścicieli analogicznych lokali użytkowych obowiązywały umowne regulacje ponoszonych przez nich kosztów eksploatacji i remontów. Przepisy te dotyczyły wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa lub gminy zabudowanych domami wielomieszkaniowymi, w których przynajmniej 1 lokal pozostawał nie-sprzedany i których zarząd sprawowany przez państwową lub komunalną jednostkę organizacyjną nie został wyłączony przez współwłaścicieli na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

Lokali mieszkalnych (stanowiących odrębne nieruchomości) nabytych w drodze umowy od Skarbu Państwa, gmin lub zakładów pracy (najczęściej przedsiębiorstw państwowych lub komunalnych) jest w kraju ok. 300 tysięcy. Mieszkań kupionych od zakładów pracy nie dotyczyły oczywiście powołane przepisy ustawy, lecz od 1.01.1995 r. podlegają one również postanowieniom Ustawy z dn. 24.06.1994 r. o własności lokali.

Do końca 1994 r. właściciele nieruchomości lokalowych żyli w sytuacji, jak na polskie warunki, komfortowej. Za mie-

szkania miesięcznie płacili przeciętnie 1/3 – 1/2 opłat ponoszonych przez członków spółdzielni mieszkaniowych za lokale porównywalne (nie licząc kredytu!). Nie interesowały ich problemy finansowe związane z zarządem nieruchomością, wykonywanym najczęściej przez komunalne jednostki organizacyjne (jako zadanie własne lub zlecone).

Szacując wartość nieruchomości lokalowej, którą stanowił wykupiony lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z dwoma prawami związanymi:

- prawem współwłasności lub użytkowania wieczystego gruntu, oraz
- prawem współwłasności części domu i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego wyodrębnione lokale,

rzeczoznawca majątkowy nie napotykał przed 1.01.1995 r. tytułu problemów, co obecnie. Ilość cech porównawczych przyjmowanych w najczęściej stosowanym podejściu porównawczym była bowiem przy obowiązywaniu starych przepisów mniejsza, a teoria i praktyka wypracowały określone zasady szacowania mieszkań stanowiących odrębne nieruchomości.

Od 1.01.1995 r. wyceniając takie mieszkanie dla potrzeb obrotu rynkowego, zaciągnięcia kredytu lub pożyczki hipotecznej, w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości, etc. rzeczoznawca powinien uwzględnić wszystkie atrybuty lokalu wynikające ze sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, jak również mogące zaistnieć wady prawne nieruchomości lokalowej. Konieczność taka wynika z nowych uregulowań prawnych zawartych w ustawie o własności lokali. I tak:

1. Roczny plan gospodarczy przyjęty w uchwale właścicieli lokali może obejmować kosztowny remont kapitalny lub modernizację budynku, które obciążają finansowo (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu liczonej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) właściciela danego mieszkania. Obciążenie z tego tytułu przejdzie na nabywcę nieruchomości lokalowej zarówno przy nabyciu pochodnym (następstwo prawne), jak i przy nabyciu pierwotnym – dotyczyć będzie np. nabywcy mieszkania na licytacji w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości w trybie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (nie mam na myśli nabycia mieszkania na licytacji w okolicznościach wskazanych w art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali, lecz innych, gdy do sprzedaży egzekucyjnej dojdzie na wniosek wierzyciela innego niż wspólnota mieszkaniowa). Obciążenie samodzielnego lokalu, stanowiącego odrębną nieruchomość, wynikające z rocznego planu gospodarczego, lub konkretnie: ze stanu zaawansowania i rozmiarów zaangażowania zadania polegającego na remoncie lub modernizacji budynku mieszkalnego, może spowodować

obniżenie wartości rynkowej mieszkania. Będzie to można zaobserwować nawet porównując ceny sprzedażne mieszkań w budynkach o podobnej lokalizacji, technologii wzniesienia i stopniu zużycia technicznego. Wspólnoty mieszkaniowe będą w różnym stopniu troszczyły się o nieruchomości wspólne, różne będą zakresy rzeczowe oraz koszty zadań remontowych i modernizacyjnych, lepsi lub gorsi ich wykonawcy, etc.

2. Może się okazać, że w celu sfinansowania wymienionych powyżej robót lub inwestycji budowlanej na bazie nieruchomości wspólnej, wspólnota mieszkaniowa zaciągnie zobowiązania finansowe (kredyt) obciążające proporcjonalnie właścicieli mieszkań. Taką inwestycją budowlaną może być np. przebudowa części budynku w celu wygospodarowania dodatkowego lokalu przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem, budowa pawilonu handlowego lub usługowego na działce wchodzącej w zakres nieruchomości wspólnej, etc. W zależności od trafności wyboru, sposobu realizacji inwestycji i wreszcie dochodowości przedsięwzięcia mającego przynosić korzyści i inne przychody z nieruchomości wspólnej, wartość rynkowa mieszkania – ze względu na obowiązkową współodpowiedzialność właścicieli – będzie mniejsza lub większa. Każdy właściciel lokalu odpowiada bowiem za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

3. Zważywszy okoliczności wskazane w pkt. 1 i 2 można zaryzykować stwierdzenie, że strona organizacyjna zarządu nieruchomością wspólną będzie miała duży wpływ na wartość rynkową nieruchomości lokalowych i budynku. Nieruchomości dobrze utrzymane, sprawnie administrowane oraz zaobserwowana wola porozumienia członków wspólnoty mieszkaniowej, na pewno podwyższą wartości rynkowe mieszkań – w przeciwnym wypadku (nawet gdy nie wystąpią jeszcze zjawiska wspomniane w pkt. 1 i 2) należy w szacowaniu wartości rynkowej uwzględnić ryzyko, które poniesie nabywca mieszkania w złe zarządzanym budynku. Np. w budynku dziesięciopokojowym lub mniejszym brak jednomyślności wszystkich właścicieli mieszkań spowoduje, że w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne będzie rozstrzygnięcie przez sąd (art.19.ust. i art.199 K.c.). Także kosztowne czynności zwykłego zarządu, np. remont dachu, osuszenie budynku i naprawa izolacji przeciwwilgociowej, ocieplenie przemarzających ścian, itp., mogą być czasem możliwe dopiero po uzyskaniu upoważnienia sądowego (art.201 K.c.).

Czy i jak rzeczoznawca majątkowy szacując wartość nieruchomości lokalowej oceni efektywność zarządu nieruchomością wspólną, będzie świadczyło o jego poziomie profesjonalnym. Jestem zdania, że problemu tego nie będzie można pominąć. Za kilka lat sposób zarządzania nieruchomością wspólną – implikujący jej aktualny i przyszły (!) stan techniczny oraz zobowiązania finansowe właścicieli lokali – będzie miał nie mniejszy wpływ na wartość rynkową mieszkań niż np. lokalizacja, a w skrajnych przypadkach może się okazać głównym czynnikiem determinującym tę wartość

4. Wady prawne. Mogą one mieć źródło w sposobie ustanowienia odrębnej własności lokalu lub określenia podmiotu, któremu to prawo własności przysługuje (pomijamy wady pra-

wne wycenianej nieruchomości lokalowej wynikające z przepisów innych niż ustawa o własności lokali, gdyż wyszłoby to poza zakres tematyczny artykułu). Problem wprawdzie wykracza poza metodę i technikę szacowania, lecz również dotyczy rzeczoznawców majątkowych zobligowanych do dokładnego określenia stanu prawnego nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Natomiast wadą prawną, do uwzględnienia in minus w kwocie z oszacowania, mogą być nieuregulowane zobowiązania właściciela mieszkania z tytułu kosztów zarządu. Długotrwałe zaległości w tym zakresie mogą doprowadzić do zajęcia nieruchomości lokalowej przez komornika w rezultacie działania wspólnoty mieszkaniowej, o którym mowa w art.16 ust.1 ustawy. W razie oszacowania wartości lokalu bez uwzględnienia wymienionych wad prawnych i braku odpowiedniego zastrzeżenia w raporcie (takie zastrzeżenie obniża jednak jakość i cenę oszacowania), osoba która z tego powodu dozna szkody majątkowej będzie mogła dochodzić w ramach powództwa cywilnego naprawienia tej szkody przez rzeczoznawcę.

Starłem się zasygnalizować okoliczności, które w niedalekiej przyszłości będą mieć wpływ na wartość rynkową nieruchomości lokalowych. Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego będzie ich wnikliwe przeanalizowanie, bez czego wycena lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość mogłaby się okazać niekompletna, a przez to i błędna. Źródłem potrzebnych informacji powinny być w tym zakresie uchwały właścicieli lokali, roczne plany gospodarcze, księgowość finansowa dla nieruchomości wspólnej oraz roczne sprawozdania z działalności zarządu. Zarząd ma ustawowy obowiązek udzielania stosownych informacji na żądanie właściciela samodzielnego lokalu (art.29 ust.2 ustawy), który może dać odpowiednie pełnomocnictwo rzeczoznawcy.

Natomiast teoria szacowania nieruchomości powinna wypracować techniki określania wpływu wykonania prawa związanego (jakim jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej) na wartość prawa głównego, tj. prawa własności samodzielnego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

Bibliografia:

1. Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali.
2. Kodeks cywilny.
3. Kodeks postępowania cywilnego.
4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 19.12.1994 r. w sprawie trybu egzekucji z lokali stanowiących odrębną nieruchomość (Dz.U. Nr 136/1994 poz.710).
5. Mieczysław Prystupa, *Analiza cen rynkowych przy szacowaniu wartości nieruchomości metodami porównawczymi*. Rzeczoznawca Majątkowy nr 2/94.
6. Krzysztof Gradkowski, *Czynniki obniżające wartość nieruchomości*, Rzeczoznawca Majątkowy nr 3/94.

Mgr **Kazimierz Rygiel** jest zatrudnionym w administracji rządowej specjalistą ds. nieruchomości. Ukończył studia ekonomiczne na Uniwersytecie Warszawskim (1976) oraz podyplomowe studium wycen nieruchomości na Politechnice Warszawskiej (1994).

PLANOWANIE PRZESTRZENNE A SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Prof. dr hab. Ryszard Cymerman

Planowanie przestrzenne pełniło i pełni bardzo ważną rolę w rozwoju i funkcjonowaniu państwa, i jako instrument rozwoju gospodarczego w różnych formach bardziej lub mniej sformalizowanych istniało od dawna. W formie sterowanej centralnie funkcjonowało także w Polsce Ludowej.

Spośród wielu dziedzin prawa, właśnie prawo o planowaniu przestrzennym w jego dotychczasowym kształcie stanowiło jeden z najbardziej spektakularnych instrumentów centralnej władzy państwa.

Wobec szybkich, choć nie zawsze skutecznych i rzadko optymalnych, przekształceń systemowych prawa w ostatnim okresie, prawo dotyczące planowania przestrzennego stawało się coraz bardziej anachroniczne, pozostając w sprzeczności z wymaganiami nowego ładu gospodarczego. W spojrzeniu na funkcje planowania przestrzennego, w zmieniających się warunkach gospodarki rynkowej, obserwuje się znaczne przewartościowanie.

Nie obowiązuje już ustawa o planowaniu przestrzennym z 1984 roku, która wprawdzie uwzględniała różne zagadnienia (między innymi: ochronę środowiska, prawidłowe funkcjonowanie i rozwój sieci osadniczej, ochronę dóbr kultury, ochronę złóż minerałów i zasobów wodnych oraz sposoby ich prawidłowego wykorzystania, a także bezpieczeństwo kraju, rozwój gospodarki rolnej i leśnej), to jednak nie była dostosowana do nowych warunków gospodarki. Obecnie wraz ze zmianami gospodar-

czymi poszukuje się lepszych rozwiązań także w gospodarce przestrzennej. Nowoczesna gospodarka przestrzenna powinna odpowiadać trzem podstawowym założeniom:

- rynkowemu charakterowi gospodarki,
- dualizmowi władzy publicznej, w tym istotnej roli samorządu terytorialnego w organizowaniu i zaspokajaniu zbiorowych potrzeb społeczności lokalnych,
- ochronie praw obywatelskich i prawa własności.

Nie jest to łatwe, o czym świadczy proces uchwalania ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Rzeczoznawcy majątkowi – biegli w zakresie wyceny nieruchomości – odegrają znaczącą rolę w prawidłowym kształtowaniu i komponowaniu przestrzeni. Chodzi tu głównie o zagadnienia wartości ekonomicznej i ochronę praw rzeczowych różnych podmiotów.

Główne założenia nowego przepisu o zagospodarowaniu przestrzennym

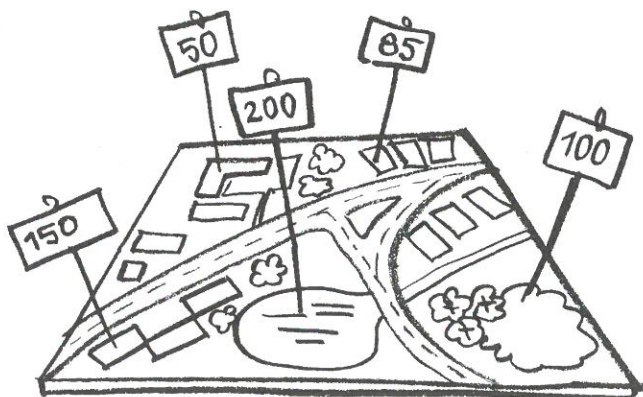
Ustawa z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nawiązuje w swoim duchu do głównego kierunku reform gospodarczych mających miejsce w naszym kraju. Punktem wyjścia do określenia rangi prawnej planu jest art.7, który mówi, że „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym”. Jest to bezpośrednio nawiązanie do ustawy o samorządzie terytorialnym. W planie miejscowym szczególna uwaga zostaje zwrócona nie tylko na względy ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, lecz także na (jest to wyraźne poszerzenie dotychczasowego zakresu regulacji) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Na obszarze gminy zadania należące do państwa mają być rozwiązywane poprzez kształtowanie polityki przestrzennej państwa oraz koordynację programów o znaczeniu ponadlokalnym przez właściwe centralne i naczelne organy administracji państwowej oraz wojewodów.

Zobowiązanie samorządów do całościowego zagospodarowania terenu daje gminom szansę, ale i odpowiedzialność za ukształtowanie polskiej przestrzeni.

Trwałość i ciągłość procesu kształtowania przestrzeni ma być ujęta w „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Przy opracowaniu tego dokumentu uwzględniono ko-



nieczność koordynacji „pionowej” nakazując (art. 6 ust.2) obowiązek brania pod uwagę ustaleń studium krajowego i przedkładania studium gminnego do zaopiniowania przez właściwe organy do uzgodnienia planów miejscowych.

W studium gminnym jest obowiązek uwzględnienia ustaleń studium wojewódzkiego. Realizacja zadań rządowych odbywa się w wyniku negocjacji na temat warunków pod jakimi dane zadanie rządowe zostanie wprowadzone do planu miejscowego. Zwraca się tu uwagę, że przedmiotem negocjacji nie jest zadanie rządowe, a warunki jego wprowadzania. W przypadkach spornych rozstrzygać ma Rada Ministrów.

Przepisy nowej ustawy nie narzucają ograniczeń co do zakresu merytorycznych analiz, jednak wyraźnie określają warunki wyjściowe związane z opracowaniem studium zagospodarowania lub planem miejscowym. Chodzi tu o m.in. zagadnienia związane z ochroną środowiska.

Nowe proekologiczne tendencje w zagospodarowaniu przestrzennym znalazły swój oddźwięk już w określeniu celu ustawy, gdzie w art. 1 mówi się, że „ekorozwój ma być podstawą działań związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”. Poza tym jest obowiązek dołączenia do planu „prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze”.

W nowym przepisie nie ma też obligatoryjnego obowiązku sporządzania planu dla wszystkich obszarów. Obligatoryjność została zachowana tylko do kilku przypadków (art. 13).

Zakres ustaleń planu miejscowego jest bardzo elastyczny i zależy od potrzeb wynikających z możliwości finansowych gminy i dynamiki jej rozwoju. Plany określone według nowej ustawy mogą wywołać poważne skutki finansowe dla budżetu gminy. Ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób daje podstawę do żądania od gminy: wykupienia, odszkodowania lub nieruchomości zamiennej. Gmina pokrywa też w 100 proc. zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowanej ustaleniami planu, ale i może partycypować w korzyściach z tytułu wzrostu wartości wywołanej skutkami planu (do 30 proc. wzrostu wartości).

Zmiany zasad zagospodarowania przestrzennego, a głównie wprowadzenie kryterium ekonomicznego, ochrona prawa własności, dopuszczenie możliwości nie opracowania planu i zmiana formuły hierarchiczności planów są tak ważne, że jeszcze przez 5 lat mogą obowiązywać wcześniej opracowane plany zagospodarowania przestrzennego.

Związek wynikający z uregulowań prawnych

Związek planów przestrzennych z wyceną nieruchomości wynika z uregulowań prawnych zawartych głównie w dwóch przepisach, a mianowicie w *Ustawie z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieru-*

chomości oraz w Ustawie z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Do ważniejszych unormowań w tym względzie należą:

1. W ustawie z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości mamy zapisy mówiące, że:

- * Ustawa określa zasady m.in.: gospodarowania gruntami zabudowanymi i gruntami przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy.
- * Gminy mogą tworzyć zasoby gruntów na cele zabudowy miast i wsi, w szczególności przeznaczone na realizację zorganizowanego budownictwa wielorodzinnego oraz związanych z tym budownictwem budowli i urządzeń na obszarach przeznaczonych na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- * Zarządy gmin nabywają grunty do zasobów, przygotowują dla nich opracowania geodezyjne i projektowe oraz projekty podziałów nieruchomości, a także wyposażają grunty wchodzące do zasobów w urządzenia komunalne oraz niezbędne sieci uzbrojenia terenu.
- * Rady gmin mogą ustalać w drodze uchwał granice gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, na obszarach przeznaczonych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- * Wartość gruntów określa się przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie gruntami, dokonanych nakładów, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego dla tych gruntów, ich położenia i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe, a także stanu zagospodarowania tych gruntów.

2. W ustawie z 7.07.94 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która zawiera zapisy mówiące między innymi, że:

- * Ustawa określa zakres oraz sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele i ustalenia zasad ich zagospodarowania, a także określa zasady i tryb rozwiązywania konfliktów interesów obywateli, wspólnot samorządowych i państwa.
- * W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza (...) walory ekonomiczne i prawo własności.
- * Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.
- * Jeżeli, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy: odszkodowania za poniesioną

rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części albo zmiany nieruchomości na inną.

- * Jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem lub zmianą planu, a właściciel zbywa tę nieruchomość, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.
- * Jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu, a właściciel zbywa tę nieruchomość, gmina pobiera jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości (wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 proc. wzrostu wartości nieruchomości). Opłata jest pomniejszana o zwaloryzowaną wartość nakładów poniesionych przez właściciela w okresie pomiędzy uchwaleniem planu, a dniem zbycia nieruchomości, jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości.
- * Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości oraz wysokość opłat z tytułu wzrostu wartości ustala się na dzień zbycia. Obniżenie oraz wzrost wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu, a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem.
- * Zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania tej wartości wynikają z przepisów o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.
- * Tereny, dla których plan miejscowy ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba że w planie ustalono zasady ich tymczasowego zagospodarowania.

Plany jako źródło informacji

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawierają szereg informacji, które przy wycenie mogą i muszą być wykorzystywane. W tym względzie plany są traktowane jako jedno z obligatoryjnych źródeł pozyskania danych.

Informacje, które można uzyskać z planu i wykorzystać przy wycenie odnoszą się do:

- ustalenia przeznaczenia terenu w liniach rozgraniczających,
- zasad kształtowania przestrzennych form układu,
- zasad kształtowania systemów infrastruktury technicznej,
- ustaleń podejmowanych na podstawie innych przepisów prawnych dotyczących gospodarowania przestrzenią.

Biorąc pod uwagę charakter i rodzaj informacji zawartych w planach przestrzennych można je pogrupować w następujący sposób:

Informacje określające przeznaczenie terenów

1. Przemysł (tereny przemysłu, tereny składów i magazynów, tereny budownictwa przemysłowego, tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych).

2. Rolnictwo i leśnictwo (tereny upraw polowych, tereny upraw ogrodniczych, tereny łąk i pastwisk, tereny lasów, tereny stawów rybnych, tereny urządzeń produkcji gospodarki rolnej, tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej).

3. Mieszkalnictwo (tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej, tereny zakwaterowania zbiorowego, tereny urządzeń obsługi gospodarki mieszkaniowej).

4. Administracja i obsługa (tereny administracji, tereny biur projektów, jednostek badawczo-naukowych, tereny usług oświaty i wychowania, tereny usług nauki, tereny usług kultury i sztuki, tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, tereny usług handlu detalicznego, tereny usług gastronomii, tereny usług łączności, tereny usług rzemiosła, tereny usług sportu, tereny usług z zakresu turystyki i wczasów).

5. Zielen (tereny zieleni urządzonej, tereny cmentarzy, tereny parków leśnych, tereny zieleni nieurządzonej lub częściowo urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny działek rekreacyjnych z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, tereny baz gospodarczych zieleni).

6. Komunikacja i transport (tereny komunikacji kolejowej, tereny ulic i dróg w liniach rozgraniczających, tereny parkingów wydzielonych, tereny urządzeń komunikacji zbiorowej, tereny urządzeń naziemnych komunikacji wodnej).

7. Regulacja stosunków wodnych i zaopatrzenia w wodę (tereny wód otwartych, tereny budowli wodnych, tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, tereny urządzeń usuwania i przerobu nieczystości stałych).

8. Energetyka (tereny urządzeń elektroenergetycznych, tereny urządzeń energetyki cieplnej, tereny urządzeń gązownictwa).

9. Telekomunikacja (tereny urządzeń telekomunikacji).

10. Urządzenia specjalne i nieużytki.

Informacje określające formy przestrzenne i elementy zagospodarowania

1. Granice (granica terenu podlegającego ochronie ze względu na wysokie wartości kulturowe, przyrodnicze, itp).

2. Formy przestrzenne (linie zabudowy, linie zabudowy urządzeń podziemnych, elewacje wymagające specjalnego opracowania plastycznego, dominanty przestrzenne, punkty i osie widokowe, obiekty budowlane, drzewa i gru-

py drzew, ogrodzenia i żywopłoty, podstawowe rzędne terenu, wysokości obiektów).

3. Urządzenia liniowe i elementy zagospodarowania terenu (główne ciągi usługowe, linie kolejowe, dworce i przystanki kolejowe, drogi krajowe, wydzielone tereny komunikacji pieszej, ciągi piesze, szlaki turystyczne, główne przewody wodociągowe, główne przewody kanalizacyjne, główne kanały deszczowe, drogi wodne, główne odprowadzalniki i rowy odwadniające i nawadniające, linie najwyższego i wysokiego napięcia, napowietrzne i kablowe, linie średniego napięcia napowietrzne i kablowe, główne przewody ciepłne, główne przewody gazowe, gazociągi i ropociągi tranzytowe, główne linie telekomunikacyjne napowietrzne i kablowe, radiolinie).

Informacje zawarte w planach miejscowych określające ustalenia wynikające z innych przepisów

1. Granice podziału administracyjnego.
2. Granice areałów wsi (obrębu ewidencji gruntów).
3. Granice obszarów objętych ochroną.
4. Granice stref ochronnych.

Wpływ planów na wartość

Wartość nieruchomości zależy od całego szeregu czynników, z których część wynika (jest związana) z planów zagospodarowania przestrzennego. Do czynników powiązanych lub wynikających z planów przestrzennych i mających wpływ na wartość należą:

- funkcja terenu,
- lokalizacja danej funkcji w stosunku do innych funkcji,
- lokalizacja danej funkcji w stosunku do elementów ukształtowania przestrzennego (np. do dróg, do centrum, do terenów zielonych itd.),
- ograniczenia wynikające z zasad kształtowania form przestrzennych (np. rodzaju zabudowy),
- ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej,
- ograniczenia w sposobie użytkowania poszczególnych terenów (np. ograniczenia wynikające z utworzenia stref ochronnych lub chronionych).

Odpowiedź w jakim stopniu podane wyżej czynniki wpływają na wartość wymaga przeprowadzenia szczegółowych badań. Z pewnością, z czynników podanych wyżej zasadnicze znaczenie ma **funkcja terenu**. Lokalizacja danej funkcji będzie miała wpływ na jej atrakcyjność, która z kolei będzie uzależniona od **miejsca położenia, dostępności, niskonakładowości, sąsiedztwa i innych parametrów**.

Biorąc pod uwagę tylko funkcje terenu określone w planie zagospodarowania przestrzennego, to najczęściej ich układ pod względem wielkości wartości w poszczególnych miejscowościach jest następujący (od najbardziej wartościowych) [1]:

- tereny usługowe (z usług największą wartość mają tereny handlowe, potem gastronomiczne, hotelowe, inne obsługi ludności),
- tereny usługowo-mieszkaniowe,
- tereny budownictwa mieszkaniowego (jednorodzinne, szeregowe, wielorodzinne),
- tereny rekreacyjne (od najwyższej wartości działek rekreacji indywidualnej, poprzez działki rekreacji zbiorowej zabudowane obiektami o całorocznym korzystaniu, następnie zabudowane obiektami o sezonowym wykorzystaniu, do pól namiotowych),
- tereny rolnicze,
- tereny leśne.

Wartość nieruchomości jako regulator przy opracowywaniu i realizacji ustaleń planu miejscowego

Przekształcenia i rozwój poszczególnych terenów są uzależnione między innymi od:

- wybranej strategii rozwoju,
- polityki przestrzennej (centralnej, regionalnej i lokalnej),
- posiadanych środków finansowych,
- możliwości realizacyjnych (w tym granic gry inwestorskiej).

Nowoczesny plan zagospodarowania przestrzennego określający podstawy gospodarki terenami powinien wykorzystywać wartość nieruchomości jako instrument przy realizacji ustaleń planu. Powinien być on konstruowany według schematu:

- określenie strategii rozwoju rejonu,
- ustalenie szczegółowych sposobów użytkowania gruntów,
- aktywna realizacja ustaleń (także przez kształtowanie cen nieruchomości na rynku).

Wartość nieruchomości może być bowiem kreowana poprzez odpowiedni zapis planu, a z kolei wnioski z „zachowań rynku” mogą być wykorzystane do kształtowania układu funkcjonalnego w planie przestrzennym.

Wprawdzie nie ustalono jednoznacznie czy cena (wartość) terenu ma służyć konstrukcji planu przestrzennego, czy ma sprzyjać jego realizacji. Hopfer i inni [3] napisali, że w wielu koncepcjach teoretycznych zadania te przenikają się wzajemnie. Wartość terenu uzależniona od renty gruntowej i budowlanej i powiązana z lokalizacją inwestycji i działalnością gospodarczą ma wpływ na proces obrotu gruntami. **W gospodarce wolnorynkowej powinna być głównym regulatorem użytkowania terenu.**

Klasyczne ujęcie renty gruntowej lub renty budowlanej wymaga rozpatrzenia kategorii cen terenów i jej roli w procesach lokalizacyjnych i w realizacji planów przestrzennych.

Cena gruntu jest niejako odbiciem:

- popytu na ziemię, jaki występuje w danym miejscu w związku z jego rozwojem, w powiązaniu z podażą,
- oddziaływania renty gruntowej tj. przydatności do pełnienia różnego rodzaju funkcji związanych z zagospodarowaniem przestrzeni.

Czynniki te różnicują ceny gruntów między miastami oraz wewnątrz poszczególnych układów zurbanizowanych. W związku z tym cena gruntu nie jest jednolita. Ceny są zróżnicowane przestrzennie i podmiotowo.

Nieracjonalne użytkowanie terenów może być jednym z elementów niewłaściwego wykorzystania przestrzeni powodując problemy w jej zagospodarowaniu. Aby temu zapobiec w gospodarce terenami należy uwzględnić instrument ekonomiczny w postaci ich wartościowania.

Podejście takie prezentuje Eliasiewicz [2] podając, że np.:

„Generalny projektant miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa zlecił wykonanie kompleksowego opracowania strategii aktualizacji miejscowego planu ogólnego w nowych warunkach ekonomicznych – gospodarczych oraz opracowanie analizy aktualnych kształtujących się w wolnym obrocie cen rynkowych działek budowlanych i niebudowlanych w obszarze objętym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego. Taka analiza zakończona efektem finalnym w postaci mapy cen działek (nieruchomości) będzie stanowiła podstawę do skorygowania ustaleń zawartych w aktualizowanym planie ogólnym.”

Są więc podejmowane próby uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego wartości nieruchomości przy współpracy z rzeczoznawcami majątkowymi.

Opierając się na uwagach zawartych w [3] zauważamy, że wartość terenu nie zależy bezpośrednio od aktualnego sposobu jego użytkowania, lecz raczej od perspektyw (prawdopodobieństwa lub możliwości) zmian tego użytko-

wania, np. zmiana terenów mieszkaniowych na tereny handlowo-usługowe.

Działalność planistyczna, poprzez przepisy ograniczające prawo swobodnego dysponowania tymi obszarami wpływa również na ich wartość.

Wnioski

Związek planowania przestrzennego z szacowaniem nieruchomości jest już obecnie duży, a będzie jeszcze większy: bowiem planowanie przestrzenne jest jednym z instrumentów gospodarki przestrzennej, a ta z kolei jest powiązana z wartością nieruchomości ustalaną podczas procesu szacowania. Wynika z tego, że wartość jest i powinna być jednym z parametrów decydujących o rozwiązaniach planistycznych, a jednocześnie plan przestrzenny jest jednym z czynników wpływających na wartość. Występują tu ściśle sprzężenia zwrotne, których nie sposób rozerwać, ani pominąć, a należy je dalej poznawać i udoskonalać.

Literatura

1. Cymerman R., Jabłoński I. 1994. *Związek planów przestrzennych z wyceną nieruchomości*. Materiały na II Konferencję Naukową Szacowanie Nieruchomości. Akademia Rolniczo-Techniczna w Olsztynie. (16-17 września), str. 17 – 29.
2. Eliasiewicz A., *Planowanie przestrzenne*, Materiały z I Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Częstochowa 7-8.12.1992.
3. Hopfer A. i inni, *Wycena nieruchomości*, ART Olsztyn, 1991.

Przepisy prawne:

1. Ustawa z 7.07.94 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. nr 89 poz. 415
2. Ustawa z 29.04.1985 o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (z późniejszymi zmianami) Dz.U. nr 30 z 91 r.

PLANOWANIE PRZESTRZENNE – SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

ZWIĄZKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW	PLANY JAKO ŹRÓDŁO INFORMACJI	WPŁYW PLANÓW NA WARTOŚĆ	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI JAKO REGULATOR ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
1) Ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości 2) Ustawa z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 poz. 415)	<ul style="list-style-type: none"> - Funkcja terenu - Sposób użytkowania - Sposób zagospodarowania - Wyposażenie w infrastrukturę - Ograniczenia w użytkowaniu - Wymagania specjalne - Lokalizacja - Sąsiedztwo 		<ul style="list-style-type: none"> - Kreowanie funkcji w zależności od zmian wartości - Wpływ na warunki rozwoju (rozprzestrzeniania się) obszarów zabudowanych - Wpływ na normatywy powierzchniowe terenu przeznaczonego pod różne funkcje

Schemat związków planowania przestrzennego z szacowaniem nieruchomości

O STANDARDACH

W ciągu kilku ostatnich lat powstała w Polsce potrzeba stworzenia standardów zawodowych dla rzeczoznawców majątkowych. Proces prywatyzacji w Polsce jak również powstanie rynku nieruchomości, stworzyły zapotrzebowanie na działalność profesjonalnych rzeczoznawców, którzy działaliby zgodnie z etyką zawodową, jak i standardami wyceny. Profesjonalne grupy zawodowe, Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz eksperci ds. rynku nieruchomości współdziałali razem, czego efektem jest projekt standardów.

Twórcy standardów zaznajomili się wcześniej z normami obowiązującymi w Stanach Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii, Francji, standardami TEGOVOFA i z międzynarodowymi standardami stworzonymi przez Międzynarodowy Komitet do Spraw Szacowania Środków Trwałych TIAVSC. Zespół pracujący nad polskimi standardami z powodzeniem stworzył normy, opierając się na doświadczeniach innych krajów, kładąc nacisk na uwarunkowania polskie. Dla tego celu została udzielona Federacji pomoc finansowa ze środków Amerykańskiej Agencji do Spraw Międzynarodowego Rozwoju, którą przekazano za pośrednictwem Wschodnioeuropejskiej Fundacji Nieruchomości z Waszyngtonu.

W standardach wymaga się, aby wycena była bezstronna i zawierała odpowiednie wyjaśnienia pomocne odbiorcy operatu szacunkowego w zrozumieniu tego elaboratu. Standardy stanowią podstawę do oceny profesjonalizmu sporządzanych wycen, zaś kodeks etyki zawodowej jest niezbędny dla umocnienia rangi zawodu. Wdrożenie tych standardów w życie jest koniecznością, w czym pomoc mogłyby także zainteresowane ministerstwa. Jest to jedyna droga prowadząca do profesjonalnego rozwoju w dziedzinie szacowania nieruchomości.

Należy mieć na uwadze, że pomimo iż standardy są uniwersalne i ogólnokrajowe, to będą musiały w przyszłości podlegać modyfikacjom, wraz z dokonującymi się w Polsce zmianami przepisów prawnych. Historia uczy, że ogromnie trudne jest stworzenie takich standardów i kodeksu etyki zawodowej, które stanowiłyby kompletną regulację wytrzymującą próbę czasu. Przyszłość będzie wpływać na ich modyfikację.

Polska społeczność powinna być dumna, że zbiorowym wysiłkiem udało się jej stworzyć ogólnokrajowe standardy wycen. Wraz z rozwojem prawa własności w Polsce będzie rósł popyt na rzetelne, bezstronne i udokumentowane wyceny. Polskie standardy zawodowe będą pełniły fundamentalną rolę w osiągnięciu tego celu.

Mam zaszczyt brać udział w części tego historycznego procesu.

Carl Schulz

1. Wartość Rynkowa (WR)

- 1.1 Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:
 - a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami,
 - b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
 - c) są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
 - d) nie działają w sytuacji przymusowej,
 - e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.
- 1.2 Wartość rynkowa nieruchomości podlega ustaleniu w procesie wyceny. Rzeczoznawca majątkowy winien założyć, że zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny i stosownie do wyżej określonej definicji wartości rynkowej zrealizowane zostaną założenia wymienione w punkcie 1.1.
- 1.3 Ustalona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przy tym przyjąć, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie ulegają zmianie.
- 1.4 Rzeczoznawca majątkowy winien określić w operacie szacunkowym datę, w odniesieniu do której ustala wartość rynkową. Może to być data opracowania operatu lub wcześniejsza. Nie dotyczy to przypadków o których mowa w punkcie 7.
- 1.5 Rzeczoznawca powinien założyć, że nieruchomość została wystawiona na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający do jego zbadania, wykonania odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.
- 1.6 Wartość rynkowa powinna określać spodziewaną wartość, jaką może mieć nieruchomość dla sposobu użytkowania innego, niż aktualny w dniu wyceny, wówczas, gdy istniałyby na rynku oferty nabycia tej nieruchomości dla innego określonego sposobu jej użytkowania.
- 1.7 Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie powinna być zwiększana przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. W szczególności podatkiem takim jest VAT. Operat szacunkowy winien zawierać informację odpowiadającą powyższemu ustaleniu.

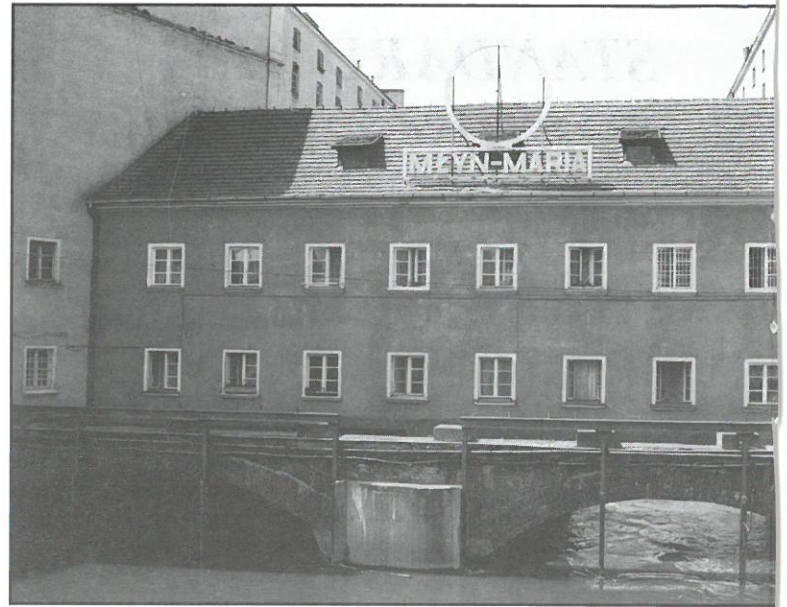
2. Rodzaje wartości rynkowej

- 2.1 Standard niniejszy definiuje wartość rynkową oraz określa poniżej jej rodzaje, tj.
 - Wartość Rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU),
 - Wartość Rynkowa dla Alternatywnego Sposobu Użytkowania (WRA),
 - Wartość Rynkowa dla Optymalnego Wykorzystania (WRO),
 - Wartość Rynkowa dla Wymuszonej Sprzedaży (WRW),
 - Wartość Rynkowa dla Przyszłej Sprzedaży (WRP).Rodzaj zastosowanej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej wynika w szczególności z:
 - a) postanowień umowy z zamawiającym operat szacunkowy,
 - b) celu sporządzenia wyceny,

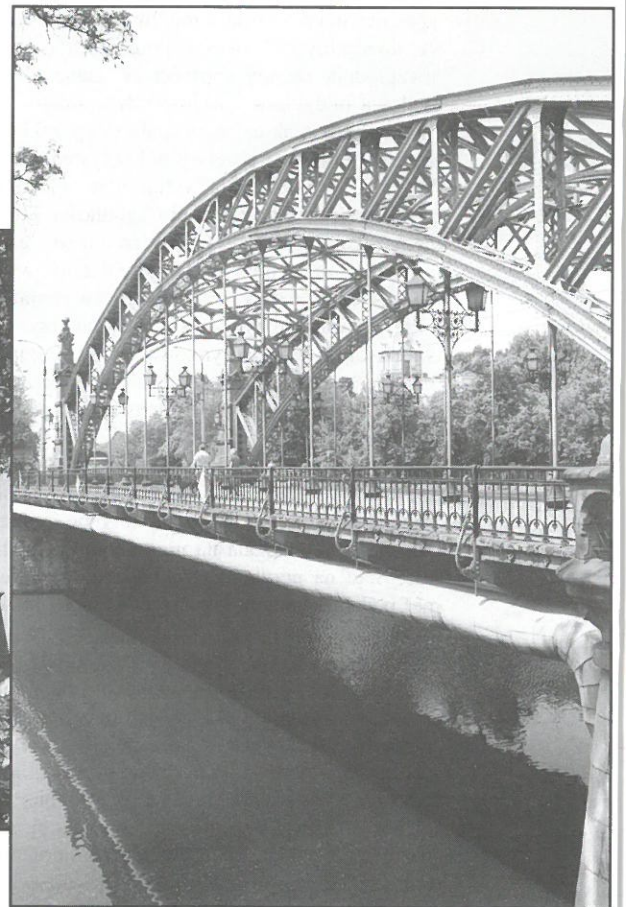
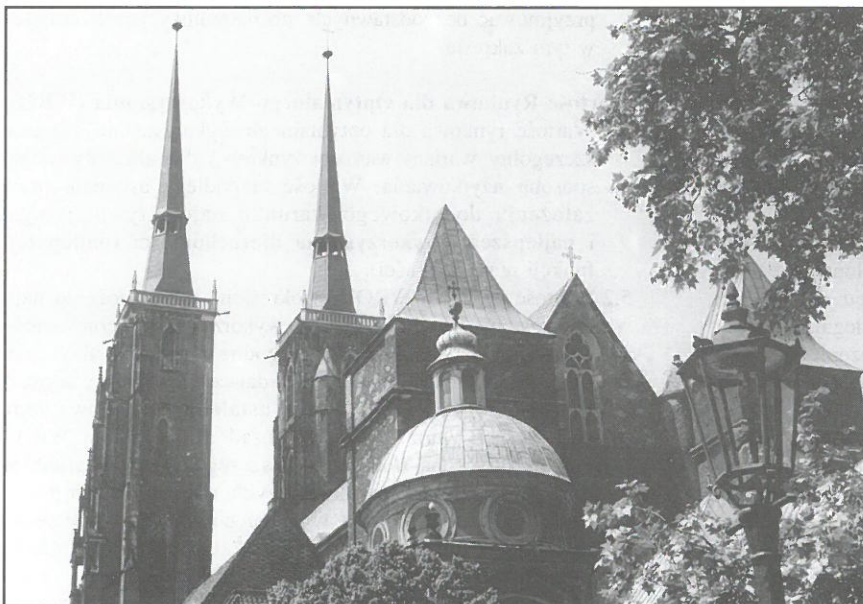
STANDARD III

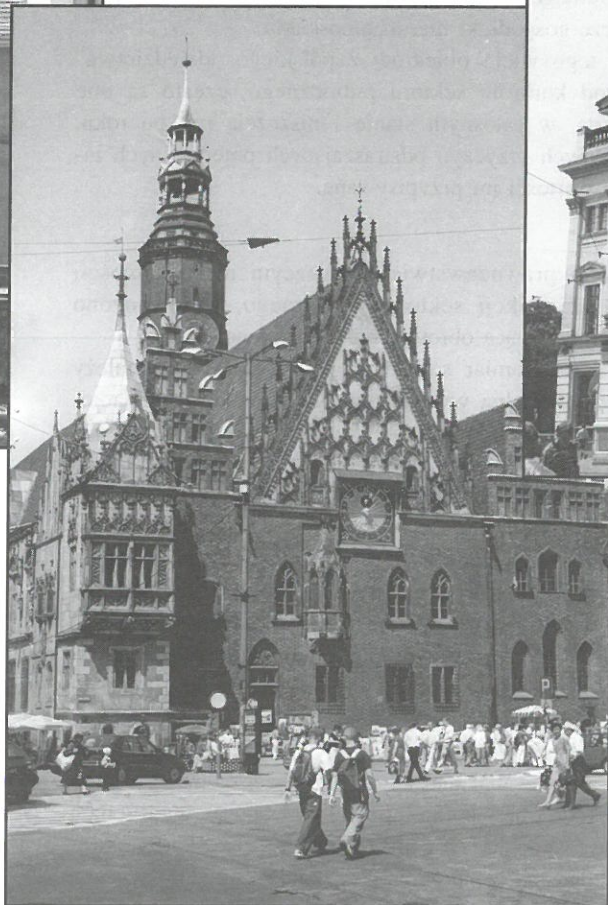
WARTOŚĆ RYNKOWA JAKO PODSTAWA WYCENY

- c) stanu rynku nieruchomości i szczególnych uwarunkowań nieruchomości.
- 2.2 Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest określić w operacie szacunkowym i uzasadnić rodzaj zastosowanej wartości rynkowej jako podstawy wyceny.
- 2.3 Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest poinformować zamawiającego o konsekwencjach dokonania wyboru rodzaju wartości rynkowej i jej zastosowania jako podstawy wyceny, a także o możliwościach i skutkach przyjęcia odmiennego rodzaju wartości rynkowej. Ustalenia te powinny być zamieszczone w operacie szacunkowym.
- 3. Wartość Rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU)**
- 3.1 Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową rozumianą jak w punkcie 1.1, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.
- 3.2 Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami. Jednakże wartość WRU uwzględnia zmiany wartości związane z rozbudową, przebudową budynków i zagospodarowaniem wolnych terenów (w związku z aktualną działalnością) zakładając, że te prace nie spowodują przerwy w korzystaniu z nieruchomości.
- 3.3 Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli sposób użytkowania nieruchomości przewidziany w tym planie ma charakter czasowy, rzeczoznawca majątkowy powinien określić wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania oraz wartość rynkową uwzględniającą warunki wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego. Wartość rynkowa może być wtedy różna od wartości dla istniejącego sposobu użytkowania.
- 3.4 Aktualny sposób użytkowania nie musi odnosić się do konkretnej działalności prowadzonej na określonej nieruchomości. Wystarczy wskazanie ogólne rodzaju działalności, jaka jest prowadzona na nieruchomości podlegającej wycenie. Stąd na przykład (wykluczając ograniczenie szczególne) podobne budynki przemysłowe będą miały podobną wartość, niezależnie od prowadzonej w nich działalności produkcyjnej, a lokale sklepowe będą miały podobną wartość, bez względu na rodzaj sprzedawanych w nich towarów.
- 3.5 Podstawa wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania może być stosowana w szczególności przy wycenie nieruchomości zajmowanych przez przedsiębiorstwo dla celów własnych, przy założeniu, że przedsiębiorstwo będzie kontynuować swą działalność w dającej się przewidzieć przyszłości. Dotyczy to zwłaszcza nieruchomości kupowanych lub sprzedawanych jako w pełni wyposażone obiekty gospodarcze wyceniane z uwzględnieniem możliwości przynoszenia dochodu.
- 4. Wartość Rynkowa dla Alternatywnego Sposobu Użytkowania (WRA)**
- 4.1 Wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową, ale odzwierciedlającą perspektywiczne wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne. Tam, gdzie wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania danej nieruchomości różni się w istotny sposób od wartości dla aktualnego sposobu użytkowania, winno to być w operacie szacunkowym wyraźnie przez rzeczoznawcę zaznaczone.
- 4.2 W przypadku, gdy przedmiotem wyceny jest nieruchomość zajmowana przez przedsiębiorstwo dla własnych celów, przy założeniu, że przedsiębiorstwo będzie kontynuowało swą działalność, wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania, która mogłaby być zrealizowana tylko przez likwidację, zamknięcie lub przeniesienie przedsiębiorstwa (firmy) do innych pomieszczeń lub na inną nieruchomość, nie powinna stanowić podstawy ustalenia wartości nieruchomości. Tak ustalona wartość może mieć jednak znaczenie dla ustalenia wartości mienia przedsiębiorstwa, którego składnik stanowi wyceniana nieruchomość.
- 4.3 Grunty, budynki i lokale traktowane jako źródło dochodu lub przeznaczone do przyszłego zagospodarowania winny być wyceniane z uwzględnieniem także alternatywnego sposobu użytkowania, tam gdzie jest on możliwy.
- 4.4 We wszystkich przypadkach wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania winna opierać się na konkretnych informacjach lub danych, determinujących możliwość zmiany użytkownika. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować bezpodstawnych lub nierealistycznych założeń w tym zakresie.
- 5. Wartość Rynkowa dla Optymalnego Wykorzystania (WRO)**
- 5.1 Wartość rynkowa dla optymalnego wykorzystania oznacza szczególnie wariant wartości rynkowej dla alternatywnego sposobu użytkowania. Wartość ta podlega ustaleniu przy założeniu dodatkowego warunku najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości (najlepszej funkcji nieruchomości).
- 5.2 Wartość rynkowa WRO jest określona przy założeniu najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości, rozumianej jako realne i zgodne z prawem, fizycznie możliwe, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość.
- 5.3 Wartość rynkowa WRO jest ustalana z zachowaniem powyższych założeń według zasad dla ustalania WRA. Powinna być ona stosowana w szczególności dla gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele rozwojowe. Ustalanie wartości WRO wymaga pominięcia w wycenie aktualnego lub przewidzianego sposobu wykorzystania nieruchomości, jeżeli sposób ten nie pozwala na realizowanie potencjalnych możliwości nieruchomości z punktu widzenia maksymalnie efektywnego jej wykorzystania.
- 5.4 Przy dokonanych założeniach ustalania wartości rynkowej WRO, rzeczoznawca winien oszacować nieruchomość bez względu na to, czy nabywca lub inwestor posiada środki,



WROCLAW





potrzeby lub możliwości takiego wykorzystania nieruchomości, ale w granicach określonych w punkcie 5.2.

5.5 Wartość rynkowa dla optymalnego wykorzystania nieruchomości winna opierać się na konkretnych informacjach lub danych, determinujących możliwość takiego jej wykorzystania. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować bezpodstawnych lub nierealistycznych założeń w tym zakresie.

6. Wartość Rynkowa dla Wymuszonej Sprzedaży (WRW)

6.1 Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu jednak założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

6.2 Rzeczoznawca majątkowy określający wartość rynkową WRW ma obowiązek określić w operacie szacunkowym i uzasadnić powyższe ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne, lub które wynikały z umowy z zamawiającym itd.

7. Wartość Rynkowa dla Przyszłej Sprzedaży (WRW)

7.1 Wartość rynkowa dla przyszłej sprzedaży oznacza wartość rynkową jaką przewiduje się dla danej nieruchomości w dacie jej sprzedaży.

7.2 Określanie wartości rynkowej dla przyszłej sprzedaży może mieć miejsce w przypadkach, gdy zamawiający operat szacunkowy powziął dopiero zamiar sprzedaży nieruchomości z uwzględnieniem okresu czasu, jaki jest niezbędny dla wykonywania czynności określonych w punkcie 1.5.

W tej sytuacji rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest:

- a) sformułować opinię co do niezbędnego dla danego rodzaju nieruchomości czasokresu obejmującego czynności w punkcie 1.1.e.
 - b) zamieścić właściwą klauzulę o odstępie od definicji wartości rynkowej jak w punkcie 1 w części dotyczącej niespełnienia warunku określonego w punkcie 1.1.e.
 - c) określić wartość rynkową na końcową datę tego czasokresu.
- 7.3 Określając wartość rynkową dla przyszłej sprzedaży, rzeczoznawca majątkowy bierze pod uwagę całokształt okoliczności istniejących w chwili sporządzania przez niego operatu szacunkowego, które może i powinien przewidzieć.

8. Podstawowe podejścia, metody i techniki ustalania Wartości Rynkowej

8.1 Wartość rynkowa winna być ustalana przy zastosowaniu odpowiednio do rodzaju nieruchomości i celu wyceny:

- a) podejścia porównawczego,
- b) podejścia dochodowego

8.2 W podejściu porównawczym do wyceny wartości rynkowej winna być wykorzystywana metoda cenowo – porównawcza.

8.3 W podejściu dochodowym do wyceny wartości rynkowej winny być wykorzystane metody i techniki:

- a) metoda inwestycyjna, z zachowaniem:
 - techniki kapitalizacji prostej,
 - techniki dyskontowania strumieni pieniężnych,
- b) metoda zysków (dochodowa)
- c) metoda pozostałościowa.

Choć większa część polskiej gospodarki jest obecnie kontrolowana przez sektor prywatny, to transformacja – przeniesienie składników majątkowych z sektora publicznego do sektora prywatnego – nie miała miejsca w takim samym stopniu w sektorze gospodarki nieruchomościami.

Zamiast tego wiele obiektów z polskiego „dziedzictwa” pozostaje pod kontrolą sektora publicznego, często są one nieużytkowane, w żalnym stanie i niszczone rok po roku. Jedną z głównych przyczyn odstraszających potencjalnych inwestorów są wartości im przypisywane.

Tło prawne

W polskim prawodawstwie dotyczącym nieruchomości, podległych jurysdykcji sektora publicznego, wprowadzono ostre kryteria dotyczące obrotu tymi nieruchomościami.

Jeżeli ma się zamiar sprzedać taką nieruchomość należy przeprowadzić oficjalną wycenę przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego odpowiednie kwalifikacje. Podobne procedury, jeżeli nie identyczne, istnieją we wszystkich krajach Europy Centralnej. Nieruchomość jest następnie przedstawiona do sprzedaży w publicznym przetargu z ceną wyjściową na poziomie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Jeżeli nie dochodzi do sprzedaży, cena jest obniżana o 1/3, a nieruchomość wystawia się ponownie na sprzedaż w przetargu. Gdyby w dalszym ciągu nie doszło do sprzedaży, władza lokalna lub spółka może wejść w negocjacje z ewentualnym kupującym.

Jednakże nasze doświadczenie wykazuje, że sprzedawca będzie się bardzo wahał nad za dalekim odejściem od oficjalnej wartości w obawie, że miejscowe gazety wyniuchają transakcję i rozpoczną rzucanie oskarżeń, że „skarby narodowe” sprzedaje się za bezcen. Uzyskanie oficjalnej wyceny jest zatem podkładką zabezpieczającą transakcję, natomiast gdyby trzeba by odejść zbyt daleko od oficjalnej wyceny nie ma już tego zabezpieczenia. Rezultat: najbezpieczniej w ogóle nie zawierać transakcji.

Wchodzi na pustą scenę polski rzeczoznawca majątkowy

Ilość uprawnionych rzeczoznawców majątkowych w dalszym ciągu rośnie, można powiedzieć, „w zdrowym tempie”. Na wielu kursach uczy się zalet porównawczej, dochodowej i kosztowej metody wyceny. To ostatnie podejście jest najmniej wiarygodne, jest ono z reguły nierealistyczne, to tzw. podejście ostatniego ratunku. Niestety w Polsce wydaje się być ono najpowszechniejszym podejściem ze względu na brak dostępnych informacji rynkowych. Podejmują się go naukowo, ze ścisłą dokładnością, zarówno starzy jak i nowi rzeczoznawcy majątkowi, udzielając błędnej odpowiedzi (jeżeli w ogóle można to uznać za odpowiedź), przedstawiając atrakcyjną okazję inwestycyjną dla potencjalnych inwestorów. Nie można się dziwić, że tylko nieliczne nieruchomości są sprzedawane, a następnie zagospodarowywane.

Wycena jest sztuką, a nie nauką; chociaż o jej zasadach można przeczytać w odpowiednim podręczniku, to dobry rze-

Prezentujemy tłumaczenie dwóch artykułów dotyczących naszego środowiska, które ukazały się niedawno na łamach angielskiego pisma *Estate News*.

WPLYW POLSKICH RZECZOZNAWCÓW NA PRZEBIEG INWESTYCJI W POLSCE

Michael Roskelly

czoznawcy majątkowi potrzebują niewątpliwie wielu lat i dokładnej wiedzy o rynku, na którym dokonują wycen. Biorąc pod uwagę szczupłość rynkowych inwestycji w nieruchomościach, które miały miejsce od roku 1989, niewielu rzeczoznawców majątkowych w Polsce posiada takie rynkowe doświadczenie.

Rzeczoznawcy majątkowi usiłując wycenić wartość rozwojowej nieruchomości muszą posiadać rozległą wiedzę o:

- rynku końcowego użytkownika dla proponowanej inwestycji,
- mechanice procesu inwestycyjnego, a w szczególności o różnych kosztach, które składają się na opracowanie realistycznego budżetu inwestycji, uwzględniającego zysk developera,
- kosztach finansowania inwestycji w Polsce, w tym zarówno kosztach obsługi zadłużenia jak i kosztach spłaty rat kapitałowych oraz dochodach po opodatkowaniu jakich szukają potencjalni inwestorzy, które byłyby w stanie zachęcić ich do inwestowania.

Określanie wartości terenów pod inwestycję

Dla ustalenia wartości działki pod inwestycję budowlaną, zaleca się następujące podejście: **przedstawienie koncepcji inwestycji** proponowanej dla działki, która by w maksymalnym stopniu zwiększyła jej potencjalną wartość. Oczywiście formułowana koncepcja powinna uwzględniać wszystkie ograniczenia planistyczne, które prawdopodobnie zostaną nałożone na działkę będącą przedmiotem wyceny. Są to: określenie przewidywanego dochodu, które nowa inwestycja (przebudowa) mogłaby wygenerować po jej zakończeniu, prognoza przepływu pieniężnego (zwrotu kapitałowego), przygotowanie 10-letnich prognoz przepływów pieniężnych pokazujących jak przewidywany dochód może obsłużyć zaciągnięty kredyt i jakie przypuszczalne dywidendy będą dostępne inwestorom, po uwzględnieniu stosownych potrąceń podatkowych, określenie budżetu budowlanego – należyte zbadanie przewidywanych stałych kosztów budowy wymaganych dla wybudowania budynku o wystarczającej wielkości i jakości, pozwalającego na uzyskanie zakładanego poziomu dochodów. Może to wymagać szczegółowego wkładu ze strony kosztorysantów, określenie budżetu inwestycji budowlanej oraz dodanie do budżetu budowy wszystkich innych znanych kosztów zmiennych, które składają się na opracowanie budżetu inwestycji, takich jak: honoraria za usługi techniczne, honoraria za marketing, honoraria księgowych, prawne, administracyjne, wydatki na uzyskanie kredytu, podatki i wydatki rządowe, poniesione opłaty

z tytułu oprocentowania (włączając element wszystkich przewidywanych pustostanów) i łożenie pokrycia kosztów nieprzewidywanych. Sprawdzenie w odpowiednich władzach lokalnych wszelkich innych kosztów, a następnie wbudowanie ich wszystkich w budżet.

Różnica pomiędzy proponowanym budżetem inwestycji budowlanej uzyskanym z podejścia kosztowego i budżetem inwestycji budowlanej zdolnym do sfinansowania przez przewidywane dochody udzieli wskazówki mówiącej o tym, co pozostanie w „gamku” do zapłacenia za działkę i za poniesione koszty oprocentowania dotyczące kosztów zakupu działki. Nie należy być zbyt dokładnym w swoim podejściu gdyż ma się do dyspozycji zakres możliwych do ustalenia wartości. Należy prześledzić rozmaite scenariusze np. jaki będzie wpływ na wartość działki, jeśli przewidywane czynsze będą o 10 proc. niższe niż zakładane? Co się zdarzy jeżeli okres budowy rozciągnie się z 6 miesięcy do 2 lat? Co będzie jeżeli koszty przekroczą budżet o 10 proc.? Czy wchłonnie to pulę na nieprzewidziane wydatki określoną w budżecie budowy i budżecie inwestycji budowlanej?

Wreszcie, o ile to możliwe, należy dokonać porównawczego sprawdzenia z aktualnymi wartościami osiągalnymi na rynku. Trzeba się upewnić, że dokonuje się porównania tych samych elementów. Działka duża jest warta więcej od działki małej, jeżeli wszystkie inne elementy są takie same. Wymagania dotyczące parkowania samochodów, przewidujące trzy poziomy parkowania podziemnego, a stanowiące warunek uzyskania zezwolenia planistycznego, mogą mieć raczej ujemny wpływ na wartość działki. Może to nawet spowodować, że jakiegokolwiek proponowane przedsięwzięcie do realizacji na działce, będącej przedmiotem wyceny, nie będzie mogło być sfinansowane w przewidywanej przyszłości.

Dylemat wobec którego stoją polscy rzeczoznawcy majątkowi

można najlepiej podsumować w sposób następujący: **czy w wykonywaniu wycen powinni wyceniać wysoko czy nisko?**

Z jednej strony wyceniając nisko ponosi się ryzyko oskarżenia o tanie wyprzedawanie dziedzictwa narodowego. Z drugiej strony można pomóc w ułatwieniu procesu inwestycyjnego, w zachęcaniu do dalszych inwestycji w Polsce, w stworzeniu nowych miejsc pracy i w podniesieniu potencjalnych wpływów podatkowych.

Michael Roskelly jest dyrektorem Gerald Eve Financial Services.

DYLEMAT POLSKICH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

David Mackmin

Michael Roskelly (Estates News, Kwiecień/Maj 1995) przedstawia następującymi słowami dylemat wobec którego stoją polscy rzeczoznawcy majątkowi:

„Czy w wykonywaniu wycen powinni wyceniać wysoko czy nisko?”

Kontynuując wyjaśniając, że dylemat powoduje perspektywa wyceny gruntu zbyt nisko i konieczność przyjęcia wina za „tanie wyprzedawanie dziedzictwa narodowego” i ułatwianie inwestycji budowlanych lub „wycenianie zbyt wysoko” powodujące, że „żadna inwestycja budowlana nie zostaje realizowana, nie tworzy się nowych miejsc pracy i nie zwiększa się dochodów podatkowych”. Jest może prawdą, że oficjalne wyceny, a w szczególności stare wyceny, ograniczają normalną sytuację negocjacyjną pomiędzy sprzedającym, a kupującym, ale obarczenie winą za złą gospodarkę zawodu polskich rzeczoznawców majątkowych wydaje się być zbyt ostre.

W tym samym artykule krytykuje on doświadczenie i praktyki polskich rzeczoznawców majątkowych i porusza jedno z kluczowych zagadnień debaty nad wartością polskiego gruntu bez zaproponowania choćby jednego konstruktywnego rozwiązania. Według niego „wycena jest sztuką a nie nauką; co więcej chociaż zasady można odczytać z podręcznika to dobrzy rzeczoznawcy majątkowi mają wiele lat doświadczenia i dokładną wiedzę o rynku na którym dokonują wycen. Biorąc pod uwagę szczupłość rynkowych inwestycji budowlanych, które miały miejsce od 1989 r. niewielu rzeczoznawców majątkowych w Polsce posiada takie rynkowe doświadczenie”.

Krytycznym czynnikiem jest fakt, że rynkiem na którym polscy rzeczoznawcy majątkowi muszą praktykować jest Polska i niezależnie od tego ile zewnętrznych doświadczeń rzeczoznawcy majątkowi mogli zgromadzić, ich wiedza i doświadczenie muszą być użyte na tym właśnie rynku. W tym względzie jest prawdą, że ci, którzy posiadają największe doświadczenie to ci, którzy obracali się na rynku od czasu jego stworzenia. Roskelly błędzi w swym opisie wyceny, bo wycena jest zarówno sztuką jak i nauką. Nauka to metodologia przyjęta przez rzeczoznawcę majątkowego, a sztuka to rozumienie psychologii i innych czynników, które wpływają na graczy rynkowych. Powstaje więc pytanie czy polscy rzeczoznawcy majątkowi posiadają czy nie znajomość metodologii?

Pozostałościowa metoda wyceny w Polsce

Dylemat przed którym stoi polski rzeczoznawca majątkowy jest taki sam jak ten, przed którym stoi każdy inny rzeczoznawca majątkowy na świecie, a mianowicie:

„Jak oszacować wartość rynkową stwarzaną przy realizacji inwestycji?”

Polskiego rzeczoznawcę majątkowego wiążą ustawy i wymaga się od niego, aby działał zgodnie z wytycznymi i normami ustalonymi przez MGPIB i przez Polską Federację Stowarzyszeń

Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), a tam gdzie jest to możliwe zgodnie z normami TEGOVOFA przyjętymi przez PFSRM. Propozycje planowane przez ministerstwo i przedstawione na konferencji w Krakowie w referacie informacyjnym „Tymczasowe zasady wyceny nieruchomości” są interesujące zarówno dla polskich jak i zagranicznych rzeczoznawców majątkowych. Jednak sedno, podobnie jak w Anglii, leży w zawodowych normach PFSRM. Wymagają one od rzeczoznawcy majątkowego działania w imieniu klienta i wyrażania opinii co do wartości rynkowej, chyba że ustawa wymaga innego, alternatywnego określenia wartości, lub żąda tego klient dla swego osobistego użytku.

Określenie wartości rynkowej, przyjęte przez PFSRM, jest zgodne z określeniem TEGOVOFA i porównywalne do nowego określenia TIAVSC, które wkrótce stanie się częścią nowej Czerwonej Książki RICS.

Wartość rynkowa nie jest „wysoka” lub „niska” według widzimisię rzeczoznawcy majątkowego, ale wyraża wartość transakcji.

Realizując tę opinię PFSRM zaleca stosowanie:

- * podejścia porównawczego;
- * podejścia dochodowego;
- * kapitalizacji dochodów
- * dcf
- * zysków
- * pozostałości

Stosowanie jako podstawy wyceny kosztu odtworzenia zaleca się do użytku tylko wtedy, kiedy wymaga tego specjalny przepis, lub dla szczególnych nieruchomości, które rzadko lub nigdy nie są sprzedawane na rynku. Problemem dla rzeczoznawców majątkowych w Polsce jest to, że wiele nieruchomości, które można by wycenić w Anglii przy użyciu podstawowych metod rynkowych, musi stworzyć swój własny rynek w Polsce i dlatego nieświadomie plasują się w kategorii rzadko lub nigdy sprzedawanych. Wynika stąd jasno konieczność stosowania metodologii opisanej przez Roskellego jako **metoda pozostałościowa**. Metoda ta nawet na wyrafinowanym rynku w Anglii jest od dawna komentowana przez sądy i władze. Roskelly pisze:

„Gdy stosuje się metodę pozostałościową oczywistym jest, że wszelkie błędy popełnione przy szacunkach całej wartości, kosztu inwestycji budowlanej itp. odzwierciedlają się w wycenie do której ta metoda doprowadzi. Tak więc wymagana jest znaczna umiejętność przy jej stosowaniu, jeżeli ma się osiągnąć spójne i dokładne rezultaty (...) W takich przypadkach mały błąd w szacunkach pociągnie za sobą duży błąd w oszacowaniu pozostałości.”

Roskelly doradza rzeczoznawcom majątkowym aby nie byli zbyt precyzyjni w swoim podejściu, ponieważ mają do dyspozycji cały zakres możliwych wartości. John Watson, jeden z czołowych

członków Trybunału Ziemińskiego, komentując w sprawie Wood Investment Ltd przeciwko Birkenhead Corporation w 1969 r. podkreślił, że w tym przypadku 5 proc. zmiana w jednym kierunku mogłaby spowodować szacunek wartości gruntu mniejszy o 2/3, lub spowodować jego zdublowanie. Zamiast obwiniać za wysokie wartości dokonywanych wycen przez polskich rzeczoznawców majątkowych, lepiej byłoby uznać fakt, że taka zmienność może się zdarzyć na rozwiniętym rynku. W związku z tym różnicowanie opinii wystąpi na rynku nierozwiniętym, na którym brak danych porównywalnych.

Żaden rzeczoznawca majątkowy, pracujący na nowym rynku o wysokim stopniu ryzyka, nie może przejść do porządku dziennego nad rynkowymi dowodami dla gruntów przeznaczonych pod inwestycje budowlane. We Francji i w Anglii na przestrzeni ostatnich 5 lat wysoki poziom doświadczenia zawodowego okazał się niewystarczający, aby zapobiec powstaniu kilku największych strat wszechczasów.

Szkolenie w technikach szacowania inwestycji

Wszyscy ci, którzy wykładali techniki wyceny w Polsce mogą potwierdzić, że takie techniki zawsze stanowiły część kursów prowadzonych przez uniwersytety, politechniki i na kursach przygotowujących do egzaminów. Ostatnio zespół Uniwersytetu w Sheffield przeprowadzał kurs dla personelu Uniwersytetu Śląskiego na temat stosowania całościowych, opartych na określonych inwestycjach, metod naukowych. Na tym kursie, jak nigdzie indziej w Polsce, zastosowano programy komputerowe takie jak KEL Development, dla zilustrowania wszystkich zagadnień występujących w szacowaniu inwestycji budowlanych, włącznie z pełną analizą wrażliwości na zmiany i analizę przepływów pieniężnych.

Sugerowanie, że polscy rzeczoznawcy majątkowi nie posiadają wystarczającej wiedzy jest podważaniem pracy PFSRM, wysiłków małej grupy polskich wyższych uczelni i tych zagranicznych zespołów odwiedzających rzeczoznawców majątkowych, którzy poświęcili swój własny czas, starając się pomóc przeciętnym polskim rzeczoznawcom majątkowym znaczące problemy wysuwane przez nowy rynek.

Praktyczne problemy przy stosowaniu metody

Roskelly identyfikuje kluczowe elementy w pracy nad szacowaniem inwestycji budowlanych, ale trzyma się z daleka od prawdziwego celu, jakim jest ocena najlepszego zużycowania działki budowlanej na rynku, który sam jest niepewny i zmienia się niemal codziennie, ponieważ siły wolnego rynku wywierają wpływ na różne sektory gospodarki. Lokalizację tradycyjnie uważa się za ważny element w analizie najlepszego wykorzystania działki. Odzwierciedla ona korzyści przedstawiające działkę pod względem ogólnej i szczególnej dostępności. Problem leży w tym, że takie zagadnienia jak infrastruktura i koszty transportu zmieniają te czynniki, a rynek w dalszym ciągu różni się od tego z jakim mamy do czynienia w Zachodniej Europie, gdzie wzorce użytkowania gruntu i związane z tym wartości można niemal wykreślić na mapie. W Polsce dzisiejsza najlepsza działka budowlana może się jutro okazać działką całkiem zwyczajną. Rezultat każdego szacunku inwestycji budowlanej pod względem dokładności wyrażonej opinii może być tylko tak dobry, jak dobre są dostępne dane. W tym przypadku rzeczoznawca majątko-

wy walczy na nowym rynku by znaleźć dobre dowody. W rezultacie różnica pomiędzy opiniami optymistycznymi i pesymistycznymi będzie prawdopodobnie większa niż na bardziej rozwiniętym rynku. Ćwiczenie w stosowaniu metody jest ponadto skomplikowane, poprzez niepewność dotyczącą kwestii planistycznych, które, podobnie jak w wielu krajach, zmieniają się z roku na rok.

Uwzględniając te wszystkie komplikacje Roskelly sugeruje, aby porównywać przeważające wartości gruntu. To oczywiście jest powodem dla stosowania metody pozostałościowej z uwagi na brak odpowiednich danych porównawczych.

Roskelly może mieć rację w swojej obserwacji, że niektóre dobre działki budowlane nie sprzedają się z uwagi na zbyt wielką sztywność oficjalnych wycen. Tam, gdzie jako regularny gość i wykładowca w Polsce, widzę sprawy inaczej niż on, nie wierzę, że obwinianie polskich rzeczoznawców majątkowych jest właściwe, gdyż oni:

- a) nie ze swojej winy muszą dokonywać wycen na rynku, który ma dopiero 5 lat;
- b) mogą mieć tylko 5-letnie doświadczenie na rynku;
- c) nie mogą i nie powinni używać przykładów z innych rynków, aby wyceniać na swoim rynku;
- d) dokonali olbrzymich wysiłków, aby określić właściwą podstawę wartości i normy szacowania;
- e) szukali pomocy i wskazówek u wiodących zawodowych i uniwersyteckich światowych ekspertów;
- f) są wystarczająco świadomi trudności i niebezpieczeństw tkwiących w metodzie pozostałościowej.

Powinna jednak mieć miejsce w ministerstwie debata nad poszukiwaniem większej elastyczności w obrocie ziemią, zachęcał on do większego partnerstwa pomiędzy właścicielem gruntu, a końcowym użytkownikiem i dostarczał odpowiedniego zabezpieczenia właścicielom poprzez wprowadzenie klauzul zabezpieczających.

Te ostatnie, jak w przypadku niektórych planów prywatyzacyjnych w Anglii, pozwalają na przeprowadzenie obrotu ziemią na korzystnych warunkach bez obawy potępienia przez opinię publiczną, ponieważ wprowadzony jest warunek, że wszelkie zwiększenie wartości gruntu wynikające z bardziej korzystnych rezultatów inwestycji budowlanej muszą być raczej dzielone niż przypadać w całości przedsiębiorcy. W najgorszym wypadku prowadziłyby to do obrotu ziemią bez określonej ceny na początku, ale przy pełnych klauzulach zabezpieczających właściciela po zrealizowaniu planu inwestycyjnego, opatrego na wartościach, które mogą być dokładniej oszacowane na podstawie kapitalizacji dochodów zakończonego przedsięwzięcia. Takie postępowanie mogłoby stawić czoła wszelkim zastrzeżeniom i uniknąć zarzutu, że polscy rzeczoznawcy majątkowi świadomie zawyżają wartość nieruchomości.

David Mackmin jest profesorem ds. wyceny i zarządzania nieruchomościami na Uniwersytecie w Sheffield Hallam oraz członkiem Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS). Regularnie brał udział w kursach organizowanych przez RICS w Polsce i w konferencjach PFSRM. Współpracował z PFSRM przy opracowaniu standardów zawodowych.

O AMERYKAŃSKICH STOWARZYSZENIACH WYCENY I POŚREDNIKÓW W OBRODZIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Henryk Wawrzynek

W dniach 2 i 3 maja br. w Międzyzdrojach, uczestniczyłem w spotkaniu, podczas którego pan Fletcher Hall przekazywał doświadczenia własne oraz amerykańskich stowarzyszeń z działalności statutowej i organizacyjnej, administracyjnej, wydawniczej i informacyjnej.

Chcąc podzielić się z czytelnikami „Rzeczoznawcy Majątkowego” informacjami przekazanymi przez Hall’a zmuszony byłem ze względu na objętość artykułu, podzielić materiał na dwie części. Zatem kolejna porcja informacji z tego spotkania – w następnym wydaniu „RM”.

Trochę historii

Historia działalności organizacji zajmujących się obrotem, a także pośrednictwem w obrocie nieruchomościami w Stanach Zjednoczonych Ameryki sięga końca XVIII wieku. Niektóre z nich jak Izba Handlowa czy Giełda Nieruchomości działają do dziś.

Również długa jest historia organizacji skupiających ludzi zawodowo zajmujących się wyceną oraz pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. „*Jest duże podobieństwo w rozwoju organizacji pośredników i rzeczoznawców w USA i Polsce dzisiaj, uwzględniając oczywiście poprawkę na wielkość i zasięg terytorialny oraz to, że w USA działają tysiące prywatnych stowarzyszeń, które powstały przy dużych firmach brokerów i wyceniaczy*” – stwierdził Fletcher Hall.

W roku 1858 William Waefield, przewodniczący Samuel Snowden (sekretarz i skarbnik w jednej osobie), oraz jedenastu brokerów, którzy wpłacili po 100\$ wpisowego i zobowiązali się płacić miesięcznie 50 centów na bieżącą działalność, utworzyli pierwsze, a dziś najstarsze w Baltimore stowarzyszenie pod nazwą Baltimore Board of Real Estate Brokers and Agents.

Jest to najstarsze i największe w Baltimore stowarzyszenie, które działa dzisiaj pod nazwą Greater Baltimore Board of Realtors (GBBR), posiada od 1913 roku swój kodeks etyczny i działa obecnie w strukturach krajowego stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami (odpowiednik naszej Federacji).

W chwili obecnej liczy kilka tysięcy członków (ponad 5000), wydaje szereg fachowych biuletynów, z których podstawowym jest miesięcznik Real Estate News, organizuje seminarium i szkolenia.

Rola i zadania stowarzyszeń w USA

Stowarzyszenia rzeczoznawców i pośredników stały się głosem narodu w zakresie ochrony dóbr prywatnych. Realizując swoje podstawowe funkcje takie jak:

- nadawania rangi zawodowej rzeczoznawcy i pośrednika, kompetentnego i odpowiedzialnego profesjonalisty;
- ochrona praw do prywatnej własności do nieruchomości”
- organizowanie i promowanie wolnego rynku poprzez:
 - promowanie programów politycznych, które przyczyniają się do wzrostu znaczenia własności,
 - rozwój majątkowy społeczeństw w tym własności prywatnej,
 - utrzymanie w należyтым stanie gruntów i nieruchomości, stowarzyszenia stają do konfrontacji z władzami w zakresie ochrony tych dóbr tak na szczeblu lokalnym jak i regionalnym (stanowym) czy krajowym (federalnym).

Stowarzyszenia zobowiązane są do uświadamiania społeczeństwa co to jest nieruchomość, jak o nią dbać, jak ją chronić pod względem prawnym i funkcjonalnym.

Wielu urzędników nie ma pojęcia co to jest nieruchomość, rynek nieruchomości, jego reguły i prawa działające na tym rynku i dla tego stowarzyszenia – powiedział Fletcher Hall, – zobowiązane są w Stanach, do uświadamiania im (urzędnikom) znaczenia tych spraw. Ponadto statutowym obowiązkiem stowarzyszeń w USA jest:

- ochrona interesów członków – w branży, tj. promowanie członków przynależnych do stowarzyszenia na rynku nieruchomości,
- organizowanie szkoleń tj. stałego doskonalenia zawodowego członków by ludzie ci w sposób uczciwy, a także kompetentny i odpowiedzialny wykonywali swoje czynności,
- ochrona interesów członków przed władzami, wywieranie nacisku na władzę tak w skali lokalnej jak i krajowej w zakresie nieograniczonego wolnego wykonywania zawodu, ale zagwarantowanego określonymi, korzystnymi przepisami prawa.

Podstawowe zasady działania stowarzyszenia

Czynnikiem stymulującym działalność stowarzyszenia jest grupa przywódcza, która powoduje właściwą organizację i działanie tej struktury. Podstawową strukturę w działalności stowarzyszenia tworzą:

ZARZĄD – składający się kilkunastu osób (podobieństwo do zarządu lub rady stowarzyszenia w Polsce)

ŚCISŁY ZARZĄD (3-5 członków) – składający się z 2-3 członków zarządu (w tym przewodniczący i skarbnik) oraz etatowych pracowników, którzy upoważnieni są do podejmowania decyzji organizacyjnych, przygotowywania i proponowania uchwał, przyjmowania propozycji (wniosków) organizacyjnych itp.

OCHOTNICZY (AKTYW) – dość liczna grupa osób działająca społecznie, realizująca wspólnie z Zarządkiem bieżące zadania.

Zasadą jest, że do Zarządu proponowani są tacy członkowie, którzy w ciągu kadencji wyróżnili się zaangażowaniem w działalności stowarzyszenia i którzy dają nadzieję, że będą pracowali na rzecz stowarzyszenia nadal.

Zapewnienie pełnego zakresu zobowiązań statutowych względem członków stowarzyszenia jest podstawowym zadaniem Zarządu. Zarząd zobowiązany jest tak zorganizować działalność, aby była ona jawna, jasna i akceptowana tj. wynikająca z oczekiwań członków. Zarząd ponosi także odpowiedzialność finansową i prawną za działalność stowarzyszenia. Prawo w USA stanowi, że w przypadku strat finansowych stowarzyszenia, każdy członek Zarządu jest odpowiedzialny finansowo z tytułu tych strat. Sprawy te są tak mocno umocowane w przepisach prawa, że np. przy uchwaleniu rocznego budżetu stowarzyszenia, każdy członek Zarządu składa oświadczenie, że rozumie i akceptuje wszystkie punkty budżetu. Jeśli nie rozumie obowiązkiem przewodniczącego jest tę wątpliwość wyjaśnić. Ale po przyjęciu budżetu każdy członek Zarządu ma obowiązek pilnować jego realizacji.

Dokumentem w przypadku kiedy sprawa trafi do sądu, są oficjalne notatki z posiedzenia Zarządu, ale także prywatne notatki członków Zarządu z posiedzeń. Jednakże największa liczba skarg, które trafiają do sądów dotyczy głównie niewłaściwego zwalniania personelu etatowego (rozwiązanie umowy o pracę), a także seksualnego molestowania.

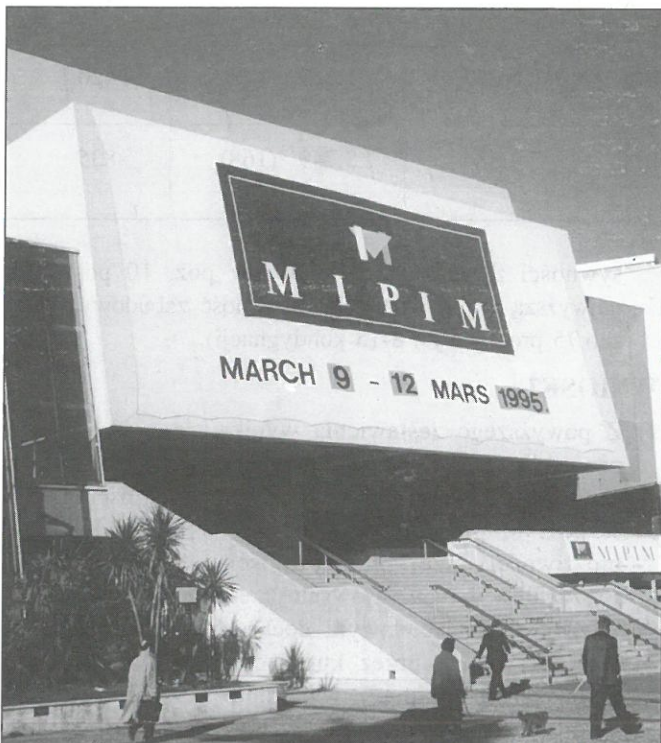
A więc gdzie nam do Ameryki!

SPOTKANIE TEGOVOFA W CANNES

6-8 MARCA 1995

Krzysztof Grzesik

Po udanym spotkaniu w Krakowie kolejne spotkanie TEGOVOFA i EUROVAL odbyło się na Lazurowym Wybrzeżu w Cannes (Francja). Klimat i wino sprzyjały bardziej spotkaniom towarzyskim niż realizacji wcześniej zaplanowanego programu. W canneńskim spotkaniu wzięło udział ok. 30 przedstawicieli krajów Unii Europejskiej oraz krajów stowarzyszonych z Europy Środkowej i Wschodniej. Celem spotkania była kontynuacja prac nad nowymi standardami zawodowymi. Po prawie dwuletniej pracy nad nowymi standardami zdecydowano, iż dalsza praca zostanie przekazana jednej osobie. Osoba ta zostanie wybrana w najbliższym czasie, a jej zadaniem będzie opracowanie projektu standardów i przedstawienie na następnym spotkaniu, które odbędzie się we wrześniu w Brukseli. Odbędzie się wówczas dyskusja nad przygoto-



wanym projektem. Na spotkaniu w Brukseli planuje się rozpoczęcie prac nad wytycznymi do wyceny metodą DCF – dyskontowanych przepływów pieniężnych, które miałyby obowiązywać we wszystkich krajach TEGOVOFA.

Rzeczoznawcy skupieni w TEGOVOFA rozmawiali także na temat licencji dla przedstawicieli tego zawodu w krajach Unii Europejskiej, ale nie doszło do porozumienia w tej kwestii. Wielu członków grupy uważa, że licencjonowanie może ograniczyć rynek i byłoby to, jako niezgodne z zasadami wolnego rynku, nie do przyjęcia przez ich narodowe stowarzyszenia. Dyskusja ta będzie kontynuowana na spotkaniu w Belgii.

TEGOVOFA przyjęła nowych członków – stowarzyszenie rzeczoznawców Szwecji, jak również stowarzyszenia z Węgier i Rumunii, Litwy i Portugalii.

Polską Federację reprezentowali prezydent Andrzej Kalus wraz z małżonką oraz Krzysztof Grzesik. Wzięli oni udział w pracach zespołu roboczego, w skład którego wchodzi przedstawiciele krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Podczas spotkania zespołu uzgodniono, że stowarzyszenia tego regionu będą ściślej ze sobą współpracować – zwłaszcza w dziedzinie wymiany informacji na temat własnej działalności np. w celu ich publikacji w gazetach wydawanych dla swoich członków.

Zestawienie rezultatów niektórych przetargów rozstrzygniętych w okresie 1992-1994 w Gminie-Dzielnicy Warszawa-Mokotów na przekazanie w użytkowanie wieczyste lub sprzedaż gruntów pod inwestycje usługowe, handlowe i biurowe

Monika Nowakowska, Bohdan Stępień

lp.	położenie (ulica)	powierzchnia m ²	przetarg	data	cena 1 m ² gruntu w tys.st.zł		
					wywoławcza	osiągnięta	różnica
1	Piaseczyńska	1003	2	92-10	1.196	1.208 (83)	+12
2	Narbutta	552	2	92-10	2.790	2.717 (197)	-73
3	Wiśniowa	3302	1	92-11	2.877	2.998 (206)	+21
4	Podchorążych	693	1	92-12	2.193	2.222 (153)	+29
5	Rzymowskiego/ Wilanowska	4459	1	92-12	1.278	1.291 (83)	+13
6	Sobieskiego/ Wilanowska	8471	1	93-11	1.062	1.094 (52)	+32
7	Rzymowskiego/ Orzycka	3250	1	93-11	1.230	1.600 (77)	+370
8	Marynarska	5212	1	94-06	1.146	3.483 (156)	+3483
9	Obrzeżna działka nr 1	2290	2	94-06	1.257	1.677 (78)	+420
10	Obrzeżna działka nr 11	3098	2	94-06	4.584	3.749 (168)	-835

UWAGI

- opracowanie warunków przetargowych oraz publikacja danych i przeprowadzenie przetargów zostały dobrze przygotowane i zorganizowane przez Urząd Dzielnicy - Gminy Warszawa-Mokotów,
- działki w poz. 1 i 4, zostały sprzedane na własność, wszystkie pozostałe zostały oddane w użytkowanie wieczyste z 25 proc. pierwszą opłatą i 3 proc. opłatami rocznymi (w 1993 i 1994 r. nie było już chętnych do nabycia gruntu na własność).
- przy osiągniętej cenie, obok wartości 1 m² w tys. zł, podano w nawiasach równowartość w USD wg kursu z daty przetargu.
- działka w poz. 6, posiadała duże ograniczenia inten-

sywności zabudowy, a działka w poz. 10 posiadała najwyższą dopuszczalną intensywność zabudowy (pow. zab.75 proc. i wys. 8-15 kondygnacji).

WNIOSKI

- Z powyższego zestawienia wynika, że w dziewięciu przypadkach trafnie oszacowano wartość gruntu do ceny wywoławczej. Przy szacowaniu wartości gruntu w poz. 8, przypuszczalnie nie wzięto pod uwagę możliwości dużej intensywności zabudowy gruntu i rezultatów dotychczasowych przetargów.
- Intensywność zabudowy i dochodowość gruntu brana jest pod uwagę przez kupujących, jednak w nieco mniejszym stopniu niż wynika to z wycen wartości gruntu. Świadczą o tym rezultaty w poz. 9 i 10.

EKSPERTYZA TECHNICZNA OCENY STANU OBIEKTU JAKO ELEMENT RAPORTU Z SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Maciej Z. Ziółek

Wycena nieruchomości w zakresie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego, przemysłowego wymaga od rzeczoznawcy majątkowego nie tylko znajomości podejść (porównawcze, dochodowe, kosztowe), ale i sposobów określania stopni zużycia technicznego budynków i budowli (stan obiektu, wysokość nakładów, uwzględnienie wpływu aktualizowanych norm).

Za Hajdaszem (2) należy podkreślić, iż określenie stopnia zużycia obiektów i poszczególnych elementów winno być każdorazowo wynikiem indywidualnej oceny biegłego-rzeczoznawcy, jego wysokich kwalifikacji zawodowych i wieloletniego doświadczenia.

Dlatego w przypadkach złożonych wycen nieruchomości należy szerzej stosować odrębne orzeczenia, ekspertyzy techniczne, stanowiące element wyceny nieruchomości, będącej wynikiem interdyscyplinarnych działań. Nie można żądać bowiem, aby rzeczoznawca majątkowy był omnibusem w wielu dziedzinach składających się na ostateczną formę raportu z wyceny nieruchomości.

Tym bardziej, że (1) znolizowana ustawa o gospodarce gruntami (art.38), ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne (art.44) wprowadza obowiązek dokonywania szacunków nieruchomości przez biegłych, którzy: „uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości mogą otrzymać osoby posiadające wyższe lub średnie wykształcenie techniczne, ekonomiczne lub prawnicze po zakończeniu studium podplomowego lub kursów specjalistycznych z zakresu szacowania nieruchomości” oraz zostaną wpisani na listę wojewody, biegli sądowi, a ostatnio i po egzaminie w MGPIB.

Należy przyznać, że stosowana najczęściej metoda oceny wizualnej pozwala (2) na stosunkowo szybkie określenie stopnia zużycia, to jednak dokładniejsze wyniki można uzyskać w wyniku sporządzenia ekspertyzy technicznej. Autor artykułu (3,4,5) przez wiele lat wykonuje ekspertyzy obiektów budowlanych, wiele z nich dotyczyło stanu zagrożenia obiektu, sposobów napraw, wreszcie szereg lat zajmował się analizowaniem katastrof budowlanych, których przyczyny tkwiły w: w błędach w projektowaniu, błędach w wykonawstwie przy produkcji elementów oraz błędów spowodowanych niewłaściwą eksploatacją obiektów t.j. odstępstwami od założonych warunków eksploatacji budynków (przeciążenie pyłami, śniegiem, materiałami sypkimi, użytkowanie niezgodne z projektem, przeciążenie czy brak okresowych przeglądów stanu budynku i niezbędnych remontów).

Analiza fachowych ekspertyz, wykazała również (4,5) przypadki niekompletnych ekspertyz w zależności od zlecającego (biuro projektów stron przeciwnych), z pominięciem własnych przyczyn będących bezpośrednimi skutkami nadmiernego zużycia technicznego obiektów wad, usterek czy stanów zagrożenia konstrukcji.

Stąd efektem jednej z prac autora (5) było opracowanie schematu formalno-merytorycznego ekspertyzy, w celu niejako wymuszania od rzeczoznawcy pełnej analizy obiektu, bez pomijania istotnych wpływów, traktując jednakowo etap projektowania, wykonawstwa i eksploatacji.

Wzór ten, będący swojego rodzaju procedurą sporządzania ekspertyzy, może być przydatny dla zamawiającego, dla sporządzającego opinię jak i dla rzeczoznawcy majątkowego, zarówno w przypadku wykonywania przez niego opinii technicznej, jak i w przypadku, gdy taka opinia jest przez niego żądana, jak element w opracowywaniu raportu z wyceny nieruchomości.

Projekt schematu formalno-merytorycznego ekspertyzy dotyczącej stanu obiektu budowlanego

1. Dane ogólne
 - 1.1. Podstawa opracowania ekspertyzy
 - 1.2. Przedmiot ekspertyzy, cel ekspertyzy
 - 1.3. Podstawy merytoryczne dla opracowania ekspertyzy (projekt, wykorzystane materiały, instrukcja, normy, książki itp.)
2. Opis techniczny obiektu (warunki gruntowo-wodne, konstrukcja, wykończenie itp.)
3. Stan techniczny obiektu
 - 3.1. Ocena zgodności dokumentacji projektowej z wykonanym obiektem (rysunki, zdjęcia)

- 3.2. Ocena rzeczywistej jakości materiałów konstrukcyjnych będących przedmiotem ekspertyzy (beton, stal zbrojeniowa, stal kształtowa, drewno itp.)
- 3.3. Określenie rzeczywistych obciążeń i warunków eksploatacji
- 3.4. Określenie rzeczywistego stanu obiektu
- 3.5. Ocena warunków wodno-gruntowych oraz posadowienia
4. Analiza przyczyn zaistniałego stanu obiektu
 - 4.1. Analiza techniczna
 - 4.2. Klasyfikacja przyczyn spowodowanych
 - a) projektowaniem,
 - b) wykonawstwem,
 - c) produkcją elementów,
 - d) materiałami,
 - e) eksploatacją,
 - f) innymi przyczynami.
5. Wnioski
 - 5.1. Stan obiektu pod względem bezpieczeństwa
 - 5.2. Przyczyny zaistniałego stanu
6. Zalecenia
 - 6.1. Zalecenia w zakresie robót naprawczych
 - 6.2. Zalecenie w zakresie robót modernizacyjnych
 - 6.3. Zalecenie w zakresie prowadzenia dalszych robót lub dalszej eksploatacji obiektu
 - 6.4. Inne zalecenia (wpływ norm, nowe technologie itp.)
7. Załączniki

Bardzo istotne dla przejrzystości ekspertyzy jest wydzielenie opracowań związanych z przedmiotową ekspertyzą. I tak w oddzielnych załącznikach powinna znaleźć się:

- Załącznik 1. Inwentaryzacja rysunkowa zniszczeń obiektu. Rysunki w zasadzie przedstawia się w p.3 orzeczenia, lecz w przypadku, gdy jest więcej rysunków, należy zestawić je w oddzielnym załączniku.
- Załącznik 2. Inwentaryzacja fotograficzna (stan po zniszczeniu w miarę możliwości uzupełniony fotografiami przed zniszczeniem). Fotografie w zasadzie przedstawia się w p.3 orzeczenia, lecz w przypadku, gdy jest więcej fotografii, należy zestawić je w oddzielnym załączniku.
- Załącznik 3. Badanie elementów konstrukcyjnych (np. badania magnetyczne lub radiograficzne rozkładu zbrojenia, atesty, wyniki badań elementów)
- Załącznik 4. Badania wytrzymałości materiałów budowlanych i ich jakości (np. badania sklerometryczne wytrzymałości betonu, badania składu chemicznego betonu i stali i in.)
- Załącznik 5. Sprawdzające obliczenia statyczne (jako podstawa do analizy w p.4.1)
- Załącznik 6. Sposoby wzmocnień i naprawy konstrukcji (obliczenia, rysunki)
- Załącznik 7. Inne dane nie przewidziane w załącznikach w p.1-6
- Załącznik 8. Kopie i oryginały istotnych materiałów pomocniczych (notatki służbowe, ustalenia, protokoły itp.)

Literatura:

- (1) Baranowski W., *Zasady ustalania zużycia technicznego budynków* WACETOB, 1992. Warszawa
- (2) Hajdasz H., *Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli*, „Promix”, Katowice, 1992.
- (3) Ziółek M.Z., *Proces uprzemysłowienia produkcji budowlanej, a niezbędność kompleksowej analizy stanów zagrożeń i uszkodzeń konstrukcji budowlanych*, Przegląd Budowlany nr 3. 1974
- (4) Ziółek M.Z., *Analiza katastrof budowlanych w 1970 r.* Min.Bud. i Przem.Mat.Bud., Warszawa. 1972.
- (5) Ziółek M.Z., *Analiza katastrof budowlanych w 1971 roku*. Instytut Techniki Budowlanej, Warszawa. 1974.

Mgr inż. Maciej Ziółek jest członkiem obydwu warszawskich stowarzyszeń rzeczoznawców nieruchomości i prowadzi firmę: MICONS Usługi Konsultingowe-Budowlane.

Drukujemy fragmenty listu Wiesława Turczyńskiego, rzeczoznawcy z Olsztyna, do ministra finansów.

Ośmielam się zainteresować Pana kłopotami związanymi z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wynikającymi z prawa ustanawianego przez Ministerstwo Finansów.

Sprawa podstawowa – to definicja wartości rynkowej nieruchomości. W ustawodawstwie skarbowym wartość rynkową nieruchomości określa się: „przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia z dnia zawarcia umowy sprzedaży”.

Środowisko rzeczoznawców i minister budownictwa i gospodarki przestrzennej wartość rynkową definiują jako: „najbardziej prawdopodobną cenę nieruchomości za którą oczekuje się, że chętny kupujący nabędzie nieruchomość od chętnego sprzedającego w normalnej transakcji, a obie strony zachowują się w sposób rozsądny i działają bez przymusu.” O kłopotach z tak różnymi definicjami niech świadczy przykład z praktyki.

Urząd Skarbowy zleca wycenę wartości rynkowej nieruchomości na wsi położonej nad jeziorem. Szacunek jest wyższy od kwoty deklarowanej przez podatnika. Wartość rynkową ustalono przez porównanie z faktycznymi transakcjami zbycia nieruchomości na wsi w innych bliższych i dalszych miejscowościach (ale położonych nad jeziorem).

Kancelaria prawna z Łodzi zarzuca w tej sprawie, że opinia jest błędna i nie posiada mocy dowodowej w rozumieniu KPA ponieważ:

- źle dobrano obiekty porównawcze – budynki mają trochę inną konstrukcję (co skorygowano odtwarzając koszty budowy),
- różny jest okres ich budowy (choć skorygowano o zużyciem technicznym),
- budynki te są położone w innych miejscowościach,
- liczba obiektów do porównania jest za mała – bo trzeba wyciągnąć średnią odrzucając wartości skrajne.

Sugeruje się, że z oceną wartości rynkowej należy wstrzymać się do czasu aż w tej miejscowości będą następne transakcje zbycia. Można czekać może 3 lub 25 lat.

Zarówno ja nie mam czasu (bo muszę zarobić na utrzymanie) jak i Pan Minister (bo potrzeby budżetu są ogromne).

Do roku 1989 przez ubiegłych 15 lat pracowałem jako główny specjalista ds. budownictwa w Wojewódzkim Zarządzie Inwestycji Rolniczych. W 1989 roku wzięłem jak mówi nasz Prezydent „swoje sprawy w swoje ręce” i podziękowałem za pracę i podjąłem własną działalność gospodarczą w zakresie wycen i projektowania.

Pan Minister ukarał mnie za moje decyzje życiowe przy okazji wprowadzenia podatku VAT. Ja muszę płacić od własnych usług 22% podatku, a inne osoby nie.

Tutaj na dole można to odebrać jako dalsze sprzyjanie tzw. łatwemu urzędowaniu się – zatrudnieniu w przedsiębiorstwie państwowym, szkole na takim stanowisku by za wiele się nie napracować i mieć dużo czasu na prace dodatkowe.

Nie rozumiem dlaczego podejmując działalność gospodarczą mam płacić ten podatek a inne osoby nie?

Ponieważ najczęściej zlecniodawcami są urzędy państwowej administracji, urzędy skarbowe a więc jednostki nie będące płatnikami VAT, zlecniodawców nie obchodzi to ile płacą wynagrodzenia za pracę, a ile podatku VAT, ważna jest dla tych jednostek ogólna kwota wyjęta z własnej szuflady. Jak ja mama w tych warunkach konkurować o cenę mojej usługi? Nieważny jest argument, że można odpisać podatek VAT. Poważne koszty stanowią przejazd własnym samochodem, ale od paliwa do samochodu Pan Minister zabrania dokonywać odpisów podatku VAT.

W urzędach skarbowych wyceny nieruchomości dokonują osoby z własnych list, które tworzone są na podstawie nie znanych kryteriów, których urzędy nie ujawniają.

W odczuciu takiego człowieka jak ja nie ma na szczeblu centralnym współpracy pomiędzy ministerstwem finansów i budownictwa i gospodarki przestrzennej. (...)

Dorobek legislacyjny resortu budownictwa jest tu duży:

- nowelizowana jest systematycznie ustawa o gospodarce gruntami,
- znówelizowano prawo geodezyjne wprowadzając system przyznawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
- rozwinięto szkolenie kursowe, powstały nowe kierunki studiów w tym zakresie,
- ukazało się Zarządzenie ministra Budownictwa w sprawie szacowania wartości nieruchomości.

Samo środowisko ludzi parających się tym zawodem powołało stowarzyszenia, ukazują się pisma fachowe.

Wszystko to nie jest dostrzegane przez resort finansów. (...)

W odpowiedzi na nasz konkurs otrzymaliśmy z Gdańska i Częstochowy dwa wzory pieczętek:

mgr inż. Ryszard Rus
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
uprawnienia zawodowe MGPIB nr 504
Biegły Wojewody Gdańskiego
Gdynia, ul. Chyłońska 249/132, tel. 237 552

Nr. 360
sw.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
z zawodowymi uprawnieniami państwowymi
w zakresie szacowania nieruchomości
nad. przez Ministra Gospodarki Przestrzennej
i Budownictwa R.P.
INŻ. ZENON PACHOLEC

RYZIKO I JEGO SZACOWANIE W USTALANIU WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

PRÓBA USTALENIA POJĘCIA RYZYKA I JEGO FUNKCJI W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

Lech Roland Skorupka

Pojęcie ryzyka jest to pojęcie uniwersalne. Występuje ono w bardzo wielu dziedzinach praktyki i teorii. We współczesnym świecie ma ono wielkie znaczenie w związku z rozprzestrzenieniem się kapitalistycznej gospodarki rynkowej, cechującej się dużą dywersyfikacją.

Ciekawostką jest, że w „Tymczasowych zasadach wyceny nieruchomości”, wydanych przez MGPIB w 1994 roku, jako instrukcja dla biegłych w rzeczoznawstwie majątkowym, pojęcie ryzyka jest rzadko angażowane i nieokreślone, chociaż jego rola w wycenie nieruchomości jest tak poważna.

Wycena nieruchomości w aktualnym rozumieniu sprowadza się do określenia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości i polega na uzyskaniu najbardziej prawdopodobnej na normalnym rynku ceny wyrażającej wartość tej nieruchomości.

Określenie w ten sposób wartości rynkowej nieruchomości ma charakter losowy i jest generowane rozpatrzeniem i wyborem ograniczonej liczby informacji rynkowych zarówno dla okresu poprzedzającego wycenę (retrospektywnego), jak i po okresie wyceny (prospektywnie).

Brak pełnej informacji oraz jej zniekształcenie w ustalaniu wartości nieruchomości powoduje a priori niemożność uniknięcia ryzyka, które musi towarzyszyć procesowi wyceny pod groźbą niezrealizowania celu wyceny, czyli rzeczywistego określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Przyczyną nieprawidłowości wyceny nieruchomości są następujące ograniczenia:

- 1) w odniesieniu do rzeczoznawcy majątkowego – odpowiedzialność etycznie-cywilna lub karna,
- 2) w odniesieniu do inwestora i banków – zmniejszenie potencjalnych zysków, utrata płynności kapitału, utrata wiarygodności, zmniejszenie kapitału własnego, trudności finansowe, a w radykalnym wypadku bankructwo.

Posługiwanie się jedynie metodami deterministycznymi przy wycenie za pomocą parametrów takich jak zysk (dochód), stopa procentowa (dyskontowa) może prowadzić do traktowania wyceny nieruchomości jako czynnika drugorzędnej znaczeniowo przy podejmowaniu negocjacji kupna – sprzedaży, zawierania umów kredytowych (np. z bankami) itp.

Przy tym wszystkim istotne znaczenie ma też dualny charakter wyceny nieruchomości. Rzeczoznawca powinien

rozpatrywać wartość i ryzyko związane z jej określeniem w sprzężeniu. W proces wyceny, oceny, szacowania i kalkulacji wartości nieruchomości musi być w kalkulowane ryzyko. Wycena powinna uwzględnić ustalenie takiej kombinacji poziomu akceptowanego ryzyka i szacunku spodziewanych (oraz alternatywnych) dochodów, które maksymalizują rynkową wartość nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy przy wycenie wartości nieruchomości powinien zminimalizować poziom ryzyka oraz błędu kalkulowanego w jej ustaleniu tak, aby było ono przez niego gwarantowane (i adekwatne do rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości dla wyznaczonego przez rzeczoznawcę okresu prognozy określanej wartości nieruchomości) i podawane wspólnie w operacie szacunkowym nieruchomości wraz z określeniem wartości nieruchomości.

Ponadto, dla zagwarantowania bezpieczeństwa można na przykład wyznaczyć granice minimalnego zysku (lub wartości nieruchomości) z nieruchomości przy maksymalnym poziomie ryzyka i granicę maksymalnego zysku (lub wartości nieruchomości) z nieruchomości przy minimalnym poziomie ryzyka. Różnica pomiędzy maksymalnym a minimalnym zyskiem (wartością nieruchomości) z nieruchomości to premia dla właściciela (inwestora nieruchomości), ponad lokaty wolne od ryzyka. Różnica ta również wyznacza obszar ryzyka oczekiwanych zysków (lub wartości nieruchomości), skorelowanych z czynnikami ryzyka, które są z kolei uwarunkowane niepewnością zaistnienia prawdopodobnych stanów gospodarki: nieruchomości, gałęzi i rynku nieruchomości, kraju, rynku międzynarodowego.

Uzyskanie tychże warunków kwantyfikujących rzetelność i prawidłowość wyceny nieruchomości, winno być skorelowane z prawidłowym zdefiniowaniem ryzyka, z prawidłowym jego obliczeniem, z trafnym doбором metod oraz technik, z poprawną analizą oraz z właściwym prognozowaniem.

Ogólnie można powiedzieć, że wykładnią pojęcia ryzyka jest niepewność związana z przyszłością w odniesieniu do określonej wartości. W literaturze problemu często spotykamy definicję E.Kreima: „Ryzyko oznacza, że na skutek niepełnej informacji są podejmowane decyzje, które są nieoptymalne z punktu widzenia założonego celu”.¹

Ryzyko wyceny nieruchomości można zdefiniować jako: zagrożenie nieosiągnięcia zamierzonych celów wyce-

ny. Dla właściciela (lub inwestora) oznacza to zmniejszenie potencjalnych dochodów, zmniejszenie, bądź utratę kapitału własnego, a w krańcowym przypadku bankructwo. W efekcie ryzyko prowadzi do możliwości utraty uzyskania korzystniejszej alternatywnej szansy inwestora (lub zakupienie nieruchomości).

Dla rzeczoznawcy majątkowego pojęcie ryzyka jest miarą odpowiedzialności rzeczoznawcy.

W podejściu dochodowym ryzyko w wycenie nieruchomości możemy zdefiniować jako różnicę pomiędzy rzeczywistymi dochodami uzyskanymi przez właściciela (lub inwestora nieruchomości), a spodziewanymi dochodami oszacowanymi przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ocena ryzyka wartości nieruchomości może zostać powiązana z oceną efektywności dochodów wygenerowanych w poszczególnych latach dla określonego okresu prognozy (projekcji) wycenianej nieruchomości. Uwzględnić tutaj można alternatywne warianty wartości wycenianych nieruchomości, nie tylko zależne od sposobu zagospodarowania lub wykorzystania nieruchomości, ale od oczekiwanych dochodów skorelowanych z prawdopodobnymi stanami gospodarczymi, mikro i makroekonomicznymi, uwzględnionymi w scenariuszach prognozy. Można uwzględnić trzy podstawowe warianty dla danego scenariusza:

- a) wariant pesymistyczny – *bessa*,
- b) wariant neutralny – stagnacja (stabilizacja),
- c) wariant optymistyczny – *hossa*.

Pojęcie ryzyka jest niejednoznaczne, gdyż obejmuje charakter zdarzeń (informacji) wielu czynników zewnętrznych (makro i mikroekonomicznych), oraz wewnętrznych – (decyzyjnych właściciela – inwestora nieruchomości), niezależnych lub zależnych od siebie, o różnym stopniu oddziaływania, których poziom nieoznaczoności wzrasta wraz ze wzrostem okresu retrospekcji, powiększając obszar ryzyka do stanu coraz to większej niepewności związanej z przyszłością (można przewidzieć stopień oddziaływania tych zdarzeń, lecz trudno jest jednoznacznie określić, które z tych czynników posiada większą wagę oddziaływania – analogicznie do zasady Heisenberga).

Ogólna procedura postępowania przy określeniu, identyfikacji, analizie, szacowaniu, kalkulacji i prognozowaniu czynników ryzyka jest następująca:

- 1) identyfikacja i określenie oraz wybór istotnych rodzajów i typów ryzyka mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości,
- 2) ocena i analiza wpływu poszczególnych czynników ryzyka oraz skali jego występowania,
- 3) ustalenie prawdopodobieństwa występowania ryzyka dla określonego rozkładu prawdopodobieństwa lub losowe oszacowanie prawdopodobnej wartości ryzyka dla nieznanego rozkładu prawdopodobieństwa skorelowanego ze stanami gospodarczymi scenariuszy oraz z alternatywnymi projektami założeń inwestycyjnych wycenianej wartości nieruchomości,

4) obliczenie wartości oczekiwanej, odchylenia standardowego i współczynników zmienności,

5) wybór maksymalnej wartości oczekiwanej prognozy o minimalnej wartości ryzyka z alternatywnych oczekiwanych wartości nieruchomości lub innej dualnej pary wartości nieruchomości i związanej z nią wartości ryzyka zapewniający pożądaną przez rzeczoznawcę i właściciela lub inwestora warunek optymalnego wyboru.

Wykorzystanie omawianej procedury ma zastosowanie do dwóch etapów:

- 1) *ex post*, tj. w stosunku do zaistniałych stanów w poprzednich okresach,
- 2) *ex ante*, tj. wykreowania oczekiwanej wartości rynkowej nieruchomości, dochodów, zysków, stóp procentowych lub dyskontowych itp. w oparciu o prognozę przewidywanych stanów (i zdarzeń).

Zasadniczymi metodami przy stosowaniu procedury określenia, identyfikacji, analizy i kalkulacji ryzyka, wykorzystywanymi w dwóch etapach *ex post* i *ex ante*, są poniższe uporządkowane hierarchicznie w funkcji wzrastającego poziomu niepewności i abstrakcyjnego stopnia uogólnienia ryzyka:

- **metoda deterministyczna** – zawierająca zmienne zdefiniowane, wyrażające dochody, sprzedaż, zysk, koszty, czy stopę kapitalizacji, lub dyskontową. Dla tych parametrów ryzyko jest jednoznacznie oznaczone, określone i oszacowane.
- **metoda probabilistyczna** – zawiera zmienne losowe parametrów determinujących wartość nieruchomości, ale o znanym i określonym prawdopodobieństwie przewidywanych stanów warunkujących wartość nieruchomości,
- **metoda statystyczna** – zawierająca zmienne losowe, o niejednoznacznie określonym i znanym rozkładzie prawdopodobieństwa. W celu oszacowania prawdopodobieństwa przewidywanych stanów warunkujących wartość nieruchomości, wygenerowuje się losowo oczekiwane rozkłady prawdopodobieństwa, a następnie oszacowuje się,
- **metoda symulacyjna** programowania matematycznego oparta o pięć kryteriów wyboru decyzji optymalnej: zasada maksymin (Walda), zasada minimaksu (Savage'a), pesymizmu – optymizmu (Hurtwicza), maksymalizacji średniej arytmetycznej korzyści (Laplace'a-Bayesa), kryterium beta,
- **metoda prawdopodobieństwa obiektywnego i subiektywnego** (tzw. metoda K.J.Arrow'a).
Prawdopodobieństwa obiektywne są jednakowe dla tego samego zdarzenia dla wszystkich i różnych osób podejmujących decyzje, natomiast prawdopodobieństwa subiektywne to różnie oszacowane prawdopodobieństwa przez co najmniej dwie różne osoby tego samego zdarzenia, z powodów odmiennych poglądów, przekonań, informacji. Prawdopodobieństwa subiekty-

wne są transformowane na obiektywne na podstawie aksjomatów, opartych o prakseologiczną zasadę racjonalności, która porządkuje alternatywne decyzje w kategoriach względnej pożądalności oraz „ujawnionych preferencji” przy wykorzystaniu zasady maksymalizacji oczekiwanej użyteczności (stanowiącej kryterium optymalizujące działanie w warunkach niepewności), polegającej na wyborze ze zbioru alternatywnych działań – tego działania, które przyniesie nam wyższą użyteczność lub cenność, określona przykładowo osiągnięciem najwyższego zysku z nieruchomości. Zasady te wywodzą się z: prakseologii, teorii wyboru i użyteczności.

Omawiane metody wyznaczania ryzyka nie są samostne, lecz przenikają się wzajemnie, pozwalają wyznaczyć poziom ryzyka w warunkach niepewności i odmiennych informacji wpływu czynników w przyszłości na wartość nieruchomości (metodą 5), a poprzez ich transformacje sprowadzamy czynniki kwantyfikujące poziom ryzyka w wycenie wartości nieruchomości do klasycznych matematycznych: probabilistycznych.

Przykładowo, wykorzystując zasadę maksymalizacji oczekiwanej użyteczności dla różnych oszacowań zysku z nieruchomości w prognozowanym piątym roku, określamy grupy ryzyka obiektywnego oraz subiektywnego, które sprowadzamy wykorzystując metodę prawdopodobieństwa obiektywnego i subiektywnego, tylko dla czynników obiektywnych, a następnie dla różnych scenariuszy obiektywnych zdarzeń ustalamy oczekiwane zyski według wag – prawdopodobieństwa preferencji i pożądalności. Kolejnym krokiem jest oszacowanie niejednoznacznie określonego rozkładu prawdopodobieństwa obiektywnego, w oparciu o metodę statystyczną i sprowadzenie jej do klasycznej metody probabilistycznej, wykorzystującej rachunek prawdopodobieństwa.

Posługując się powyższymi metodami można ustalić i oszacować, a nawet zredukować ryzyko o dużym stopniu niepewności dla długoterminowych prognoz lokaty kapitału, jego zabezpieczenia i uzyskania dochodów i inwestowaną nieruchomości.

Do oceny, kalkulacji i szacowania ryzyka przy wycenie nieruchomości można posłużyć się wieloma technikami, opartymi na pięciu przedstawionych metodach. Zasadniczo wyodrębnić możemy dwie grupy technik:

- * wkomponowanie ryzyka w ocenę efektywności nieruchomości, inwestycji, poprzez:
 - a) dostosowanie stopy dyskontowej,
 - b) dostosowanie strumienia przychodów netto (cash – flow),
- * modeli symulacyjnych, symulujących rachunek inwestycyjny przedmiotowej nieruchomości, opartych na opisie zależności o charakterze finansowym i rzeczowym, które dzielimy ze względu na stosowaną metodę na deterministyczne i probabilistyczne

Modele deterministyczne i probabilistyczne z kolei możemy podzielić na: kompleksowe (strategiczne), optymalizacyjne i in.(rys.).

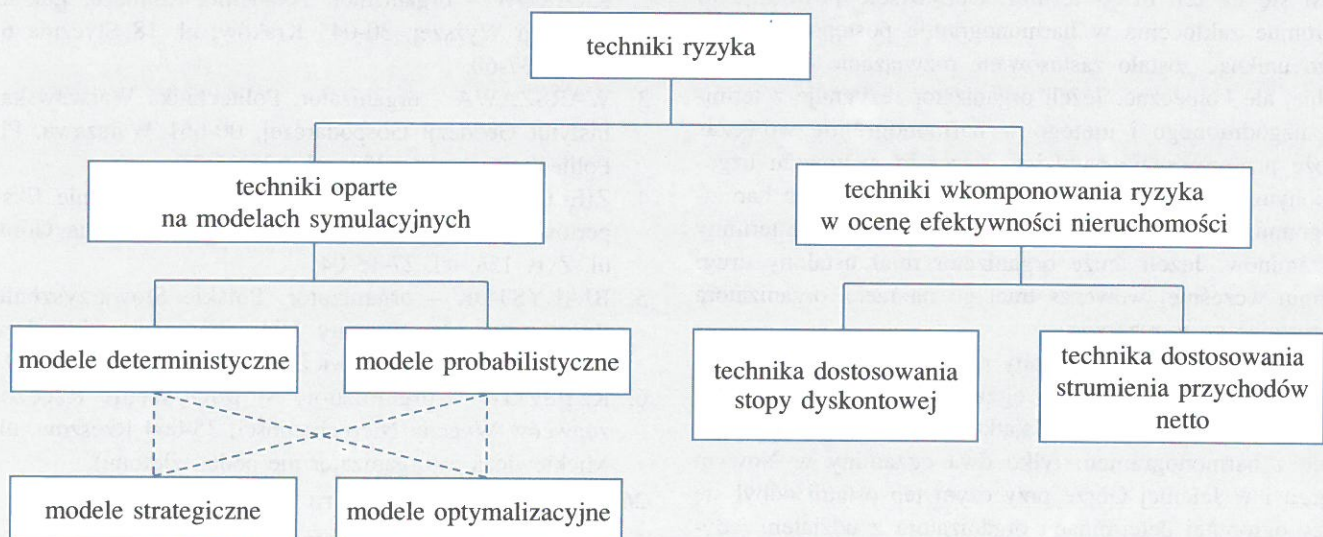
Przypisy

- 1) Por. E.Kreim, *Zukunftsorientierte Kreditenscheidung*, Wiesbaden, 1988 s. 45-48.

Bibliografia

- (1) K.J.Arrow, *Eseje z teorii ryzyka*, PWN, Warszawa, 1979.
- (2) B.Gruszka, Z.Zawadzka, *Ryzyko w działalności bankowej, zabezpieczenia systemowe*, SGH, Warszawa, 1992 r.
- (3) J. G. Siegel, J. K. Shim, S. K. Hartman, *Przewodnik po finansach*, PWN, 1995 r.

Techniki do oceny, szacowania i kalkulacji ryzyka



UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Ocena wyników egzaminów w I kwartale 1995 r.

Andrzej Kobyłecki

Tradycyjnie po okresie świątecznym w styczniu niewiele osób decyduje się na poddanie sprawdzianowi w zakresie kwalifikacji zawodowych. Dlatego też z zapowiadanych wcześniej sześciu egzaminów odbył się jeden w Warszawie na Politechnice Warszawskiej, zorganizowany przez Instytut Geodezji Gospodarczej. Do egzaminu przystąpiło 20 osób, wynik pozytywny uzyskało 13 osób, co stanowi 65 proc. i jest rezultatem dobrym biorąc pod uwagę przeciętny uzyskany w 1994 r.

W lutym zaobserwowano umiarkowane zainteresowanie, również ilość egzaminów była mniejsza od ustalonej w harmonogramie. Z wcześniej zaplanowanych odbyły się egzaminy w Opolu, Szczecinie i Katowicach. Wyniki w granicach średniej uzyskano w Opolu i Szczecinie, natomiast trochę gorzej wypadł egzamin w Katowicach. Osoby zdecydowane na zdawanie egzaminu w Warszawie, nie przygotowane jeszcze wystarczająco w styczniu, zapragnęły przystąpić do tego sprawdzianu w lutym. W związku z rezygnacją organizatorów w Zielonej Górze i Gdańsku organizacja takiego egzaminu okazała się możliwa. Niestety wynik (zdało tylko 24 proc. osób przystępujących) był w tym miesiącu najniższy.

Zaobserwowano pewną powtarzającą się prawidłowość, w przypadku gdy organizator ma uzgodnione dwa terminy egzaminów w niezbyt długim odstępie czasu wówczas większość uczestników, bywa, że w ostatniej chwili, przenosi się na ten drugi termin. Oczywiście powoduje to ogromne zakłócenia w harmonogramie postępowań. Aby tego uniknąć zostało zastosowane rozwiązanie dość radykalne, ale konieczne. Jeżeli organizator rezygnuje z terminu uzgodnionego i ujętego w harmonogramie wówczas może przeprowadzić najbliższy egzamin w nowym uzgodnionym terminie po zrealizowaniu już ustalonego harmonogramu czyli za rok, bo na taki okres są ustalane terminy egzaminów. Jeżeli tenże organizator miał ustalony drugi termin wcześniej wówczas traci go na rzecz organizatora pozostającego w rezerwie.

W marcu również nastąpiły pewne zmiany w stosunku do ustaleń harmonogramu egzaminów opublikowanego w nr 3. „Rzeczoznawcy Majątkowego”. Odbyły się zgodnie z harmonogramem tylko dwa egzaminy w Nowym Sączu i w Jeleniej Górze przy czym ten ostatni odbył się przy ogromnej determinacji organizatora z udziałem jedy-

nie 10 osób. Ponadto odbyły się egzaminy w Łodzi, Lublinie i Katowicach. Najlepiej w marcu wypadł egzamin w Nowym Sączu, gdzie na 25 osób świadectwa nadania uprawnień otrzymało 16 osób. Najniższy wynik odnotowaliśmy w Katowicach, gdzie na uczestniczące 33 osoby pozytywny wynik uzyskało 9 osób.

Podsumowując pierwszy kwartał 1995 r. odnotowujemy następujące dane:

- odbyło się 10 egzaminów,
- udział wzięło 202 osoby,
- świadectwo nadania uprawnień otrzymały 93 osoby.

Przewidywane egzaminy na uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości do końca 1995 r.

27 – 29 lipca 1995 r.:

1. WARSZAWA – organizator: Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, 00-637 Warszawa, ul. Armii Ludowej 10, p. 421, tel. 25-35-72.

W sierpniu br. przewidujemy przerwę urlopową w pracy Komisji Kwalifikacyjnej.

28 – 30 września 1995 r.:

1. WROCŁAW – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, 50-357 Wrocław, ul. Grunwaldzka 53, tel. 20-56-16 lub 20-56-77.
2. KRAKÓW – organizator: Akademia Rolnicza, Zakład Geodezji Wyższej, 30-045 Kraków, ul. 18 Stycznia 6, tel. 33-37-60.
3. WARSZAWA – organizator: Politechnika Warszawska, Instytut Geodezji Gospodarczej, 00-661 Warszawa, Pl. Politechniki 1, pok. 302, tel. 625-15-27.
4. ZIELONA GÓRA – organizator: Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości, 65-048 Zielona Góra, ul. Zyty 15a, tel. 27-15-04.
5. BIAŁYSTOK – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, oddział w Białymstoku, ul. Mickiewicza 3 pok. 317, tel. 43-95-99.
6. RZESZÓW – organizator: Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, 35-064 Rzeszów, ul. Mickiewicza 5 (organizator nie podał telefonu).

26 – 28 października 1995 r.:

1. WROCŁAW – organizator: Polskie Stowarzyszenie

Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, 50-357 Wrocław, ul. Grunwaldzka 53, tel. 20-56-16 lub 20-56-77.

2. SIEDLCE – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział Podlaski w Siedlcach, 08-110 Siedlce, ul. Prym. St. Wyszyńskiego 10, tel. 44-79-03.
3. WARSZAWA – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Oddział Warszawski 00-432 Warszawa, ul. Górnośląska 31 p. 4, tel. 26-87-51, 12-51-69, 29-98-86.
4. KALISZ – organizator: Kaliskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, 62-800 Kalisz, Al. Wolności 17, tel. 700-99.
5. OPOLE – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, O/Opole, 45-082 Opole, ul. Piastowska 14, p. 324, tel. 380-61.
6. GDAŃSK – organizator: Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, 80-850 Gdańsk, ul. Rajska 6, p. 306, tel. 31-28-61 w. 306.

23 – 25 listopada 1995 r.:

1. KOSZALIN – organizator: Stowarzyszenie Naukowo-Techniczne Inżynierów i Techników Rolnictwa, 75-204 Koszalin, ul. Jana z Kolna 38 blok BII, tel. 45-43-67, 42-39-13.
2. LESZNO – organizator: Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, O/w Lesznie, ul. Sikorskiego 9a, tel. 20-11-38.
3. PŁOCK – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. Brak pisemnego potwierdzenia i bliższych danych o organizatorze.
4. SZCZECIN – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. Oddział w Szczecinie, 70-455 Szczecin, Pl. Armii Krajowej 1, tel. 22-25-22.
5. ELBLĄG – inicjatorem organizacji egzaminu jest Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego w Elblągu i tam też należy kierować wnioskami; tel. 32-74-35, 33-75-01 w. 441.
6. JELENIA GÓRA – organizator: Stowarzyszenie Takساتorów Polskich, 58-500 Jelenia Góra, ul. Wolności 55/4, tel. 225-75.

W grudniu 1995 r. nie przewidujemy egzaminów z uwagi na okres świąt, a także prace związane z podsumowaniem roku.

UWAGA!

Wszystkie wyżej podane dane dotyczą rezerwacji terminu z dużym wyprzedzeniem. Realizacja egzaminu w podanej miejscowości zależy od zgłoszonej do organizatorów ilości wniosków o nadanie uprawnień. Również brak potwierdzenia gotowości przeprowadzenia egzaminu na 2 miesiące przed jego terminem może spowodować zmianę miejsca jego przeprowadzenia.

WYCIĄG Z REGULAMINU DZIAŁANIA KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ DS. UPRAWNIENÍ ZAWODOWYCH

(Obowiązuje od 1.06.1995 r., zatwierdzony przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa)

§ 23

1. W części wstępnej postępowania kwalifikacyjnego dokonuje się następujących czynności:
 - 1) przeprowadza się analizę dokumentów złożonych przez osobę zainteresowaną,
 - 2) ustala się czy osoba zainteresowana posiada wymagane wykształcenie oraz czy ukończyła studium podyplomowe lub kurs specjalistyczny, uwzględniające wymogi programowe ustalone przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa,
 - 3) sprawdza się w jakim zakresie staż pracy i praktyka zawodowa osoby zainteresowanej są przydatne przy wykonywaniu prac z zakresu szacowania nieruchomości,
 - 4) bada się czy wykaz prac z zakresu szacowania nieruchomości, a także dołączona dokumentacja trzech prac z tego wykazu są wystarczające do dopuszczenia do części sprawdzającej postępowanie,
 - 5) dokonuje się łącznej oceny punktowej trzech prac dołączonych do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych.
2. Oceny prac dokonuje się w następujący sposób:
 - prace wykonane w ramach działalności zawodowej mogą otrzymać łącznie od „0” do „10” punktów,
 - projekty prac wykonane w ramach ćwiczeń mogą otrzymać łącznie od „0” do „3” punktów.
3. Jeżeli prace lub projekty prac otrzymały łączną ocenę 0 pkt. osoba zainteresowana nie zostaje dopuszczona do części sprawdzającej postępowania kwalifikacyjnego. Prace te nie mogą być poprawiane po podjęciu części wstępnej postępowania kwalifikacyjnego.
4. Liczbę punktów uzyskaną przy ocenie prac lub projektów prac dolicza się do liczby punktów uzyskanych w wyniku oceny egzaminu pisemnego.
5. W przypadku prac zbiorowych osoba zainteresowana składa oświadczenie o zakresie rzeczowym jej udziału w pracy zbiorowej.

§ 24

W części sprawdzającej postępowania kwalifikacyjnego dokonuje się następujących czynności:

- 1) przeprowadza się egzamin pisemny,
- 2) przeprowadza się egzamin ustny, w czasie tego samego posiedzenia Komisji, w ramach którego przeprowadza się egzamin pisemny.

§ 25

1. Egzamin pisemny polega na udzieleniu odpowiedzi meryto-

rycznych na zadane pytania oraz podaniu w przypadku, o którym mowa w § 26 pkt.1 lit.a podstaw prawnych regulujących sprawę zawarte w tych pytaniach, a ponadto na rozwiązaniu przykładu praktycznego.

- Liczba pytań na egzaminie pisemnym wynosi 15, w tym:
 - z przepisów ogólnych – 3,
 - z zagadnień ekonomiczno-finansowych – 3,
 - z zasad szacowania nieruchomości zurbanizowanych – 6,
 - z zasad szacowania nieruchomości rolnych i leśnych – 3.

§ 26

Oceny wyników egzaminu pisemnego dokonują członkowie zespołu kwalifikacyjnego według następujących zasad:

- 1) prawidłowość odpowiedzi ocenia się w punktach:
 - a. z przepisów ogólnych od 0–6 pkt. w tym:
 - odpowiedź na część pytania dotyczącą podstawy prawnej od 0–2 pkt,
 - odpowiedź na część pytania dotyczącą zagadnień merytorycznych od 0–4 pkt.
 - b. z zakresu pozostałych zagadnień od 0–6 pkt.
 - c. rozwiązanie praktycznego przykładu związanego z wyceną nieruchomości od 0–10 pkt.
- 2) sumuje się punkty uzyskane ze wszystkich odpowiedzi i oblicza łączną liczbę pkt. osiągniętych przez osobę zainteresowaną, przy czym max. liczba pkt. uzyskanych z tych odpowiedzi wynosi 100.
- 3) wynik egzaminu pisemnego wpisuje się na arkusz egzaminacyjny pracy pisemnej opatrując go datą i podpisem sprawdzającego.

§ 27

Warunkiem dopuszczenia do egzaminu ustnego jest uzyskanie łącznej liczby 75 pkt. z oceny prac lub projektów prac oraz egzaminu pisemnego.

§ 28

1. Na egzaminie ustnym osoba zainteresowana prezentuje zespołowi kwalifikacyjnemu, zgodnie z dokonanym przez zespół wyborem, jedną z dostarczonych przez siebie prac. Członkowie zespołu zadają pytania. Liczbę pytań określa przewodniczący zespołu.
2. Zadane pytania notuje się w protokole z postępowania kwalifikacyjnego, zapisując przy każdym pytaniu ocenę pozytywną lub negatywną.
3. Po wyczerpaniu pytań i odpowiedzi zespół kwalifikacyjny dokonuje oceny egzaminu ustnego i całego postępowania kwalifikacyjnego. W przypadkach, gdy nie można oceny ustalić większością głosów decyduje głos przewodniczącego zespołu kwalifikacyjnego.

§ 29

1. Wyniki postępowania kwalifikacyjnego wpisuje się do protokołu, który podpisują wszyscy członkowie zespołu kwalifikacyjnego.
2. Po podpisaniu protokołu przewodniczący zespołu kwalifika-

cyjnego ogłasza osobie zainteresowanej ostateczny wynik postępowania kwalifikacyjnego.

3. Osoba zainteresowana, która uzyskała negatywny ostateczny wynik postępowania kwalifikacyjnego, w przypadku ponownego ubiegania się o nadanie uprawnień zawodowych jest zobowiązana do poddania się całemu postępowaniu kwalifikacyjnemu.

§ 30

1. Część sprawdzająca postępowania kwalifikacyjnego dla osób posiadających szczególnie dorobek w zakresie szacowania nieruchomości polega na uznaniu tego dorobku zamiast przeprowadzenia egzaminu. W trakcie postępowania ocenia się dorobek osoby zainteresowanej w zakresie szacowania nieruchomości na podstawie złożonych dokumentów. Przewodniczący komisji może zdecydować o przeprowadzeniu rozmowy merytorycznej z osobą zainteresowaną, jeżeli złożone przez tę osobę dokumenty stwierdzające posiadany dorobek w zakresie szacowania nieruchomości są niejednoznaczne i wymagają złożenia dodatkowych wyjaśnień.
2. Szczególny dorobek w zakresie szacowania nieruchomości ocenia się stosując następujące kryteria:
 - 1) ogólna praktyka w zakresie nieruchomości,
 - 2) prace naukowe,
 - 3) działalność dydaktyczna,
 - 4) publikacje,
 - 5) unikalne prace z zakresu wyceny nieruchomości
3. Postępowanie, o którym mowa w ust.1 przeprowadza zespół kwalifikacyjny, którym kieruje przewodniczący Komisji.
4. Osoby wymienione w ust.1 składają wnioski o nadanie uprawnień zawodowych bezpośrednio w Departamencie Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Do wniosku należy dołączyć:
 - 1) opis praktyki zawodowej w zakresie nieruchomości,
 - 2) wykaz prac naukowych oraz co najmniej jedną pracę wybraną z tego wykazu,
 - 3) wykaz prowadzonych zajęć dydaktycznych z podaniem tematyki i ilości godzin wykładów, potwierdzony przez organizatorów tych zajęć.
 - 4) wykaz publikacji lub referatów oraz 3 opracowania wybrane z tego wykazu,
 - 5) wykaz wykonanych prac z zakresu szacowania nieruchomości oraz 3 unikalne prace wybrane z tego wykazu.

§ 31

Wzór protokołów z postępowania kwalifikacyjnego stanowią odpowiednio załączniki nr 3 i nr 5.

§ 32

Traci moc dotychczas obowiązujący regulamin działania Komisji Kwalifikacyjnej ds. Uprawnień Zawodowych.

I KRAJOWY KONGRES POŚREDNIKÓW W OBRODZIE NIERUCHOMOŚCIAMI 21-22 KWIECIEŃ'95, POZNAŃ

Szymon Sędek

Uważam, że było to naprawdę historyczne spotkanie w dziejach naszej organizacji. Bardzo krzepiący był udział tak szerokiego grona pośredników z całej Polski. Przyjechało 150 osób i to nie tylko z istniejących już stowarzyszeń lecz także pośrednicy z regionów gdzie nie ma jeszcze żadnych struktur. Byli więc nasi koledzy z Torunia, Elku czy Rzeszowa. Gościliśmy przedstawicieli Wschodnioeuropejskiej Fundacji Nieruchomości z Waszyngtonu, przedstawiciela ministerstwa gospodarki przestrzennej i budownictwa, reprezentanta wojewody poznańskiego.

Głównym tematem Kongresu były licencje zawodowe dla pośredników w obrocie nieruchomości. Jest to problem niezwykle dla nas istotny, budzący wiele kontrowersji i emocji. Dlatego też próbowaliśmy przyjrzeć mu się dokładnie i znaleźć jak najlepsze dla nas rozwiązanie.

Pierwszą część programu poświęciliśmy na zapoznanie się ze sposobem licencjonowania pośredników w innych państwach o rozwiniętej gospodarce wolnorynkowej. Niezwykle pomocne były dwa referaty przygotowane przez Daryla Lippincotta – Dyrektora WFN i prof. Władysława Brzeskiego z Krakowskiego Instytutu Nieruchomości.

Pan Lippincott przedstawił sytuację na największym i najlepiej rozwiniętym rynku nieruchomości na świecie tj. w USA. Określił przesłanki, które spowodowały wprowadzenie licencji zawodowych w tym państwie, zasady uzyskiwania licencji, instytucje, organizacje i władze zaangażowane w proces licencyjny. Wykazał też dlaczego samym pośrednikom powinno zależeć na wprowadzeniu licencji. Referat D. Lippincotta pozwolił zorientować się, że licencje wcale nie muszą oznaczać ograniczenia wolnego rynku, mogą natomiast bardzo przyczynić się do podniesienia poziomu świadczenia usług, do podniesienia prestiżu zawodu.

Prof. Brzeski przedstawił z kolei zbiorcze zestawienie wymagań licencyjnych w szeregu państw europejskich. Wynika z nich jednoznacznie, że w większości krajów Europy Zachodniej istnieje w takiej czy innej formie obowiązek posiadania licencji. Bardzo różne są natomiast warunki jej uzyskania. Co ciekawe, w wielu państwach konieczne jest przedstawienie gwarancji finansowych, co ma zabezpieczyć ewentualne roszczenia klientów. Na przykładzie Szwecji referent wskazał możliwości pewnych konkretnych uregulowań. Trzeba przyznać, że szwedzkie prawo bardzo dokładnie i szczegółowo normuje profesję

pośrednika i sposób wykonywania przez niego zawodu. Wydaje się, że w naszych warunkach tak daleko idące regulacje nie są jeszcze potrzebne.

Największe zaciekawienie wzbudziło wystąpienie dyrektora Henryka Jędrzejewskiego z MGPIB. Dyr. Jędrzejewski bezpośrednio prowadzi prace nad nową ustawą o nieruchomościach i co za tym idzie nad licencjonowaniem pośredników. Wskazał on na przesłanki wprowadzenia licencji, filozofię proponowanego unormowania, możliwe ramy czasowe. Bardzo istotne jest dla nas stwierdzenie pana Jędrzejewskiego, że Federacja oraz stowarzyszenia regionalne będą miały decydujący wpływ na proces licencjonowania. Sama licencja przyznawana będzie jednak przez szefa resortu budownictwa. Zgodnie z harmonogramem prac rządu, projekt nowego prawa powinien być przedmiotem posiedzenia Rady Ministrów w lipcu, co zaowocuje wniesieniem do Sejmu gotowego projektu ustawy jesienią tego roku. Po licznych pytaniach do dyr. Jędrzejewskiego nastąpił podział uczestników Kongresu na cztery grupy tematyczne: licencjonowania, promocji, szkolenia, umowy na wyłączność. Dyskusja w tych grupach była rzeczowa i czasami dość burzliwa jak np. w grupie licencyjnej.

Dzień drugi rozpoczął się dalszą pracą w grupach. Następnie kolejny referat wygłosił pan Lippincott, tym razem przedstawiając metody współpracy pomiędzy pośrednikami w USA oraz opisując zasady działania systemu MLS czyli wspólnej bazy ofert. I tym razem wykład wzbudził żywe zainteresowanie i liczne pytania.

Ostatnim punktem programu była prezentacja lokalnych rynków nieruchomości. Prawie wszystkie stowarzyszenia krótko scharakteryzowały swoje pole pracy wskazując ich minusy i plusy, podając średnie ceny różnych typów nieruchomości, itp.

I tak Kongres dobiegł końca. Wszyscy jego uczestnicy wyrazili chęć ponownego spotkania za rok, a jedno ze stowarzyszeń zadeklarowało możliwość zorganizowania II Kongresu.

Była to impreza na pewno udana, która potwierdziła sens naszych dotychczasowych działań. Potwierdziła istnienie pośrednictwa jako odrębnego, ukształtowanego zawodu i wolę ludzi wykonujących ten zawód do rozwijania profesji, do jej doskonalenia. Pozostaje tylko mieć nadzieję, że wszystkie te pozytywne tendencje będą trwałym elementem naszego życia zawodowego.

Z ŻYCIA FEDERACJI

☛ W marcu PFSRM rozpoczęła cykl trzydniowych seminariów na temat "Szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb skarbowo-podatkowych". Odbyły się już trzy takie seminaria: w marcu, kwietniu i maju. Podczas pierwszego seminarium wykład wygłosił wiceminister finansów Witold Modzelewski. Tematyka seminarium obejmuje: elementy prawa cywilnego (4 godz.), podstawy prawne postępowania karno-skarbowego (10 godz.), rzeczoznawca majątkowy w postępowaniu karno-skarbowym (10 godz.). Część zajęć prowadzą specjaliści z ministerstwa finansów. W związku z olbrzymim zainteresowaniem seminarium będą kontynuowane na jesieni.

☛ **15 marca** na walnym zgromadzeniu TIAVSC w Kapsztadzie (Afryka Południowa) został złożony wniosek Federacji o przyjęcie do tej organizacji.

☛ **2-4 maja** w Międzyzdrojach

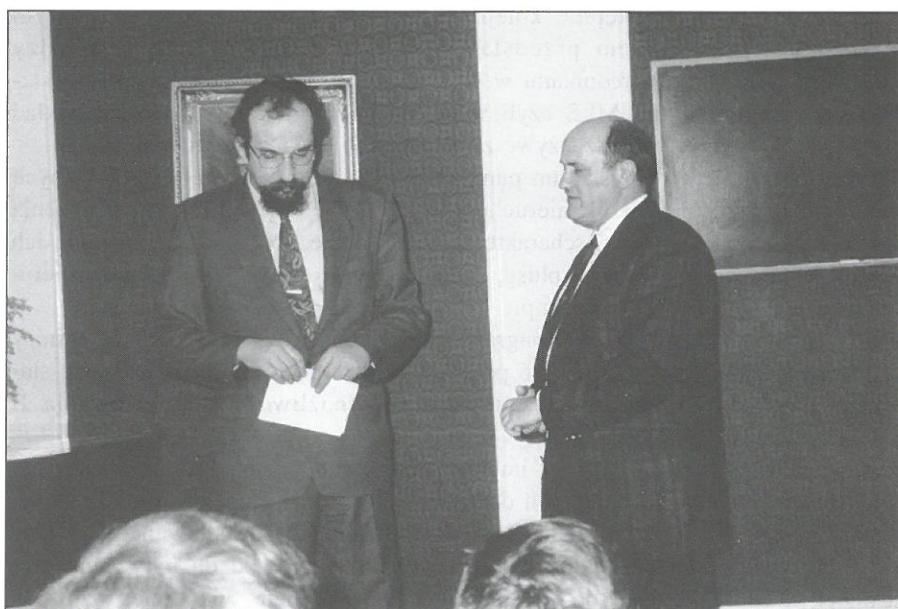
odbyło się seminarium dla szefów biur stowarzyszeń regionalnych zorganizowane dzięki pomocy finansowej i merytorycznej Fundacji z Waszyngtonu. Tematem szkolenia był rozwój stowarzyszeń.

☛ W tym samym miejscu **4 maja** zebrała się Rada Krajowa PFSRM. Wyjazdowe posiedzenie odbyło się z inicjatywy szefa oddziału PSRWN Ryszarda Słojewskiego, który zatroszczył się o dobrą organizację pobytu zarówno członków Rady jak i zaproszonych gości. Podjęto kilka ważnych uchwał, z czego najważniejsza to przyjęcie Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych w następującym brzmieniu: "Rada Krajowa PFSRM na posiedzeniu w dniu 4 maja 1995 r. postanowiła przyjąć do stosowania w praktyce członków stowarzyszeń wchodzących w jej skład Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych według projektu przygotowanego przez zespół prawno-

-legislacyjnych i standardów zawodowych pod przewodnictwem Zdzisława Małeckiego. Członkowie Rady Krajowej PSFRM zobowiązują się wdrożyć do powszechnej praktyki te Standardy oraz przeprowadzić stosowne szkolenia w swoich stowarzyszeniach, a także uczestniczyć w dalszym rozwijaniu standardów, stosownie do potrzeb praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Wydanie książkowe Standardów jest do kupienia w warszawskim biurze Federacji oraz wszystkich stowarzyszeniach członkowskich. Uchwalono także regulamin działania Komisji Arbitrażowej powołanej przy Federacji. Do PFSRM przyjęto 20-ste stowarzyszenie – Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach. Prezes zarządu tego stowarzyszenia Witold Domański opowiedział o powstaniu stowarzyszenia, jego statucie i członkach. Rada Krajowa PSFRM podjęła uchwałę o przyjęciu kolejnych członków wspierających. Zostały nimi zagraniczne firmy mające swoje przedstawicielstwa w Warszawie, zajmujące się m.in. wyceną nieruchomości i zatrudniające polskich rzeczoznawców: Debenham Thorpe Zadelhoff DTZ, EXPERTISE Sp. z o.o. oraz Prime Property INC.

☛ Prezydent Federacji A. Kalus spotkał się z członkami oddziału PSRWN w Szczecinie. Z inicjatywy R. Słojewskiego odbyło się także spotkanie wojewody szczecińskiego z dyr. H. Jędrzejewskim, A. Kalusem i prof. A. Hopperem, podczas którego omówiono problemy lokalnego rynku nieruchomości i roli rzeczoznawców majątkowych.

☛ **12 maja** reprezentujący Zarząd PFSRM A. Kalus podpisał



Inauguracja pierwszego seminarium skarbowo-podatkowego: prof. W. Modzelewski i prezydent A. Kalus.



Wizyta w Holandii. Stoją od lewej: A. Lieberom, A. van der Helm, B. van Groeningen, E. Jędrzejewska, A. Kalus, T. Stoffer.

z przedstawicielami Zarządu Krakowskiego Instytutu Nieruchomości W. Brzeskim i B. Rogatko umowę o współpracy. Obejmuje ona współpracę w zaprojektowaniu systemu ustawicznego kształcenia dla rzeczoznawców majątkowych oraz w zakresie wydawnictw i promocji działalności Federacji. KIN umożliwi nieodpłatne korzystanie ze zbiorów bibliotecznych w Centrum Informacji – wypożyczanie pocztowe pozycji z katalogu biblioteki na warunkach uzgodnionych w trybie roboczym. Zarząd PSFRM zorganizuje spotkanie informacyjne dla przedstawicieli stowarzyszeń w celu zapoznania ich z możliwościami korzystania z KIN-owskiego centrum informacyjnego.

☞ **13 maja** w Katowicach odbyło się jednodniowe seminarium zorganizowane przez Federację i miejscowe stowarzyszenie na temat ogólnych przesłanek do wartościowania obiektów zabytkowych i historycznych. Niezwykle interesujące zajęcia prowadził prof. Wiktor Zin – dyrektor Instytutu Historii Architektury i Konserwacji Zabytków Politechniki Krakow-

skiej. Wśród uczestników seminarium zauważyliśmy dyr. H. Jędrzejewskiego, naczelnik D. Błaszczyk, A. Kobyleckiego z resortu budownictwa.

☞ **18–19 maja** w Tillburgu (Holandia) przebywała delegacja PSFRM, na zaproszenie pośredników holenderskich, w związku z odbywającym się kongresem. Była to rewizyta, gdyż pośrednicy holenderscy gościli na III Krajowej Konferencji. Rozmowy z Zarządem Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM) dotyczyły obszarów możliwej współpracy, ze szczególnym uwzględnieniem szkoleń polskich rzeczoznawców w zakresie doradztwa nieruchomościowego, zarządzania nieruchomościami, tworzenia bazy informacyjnej o nieruchomościach. Poczynione podczas kongresu obserwacje będą wykorzystane w organizacji podobnych imprez w Polsce.

☞ 46 Światowy Kongres Międzynarodowej Federacji Nieruchomości FIABCI odbył się w Paryżu w dniach **20–26 maja**. Cele i zadania tej ważnej organizacji zostaną omówione w następnym numerze „RM”.

☞ **Od 1 do 14 czerwca** odbył się w Vancouver w Kanadzie, Światowy Kongres Wyceny. Jest on organizowany co dwa lata w ramach programu World Valuation Trust – fundacji mającej siedzibę w Wielkiej Brytanii. W organizację tego kongresu włącza się szereg uniwersytetów m.in. z Amsterdamu, Auckland, City londyńskiego, Royal Melbourne Institute of Technology, Uniwersytet z Singapuru itp. Celem kongresu jest stworzenie forum do dyskusji nad zasadami i metodami wyceny na całym świecie oraz zbliżenie czołowych rzeczoznawców z różnych krajów i przedstawicieli uczelni wyższych. Jeden z referatów wygłosił Krzysztof Grzesik.

☞ Podsekretarz stanu w resorcie finansów prof. Witold Modzelewski zwrócił się do prezydenta A. Kalusa o zaopiniowanie Tez Międzyresortowego Zespołu Roboczego ds. Reformy Systemu Opodatkowania Nieruchomości oraz Ewidencjonowania Nieruchomości. W opracowaniu tym przewiduje się wykorzystanie opinii i ekspertyz rzeczoznawców posiadających uprawnienia nadane przez MGPIB oraz wpisanych na listę ministra finansów w systemie powszechnej taksacji nieruchomości.

☞ Przygotowywane jest porozumienie między resortem budownictwa i PSFRM w sprawie organizacji egzaminów na uprawnienia państwowe. Po wakacjach jedynym organizatorem tych egzaminów będą stowarzyszenia regionalne.

☞ W dniach **13–18 czerwca** odbędzie się w Moskwie II Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych organizowana przez rzeczoznawców rosyjskich we współpracy ze Wschodnioeuropejską Fundacją na rzecz Nieruchomości z Waszyngtonu. Reprezentantem Federacji będzie wiceprezydent Henryk Czajkowski.

E.J.

KRONIKA

W przyjętym przez Sejm **programie polityki mieszkaniowej państwa** zapisano między innymi także założenia zmian w dziedzinie ewidencji gruntów oraz zagospodarowania przestrzennego i gospodarki gruntami. Czytamy tam, iż: „konieczne jest również uporządkowanie i unowocześnienie ewidencji gruntów i nieruchomości, tworzenie aktualnej i sprawnej informacji o terenie, uporządkowanie i uaktualnienie ksiąg wieczystych oraz udroźnienie systemu rejestracji własności i hipotecznych obciążeń finansowych. Planuje się także nadanie zapisom hipotecznym właściwej mocy egzekucji długu, utworzenie systemu katastru wieloczynnościowego i restytucję obligatoryjnych ubezpieczeń nieruchomości od ognia. Są to działania bez których projektowane reformy gospodarki zasobami mieszkaniowymi, systemu finansowania i kredytowania czy stymulowania rozwoju gospodarczego miast, dadzą efekty dalekie od oczekiwanych, a systemy dodatkowych zasileń pieniężnych będą niedrożne. Dla potrzeb utrzymania stabilności systemu i sterowania wielkością podaży i popytu mieszkaniowego powstać powinny obok systemu obligatoryjnych ubezpieczeń nieruchomości od ognia także:

- * towarzystwa ubezpieczeń procesu budowania,
- * towarzystwa ubezpieczeń kredytów i depozytów,
- * państwowy gwarant stabilności systemu finansowania, regulujący kształtowanie się podaży i popytu oraz interweniujący w przypadkach zakłóceń jego funkcjonowania.

Drugim kierunkiem tego programu jest poszukiwanie rozwiązań promujących budownictwo mieszkaniowe w gospodarce przestrzennej i gospodarce gruntami. Założenia rozwojowe gmin określać powinny przede wszystkim potrzeby renowacji urbanistycznej i infrastruktury obszarów zabudowanych, możliwości wykorzystania terenów przemysłowo-składowych, stanowiących na ogół znaczną uzbrojoną rezerwę terenową oraz aktywizacji terenów martwych funkcjonalnie. Duże rezerwy tkwią również w przejęciu niezbędnych dla realizacji zamierzeń gminy terenów rolnych w obszarach zurbanizowanych. Przekazane będą zatem przez Skarb Państwa tereny rolne, które mogą zostać wykorzystane na cele zabudowy mieszkaniowej i zieleni miejskiej.

Szczególnie ważnymi dziedzinami polityki promieszkaniowej są także:

- gospodarka gruntami, zwłaszcza publicznymi, w tym procesu scalania i nowej parcelacji,
- przygotowanie infrastruktury technicznej i społecznej dla budowy nowych zespołów urbanizowanych,

- modernizacja istniejących zasobów, w tym substandardowych osiedli mieszkaniowych,
- udostępnianie gruntów publicznych na cele mieszkaniowe na zasadach prawa zabudowy.



10 marca minister Barbara Blida powiedziała we Wrocławiu, że sytuacja na rynku mieszkaniowym po wejściu w życie ustawy o własności lokali komunalnych jest jej największym rozczarowaniem. Wyjaśniła ona, że otrzymuje z terenu sygnały, że niektóre gminy usiłują uzyskać od osób, które wykupiły mieszkania w zasobach komunalnych, środki na remonty ponieważ remonty nie były prowadzone przez kilkadziesiąt lat. Blida powiedziała, że żałuje, iż w ustawach o najmie i własności lokali nie znalazły się rozwiązania mające na celu zabezpieczenie interesów lokatorów.



Co nowego w sprawie autostrad? **10 marca** minister transportu i gospodarki morskiej Bogusław Liberadzki wręczył akty nominacyjne członkom Rady ds. Autostrad. Na jej czele stanął sekretarz stanu w MTiGM Stanisław Rybak. Rada liczy 16 osób i do jej zadań należy będzie m.in. opiniowanie projektów koncesji na budowę i eksploatację autostrad oraz zasad ustalania opłat za przejazdy.

Dyrektor Okręgowej Dyrekcji Dróg Publicznych w Opolu Eugeniusz Mróz zatrzymany został proces wykupu ziemi pod teren budowy przyszłych autostrad. Według ocen drogowców wykupiono już ok. 80 proc. terenów pod odpłatne odcinki autostrad i ponad 90 proc. pod część nieodpłatną. Obecne wstrzymanie procesu wykupu ziemi powstało w wyniku wolnego tempa prac legislacyjnych dotyczących zasad funkcjonowania Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad może opóźnić o rok budowę opolskiego odcinka autostrady śląskiej (Gliwice-Wrocław) – twierdzi Mróz.



14 marca sejmowa Komisja Polityki Przestrzennej, Budowlanej i Mieszkaniowej przyjęła autopoprawkę do projektu rezolucji Sejmu w sprawie koncepcji polityki przestrzennej zagospodarowania kraju. Przedłużono termin przedstawienia przez rząd tej koncepcji z 15 września na 15 listopada br.



16 marca Sejm przyjął informację rządu na temat sposobu rozwiązania protestów gmin, które przeciwstawiają

się ustalonym przez wojewodów stawkom kosztów odtworzeniowych, na podstawie których określana jest wysokość czynszów mieszkaniowych. Minister Barbara Blida poinformowała posłów, że problem ten nie istnieje, gdyż do tej pory tylko kilka gmin wnioskowało o przeniesienie na nie uprawnień do określania tych stawek. Według minister budownictwa stawki odtworzeniowe są w Polsce zróżnicowane – od 1023 zł za m² w woj. warszawskim do 450 zł w woj. chełmskim. Średnia wysokość stawki w kraju wynosi 670 zł. Według pani minister zróżnicowanie to jest prawidłowe i wynika m.in. z różnych cen i kosztów budowy mieszkań.



12 maja Stowarzyszenie Geodetów Polskich wybrało ponownie na swojego szefa Stanisława Kluskę. Przyjęto także kodeks etyki zawodowej. W przeciągu trzech lat najpilniejszą sprawą dla stowarzyszenia będzie „dobre wykorzystanie szansy na powołanie samodzielnego Centralnego Urzędu Geodezji i Katastru” – powiedział S. Kluska. Zapięklým problemem nazwał on podległość geodetów pod dwa ministerstwa: gospodarki przestrzennej i budownictwa oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej. Nowy kodeks etyczny zakazuje prowadzenia nieuczciwej konkurencji m.in. zabrania przedstawiania fałszywych danych podczas przetargów i wykonywania robót narażających klienta na straty.



Minister Barbara Blida przedstawiła w maju Sejmowi **sprawozdanie rządu z funkcjonowania ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych**. Podczas dyskusji posłowie sugerowali szybką nowelizację tej ustawy. Parlamentarzyści podkreślali niekorzystny wpływ reformy czynszów na działalność gmin w dziedzinie remontów i konserwacji budynków. W 31 proc. badanych miast wydatki na ten cel będą niższe od ubiegłorocznych, w 19 proc. wyższe wyłącznie nominalnie (z powodu inflacji), a w 50 proc. wyższe od ubiegłorocznych. W 40 proc. badanych miast nie zaplanowano na ten rok środków finansowych na remonty. Z monitoringu działania ustawy wynika, że tylko w jednej gminie (spośród badanych) podniesiono czynsze do maksymalnie określonej ustawą wyso-

kości 3 proc. wartości odtworzeniowej budynku, tj. ok. 2 zł za metr. Czynsz regulowany wprowadzono (lub jest wprowadzany) w 80 proc. badanych miast. Najwyższy czynsz ustalono na 1,25 zł za metr 2 miesięcznie, a najniższy wynosi 29 groszy za metr. W gminach gdzie wprowadzono czynsz regulowany średni dodatek mieszkaniowy wynosił 56 zł miesięcznie, a w gminach nie objętych jeszcze tą regulacją – 60 zł. Do stycznia dodatki otrzymało około 400 tysięcy gospodarstw domowych.



23 maja Rada Ministrów przyjęła projekt strategicznego programu rządowego „Zagospodarowanie mienia przejętego od wojsk Federacji Rosyjskiej”. Planuje się, że gminy, na których terenie znajdują się obiekty wojskowe po byłej armii radzieckiej będą otrzymywały dofinansowanie z budżetu państwa (z rezerwy celowej) do wysokości 50 proc. całkowitych kosztów ich utrzymania. W tym roku na ten cel ma być przeznaczonych 30.000.000 nowych zł. Budynki mieszkalne pozostawione przez wojska radzieckie nie nadają się do zamieszkania z powodu ich dewastacji oraz braku ogrzewania.

Prezydent Lech Wałęsa przekaze Sejmowi własne projekty ustaw regulujących kwestie reprivatyzacji i gruntów warszawskich. Oba projekty były konsultowane ze stowarzyszeniami dawnych właścicieli – poinformował Eligiusz Włodarczak z Kancelarii Prezydenta. Projekty przewidują możliwość zwrotu mienia w naturze, a w przypadku, gdy będzie to niemożliwe, zaspokojenie roszczeń bonami reprivatyzacyjnymi. Rozwiązania prezydenckie są udoskonalonymi wersjami projektów ustaw odrzuconych w grudniu w pierwszym czytaniu przez Sejm.

Rada Ministrów przyjęła **16 maja** projekt ustawy o rekompensatach z tytułu utraty mienia przejętego z naruszeniem prawa na podstawie przepisów wydanych w latach 1944-1962.

Lech Próchno-Wróblewski wiceprezes Unii Właścicieli Nieruchomości zapowiedział, że po uchwaleniu ustawy przez rząd wezwie do jej bojkotu wszystkie stowarzyszenia właścicielskie. Liczy jednak, że prezydent Wałęsa „skutecznie zawetuje taką ustawę”.

„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 Kobyłecki (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. Berezynska 24/6, tel./fax 617 73 54.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska, **Zdjęcia:** Szymon Kobusiński.

Numer oddano do druku w dniu 7 czerwca 1995 r.

Fotoreportaż



Nareszcie mamy Standardy!

Spotkanie w Międzyzdrojach



Uroczysty moment podpisania Standardów

2-5 maja
1995 r.



Wykład Fletchera Halla



Podpisywanie Standardów przez szefów stowarzyszeń regionalnych