



Rzeczoznawca Majątkowy

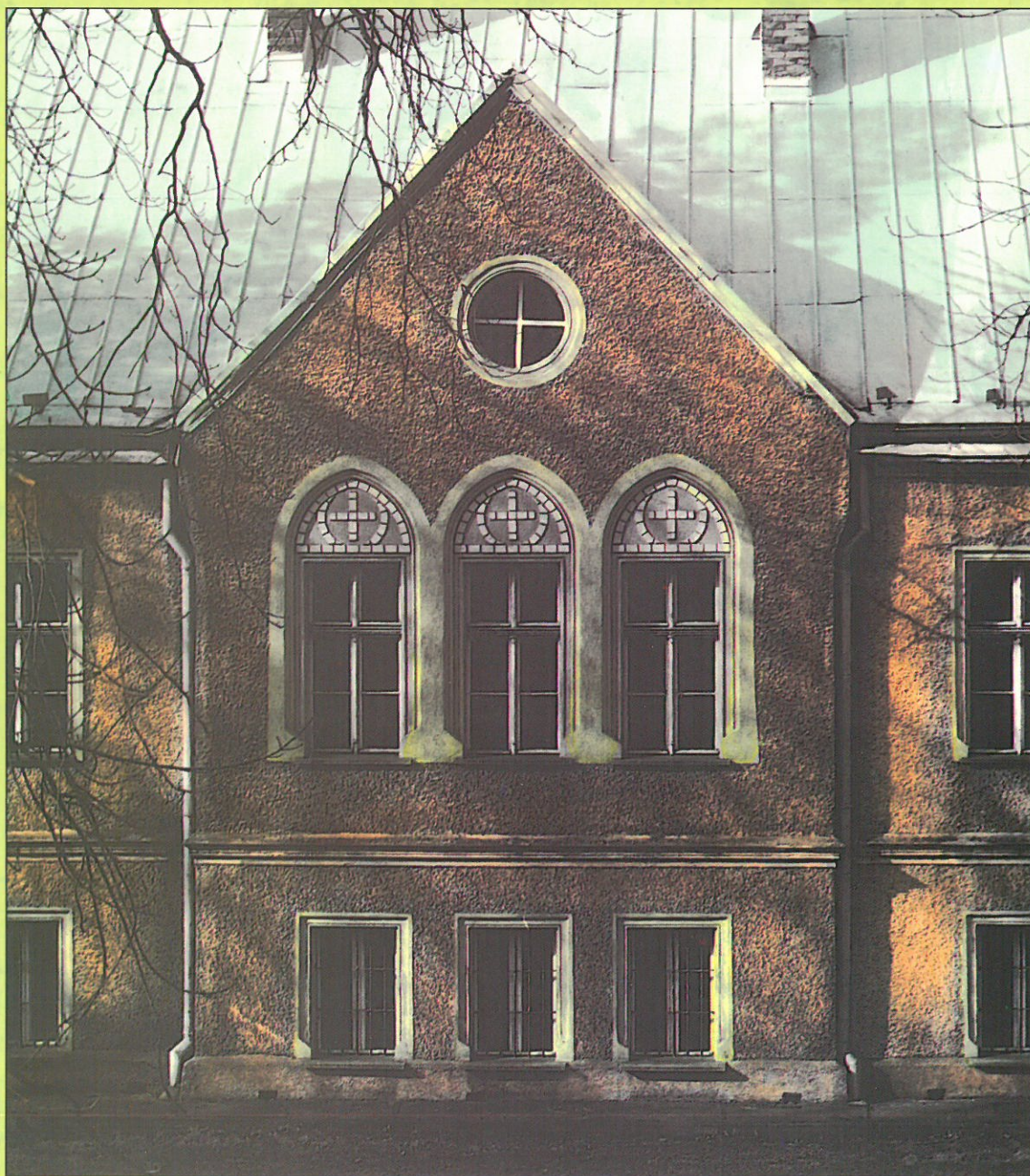
KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (12) Styczeń-Marzec 1997

Cena 12 zł

ISSN 1233-054X

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



Biegli sędziowie a osoby uprawnione do szacowania nieruchomości ●
Kalendarz prawny ●
Departament Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości UMiRM odpowiada na zapytania ●
Cele i przedmiot wyceny w pasie szacowania autostrady ●
Określanie wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic ●
Szacowanie wartości w kontekście tworzenia standardów wyceny ●
Punktowy system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jako podstawa różnicowania czynszu regulowanego ●
Nowa metoda przetargowa ustalania ceny – aukcja Vickreya ●
Wskaźnik intensywności zabudowy jako pomoc w szacowaniu gruntów ●
Rynek nieruchomości ●
Rozmiary i struktura rynku nieruchomości w Polsce ●
Zestawienie cen gruntów o charakterze biurowym i usługowym ●
Warszawski rynek nieruchomości – nowe inwestycje komercyjne i rezydencjalne ●
TEGOVOFA + EUROVAL = TEGOVA ●
Koszmar? ●
Z życia Federacji ●
Ankieta w Bydgoszczy ●
List Prezydenta PFSRM w sprawie operatu szacunkowego ●
Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości ●

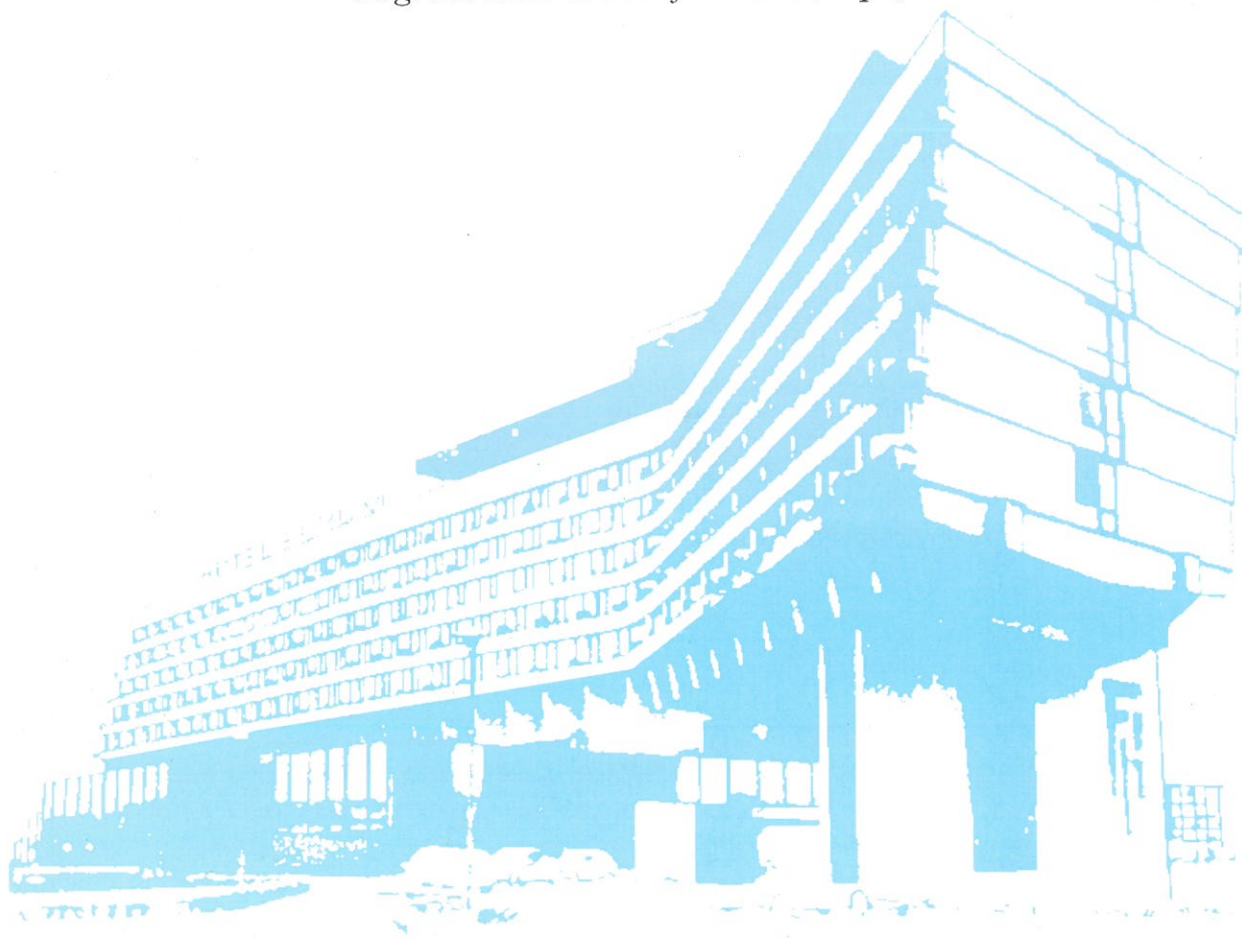


FORUM HOTEL CRACOW

*277 komfortowych, klimatyzowanych
pokoi, apartamenty, satelitarne
połączenie telefoniczne, TV, video*

*restauracja, grill bar, kawiarnia,
nocny klub, casino,
centrum kongresowe, centrum biznesu,
biuro podróży, basen,
sauna, solarium*

*4 wielofunkcyjne sale - 600 miejsc
kongresowych, 1000 miejsc
bankietowych, najnowocześniejsza
aparatura kongresowa (tłumaczenia
symultaniczne - " Philips",
nagłośnienie ambiofoniczne, itp.)*



ul. M. Konopnickiej 28, 30-302 Kraków,
tel. (48 12) 66 95 00, fax (48 12) 66 58 27, via satellite:
tel. (48) 39 12 18 81, fax. (48) 39 12 18 88

W NUMERZE

PRAWO

S. Kalus Biegli sądowi a osoby uprawnione do szacowania nieruchomości	2
Kalendarz prawny	4
Departament Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości UMiRM odpowiada na zapytania	6

STANDARDY I METODY WYCEN

R. Cymerman, T. Telega Cele i przedmiot wyceny w pasie szacowania autostrady ...	8
Z. Małecki Określanie wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic	10
D. Mackim Szacowanie wartości w kontekście tworzenia standardów wyceny	14
M. Trojanek Punktowy system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jako podstawa różnicowania czynszu regulowanego	17
A. Becht Nowa metoda przetargowa ustalania ceny – aukcja Vickreya	20
W. Kłopociński Wskaźnik intensywności zabudowy jako pomoc w szacowaniu gruntów	22

DZIAŁ REGIONALNY

B. Grzechnik Rynek nieruchomości	25
L. Kałkowski Rozmiary i struktura rynku nieruchomości w Polsce ...	28
M. Nowakowska, B. Stępień Zestawienie cen gruntów o charakterze biurowym i usługowym	31
B. Stępień Warszawski rynek nieruchomości – nowe inwestycje komercyjne i rezydencjalne	32

ZAGRANICA

M. Kalus TEGOVOFA + EUROVAL = TEGOVA	33
---	----

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

E. Wojciul Koszmar?	35
Z życia Federacji	38
Ankieta w Bydgoszczy	40
List Prezydenta PFSRM w sprawie operatu szacunkowego	40
Z myślą o wygodzie klientów	41
Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości	42

Drodzy Czytelnicy

Święta Wielkanocne są świętami radosnymi, wypełnionymi rodzącą się na nowo nadzieją. Źródłem tego jest nie tylko czczone zwycięstwo dobra nad złem, lecz także rozpoczynająca się o tej porze roku wiosna, a z nią budząca się z zimowego letargu przyroda. Dziękując się z Wami tradycyjnym Wielkanocnym Jajkiem życzę, aby wiara i nadzieja towarzyszyła nam na co dzień, że dni, które są przed nami będą lepsze niż czas dzisiejszy. Szczęście i powodzenie – tak potrzebne każdemu w domu i w pracy zawodowej – niech Was nie odstępują. Niech towarzyszy temu uśmiech, wzajemna życzliwość i wyrozumiałość. Jeżeli obdarzycie tym innych, możecie liczyć na wzajemność.

Przyjmijcie też najserdeczniejsze życzenia zdrowych i spokojnych Świąt spędzonych w gronie najbliższych w sympatycznej atmosferze.

*Prezydent PFSRM
Andrzej Kalus*



BIEGLI SĄDOWI A OSOBY UPRAWNIONE DO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na gruncie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości

Stanisława Kalus

Problematyka ujęta w tytule niniejszego artykułu nie traci swej ważności na tle stale wywołującej spory uchwały Trybunału Konstytucyjnego z 30 września 1992 r. (Dz. U. nr 75, poz. 376). Stanowisko zajęte w tej uchwale, której teza sformułowana została w sposób wyjątkowo skomplikowany i mało czytelny, oraz w niepublikowanym jej uzasadnieniu, wydaje się wskazywać, że biegli ci uprawnieni są do szacowania nieruchomości na gruncie także cytowanej w tytule ustawy.

Przyjęcie takiej tezy prowadzić może, moim zdaniem, do wykładni *contra legem*. Orzeczenie to niewiele wyjaśnia, jest natomiast źródłem wielu nieporozumień co do zadań, funkcji i kompetencji bielych sądowych.

We wspomnianym orzeczeniu Trybunał Konstytucyjny zajmuje się stosunkiem pomiędzy uregulowaniami trzech aktów normatywnych: znowelizowanym art. 44 ust. 2a ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. nr 30, poz. 163 z późn. zm.), art. 38 ust. 1 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. 1991 nr 30, poz. 127) oraz rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 8 czerwca 1987 r. w sprawie biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych (Dz. U. nr 18, poz. 112). Na gruncie tych aktów normatywnych wyłaniają się w szczególności dwa istotne zagadnienia, a mianowicie:

- Czy biegli sądowi muszą posiadać uprawnienia przewidziane w art. 44 ust. 2. i uzyskane w trybie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne?
- Czy biegli sądowi należą do kategorii tzw. innych osób posiadających uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości, którą przewiduje art. 38 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości?

Omawiane orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego wydaje się dawać w zasadzie odpowiedź jedynie na pierwsze z tych pytań, przewidując, że jedynie wówczas gdy biegli sądowi chcą uzyskać te kwalifikowane uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości, powinni to uczynić na zasadach i w trybie przewidzianym w stosownych przepisach ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Odpowiedź na drugie pytanie wydaje się wynikać ze sformułowania w tezie orzeczenia dotyczącego „innych osób posiadających uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy

z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (...) w tym również w stosunku do biegłych sądowych...”, co do których orzeczenie TK stwierdza, iż „brak jest podstaw do przyjęcia, by wymogi kwalifikacyjne postawione biegłym uprawnionym do szacowania nieruchomości w art. 44 ust. 2a ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne mogły się odnosić do wszystkich innych biegłych – w tym biegłych sądowych”. Otóż na gruncie przepisów powołanego w uchwale Trybunału Konstytucyjnego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 8 czerwca 1987 r. w sprawie biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do kwalifikowania tych biegłych jako osób uprawnionych ogólnie do szacowania nieruchomości. Zgodnie z par. 14 tego rozporządzenia „ustanowienie biegłym uprawnia po złożeniu przyrzeczenia do wydawania opinii na zlecenie sądu lub organu prowadzącego postępowanie przygotowawcze w sprawach karnych w zakresie tej gałęzi nauki, techniki, sztuki, rzemiosła, a także innych umiejętności, dla której ustanowienie nastąpiło”. Nie oznacza to wszakże, aby prezes sądu wojewódzkiego nadawał przez wpis na listę biegłych sądowych jakiegokolwiek pozasądowe uprawnienia do szacowania nieruchomości. Wręcz przeciwnie, uprawnia to jedynie do wydawania opinii na zlecenie sądu albo też organu prowadzącego postępowanie przygotowawcze.

Ograniczenie takie zostało w rozporządzeniu jednoznacznie sformułowane. Jest to na pewno zgodne z rolą i funkcją biegłego w postępowaniu cywilnym i karnym, jaką wyznaczają biegłym przepisy kodeksów stosownego postępowania i przy przyjęciu podstawowej tutaj zasady, że to sąd jest najwyższym biegłym. Zakres opinii biegłego wynika przecież z postanowienia dowodowego sądu, którym biegły jest związany, zaś strony mogą ustosunkować się do złożonej przez biegłego opinii, kwestionować ją, żądać powołania innego biegłego, itp.

Na gruncie cytowanego rozporządzenia brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że wpisanie konkretnej osoby na listę biegłych w danej specjalności stanowi przyznanie jej uprawnienia do wykonywania tej specjalności poza warunkami przewidzianymi w rozporządzeniu. Z par.12 ust. 2 wynika bowiem jedynie, że kognicji prezesa sądu wojewódzkiego, dokonującego wpisania danej

osoby na listę biegłych, podlega jedynie to, „czy posiadanie wiadomości specjalnych zostało dostatecznie wykazane”. Prezes ten nie bada zatem, czy rzeczywiście osoba taka owe fachowe wiadomości posiada, lecz jedynie, czy dokumenty przez nią przedstawione są wystarczające, czy też nie. Uregulowanie to jest oczywiście także niezbyt trafne, bo nie wiadomo, skąd prezes sądu wojewódzkiego ma mieć wiadomości, jakie dokumenty wykazują trafnie zasób fachowej wiedzy biegłego, a jakie tej gwarancji nie dają. Jest to jednak okoliczność o tyle mniejszej wagi, że, jak to już wyżej wskazano, opinia biegłego podlega ocenie w toku postępowania sądowego czy przygotowawczego. Gdyby jednakże zaliczać tych biegłych, legitymujących się niejednokrotnie zaświadczeniami różnych organów wydanymi bez przeprowadzenia należytego postępowania badającego ich zasób wiedzy, do kategorii osób ogólnie uprawnionych do szacowania nieruchomości, to ich opinie nie byłyby poddane stosownej kontroli i prowadzić by to mogło do opłakanych skutków.

Nawet przecież – jak to wskazywałam w poprzednim artykule „Rzecznawca przed sądem” nie jest to wcale rzadki przypadek, że brak zrozumienia przez biegłych sądowych współczesnych podejść i metod wyceny, stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych, wpływa na złą ocenę pracy rzeczoznawcy, a to z kolei powoduje, że sądy także dokonują wadliwej oceny pracy rzeczoznawców.

Do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz do byłego Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa często zgłaszane są poważne zarzuty pod adresem biegłych sądowych. W związku z tym resortowy projekt ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, który wszedł w ostatni etap prac sejmowych,

przewiduje także wymóg posiadania przez biegłych sądowych stosownych uprawnień rzeczoznawców majątkowych. Przepisy przejściowe tego projektu wyznaczają dotychczasowym biegłym terminy do uzyskania uprawnień, jeśli chcą nadal sprawować swoje funkcje. Nie jest prawdą twierdzenie, że w ten sposób rzeczoznawcy usiłują się pozbyć konkurencji, co jest czasem głoszone w środowisku

biegłych sądowych. Projektowana ustawa przewiduje bowiem aż trzy lata na uzyskanie stosownych uprawnień zawodowych wydawanych przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Chodzi jednakże o to, aby wszyscy specjaliści zajmujący się szacowaniem nieruchomości, zwłaszcza w tak newralgicznej dziedzinie jaką jest sprawowanie funkcji biegłego sądowego, posługiwali się tym samym warsztatem fachowym, aby rzeczywiście byli profesjonalistami wysokiej klasy. Jeżeli w zaufaniu do opinii biegłego sąd ma wydawać prawidłowe orzeczenia, to także wymogi, jakie stawiać należy pracy biegłego muszą być bardzo wysokie i nie mogą odbiegać na niekorzyść od wymagań stawianych innym biegłym i rzeczoznawcom.

W związku z tym można oczekiwać, że w niedalekiej perspektywie omawiana uchwała Trybunału Konstytucyjnego utraci swój sens, a biegli sądowi będą rekrutowani spośród najwyższej klasy rzeczoznawców. Nie

przesądza to oczywiście o konieczności odejścia wszystkich dotychczasowych biegłych, gdyż i obecnie wielu z nich posiada uprawnienia „państwowe” i nie utracą oni na pewno swego dotychczasowego statusu. □

Prof. dr hab. Stanisława Kalus jest profesorem w Katedrze Prawa Cywilnego na wydziale Prawa i Administracji UŚ w Katowicach, sędzią Sądu Apelacyjnego oraz kierownikiem podyplomowego Studium Wyceny i Gospodarki Nieruchomości.



KALENDARZ PRAWNY

1. Postanowienie Prezesa GUS z dnia 13 października 1996 r. w sprawie określenia obowiązku przekazywania danych statystycznych na rok 1997 (M.P. nr 70, poz. 653).

Weszło w życie 1 stycznia 1997 r.

2. Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. nr 137, poz. 638).

Weszła w życie 1 stycznia 1997 r., z tym że niektóre przepisy weszły w życie 29 listopada 1996 r.

3. Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. nr 137, poz. 639).

Weszła w życie 1 stycznia 1997 r.

4. Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym i o zmianie ustawy karnej skarbowej (Dz. U. nr 137, poz. 640).

Wejdzie w życie 1 kwietnia 1997 r., z tym że wiele jej przepisów obowiązuje od 1 stycznia 1997 r.

5. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 listopada o wysokości kwot podlegających opodatkowaniu zryczałtowanemu (Dz. U. nr 138, poz. 642).

Weszło w życie 1 stycznia 1997 r.

6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 listopada 1996 r. w sprawie wysokości opłat kancelaryjnych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 139, poz. 650).

Weszło w życie 19 stycznia 1997 r.

7. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 8 listopada 1996 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m kw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za III kwartał 1996 r. (M.P. nr 76, poz. 697).

Weszło w życie 10 grudnia 1996 r. i od tego dnia cena 1 m² powierzchni, o której mowa w zarządzeniu wynosi 1170 zł.

8. Obwieszczenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 23 października 1996 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zwrocie majątku utraconego przez związki zawodowe i organizacje społeczne w wyniku wprowadzenia stanu wojennego (Dz. U. nr 143, poz. 661).

9. Obwieszczenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 października 1996 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie warunków odpowiedzialności pracowników za szkodę w powierzonym mieniu (Dz. U. nr 143, poz. 662).

10. Ustawa z dnia 11 października 1996 r. o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. nr 146, poz. 680).

Weszła w życie 28 grudnia 1996 r.

11. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 13 listopada 1996 r. w sprawie obowiązków statystycznych z realizacji prac geodezyjnych w zakresie mapy zasadniczej, ewidencji gruntów i podziemnego uzbrojenia terenów (M.P. nr 77, poz. 704).

Weszło w życie 26 grudnia 1996 r. i nałożyło na wojewodów powyższy obowiązek, który obejmuje cyklicznie 2 lata (okres sprawozdawczy), począwszy od 1997 r. (za lata 1995–1996).

12. Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. nr 149, poz. 703).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 1997 r. i wprowadziła instytucję zastawu rejestrowego, ustanawianego w celu zabezpieczenia wierzytelności Skarbu Państwa i innych określonych w ustawie osób prawnych. Ustawa zawiera także zmiany do Kodeksu cywilnego, Kodeksu postępowania cywilnego, ustawy – Prawo bankowe oraz ustawy – Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi.

13. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. nr 151, poz. 713).

Weszło w życie 1 stycznia 1997 r. i ustala wysokość odsetek ustawowych na poziomie 35 % w stosunku rocznym.

14. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 154, poz. 753).

Weszło w życie 10 stycznia 1997 r.

15. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 5 grudnia 1996 r. zmieniające zarządzenie w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (M.P. nr 83, poz. 726).

Weszło w życie 5 stycznia 1997 r.

16. Ustawa z dnia 5 grudnia 1996 r. zmieniająca ustawę o zmianie zakresu działania niektórych miast oraz o miejskich strefach usług publicznych (Dz. U. nr 156, poz. 773).

Weszła w życie 1 stycznia 1997 r.

17. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z reformą funkcjonowania gospodarki i administracji publicznej oraz o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. nr 156, poz. 775).

Weszła w życie z dniem ogłoszenia, tj. z dn. 30 grudnia 1996 r., z mocą od dnia 1 stycznia 1997 r., z wyjątkiem przepisów, które wchodzi w życie z dniem 8 kwietnia 1997 r.

18. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 grudnia 1996 r. w sprawie określenia rodzajów wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, o które zmniejsza się podatek dochodowy (Dz. U. nr 156, poz. 788).

Weszło w życie 30 grudnia 1996 r.

19. Rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. nr 158, poz. 813).

Weszło w życie 15 stycznia 1997 r.

20. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 grudnia 1996 r. w sprawie sposobu i trybu ochrony znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych oraz rodzajów znaków nie podlegających ochronie (Dz. U. nr 158, poz. 814).

Weszło w życie 31 stycznia 1997 r.

21. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 23 grudnia 1996 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. nr 1, poz. 3).

Weszło w życie 22 stycznia 1997 r. i ma zastosowanie do wydatków inwestycyjnych poniesionych od dnia 1 stycznia 1997 r.

22. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 grudnia 1996 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. nr 1, poz. 4).

Weszło w życie 22 stycznia i ma zastosowanie do dochodów osiągniętych od dnia 1 stycznia 1997 r.

23. Obwieszczenia Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 1997 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w IV kwartale 1996 r. (M.P. nr 3, poz. 23).

24. Obwieszczenia Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w IV kwartale 1996 r. (M.P. nr 3, poz. 25).

25. Obwieszczenia Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w 1996 r. (M.P. nr 3, poz. 26).

Ceny i usługi konsumpcyjne wzrosły w stosunku do 1995 r. o 19,9 %.

26. Komunikat Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 1996 r. (M.P. nr 3, poz. 27).

Ceny te wzrosły w IV kwartale 1996 r. w stosunku do III kwartału o 2,8 %.

27. Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o muzeach (Dz. U. nr 5, poz. 24).

Weszła w życie 4 lutego 1997 r.

28. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 6, poz. 32).

Weszła w życie 8 lutego 1997 r.

29. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1996 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz. U. nr 6, poz. 35).

Weszło w życie 8 lutego, a ma zastosowanie od 1 stycznia 1997 r.

30. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. nr 9, poz. 43).

Weszła w życie 20 lutego 1997 r.

31. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. nr 9, poz. 44).

Weszła w życie 18 lutego 1997 r.

32. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 7 lutego 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz. U. nr 14).

Weszło w życie 18 lutego 1997 r.

M.K.

DEPARTAMENT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I NIERUCHOMOŚCI UMiRM ODPOWIADA NA ZAPYTANIA:

W sprawie interpretacji art. 2 c ust. 3 ustawy z 7 października 1992 r. nowelizującej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości

Zgodnie z treścią art. 2 c ust. 3 ww. ustawy przeniesienie własności budynków i innych urządzeń oraz lokali następuje odpłatnie, chyba że objekty te zostały wybudowane lub nabyte ze środków własnych spółdzielni lub ich związków.

Zarówno przepisy ustawy, jak i rozporządzenie Rady Ministrów z 16 marca 1993 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz. U. z 1993 r. nr 23, poz. 97 z późn. zm.) nie wyszczególniają środków pochodzących z Funduszu Rozwoju Rolnictwa jako środków własnych spółdzielni. Z tych względów nie mogą być one uznane jako środki własne spółdzielni.

W latach 1996–1970 na Fundusz Rozwoju Rolnictwa były wpłacane kwoty z budżetu państwa stanowiące różnicę między wartością wykonanych dostaw obowiązkowych zbóż, ziemniaków i zwierząt rzeźnych, natomiast w latach późniejszych kwoty z wpływów z podatku gruntowego.

Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa uprzejmie informuje, że pojęcie „środki własne” użyte w przepisie art. 2 c ust. 3 wymienionej na wstępie ustawy odnosi się do środków finansowych pochodzących ze źródeł innych niż budżet państwa. Ustalając zasadę odpłatnego nabywania budynków i innych urządzeń oraz lokali, ustawodawca – to jest Sejm Rzeczypospolitej Polskiej – kierował się potrzebą zwrotu kwot, które wyłożył budżet państwa w związku z budową ww. części składowych nieruchomości. Gmina, przenosząc własność budynków i innych urządzeń oraz lokali na rzecz spółdzielni, odzyskuje kwoty wniesione uprzednio przez budżet państwa.

W sprawie zmiany wysokości stawki procentowej opłaty rocznej w przypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu

Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu w drodze umowy cywilnoprawnej następuje w takim zakresie, jaki posiadał zbywca zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego. Zatem przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu lub wyodrębnionej jego części w wyniku zniesienia współwłasności nie powoduje automatycznie zmiany

wysokości stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Jeżeli w czasie trwania prawa użytkowania wieczystego nastąpiła zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego funkcji terenu, powodując podwyższenie lub obniżenie wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, to właściciel gruntu w porozumieniu z użytkownikiem wieczystym w drodze umowy cywilnoprawnej dostosowuje wysokość tej stawki do przepisu art. 40 ust. 1 i 3 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. nr 30, poz. 127 z późn. zm.).

Natomiast w przypadku zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego funkcji terenu, a następnie zbywania takiej nieruchomości, wysokość tej stawki powinna być ustalona w umowie kupna, którą należałoby sporządzić przy udziale właściciela gruntu, tj. odpowiednio kierownika urzędu rejonowego lub gminy.

W sytuacji, gdy została już zawarta mowa o zbyciu prawa użytkowania wieczystego, bez udziału właściciela gruntu, a zachodzi potrzeba, w świetle obowiązujących przepisów, dokonania korekty wysokości stawki procentowej opłaty rocznej, wówczas powinna być zawarta odrębna umowa notarialna z udziałem właściciela gruntu, tj. kierownika urzędu rejonowego lub gminy, która ustalałaby wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W aktualnie opracowywanym projekcie ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje się uregulowanie problematyki związanej ze zmianą stawki procentowej w związku ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

W sprawie interpretacji art. 38 ust. 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości

W powiązaniu z art. 39 i art. 40 powyższej ustawy Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przedstawia w tej kwestii następującą opinię:

Wartość rynkowa gruntów jest najbardziej prawdopodobną ceną, którą można osiągnąć na wolnym rynku. Będąc pieniężnym wyrazem cech przynależnych towarowi, zmienia się ona w warunkach wolnego rynku nawet w stosunkowo krótkich odstępach czasu. Trudno więc oczekiwać, aby przy sprzedaży kolejnego lokalu w budynku wielomieszkaniowym, przykładowo w odstepie rocznym, związany z nim udział w nieruchomości gruntowej, na której położony jest ten budynek, zachował wartość rynkową

równą wartości udziału związanego z lokalem sprzedanym poprzednio. Wartość gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy powinna być w razie potrzeby aktualizowana po każdym jej wzroście, np. po wybudowaniu kolejnego urządzenia komunalnego powodującego opłaty adiacenckie czy też innego zainwestowania. Rzeczą więc oczywistą jest, że wartości ułamkowych części gruntów przy sprzedaży lokali w różnym czasie mogą wyrażać się innymi wielkościami, skoro powinny one wynikać z aktualnej podstawy naliczania. Zresztą kolejna wysokość ceny rynkowej gruntów może być skutkiem samej inflacji.

Nie powinny natomiast różnić się między sobą wartości identycznych ułamkowych części gruntów sprzedawanych wraz z lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi w tym samym czasie w budynku wielomieszkaniowym. Wartość gruntów jest bowiem wielkością uwzględniającą wszystkie cechy przedmiotu i odnoszącą się do konkretnego przedmiotu jako całości, a nie poszczególnych jego części ułamkowych, czyli udziałów, które ten przedmiot tworzą. Ten sam, co do wielkości liczbowej, udział we wspólnej rzeczy, nie zlokalizowany fizycznie w stosunku do określonego podmiotu, powinien posiadać tę samą wartość. Podstawa ich wyliczenia bowiem jest ta sama – wartość gruntów.

W sprawie trybu postępowania mogącego doprowadzić do nieodpłatnego nabycia przez publiczne zakłady opieki zdrowotnej własności budynków oraz własności lub użytkowania wieczystego gruntów

Zapis w art. 53 ustawy z 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej (Dz. U. nr 91, poz. 408) stanowiący, że mienie publicznego zakładu opieki zdrowotnej obejmuje własność i inne prawa majątkowe, wydzielone z mienia państwowego lub komunalnego, stanowi podstawowe umocowanie ustawowe traktujące o możliwości nabycia przez te zakłady własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy oraz własności znajdujących się na nich budynków i innych urządzeń oraz lokali. Nie oznacza to jednak, że prawa lub roszczenia do tych gruntów i obiektów wynikają na rzecz przedmiotowych zakładów z mocy prawa.

Tryb pozyskiwania nieruchomości przez ww. zakłady podobny jest do trybu obowiązującego inne osoby prawne, w stosunku do których nie przewidziano uprawnień szczególnych. Określają go generalnie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z 29 kwietnia 1985 r. (Dz. U. nr 30, poz. 127 z późn. zm.).

Publiczne zakłady opieki zdrowotnej są jednostkami nowo powstającymi, tworzonymi od podstaw względnie na bazie dotychczasowych jednostek organizacyjnych służby zdrowia, nie będących dotąd osobami prawnymi. Z chwilą uzyskania osobowości prawnej przez samodzielny zakład

opieki zdrowotnej może korzystać on z pełnych uprawnień majątkowych, które nabędzie na zasadach ogólnie obowiązujących lub po swoich poprzednikach prawnych, jeżeli nie przeciwstawiają się temu przepisy szczególne.

Państwowe i komunalne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej uzyskują grunty stanowiące dotychczas własność Skarbu Państwa lub gminy w zarząd. W sytuacji zaś, gdy taka jednostka stanie się osobą prawną, grunty te mogą być sprzedane, oddane w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem, ale nie mogą nadal pozostawać w zarządzie. Takiej bowiem formy władania gruntem dla osób prawnych nie przewiduje się. Samodzielnym publicznym zakładem opieki zdrowotnej grunty mogą być sprzedane za cenę obniżoną lub oddane nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste lub użytkowanie. Jednakże pod warunkiem, że prowadzą one działalność leczniczą i grunty te będą wykorzystane na cele nie związane z prowadzeniem działalności zarobkowej.

Reasumując: utworzone publiczne zakłady opieki zdrowotnej korzystają z wyodrębnionych środków majątkowych z mienia państwowego lub komunalnego, w tym także z uprawnień, jakie przysługują osobom prawnym na podstawie art. 4 ust. 6 powołanej wyżej ustawy. Jeżeli jednak, będąc osobami prawnymi, wyrażą one wolę nabycia gruntów na własność lub w użytkowanie wieczyste, a nie spełniają warunków do skorzystania z ww. uprawnień – powinny uiścić pierwszą opłatę, której podstawą naliczenia jest cena gruntu, a położone na nich budynki i inne urządzenia oraz lokale nabyć za cenę określoną w art. 38 ust. 1 cytowanej ustawy, z uwzględnieniem art. 2 ust. 7 ustawy z 29 kwietnia 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1990 r. nr 79, poz. 464 z późn. zm.), gdy zakład ten powstał na bazie dotychczasowego użytkownika nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, że publiczne zakłady opieki zdrowotnej są tworzone i utrzymywane ze środków publicznych przez naczelne i centralne organy administracji państwowej, wojewodów oraz gminy i związki międzygminne – z tych samych zatem źródeł powinny pochodzić środki na nabycie ich majątku jako osób prawnych innych niż Skarb Państwa. To organ założycielski decyduje, na jakich zasadach będzie prowadzona gospodarka finansowa danego zakładu, a więc czy w formie jednostki budżetowej lub zakładu budżetowego, czy też samodzielnego zakładu, a stąd wynika i forma władztwa majątkiem nieruchomym. □

Nowy skrót w tytule artykułu – UM:RM pojawił się, gdyż od 1 stycznia 1997 r. zostało zlikwidowane, zgodnie z reformą Centrum Administracyjno-Gospodarczego Rządu, Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Część kompetencji resortu przejął nowo powołany Urząd Rozwoju Miast i Mieszkalnictwa. Więcej o reformie CAGR napiszemy w następnym numerze „RzM”.

CELE I PRZEDMIOT WYCENY W PASIE SZACOWANIA AUTOSTRADY

Ryszard Cymerman, Tomasz Telega

Prezentujemy ostatnią, trzecią część opracowania autorstwa prof. dr. hab. Ryszarda Cymermana i mgr. inż. Tomasza Telegi „Wycena mienia i praw rzeczowych w pasie autostrady i jej oddziaływania”.

Cele szacowania w pasie oddziaływania autostrady

Ustalenie wartości mienia i praw rzeczowych w pasie oddziaływania autostrady wynika z następujących potrzeb:

- ◆ Określenie obniżenia wartości nieruchomości na skutek ograniczenia prawa własności. Ograniczenie to będzie wynikało z reglamentacji funkcji i reglamentacji form korzystania z nieruchomości.
- ◆ Określenie obniżenia wartości produkcji rolnej lub leśnej na skutek obniżenia jej jakości w pasie określonym przez izowiry (izowira – linia jednakowych skażeń, która przy autostradzie będzie przebiegała na ogół równoległe do osi autostrady, za wyjątkiem węzłów komunikacyjnych i miejsc obsługi podróży). Zanieczyszczenia rozumiane tutaj jako chemiczne skażenia gleb, roślinności, wód podziemnych. Najgroźniejszym źródłem zanieczyszczeń są związki tlenku węgla i azotu oraz dwutlenek siarki. Największe stężenie występuje w odległości do 20 metrów od jezdni, a przy niesprzyjającej pogodzie nawet do 50 i dalej. Cechy klimatyczne, takie jak kierunek i siła wiatru, wilgotność powietrza, mają duże znaczenie dla rozprzestrzeniania się spalin (2 strefa).

Spśród upraw najbardziej wrażliwe na działanie pyłów i gazów spalinowych, z uwagi na ich absorpcję przez rośliny, są truskawki, maliny, warzywa korzeniowe, itp.

Z powyższym wiąże się ograniczenie lub likwidacja ogrodów warzywnych, upraw sadowniczych, a także korzystanie z łąk i pastwisk.

Na zazielenienie atmosfery przez SO_2 najbardziej narażone są lasy, zwłaszcza szpilkowe, a także gleby, które ulegają nadmiernemu zakwaszeniu.

Przeznaczenie części terenu na tworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczy ujemne oddziaływanie autostrady na grunty przylegające i siedliska. Ten sposób poprawy sytuacji wymaga jednakże wykupienia gruntów pod pasy zieleni izolacyjnej.

Ograniczenie w użytkowaniu zabudowy może polegać na przeznaczeniu budynku mieszkalnego do rozbiórki lub na przeznaczeniu na inne cele nie objęte ochroną

(czasowe przebywanie ludzi). Dezorganizacja istniejącej infrastruktury technicznej powoduje przebudowę urządzeń melioracyjnych i innych technicznych służących produkcji technicznej, a także urządzeń komunalnych osiedlowych i miejskich.

Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 września 1980 r. w sprawie ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami (Dz. U. nr 24, poz. 90), a także PN-61/B-02153 określa dopuszczalne natężenie hałasu w środowiskach:

- a) obszary chronione (uzdrowiska, itp.) – 40 dB
- b) podmiejskie osiedla mieszkaniowe – 45 dB
- c) zabudowa mieszkalna położona w pobliżu ulic o dużym natężeniu ruchu (2000 j/h) – 55 dB
- d) centralne strefy miast – 60 dB.

W okresie „ciszy” (22.00 – 6.00) dopuszczalne normy są niższe o 10 dB. Długotrwały hałas o natężeniu powyżej 80 dB powoduje zaburzenia narządów słuchu.

- ◆ Określenie obniżenia wartości nieruchomości na skutek dezorganizacji struktury przestrzennej gospodarstw rolnych. Dotyczy to przypadków, gdy nie wystąpi konieczność scalenia gruntów lub gdy scalenie nie doprowadzi struktury przestrzennej do stanu zadowalającego uczestników, np. gdy zwiększy się odległość do działek.
- ◆ Określenie wartości nieruchomości, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty nie może w sposób dotychczasowy korzystać z nieruchomości i żąda wykupienia lub nieruchomości zamiennej.
- ◆ Określenie utraconych korzyści na obszarze objętym scaleniem wywołanym autostradą za okres od zajęcia gruntu pod autostradę do zakończenia prac scaleniowych.
- ◆ Określenie wzrostu wartości w rejonach węzłów komunikacyjnych. Wprawdzie obowiązek nie będzie wynikał z żadnych przepisów, ale fakt taki będzie miał miejsce (renta autostradowa).

Przedmiot wyceny w pasie oddziaływania

W pasie oddziaływania autostrady będą występowały różne nieruchomości, ich części składowe i różne prawa rzeczowe do nieruchomości. Oznacza to, że przedmiotem wyceny może być mienie i prawa rzeczowe, a także utracone pożytki. Nieruchomości leżące w pasie oddziaływania autostrady mogą też podlegać specjalnej ochronie wynikającej z różnych przepisów szczególnych, np. z ustawy o ochronie przyrody lub z ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska. Jako przedmioty wyceny można wyróżnić:

- ❖ **nieruchomości gruntowe** (nie zabudowane, rolne, leśne): grunt, plantacje kultur wieloletnich, drzewostany leśne, stawy rybne, uprawy i zasiewy, służebności, zieleń,
- ❖ **nieruchomości zabudowane**: grunt, budynki, lokale, siedliska rolne, zespoły pałacowo-parkowe, obiekty produkcyjne,
- ❖ **infrastrukturę techniczną**: sieci wodociągowe, drogi, kanalizacje, urządzenia energetyczne, urządzenia grzewcze, urządzenia melioracyjne i inne,
- ❖ **prawa rzeczowe do nieruchomości**: prawo użytkownika wieczystego, ograniczone prawa rzeczowe.

Zasady określania wartości

Dla potrzeb, o których mowa wyżej, wartość nieruchomości określa się przy zastosowaniu metod prowadzących do określenia wartości rynkowej według Aktualnego Sposobu Użytkowania lub Alternatywnego Sposobu Użytkowania (podejście porównawcze lub podejście dochodowe). Pierwszeństwo należy dać podejściu porównawczemu. W większości przypadków – z uwagi na brak rynku (transakcji na lokalnym rynku) – podejście porównawcze nie będzie możliwe. W tych przypadkach zastosować należy podejście dochodowe, w tym technikę kapitalizacji prostej dochodu lub utratę części dochodu na skutek ograniczeń użytkowania nieruchomości, w szczególnych przypadkach przy zastosowaniu podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia (dotyczy wywłaszczenia).

Wartość nieruchomości lub jej składników, a także praw rzeczowych określa się według stanu na datę złożenia wniosku o ustalenie odszkodowania wykupu lub zmiany przez zainteresowanego do właściwego organu lub na datę określoną w umowie pomiędzy rzeczoznawcą majątkowym a zainteresowanym.

Wartość nieruchomości, w tym nieruchomości zamiennej, a także urządzeń technicznych, upraw i zasiewów, plantacji kultur wieloletnich, drzewostanów leśnych oraz utraconych korzyści określa się wg zasad ustalonych przepisami ustawy z kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Utraconą wartość nieruchomości sąsiadujących z autostradą dla potrzeb ustalenia odszkodowania określa się z uwzględnieniem wszelkich okoliczności mających wpływ na zmniejszenie wartości, w szczególności odległości od autostrady, stopnia uciążliwości (hałasu, zanieczyszczenia środowiska, kierunku wiatru, położenia autostrady na nasypie, w wykopie, na estakadzie, w tunelu, itp.). W tych przypadkach rzeczoznawca majątkowy winien uzyskać fachową opinię o ujemnych skutkach wpływu atmosfery na środowisko. Trzeba będzie dopracować się w środowisku rzeczoznawców majątkowych właściwych współczynników korygujących lub poprawek. Sprawy te winny być przedmiotem analizy rynku i prac badawczych.

Dobór procedur wyceny zależy od rodzaju nieruchomości i ich części składowych, stanu nieruchomości, pełnionych funkcji, i tak:

- ❖ przy wycenie gruntów należy brać pod uwagę: faktyczną funkcję dla WRU lub przyszłą dla WRA, stan infrastruktury, lokalizację ogólną i szczegółową (położenie), stan zagospodarowania, pole powierzchni, stan prawny, a w odniesieniu do gruntów rolnych i leśnych dodatkowo należy uwzględnić produktywność gruntu wyrażoną klasą bonitacyjną gruntu rolnego lub klasą bonitacyjną siedliska leśnego,
- ❖ wartość drzewostanów wycenić wg zasobu drewna, a przy braku sortymentów użytkowych wg kosztów wyhodowania drzewostanu,
- ❖ wartość zieleni parkowej ustalić wg kosztów odtworzenia,
- ❖ przy wycenie kultur wieloletnich uwzględnić:
 - koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do pierwszego roku plonowania. Jeżeli była w okresie produkcyjnym, uwzględnić amortyzację,
 - utracone korzyści do końca pełnego okresu plonowania;
- ❖ źródłami informacji do określenia zasięgu oddziaływania autostrady na środowisko poza ogólnie znanymi są przede wszystkim:
 - oceny oddziaływania autostrady na środowisko wykonane przez biegłych wskazanych przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa,
 - oceny oddziaływania autostrady na grunty rolne i leśne, sporządzone przez wojewodów,
 - oceny oddziaływania autostrady na dobra kultury objęte ochroną, sporządzone przez biegłego z listy rzeczoznawców Ministra Kultury i Sztuki. □

Prof. dr hab. Ryszard Cymerman jest pracownikiem Instytutu Gospodarki Przestrzennej Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie.

Mgr inż. Tomasz Telega jest właścicielem Biura Geodezyjno-Prawnego Szacowania Nieruchomości w Łodzi.

Humor z operatów szacunkowych

Budynek posiada elewację wewnętrzną kropioną.

Obiekt wyposażony jest w ogrzewanie lokalne i specjalistyczne, wykończenie pomieszczeń powyżej przeciętnego lecz niekompletne.

Pracowałam w dyrekcji przedsiębiorstwa jako kierownik komórki.

OKREŚLANIE WARTOŚCI GRUNTÓW WYDZIELONYCH POD BUDOWĘ ULIC *część druga*

Zdzisław Matecki

Publikujemy drugą część opracowania Zdzisława Mateckiego na temat określania wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic. Część pierwsza zamieszczona została w poprzednim numerze „RzM”. Obie części stanowią integralną całość. Ponawiamy prośbę o wszelkie – zarówno negatywne, jak i pozytywne – opinie Czytelników dotyczące poruszanej tematyki. Dziękujemy za uwagi nadesłane do pierwszej części artykułu.

Problematyka szczegółowa czynności rzeczoznawcy majątkowego

Proponowana zasada ogólna pozwala na sformułowanie uwag szczegółowych i sposobu realizacji tej zasady w praktyce.

Określanie stanu nieruchomości

Kluczowe znaczenie ma właściwe określenie i uwzględnienie stanu nieruchomości w chwili przejścia jej części na własność gminy.

- Pojęcie „stanu” nie jest określone w ustawie o gospodarce gruntami wywłaszczeniu nieruchomości lub zdefiniowane na obszarze Kodeksu cywilnego³⁰.

Wyjaśnienia tego pojęcia można w związku z tym dokonać w oparciu o jego znaczenie w języku polskim. Słownik języka polskiego³¹ pojęcie „stan” definiuje m.in. jako „jakość, postać, poziom, ilość czegoś, położenie, warunki, w których się coś znajduje, stan faktyczny, liczbowy czegoś”.

- Atrybuty określające „stan”, przytoczone wyżej, mogą być w odniesieniu do „stanu nieruchomości” zdefiniowane poprzez kryteria i czynniki wyliczone w art. 56 u.g.g.i w.n. oraz, w szczególności, w art. 38 ust. 2. Ponownie należy podkreślić, że art. 56 ust. 1 wynika z konieczności uwzględnienia każdego czynnika, o ile jest on elementem cenotwórczym, wpływającym w konkretnym wypadku na wartość nieruchomości. Czynniki te znane są każdemu rzeczoznawcy. W odniesieniu do określenia stanu wyliczyć tu można w szczególności położenie, przeznaczenie, stan infrastruktury, wielkości fizyczne, w tym wielkość i kształt działki, warunki fizjograficzne i in.
- W zakresie położenia nieruchomości chodzi m.in. o określenie rejonu lokalizacji, charakteru, kierunków rozwoju, waloryzowanie na rynku nieruchomości, położenie w mikrośrodkowisku i in.

- Przeznaczenie nieruchomości określone jest poprzez funkcję gruntu wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego. Sposób określenia przeznaczenia zależy w ogólności od stopnia szczegółowości planu zagospodarowania przestrzennego i przypisanej tam funkcji gruntu. Przy mniejszym stopniu szczegółowości planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie danego terenu ustala się bardziej ogólnie, tj. przez określenie jego funkcji podstawowej, a niekiedy także funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej, np. pod zabudowę jednorodziną lub jednorodziną z dopuszczalnością zabudowy usługowej itp. Rzeczoznawca spotyka się tutaj z różnymi dokumentami planistycznymi, pochodzącymi od uchylanej ustawy o planowaniu przestrzennym lub opracowanymi stosowanie do wymagań ustawy.³²

Typowe warunki określania wartości

Czynności rzeczoznawcy majątkowego w zakresie tu analizowanym będą realizowane na potrzeby niejako różnych scenariuszy. Scenariusze te wymagają odpowiedniej realizacji sformułowanej poprzednio ogólnej zasady określania wartości gruntów wydzielanych pod budowę ulic. Wystąpić tu mogą dwie typowe sytuacje.

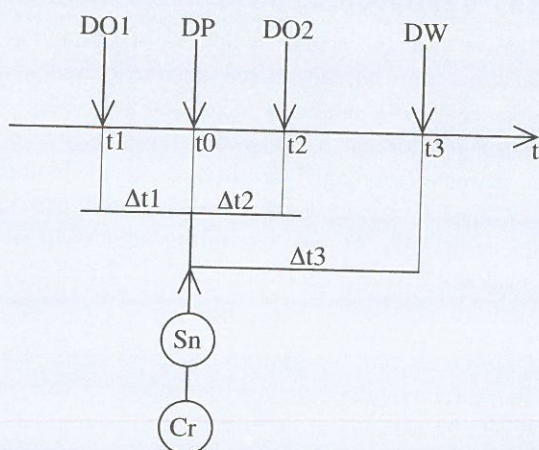
1. Rzeczoznawca dokonuje określenia wartości nieruchomości i gruntów pod budowę ulicy w chwili poprzedzającej zatwierdzenie projektu podziału i przejścia części nieruchomości przeznaczonej pod budowę ulic na własność gminy. Wartość określona w operacie zostanie wykorzystana do rokowań z właścicielem nieruchomości o nabycie jej części w drodze umowy³³ lub do ustalenia odszkodowania w decyzji o odszkodowaniu. Podobne uwarunkowania zaistnieją, jeśli rzeczoznawca określa wartość dla tych samych celów bezpośrednio po podziale i przejściu części nieruchomości przeznaczonej pod budowę ulic na własność gminy.

W obu przedstawionych tu sytuacjach stan nieruchomości i ceny rynkowe będą odnoszone do jednej daty, tj. chwili ustalania odszkodowania. Istnieją wtedy wszelkie warunki do poprawnego określenia atrybutów wyceny, w tym szczególnie stanu nieruchomości. Sytuację taką obrazuje schemat A.

W przedstawianych warunkach wartość rynkowa nieruchomości i odpowiednio jej części wydzielonej pod budowę ulic będzie funkcją stanu nieruchomości i cen rynkowych z tej samej daty:

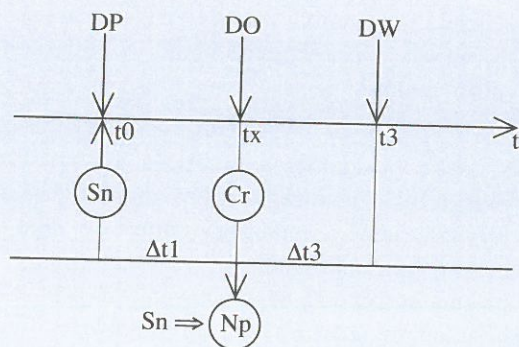
$$Wr_A = f\{Sn_{t0}, Cr_{t0}\}$$

Schemat A



- DP – data przejścia na własność gminy w następstwie zatwierdzenia projektu podziału,
- DO – daty oszacowania wartości przez rzeczoznawcę majątkowego:
- DO1 – bezpośrednio przed zatwierdzeniem projektu i przejściem działek pod budowę ulic na własność gminy,
- DO2 – bezpośrednio pod podziałe i przejściu działek jw. na własność gminy,
- Δt1, Δt2 – nieznaczące różnice czasu, o wielkości nie wpływającej na zmianę stanu nieruchomości i poziomu cen rynkowych,
- Sn – stan nieruchomości utożsamiany z datą DP,
- Cr – ceny rynkowe utożsamiane z datą decyzji o podziale i odszkodowaniu,
- DW – data wypłaty odszkodowania – a rewaloryzowanego na skutek wystąpienia Δt3.

Schemat B



- Np – nieruchomości podobne na rynku, o atrybutach odpowiadających stanowi Sn z daty DP, dla których znane są Cr w dacie DO,
- ΔtX – różnica w czasie istotna z punktu widzenia wpływu na zmianę Sn i Cr.

Pozostałe oznaczenia jak na Schemacie A.

2. Rzeczoznawca dokonuje określenia wartości w okresie późniejszym niż chwila przejścia części nieruchomości przeznaczonej pod budowę ulic na własność gminy. W takiej sytuacji określenie wartości nastąpi z uwzględnieniem stanu, jaki istniał w chwili przejścia wydzielonej pod budowę ulic części nieruchomości na własność gminy oraz z uwzględnieniem cen odpowiednio do wymagań, bądź to z daty oszacowania, bądź z daty wydania decyzji o odszkodowaniu. Daty te może dzielić okres nawet kilkuletni. W okresie tym następują najczęściej istotne zmiany stanu nieruchomości, szczególnie w zakresie infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania itp. W tych warunkach w operacji szacunkowym wymagane jest odtworzenie stanu z daty przejścia części nieruchomości na własność gminy. Wartość gruntu będzie określana z uwzględnieniem tego stanu i cen rynkowych odpowiednio do wymaganej daty. Sytuację taką obrazuje schemat B.

W przedstawionych warunkach podstawowe dla określenia wartości atrybuty: „stan” i „cena” będą odmienne od sytuacji poprzedniej i określane dla różnych dat³⁴.

Wartość rynkowa nieruchomości i odpowiednio jej części wydzielonej pod budowę ulic będzie funkcją stanu nieruchomości z daty t0 i cen rynkowych z daty tx:

$$W_{TB} = f \{ S_{nt_0}, C_{r_{tx}} \}$$

Określenie wartości, warsztat rzeczoznawcy

Przedstawione sytuacje, w jakich rzeczoznawca majątkowy dokonuje określenia wartości nieruchomości i gruntów wydzielonych pod budowę ulic, wymagają odpowiedniej realizacji warsztatowej.

- Zakłada się, że wartość określana będzie przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą cenowo-porównawczą³⁵.

Dla obu przedstawionych na schematach A i B sytuacji rzeczoznawca określi w tym podejściu nieruchomości podobne, realizujące wymagania metody i przepisów³⁶.

- Chodzić tu będzie o nieruchomości podobne do nieruchomości, z której część przeznaczana pod budowę dróg stała się własnością gminy (a nie np. podobnie do tej części). Z oczywistych względów nieruchomościami, z których część przeszła na własność gminy, mogą być pokazane krańcowo: działka budowlana (przypadek 1) lub pola inwestycyjne (przypadek 2), z wszelkimi przypadkami pośrednimi.

Przypadek 1

Podziałowi podlega działka o powierzchni ponadnormatywnej, umożliwiającej podział na dwie działki, z wydzielaniem części powierzchni pod ulicę w celu umożliwienia dojazdu do działki powstałej w wyniku podziału. W chwili podziału działka uzbrojona, położona w rejonie lokalizacji z pełną infrastrukturą techniczną i społeczną. Nieruchomościami podobnymi będą inne działki o powierzchni ponadnormatywnej, realizujące dalsze atrybuty porównywal-

ności, w tym szczególnie w zakresie funkcji w planie. Właściciel traci część takiej działki i w związku z tym należyne odszkodowanie odpowiada wartości rynkowej nieruchomości – proporcjonalnie do części utraconej.

Przypadek 2

Podziałowi podlegała nieruchomość stanowiąca wielohektarowe pole inwestycyjne pod osiedle domów jednorodzinnych, z którego wydzielono w ramach dokonanego podziału szereg działek pod budowę ulic. Nieruchomościami podobnymi mogą być wyłącznie inne pola, w chwili podziału nieuzbrojone, stanowiące „grunt surowy”, o porównywalnej lokalizacji, powierzchni i położeniu w stosunku do infrastruktury technicznej i in.

Właściciel traci część takiego pola, a należne odszkodowanie odpowiada wartości rynkowej pola inwestycyjnego o określonej funkcji – proporcjonalnie do części utraconej. Nieruchomościami podobnymi mogą być np. uzbrojone działki budowlane, bo nie takie nieruchomości (części) utracił właściciel.

Rzecznik majątkowy ma świadomość, jak znaczne nakłady związane są z uzbrojeniem terenu, drogami i dalszymi działaniami przekształcającymi grunt surowy w pełnowartościowe działki budowlane. W wartości rynkowej takiej działki mieszczą się te nakłady. Pozwala to w konkretnej sytuacji zastosować posilkowo metodę pozostałościową, pozwalającą sprawdzić poprawność określenia wartości rynkowej gruntu surowego w stosunku do wartości rynkowej gruntu po zakończeniu akcji inwestycyjnej. W każdym wypadku wartość jednostkowa gruntu surowego na polu inwestycyjnym ukształtuje się wynikowo, w zależności od konkretnych warunków, w określonej proporcji do wartości rynkowej działek budowlanych.

Określanie wartości działek pod budowę ulic przy arbitralnym założeniu tej proporcji – bez rachunku szczegółowego, będzie odbierane jako działanie nieuprawnione.

Tematyka zbieżna

Przedmiot analizy stanowiła problematyka określania wartości gruntów wydzielonych pod budowę ulic z nieruchomości objętej podziałem na wniosek właściciela. Nie analizowano uwarunkowań i czynności rzeczoznawcy majątkowego, jakie mogą mieć miejsce w związku z realizacją skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego³⁷. Zgodnie z art. 16 ust. 5 u.g.g.i w.n.: „za grunty, które przeszły na własność gminy, a także za urządzenia, których właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie mógł zabrać oraz za drzewa i krzewy wypłaca się odszkodowanie na podstawie zasad obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości. Koszty odszkodowań ponosi gmina”.

Przedstawione w opracowaniu uwagi i wnioski będą miały odpowiednie zastosowanie także dla problematyki skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego, z potrzebą uwzględnienia szeregu dalszych okoliczności tu nie omawianych.

Analizowane zagadnienia w świetle projektu ustawy o gospodarce nieruchomościami

Celowe jest zwrócenie uwagi, iż przedstawione uwarunkowania prawne, dotyczące czynności rzeczoznawcy majątkowego, dla analizowanego tematu „ulic” zostały w całości powtórzone w projekcie nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami³⁸, co oznacza, że ujednolicenie zasad czynności rzeczoznawców będzie dorobkiem także na użytek tej ustawy. W zakresie tu analizowanym w projekcie ustalono:

Art. 99

1. Działki gruntu wydzielone wskutek podziału nieruchomości powinny spełniać warunek, o którym mowa w art. 94 ust. 3.
2. Działki gruntu wydzielone pod drogi z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa na własność gminy z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne. Jeżeli podział nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi przechodzi na rzecz gminy. Jeżeli podział nieruchomości stanowiącej własność gminy został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi wygasa. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, odszkodowanie ustala się według zasad i trybu obowiązującego przy wywłaszczeniu nieruchomości. Odszkodowanie wypłaca gmina.
3. Za działki gruntu, które przeszły na własność gminy lub co do których gmina uzyskała prawo użytkowania wieczystego, a także za wygaśnięcie tego prawa, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a zarządem gminy.

Art. 130

1. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu i według jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.
2. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość nieruchomości.

Pojawiają się jednocześnie nowe zasady, dotąd nie stosowane, wymagające odpowiedniej realizacji w trakcie czynności rzeczoznawcy, w tym m.in.:

Art. 134

1. Podstawę ustalenia odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.
3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, zgodnie z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.
4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, zgodnie z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

ANEKS

Celowe jest przypomnieć, poza tematyką już poruszaną, inne rozstrzygnięcia pozostające w bezpośrednim związku z analizowanym tematem.

Uchwała Trybunału Konstytucyjnego³⁹ z dnia 29 czerwca 1993 r. zawiera wykładnię art. 10 ust. 5 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zgodnie z którą „wydzielenie gruntów z nieruchomości objętej podziałem na wnioski właściciela następuje pod budowę nowych ulic przeznaczonych do obsługi działek powstałych w wyniku tego podziału”. Zatem, skutek w postaci przejścia własności z mocy prawa na gminę następuje tylko w przypadku wydzielenia nowo projektowanych dróg.

Zgodnie z uchwałą SN z 1 września 1993 r.⁴⁰ decyzja urzędu rejonowego, zezwalająca na podział nieruchomości i zatwierdzająca jego projekt, stanowi podstawę wpisu prawa własności gminy w odniesieniu do działki wydzielonej pod budowę ulicy w związku z art. 10 ust. 5 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W tej sytuacji nie ma potrzeby wydawania odrębnej decyzji w tym przedmiocie. Datę nabycia gruntu przez gminę stanowi dzień, w którym decyzja lub orzeczenie o podziale stały się ostateczne lub prawomocne.

W wyroku z 18 lutego 1992 r. NSA stwierdził m.in.⁴¹:

- Uchwała rady gminy, pozbawiająca właścicieli nieruchomości, którym przysługiwałoby odszkodowanie za grunty wydzielone pod budowę ulic, możliwości zabudowy mieszkaniowej przewidzianej w planie zagospodarowania przestrzennego, stanowi w istocie usiłowanie obejścia art. 10 ust. 5 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.
- Uchwała rady gminy, różnicująca zakres uprawnień właścicieli nieruchomości na danym terenie przez dozwolenie jednym, a uniemożliwienie innym wykorzystania nieruchomości zgodnie z ich wolą i przeznaczeniem gruntu, godzi w wyrażaną w przepisach art. 67 ust. 2, art. 78 i 81 Konstytucji RP zasadę równości obywateli wobec prawa.

W wyroku z 6 lipca 1994 r. NSA stwierdził⁴²: „Zagadnienie wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość (lub jej część) jest wyczerpująco uregulowane przepisami ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, i odesłanie zawarte w art. 7 tej ustawy do przepisów Kodeksu cywilnego nie ma zastosowania w tej kwestii”.

W wyroku z 25 maja 1995 r. SN stwierdził⁴³: „Prawo do wystąpienia z wnioskiem o podział nieruchomości w trybie art. 10 ust. 1 i 5 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przysługuje tylko podmiotom dysponującym tytułem prawnym własności lub użytkowania wieczystego tej nieruchomości”.

Przypisy

30. Do którego odsyła art. 7 u.g.g.i w.n.

31. PWN, W-wa 1981 r., także Słownik poprawnej polszczyzny, PWN, 1973 r.

32. Art. 67 i art. 74 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. nr 89, poz. 415.

33. Odszkodowanie za grunty, które przeszły na własność gminy w trybie art. 10 ust. 5 ustala się w drodze decyzji, co nie wyłącza możliwości ustalenia tego odszkodowania w drodze rokowań z właścicielem nieruchomości, a więc w drodze umowy. Wg G. Bieniek, Z. Marmaj „Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości”, Warszawa-Zielona Góra, 1994 r., s. 27.

34. W czynnościach rzeczoznawcy nie będzie to przypadek odosobniony. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z 28 lipca 1983 o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. nr 45, poz. 207, z późn. zm.), podstawę do określenia zobowiązań podatkowych z tytułów nabycia objętych tą ustawą stanowi wartość rynkowa rzeczy i praw majątkowych określona według stanu w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Podobnie, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 27 października 1994 r. o autostradach płatnych (Dz. U. nr 127, poz. 627), odszkodowanie za nieruchomość przeznaczoną na pasy drogowe autostrad powinno odpowiadać jej wartości rynkowej, ustalonej według stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady – która to data będzie zawsze wyprzedzać decyzję o wywłaszczeniu (lub decyzję o odszkodowaniu).

35. W rozumieniu § 6.1 i § 9.1 zarządzenia powołanego w przyp. 14.

36. § 5.2 zarządzenia powołanego w przyp. 14.

37. W rozumieniu art. 14 i dalszych u.g.g.i w.n. oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 16 lipca 1991 r. w sprawie zasad i trybu ustalania granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane oraz kosztów i opłat z tym związanych (Dz. U. nr 72, poz. 312).

38. Cytowane są fragmenty projektu ustawy z 13.08.1996 r. Tekst po uzgodnieniach międzyresortowych i po przyjęciu w dniu 13.08.1996 r. przez Radę Ministrów.

39. Powołana w przyp. 24.

40. Uchwała SN 1.09.1993 r. III CZP 84/93 OSP 1994/9/170.

41. Wyrok NSA 18.02.1992 r. IV SA 1314/91 ONSA 1992/2/38.

42. Wyrok NSA 6.07.1994 r. SA/Gd 2799/93 ONSA 1995/2/88.

43. Wyrok SN 25.05.1995 r. III ARN 16/95 OSNA8 1995/17/213.

Zdzisław Małecki jest rzeczoznawcą majątkowym i partnerem w spółce z o.o. P.P.B.i N. „Projnorm” w Poznaniu.

SZACOWANIE WARTOŚCI W KONTEKŚCIE TWORZENIA STANDARDÓW WYCENY część druga

David Mackmin

W numerze 11 „Rzeczoznawcy Majątkowego” zamieszczona została pierwsza część opracowania autorstwa prof. D. Mackmina „Szacowanie wartości w kontekście tworzenia standardów wyceny”. Jest to tekst wystąpienia autora na Światowym Kongresie Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie w dniu 9.10.1996 r. Obecnie zamieszczamy drugą część opracowania, w której autor omawia zastosowanie analiz zdyskontowanych przepływów pieniężnych (Discounted Cash Flow Analysis) do szacowania wartości nieruchomości. Podsumowanie rozważań autora niniejszego opracowania opublikowane zostanie w kolejnym numerze „RzM”.

Szacowanie wartości

Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców (The Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS) nie przedstawił jeszcze bardziej szczegółowych wskazówek co do tego, jak dokonywać szacowania wartości. Wykonano już w tym zakresie prace przygotowawcze, ale stosowne dokumenty są w fazie przygotowań. W raporcie Mallinsona jednakże zawarta jest jednoznaczna wskazówka mówiąca o tym, że szacowanie wartości może być dokonywane w oparciu o wykorzystanie technik DCF (por. Price and Worth [cena i wartość]: Developments in Valuation Technology [trendy rozwojowe w zakresie technik wyceny], Robert Peto i Nick French, 1996, szkic materiałów konsultacyjnych dla RICS).

DCF to termin używany dla opisu techniki szacunku finansowego. Nie jest to technika, której stosowanie ogranicza się tylko do nieruchomości ani też do szacowania wartości. Wykorzystywanie jej w Stanach Zjednoczonych zależy od poziomu kompetencji zawodowych i – póki co – nie podlega jeszcze standardom określonym przez RICS, IVCS czy też TEGOVOFA. Jednakże w USA w przypadku stosowania jej przez rzeczoznawców majątkowych podejmujących się prac na rzecz klientów poza terytorium tego kraju, istnieje wymóg stosowania się do standardów określonych przez Radę ds. Standardów Wyceny (The Appraisal Standards Board) Fundacji Rzeczoznawców (Appraisal Foundation), zamieszczonych w Ujednoliconych Standardach Praktycznej Profesjonalnej Wyceny Majątkowej (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice). Standardy te zostały z niewielkimi zmianami przyjęte również w Kanadzie. Standard Wyceny nr 2 (Statement of Appraisal Standards No 2 – SMT2) przewiduje analizę zdyskontowanych przepływów gotówkowych (Discounted Cash Flow Analysis – DCF Analysis).

Sugeruje się możliwość wykorzystania tej techniki przez rzeczoznawców majątkowych i dokonujących szacunkowej wyceny nieruchomości w:

- * wycenach rynkowych,
- * analizach inwestycji,
- * przy szacowaniu nieruchomości.

W przypadku stosowania tej techniki do wyceny rynkowej, przewiduje się, że zgodnie z SMT2 „wycena rynkowa za pomocą analizy zdyskontowanych przepływów gotówkowych (DCF Analysis) winna opierać się na danych uzyskanych z rynku oraz na założeniach, jakie winny być właściwe zarówno dla rynku, jak i danej nieruchomości”.

Wszelako, w przypadku szacowania wartości zgodnie z instrukcjami zawartymi w „Podręczniku wyceny i szacowania nieruchomości” RICS, rzeczoznawca dokonujący szacunku może przyjmować założenia szczególne dotyczące konkretnego klienta, nie zaś uzyskane z rynku. W SMT2 twierdzi się, że sama technika jest ze swej natury podatna na błędy wynikające z niewłaściwego wykorzystywania oraz że istnieje potencjalne niebezpieczeństwo sumowania, się skutków błędów popełnianych wskutek przyjmowania niewłaściwych założeń. SMT2 domaga się umieszczenia w operatach szacunkowych jednoznacznych oświadczeń co do wszystkich założeń, na których oparta jest analiza, łącznie ze stosownymi danymi oraz jednoznacznymi objaśnieniami założeń, na których opierają się wyliczenia wynikające z zastosowanego oprogramowania.

Innymi słowy, gdy korzysta się z DCF dla jakiegokolwiek celu związanego z nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowi muszą zadbać o to, by procedury tej nie oddzielać od założeń i danych wspierających. Rezultaty czy też wyniki, jak zobaczymy później, są w pełni zależne od danych wejściowych, zatem jakość wyniku końcowego zależy będzie od jakości danych początkowych. Tam, gdzie występują rozbieżności co do stosowania tej metody jako narzędzia wyceny wartości rynkowej, czy też narzędzia analitycznego, nieporozumienia często nie odnoszą się do samej techniki, lecz do jakości danych, ich wiarygodności i siły w odniesieniu do rynku.

Crosby i Macgregor (1996) zajmują się wykorzystaniem tej techniki dla szacowania wartości bieżącej dla indywidualnego inwestora i twierdzą, że: „jeżeli mamy do czynienia z nabywaniem lub sprzedażą nieruchomości, w którą zamierza się inwestować, rzeczoznawca majątkowy winien zostać poproszony o dokonanie oszacowania wartości bieżącej tej inwestycji na rzecz klienta, aby umożliwić mu

podjęcie decyzji o zakupie, sprzedaży bądź zatrzymaniu nieruchomości. Oszacowanie wartości opiera się na wzięciu pod uwagę zarówno informacji wywodzących się z rynku, jak i informacji specyficznych dla danego klienta. Informacje te można włączyć do szacunków, zaś celem ostatecznym jest szacowanie wartości dla konkretnej osoby. Jeżeli bieżąca wartość rynkowa równoznaczna jest z ceną, jaką można uzyskać, lub jaką należy zapłacić, wtedy oszacowanie wartości oznacza określenie wartości bieżącej dla inwestora indywidualnego lub też dla grupy inwestorów.

Zwykle stosowanym modelem dla szacowania wartości jest sprecyzowany zdyskontowany przepływ gotówkowy (explicit DCF)."

Zmienne, jakie zwykle bierze się pod uwagę w modelu DCF, to:

- * wysokość czynszu określona umową,
- * rynkowa wysokość czynszu,
- * klauzule eskalacyjne,
- * wydatki/koszty eksploatacyjne,
- * ulgi/koncesje,
- * inwestycje kapitałowe obejmujące przypuszczalne koszty remontu lub przebudowy,
- * stawki wzrostu/spadku wysokości czynszu, poszerzona analiza popytu/podaży oraz inne czynniki ekonomiczne, skala zmian wysokości kosztów eksploatacyjnych,
- * stopy dyskontowe,
- * stopę zysku końcowego (w przypadku wyjścia z inwestycji) (odzyskanie włożonego kapitału).

Zmienne specyficzne w danej sytuacji to takie, które są szczególnie dla rynku czy też dla samej nieruchomości. W niektórych przypadkach są to zmienne charakterystyczne dla danego klienta. Dla przykładu, jeśli stosować technikę DCF dla celów określania bieżącej wartości rynkowej, koszty negocjowania zmian wysokości czynszu lub też przedłużenia umowy najmu winny być oparte o dane obowiązujące dla rynku. W przypadku szacowania wartości dla klienta dane te oparte będą o znane koszty, jakie klient musi za tego rodzaju usługi profesjonalne zapłacić. Może tu wystąpić różnica pomiędzy konkurencyjnymi stawkami rynkowymi za usługi prawne czy też usługi ekspertów ds. zmian wysokości czynszu a kosztami wewnętrznymi za usługi zatrudnionego u klienta radcy prawnego czy eksperta ds. negocjacji wysokości czynszu.

Przykład

Biurowiec w stolicy zajmowany jest przez międzynarodowy bank płacący czynsz, indeksowany na bieżąco, w wysokości 900 000 ECU. Dane dotyczące wysokości czynszów na rynku dla budynków w takim samym wieku i o podobnej lokalizacji mówią o czynszu w wysokości 1,2 miliona ECU. Analiza trendu wysokości opłat czynszowych i innych czynników ekonomicznych wykazuje, iż czynsze rosną o 5% w stosunku rocznym dla nierucho-

mości tego rodzaju o podobnej lokalizacji. Wszystkie koszty remontów i ubezpieczenia bądź są pokrywane przez najemcę, bądź też można je w pełni z najemcy ściągnąć.

Stopę zysku końcowego (w przypadku wyjścia z inwestycji) (odzyskanie włożonego kapitału) szacuje się na 10% na koniec okresu posiadania budynku. Stosuje się następujące dane:

- * stopa dyskontowa – 10%
- * stopa wzrostu – 5% rocznie
- * obecna wysokość czynszu – 1,2 mln ECU
- * następna zmiana wysokości czynszu – za 3 lata
- * indeksacja pomiędzy zmianami – 2,5%
- * częstość zmiany czynszu – 5 lat
- * bieżący czynsz – 900 000 ECU
- * okres posiadania – 10 lat
- * zysk końcowy/wyjściowy – 10%
- * koszty sprzedaży – 4% (procent od ceny sprzedaży)
- * koszty rewizji wysokości czynszu – 5% (procent od nowej wysokości czynszu)
- * koszty administrowania – 2% (procent od dochodu).

Inne zmienne, jakie można wbudować do tego ćwiczenia, obejmowałyby np.:

- * amortyzację,
- * koszty remontów,
- * koszty zakupu.

Takie pakiety oprogramowania, jak Excell czy Lotus 1-2-3 pozwalają z łatwością skonstruować arkusz kalkulacyjny zdyskontowanych przepływów gotówkowych (DCF) dla odzwierciedlenia zmiennych związanych z rynkiem, samą nieruchomością lub też klientem, do wykorzystania w każdym indywidualnym przypadku.

Aktualna wartość netto (NPV) wynosi 15 509 132 ECU. Wtedy i tylko wtedy, gdy zmienne w pełni odzwierciedlają wszystkie czynniki brane zwykle pod uwagę przy dokonywaniu wyceny rynkowej oraz jeżeli wartość tych zmiennych odzwierciedla również warunki rynkowe i danymi rynkowymi może być potwierdzona, a także wówczas, gdy rzeczoznawcy dokonujący krytycznego przeglądu tych wyliczeń dla konkretnie zdefiniowanego rynku są w stanie potwierdzić, że takie obowiązują na tym rynku praktyki oraz jeżeli – z kolei – potwierdzone jest to postawami sprzedawców i kupujących na tym rynku w danym czasie, może to również stanowić odzwierciedlenie bieżącej wartości rynkowej (MV).

Tam, gdzie zastosowane zmienne nie są oparte o dane uzyskane i sprawdzone na rynku, lecz w całości, lub też w części, opierają się na danych dostarczonych przez klienta, wtedy końcowe dane liczbowe stają się oszacowaniem wartości.

W Wielkiej Brytanii rzeczoznawcy majątkowi podchodzą z dużą ostrożnością do wszystkich metod wyceny, w których jakkolwiek zmiana jednej lub więcej zmiennych może mieć znaczący wpływ na końcową opinię

o wartości nieruchomości. Z tej przyczyny, korzystanie z metody zdyskontowanych przepływów gotówkowych (DCF) skrytykowane zostało przez Trybunał ds. Gruntów (Lands Tribunal), gdy używano jej do szacowania bieżącej wartości rynkowej gruntów posiadających potencjał rozwoju. Wykorzystywane techniki DCF dla wycenienia bieżącej wartości rynkowej może być skrytykowane z tego samego powodu.

Skutki wpływu zmian stopy dyskonta na wartość nieruchomości

Zmiany stopy dyskonta wpływają na wartość aktualną netto (NPV). Przy stopie 8% wartość aktualna wynosi netto £ 17.880.065. Oznacza to wzrost o 15,29%, zaś przy stopie 12% podwyższona wartość aktualna netto wynosi £ 13.527.933, czyli spadek o 12,77%.

Jeżeli klient określi stopę dyskonta, przykładowo – gdy pojawia się konieczność uwzględnienia przez klienta korzyści utraconych z powodu niewykorzystania w optymalny alternatywny sposób danego środka, to dla uzyskania szacunku wartości. Uzyskane wyniki liczbowe stanowią wartość danej nieruchomości dla danego klienta przy danej stopie dyskonta. Nie mają zaś żadnego innego znaczenia, a zatem nie nadają się do innego wykorzystania.



W przykładzie dotyczącym bieżącej wartości rynkowej konieczne jest zwrócenie uwagi na pewne zastrzeżenia. Otóż przy korzystaniu z tej metodologii zachodzi silna potrzeba dokonywania analizy wrażliwości dla oceny skutków zmian, jakie wywołane są innym poziomem każdej ze zmiennych lub ich kombinacji o jakiś określony procent, powiedzmy plus/minus 5%.

Te same techniki analizy zdyskontowanych przepływów gotówkowych (DCF) oraz wrażliwości wykorzystywać można do wspomagania decyzji kupna/sprzedaży podejmowanych przez inwestorów.

Wewnętrzna stopa rentowności (IRR)

Wewnętrzną stopę zwrotu konkretnej nieruchomości można określić, jeżeli przyjmuje się pewne założenia. Przy zakupie wynoszącym w sumie 14 000.000 ECU stopa rentowności jest równa 11,49%. Można ją porównać z docelową stopą klienta lub też stopą kosztów możliwości. Jeżeli stopa docelowa klienta wynosi poniżej 11,49%, wtedy zakup danej nieruchomości za cenę 14 mln ECU będzie dla klienta do przyjęcia. Jeżeli zaś stopa docelowa wynosi powyżej 11,49%, wtedy inwestor ów nie zdecyduje się na dokonanie zakupu po cenie 14 mln ECU. Wpływ na wewnętrzną stopę zwrotu ma także wynegocjowana cena zakupu.

Peto i French (1996), wypowiadając się na tematy ceny i wartości (Price and Worth), kładą nacisk na użyteczność skróconej metody zdyskontowanych przepływów gotówkowych (DCF) w wycenie. Twierdzą oni, że „technika zdyskontowanych przepływów gotówkowych (DCF) rozwinęła się z powodu potrzeby uczynienia wyceny przejrzystą. Metoda ta czyni jednoznacznymi i jawnymi wszelkie subiektywne założenia odnośnie do przyszłego wzrostu wysokości czynszu, okresu utrzymania nieruchomości w posiadaniu, amortyzacji, remontu, przebudowy, kosztów administrowania i przekazania, opodatkowania oraz kwestii dotyczących finansowania”. Zdaniem ich owo przejrzyste podejście winno umożliwić dokonującym wycen rzeczoznawcom ustalanie cen takich nieruchomości, które nie przejawiają identycznych cech jak standardowe inwestycje w nieruchomości z roczną rentą dzierżawną. Technika ta rozwinęła się zatem jako mechanizm dla ustalania ceny, jak też do kalkulowania wartości.

Podobieństwa pomiędzy opiniami, jakie wyrażają Peto i French (1996) a wskazaniemi zawartymi w SMT2 są zauważalne. Nie ma w tym nic dziwnego, zważywszy fakt, że siłą sprawczą jest tu potrzeba świadczenia klientom właściwych usług. Zauważyć należy, iż rośnie potrzeba uznania na skalę międzynarodową rozróżnienia pomiędzy bieżącą wartością rynkową a oszacowaniem wartości, jak też uznanie konieczności stosowania odpowiednich zasad metodologicznych.

□
cdn.

PUNKTOWY SYSTEM OCENY WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO JAKO PODSTAWA RÓŻNICOWANIA CZYNSZU REGULOWANEGO

(na przykładzie Poznania) część trzecia

Maria Trojanek

Zasady ustalania czynszu regulowanego – propozycja
Zarządu Miasta (projekt II)

Rozstrzygnięcia przedstawione w propozycji przygotowanej przez członków Zarządu zawierają pewne ustalenia zawarte w omawianym wcześniej projekcie, ale wprowadzają też pewne zmiany. Zakres dalszej analizy zostanie zawężony do wskazania elementów różniących obydwie projekty i przedstawienia ewentualnego wpływu na poziom ustalaniego czynszu regulowanego. Należą do nich założenia dotyczące:

- ◆ przyjęcia 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu jako podstawy wyliczenia stawki czynszu,
- ◆ zwiększenia (do 50) stałej liczby punktów przypisanych lokalowi mieszkalnemu o wysokiej wartości użytkowej,
- ◆ częstotliwości i terminów wprowadzenia zmian stawek czynszu regulowanego (projekt analizowany zakłada, że zmiany stawki czynszu będą miały miejsce 2 razy w roku (1 czerwca i 1 grudnia), zaś w poprzednim przewidywano, że zmiana czynszu regulowanego będzie raz w roku (1 kwietnia). Ponadto nastąpiła zmiana kwartału stanowiącego podstawę naliczania wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Podstawą naliczania stawek czynszu regulowanego za 1 m² jest wskaźnik przeliczeniowy 1 m² powierzchni budynku za kwartał, w którym wprowadza się zmiany (tj. drugi bądź czwarty; w projekcie I uwzględniono wyliczoną wielkość tego wskaźnika za kwartał I, zaś przewidywano zmiany stawek czynszu jeden raz w roku w dniu 1 kwietnia),
- ◆ zmiany podstawy naliczania czynszu za lokale socjalne (wzrost z 40% do 80% ustalonej stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu),
- ◆ liczby przyjętych cech wyznaczających wartość użytkową lokalu i zasad punktacji. Przy ustalaniu kryteriów oceny lokali mieszkalnych zaproponowano uwzględnienie poniższych okoliczności:
 - położenie lokalu w budynku,
 - wyposażenie lokalu w urządzenia i instalacje techniczne,
 - położenie i stan techniczny budynku.

Spośród tych cech najwięcej, bo aż 75% liczby punktów, przypisano cechom lokalu, a resztę pozostałym wyznaczanym przez położenie, wyposażenie i stan techniczny budynku,

- ◆ uwzględnienia dodatkowych cech lokalu mieszkalnego mających wpływ na wysokość czynszu, a mianowicie:
 - powierzchnię użytkową mieszkania. Przyjęto, że mieszkania o powierzchni użytkowej powyżej 100 m² są bardziej komfortowe niż mieszkania o powierzchni znacznie mniejszej. Stąd mieszkańom atrakcyjnym przyznano więcej punktów,
 - uciążliwości z tytułu korzystania ze wspólnych przynależności. Czynniki wyznaczające omawianą cechę, w porównaniu z rozwiązaniami wcześniej opisanymi, zostały poszerzone, a skalę punktacji zróżnicowano. Za bardziej uciążliwe uznano zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym ze wspólną kuchnią i wspólnymi pozostałymi przynależnościami niż niezajmowanie lokalu ze wspólnym korytarzem,
- ◆ uznania za najkorzystniejsze mieszkań znajdujących się na I, II piętrze (przedtem I, II lub wyżej z windą). Ponadto zdecydowano o nieprzyznawaniu punktów za lokale mieszkalne znajdujące się w suterenu lub piwnicy,
- ◆ umieszczania liczby przyznawanych punktów z tytułu zajmowania lokalu położonego od podwórza i od strony ulicy o silnym natężeniu ruchu,
- ◆ wprowadzenia podziału na 3 strefy: śródmiejską, miejską i peryferyjną (przedtem wyróżniono 4 strefy),
- ◆ uwzględniania stanu technicznego budynku (stopnia zawilgocenia bądź przeznaczenia do rozbiórki).

Przedstawione rozstrzygnięcia, dotyczące szczegółowych kwestii związanych z oceną wartości użytkowej lokalu zawartych w omawianych projektach, wskazują, iż zmiany zakładane w projekcie II uwzględniając w szerszym zakresie opinie lokatorów mieszkań komunalnych co do hierarchii ważności cech wpływających na poziom płaconego czynszu.¹³ Wydaje się, że słusznie w projekcie II zaznaczono wpływy wielkości zajmowanego lokalu na komfort mieszkania. Generalnie omawiany projekt uzależnia w decydującym stopniu poziom czynszu regulowanego od cech lokalu mieszkalnego. Jest to podejście słuszne i uzasadnione. Za mieszkania duże, funkcjonalne, położone w atrakcyjnych strefach, w przyjaznym otoczeniu najemcy powinni płacić wyższy czynsz regulowany niż za lokale mniejsze, znajdujące się w budynkach bardziej oddalonych od centrum, czy też charakteryzujące się wyższą uciążliwością wynikającą z konieczności korzystania ze

wspólnych przynależności. Zasadne też jest wprowadzenie zmian czynszu regulowanego częściej niż raz w roku.¹⁴

Zaproponowana formuła (projekt II) ustalania stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej w swej konstrukcji nie różni się od sposobu przedstawionego w projekcie I. Różnice wynikają z przyjętych założeń co do stałej liczby punktów przyjętych dla mieszkania o wysokiej wartości użytkowej oraz znaczenia przypisanego poszczególnym cechom wpływającym na poziom czynszów regulowanych. Czy i na ile przyjęte rozstrzygnięcia (projekt II) wpłyną na poziom płaconego czynszu regulowanego przez użytkownika lokalu opisanego we wcześniejszej części rozwiązań?

Uwzględniając opisane uprzednio procedury ustalania czynszu regulowanego, można ustalić wysokość czynszu płaconego przez użytkownika lokalu mieszkalnego zgodnie z zasadami opisanymi w projekcie II.

Ustalenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego (w punktach):

Cechy lokalu mieszkalnego (w tym wyposażenie w instalacje):

- lokal samodzielny powyżej 100 m² 16 punktów
- znajduje się na I piętrze 6 punktów
- wyposażony jest w komplet czynnych instalacji technicznych 14 punktów
- posiada łazienkę i wc (oddzielne pomieszczenia) 13 punktów

Położenie i stan techniczny budynku

- położenie w strefie śródmiejskiej 5 punktów
 - w budynku są tylko 4 lokale, w niewielkiej odległości znajdują się tereny zielone 2 punkty
 - stan techniczny budynku nie narzuca konieczności uwzględnienia punktów umniejszających ogólną punktację
- Razem 56 punktów

Ustalenie wartości jednego punktu

$$P = \frac{W \times Z \times \frac{1}{12} \times \frac{1}{100}}{50}$$

gdzie:

Z – przyjęto 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu jako podstawę naliczania czynszu regulowanego. Pozostałe oznaczenia pozostają bez zmian.

Stąd wyliczona wartość P wynosi:

$$P = \frac{940 \text{ zł/m}^2 \times 1,5\% \times \frac{1}{12} \times \frac{1}{100}}{50} = 0,0235 \text{ zł}$$

Miesięczna stawka czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej

$$S = I \times P$$

stąd:

$$S = 55 \times 0,0235 \text{ zł/m}^2 = 1,2925 \text{ zł/m}^2$$

Miesięczny czynsz regulowany za rozpatrywany lokal mieszkalny

$$D = S \times P_n$$

stąd:

$$D = 1,2925 \text{ zł/m}^2 \times 110 \text{ m}^2 = 142,175 \text{ zł}$$

Na obniżenie wysokości miesięcznego czynszu regulowanego, poza zmianą skali punktacji za poszczególne cechy charakteryzowanego lokalu mieszkalnego, wpłynęło przyjęte założenie dotyczące poziomu wskaźnika Z. Chcąc wyeliminować wpływ tego założenia na osiągnięty wynik, należy przyjąć wartość tego wskaźnika na poziomie 2% (tak jak w projekcie I). Użytkownik mieszkania powinien zapłacić wtedy miesięczny czynsz regulowany na poziomie 189,567 zł. Jest on niższy (o około 10 zł) od czynszu ustalonego zgodnie z zasadami obliczeń zaprezentowanym w projekcie I.

Przedstawione wyliczenia miały na celu ukazanie algorytmu wyliczeń czynszu regulowanego i wskazanie na wpływ przyjętej skali punktacji, na cechy określające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, na wysokość czynszu. Nie pozwalają one ocenić jednakże finansowych konsekwencji wdrożenia wybranego projektu naliczania czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych. Konieczne byłoby przeprowadzenie rachunków symulacyjnych, uwzględniających wielkość zasobu mieszkań, ich strukturę w przekroju wyróżnionych cech determinujących poziom czynszu regulowanego.¹⁵

Głównym celem proponowanych zmian jest niewątpliwie uwzględnienie przy naliczaniu czynszu możliwie jak największej liczby cech opisujących wartość użytkową poszczególnych lokali mieszkalnych.

Opinia użytkowników lokali mieszkalnych dotycząca hierarchii ważności czynników wpływających na wysokość płaconych czynszów

Pod koniec 1995 roku zostały przeprowadzone badania ankietowe, których celem było m.in. poznanie opinii użytkowników lokali mieszkalnych (komunalnych) na temat czynników, które powinny być uwzględniane przy ustalaniu czynszu regulowanego. Badania¹⁶ te miały charakter pilotażowy i objęły tylko 434 (z przeprowadzonych 900 ankiet tyle uzyskano odpowiedzi) użytkowników mieszkań komunalnych będących w administracji REB nr 2.¹⁷ Zdecydowana większość zasobów mieszkaniowych znajdujących się na obszarze działania REB nr 2 oddawana była w latach 1958–1962. Jedynie około 5% wybudowane zostało przed rokiem 1939. Struktura zasobów z punktu widzenia tego kryterium kształtuje się zatem zdecydowanie korzystniej na

tle analogicznych wielkości odnoszących się do ogółu zasobów komunalnych w Poznaniu (prawie 50% budynków komunalnych zostało wybudowane przed 1945 r). W okresie wojennym wybudowane zostały baraki (33), w których znajdują się lokale użytkowe i mieszkalne.

W strukturze wielkości oddawanych mieszkań, ponad połowę stanowią mieszkania o stosunkowo małej powierzchni (do 45 m²).

Można stwierdzić, że w lokalach mieszkalnych w analizowanym REB-ie znajdują się w większości mieszkania stosunkowo małe, zamieszkiwane przez rodziny składające się z 1–3 osób, w których dochód kształtuje się od 300–1000 zł (57%).

Z odpowiedzi na pytania dotyczące hierarchii ważności czynników mających wpływ na poziom czynszów wynika, że decydującymi o wysokości płaconego czynszu są tu wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalacje techniczne oraz położenie budynku w strefie (te cechy zostały w opinii ankietowanych uznane za równorzędne). W dalszej kolejności o wysokości opłat czynszowych decyduje, zdaniem respondentów: położenie mieszkania w budynku, stan techniczny budynku oraz cechy otoczenia.

W opinii ankietowanych na poziom czynszu powinno wpływać w kolejności wyposażenie w instalacje: c.o., gazową, ciepłej wody. Na pytanie: czy wysokość czynszu powinna zależeć od lokalizacji budynku, zdecydowanie „tak” odpowiedziało 59% respondentów, 37% udzieliło odpowiedzi „nie”, zaś 4% nie podało żadnej odpowiedzi.

Kolejnym czynnikiem w hierarchii ważności, który powinien decydować o poziomie czynszu, jest położenie lokalu mieszkalnego w budynku. Zdaniem ankietowanych, lokatorzy mieszkań znajdujących się na piętrach od I–III oraz zamieszkujących mieszkania powyżej III piętra w budynkach wyposażonych w windy powinni płacić wyższe czynsze niż lokatorzy zajmujący mieszkania powyżej III piętra w budynkach bez wind. Respondenci uważają, że czynsz ze względu na omawiane kryterium powinien być obniżony w zależności od usytuowania mieszkania (sutereny, oficyna, poddasze). Następnym w kolejności czynnikiem wpływającym na poziom czynszu jest stan techniczny budynku. Ankietowani skłonni byłiby płacić wyższe czynsze za lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach o stosunkowo krótszym okresie eksploatacji. W mniejszym stopniu na wysokość czynszu powinien wpływać rodzaj użytych materiałów i stan stolarki.

Najmniej istotnym czynnikiem, który powinien być uwzględniany przy określaniu poziomu czynszu, są cechy otoczenia. Zdaniem ankietowanych, spośród cech wpływających na atrakcyjność położenia budynku najistotniejsze jest jego położenie w niedalekiej odległości od ciągów komunikacyjnych. W dalszej kolejności wymieniono

dostępność do usług (handlowych, oświatowych, parkingowych itp.) oraz jakość otoczenia (zagospodarowanie terenu, bliskość parku, placu zabaw itd).

Porównanie hierarchii ważności cech lokali mieszkalnych decydujących o ich wartości użytkowej będących podstawą różnicowania wysokości czynszu regulowanego, w zamyśle autorów przedstawionych projektów uchwał Rady Miejskiej Poznania i w opinii wybranej grupy użytkowników mieszkań komunalnych, prowadzi do następujących spostrzeżeń.

Porównanie założeń zawartych w projekcie I z odpowiedziami ankietowanych

Przedstawione propozycje cech lokalu mieszkalnego i skala punktacji zawarte w projekcie I są zbieżne z opinią respondentów w kwestii uznania za najważniejszą grupę czynników wpływających na wysokość czynszu regulowanego cech opisujących wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalacje techniczne. Drugie miejsce w hierarchii ważności zajmują cechy opisujące stan techniczny budynku. I tutaj w tym względzie przypisano mu jednakowe znaczenie (II miejsce).

Występują pewne różnice co do wagi innych cech opisujących wartość użytkową lokalu mieszkalnego. W opinii ankietowanych równorzędne znaczenie w oddziaływaniu na poziom czynszu regulowanego przypisuje się lokalizacji budynku w strefie. W projekcie I trzecie miejsce zajmują czynniki wyznaczające atrakcyjność lokalizacyjną budynku, zaś respondenci w hierarchii ważności czynników przypisują to miejsce położeniu lokalu w budynku mieszkalnym. Z kolei z odpowiedzi ankietowanych wynika, że w mniejszym stopniu (niż to jest zakładane w projekcie I) na poziom czynszu regulowanego powinny wpływać inne cechy wyznaczające atrakcyjność lokalizacyjną budynku.

Porównanie założeń zawartych w projekcie II z opinią ankietowanych

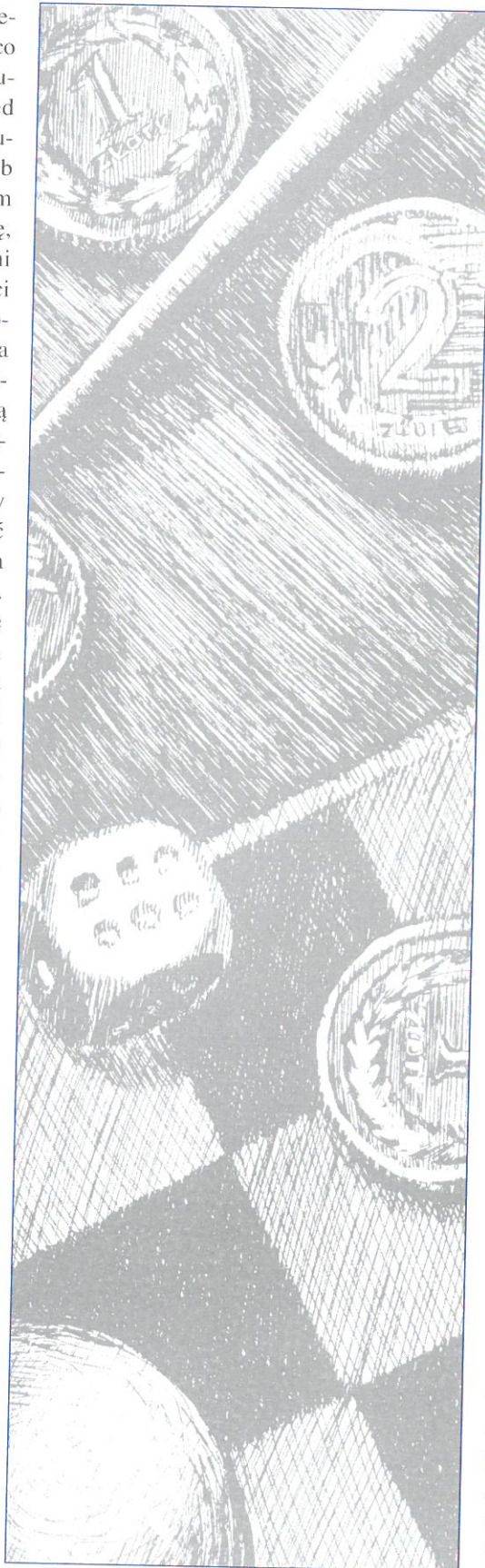
Projekt II zakłada, że wysokość czynszu regulowanego w decydującym stopniu powinna zależeć od cech lokalu mieszkalnego (w 75%). Wśród tej grupy znajduje się również wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalacje techniczne (cechy, które w opinii mieszkańców uznano za najważniejsze). Zaliczone zostały do nich także cechy, które w projekcie I i w badaniach ankietowanych występowały po stronie czynników wyznaczających atrakcyjność lokalizacyjną bądź użytkową budynku.

W projekcie II wprowadzono dodatkowe cechy różniące czynsz regulowany w zależności od komfortu zamieszkania oraz uciążliwości związanych z korzystaniem ze wspólnych przynależności. Stosunkowo znikoma liczba odpowiedzi respondentów na pytania dotyczące tych kwestii, nie pozwala ustosunkować się do nich i wynika to, jak

we licytowanie. Obiekt nabywa oferujący najwięcej, ale płaci drugą co do wielkości cenę. Uczestnicy muszą wiedzieć o tej zasadzie przed rozpoczęciem aukcji. Ten rodzaj aukcji nazwano aukcją Vickreya lub aukcją drugiej ceny. Uczestnikom wiedzącym, że zapłacą drugą cenę, nie „opłaca” się ani zawiązać, ani zaniżać swojej. Największe korzyści mogą odnieść, podając wartość swojej prawdziwej wyceny. Aukcja Vickreya jest hybrydą aukcji angielskiej i holenderskiej, równoważąc zalety obu. Według teorii matematycznej, „przy jednakowym rozkładzie prawdopodobieństwa oceny wartości” przez oferentów, wartość oczekiwana ceny powinna być taka sama, bez względu na rodzaj aukcji. W praktyce amerykańskiej okazuje się, że ceny uzyskane na aukcjach Vickreya są wyższe ze względu na eliminację „wewnętrznych” zaniżeń własnej wyceny. Tak dzieje się „przy jednakowym rozkładzie prawdopodobieństwa oceny wartości”, znaczy to tyle, że wszyscy uczestnicy oceniają podobnie wartość obiektu wystawionego na aukcji.

Co by jednak powiedział właściciel budynku dawnego KC, sprzedając go na aukcji Vickreya, kiedy to uczestnicy Światowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych (październik 1996) wycenili diametralnie różnie tenże budynek na kilka, kilkanaście i kilkadziesiąt milionów dolarów?

Aukcje Vickreya są skuteczne pod warunkiem podobnej wyceny wartości obiektu przez wszystkich uczestników. Zatem aukcją drugiej ceny będzie można posługiwać się podczas przetargów bonów skarbowych lub w podobnych sytuacjach o w miarę ustabilizowanej sytuacji rynkowej. Warunki sprzedaży nieruchomości zbliżają się pomału do stanu stabilności. Aukcje Vickreya zapewniają, że uczestnicy przetargu podadzą prawdziwą dla nich cen-



ność obiektu i że obiekt ten trafi do oferenta, który ceni go najbardziej, zatem do tego, który najlepiej o niego zadba. Natomiast nie zawsze zapewniają maksymalną cenę sprzedającemu, szczególnie w warunkach niestabilnego rynku.

Dla obrony skuteczności aukcji Vickreya można przytoczyć przykład przetargu pisemnego. Przyjmijmy obecność dwóch licytujących, z których każdy wycenił obiekt aukcji podobnie na 256 i 248 jednostek – tyle rzeczywiście jest skłonny zapłacić, powyżej tej ceny odstępuje od kupna. Jak wskazuje praktyka rynkowa, możemy założyć, że kontrahenci podają cenę zaniżoną o 5%, otrzymujemy wtedy odpowiednio kwoty 243 i 235 jednostek. Przy tradycyjnym przetargu sprzedajemy obiekt za 243 jednostki, natomiast na aukcji drugiej ceny za 248, ponieważ uczestnicy podają rzeczywiste wyceny. Nasz zysk wynosi 5 jednostek, czyli 2%. Jak widać, przy niewielkich rozbieżnościach ocen wartości można „wygrać” dodatkowy grosz, stosując przy sprzedaży aukcję Vickreya.

W praktyce restrukturyzacji i prywatyzacji sprzedaż przetargowa jest bardzo popularna. Stosując aukcję Vickreya, można by zyskać dodatkowe kwoty z dobrze przeprowadzonego przetargu i być pewnym trafności wyboru oferenta, który znajdzie najlepsze zastosowanie dla obiektu i najlepiej o niego zadba. Jednak przetarg drugiej ceny osoby publiczne będą mogły zastosować dopiero po przejściu ścieżki dwóch nieskutecznych przetargów tradycyjnych. □

Artykuł opracowano w oparciu o publikację pani Ewy Barlik („Rzeczpospolita” nr 4515 z 8.11.1996).

Adam Becht jest słuchaczem Podyplomowego Studium Wyceny Nieruchomości Instytutu Geodezji Gospodarczej w Warszawie.

WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY JAKO POMOC W SZACOWANIU GRUNTÓW

Wacław Kłopotociński

Wartość gruntów zurbanizowanych jest funkcją ich dochodowości, a ta w oczywisty sposób zależy od wielkości powierzchni dającej dochód. To właśnie jest podstawowym problemem późniejszych rozważań zaczniemy więc od paru najprostszych informacji:

Obszar zabudowany ustala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. On też określa sposób zabudowy, nie tylko co do funkcji, lecz także co do rodzaju zabudowy (luźna, zwarta) i wysokości. Obszar budowlany na działce ograniczają linie zabudowy: frontowa, tylna i boczne.

Frontowa linia zabudowy pokrywać się może z granicą działki, jak to widzimy w zabudowie śródmieścia, a może być odsunięta, tworząc np. przedogródki w zabudowie mieszkaniowej. Typową **tylną linią zabudowy** jest linia dopuszczalnej zabudowy siedliskowej na terenach rolnych, określająca dopuszczalną zabudowę siedliskową do odległości np. 70 m od drogi. Przykładem **linii bocznej** jest odległość 4 m budynku od granicy sąsiada, gdy jest to budynek z oknami, lub 3 m, gdy nie ma okien. Linie zabudowy określają obszar zabudowy, a dopuszczona gęstość zabudowy określana jest jako **współczynnik gęstości zabudowy** P_z : P , gdzie P_z – powierzchnia zabudowana, P_G – powierzchnia działki. Ujmowany jest on popularnie jako „procent zabudowy”.

Przepisy budowlane, np. „Warunki techniczne”, wymuszają zachowanie obszaru niezabudowanego, np. w budownictwie mieszkaniowym określają minimum terenów zabaw dziecięcych czy zieleni osiedlowej.

Powyższe ograniczenia powodują, że nawet tereny najcenniejsze w mieście nie są zabudowane w 100 proc., aczkolwiek widzimy niekiedy intensywne zagospodarowanie terenu, np. placów narożnych, czy też pozostawiające przykryte dachem szklanym, lecz wykorzystane handlowo atrium lub tak popularne w XIX wieku galerie (Luksemburga w Warszawie, liczne w Pradze Czeskiej).

Wykorzystanie handlowe cennego terenu prowadzi do powiększenia powierzchni zabudowy drogą wielokondygnacyjnego budownictwa

$$P_C = P_z \times K$$

gdzie:

P_C – powierzchnia całkowita, mierzona po obrysie ścian zewnętrznych, P_z – powierzchnia zabudowana, K – liczba

kondygnacji (zakładając, że powierzchnia każdej kondygnacji jest jednakowa).

Wykorzystanie terenu charakteryzuje wskaźnik intensywności zabudowy.

$$I = P_C : P_G = P_z \cdot K : P_G$$

Wpływ intensywności na wartość gruntów dochodowych jest oczywisty – i jest to podstawowy wskaźnik charakteryzujący wartość dochodową gruntu. Wskaźnik ten jako maksymalny i minimalny wraz z gabarytem obiektu podawany jest w miejscowym planie zagospodarowania. W Niemczech figuruje on na mapach cen gruntów, a do obliczeń wartości przy podejściu cenowo-porównawczym jest niezbędny, gdy zachodzi różnica w procencie zabudowy czy liczby kondygnacji.

Na rysunku 1, będącym fragmentem mapy Hamburga, ulamek $\frac{20000}{MK\ 6,0}$ wskazuje cenę 20000 DEM/m² gruntu o funkcji MK (biura – centra handlowe) i bardzo wysokim wskaźniku intensywności zabudowy 6,0 – usprawiedliwiającym wysoką cenę gruntu.

Wprowadzany do naszej literatury wzór Tiemanna (W. Kłopotociński, „Szacowanie gruntów, budynków i lokali”, 1993) znajduje uznanie u wielu rzeczoznawców przy wycenach gruntów dochodowych, gdyż jest przekonywający jako oparty na długoletniej statystyce cen gruntów miejskich w RFN.

Przypomnę, że gdy znana jest cena gruntu W_0 przy określonym wskaźniku I – obliczenie jej przy jednym wskaźniku, np. I' (naturalnie w najbliższej okolicy) układa się jak:

$$W_G = W_0(0,6\sqrt{I'+0,2} : (0,6\sqrt{I+0,2}))^2 \quad (1)$$

Przykład: przy $I' = 6,0$ wartość gruntu 200,00 zł/m². Obliczyć wartość przy $I' = 3,5$

$$W_G = 200,00(0,6\sqrt{3,5+0,2} : (0,6\sqrt{6,0+0,2}))^2 = 200,00 \cdot 2,022 : 2,870 = 140,90 \text{ zł/m}^2$$



Pewną trudność sprawia rzeczoznawcy poznanie wskaźnika intensywności, gdyż powinien poznać przedtem z mapy miasta, osobno dla każdej z działek porównywanych, ich powierzchnię i powierzchnię zabudowy oraz liczbę kondygnacji budynku.

Z niejakim uproszczeniem co do dokładności można stosować wzór uproszczony: $W_G = W_0 \cdot \sqrt{I'} : \sqrt{I''}$, co ilustruje tab. 1. Jak widać, w granicach, gdy $0,3 < I < 2,5$ różnica jest zaniedbywalna, gdyż jest mniejsza od dokładności szacowania, którą się przyjmuje na ok. 10%, a tu przy $I = 3$ wynosi ok. 0,11, tj. ok. 0,6%.

Dalsze rozważania dla prostoty prowadzę więc przy własnej propozycji uproszczonego wzoru

$$W_G = W_0 \sqrt{I'} : \sqrt{I''} \quad (2)$$

W warunkach jednorodnych można zastosować kolejne uproszczenie: a mianowicie, gdy z tych czterech czynników: P_z , I , K , P_c tylko jeden jest inny (różniący się) i tylko ten jeden ma wpływ na cenę gruntu, czego dowodzi następujące przekształcenie wzoru

$$\sqrt{I'} : \sqrt{I''} = \sqrt{\frac{P'_z \cdot K'}{P'_G}} : \sqrt{\frac{P''_z \cdot K''}{P''_G}} = \sqrt{\frac{P'_z}{P'_G}} \cdot \sqrt{K'} : \sqrt{\frac{P''_z}{P''_G}} \cdot \sqrt{K''}$$

a więc, gdy występuje tylko różnica w liczbie kondygnacji $W_G = W_0 (\sqrt{K'} : \sqrt{K''})$ (3), czyli różnicę wartości określi się ze stosunku do pierwiastków z liczby kondygnacji.

Przykład: obliczenia wartości działek o różnej ilości kondygnacji

Znana jest cena 1 m² działki o pow. 400 m², którą zabudowano budynkami 2-kondygnacyjnymi (współczynnik intensywności zabudowy $I = 100 \text{ m}^2 : 200 \text{ m}^2 = 0,5$). Obliczyć cenę 1 m² gruntu sąsiedniej działki, na której dopuszczono wysokość 6-piętrową. Grunt działki o powierzchni $P_G = 400 \text{ m}^2$ o zabudowie 2-kondygnacyjnej (po 100 m² w jednej kondygnacji) wart jest 100 zł/m².

Obliczyć cenę gruntu przy dozwolonej zabudowie 6-piętrowej $P_z = 100 \text{ m}^2$, $P_c = 200 \text{ m}^2$, $P_G = 400 \text{ m}^2$

1. Obliczenie wg wzoru Tiemanna

Wskaźnik intensywności zabudowy działki o niższej zabudowie $I' = 100 \text{ m}^2 : 200 = 0,5$

I	Wartość wg		Różnica
	Tiemanna	uproszczona	
0,0	0,000	0,000	0,000
0,1	0,316	0,410	0,094
0,2	0,447	0,508	0,061
0,3	0,548	0,589	0,041
0,5	0,707	0,724	0,017
0,8	0,894	0,897	0,003
1,0	0,894	0,897	0,003
1,5	1,000	1,000	0,000
2	1,45	1,40	0,05
3	1,73	1,84	0,11
4	2,0	2,2	0,20
5	2,24	2,51	0,30

Wskaźnik intensywności zabudowy działki o wyższej zabudowie 5-piętrowej:

$$I'' = P_c : P_G = 600 : 400 = 1,5$$

$$W''_G = 100 \text{ zł/m}^2$$

$$(0,6\sqrt{1,5+0,2} : 1,5+0,2):$$

Tab. 1. Różnice wartości wzrostu Tajemanna $0,6\sqrt{I+0,2} : I+0,2$ oraz jego uproszczenie \sqrt{I}

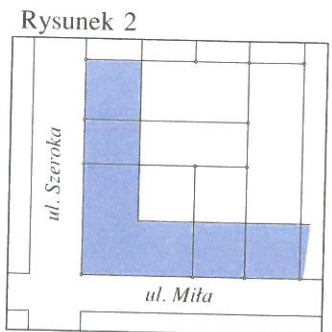
$$:(0,6\sqrt{0,5+0,2} : 1,5+0,2) = 100 \text{ zł/m}^2 : 1,23 : 0,72 = 170,8 \text{ zł/m}^2$$

2. Obliczenie wg wzoru przybliżonego (3) z liczby kondygnacji

$K' = 2$ kondygnacje, $K'' = 6$ kondygnacji, $W''_C = 100 \text{ zł/m}^2$ $\sqrt{6} : \sqrt{2} = 100 \text{ zł/m}^2 : 2,45 : 1,41 = 173,7 \text{ zł/m}^2$.

O przydatności proponowanej formuły i jej uproszczenia powinny przekonać porównania z rozważanymi znanymi z literatury, a dotyczącymi ceny działki narożnej i działki ponadnormatywnej.

Działki narożne w dzielnicy handlu i usług są droższe od działek pośrodku pierzei ulicy, gdyż do sklepów narożnych trafiają strumienie przechodniów z obu ulic oraz z tej przyczyny, że procent jej zabudowy jest wyższy, co widać na rysunku 2.



Różnica w cenie określana jest np. w literaturze, T. Gerardy, „Praxis der Grundstuecksbewertung”, oraz w zaleceniach Towarzystwa Kredytowego Miasta Warszawy z 1911 r., których zasady przytaczam poniżej dla porównania.

W warunkach jednorodnych, tutaj różniących się tylko procentem zabudowy działki narożnej (jednakowa liczba kondygnacji), można przyjąć uproszczenie jak niżej:

$$\sqrt{I'} : \sqrt{I''} = \sqrt{\frac{P'_z}{P'_G}} \cdot \sqrt{K'} : \sqrt{\frac{P''_z}{P''_G}} \cdot \sqrt{K''} = \sqrt{\frac{P'_z}{P'_G}} : \sqrt{\frac{P''_z}{P''_G}} \quad (4)$$

czyli różnicę wartości określi się ze stosunku pierwiastków z procentu zabudowy.

Przykład: grunt działki sąsiadującej z narożną o procentie zabudowy 50% osiągnął cenę 100 zł/m². Określić cenę gruntu działki narożnej o takiej samej dopuszczalnej liczbie kondygnacji, lecz wyższym procentie zabudowy, a mianowicie 75%.

1. Obliczenie wg wzoru Tiemanna

Wskaźnik intensywności zabudowy działki

- narożnej: $400 \text{ m}^2 : 75\% \times 2$ kondygnacje: $400 \text{ m}^2 = 1,5$
- sąsiedniej: $400 \text{ m}^2 : 50\% \times 2$ kondygnacje: $400 \text{ m}^2 = 1,0$

$$W_G'' = 100 \text{ zł/m}^2 (0,6\sqrt{1,5} + 0,2 : 1,5 + 0,2) : (0,6\sqrt{1,0} + 0,2 : 1 + 0,2) = 100 \text{ zł/m}^2 : 1,23 : 1 = 123 \text{ zł/m}^2$$

2. Obliczenie wg wzoru uproszczonego (4) z procentów zabudowy

$$W_G'' = 100 \text{ zł/m}^2 \sqrt{75} : \sqrt{50} = 100 : 8,66 : 7,07 = 123 \text{ zł/m}^2$$

3. Instrukcja Towarzystwa Kredytowego Ziemiańskiego

określała „do wartości placu narożnego dodaje się 20%”.

4. Z tabeli wg G. Gerardy¹ przy jednakowej funkcji ulic (obie MW) cena jest wyższa o 25%.

Działki o powierzchni ponadnormatywnej są tańsze, najdroższe są normatywne. Z obserwacji rynku wiadomo, że niewielkie odstępstwo powierzchni od normatywu, tj. do 20%, nie powoduje zmiany ceny 1 m². Przy przekroczeniu normatywu o 20–40% cena spada do 95–80%, przy przekroczeniu o 40–60% – spada do 80–70%. Przy dwukrotnym przekroczeniu należy rozpatrzyć możliwość podziału, a gdy jej nie ma, cena może spaść do 65–60%! Sprawdź to przy zastosowaniu wskaźnika intensywności zabudowy! W warunkach jednorodnych (tutaj przy założonej jednakowej powierzchni zabudowy, a tylko innej powierzchni działek), wzór uproszczony przyjmuje postać:

$$W_G'' = W_G' \cdot \sqrt{I'} \cdot \sqrt{I''} = W_0 \cdot \sqrt{\frac{I'}{P_G'}} \cdot \sqrt{\frac{I''}{P_G''}} = W_0 \cdot \sqrt{P_G''} \cdot \sqrt{P_G'}$$

czyli różniące wartości określi się ze stosunku pierwiastków z powierzchni.

Przykład: wycenić grunt działki o powierzchni ponadnormatywnej, tj. 1200 m², nie nadającej się do podziału ze względu na jej kształt, znając osiągniętą cenę sąsiedniej działki normatywnej P_G = 800 m², a mianowicie 100 zł/m².

Powierzchnia zabudowy 100 m² Powierzchnia całkowita zabudowy 200 m²

1. Obliczenie wg wzoru Tiemanna

Współczynnik intensywności zabudowy działki normatywnej:

$$I' = 100 \text{ m}^2 \text{ 2 kond.: } 400 \text{ m}^2 = 0,5$$

Współczynnik intensywności zabudowy działki ponadnormatywnej:

$$I'' = 100 \text{ m}^2 \text{ 2 kond.: } 1200 \text{ m}^2 = 0,166$$

$$W_G = \frac{100 \text{ zł/m}^2}{0,5} \left(0,6 \sqrt{\frac{0,166}{0,5}} + 0,2 \cdot 0,17 + 0,2 \right) = 100 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,48 \cdot 0,72 = 66,6 \text{ zł}$$

2. Obliczenie wg uproszczonego wzoru (5) z powierzchni działek

$$W_G = 100 \text{ zł/m}^2 \times \sqrt{400} : \sqrt{1200} = 57,7 \text{ zł.}$$

Na zakończenie przypominam założenie początkowe: Wartość gruntów jest funkcją wskaźnika intensywności zabudowy. W warunkach porównywalnych można z powodzeniem stosować uproszczenie, obliczając wartość jako funkcję liczby kondygnacji, powierzchni działek lub procentu zabudowy. □

Przypisy

1. W polskiej literaturze przytoczono pracę W. Kłopotyńskiego „Wycena Nieruchomości Miejskich”, 1993 r., s. 149.

Komentarz Mieczysława Prystupy

Po dokładnym przeanalizowaniu tekstu mgr. inż. Wacława Kłopotyńskiego uznałem za stosowne poczynić poniższe uwagi.

Sądzę, że przed ewentualnym zastosowaniem do wyceny gruntów podanych w artykule wzorów warto zastanowić się nad ostatnim zdaniem artykułu: „W warunkach porównywalnych można z powodzeniem stosować uproszczenie, obliczając wartość jako funkcję liczby kondygnacji, powierzchni działek lub procentu zabudowy”.

Ponieważ autor nie precyzuje bliżej, co należy rozumieć przez warunki porównywalne, chciałbym ten problem nieco naświetlić.

Z całą pewnością podanych wzorów nie powinno się stosować wówczas, gdy na działce o znanej cenie ma być wznoszony biurowiec np. klasy A, a na sąsiedniej klasy B.

Przy jednakowej liczbie kondygnacji wartość rynkowa obliczona według podanych wzorów pod biurowiec klasy B będzie równa cenie działki pod biurowiec klasy A.

Takie obliczenia mijają się z prawdą i zdrowym rozsądkiem, gdyż dochody osiągane z obu biurowców mogą się różnić nawet dwukrotnie.

W podanych przykładach Autor stosuje ciągle ten sam zabieg: jeśli znana jest cena jednej działki, to wartość rynkową działki sąsiedniej obliczymy bez trudu, stosując odpowiedni wzór na podstawie wskaźników intensywności zabudowy przewidzianej na obu działkach.

Takie sytuacje zdarzają się jednak wyjątkowo rzadko. W większości przypadków działka o znanej cenie i cechach jest

niestety oddalona od działki wycenianej. Ponadto zasady metody cenowo-porównawczej wymagają, by wartość rynkową wycenianej nieruchomości ustalić na podstawie minimum trzech nieruchomości o znanych cechach i cenach.

Ceny gruntów, a także ich wartości rynkowe, nie zależą więc wyłącznie od planowanej intensywności zabudowy. Zależą także od sytuacji na rynku, sąsiedztwa, rodzajów planowanych budynków, przewidywanego standardu, możliwości parkingowych, uzbrojenia, a na konkretnych rynkach lokalnych być od może innych arcybutów.

Postępowanie się wyłącznie taką, niewątpliwie ważną, cechą rynkową, jaką jest intensywność zabudowy, wymagałoby wykreowania takiego rynku, na którym inne jego cechy nie miałyby znaczenia. Z praktyki wiemy, że ze względu na nieliczne transakcje jest to bardzo trudne lub wręcz niemożliwe.

Pozostaje więc problem określenia rynkowych cech działek gruntowych na konkretnych rynkach lokalnych, a zwłaszcza „zważenia” ich oddziaływania na ceny i w konsekwencji na wartości rynkowe¹.

Można też mieć uzasadnione wątpliwości, czy wzory Tiemanna opracowywane w warunkach niemieckich, i to dość dawno, bez zastrzeżeń można adaptować do warunków polskich miast?

Być może w szczególnym miejscu Warszawy tak, ale czy także w Łodzi, Łomży lub Białymstoku?

1. Prystupa M.: Rynkowe cechy nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2 (9), 1996.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Bogdan Grzechnik

Nie ma normalnego rynku bez uporządkowania stanu prawnego nieruchomości. Na początku omawiania tej wyjątkowo ważnej problematyki konieczne jest postawienie kilku zasadniczych pytań, na które postaram się udzielić szczegółowych odpowiedzi w dalszej części opracowania:

- ❖ Co to znaczy uporządkowany stan nieruchomości?
- ❖ Jak wygląda w dniu dzisiejszym sytuacja w omawianym zakresie?
- ❖ Dlaczego tak ważną sprawą jest uporządkowanie tego stanu?
- ❖ Co należy uczynić, aby w krótkim czasie doprowadzić do zdecydowanej poprawy, a docelowo do pełnego porządku?

Krótki rys historyczny

Jak powszechnie wiadomo, brak poszanowania prywatnej własności z jednoczesnym tworzeniem chaosu prawnego rozpoczął się od chwili zakończenia II wojny światowej. Sztandarowymi przepisami w tym zakresie były:

- ◆ dekret z 6 sierpnia 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. RP nr 3, poz. 13/1945),
- ◆ ustawa z 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. nr 3 poz. 17, nr 71, poz. 389 i nr 72, poz. 394 z 1962 r., nr 45, poz. 224 oraz z 1969 r. nr 13, poz. 95),
- ◆ dekret z 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939–1945 r. (Dz. U. nr 20, poz. 138 z 1949 r. nr 65, poz. 527),
- ◆ dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. nr 50, poz. 279 z 1945 r.),
- ◆ ustawa z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. nr 10 z 1974 r.) oraz kolejne wersje tej ustawy, a także szereg innych pochodnych przepisów ograniczających lub likwidujących własność prywatną.

Przepisy te realizowane były najczęściej w sposób akcyjny, w oparciu o uproszczone dokumenty, bez poszanowania podstawowych praw właścicieli.

Największe spustoszenie dokonane zostało na terenach zurbanizowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, poczynając od Warszawy, a kończąc na najmniejszych miastach lub osiedlach.

Nieco inaczej wygląda sytuacja na terenach wiejskich, gdyż tam, nie licząc nieruchomości przekazanych PGR-om

lub spółdzielniom produkcyjnym, większość gruntów oddano chłopom, a w 1971 r. specjalną ustawą ich uwłaszczone, wydając każdemu rolnikowi tzw. akt własności ziemi. Można więc powiedzieć, że grunty te posiadają częściowo uregulowany stan prawny. Z tym że regulacja ta dokonana została właśnie w sposób akcyjny, bardzo często w oparciu o mało dokładną dokumentację.

Nie można natomiast tego powiedzieć o nieruchomościach w miastach, gdyż tam bardzo często połowa gruntów została przejęta w różnych formach i trybach, ale nie zawsze uporządkowana pod względem prawnym. Negatywna atmosfera dotycząca prywatnej własności doprowadziła przez te kilkadziesiąt lat do tego, że także nieruchomości nie odebrane właścicielom w wielu przypadkach nie posiadają aktualnych regulacji prawnych.

Co należy rozumieć przez uporządkowany stan prawny nieruchomości?

W pierwszym rzędzie konieczne jest przypomnienie definicji nieruchomości. Są to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W ostatnim okresie wprowadzono do Kodeksu cywilnego jeszcze dwa pojęcia: nieruchomość rolną oraz lokal mieszkalny jako odrębną nieruchomość.

Pozytywna odpowiedź na zadane w tytule pytanie, to spełnienie następujących warunków:

- ❖ określenie parametrów technicznych nieruchomości, a więc: usytuowania, granic prawnych (odnośnie do nieruchomości gruntowych), powierzchni, rodzaju zabudowy, oznaczenia itp.,
- ❖ ustalenie aktualnego właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości. Podstawą w tym zakresie będą niżej wymienione dokumenty: akty notarialne kupna-sprzedaży, postanowienia sądowe o zasiedzeniu, postanowienia sądowe o spadku lub dziale spadku, akty własności ziemi lub inne decyzje administracyjne,
- ❖ założenie dla danej nieruchomości księgi wieczystej. Niestety, obecnie obowiązujące przepisy nie nakładają takiego ustawowego obowiązku, mimo że, jak wiadomo, jest to najskuteczniejszy sposób zabezpieczenia własności. Z szacunków Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że księgi wieczyste założone są dla około 25–30% nieruchomości. Odrębną sprawą są wielomiesięczne terminy zakładania ksiąg wieczystych.

Jak dziś wygląda sytuacja w tym zakresie?

Jak już wspomniałem, na terenach wiejskich w latach siedemdziesiątych i późniejszych większości rolnikom wydano akty własności ziemi. Wielu z pierwotnych właścicieli już zmarło, a nie wszyscy spadkobiercy przeprowadzili sprawy spadkowe. Niestety, tylko dla kilku, a w niektórych regionach kraju dla kilkunastu procent nieruchomości rolnych założone zostały księgi wieczyste.

Ewidencja gruntów, w oparciu o którą wydawano akty własności ziemi, zakładana była w latach 1956–1976 w zasadzie głównie do celów podatkowych. Nie zawierała ona w związku z tym granic prawnych nieruchomości, a oprócz tego metody jej zakładania nie były zbyt dokładne. W związku z tym dokumentacja ta wymaga uzupełnień i modernizacji. Dla kilku procent gruntów rolnych władający nie posiadają żadnych dokumentów. Ale najgorsza sytuacja dotyczy dróg, bowiem dla 99 procent tych obszarów nie ma tytułów własności. Teoretycznie są to grunty Skarbu Państwa lub gmin, ale brak jest dokumentów potwierdzających ten fakt.

Znacznie gorzej wygląda sytuacja na terenach miast. Na obszarze Warszawy dla wielu obszarów bałagan prawny dochodzi do zenitu. Nakładają się na siebie najróżniejsze stany prawne: przedwojenne, dekretowe, powojenne, formalne, mniej formalne itp. W wielu przypadkach wykonanie np. map do celów prawnych stanowi nie lada sztukę detektywistyczno-cyrkową, nie mówiąc o problemach związanych z brakiem ustawy o gruntach warszawskich.

Generalnie biorąc, na obszarze każdego miasta w Polsce występują następujące sytuacje w stosunku do poszczególnych rodzajów gruntów:

- ❖ zakłady przemysłowe w większości mają tak zagnatany stan prawny, że często potrzeba 2–3 lat, by wprowadzić go na czyste wody,
- ❖ spółdzielnie mieszkaniowe swoje osiedla budowały najczęściej wyłącznie w oparciu o lokalizację, nikt nie przejmował się stanem prawnym gruntów; dlatego sytuacja dla wielu przypadków jest także niezbyt ciekawa,
- ❖ grunty Skarbu Państwa formalnie kiedyś wykupione, wywłaszczone lub przejęte w innym trybie często nie mają założonych ksiąg wieczystych, a w wielu przypadkach nie można odnaleźć dokumentów, które mogłyby służyć do ich założenia,
- ❖ komunalizacja gruntów gminnych miała być dokonana w ciągu kilku miesięcy – minęło już kilka lat, a gminy często nie zabrały się jeszcze nawet za sprawy dotyczące trudniejszych terenów,
- ❖ nieruchomości zabudowane domami czynszowymi, w których mieszkają dawni kwaterunkowi lokatorzy, bardzo często wymagają przeprowadzenia spraw spadkowych dla 2–3 pokoleń, gdyż właściciele nie stać na zapłacenie podatków spadkowych,

- ❖ ciągły brak ustawy reprivatyzacyjnej blokuje wiele nieruchomości, nie pozwalając na ich optymalne wykorzystanie,
- ❖ nie ma przepisów pozwalających na szybkie przekształcanie podmiejskich terenów rolnych w tereny budowlane i udostępnianie ich kupującym,
- ❖ ulice i drogi, podobnie jak na terenach wiejskich, stanowią białą plamę.

Najlepiej wygląda sytuacja w odniesieniu do nieruchomości prywatnych, na których zbudowano domy jednorodzinne, ale tylko tam, gdzie istniała świadomość porządku prawnego, przechodząca z pokolenia na pokolenie.

Dlaczego obecnie tak ważne jest posiadanie uporządkowanego stanu prawnego nieruchomości?

Mimo że od roku 1989 upłynęło już kilka lat, wydaje się, że w dalszym ciągu istnieje bardzo niska świadomość



negatywnych konsekwencji nieposiadania uregulowanych spraw własnościowych. Myślę, że wynika to głównie z braku pełnych informacji z tego zakresu, a także odpowiedniego nagłośnienia tematu.

Aby inwestor mógł cokolwiek budować, musi mieć prawo własności lub wieczystego użytkowania terenu. W przeciwnym razie nie otrzyma pozwolenia na budowę. Sądzę, że ciekawe byłyby wyliczenia określające straty wynikające z przeciągania się z tego powodu terminów rozpoczęcia inwestycji lub rezygnacji z inwestowania.

Każdy zagraniczny inwestor chcący wejść w spółkę z polskim przedsiębiorcą pierwsze pytanie zadaje o prawo własności do nieruchomości. Jeśli uzyskuje odpowiedź negatywną, odwraca się i wychodzi. Jakie straty ponosimy z tego tytułu, nikt nie liczy.

Za znaczne ilości terenów miejskich o nieuregulowanym stanie prawnym zarówno spółdzielnie, jak i zakłady przemysłowe nie wnoszą gminom opłat za prawo wieczystego użytkowania, bo takiego nie posiadają, zajmując wolne tereny, których ze względu na inwestowanie i wieloletnie władanie gminy nie mogą im odebrać.

W najbliższym czasie rozpocznie się budowa autostrad. Mimo specjalnej ustawy regulującej między innymi sprawy wykupu lub wywłaszczenia gruntów, nie przewidziano jednak, że brak regulacji prawnej nieruchomości, które Skarb Państwa zechce kupić, przedłuży proces wykupu o wiele miesięcy.

Wpływ opisanej sytuacji na rozwój rynku nieruchomości

Nie ma żadnej wątpliwości, że opisane problemy mają ogromny wpływ na tworzenie się normalnego rynku nieruchomości. Szczególnie dotyczy to nieruchomości gruntowych zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę. Zdecydowanie mniej problemów występuje przy obrocie nieruchomościami lokalowymi i rolnymi. Myślę, że na naszym rynku nieruchomości znajduje się nie więcej niż 40 procent nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę. Pozostałe nieruchomości są zablokowane przez brak regulacji prawnych, w związku z czym nie mogą być wystawione na sprzedaż i w krótkim czasie sprzedane. Rynek ten jest więc rachityczny i w dalszym ciągu taki będzie, jeśli z obrotu wyłączonych jest setki tysięcy atrakcyjnych nieruchomości.

W zaistniałej sytuacji trudno się dziwić, że w niektórych rejonach Polski tereny budowlane są jednymi z najdroższych na świecie. Brak dostępnych terenów to brak siły napędowej gospodarki, jaką między innymi jest budownictwo.

Co zrobić, aby uzyskać możliwie szybką poprawę

Władze rządowe i samorządowe powinny przeznaczyć na ten cel znacznie większe środki, płacąc wyspecjalizowanym firmom godziwe pieniądze za szybkie uporządko-

wanie spraw. Tutaj powiedzenie „czas to pieniądz” jest wyjątkowo trafne.

W trybie natychmiastowym powinny zostać zreorganizowane sądy cywilne załatwiające sprawy spadkowe, działy spadku oraz sprawy o zasiedzenie, tak aby typowa sprawa nie trwała dłużej niż około miesiąca. Oczywiście sędziowie i pracownicy sądów powinni otrzymywać znacznie wyższe wynagrodzenie, które można np. uzyskać z podwyższonych opłat za poszczególne sprawy.

Ani chwili nie można czekać z reorganizacją i udrożnieniem ksiąg wieczystych, prowadzonych także przez sądy. Czekanie na założenie księgi wieczystej np. w Warszawie lub innym dużym mieście trwające ponad rok jest zwykłą kpiną. W mniejszych miastach też czeka się kilka miesięcy.

Straty wynikające tylko z braku ustawy porządkującej problemy gruntów warszawskich, tzn. blokowanie terenów pod atrakcyjne inwestycje, są ogromne. A jednocześnie rośnie zniecierpliwienie byłych właścicieli lub spadkobierców, którzy powinni przy okazji inwestycji otrzymać także swoje odszkodowania. W związku z tym ustawa ta powinna być jak najszybciej uchwalona.

Uporządkowanie dróg i ulic, które istnieją dłużej niż 30 lat, można przy dobrej woli Parlamentu załatwić jednym artykułem ustawy. Po prostu z mocy przygotowawczej ustawy o gospodarce nieruchomościami trzeba je przejąć na własność państwa lub gmin i wpisać do ksiąg wieczystych. Nikomu z tego powodu krzywda się nie stanie, gdyż i tak podlegają one zasiedzeniu. Trzeba byłoby jedynie pozostawić np. dwuletni okres na składanie zastrzeżeń. Myślę, że byłoby ich nie więcej niż kilka procent, a zysk dla Skarbu Państwa ogromny.

Konieczne jest także zdecydowane zmniejszenie lub zlikwidowanie podatków spadkowych odnośnie do kamienic czynszowych, w których mieszkają lokatorzy kwaterunkowi, gdyż wstrzymuje to porządkowanie spraw własnościowych, a spadkobiercy, nawet z nieco podwyższonych czynszów, nigdy nie zgromadzą kwot, które wynikają z obecnych przepisów. Część tych budynków na pewno zmieniłoby właścicieli, a nowi byłiby w stanie je uratować.

Podsumowanie

Artykułem tym, w którym tylko zasygnalizowane zostały poszczególne problemy, pragnę wywołać szerszą dyskusję, która powinna przyczynić się do rozwoju rynku nieruchomości, a tym samym do szybkiego rozwoju wielu dziedzin gospodarki kraju. □

mgr inż. Bogdan Grzechnik jest członkiem Państwowej Komisji ds. Uprawnień Zawodowych z zakresu szacowania nieruchomości i współwłaścicielem Agencji Geodezyjno-Prawnej „GRUNT” w Warszawie.

ROZMIARY I STRUKTURA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE ¹⁾

Leszek Kałkowski

Rynek nieruchomości określane jest, z jednej strony, **popytem** rozumianym jako zasób środków finansowych na zakup gruntów i budynków. Popyt jest kreowany przez oszczędności własne inwestorów oraz dostępność kredytów bankowych. Z drugiej strony, rynek nieruchomości jest wyznaczany rozmiarami **podażi** nieruchomości ze strony dotychczasowych właścicieli. Podaż tworzą zarówno prywatni posiadacze gruntów i budynków, jak również sektor publiczny, tj. Skarb Państwa i gminy. Regulującą rolę odgrywają na tym rynku ceny obiektów w formie wstępnych cen ofertowych, względnie ostatecznych cen transakcyjnych.

Rynek nieruchomości w Polsce posiada ciągle jeszcze ograniczone rozmiary, cechuje go jednak znaczna dynamika rozwojowa. Ceny na tym rynku są relatywnie niższe niż obserwowane w krajach rozwiniętych. Zawieranym transakcjom nieruchomościowym towarzyszy wiele utrudnień, zarówno w postaci braków w dokumentacji (prawnej, geodezyjnej), nie zawsze dostatecznego profesjonalizmu usług, jak i z powodu uciążliwych zatorów w załatwianiu transakcji (wpisy do ksiąg wieczystych). Zjawiskom tym towarzyszy ciągle jeszcze wysoka inflacja, sprawiająca, że oferowane w ograniczonym zakresie kredyty długoterminowe wiążą się z wysokim oprocentowaniem.

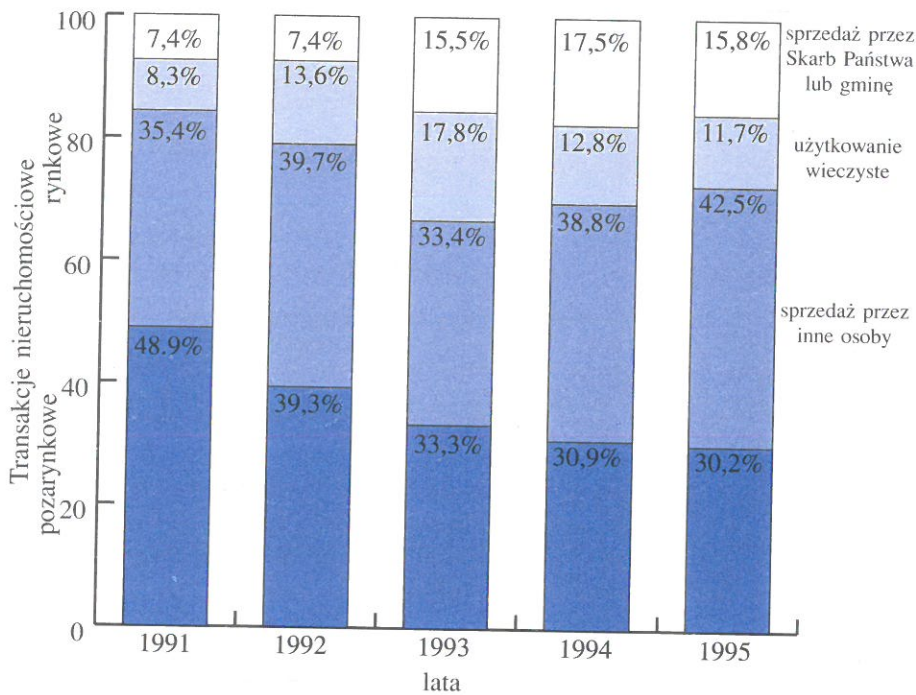
W Polsce wysoko ustawione są bariery przed naply-

wem kapitału zagranicznego, któremu niełatwo wejść w posiadanie budowli, a jeszcze trudniej w posiadanie na własność gruntów budowlanych i rolnych. Daje się odczuć brak informacji o regułach prawnych, sieci podmiotów obsługujących rynek oraz o cenach na polskim rynku nieruchomości.

Instytut Gospodarki Mieszkaniowej² podjął ostatnio próbę opisanego rynku nieruchomości w Polsce, wykorzystując do tego celu zarówno sprawozdania notariuszy z zawieranych w ciągu roku aktów notarialnych, jak i sprawozdania o ilości i ruchu w księgach wieczystych w układzie poszczególnych województw za lata 1991–1995 (udostępnione Instytutowi przez Ministerstwo Sprawiedliwości). Zaletą tego źródła informacji jest zaprezentowanie prawie pełnego zbioru informacji o legalnych transakcjach dotyczących nieruchomości, według umownej ich struktury rodzajowej, zawartych w ostatnich 5 latach w poszczególnych województwach. Wadą tych danych jest natomiast specyficzna klasyfikacja transakcji rynkowych i pozarynkowych, przydatna zapewne do analizy prawnej, lecz nie do celów ekonomicznych. Niemożliwe jest ustalenie liczby transakcji dotyczących gruntów budowlanych, wyodrębnienie samych mieszkań podlegających wtórnemu rynkowi, brak jest wreszcie cen w zawartych umowach notarialnych. Zebranie tych ostatnich wymagałoby indywidualnych wy-

Lp.	Wyszczególnienie	1991	1992	1993	1994	1995	Ogółem 1991–1995	
							aktów	udział w %
I	Akty notarialne ogółem (II+III)	656 541	639 173	774 023	948 591	1 019 767	4 038 095	100
II	Akty notarialne różne	252 718	230 387	269 310	335 618	381 179	1 469 212	36,4
III	Akty notarialne dotyczące nieruchomości – razem (I+2)	403 823	408 786	504 713	612 973	638 588	2 568 883	63,6→100
	w tym dotyczące nieruchomości rolnych	197 720	149 748	166 550	191 704	201 079	908 801	35,4
	1. Transakcje rynkowe razem (A+B+C)	206 421	248 002	336 620	422 999	445 806	1 659 848	64,5
	A. Sprzedaż przez Skarb Państwa lub gminę	30 041	30 507	78 605	107 188	99 774	346 115	13,5
	B. Oddanie w wieczyste użytkowanie jw.	33 628	55 557	64 843	78 983	74 402	307 413	11,9
	C. Sprzedaż przez inne osoby	142 752	161 938	193 172	236 828	271 630	1 006 320	39,2
	w tym nieruchomości rolne	69 411	58 710	68 084	78 479	95 644	370 328	14,5
	2. Transakcje pozarynkowe – razem	197 402	160 784	168 093	189 974	192 782	909 035	35,5
	w tym nieruchomości rolne	128 309	91 038	98 466	113 225	105 435	536 473	20,9
	pozostałe	69 093	69 746	69 627	76 749	87 347	372 562	14,5
IV	Relacja poz. III do liczby ksiąg wieczystych	5,1%	4,5%	5,2%	6,0%	6,3%	x	x

Rysunek 1. Struktura aktów notarialnych w Polsce



w Polsce forma „oddania w wieczyste użytkowanie” dotyczyła co ósmej nieruchomości (rysunek 1).

Jedna trzecia ogólnej liczby transakcji nieruchomościowych ma charakter obrotu pozarynkowego i dotyczy w większości gruntów rolnych. Do transakcji nieruchomościowych pozarynkowych zaliczamy te, przy których następuje zmiana właściciela bez ekwiwalentu pieniężnego, jak przy darowiźnie, działach spadku, zniesieniu współwłasności, umowie o dożywocie czy zbyciu nieruchomości za ubezpieczenie społeczne. W ostatnich latach jednak stopniowo zmniejszały one swój udział na rynku. W całym okresie transformacji liczba transakcji nieruchomościowych w skali roku wzrastała rokrocznie w tempie ponad 10 proc. (rysunek 2)

Był to więc wzrost przewyższający w tym okresie tempo wzrostu pro-

ciągów z aktów notarialnych, co wydaje się przedsięwzięciem wprawdzie możliwym, lecz bardzo pracochłonnym i kosztownym.

Pomimo świadomości mankamentów takiego zbioru informacji, Instytut zdecydował się jednak na udostępnienie go zainteresowanym jednostkom w przekonaniu, że – aczkolwiek ułomne – mogą jednak ukazać rozmiary, strukturę i dynamikę wojewódzkich rynków nieruchomości. Mogą być podstawą do ekstrapolacji dotychczasowych trendów rozwojowych na najbliższą przyszłość (np. do 2000 r.). Mogą ukazywać skalę przepływów środków finansowych na nieruchomości i ich relacje do nakładów ponoszonych na pierwotnym rynku inwestycyjnym, tj. na budowę nowych obiektów.

Znajomość tych wielkości i relacji ma – jak się wydaje – duże znaczenie dla polityki gospodarczej prowadzonej w skali lokalnej. To właśnie w tym celu zdecydowano się ekstrapolować dotychczasową dynamikę transakcji na lata 1996–2000. Wyniki mają charakter informacji, z jaką liczbą i strukturą transakcji nieruchomościowych będziemy mieli prawdopodobnie do czynienia, jeżeli docelowo badane zjawiska będą przebiegać tak jak w pierwszym okresie transformacji, czyli w latach 1991–1995.

Wielkość i strukturę transakcji nieruchomościowych ilustrują dane w tabeli 1. Dwie trzecie ogólnej ich liczby stanowią transakcje rynkowe³, wśród których przeszło połowa to kupno–sprzedaż nieruchomości dokonywane przez osoby fizyczne. Co siódma nieruchomość weszła na rynek z inicjatywy urzędu rejonowego reprezentującego Skarb Państwa lub z inicjatywy gminy. Występująca

Rysunek 2. Prognoza transakcji na polskim rynku nieruchomości

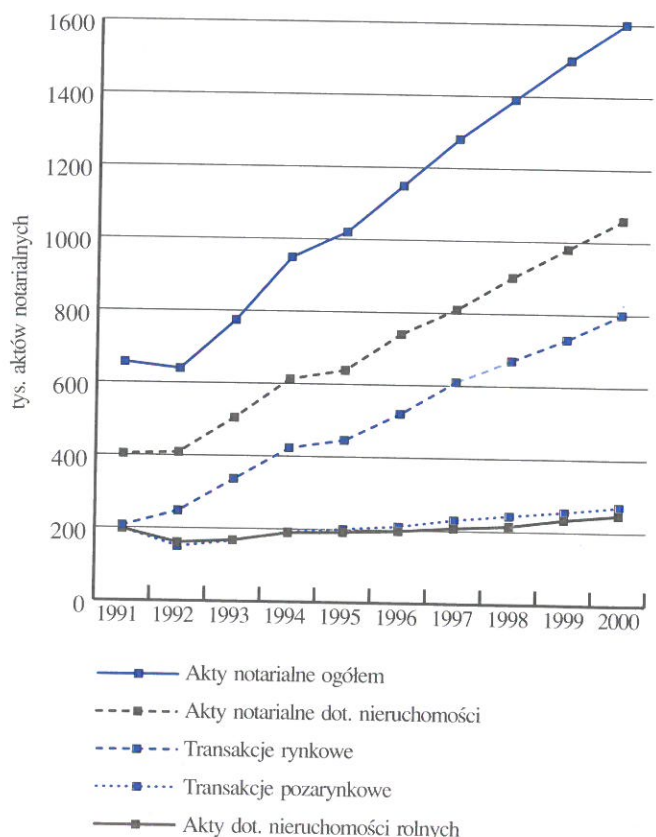


Tabela 2. Dynamika transakcji na rynku nieruchomości wg liczby aktów notarialnych w latach 1991–1995. **Polska średnio 158,1% (1991=100%)**

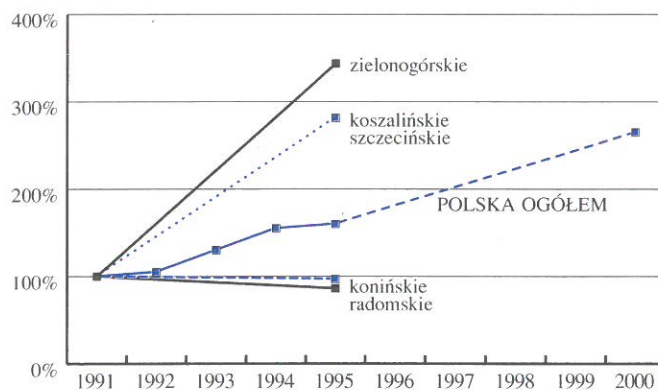
województwa powyżej średniej w %		województwa poniżej średniej w %	
1. zielonogórskie	340,8	1. leszczyńskie	152,2
2. legnickie	331,0	2. nowosądeckie	150,7
3. koszalińskie	282,8	3. przemyskie	149,0
4. szczecińskie	282,5	4. chełmskie	149,0
5. słupskie	268,2	5. zamojskie	147,1
6. wrocławskie	260,3	6. wrocławskie	146,9
7. opolskie	256,0	7. piotrzkowskie	145,3
8. poznańskie	250,9	8. białostockie	141,4
9. piłskie	246,7	9. bielskie	141,3
10. gorzowskie	242,1	10. rzeszowskie	138,6
11. leszczyńskie	233,0	11. łomżyńskie	137,9
12. elbląskie	229,9	12. tarnobrzeskie	135,5
13. wałbrzyskie	226,9	13. kaliskie	132,9
14. jeleniogórskie	223,8	14. ciechanowskie	132,3
15. olsztyńskie	219,7	15. krakowskie	129,5
16. płockie	219,4	16. siedleckie	128,5
17. suwalskie	195,0	17. suwalskie	122,4
18. gdańskie	184,8	18. kieleckie	110,3
19. łódzkie	182,3	19. lubelskie	110,3
20. bydgoskie	177,9	20. białkopodlaskie	109,4
21. katowickie	174,8	21. skierniewickie	107,0
22. częstochowskie	165,7	22. tarnowskie	106,1
23. krośnieńskie	164,3	23. konińskie	94,7
		24. warszawskie	93,7
		25. ostrołęckie	92,9
		26. radomskie	86,7

duktu krajowego brutto, a także nakładów inwestycyjnych. Nie wszędzie jednak wzrost liczby transakcji był tak znaczny. Jak wynika z zestawienia na tabeli 2, w 26 województwach wykazywał on dynamikę mniejszą niż średnia krajowa (odnosi się to prawie do wszystkich województw Polski wschodniej i centralnej). 23 województwa o dynamice transakcji nieruchomościowych wyższej od średniej reprezentują obszary Polski zachodniej i centralnej, w tym wszystkie województwa z terenów dawnych Ziemi Odzyskanych (rysunek 3).

Ekstrapolacja trendów obserwowanych w ostatnich latach wyznacza prawdopodobne rozmiary polskiego rynku nieruchomości od 2000 roku na ponad 1 milion transakcji tego typu rocznie. Wzrost ten powinien zaznaczyć się przede wszystkim w transakcjach rynkowych. Pozarynkowy obrót nieruchomościami uplasuje się zapewne na znacznie niższym, ustabilizowanym poziomie.

Scharakteryzowane powyżej rozmiary rynku nieruchomości w Polsce wiązały znaczne kwoty kapitałowe. Z braku urzędowych informacji na ten temat autorzy pod-

Rysunek 3. Dynamika transakcji na rynku nieruchomości wg ilości aktów notarialnych



jęli próbę szacunkowego określenia łącznej wartości transakcji nieruchomościowych zawartych w kraju w 1995 r. Rachunek przeprowadzono wyłącznie w odniesieniu do transakcji rynkowych.

Biorąc pod uwagę strukturę zawieranych transakcji nieruchomościowych oraz średnie oszacowanie wartości jednej transakcji na ok. 27,3 tys. zł i odnosząc ją do ogółu zawartych transakcji (ok. 445,8 tys.), można przyjąć, że przepływ gotówki spowodowany wtórnym rynkiem nieruchomości na terenie Polski wynosił w 1995 r. ok. 12 181,4 mln zł. Licząc w cenach z 1995 r. wartość transakcji nieruchomościowych w latach 1991–1995 szacuje się w Polsce na ok. 45 354 mln zł, co daje średnio rocznie kwotę ok. 9 071 mln zł.

Jak wynika z obliczeń, strumień pieniężny płynący z rozwijającego się systematycznie rynku nieruchomości w Polsce, mimo istniejących ograniczeń, jest znaczący, zwłaszcza gdy weźmiemy pod uwagę wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych w Polsce oraz wartość sprzedaną przemysłu. Z szacunków wynika, że wartość transakcji nieruchomościowych stanowiła w 1995 r. ok. 25 proc. poniesionych nakładów inwestycyjnych oraz ok. 6 proc. produkcji sprzedanej w Polsce. Taka skala obrotów świadczy więc o dynamicznie rozwijającym się rynku nieruchomości i jego roli w gospodarce rynkowej. □

Przypisy

1. Przy udziale J. Dudka, E. Loster, M. Stefańczyk, A. Sroczyńskiego.
2. W zakładzie Obrotu Nieruchomościami i Gospodarki Gruntami w krakowskim oddziale IGM.
3. Do transakcji nieruchomościowych rynkowych zaliczamy umownie zarówno te, w których sprzedaż następuje przy wymianie ekwiwalentnej, jak również sprzedawane po cenach preferencyjnych, co odnosi się do mieszkań komunalnych i zakładowych oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste za 15–25 proc. wartości.

Leszek Kałkowski jest pracownikiem krakowskiego oddziału Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej.

ZESTAWIENIE CEN GRUNTÓW O CHARAKTERZE BIUROWYM I USŁUGOWYM, PRZEKAZANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste PRZEZ URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE GMINY WARSZAWA-CENTRUM W 1996 r.

Monika Nowakowska, Bohdan Stępień

Lp.	data transakcji	ulica	rodzaj zabudowy	powierzchnia gruntu w m ²	powierzchnia zabudowy	liczba kondygnacji	cena 1 m ² w USD
1	96-02	Przemysłowa	zabyt. bud. biur.	463	350	2	269
2	96-04	Kopernika 17	bud. biurowy	219	214	6	723
3	96-07	J. Pawła/Grzybowska	proj. bud. biur.	2108	1475	10	1770
4	96-09	Warecka 11	bud. biurowy	1657	1014	6	557
5	96-09	Żurawia 8	proj. bud. biur.	1916	1340	7	1310
6	96-09	Szwolężerów 1	bud. przemysłowe	9837	2984	2	292
7	96-12	Bagno 6	proj. bud. biur.	2941	1750	6	1078
8	96-12	Belwederska/Spac.	proj. bud. biur.	3000	2500	5	1700

Uwagi i wnioski

- * wszystkie ceny podane w tabeli dotyczą wartości gruntów przekazywanych przez gminę w użytkowanie wieczyste (w obrocie pierwotnym) z 25 proc. pierwszą opłatą oraz 3 proc. opłatami rocznymi,
- * ceny podkreślone (w ostatniej kolumnie) zostały osiągnięte w drodze przetargów, pozostałe ustalono przy przekazywaniu gruntów w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym (uwłaszczenie),
- * na terenie gminy Warszawa-Centrum (obszar dekretu z 1945 r.) wszystkie grunty (poza nielicznymi wyjątkami) są własnością Skarbu Państwa lub gminy. Inne osoby prawne i osoby fizyczne są użytkownikami wieczystymi gruntów,
- * z uwagi na powyższe okoliczności jedyną formą transakcji w pierwotnym obrocie, z prawem użytkowania wieczystego gruntów, jest przekazywanie gruntów przez gminę w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym (uwłaszczenia). Tak więc przy szacowaniu wartości gruntów w celu ustalania wysokości opłat z tytułu przyszłego lub istniejącego użytkowania wieczystego należy w metodzie cenowo-porównawczej wykorzystywać w pierwszej kolejności powyższe ceny gruntów uzyskane w drodze przetargów,
- * jak wynika z powyższego zestawienia oraz wykonanych przez autorów analiz rynku gruntów w gminie Warszawa-Centrum, największy wpływ na wartość gruntów

w centrum Warszawy ma istniejąca, lub możliwa do uzyskania na gruncie, intensywność zabudowy, odzwierciedlająca również dochodowość nieruchomości. **Szacowanie gruntu bez uwzględnienia jego intensywności zabudowy jest, zdaniem autorów, poważnym błędem w sztuce szacowania.**

- * Wpływ intensywności zabudowy „i” na wartość gruntu najlepiej określa wskaźnik korygujący „v” obliczany według wzoru:

$$v = 0,6 \sqrt{i} + 0,2 i + 0,2$$

Intensywność zabudowy „i” we wzorze oblicza się (z danych podanych w tabeli) ze znanej zależności: $i = (\text{pow. zabudowy} \times \text{liczba kondygnacji}) : \text{pow. gruntu}$,

- * wśród nielicznych jeszcze transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w obrocie wtórnym, należy wymienić najwyższą dotychczas cenę sprzedaży 2 200 USD/m² gruntu (prawa użytkowania wieczystego) w lipcu 1996 r. przy ul. Świętokrzyskiej róg E. Plater z pozwoleniem na budowę biurowca (32 kondygnacje i 100% zabudowy pow. gruntu o jednej z najwyższych w Warszawie intensywności zabudowy),
- * w związku z rozpoczynającym się boomem inwestycyjnym w Warszawie, oraz malejącą ilością atrakcyjnych, nie zabudowanych terenów w gminie Warszawa-Centrum, należy się spodziewać dalszego wzrostu cen zarówno w pierwotnym, jak i wtórnym obrocie prawem użytkowania wieczystego gruntów.

WARSZAWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI – NOWE INWESTYCJE KOMERCYJNE I REZYDENCJALNE

Bohdan Stępień

Druga konferencja o powyższej tematyce odbyła się 21 listopada 1996 r. w hotelu „Marriot”, (o poprzedniej – z 1995 r. – informowaliśmy w numerze 8 „RzM”). Została ona zorganizowana przez „UNIKAT”, który już od kilku lat organizuje z powodzeniem seminarium i konferencje o warszawskim rynku nieruchomości.

W konferencji udział wzięło kilkuset przedstawicieli znanych na warszawskim rynku agencji nieruchomości oraz firm developerskich, konsultingowych, projektowych, inwestorskich i innych. Byli też oczywiście przedstawiciele Urzędu Gminy Warszawa-Centrum, urzędów dzielnic i gmin warszawskich z prezydentem Warszawy Marcinem Świącickim na czele. Nie zabrakło również, jak co roku, kilkunastu znanych rzeczoznawców majątkowych, członków obydwu warszawskich stowarzyszeń, tj. Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości i Oddziału Warszawskiego Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wycen Nieruchomości.

Uczestnicy seminarium otrzymali specjalnie przygotowany katalog, zawierający m.in. zestawienie kilkunastu nieruchomości gruntowych położonych w gminie Warszawa Centrum, planowanych do zbycia w pierwszej kolejności w drodze przetargów w końcu 1996 r. i w 1997 r. oraz mapę z przedstawionymi danymi miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Warszawy. W katalogu znalazły się teksty referatów wygłoszonych na konferencji:

- ❖ „Nowoczesne centrum metropolii – boom inwestycyjny w Warszawie”, przedstawiony przez dyrektora Wydziału Rozwoju i Polityki Gospodarczej Urzędu Gminy Warszawa Centrum inż. Jerzego Guza,
- ❖ „Nowe idee dla Warszawy”, przedstawiony przez inż. arch. Czesława Bieleckiego,
- ❖ „Dlaczego inwestować w Warszawę”, referat wygłoszony przez prezesa Agencji „UNIKAT” Pawła Warpechowskiego,
- ❖ „Gmina Warszawa Ursynów – możliwości inwestycyjne.” W katalogu znalazły się informacje na temat projektowanych i realizowanych inwestycji warszawskich:
- ❖ „KASKADA” – obiekt biurowo-bankowy przy ul. Jana Pawła II róg ul. Siennej, o powierzchni całkowitej ok. 23 000 m², planowy termin oddania do użytku w marcu 1998 r.,

- ❖ „ILMET” – obiekt biurowo-bankowo-handlowy przy Rondzie ONZ i Al. Jana Pawła II, o powierzchni całkowitej ok. 32 580 m², oddany do użytku w grudniu 1996 r.,
- ❖ „Zielona Point” – budynek biurowo-handlowy przy ul. Zielnej róg Próżnej, o powierzchni całkowitej ok. 6 200 m², planowy termin oddania do użytku w listopadzie 1997 r.,
- ❖ „Warszawskie Centrum Daewoo” – obiekt biurowo-handlowy przy ul. Towarowej róg Chłodnej, o wysokości ok. 180 m (najwyższy po Pałacu Kultury w Warszawie) i powierzchni całkowitej około 66 500 m², termin oddania do użytku – ok. 1999 r.,
- ❖ „Glob Trade Center” (Mokotów Business Park) – centrum biznesu zlokalizowane w rejonie ulic: Wołoska, Marynarska, Domaniewska i Postępu, o docelowej, łącznej powierzchni całkowitej ok. 120 000 m². Obecnie są oddane do użytku 3 pierwsze kondygnacje budynku, następne przekazywane będą etapowo po remontach adaptacyjnych,
- ❖ „PZU Centrum” – obiekt biurowo-usługowy przy Rondzie ONZ i ul. Świętokrzyskiej, o powierzchni całkowitej ok. 60 000 m², planowany termin oddania do użytku w czerwcu 2000 r.,
- ❖ „Sienna Center” – obiekt biurowy przy ul. Siennej, Twardej i Żelaznej, o powierzchni całkowitej ok. 20 000 m², planowy termin oddania do użytku w grudniu 1997 r.,
- ❖ „GEBO” – budynek biurowo-handlowy przy Al. Jerozolimskich róg Opaczewskiej (Ochota), o powierzchni całkowitej ok. 3 650 m², planowy termin oddania do użytku we wrześniu 1998 r. oraz „Coloseum” – budynek mieszkaniowo-biurowy przy ul. Grójeckiej róg Włodarzewskiej, o powierzchni całkowitej ok. 15 400 m²,
- ❖ Kompleks Biblioteki Uniwersytetu Warszawskiego w rejonie ul. Dobrej, Lipowej i Wisłostrady (w trakcie budowy – zaawansowane ok. 25proc.), z budynkiem głównym o powierzchni całkowitej ok. 65 000 m² oraz „Centrum Giełdowe” – budynek biurowy przy ul. Książęcej, o powierzchni całkowitej około 30 000 m², termin rozpoczęcia budowy w marcu 1997 r.

Spośród wielu interesujących informacji dotyczących warszawskiego rynku nieruchomości, na uwagę zasługują niektóre dane potwierdzające nadchodzący boom inwesty-

cyjny w Warszawie, przedstawione przez dyrektora WRiPG Urzędu Gminy Warszawa Centrum inż. Jerzego Guza oraz Prezesa Agencji „UNIKAT” Pawła Warpechowskiego.

W swoim wystąpieniu dyrektor Guz poinformował, między innymi, że:

- ◆ w gminie Warszawa Centrum odbył się w 1994 r. tylko jeden przetarg na przekazanie gruntu w użytkowanie wieczyste pod inwestycję; w 1995 r. odbyło się 5 przetargów, a w roku 1996 około 40 takich przetargów,
- ◆ w 1997 r. rozpocznie się realizacja 27 nowych inwestycji komercyjnych o łącznej powierzchni ok. 715 tys m².
- ◆ Urząd Gminy Warszawa Centrum przystępuje do przygotowań w sprawie rozpoczęcia zamierzeń inwestycyjnych związanych z zabudową Placu Defilad,
- ◆ Warszawa jako pierwsza ze stolic Europy Środkowo-Wschodniej wytworzyła prawdziwą klasę średnią, która szuka dla siebie mieszkań o wyższym standardzie i lepszej lokalizacji,
- ◆ wielkie sieci handlowe (Marks and Spencer, C&A i inne) zapowiedziały budowanie supermarketów w Warszawie.

Prezes Agencji „UNIKAT” Paweł Warpechowski powiedział, między innymi, że:

- ◆ zestawienie wszystkich aktualnych inwestycji w Polsce wykazało, że około 90 proc. nowych inwestycji biurowych, około 60 proc. nowych inwestycji przemysłowych i około 40 proc. nowych inwestycji rezydencjonalnych powstaje w Warszawie, w której zamieszkuje tylko około 5 proc. mieszkańców kraju,
 - ◆ inwestowanie w Warszawie jest atrakcyjne, ponieważ nasza stolica jest centrum: finansowym, rozrywki i kultury, komunikacji w kraju i w Europie Środkowej oraz centrum przemysłu i mediów.
- Inwestorzy biorą pod uwagę następujące czynniki:
- stabilizację polityczną w ok. 30 proc.,
 - stabilizację gospodarczą w ok. 25 proc.,
 - łatwość dojazdu w ok. 15 proc.,
 - bezpieczeństwo w ok. 15 proc.,
 - rentowność w ok. 10 proc. i rozrywkę w ok. 5 proc. □

mgr inż Bohdan Stępień jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym z listy Wojewody Warszawskiego oraz biegłym sądowym do szacowania nieruchomości. Mieszka w Warszawie.



TEGOVOFA + EUROVAL = TEGOVA

(o połączeniu dwóch organizacji)

Magdalena Kalus

Prawie rok temu, na wiosennej sesji TEGOVOFA w Sofii podjęto decyzję o połączeniu się tej organizacji z EUROVAL. Przypomnijmy, TEGOVOFA (Europejska Grupa Rzeczoznawców ds. Wyceny Środków Trwałych) jest organizacją skupiającą stowarzyszenia rzeczoznawców z krajów należących do Unii Europejskiej, które są członkami zwyczajnymi tej organizacji, oraz stowarzyszenia z krajów europejskich, które jeszcze nie przystąpiły do Unii. Są one obecnie członkami stowarzyszonymi. W tej drugiej grupie znajduje się Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i podobne organizacje działające między innymi w Rosji, na Ukrainie, Białorusi, Litwie, Bułgarii, Albanii, Rumunii.

Siedziba TEGOVOFA znajduje się w Londynie i udziela jej gościny RICS (The Royal Institute of Chartered Surveyors). EUROVAL to zarejestrowane w Belgii Stowarzyszenie Europejskich Ekspertów Wyceny. W pracach tej organizacji SRM nie uczestniczy.

Koncepcja połączenia organizacji TEGOVOFA i EUROVAL nie jest nowa. Od dawna bowiem te dwie organi-

zacje odbywały swoje roczne sesje w tym samym czasie i miejscu (jak na przykład pamiętne spotkanie w Krakowie w 1994 r.), a członkowie jednej organizacji są zazwyczaj członkami drugiej. Obie formacje mają podobne cele, którymi są: wspieranie badań nad doskonaleniem technik wyceny, pośredniczenie w kontaktach z organizacjami międzynarodowymi (Unia Europejska, ONZ), opracowywanie jednolitych standardów zawodowych, zalecanych do stosowania przez rzeczoznawców.

Nowa organizacja

Jak więc wyglądać ma nowa organizacja? Prześledźmy dotychczasowe wyniki prac nad jej formowaniem jej, nad którymi dyskutowano podczas sesji w Lizbonie, we wrześniu 1996 r.

Zdecydowano o powołaniu w miejsce TEGOVOFA i EUROVAL nowego, międzynarodowego stowarzyszenia Europejskiej Grupy Rzeczoznawców ds. Wyceny Nieruchomości, w skrócie TEGOVA. Nazwa nowej organizacji odbija się wyraźnie od nazw organizacji współtworzących,

przy wykorzystaniu ich tradycji działania i prestiżu międzynarodowego.

Nie przesądzono jeszcze, gdzie znajdować się będzie siedziba sekretariatu TEGOVA. Zaproponowano, by tymczasowo funkcję tę pełnił belgijski oddział Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS (byłoby to wynikiem kompromisu pomiędzy brukselskim EUROVAL a londyńską TEGOVA).

Członkowie

Członkowie TEGOVOFA będą mogli ubiegać się o status członków zwyczajnych lub członków stowarzyszonych, bądź członków korespondentów. Kryteria przyznające status członkowski będą takie same, jakie obowiązują dzisiaj w TEGOVA. Spotkało się to już z pewnym sprzeciwem ze strony niektórych krajów środkowej i wschodniej Europy nie należących jeszcze do Unii Europejskiej, które chciałyby także posiadać status członków zwyczajnych, a dzisiaj są członkami stowarzyszonymi. Nowością jest przewidywane otwarcie się tej organizacji na stowarzyszenia z krajów pozaeuropejskich.

Członkowie TEGOVA reprezentować powinni rzeczoznawców ds. wyceny nieruchomości, maszyn i urządzeń. Aby zostać członkiem tej organizacji, stowarzyszenie musi spełniać kilka warunków, między innymi:

- ◆ grupować licencjonowanych rzeczoznawców, wg ustalonych kryteriów kwalifikacji zawodowych,
- ◆ być organizacją dobrze znaną, prawnie ukonstytuowaną,
- ◆ zobowiązać się do respektowania kodeksu etycznego,
- ◆ wprowadzić obowiązek ubezpieczenia się rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej.

Władze

Najwyższą władzą TEGOVA będzie Zgromadzenie Ogólne członków. Każdy z członków może być reprezentowany na posiedzeniach przez innego członka (oznacza to, iż organizacja zawodowa jednego kraju może być reprezentowana przez podobną organizację członkowską z innego kraju). W podejmowaniu uchwał liczyć się będą jedynie głosy członków zwyczajnych i stowarzyszonych.

Organizacją zarządzać będzie Rada, składająca się od 5 do 10 członków. Rada ta powoływana będzie na trzy lata, w drodze wyborów dokonywanych przez Zgromadzenie Ogólne. Do Rady kandydować mogą zarówno członkowie zwyczajni, jak i członkowie stowarzyszeni, przy czym ustanowiono tutaj limit, że reprezentacja tych drugich nie może przekroczyć 30 proc. członków Rady. Ponadto jeden z członków Rady musi być Belgiem. Spośród członków

Rady wybiera się przewodniczącego, dwóch jego zastępców, sekretarza i skarbnika.

Zadania nowej organizacji

Jak już wspomniano wcześniej, cele działania TEGOVOFA i EUROVAL są dzisiaj zbieżne. Jakie więc zadania stawia sobie TEGOVA? Są to:

- ◆ upowszechnianie Europejskich Standardów Wyceny (tzw. Guide Bleu), ich okresowa aktualizacja oraz synchronizacja zgodnie ze standardami wprowadzonymi w skali światowej przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny IVSC,
- ◆ aktualizacja stosowanych metod wyceny nieruchomości, maszyn i urządzeń w oparciu o okresową ocenę ich przydatności,
- ◆ organizacja europejskich seminariów i spotkań środowiskowych o tematyce związanej z wyceną oraz udział w konferencjach o skali światowej,
- ◆ upowszechnianie najlepszych doświadczeń europejskich w celu ich promocji; interpretowanie standardów wyceny, dążenie do spójności metod i technik wyceny; promowanie zawodu rzeczoznawcy,
- ◆ organizowanie badań nad rozwojem teoretycznych podstaw wyceny nieruchomości oraz maszyn i urządzeń, przy współpracy z uczelniami wyższymi,
- ◆ udzielanie fachowej pomocy innym stowarzyszeniom zawodowym w sprawach dotyczących szacowania nieruchomości, a także: księgowym, bankierom i prawnikom,
- ◆ interpretacja europejskich standardów wyceny i metod szacowania na potrzeby różnego rodzaju firm,
- ◆ prowadzenie doradztwa w pracach agend Komisji Europejskiej i ONZ,
- ◆ współdziałanie w tworzeniu dyrektyw Komisji Europejskiej dotyczących wyceny środków trwałych,
- ◆ organizowanie pomocy rządów w tworzeniu podstaw do licencjonowania rzeczoznawców,
- ◆ opracowanie kodeksu etycznego dla rzeczoznawców europejskich i procedur dyscyplinarnych.

Ostateczne decyzje dotyczące zakresu działania i struktury organizacyjnej TEGOVA zapadną podczas wiosennej sesji TEGOVOFA i EUROVAL, które odbędą się w Cannes, w dniach 10-11 marca 1997. Napiszemy o tym w następnym numerze. □

Magdalena Kalus jest studentką I roku na Uniwersytecie Warszawskim

KOSZMAR?

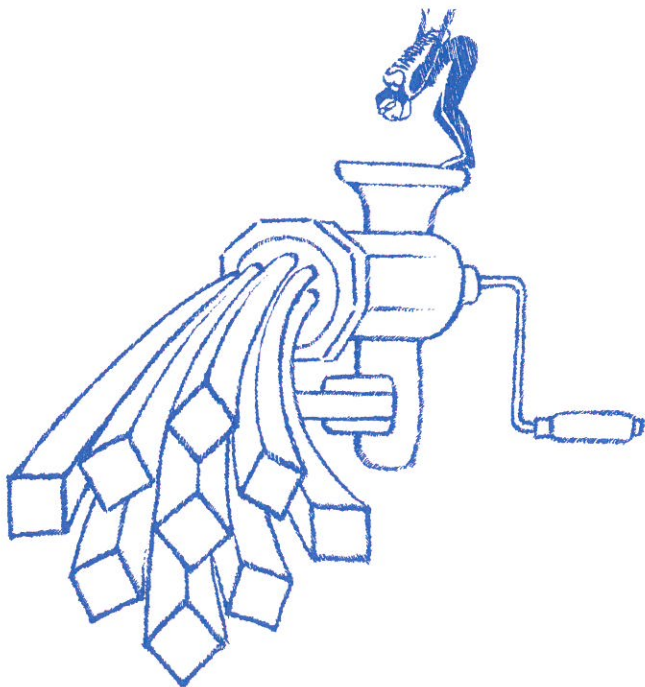
Ewa Wojciul

W dwa lata po zainteresowaniu się tematyką, w rok po rozpoczęciu studium podyplomowego, po trudnej do oszacowania liczbie godzin nauki – nareszcie jadę na egzamin państwowy. Ostatnio moja wiedza miała charakter drgań harmoniczných: okresy olśniewającej pewności, że umiem i rozumiem zupełnie dużo rozdzielały dni wtórnego analfabetyzmu, gdy nic nie mówił mi termin „wywłaszczenie”, a skrót „g.g.i w.n.” wydawał się złowrogim zaklęciem.

Na razie wydaje mi się, że nie jest źle, więc na świat za oknami patrzę jak na zbiór obiektów do wyceny. Tyle, że moja wiedza niebezpiecznie przypomina skomplikowaną budowlę z klocków lego. Jakoś się to trzyma, ale każdy dodatkowy klocek, który usiłowałabym wcisnąć, mógłby w moim mniemaniu rozsądzić konstrukcję.

Przyrzekam sobie stanowczo nie uczyć się, nie wdawać w dyskusje, chodzić w wolnych chwilach na spacer, a przede wszystkim unikać „giełdy”. Moja siostra, niedawna studentka, bardzo na to naciskała („żadnych rozmów pod salą, żadnego porównywania odpowiedzi, to wykończy najpewniejszych”).

Moje sąsiadki z pokoju siedzą w stosach skryptów, notatek i podręczników. Uczą się, uczą się, uczą się... Próbuję rozładować atmosferę:



– *Niedawno jedna grupa oblała w całości. Ludzie często słabną i mdleją na sali. A inna grupa oddała egzamin walkowerem po poznaniu składu komisji.*

Ten typ poczucia humoru nie spotyka się ze zrozumieniem.

– *Skoro chcesz spać w nocy, to my ci będziemy przeszkadzać, powtarzając materiał. Może weźmiesz oddzielny pokój?*

Na „ty” jesteśmy pięć minut po poznaniu, bo ekstremalne sytuacje najszybciej bratają. Teraz jako persona non grata idę na dwugodzinny spacer. Do egzaminu zostały trzy godziny.

Pod salą zacięta dyskusja o amortyzacji, potem o opłatach dzierżawnych. Zmykam na koniec korytarza. Niestety, sąsiaduje on z salą konferencyjną, w której jakaś pani o silnym i dźwięcznym głosie tłumaczy zasady sporządzania bilansu. Słyszę każde słowo o aktywach i uciekam do bocznego korytarzyka. Oby już wejść do sali!

Krótkie notki biograficzne tuż przed wejściem:

– *Skąd jesteś?*

– *Co kończyłaś?*

– *Który raz zdajesz?*

– *Pierwszy – przyznaję niepewnie.*

– *Eee, to ty na rozkurz, za pierwszym razem z założenia się oblewa.*

O pociecho, kwadrans przed pisaniem! Nareszcie! Ja, stolik, na nim kartki, arkusz z pytaniami i sześć długopisów (zawsze się któryś może wypisać). Tak jak nas uczono, wybieram najpierw kilka pytań, których jestem pewna. Potem sięgam po zadanie – sympatyczne, z małym podstępem, który z satysfakcją wykrywam. Dalej jest gorzej, oczywistości się skończyły. Przy jednym z pytań prawie się załamuję. Nagle nieomal fizycznie słyszę głos mojego domowego korepetytora (mąż), który mi ten temat kiedyś przedstawiał. Ileż to romantycznych spacerów we dwoje kończyło się bezlitosnymi pytaniami:

– *Co wiesz o opłatach adiacenckich?*

– *Jakie kategorie mienia podlegają komunalizacji?*

– *Kto traci na rozdziale 36 ustawy o zagospodarowaniu i dlaczego gmina?*

Powoli, mozolnie, tworzę odpowiedzi, których już nie jestem tak pewna. Na koniec zostawiam problem z katastrzem – konik Ukochanego Mężczyzny, więc siłą rzeczy i mój. Patriarchat w naszej rodzinie ma więc swoje dobre strony. Rozpisuję się z przyjemnością.

Pod salą mój niezły nastrój opada jak przekłuty balonik i poznaję, co to naprawdę znaczy strach. Siłą rzeczy wpadam w chmurę krzyżujących się odpowiedzi, wrażeń

i poglądów wymienianych na gorąco. Kilka zdań rozwiewa moje złudzenia, że napisałam nie najgorzej. Inny wynik zadania! Inny pogląd na źródła informacji o środkach trwałych! Inny dobór informacji cenowych! Na miękkich nogach podchodzę do telefonu i odbieram mężowi nadzieję, że mogłam zdać pisemny. Rezygnacja, pustka, zmęczenie i straszny żal, że się nie udało.

Godzina dziewiąta... dziesiąta... jedenasta... Nikt nie śpi. Siedzimy w paru pokojach i rozmawiamy, najodporniejsi się uczą. Mimo poczucia, że wszystko już rozstrzygnięte i przegrane, też nie śpię. Napięcie takie, że czuć je skórą. Co jakiś czas staje się nie do wytrzymania, wtedy po byle zdaniu śmiejemy się jak wariaci. Rozmówki wyłącznie rzeczoznawcze.

– *Macie jakiś szczególny sposób nauki?*

– *Ja mam na wyliczanki. Wtedy najlepiej skojarzyć z jakimś znanym słówkiem. Na przykład funkcje banków to dla mnie DNIEPR. Pamiętam tylko, by wykreślić N i pozostaje: D jak depozytowa, I jak inwestycyjna, E jak emisyjna, P jak pożyczkowo-kredytowa i R jak rozliczeniowa.*

– *A jak zapamiętałaś finansowanie ze środków własnych?*

– *OAZA: O jak oszczędności, A jak akcje, Z jak zysk i A jak amortyzacja. Oczywiście do tego trzeba dorobić trochę tekstu.*

– *A na egzaminie jest PŁOT: P jak pustogłowie, Ł jak łamigłówka, O jak obłąd i T jak totalna katastrofa.*

– *Myśl pozytywnie. Wszyscy zdamy i już!*

– *A w inne cuda też wierzysz?*

– *Ludzie, zgubiłam kartkę, kto ma normę kubaturową?*

– *Wszyscy!*

– *A powierzchniową?*

– *Wszyscy!*

– *A „Standardy...”?*

– *Ha, ha, ha!*

W tym towarzystwie prędeż zapomniano by o szczoteczce do zębów niż o „Standardach...”

To jest nie do wytrzymania. Uciekam do pokoju. O spaniu mowy nie ma. To się na chwilę kładę, to wznawiam bieganie po pokoju. Ranek. Wpada Agnieszka krzycząc: – *Jesteśmy na liście!*

W osłupieniu siadam na okularach, które przechodzą z postaci trójwymiarowej w dwuwymiarową (potem naprawiam je przez kwadrans, drżąc o całość zawiasków). To dziwne wrażenie: oszałamiająca radość ze strachem, że dalej trzeba walczyć i że to jeszcze nie koniec.

Wysoki poziom adrenaliny wywołuje różne reakcje. Jedni są stale głodni, inni nic nie mogą jeść. Ja wypijam szklankę herbaty, na jedzenie nie mogę patrzeć. *Dlaczego nie ma Agnieszki?* – pytam. – *Zdaje trzecia.*

Patrzmy na siebie ze zrozumieniem. Potem zabieramy talerzyk Agnieszki, szklankę z herbatą i niesiemy do jej pokoju. Otwiera nam Agnieszka w dresie. Ma bladonie-

bieską cerę i granatowe sińce pod czerwonymi oczami. Na propozycję śniadania pokazuje nam normę kubaturową i powtarza gorączkowo:

– *To jest bardzo ważne, to jest bardzo ważne!*

– *Co jest bardzo ważne?*

– *Wszystko! Wszystko bez wyjątku!*

Śniadanie zje po pewnie i spokojnie zdany egzaminie ustnym. Pod salą egzaminacyjną kolega przechadza się spacerkiem ze stosem skryptów pod pachą.

– *Dlaczego chodzisz tak w kółko i w kółko?*

– *Jeśli ktoś z komisji wyjrzy, to ja z tymi materiałami zrobię dobre wrażenie.*

– *Żeby się tu znaleźć, trzeba pracować jak wariat, płacić za to ciężkie pieniądze, potem umieramy ze strachu na egzaminie, a ciągle znajdują się następni wariaci. To jakiś paradoks!*

– *Nie jakiś, tylko Veblena, kolego, paradoks Veblena.*

– *No i może ciut spekulacyjny.*

– *Ale przemądrzali!*

– *Co jest z tą normą kubaturową? Stropodach do metra liczymy w całości, a od metra w trzydziestu procentach?*

– *No, mniej więcej.*

– *Ale całość z niecałego metra to może być więcej niż trzydzieści procent z całego.*

– *Zgadza się.*

– *Ale to znaczy, że niższy budynek może mieć większą kubaturę niż identyczny, ale wyższy.*

– *No i gdzie problem?*

– *To przecież nielogiczne.*

– *Ty, uważaj, naiwność może obniżyć goodwill.*

– *Nauczyłam się strasznie dużo nowych słów, szczególnie z gospodarki lasami. Czy ktoś z was poprzednio wiedział, co to świder Presslera?*

– *Albo pierśnica?*

– *Albo neiloida?*

– *Co?*

– *Neiloida.*

– *Powtórz to.*

– *Neiloida.*

– *Co to takiego?*

– *Stereometryczny opis kształtu pnia drzewa.*

– *Sadystka!*

Zdał! Nie zdał. Zdał! Znów uciekam do pokoju, tam mi się łatwiej uspokoić. Puk, puk! – *Co tu robisz? Za chwilę twoja kolej! Co? Tak szybko? Cudownie, wszystko lepsze niż to czekanie.*

Kolega przede mną nie zdaje. Wyrwana niespodzianie z azylu pokoju nie mam czasu wpaść w panikę, bo już staję przed komisją. Sympatyczni ludzie zapraszają na fotel i podsuwają mi mój własny operat. No, oczywiście, ten najmniej skomplikowany, z którego jestem najmniej dumna.

Komisja kolejno poddaje w wątpliwość trzy moje decyzje przy wycenie. W pierwszej chwili emocje biorą górę.

Myślę, że to koniec, ale potem mordega poprzednich tygodni daje efekty. Przecież to mój operat, moja krwawica, tylko ja wiem, ile mnie kosztował, znam tu każdą literkę!

Zaczynam się bronić. W chwili, gdy ponownie nabieram wiary w moją wycenę, przyrywają mi uprzejmie pytaniami o szczególny przypadek wywłaszczenia. Odpowiadam kolejno na kilka pytań, nie mogąc uwierzyć, że pyta na jestem wciąż o to, co właśnie wiem.

Ostatnie pytanie dotyczy bonitacji lasów. Ucieszona (bo czegoś ja nie wiem o bonitacji lasów?) zaczynam obszernie wyjaśniać pojęcie zadrzewienia. Komisja próbuje mnie naprowadzić na temat, ale ja jak pijany płotu trzymam się zadrzewienia i w ogóle do mnie nie dociera, że mówię nie na temat.

– No, to dziękujemy pani.

Nagle przytomnieję i rzucam pierwsze sensowne zdanie o bonitacji lasów. Pan od spraw leśnictwa patrzy na mnie z rozczarowaniem.

– *Dopiero teraz pani to mówi?* – Ręce zaczynają mi się trząść, ale komisja uśmiecha się uspokajająco.

– *Proszę się nie denerwować, jedno nietrafienie to nie dramat.*

W tym momencie dociera do mnie, że prawdopodobnie zdałam. Dopiero na korytarzu, czekając na orzeczenie komisji, już prawie bez strachu, choć ciągle w napięciu, uświadamiam sobie, jak dużo komisja zrobiła, by zmniejszyć tę psychozę strachu, którą ze sobą przywieźliśmy; z jaką sympatią, uprzejmością i życzliwością się do nas odnoszono, odpowiadano na pytania, rozładowywano napięcie.

Po orzeczeniu komisji dziękuję za fantastyczną atmosferę na egzaminie i wielką przygodę mego życia. Bo w istocie, czy często przeżywa się tyle w dwa dni?

Wracam do domu w euforii radości, która zwiększa się, gdy staję na wadze: przez dwa dni schudłam trzy kilo. Czy to nie cudowne? □

RZECZOZNAWCO MAJĄTKOWY!

Zadbaj o swoją kondycję fizyczną i weź udział już w **III Mistrzostwach Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie** w Olsztynie, w dniach **10–12.09.1997** r. W tym roku Mistrzostwa będą imprezą towarzyszącą VI KONGRESOWI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH, który odbędzie się w terminie 11–13.09.1997 r.

Organizatorem jest Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości wspólnie z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

- ➔ Zapraszamy wszystkich miłośników tenisa ziemnego do wzięcia udziału w Mistrzostwach.
- ➔ Zapewniamy przepięknie położone wśród jezior i lasów korty tenisowe oraz atrakcyjne nagrody i imprezy towarzyszące.
- ➔ W turnieju mile widziany jest również udział pośredników w obrocie nieruchomościami.

Warunki uczestnictwa

1. przynależność do Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych lub Pośredników w Obrocie Nieruchomościami,
2. wpisowe do turnieju 60,00 zł,
3. zgłoszenie z potwierdzeniem rezerwacji noclegów należy przesłać do dnia 15.06.1997r. oraz dokonać wpłaty na adres i konto: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości – Oddział w Olsztynie, adres: 10-724 Olsztyn, ul. Prawocheńskiego 15, tel/fax (0-89) 5233442.

Numer konta: bank PKO BP II Oddział/Olsztyn nr: 10203541-168801-270-1-111.

Noclegi i wyżywienie

- * koszty noclegów i wyżywienia uczestnicy Mistrzostw pokrywają we własnym zakresie,
- * organizator rezerwuje noclegi w hoteliku AZS i domu studenckim w Kortowie,
- * po zamknięciu listy zgłoszeń uczestnikom prześlemy Regulamin Turnieju oraz informacje organizacyjne.

Organizatorzy

Bolesław Rusak, Geoprojekt Olsztyn, ul. Mickiewicza 17/6, tel. (0-89) 5275768, Przewodniczący oddziału PSRWN
Jerzy Milkamanowicz, Olsztyn-Kortowo, tel. (0-89) 5233333, Janusz Żuber, tel. (0-89) 5273623.

Z ŻYCIA FEDERACJI

☞ Wybory nowych władz odbyły się w Środkowopomorskim Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych z siedzibą w Koszalinie, gdzie ponownie przewodniczącym został pan Włodzimierz Jasiakiewicz.

☞ W Karkonoskim Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych, nową przewodniczącą została pani Alicja Wilczewska. Gratulujemy! Ustępującemu panu Lechowi Tarnawskiemu dziękujemy za dotychczasową bardzo dobrą współpracę, która zaowocowała organizacją wyjazdowego posiedzenia Rady Krajowej Federacji w Jeleniej Górze w ubiegłym roku oraz niezapomnianego seminarium w zamku Czocha. Ponieważ pozostał on w zarządzie Karkonoskiego Stowarzyszenia, liczymy, iż nadal będzie aktywnie uczestniczył w tworzeniu środowiska rzeczoznawców majątkowych regionu karkonoskiego.

☞ **18 stycznia** członkowie Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych w Katowicach bawili się na corocznym, czwartym już balu karnawałowym w Zajeździe „Pod Dębem” w Rudach Raciborskich. Tym razem była to szampańska zabawa w stylu country!

☞ **24 stycznia** bawili się na swoim pierwszym balu pośrednicy w obrocie nieruchomościami w Warszawie w Hotelu Sobieski.

☞ **25 stycznia** w Katowicach odbyło się seminarium nt. „Ocena wpływu środowiska na wartość nieruchomości – istniejący stan prawny i badawczy” zorganizowane przez Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Katowicach.

☞ **W dniach 24–26 stycznia** odbył się II Lubelski Kulig Rzeczników Majątkowych w Kazimierzu Dolnym, zorganizowany przez Regionalne Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Lublinie. Mimo kaprysów pogody i braku śniegu atmosfera była doskonała. Impreza rozpoczęła się w piątek wieczorem „zapoznaczo-rozpoznawczym”, w sobotę rano uczestnicy (25 osób) zwiedzili Kazimierz w towarzystwie przewodnika. Następnie odbyło się seminarium „Zawód rzeczoznawcy w świetle aktualnych przepisów prawnych”. Za poprowadzenie seminarium organizatorzy i uczestnicy serdecznie dziękują Państwu Danucie Błaszczuk i Wacławowi Baranowskiemu.

Po obiedzie wyruszył kulig – z powodów oczywistych – na kołach. Uczestnicy zwiedzili wąwozy, które pięknie prezentowały się w świetle pochodni. Pod gwiazdami

i w blasku ogniska rzeczoznawcy prezentowali swoje zdolności wokalne, a przy kolacji również umiejętności taneczne. Organizatorzy dziękują wszystkim uczestnikom za wspólną zabawę licząc na spotkanie za rok na III Kuligu w dużo większym gronie.

☞ **28 stycznia** Ministerstwo Finansów zorganizowało seminarium nt. „Znaczenie wyceny nieruchomości hipotecznej w Polsce”. Zaproszono na nie przedstawicieli PFSRM: wiceprzewodniczącego M. Prystupę, Z. Małeckiego i S. Wojciechowskiego.

☞ **1 lutego** na pierwszym karnawałowym balu szaleli w salach wrocławskiego NOT rzeczoznawcy zrzeszeni w Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych we Wrocławiu. Uczestnicy stwierdzili, że tak udana impreza nie może być jednorazowa i obiecali sobie, że będą następne bale!

☞ Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych przeniosło się do nowej siedziby w Krakowie przy ul. Straszewskiego 28. Uroczyste otwarcie biura tego Stowarzyszenia usytuowanego vis-à-vis Collegium Novum Uniwersytetu Jagiellońskiego odbyło się w dniu **19 lutego** br. Z naręczami kwiatów (otrzymanymi od członków SRM pełnych uznania dla niezwyklej rezultatów działania) pani prezes Lucyllia Głogowska witała i częstowała szampanem zaproszonych gości oraz członków stowarzyszenia. Uroczystość zaszczycili swą obecnością prezydent PFSRM Andrzej Kalus, wicewojewoda tarnowski Ryszard Półtorak oraz dyrektorzy Wydziałów Geodezji i Gospodarki Gruntami. Po uroczystym przecięciu wstęgi do późnych godzin wieczornych trwały rozmowy i dyskusje licznie zgromadzonych rzeczoznawców – ok.100 osób.

☞ **W dniu 17 i 19 lutego** wizytę w Biurze Federacji złożył Pan Daryl Lippincot, Wiceprezydent Wschodnioeuropejskiej Fundacji Rynku Nieruchomości. W rozmowach dotyczących współpracy w roku bieżącym uczestniczył Zarząd PFSRM w składzie – Andrzej Kalus, Henryk Czajkowski, Mieczysław Prystupa oraz kierownik Biura Federacji Maria Rymarowicz.

☞ **W dniach 20–22 lutego** odbył się w Łodzi III Kongres Federacji Pośredników w Obrocie Nieruchomościami. Jak się dowiadujemy (nie bez zaskoczenia), na zakończenie obrad Federacja ta przekształciła się w Federację Rynku Nieruchomości.

W szybkim tempie nadzwyczajna podkomisja sejmowa obraduje nad projektem ustawy o gospodarce nieruchomościami. Począwszy od lutego br., w każdy czwartek odbywają się posiedzenia, w których z ramienia Federacji uczestniczy Zdzisław Małecki.

Biuro Federacji zorganizowało w tym roku trzy seminaria wyceny wartości nieruchomości dla potrzeb banków oraz jedno seminarium na temat wyceny nieruchomości na cele budowy autostrad. Następne szkolenia tego typu planowane są po wakacjach. W kwietniu i maju planowane jest nowe seminarium dotyczące wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem.

W dniach 27 i 28 lutego, a także 1 marca br. odbyła się w Warszawie seria spotkań roboczych kierownictwa sfederowanych Stowarzyszeń z Zarządem Federacji, poświęconych omówieniu i ocenie dotychczasowej działalności Federacji oraz pożądanej modyfikacji statutu tej organizacji.

W dniu 28 lutego w Biurze Federacji odbyło się spotkanie zespołu ds. systemu ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych. W spotkaniu wzięli udział: p. Lucyła Głogowska (przewodnicząca), p. Krystyna Garnecka oraz p. Ryszard Witowski.

W dniach 10-11 marca odbyła się wiosenna sesja TEGOVOFA i EUROVAL. Tematem posiedzenia było m.in. połączenie tych dwóch organizacji (patrz artykuł na str. 33). Federację reprezentował prezydent p. Andrzej Kalus.

W związku z upływającą kadencją działalności Zarządu Federacji zaplanowano wybór nowych władz podczas posiedzenia Rady Krajowej w dniach 18-19 kwietnia 1997 r.

W dniach 13-14 marca odbędą się kolejne, VIII Międzynarodowe Targi Nieruchomości MIPIM w Cannes (Francja).

Podajemy nowe adresy Stowarzyszeń, które zmieniły siedzibę:

Regionalne Stowarzyszenie

Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie

ul. Chmielna 4/2

20-079 Lublin, tel. (081) 532-83-89 fax 532-21-93

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców

Wyceny Nieruchomości

ul. Czackiego 3/5 bl. B p.330 skrytka pocztowa 903

00-950 Warszawa, tel. (022) 828-64-54

Wielkopolskie Stowarzyszenie

Rzeczoznawców Majątkowych

ul. Gronowa 20, pok.225

61-655 Poznań, tel. (061) 207-081 w.258

31 grudnia 1996 r. zrezygnowała z pracy w redakcji Rzeczoznawcy Majątkowego pani redaktor Barbara Mikulicz.

Dziękujemy jej za dotychczasową współpracę i mamy nadzieję, że problematyka szacowania nieruchomości oraz rozwój naszego zawodu będzie stanowiła nadal przedmiot jej zainteresowań.

M.R.



VI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości – Zarząd Główny oraz Oddział Terenowy w Olsztynie organizują w dniach 11-13 września 1997 r. w Olsztynie-Kortowie VI Krajową Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych pod hasłem „Gwarancje jakości usług rzeczoznawców majątkowych”.

Tematyka Konferencji koncentrować się będzie na następujących zagadnieniach:

Determinaty jakości operatów szacunkowych

- wiedza rzeczoznawców,
- warsztat (metody, doświadczenia),
- unormowania prawne,
- odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna.

Oczekiwania zamawiających i ochrona ich interesów

- wymagania odnośnie jakości i terminowości sporządzanych operatów szacunkowych,
- koszty usług rzeczoznawców majątkowych,
- rynek zamówień na usługi rzeczoznawców majątkowych i problematyka kształcenia ich odbiorców.

Szczegółowych informacji udziela Biuro Organizacyjne Konferencji:

Fundacja im. M. Oczapowskiego Olsztyn-Kortowo, ul. Heweliusza 12, tel. (089) 523-49-25, 523-49-69, telex 052-64-19, fax. (089) 527-59-08.

Konto Bankowe: BGŻ S.A. Olsztyn 20301589-7823-2705-11.

ANKIETA W BYDGOSZCZY

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy przeprowadziło niedawno wśród swoich członków, anonimową ankietę. Pytania dotyczyły wyłącznie działalności zawodowej. Analizując wyniki, można było wyciągnąć następujące wnioski:

- ◆ Dla zdecydowanej większości (70 proc. respondentów), zarówno w przypadku kobiet, jak i mężczyzn, rzeczoznawstwo majątkowe jest podstawą utrzymania.
- ◆ 30 proc. kobiet stwierdziło, że rzeczoznawstwo nie jest podstawą ich wyłącznego utrzymania. W przypadku mężczyzn takiego wniosku wyciągnąć się nie da. Prawdopodobnie otrzymują renty, emerytury lub inne dochody, np. z najmu.
- ◆ 15 proc. kobiet i 30 proc. mężczyzn pracuje dodatkowo na etacie w urzędzie, instytucji lub firmie. Można

przyjąć, że wykonują tam również zawód rzeczoznawcy.

- ◆ Kobiety poświęcają na opracowanie wycen do 150 godzin w miesiącu, mężczyźni ponad 150 godzin (grupy podziałowe w pytaniu ustalone były co 50 godzin).
- ◆ Zdecydowana większość ankietowanych (kobiety 60 i mężczyźni 70 proc.) na doskonalenie warsztatu rzeczoznawcy poświęca od 11 do 25 godzin w miesiącu.
- ◆ Kobiety wykonują więcej opracowań drobnych (trzykrotnie więcej niż średnich i dużych), mężczyźni natomiast opracowują tyle samo operatów małych co średnich.
- ◆ Najwięcej opracowań ankietowani wykonali odpowiednio w kolejności dla: administracji publicznej, podmiotów gospodarczych, osób fizycznych, banków, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa

LIST PREZYDENTA PFSRM W SPRAWIE OPERATU SZACUNKOWEGO

Z dołączonej do listu pani Haliny Szymczak z Białegostoku kopii pisma Prezydenta Białegostoku wynika, że tamtejszy Urząd Miasta nie może przekazać Pani żadnej kserokopii operatu szacunkowego wyceny działki, którą Pani włada zgodnie z przepisami o użytkowaniu wieczystym. Operat szacunkowy wykonał biegły na zlecenie Wydziału Geodezji, Gospodarki Gruntami i Rolnictwa dla potrzeb ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Z pisma wynika, że, zdaniem Urzędu, zainteresowanym stronom przysługuje jedynie wgląd do operatu, bez możliwości przekazania jego kopii.

Stanowisko swoje Urząd uzasadnił m.in. tym, że autor operatu zastrzegł prawa autorskie w stosunku do tego opracowania z powołaniem się na Standardy Rzecznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Pismo Urzędu przytacza zaawarte w operacie treści klauzul:

1. *Nie może on być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez uzgodnienia z nim formy i treści tych publikacji.*

2. *Nie można go wykorzystywać do innych celów niż określony w operacie.*

Przytaczane klauzule wprowadzone do operatu przez autora są zgodne z dopuszczonymi w Standardach (Standard XIV – Treść operatu szacunkowego, poz. 7). Nastąpiło jednocześnie opaczne ich zrozumienie i wykorzystanie. Klauzule te mają m.in. na celu wykluczenie, w interesie korzystających z operatu, błędów wynikających z wykorzystania operatu w innym celu niż został opracowany. Przykładowo, wykorzystanie operatu opracowanego dla potrzeb postępowania

spadkowo-podatkowego na obszarze innego postępowania (np. bankowego, o uzyskanie kredytu) może rodzić istotne błędy wynikające z odmienności przepisów dla każdego z tych obszarów. Chodzi także o wykluczenie przytaczania fragmentów operatu, w tym dla innych potrzeb, dokonywane wrywkowo, bez przytaczania kontekstu lub uzasadnienia, co rodzić może nieporozumienia nie zamierzone przez autora.

Klauzule te nie mogą być jednocześnie przeszkodą w udostępnianiu operatu zainteresowanej stronie w postaci pełnego odpisu, o ile udostępnienie to dotyczy postępowania, dla potrzeb którego operat został opracowany.

Prawa strony przed organem określają zasady ogólne Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stosownie do art. 73 w każdym stadium postępowania organ administracji państwowej obowiązany jest umożliwić stronie przeglądanie akt sprawy oraz sporządzanie z nich notatek i odpisów. Strona może żądać uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z akt sprawy lub wydania jej z akt sprawy uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione ważnym interesem strony.

Z art. 74 wynika m.in., że odmowa umożliwienia stronie oglądania akt sprawy, sporządzania z nich notatek i odpisów, uwierzytelnienia takich odpisów lub wydania uwierzytelnionych odpisów następuje w drodze postanowienia, od którego przysługuje zażalenie.

Przedstawiając stanowisko prawne, raz jeszcze podkreśla się, że Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych nie stoją w sprzeczności z prawem i nie mogą stanowić podstawy do odstępstw od obowiązujących przepisów prawa. □

Z MYŚLĄ O WYGODZIE KLIENTA

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom swoich klientów, Centertel wprowadził w połowie stycznia nową, specjalną taryfę opłat za rozmowy i użytkowanie telefonu w jego sieci. Taryfa MALEJĄCA, w której zmniejszane są ceny za kolejne przedziały generowanych rozmów wraz z wzrostem ich liczby w ciągu miesiąca to nowość na polskim rynku. Dzięki nowej taryfie abonenci – w odróżnieniu od użytkowników innych sieci komórkowych działających w Polsce – nie muszą zarówno deklarować intensywności użytkowania telefonu, jak i często kontaktować się z operatorem. Taryfa Centertelu zapewnia także uniknięcie nadpłat za niewykorzystane rozmowy (co często ma miejsce u innych operatorów). Warto podkreślić, że nowa taryfa automatycznie dostosowuje wysokość opłat do intensywności korzystania z telefonu, co stanowi znaczne ułatwienie dla abonenta i oszczędza mu stresów. *Mamy nadzieję, że przyczyni się to do dalszego wzrostu liczby naszych abonentów i ich zadowolenia z wykorzystywania naszych usług i sieci* – uważa Krystyn Antczak, zastępca Dyrektora Generalnego PTK Centertel.

W ramach nowej taryfy w godzinach szczytu (8.00–22.00) połączenie wewnątrz sieci Centertel kosztuje zawsze 0,95 zł/min. Natomiast w przypadku rozmów do innych operatorów wprowadzono pięć różnych poziomów opłat w zależności od miesięcznej liczby rozmów. Ich cena kształtuje się od 1,50 zł/min. (przy liczbie rozmów miesięcznych do 1 godziny) do 0,80 zł/min. gdy rozmów jest więcej niż 480 minut miesięcznie. W tym ostatnim przypadku jest to najtańsza taryfa wśród operatorów komórkowych w Polsce.

Poza godzinami szczytu (cała niedziela i w godz. 22.00–8.00), niezależnie od operatora rozmówcy, koszt rozmowy wynosi 0,30 zł/min. Warto podkreślić, że Centertel obniżył godziny szczytu o godzinę (7.00–8.00), kiedy to abonenci PTK zdążający do pracy i, niestety, często stojący w korkach, mogą tanio korzystać ze swoich telefonów. Koszt aktywacji, czyli przyłączenia do sieci, został obniżony o ponad połowę i wynosi od 300 zł do 50 zł – w zależności od liczby posiadanych telefonów, natomiast abonament miesięczny wynosi obecnie 70 zł.

Ponadto Centertel obniżył ceny niektórych usług dodatkowych (przekazywanie połączeń, rozmowa konferencyjna, informacja o połączeniu oczekującym, billing, poczta głosowa) oraz wprowadził nową usługę – pocztę faxową. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom potencjalnych klientów, Centertel oferuje od początku lutego możliwość zakupu większości modeli telefonów dystrybuowanych w sieci po jeszcze bardziej atrakcyjnych cenach. Niższe ceny aparatów są możliwe dzięki rosnącemu zapotrzebowaniu klientów, co umożliwia zwiększenie zamówień u producentów.

Ceny telefonów dostępnych w sieci sprzedaży PTK CENTERTEL

SPECTRONIC	w cenie 999 zł
ERICSSON	w cenie 999 zł
MAXON	w cenie 999 zł
NOKIA 440	w cenie 1 299 zł – dotychczasowa cena 1 499 zł
NOKIA 720	w cenie 1 599 zł – dotychczasowa cena 1 850 zł
BENEFON	w cenie 1 550 zł – dotychczasowa cena 1 850 zł
MOTOROLA	w cenie 1 899 zł – dotychczasowa cena 1 990 zł
– z bezpłatnym zestawem samochodowym Hands Free o wartości 500 zł	
NOKIA 450	w cenie 1 899 zł – dotychczasowa cena 2 199 zł

* Wszystkie ceny nie obejmują podatku VAT.

Polska Telefonia Komórkowa Centertel zajmuje się nie tylko sprzedażą telefonów, ale także wypożycza aparaty. Usługa ta jest szczególnie przydatna w sytuacji, kiedy na określony czas, na przykład podczas organizowania dużego przedsięwzięcia, jest niezbędna niezawodna i szybka łączność. Telefony komórkowe wypożyczają także cudzoziemcy, którzy przebywają chwilowo w Polsce i potrzebują telefonu do codziennej pracy.

Na terenie całego kraju działa kilkadziesiąt specjalnych punktów wynajmu telefonów komórkowych, m.in.: w Bielsku-Białej, Bydgoszczy, Częstochowie, Gdańsku, Gdyni, Katowicach, Krakowie, Lublinie, Łodzi, Opolu, Ostrowcu Świętokrzyskim, Poznaniu, Radomiu, Sopocie, Sosnowcu, Szczecinie, Warszawie, Wrocławiu i Zakopanem. W Warszawie należy zgłosić się do salonu firmowego przy ul. Jasnej 24 lub do specjalnego punktu przy ul. Pańskiej 57/61.

W trosce o dostępność usługi wynajmu PTK Centertel wprowadził dla swych abonentów nowe ceny i taryfy za połączenia przy wynajmie telefonów. Przykładowo, w przypadku wynajmu telefonu dorecznego z rodziny najnowszych typów (Nokia 450, Nokia 440, Benefon Delta), nasz klient zapłaci od lutego odpowiednio:

- ✓ 1–7 dni — 35 zł za dobę (do tej pory 60 zł)
- ✓ 8–15 dni — 30 zł za dobę (do tej pory 55 zł)
- ✓ 16–30 dni — 20 zł za dobę (do tej pory 45 zł)
- ✓ ponad 30 dni — 15 zł za dobę (do tej pory 40 zł)
- ✓ kaucja — 500 zł (do tej pory 2500 zł).

Ceny wynajmu innych typów telefonów są jeszcze bardziej zachęcające. Można wypożyczać także przystawkę fax/modem do transmisji danych oraz sprzęt samochodowy.

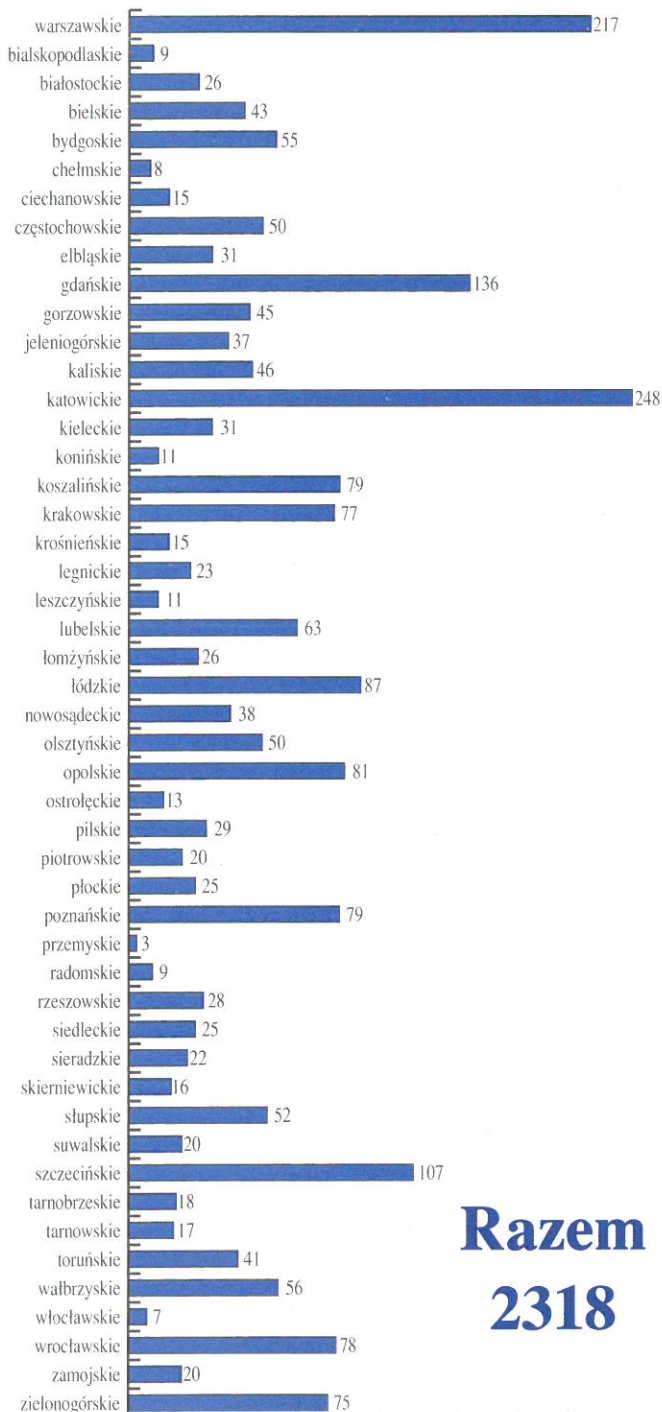
PTK Centertel rozwija także zakres usług oferowanych swoim klientom. Uruchomił nowe usługi telekomunikacyjne znane jako audioteks. Obecnie dostępne są cztery codziennie aktualizowane serwisy informacyjne: telefoniczny informator kulturalny (090 246 246) oraz serwis ekonomiczny (090 213 213) zawierający m.in. informacje o depozytach i kredytach bankowych, kursy walut w NBP i kantorach, a także notowania WGPW i informacje ze spółek giełdowych, prognoza pogody i informacja o warunkach panujących na drogach, a także serwis dotyczący oferty handlowej PTK Centertel (090 234 234). Pod numerem telefonu (090 200 175) usłyszeć można swój horoskop, natomiast pod numerem (90 200 123 lub *123 z telefonu komórkowego) uzyskać można informacje od Biura Numerów Centertelu. Od początku lutego Centertel uruchomił kolejny serwis informacyjny, tym razem koncentrujący się wokół problematyki podatkowo-prawnej. Jest on dostępny dla każdego abonenta sieci Centertel pod numerem z telefonu komórkowego *115. Nowością dostępną w ramach tego serwisu jest możliwość przekierowania połączenia do eksperta z zakresu prawa podatkowego, który dyżuruje codziennie w dni powszednie (od poniedziałku do piątku) w godzinach 9–16.00. Z tego też powodu ta nowa usługa jest wyżej płatna – 3,70 zł brutto za 1 min.

Wszelkie informacje na temat nowej taryfy i innych usług Centertelu znaleźć można pod numerem 090 234567 oraz na niedawno uruchomionej stronie internetowej Centertelu (<http://www.centertel.pl>).

UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Andrzej Kobyłecki

Rzeczoznawcy z uprawnieniami państwowymi, stan na 4 lutego 1997 r.



Lista rzeczoznawców z uprawnieniami państwowymi c.d. (stan na 31.12.1995 r.)

WOJEWÓDZTWO KONIŃSKIE

SAWICKI FRANCISZEK (229), 62-571 Stare Miasto, ul. Bukowa 10 Żychlin
 ZAWADKA MARIAN (327), 62-700 Turek, os. Miranda 1
 CIAPALA AGNIESZKA (735), 62-510 Konin, ul. Zakole 3/7
 SZWED JAROSŁAW (781), 62-700 Turek, ul. Pol. Org. Wojsk. 3/57
 NIEWIADOMSKI KRZYSZTOF (1511), 62-510 Konin, ul. Kard. Wyszyńskiego 38/3

WOJEWÓDZTWO KOSZALIŃSKIE

MURAWSKA DANUTA (42), 78-100 Kołobrzeg, ul. Wąska 4/20
 CIEPLY STANISŁAW (271), 75-320 Koszalin, ul. Starzyńskiego 2c/24
 FLORKÓW GRAŻYNA (272), 75-453 Koszalin, ul. Śniadeckich 5/5
 GOŁĘBIEWSKA URSZULA (273), 75-703 Koszalin, ul. Żeromskiego 26/15
 GRZEGRZÓŁKA JERZY (274), 78-120 Gościno, ul. Torowa 5b/1
 GULCZYŃSKI IZYDOR (275), 78-320 Połczyn Zdrój, ul. Staszica 15/49
 HUSEJKO WŁADYSŁAW (277), 75-347 Koszalin, ul. Władysława IV 58a/25
 JASIAKIEWICZ WŁODZIMIERZ (278), 75-846 Koszalin, ul. Słowiańska 19c/4
 JASNOCH ZYGMUNT (279), 78-100 Kołobrzeg, ul. Jurkiewicza 9
 KLAPIŃSKI BOGDAN (281), 78-540 Kalisz Pom., ul. Dworcowa 31/20
 KOCZARA MIROSLAW (282), 78-132 Stary Borek Grybowo, ul. Tęczowa 32
 LASKOWSKI JANUSZ (284), 78-460 Barwice, ul. Zielona 5/2
 ŁAWRYNOWICZ JOLANTA (285), Koszalin, ul. ZWM 13/29
 ŁOŚ KAZIMIERZ (286), 75-687 Koszalin, ul. Synów Pułku 22
 NURKIEWICZ HENRYK (288), 78-440 Czaplinek, ul. Mazurska 6
 SMARUL KRZYSZTOF (292), 78-113 Dygowo, ul. Pustary 16/6
 SMOLIŃSKI KRZYSZTOF (293), 78-100 Kołobrzeg, ul. Grochowska 4g/6
 STENCEL ELŻBIETA (295), 75-727 Koszalin, ul. Orla 33a/6
 BIELAWOWSKA HALINA (297), 75-537 Koszalin, ul. Władysława IV 58b/36
 JANISZEWSKI JÓZEF (298), 75-411 Koszalin, ul. Partyzantów 23b/7
 JANUSZKO JÓZEF (299), 78-200 Białogard, ul. Zamojskiego 14/27
 KAMCZYCKA BOŻENA (300), 75-610 Koszalin, ul. K. Tetmajera 56/15
 KONDRACIUK PIOTR (301), 75-249 Koszalin, ul. Niepodległości 111
 KRUPIŃSKI ZYGMUNT (302), 75-437 Koszalin, ul. Zubrzyckiego 1c/2
 LULEK RYSZARD (303), 78-320 Połczyn Zdrój, Dziwogóra 1
 MALICKI JAN (304), 75-350 Koszalin, ul. Sikorskiego 6v/24
 MIKOŁAJCZAK STANISŁAW (305), 75-360 Koszalin, ul. Sikorskiego 11e/10
 NOWACKI MACIEJ (306), 78-400 Szczecinek, ul. Mickiewicza 10/2
 PILARZ WŁODZIMIERZ (307), 78-320 Połczyn Zdrój, Łęzek 8/1
 RYŚKIEWICZ IRENA (308), 75-621 Koszalin, ul. Piaskowa 5
 SAWICKI WIESŁAW (309), 75-363 Koszalin, ul. Grochowskiego 23
 SŁAWIŃSKA-CHOMKA JANINA (310), 75-355 Koszalin, Sucharskiego 1a/44
 SZCZERBIŃSKI ARTUR (311), 75-647 Koszalin, ul. Senatorska 16
 SZUFLITA ANDRZEJ (312), 75-453 Koszalin, ul. Śniadeckich 13c/8
 WOJSZ TADEUSZ (313), 75-337 Koszalin, ul. Akademicka 11B/8
 BECK KAROL (473), 75-570 Koszalin, Kaczeńców 2
 SOROKO RYSZARD (519), 75-449 Koszalin, ul. Staszica 34a/4
 BILSKI WOJCIECH (581), 78-325 Redło 83/7
 FIJAŁKOWSKI STANISŁAW (583), 78-100 Kołobrzeg, ul. Brzozowa 1/5
 GINTROWSKI ROMAN (584), 78-400 Szczecinek, ul. Głowackiego 9
 JAŁOWICKI FELIKS (585), 75-356 Koszalin, ul. Starzyńskiego 2a/25
 JAWOR JAROSŁAW (586), 78-320 Połczyn Zdrój, ul. Gdańska 15/2
 KORYCKA WIESŁAWA (587), 78-120 Gościno, ul. Grunwaldzka 35c/1
 KACZOROWSKI ADAM (588), 75-426 Koszalin, ul. Fałata 17/11
 KONDRACIEWICZ SŁAWOMIR TOMASZ (589), 75-900 Koszalin, ul. Bławatów 19
 MIELEWCZYK STEFAN (591), 75-016 Koszalin, ul. Spasowskiego 1b/25

MICHALUK HONORATA (592), 75-647 Koszalin, ul. Sanatoryjna 16
 NOWACKI WOJCIECH ROMAN (593), 75-451 Koszalin, ul. Spasowskiego 1a/25
 RUTKOWSKI STANISŁAW (594), 75-003 Koszalin, ul. Asnyka 1/2
 SIECZKO GRZEGORZ (595), 75-446 Koszalin, ul. Kniewskiego 34/5
 SIERADZKI MARIAN JÓZEF (596), 78-120 Gościno, ul. Grunwaldzka 33c/5
 WEJER BOGDAN WIKTOR (600), 75-446 Koszalin, ul. Kniewskiego 38/18
 BALEJKO BOLESŁAW (634), 78-300 Świdwin, ul. Wojska Polskiego 23/9
 BARANOWSKI RYSZARD (635), 75-257 Koszalin, ul. Bosmańska 13 b/58
 BRUSKI RYSZARD (636), 75-347 Koszalin, ul. Władysława IV 44/7
 JAWORSKI ZDZISŁAW (637), 78-100 Kołobrzeg, ul. Łopuskiego 11/16
 KONIECZNA EWA (639), 75-608 Koszalin, ul. Zwycięstwa 187B/81
 KOZŁOWSKI JERZY (640), 78-400 Szczecinek, ul. Myśliwska 88/7
 GAJDZICA MAŁGORZATA (738), 75-621 Koszalin, ul. Żwirowa 8/14
 WŁODARCZYK MARIA (988), 75-445 Koszalin, ul. Kniewskiego 23e/24
 ĆWIEKA ZBIGNIEW (1082), 78-200 Białogard, ul. Zamojskiego 18/5
 GODZIEWSKI JAN (1083), 78-400 Szczecinek, ul. Pomorska 11
 GÓRA ROMAN (1084), 75-050 Koszalin, ul. Młyńska 15/3
 ZACHCIAŁ HENRYK (1089), 75-703 Koszalin, ul. Żeromskiego 48/9
 DUSZYŃSKI JERZY (1240), 75-627 Koszalin, ul. Wyspiańskiego 11a/7
 FLIS ANDRZEJ (1241), 75-341 Koszalin, ul. Władysława IV 21a/6
 KAPUSTA ANNA (1243), 78-440 Czaplinek, ul. Kochanowskiego 16/13
 KACZYŃSKI MAREK (1244), 78-100 Kołobrzeg, ul. Okopowa 6a/10
 KONIECZNY MAREK (1245), 76-004 Sianów, ul. Spokojna 6a/3
 ROSOŁOWSKA TERESA (1249), 78-100 Kołobrzeg, ul. Brzozowa 1/3
 STALENGA BOLESŁAW (1250), 75-339 Koszalin, ul. Wąwózowa 18/8
 SZULIST MIROSŁAW (1252), 78-500 Drawsko Pom., ul. Złocieniecka 31/11
 SASIUK ROMAN (1253), 78-400 Szczecinek, ul. Chełmińska 21b/8
 HOLUBICKA HANNA (1740), 78-500 Drawsko Pom., ul. Seminaryjna 3/16
 MARZEC-DRUŻBA ELŻBIETA (1744), 75-600 Koszalin, ul. Tetmajera 58/3
 PAZIEWSKI LECH (1746), 78-530 Wierzchowo Pom., ul. Świerczewskiego 34/13
 PIETRZAK EDWARD (1747), 75-333 Koszalin, ul. Emilii Gierczak 4/19
 ROSIAK STEFAN (1748), 78-100 Kołobrzeg, ul. Myśliwska 15/13
 KRAJEWSKI TADEUSZ (1753), 75-452 Koszalin, ul. ZWM 13b/14

WOJEWÓDZTWO KRAKOWSKIE

BRZESKI WŁADYSŁAW (5), 31-136 Kraków, ul. Sobieskiego 4/4
 ŻAK MIROSŁAW (28), 30-045 Kraków, ul. Królewska 6
 ZAJĄCZKOWSKI LESZEK (29), 30-347 Kraków, ul. Kapelanka 5/62
 ADAMCZYK RAFAŁ (34), 31-403 Kraków, ul. Murowana 14/3
 URBAN ADAM (91), 31-422 Kraków, ul. Majora 7/46
 IWANIEC ALINA (94), 31-416 Kraków, ul. Sloneckiego 3/60
 HAŁADUS DOROTA (95), 32-020 Wieliczka, Mietniów 98
 ELIASIEWICZ ADAM (97), 31-147 Kraków, ul. Na Błonie 11a/153
 SOBOL JOLANTA (98), 30-860 Kraków, ul. Habeli 8
 KOŁODZIEJ KRZYSZTOF (122), 32-020 Wieliczka, Czarnochowice 211
 BOGDANI-CZEPITA MARIA (139), 31-017 Kraków, ul. Św. Jana 18/9
 KUCZARA JANUSZ (143), 31-542 Kraków, ul. Mogińska 19/19
 DYDENKO JERZY (145), 30-052 Kraków, ul. Nowowiejska 37/7
 BIELECKA-GERMAN BOGUSŁAWA (176), 30-837 Kraków, ul. Aleksandry 23/83
 MOSKAŁA OLGA (209), Kraków, ul. Nad Potokiem 8/36
 ZIEMBA KRYSZYNA (210), 30-316 Kraków, ul. Słomiana 23/49
 SOŁTYS ELŻBIETA (211), 31-523 Kraków, ul. Moniuszki 43/1
 KOBIERSKI WOJCIECH (213), 31-808 Kraków, Os. J. Strusia 10/35
 LUTY TADEUSZ (214), 31-523 Kraków, ul. Kasprowicza 13
 CZAJA JÓZEF (249), 30-058 Kraków, ul. J. Lea 111-115/8
 LEHMAN TOMASZ (357), 32-400 Myślenice, ul. Traugutta 17
 BORCZ MARIAN (490), 31-610 Kraków, Os. Tysiąclecia 53/24
 BARTUŚ KRZYSZTOF (491), 32-065 Krzeszowice, ul. Targowa 33/17
 JANCZY MIROSŁAWA (496), 31-920 Kraków, Os. Stalowe 1/11
 KOROWAJCZYK WOJCIECH (570), 32-400 Myślenice, ul. Mickiewicza 38b
 PETRY-WĘCLAWOWICZ MAŁGORZATA (688), 30-047 Kraków, ul. Chopina 11
 BUJAKOWSKI KAZIMIERZ (810), 30-065 Kraków, ul. Tokarskiego 2/421
 KUMELA MAREK (844), 31-521 Kraków, ul. Rakowicka 30/2
 WAŁKOWIŃSKI BARTOSZ (883), 30-504 Kraków, ul. Kalwaryjska 30/6
 KACZMARCZYK BOGUSŁAW (899), 30-053 Kraków, ul. Kronikarza Galla 21/8
 BŁAZIŃSKI BOGUSŁAW (912), 31-621 Kraków, Os. Bohaterów Września 39/72
 ŚWIEGOŃ MARIA (958), 31-070 Kraków, ul. Dietla 36/80

EGNER WŁADYSŁAW (1055), 31-627 Kraków–Nowa Huta, ul. Skarżyńskiego 2 III 13
 BOROWIECKI RYSZARD (1132), 31-462 Kraków, ul. Mejsnera 6/54
 PRCHNICKI MACIEJ (1327), 31-463 Kraków, ul. Kryniczna 2/15
 KUBICA JÓZEF (1401), 30-147 Kraków, ul. Na Błonie 9a/310
 PINKAS BOGDAN (1404), 31-416 Kraków, ul. Dobrego Pasterza 112a
 PINKAS PIOTR (1405), 31-223 Kraków, ul. Pachoskiego 32/44
 GOSKA-WRÓBEL GRAŻYNA (1406), 31-419 Kraków, ul. Rozrywka 20/28
 ADAMIK RYSZARD (1407), 31-624 Kraków, Os. Piastów 35a/14
 KANIA ANDRZEJ (1408), 31-027 Kraków, ul. Mikołajska 16/5
 KOSEK JAN (1409), 30-147 Kraków, ul. Na Błonie 3/36
 BORCZ JAN (1410), 30-139 Kraków, ul. Jabłonkowska 19/66
 MOTŁOCH JERZY (1418), 42-253 Janów, Ponik, ul. Kosynierów 3
 SZPULER JAN (1516), 31-038 Kraków, ul. Starowiślna 49/7
 KOZERA JULIAN (1519), 30-091 Kraków, ul. Bronowicka 81/10
 KRUCZKOWSKA HALINA (1520), 30-016 Kraków, ul. Łokietka 19/38
 KEMPF HENRYK (1521), 30-550 Kraków, ul. Janowa Wola 6/11
 JASIŃSKI TADEUSZ (1523), 31-212 Kraków, ul. Imbramowska 3/38
 KAPERA MARIUSZ (1576), 30-051 Kraków, ul. Urzędnicza 10/6
 LUPA WOJCIECH (1602), 30-035 Kraków, ul. Grottegera 3/13
 MUENCH BARBARA (1603), 30-838 Kraków, ul. Heleny 6/54
 WŁODARCZYK DOROTA (1604), 30-722 Kraków, ul. Rybitwy 54
 NOSEK-HEICH JOLANTA (1605), 30-604 Kraków, ul. Włodarska 22
 DRUŻKOWSKI JERZY (1607), 31-444 Kraków, ul. Śliczna 12 m 27
 ZYGMUNT ROBERT (1703), 30-074 Kraków, ul. K. Wielkiego 87/22
 ŻAK MICHAŁ (1704), 31-148 Kraków, ul. Helców 19a/13
 NAWALANIEC MAREK ANDRZEJ (1705), 31-529 Kraków, ul. Rejtana 7/19
 PAPROTA HENRYK (1722), 30-052 Kraków, ul. J. Lea 22c/9

WOJEWÓDZTWO KROŚNIEŃSKIE

KOWALSKI STANISŁAW (1030), 38-500 Sanok, ul. Jagiellońska 20
 GILARSKI ZBIGNIEW (1376), 38-500 Sanok, ul. Matejki 20
 DĘBSKI TADEUSZ (1574), 38-200 Jasło, ul. Na Kotlinę 4/4
 WAIS WŁADYSŁAW (1579), 38-411 Krosno, ul. Lelewela 26/27

WOJEWÓDZTWO LEGNICKIE

JAMIOŁA WIESŁAW (40), 67-200 Głogów, ul. Neptuna 12/5
 WOZOWCZYK JAN (748), 59-225 Chojnów J. Piotrowskie 35c/5
 ARUZEL-SOBERKA EWA (755), 59-220 Legnica, ul. Szpakowa 43
 KOBES ANDRZEJ (757), 59-400 Jawor, ul. Przyjaciół Żołnierza 5a
 MYSZYŃSKA ANNA (761), 59-220 Legnica, ul. Wielkiej Niedźwiedzicy 25/6
 WLAZŁO TADEUSZ (840), 59-300 Lubin, ul. Kilińskiego 9/9
 LUDWICKA-SZCZEBŁOWSKA JOANNA (902), 59-220 Legnica, ul. Warmińska 12/7
 MARYNOWSKI EDWARD (905), 59-225 Chojnów, ul. Mickiewicza 2/5
 BOWANKO MICHAŁ (941), 59-300 Lubin, ul. Sokola 37/11
 KWIATKOWSKA-SIEDLECYK KRYSZYNA (1122), 67-200 Głogów, ul. Mikołaja z Gomółki 24
 NOPKO ZBIGNIEW (1127), 59-220 Legnica, ul. Galaktyczna 1/4
 WOJTYTO KRYSZYNA (1129), 59-225 Chojnów, ul. Sikorskiego 11a/6
 MOSZKOWICZ ZDZISŁAW (1143), 67-200 Głogów, ul. G. Morcinka 4/7
 GÓRA RYSZARD (1152), 59-220 Legnica, ul. Pruszyńskiego 6/6
 HALICKI ZBIGNIEW (1153), 59-300 Lubin, ul. Wrzosowa 84c
 RYZNAR WIESŁAWA (1155), 59-220 Legnica, ul. Pruszyńskiego 18/7
 SKIBICKI ROMAN (1157), 59-300 Lubin, ul. Gwarków 54/11
 MUZYKA KRYSZYNA (1597), 67-200 Głogów, ul. Rynek 1/5
 CHWAŁEK IZABELLA (1606), 67-200 Głogów, ul. Armii Krajowej 7/76

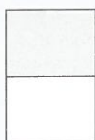
WOJEWÓDZTWO LESZCZYŃSKIE

DOLATA JERZY (868), 64-000 Kościan, ul. Sierakowskiego 24
 JANIĄK LEONARD (873), 64-100 Leszno, ul. Estkowskiego 16/7
 PŁOĆIENNIK MACIEJ (907), 63-900 Rawicz, ul. Bobrowskiego 14/4
 HAŁEC FRANCISZEK (1281), 64-100 Leszno, ul. Wołodajowskiego 49
 KOŁECZKO KRZYSZTOF (1284), 63-900 Rawicz, ul. Mikołajewicza 19a/4
 MATUSZCZAK MAREK (1285), 64-100 Leszno, ul. Czarnieckiego 13/2
 PĘCZAK JAN (1286), 64-100 Kościan, Os. Jagiellońskie 88/2
 STERNA MIECZYSLAW (1600), 64-100 Leszno, ul. Ćwiklińskiej 20
 TALARSKI STANISŁAW (1601), 64-100 Leszno, ul. Kiepurzy 7

Cennik reklam



cena reklamy (cz-b) w formacie A4
w numerze – 800 zł +VAT



cena reklamy (cz-b) w formacie A5
w numerze – 500 zł+VAT

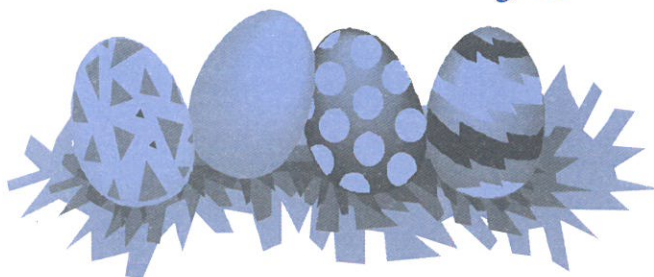


cena reklamy (cz-b) w formacie A6
w numerze – 200 zł+VAT

Cena reklam na okładce wynosi 1500 zł +VAT
(pełen kolor) lub 1000 zł (1 lub 2 kolory).
Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

Prosimy o kontakt z Biurem Federacji,
tel./fax (0-22) 826 41 62.

Wesołego Alleluja



Zapowiedzi wydawnicze

- * „Nieruchomość a rynek” – prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak (wydawca PWN),
- * „Szacowanie wartości nieruchomości metodą cenowo-porównawczą” – dr Mieczysława Prystupy,
- * „Wycena maszyn i urządzeń”, praca zbiorowa pod redakcją p. Henryka Czajkowskiego.

**Uwaga! Od stycznia 1997 r. konto PFSRM w PBKS SA O/Warszawa,
ma nowy numer: 11001021-1791-2101-111-1**

Do nabycia w Biurze Federacji

„Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3/94, 5/95, 6/95, 7/95 – po 7,00 zł, nr 8/96, 9/96, 10/96, 11/96 – po 10,00 zł

„Państwowe uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości”, Warszawa wrzesień 1996 r.
– po 25.00 zł (dla stowarzyszeń 23.00 zł)

„Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” po 13.00 zł (dla stowarzyszeń cena 11,00 zł/szt)

„Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych” – dr M. Prystupa – po 15,00 zł

Apaszki jedwabne, malowane, cieniowane z logo federacji – po 49.00 zł

Apaszki jedwabne, gładkie cieniowane z logo federacji – po 46.00 zł

Kalendarz ścienny planszowy na rok 1997, reklamujący PFSRM i stowarzyszenia – po 19,00 zł
(dla stowarzyszeń – 18.00 zł)

Krawat jedwabny granatowy i wiśniowy z logo Federacji – po 60,00 zł

Znaczek srebrny – logo Federacji – po 6,00 zł

Koszulki z logo Federacji – po 19.00 zł.

Szczegółowych informacji udziela Rafał Karpiński tel. (022) 827-11-30, 826-10-81 w. 348.

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Redakcja: Magdalena Jędrzejewska – sekretarz redakcji, Andrzej Kobylecki, Maria Rymanowicz (informacje – wiadomości), Mieczysław Prystupa – redaktor naczelny, Bohdan Stepien (dział regionalny).

Adres redakcji: 00-950 Warszawa, ul. Kopernika 30, pok. 223, tel./fax 826 41 62.

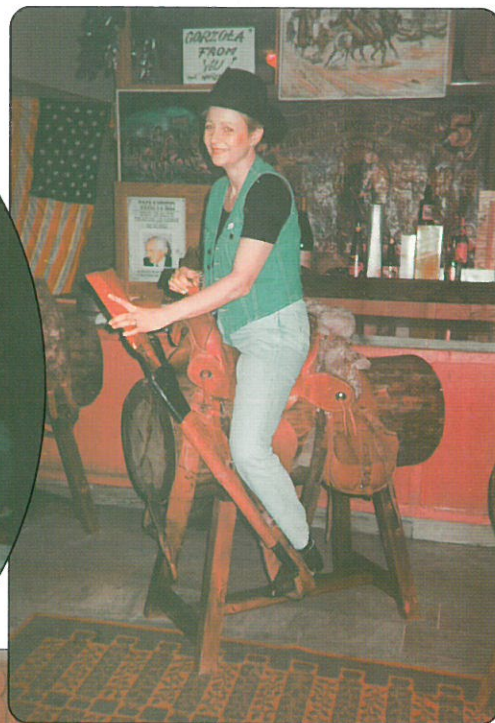
Rada programowa: dr Władysław Brzeski, dyr. inż. Henryk Jędrzejewski (MGPIB), prof. dr hab. Stanisława Kalus, prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak, dr inż. Leszek Zajaczkowski, inż. Jerzy Zębal, dr hab. inż. Sabina Żróbek oraz przewodniczący regionalnych stowarzyszeń.

Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Międzyborska 92, tel./fax: 10 58 13.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska.

Numer oddano do druku w dniu 12 marca 1997 r.

IV Bal Karnawałowy SRM w Katowicach



**Zajazd „Pod Dębem”, 18 stycznia 1997
Rudy Raciborskie**

słowa czasem niewiele kosztują

jeżeli rozmawiasz średnio
4 razy dziennie po 4 minuty
w godzinach szczytu, to...



czas pracuje na Twoją korzyść



za kolejną minutę
rozmowy płacisz 80 gr
– najniższą stawkę
w telefonii komórkowej

nowa taryfa malejąca

sama dopasowuje się
do Twoich potrzeb:
im więcej rozmawiasz
tym mniej płacisz



95% ludności Polski jest w zasięgu sieci Centertel

☎ 090234567

[HTTP://WWW.CENTERTEL.PL](http://www.centertel.pl)

największy zasięg w Polsce

 **CENTERTEL**
95% Polski