



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 2 (13), Kwiecień-Czerwiec 1997

Cena 12 zł

ISSN 1233-054X

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



Fot. Szymon Kobusiński

Zasady udzielania zamówień publicznych na sporządzanie operatów szacunkowych wyceny nieruchomości ● Operaty szacunkowe w świetle prawa autorskiego ● Kalendarz prawny ● Departament Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości UMIRM odpowiada na zapytania ● Pomoc inwestorowi ● Wycena nieruchomości w kodeksie Napoleona ● Wycena nieruchomości metodą pozostałościową ● Odcienie mapy cenności ● Rynek nieruchomości w uzdrowiskach dolnośląskich ● Wskaźniki intensywności zabudowy budynkami biurowo-usługowymi śródmieścia Warszawy ● Koniunktura na rynku nieruchomości w Wielkopolsce ● Wielka szóstka ● TEGOVA – nowa organizacja ● Warszawa wielkim placem budowy ● Wspomnienie o Wacławie Kłopotnińskim ● Autostrada vis major est ● Koncepcja organizacji ustawicznego kształcenia w PFSRM ● Z życia Federacji ● Niebieski przewodnik ● Uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości ● VI Krajowa konferencja rzeczoznawców majątkowych w Olsztynie

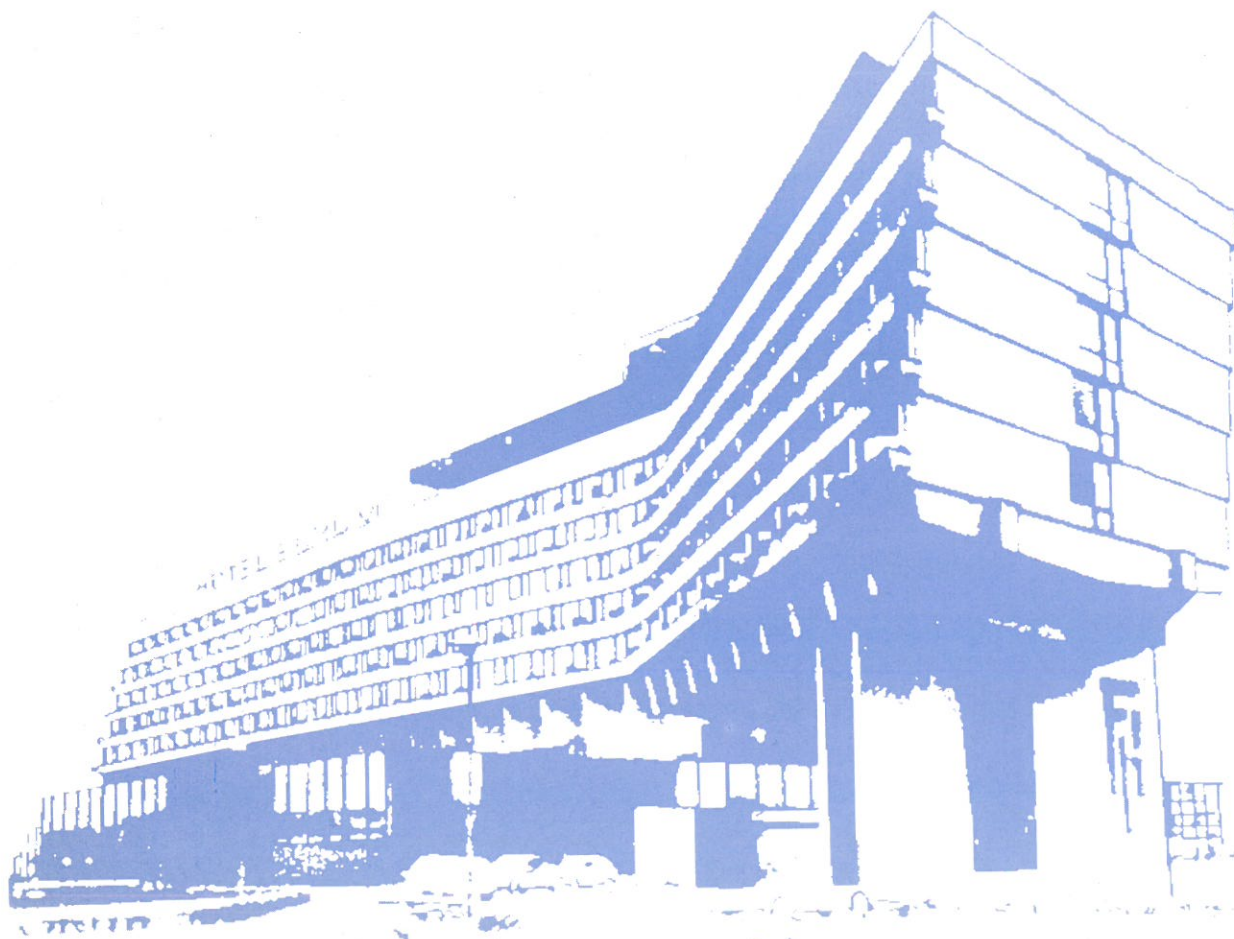


FORUM HOTEL
CRACOW

*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.)*



W NUMERZE:

PRAWO

A. Borowicz Zasady udzielania zamówień publicznych na sporządzanie operatów szacunkowych wyceny nieruchomości	2
E. Czecharowska Operat szacunkowy w świetle prawa autorskiego	6
Kalendarz prawny	8
Departament Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast odpowiada na zapytania	10

STANDARDY I METODY WYCEN

D. Jędrzejewska-Szmek Pomoc inwestorowi	12
A. Piotrowski Wycena nieruchomości w Kodeksie Napoleona	14
M. Prystupa Jak szacować wartość?	16
A. Becht Wycena nieruchomości metodą pozostałościową	17

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

E. Wojciul Odcienie mapy cenności	20
A. Pawlikowska-Piechotka Rynek nieruchomości w uzdrowiskach dolnośląskich	22
B. Stępień, R. Witowski Wskaźniki intensywności zabudowy budynkami biurowo-usługowymi śródmieścia Warszawy	25
M. Trojanek Koniunktura na rynku nieruchomości w Wielkopolsce	27

ZAGRANICA

M. Kalus Wielka szóstka	30
TEGOVA – nowa organizacja	31
M. Kalus Warszawa wielkim placem budowy	32

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Wspomnienie o Waławie Kłopotcińskim	34
E. Wojciul Autostrada vis major est	35
Wycena nieruchomości zabytkowych – konferencja	37
Z życia Federacji	38
Niebieski przewodnik	39
Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości	40
IV Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Olsztynie	43
Nowości wydawnicze	44

Drodzy Czytelnicy

Właśnie mija 45 miesięcy pierwszej kadencji działania władz naszej Federacji. Kiedy ten numer dotrze do Waszych rąk działać już będą nowe władze, a ich kadencja upłynie dopiero w 2000 roku.

Z takiej okazji zwykle dokonuje się bilansu spraw załatwionych i pozostających do zrobienia. Chciałbym i ja dokonać takiego bilansu, choć z konieczności w formie skróconej.

Przypomnijmy sukcesy sfederowanych sił. Są nimi według nas:

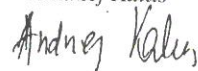
- rozwój ilościowy członków Federacji - zakładało ją 15 stowarzyszeń – dzisiaj zrzesza ich ona 26
- opracowanie i wdrożenie Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych
- wprowadzenie do obiegu kwartalnika który macie Państwo w ręku, Biuletynu Informacyjnego, który dociera do działaczy stowarzyszeniowych oraz szeregu innych wydawnictw
- organizowanie, przy udziale sfederowanych stowarzyszeń, dorocznych Krajowych Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych wraz z ubiegłorocznym Światowym Kongresem Rzeczoznawców
- organizowanie szeregu seminariów specjalistycznych, przygotowujących rzeczoznawców do współpracy z sektorem bankowym czy finansowym, a także uczestniczenie w ogólnopolskim programie budowy autostrad
- członkostwo w Europejskiej Grupie Rzeczoznawców Wyceny Środków Trwałych TEGOVA i Międzynarodowym Komitecie Standardów Wyceny
- zapoczątkowanie współpracy z rzeczoznawcami niemieckimi
- zapoczątkowanie procesu ubezpieczania się rzeczoznawców majątkowych od odpowiedzialności cywilnej
- prowadzenie egzaminów dla kandydatów na rzeczoznawców w ramach zawartego porozumienia z d. Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa
- nawiązanie roboczych kontaktów z Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, resortami finansów i sprawiedliwości oraz z Agencją Budowy i Eksploatacji Autostrad.
- utworzenie przy Federacji Komisji Arbitrażowej do oceny rozbieżnych wycen
- zapoczątkowanie cyklu zajęć seminarnych dla wykładowców szkolących przyszłe kadry rzeczoznawców
- uruchomienie prac koncepcyjnych i programowych nad wdrożeniem systemu ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych (powinien ruszyć od stycznia 1998 r.)
- opracowanie koncepcji systemu przeprowadzania praktyk zawodowych przez przyszłych rzeczoznawców (inauguracja w styczniu 1998 r.).

Są także sprawy nie załatwione. Odczuwają to zarówno władze Federacji, jak i zapewne stowarzyszenia oraz ich członkowie. W tym miejscu trzeba przypomnieć, iż zgodnie ze statutem Federacji nie ma bezpośredniego przełożenia między władzami Federacji a rzeczoznawcami majątkowymi czy biegłymi. Kontakt z nimi jest pośredni, poprzez stowarzyszenia. Z najistotniejszych potrzeb, dotąd niezrealizowanych, jest utworzenie lokalnej i ogólnopolskiej bazy danych o cenach transakcyjnych nieruchomości i działalność w zakresie public relations, co pozwoliłoby na szersze działanie na rynku.

Sfederowane Stowarzyszenia wyrażają obecnie zdecydowaną potrzebę utworzenia samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Uważają przy tym, że nowowybrane władze Federacji winny skoncentrować się na tym zagadnieniu.

Pożądane byłoby także udrożnienie komunikacji pomiędzy rzeczoznawcami i stowarzyszeniami z różnych rejonów kraju. Umożliwić to może ogólnopolska sieć informatyczna Internet. Biuro Federacji w Warszawie znajdzie się w tej sieci już wkrótce.

Andrzej Kalus



prezydent PFSRM

ZASADY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH NA SPORZĄDZANIE OPERATÓW SZACUNKOWYCH WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Andrzej Borowicz

Prezydent PFSRM Andrzej Kalus zwrócił się do prezesa Urzędu Zamówień Publicznych Piotra Urbankiewicza z prośbą o upowszechnienie, w trybie art. 9 ust. 1 pkt 5 ustawy o zamówieniach publicznych, opublikowanych poniżej zasad jako wzorca postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wycenę nieruchomości. Rozwiązania przesłane do UZP zostały uprzednio zaopiniowane przez środowisko rzeczoznawców majątkowych zrzeszone w sfederowanych stowarzyszeniach.

Założenia ogólne

1. Zamówienia publiczne na sporządzanie operatów szacunkowych udzielane są w trybie ustawy z 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz.U. nr 76, poz. 344 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.
2. Pod pojęciem wartości przedmiotu zamówienia rozumie się orientacyjną cenę sporządzenia operatu szacunkowego.
3. Przed przystąpieniem do procesu udzielania zamówienia publicznego na sporządzanie operatu szacunkowego zamawiający powinien ustalić orientacyjną wartość przedmiotu zamówienia. Jest to niezbędne dla określenia usytuowania wartości przedmiotu zamówienia w odniesieniu do aktualnych, wynikających z ustawy, kwot progowych. Wynoszą one obecnie 1000 ECU oraz 20 tys. ECU ¹⁾. (Uwaga: wszystkie użyte w ustawie wartości należy rozpatrywać bez podatku VAT.)
4. Orientacyjną wartość przedmiotu zamówienia na sporządzenie operatu szacunkowego zamawiający powinien ustalić na podstawie własnej znajomości rynku wycen, informacji na temat orientacyjnych stawek godzinowych na usługi rzeczoznawców majątkowych publikowane w periodykach fachowych, informacji uzyskanych w dowolnym stowarzyszeniu zawodowym rzeczoznawców majątkowych lub w oparciu o informacje pochodzące z innych dostępnych źródeł. Według oficjalnej publikacji UZP ²⁾ niedoszacowanie przez zamawiającego wartości zamówienia nie powoduje skutków prawnych w postaci np. konieczności powtarzania postępowania lub niektórych jego elementów.
5. Jeżeli orientacyjna wartość zamówienia na sporządzenie operatu szacunkowego nie przekracza 20 tys. ECU lub udział środków publicznych w jego finansowaniu nie przekracza równowartości tej kwoty, wówczas mają zastosowanie istotne uproszczenia proceduralne. Nie stosuje się mianowicie przepisów ustawy dotyczących: publikacji ogłoszeń w Biuletynie Zamówień Publicznych, pisemności postępowania, protokołu postępowania, specyfikacji istotnych warunków zamówienia, terminów, wadium oraz protestów i odwołań (wynika to z art.15 ust. 1).
6. Jeżeli orientacyjna wartość zamówienia na sporządzenie operatu szacunkowego nie przekracza równowartości 1000 ECU lub udział środków publicznych w finansowaniu tego zamówienia nie przekracza 1000 ECU, wówczas zamówienie takie może zostać udzielone w trybie z wolnej ręki (art. 71 ust. 1 pkt. 7), a ponadto nie jest wymagana pisemna forma umowy (art. 74 ust. 2).
7. Zamawiający, w zależności od konkretnej sytuacji, musi zdecydować, czy przedmiotem zamówienia publicznego będzie sporządzenie operatu szacunkowego pojedynczej nieruchomości czy też zbioru wielu nieruchomości. Podejmując tę decyzję, zamawiający pamiętać musi o tym, iż zapisany w art. 3 ust. 2 ustawy zakaz dzielenia zamówienia publicznego na części nie dotyczy powodów innych niż chęć ominięcia procedur ustawy. Podział zamówienia jest dopuszczalny wówczas, gdy wymagają tego względy techniczne, ekonomiczne lub organizacyjne, bądź też brak środków finansowych na zrealizowanie całości zamówienia. Biorąc pod uwagę wyżej wymienione przesłanki, zamawiający określić musi, zgodnie ze swoją najlepszą wolą i wiedzą, optymalną strategię dokonania danego zamówienia publicznego na opracowanie operatu/operatów wyceny nieruchomości.
8. O ile wartość przedmiotu zamówienia, o którym mowa w pkt 1, przekracza równowartość kwoty 20 tys. ECU, wówczas zamówienie takie powinno zostać udzielone w trybie przetargu nieograniczonego. Stosowanie innych przewidzianych w ustawie trybów udzielania zamówień, to znaczy: przetargu ograniczonego, przetargu dwustopniowego, negocjacji z zachowaniem konkurencji, zapytania o cenę oraz zamówienia z wolnej ręki, jest w odniesieniu do tej grupy zamówień dopuszczalne jedynie w okolicznościach wskazanych w następujących przepisach ustawy:
 - ♦ art. 32 w odniesieniu do przetargu ograniczonego,
 - ♦ art. 54 w odniesieniu do przetargu dwustopniowego,
 - ♦ art. 64 w odniesieniu do negocjacji z zachowaniem konkurencji,

- ◆ art. 68 w odniesieniu do zapytania o cenę,
 - ◆ art. 71 w odniesieniu do trybu zamówienia z wolnej ręki.
9. W przypadku zaistnienia domniemania, iż do przetargu nieograniczonego, o którym mowa w punkcie poprzednim, przystąpić może znaczna liczba oferentów, rozważyć należy celowość zastosowania wstępnej kwalifikacji wykonawców, o której mowa w art. 23 ustawy.
 10. W sytuacji, w której wszczęto postępowanie przetargowe, na które nie wpłynęła wymagana liczba ważnych ofert lub wszystkie oferty odrzucono, a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórny przetarg również nie doprowadzi do zawarcia umowy, należy do udzielenia zamówienia publicznego, o którym mowa w punkcie 8, zastosować, zgodnie z dyspozycją art. 64 pkt 3 ustawy, tryb negocjacji z zachowaniem konkurencji.
 11. O ile wartość przedmiotu zamówienia, tzn. orientacyjna cena wykonania operatu szacunkowego, nie przekracza równowartości 20 tys. ECU, zaleca się udzielanie zamówień publicznych na sporządzenie operatów szacunkowych w trybie:

Przetargu nieograniczonego. Stosowanie tego trybu gwarantuje w sposób najpełniejszy uzyskanie oferty najkorzystniejszej w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy. Przypomina się, iż aczkolwiek art. 15 ust.1 ustawy stanowi, iż do udzielania zamówień, których wartość nie przekracza 20 tys. ECU stosowanie przetargu nieograniczonego nie jest obowiązkowe, to jednak w świetle art. 26 pkt 1 ustawy odstępianie od tego trybu w przypadku zamówień o wartości poniżej 20 tys. ECU powinno mieć, obok formalnego, również i merytoryczne uzasadnienie.

Przetargu ograniczonego, który jako tryb udzielania zamówień publicznych na sporządzanie operatów szacunkowych o wartości nie przekraczającej 20 tys. ECU, powinien być stosowany zgodnie z dyspozycją art. 32 pkt 1 ustawy wówczas, gdy ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba wykonawców mogących zrealizować dane zamówienie. Specjalistyczny charakter przedmiotu zamówienia powinien oznaczać wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości o charakterze szczególnym lub unikalnym, takich jak np. obiekty zabytkowe. Przetarg ograniczony powinien znaleźć zastosowanie także i wówczas, gdy koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie w stosunku do wartości zamówienia (art. 32 pkt 2 ustawy). Sytuacja taka mogłaby mieć miejsce w przypadku konieczności zbadania i porównania bardzo wielu ofert, co nie tylko naraziłoby zamawiającego na zbędne wydatki, ale także groziłoby wydłużeniem procedury oceny ofert. A zatem wtedy, gdy zamawiający spodziewa się, iż do przetargu nieograniczonego na opracowanie operatu/operatów

wyceny nieruchomości przystąpić może kilkudziesięciu oferentów, powinien rozważyć celowość zastosowania przetargu ograniczonego z uzasadnieniem jak wyżej. Zaleca się stosowanie trybu przetargu ograniczonego jedynie w sytuacjach, które absolutnie tego wymagają.

Negocjacji z zachowaniem konkurencji, które zaleca się stosować w odniesieniu do przedmiotowej grupy zamówień wówczas, gdy wypełniona została dyspozycja art. 64 pkt 3 ustawy, tzn. wówczas, gdy uprzednio przeprowadzone postępowanie przetargowe nie przyniosło zadowalających efektów i można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórzenie przetargu również nie doprowadzi do zawarcia umowy. Tryb ten, jako jedyny z konkurencyjnych trybów udzielania zamówień przewidzianych ustawą, dopuszcza możliwość negocjowania wszelkich warunków umowy, w tym ceny.

12. W odniesieniu do wszystkich zamówień publicznych, mających za przedmiot sporządzenie operatów szacunkowych, bardzo istotne jest sporządzenie przez zamawiającego precyzyjnej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ).
 - 12.1. Z art. 34 ust. ustawy wynika obowiązek opracowania SIWZ w przypadku zamówień o wartości powyżej 20 tys. ECU udzielanych w trybie przetargu nieograniczonego, przetargu ograniczonego lub przetargu dwustopniowego. Specyfikacje te muszą mieć jednolitą treść, która została w sposób enumeratywny określona w art. 35 ust.1 ustawy.
 - 12.2. Jakkolwiek dla zleceń o wartości poniżej 20 tys. ECU opracowanie SIWZ nie jest obligatoryjne (art.15 ust.1), to jednak w odniesieniu do zamówień publicznych na operaty szacunkowe zaleca się również i w odniesieniu do tej grupy zamówień opracować SIWZ w wersji skróconej.
 - 12.3. Poniżej zamieszczono zawartość pełnej wersji SIWZ oraz propozycję skróconej wersji tego dokumentu dla zamówień na operaty szacunkowe o wartości poniżej 20 tys. ECU.

13. Ze względu na specyfikę zamówień na operaty szacunkowe, która powoduje, iż cena nie powinna być w ich przypadku jedynym kryterium oceny ofert, zaleca się stosowanie wielokryteriowego modelu oceny ofert. Szczegółowa propozycja takiego modelu zamieszczona jest poniżej.

Zasady określania merytorycznych części

1. Zgodnie z dyspozycją art.35 ust.1 ustawy, SIWZ dla zamówień na opracowanie operatów szacunkowych o wartości powyżej 20 tys. ECU, udzielanych w trybie przetargu nieograniczonego, ograniczonego lub dwustopniowego, zawierać musi:
 1. Opis sposobu przygotowywania ofert,

2. Opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od dostawców i wykonawców,
3. Informacje o dokumentach, jakich mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania wymaganych warunków,
4. Określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków lub projektów), łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
5. Pożądany lub wymagany termin wykonania umowy,
6. Opis wszelkich innych niż cena kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
7. Istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
8. Opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
9. Opis sposobu obliczenia ceny oferty,
10. W przetargach o charakterze międzynarodowym informacje dotyczące walut obcych, w jakich mogą być prowadzone rozliczenia między zamawiającym a dostawcą lub wykonawcą,
11. Wszelkie wymagania dotyczące wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
12. Wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
13. Opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących specyfikacji istotnych warunków zamówienia publicznego oraz oświadczenie, czy zamierza się zwołać zebranie dostawców i wykonawców,
14. Termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany złożoną ofertą,
15. Wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert,
16. Informacje o trybie otwarcia i oceny ofert,
17. Nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumiewania się z pracownikami zamawiającego, uprawnionymi do bezpośredniego kontaktowania się z dostawcami i wykonawcami,
18. Wszelkie przyszłe zobowiązania dostawcy lub wykonawcy związane z umową w sprawie zamówienia publicznego,
19. Pouczenie o środkach odwoławczych przysługujących dostawcy lub wykonawcy w toku postępowania o udzielenie zamówienia,
20. Informację o wszelkich formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po zakończeniu przetargu w celu zawarcia umowy,
21. Ogólne warunki umowy, wzór umowy albo regulamin, jeżeli zamawiający wymaga od oferenta, by zawarł z nim umowę na takich warunkach.

Skrócona wersja SIWZ dla zamówień na operaty szacunkowe o wartości poniżej 20 tys. ECU powinna zawierać rozstrzygnięcia wyszczególnione w pkt 1,2,3,4,5,6,9,12,15, 17,21.

Przy opracowywaniu SIWZ na sporządzenie operatu szacunkowego zamawiający powinien się kierować następującymi zasadami ogólnymi:

Opis przedmiotu zamówienia (punkt 4 SIWZ)

Przedmiot zamówienia publicznego, jakim jest sporządzenie operatu szacunkowego wyceny nieruchomości, ma charakter wysoce specyficzny. Dla zapewnienia pełnej jednoznaczności i wystarczającej szczegółowości opis przedmiotu zamówienia musi mieć postać rozwiniętą. Poniżej zaprezentowano wzór takiego opisu. Należy podkreślić, iż sformułowania i desygnaty użyte w opisie przedmiotu zamówienia powinny zostać powtórzone w odpowiednim fragmencie umowy, która zostanie zawarta pomiędzy zlecającym oraz oferentem wyłonionym w wyniku danego postępowania zleceńowego.

Wzór opisu przedmiotu zamówienia publicznego na sporządzenie operatu szacunkowego pojedynczej nieruchomości

Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie dla zamawiającego operatu szacunkowego stanowiącego wycenę nieruchomości położonej w przy ulicy zapisanej w księdze wieczystej składającej się z (bardzo dokładne określenie przedmiotu wyceny) stanowiącej własność Wycena nieruchomości sporządzona ma być w celu: (podać dokładnie określenie celu wyceny, np. zabezpieczenie hipoteką kredytu zaciągniętego w uwłaszczenia, wywłaszczenia, sprzedaży, zamiany, darowizny, określenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste itd.).

Oszacować należy wartość rynkową nieruchomości dla: (określić wymagany rodzaj/rodzaje wartości rynkowej wg standardu III p. 21 Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.

** Operat należy sporządzić zgodnie z wymogami zapisanymi w: Zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 1 marca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (MP nr 13, poz. 163) oraz Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, PFSRM, W-wa 1996.*

Wzór opinii przedmiotu zamówienia publicznego na sporządzenie operatów szacunkowych zbioru nieruchomości

Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie dla zamawiającego operatu szacunkowego stanowiącego wycenę nieruchomości:

- a) w odniesieniu do nieruchomości gruntowych określić m.in. ich ogólną powierzchnię, liczbę działek oraz lokalizację,*
- b) w odniesieniu do budynków określić ich m.in. liczbę, orientacyjną kubaturę oraz lokalizację,*

c) w odniesieniu do budowli i urządzeń określić m.in. ich rodzaj, wielkość, liczbę oraz lokalizację.

Wycena nieruchomości sporządzona ma być w celu:
 (podać dokładne określenie celu wyceny, np. zabezpieczenie hipoteką kredytu zaciągniętego w uwłaszczenia, wywłaszczenia, sprzedaży, zamiany, darowizny, określenia wysokości opłaty do użytkowania wieczystego itd.).
 Reszta jak w pierwszym z przedstawionych wzorów.

Warunki wymagane od oferentów (punkt 2 SIWZ)

Warunkiem dopuszczenia danego oferenta do postępowania zleceniowego, którego celem jest udzielenie zamówienia publicznego na sporządzenie operatu szacunkowego, powinno być:

- ◆ nie podleganie przez oferenta wykluczeniu z postępowania na podstawie art.19 ustawy potwierdzone złożeniem oświadczenia stanowiącego załącznik 2 do niniejszych "Zasad",
- ◆ posiadanie uprawnień zawodowych do sporządzania operatów szacunkowych w postaci uprawnień uzyskanych w trybie art. 45 ustawy z 17 maja 1980 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. nr 30, poz. 163 z późn. zm.) lub wpisu na listę wojewódzką biegłych prowadzoną w oparciu o art. 38 ust. 1 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 30 z 1991 r., poz. 127 z późn. zm.). Dokument stwierdzający fakt posiadania stosownych uprawnień w formie potwierdzonej kserokopii powinien zostać dołączony do dokumentacji ofertowej.

Dokumenty, jakich dostarczyć mają oferenci (punkt 3 SIWZ)

Oprócz dokumentu stwierdzającego fakt posiadania uprawnień zawodowych oferenci powinni zostać zobowiązani do dostarczenia:

- ◆ wykazów operatów szacunkowych wykonanych przez nich w ostatnich 2 latach. Wykazy te zawierać powinny określenie przedmiotu każdego z wykonanych operatów oraz dokładne dane identyfikacyjne zamawiającego,
- ◆ listów referencyjnych od minimum dwóch zamawiających, dla których oferent wykonał operaty szacunkowe o charakterze analogicznym lub zbliżonym do przedmiotu dango zamówienia publicznego,
- ◆ dokumentu (w formie potwierdzonej kserokopii lub zaświadczenia) stwierdzającego przynależność oferenta do lokalnego stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych,
- ◆ polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu,

- ◆ w przypadku, gdy oferentem jest osoba prawna (jednostka gospodarcza), oferenci powinni podać następujące informacje o swojej firmie: liczba rzeczoznawców majątkowych zatrudnionych na etatach, szczegółowe informacje o każdym z zatrudnionych rzeczoznawców obejmujące takie dane, jak: imię, nazwisko, numer uprawnień zawodowych i daty ich uzyskania, wykształcenie, informację o wyposażeniu technicznym firmy oferenta.

Kryteria, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty (punkt 6 SIWZ)

Przy wyborze oferty na sporządzenie operatu szacunkowego zamawiający powinien kierować się następującymi kryteriami:

- ◆ cena opracowania operatu – 40 %
- ◆ termin wykonania operatu – 10%
- ◆ wiarygodność oferenta – 30%
- ◆ przynależność do lokalnego stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych – 10%
- ◆ ubezpieczenie rzeczoznawcy lub firmy od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu – 10 % .

Stopień spełnienia przez oferentów poszczególnych kryteriów punktowany będzie, w odniesieniu do wszystkich kryteriów wyszczególnionych w punkcie powyżej, według jednolitej skali od 1 do 100 punktów. Rekomenduje się dokonywanie oceny wiarygodności oferenta w następujący sposób:

- ◆ ocena wykazu operatów szacunkowych za ostatnie 2 lata (0-20 pkt)
- ◆ długość stażu rzeczoznawcy w zawodzie (0-30)
- ◆ listy referencyjne od minimum dwóch zamawiających (0-20)
- ◆ ilość zatrudnionych w firmie oferenta rzeczoznawców majątkowych na etatach (0-15)
- ◆ wyposażenie techniczne firmy oferenta (0-15). □

Wzór umowy o sporządzeniu operatu szacunkowego (punkt 21 SIWZ) przedstawimy w następnym numerze kwartalnika.

Przypisy

1. Obecna wersja ustawy wyróżnia jeszcze jedną kwotę progową, tzn. 200.000 ECU. Ponieważ pojawienie się zamówień publicznych na operaty szacunkowe o tak znacznej wartości jest w warunkach polskich bardzo mało prawdopodobne, tę kwotę w tekście niniejszych Zasad pominięto.
2. Urząd Zamówień Publicznych, Informator zamówień publicznych, Warszawa 1996, s.54.

OPERAT SZACUNKOWY W ŚWIETLE PRAWA AUTORSKIEGO

Ewelina Czecharowska

Niniejsze rozważania, dotyczą kontrowersyjnego problemu, na tyle jednak istotnego dla środowiska rzeczoznawców majątkowych, że należy postawić choćby kilka pytań, by w ten sposób zainicjować dyskusję wokół niego.

Jak wiadomo, 1 stycznia 1995 r. weszła w życie ustawa z 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. nr 24, poz. 83). W pierwszym artykule powołanej ustawy czytamy: "przedmiotem prawa autorskiego jest każdy przejaw działalności twórczej o indywidualnym charakterze, utwór wyrażony słowem czy symbolami matematycznymi".

Rodzi się więc pytanie, na ile operat szacunkowy, jako wytwór pracy rzeczoznawcy majątkowego, spełnia wymogi powyższej ustawy i czy powinien on być traktowany jako przedmiot prawa autorskiego?

Przed wszystkim należałoby się zastanowić nad tym, co ustawodawca rozumie pod pojęciem działalności twórczej o indywidualnym charakterze.

Działalność twórcza jest, jak powszechnie wiadomo, wynikiem kreatywności, co nadaje utworowi cechy oryginalności, zaś o jego indywidualnym charakterze świadczy niepowtarzalność, która uwidacznia się, między innymi, poprzez możliwość swobodnego doboru kolejności poszczególnych części utworu podczas procesu twórczego. Czy więc w przypadku operatu możemy mówić o jego oryginalności i niepowtarzalności?

Rozpatrując przytoczoną powyżej nieodzowną cechę niepowtarzalności utworu, w rozumieniu przepisów ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych, i porównując ją z formą i układem operatu szacunkowego, tworzono przez rzeczoznawcę majątkowego, wydaje się być faktem bezspornym, że istniejący wymóg zachowania określonej liczby i niewielkich odchyień w sekwencji operatu szacunkowego podyktowany jest wyłącznie koniecznością zachowania przejrzystości formy oraz zawarcia w nim wszystkich niezbędnych informacji o wycenianiu nieruchomości i rynku lokalnym. Jest to niezwykle ważne z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego, a nade wszystko z punktu widzenia podmiotu zlecającego, jak też odbierającego wycenę, dla potrzeb którego została ona wykonana.

Tak więc operat szacunkowy zawiera takie sekwencje, jak: cel wyceny, przedmiot wyceny, podstawę wyceny i inne. Wymaganą formę, jaką rzeczoznawca majątkowy powinien nadać tworzonemu operatowi szacunkowemu, zawierają Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych,

uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 4 maja 1995 r. (Standard XIV).

Niewątpliwie podstawowym elementem o znamionach twórczości jest przeprowadzana przez rzeczoznawcę majątkowego analiza lokalnego rynku nieruchomości, niezbędna do określenia, w procesie szacowania, rynkowej wartości konkretnej nieruchomości. Proces szacowania sam w sobie wiąże się nierozdzielnie z odkryciem praw ekonomicznych rządzących określonym, badanym rynkiem. I tak jak nie ma dwóch identycznych nieruchomości, chociażby przez ich różną, niepowtarzalną lokalizację, standard wykończenia, sąsiedztwo, nie wspominając o innych cechach, tak nie można mówić o identycznych rynkach nieruchomości. A więc na rynku mieszkań nie znajdziemy dwóch identycznych lokali mieszkalnych. Nawet jeżeli będą one miały identyczną powierzchnię, będą położone w tym samym budynku, na jednej kondygnacji, to będą się różniły położeniem względem ulicy, nasłonecznieniem czy też chociażby standardem wykończenia. Tak więc jest rzeczą oczywistą, że szacowanie wartości rynkowej nieruchomości zawiera w każdym przypadku elementy analizy indywidualnej, dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego, danej niepowtarzalnej nieruchomości i jej rynku.

Proces szacowania sprowadza się do określenia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej, czyli najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości możliwej do uzyskania na rynku przy spełnieniu określonych wymagań, między innymi odpowiednio długiego czasu wystawienia nieruchomości na rynku celem jej sprzedaży, umożliwiającego prawidłowy przebieg negocjacji ceny kupna -sprzedaży, podczas gdy strony, znając wady i zalety nieruchomości, zdecydowane są na zawarcie umowy. W procesie określenia rynkowej wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stosuje określoną liczbę podejść, metod i technik. Czy więc metodyka matematyczna szacowania sama w sobie nie jest ograniczeniem powodującym, że operat szacunkowy zostaje pozbawiony cech oryginalności?

Rzeczą wiadomą jest, iż ochronie prawa autorskiego nie podlegają teorie i metody matematyczne, gdyż byłoby to sprzeczne z zasadą powszechnego dostępu do osiągnięć nauki, a więc z szeroko rozumianym dobrem społecznym.

Otóż stosowane przez rzeczoznawcę majątkowego w procesie szacowania określone podejścia, metody i techniki, są wyłącznie narzędziem pracy rzeczoznawcy,

który, dokonując szacowania nieruchomości, przeprowadzając wszechstronną analizę rynku, tworząc indywidualną dla szacowanej nieruchomości konstrukcję operatu szacunkowego, dochodzi do jej wartości rynkowej. W trakcie szacowania wartości rynkowej określonej nieruchomości rynek lokalny, jak też rynek nieruchomości porównywalnych, analizowany jest pod względem cen transakcyjnych zaistniałych na nim w odległym czasie.



Rzeczoznawca majątkowy, szacując wartość nieruchomości, bada i określa w sposób wartościowy cechy różniące, posiadane przez nieruchomości porównywalne z nieruchomością szacowaną. Określa wpływ na wartość nieruchomości wszystkich czynników nie tylko bezpośrednio, ale i pośrednio związanych z nieruchomością, np. wpływu na wartość nieruchomości planowanego zlokalizowania zakładu przemysłowego, wysypiska śmieci czy też wybudowania centrum biurowo-handlowego. Operaty szacunkowe zawierają również kilkuletnie projekcje zachowania się rynku nieruchomości, których odzwierciedleniem jest wartość nieruchomości ustalona w oparciu o analizę wszystkich czynników cenotwórczych, między innymi przewidywane popyt i podaż.

Tak więc ważną rolę w procesie szacowania odgrywa prawidłowa analiza oraz trafne wyciąganie wniosków dotyczących rynku nieruchomości.

Prowadząc dalej rozważania w przedmiotowej kwestii, należy stwierdzić, że ważnym elementem, choć wyłącznie pod względem formalnym, jest fakt, iż operat szacunkowy, analogicznie jak utwór w rozumieniu powołanej na wstępie ustawy, może być wykorzystany przez kontrahenta wyłącznie do celu, dla którego został wykonany, np. ustalenia wysokości podstawy udzielanego przez bank kredytu, w którym zabezpieczenie wierzytelności następuje poprzez wpis hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości, w celu zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, dla celu toczącego się postępowania uwłaszczeniowego itd.

Określenie celu powoduje możliwość wykorzystania operatu przez zleceniodawcę w jednym konkretnym przypadku, gdyż nabywca operatu szacunkowego nie nabywa praw majątkowych do operatu, a jedynie możliwość jednorazowego wykorzystania, zgodnego z celem, dla którego został wykonany.

Ważnym elementem porównawczym jest też niewątpliwie nienaruszalność treści i formy wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego. Związana jest ona nierozdzielnie z odpowiedzialnością, jaka spoczywa na rzeczoznawcy majątkowym jako twórcy operatu szacunkowego. Otóż rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości na zlecenie osób fizycznych, prawnych i innych osób nie posiadających osobowości prawnej i jako autor operatu szacunkowego ponosi odpowiedzialność za wynik swojej pracy.

Ujemne następstwa ekonomiczne decyzji podjętych przez zlecającego wykonanie operatu szacunkowego lub osoby trzeciej, na skutek nieumyślnego błędu czy też wadliwie wykonanego operatu szacunkowego, mogą skutkować wniesieniem do sądu powszechnego na drodze cywilnoprawnej powództwa z żądaniem naprawienia wynikłej szkody w trybie przepisu art. 471 Ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

Warto zadać te, a może i inne jeszcze pytania, by w dyskusji podjąć próbę rozstrzygnięcia kwestii, na ile rzeczoznawca majątkowy, którego imię i nazwisko widnieje na tytułowej stronie operatu szacunkowego, powinien być traktowany jako podmiot prawa autorskiego. □

Mgr inż. Ewelina Czecharowska jest rzeczoznawcą majątkowym z uprawnieniami państwowymi, biegłym z listy wojewody i biegłym sądowym. Mieszka w Warszawie.

KALENDARZ PRAWNY

1. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 7 lutego 1997 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. nr 16, poz. 89).

2. Obwieszczenie Prezesa GUS z dnia 11 lutego 1997 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w 1996 r. i w IV kwartale 1996 r. (M. P. nr 9, poz. 72).

3. Obwieszczenie Prezesa GUS z dnia 11 lutego 1997 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w 1996 r. i w II półroczu 1996 r. (M.P. nr 9, poz. 73).

4. Zarządzenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 25 lutego 1997 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m kw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za IV kwartał 1996 r. (M. P. nr 16, poz.157).

Weszło w życie 17 marca 1997 r.

5. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 lutego 1997 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwa Transportu i Gospodarki Morskiej (Dz. U. nr 18, poz. 99).

Weszło w życie 28 lutego 1997 r.

6. Ustawa budżetowa na rok 1997 z dnia 21 lutego 1997 r. (Dz. U. nr 19, poz. 106).

Weszła w życie 3 marca 1997 r. z mocą od dnia 1 stycznia.

7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 lutego 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wysokości i podstawy wymiaru składek na ubezpieczenie społeczne, zgłaszania do ubezpieczenia społecznego oraz naliczania składek i świadczeń z ubezpieczenia społecznego (Dz. U. nr 20, poz. 107).

Wejdzie w życie 1 lipca 1997r., z wyjątkiem § 1 pkt 16, który wszedł w życie 4 marca 1997 r.

8. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 20 grudnia 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane gospodarki wodnej i ich usytuowanie (Dz. U. nr 21, poz.111).

Weszło w życie 5 kwietnia 1997 r.

9. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 lutego 1997 r. w sprawie określenia wzoru kwestionariusza przedsiębiorstwa państwowego przeznaczonego do komercjalizacji oraz wykazu dokumentów niezbędnych do sporządzenia aktu komercjalizacji (Dz. U. nr 22, poz. 114).

Weszło w życie 24 marca 1997 r.

10. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 lutego 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie klasyfika-

cji dochodów i wydatków budżetowych oraz innych przychodów i rozchodów (Dz. U. nr 22, poz. 115).

Weszło w życie 7 marca 1997 r.

11. Ustawa z dnia 9 stycznia 1997 r. – Kodeks celny (Dz. U. nr 23, poz. 117).

Wejdzie w życie 1 lipca 1997r., z tym że wiele jej przepisów weszło w życie 12 kwietnia 1997r., a część wejdzie w życie 1 stycznia 1998 r.

12. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 marca 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. nr 24, poz. 121).

Weszło w życie 29 marca 1997 r.

13. Obwieszczenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 16 grudnia 1996 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółkach z udziałem zagranicznym (Dz. U. nr 26, poz. 143).

14. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 marca 1997 r. w sprawie sposobu podziału oraz szczegółowych



zasad udzielania i sposobu rozliczania dotacji dla spółdzielni mieszkaniowych w 1997 r. (Dz. U. nr 27, poz. 144).

Weszło w życie 21 marca 1997r. z mocą od 1 stycznia 1997 r., tzn. ma zastosowanie od 1 stycznia 1997 r.

15. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 marca 1997 r. w sprawie Pełnomocnika Rządu do Zagospodarowania Mienia Przejętego od Wojsk Federacji Rosyjskiej (Dz. U. nr 27, poz. 145).

Weszło w życie 21 marca 1997 r.

16. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 marca 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia przedsiębiorstw państwowych oraz jednoosobowych spółek Skarbu Państwa o szczególnym znaczeniu dla gospodarki państwa (Dz. U. nr 30, poz. 166).

Weszło w życie 28 marca 1997 r.

17. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 marca 1997 r. w sprawie zakresu, trybu i warunków wspierania środkami z budżetu państwa na rok 1997 realizacji regionalnych programów restrukturyzacyjnych oraz tworzenia instytucji lokalnych (Dz. U. nr 31, poz. 175).

Weszło w życie 17 kwietnia 1997 r.

18. Ustawa z dnia 21 lutego 1997 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. nr 32, poz. 184).

Weszła w życie 8 kwietnia 1997 r.

19. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 kwietnia 1997 r. w sprawie nadania statutu Agencji Prywatyzacji (Dz. U. nr 33, poz. 199).

Weszło w życie 9 kwietnia 1997 r.

20. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 7 kwietnia 1997r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. nr 34, poz. 209).

Weszło w życie 11 kwietnia 1997 r.

21. Obwieszczenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 27 marca 1997 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zmianie zakresu działania niektórych miast oraz o miejskich strefach usług publicznych (Dz. U. nr 36, poz. 224).

22. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 marca 1997 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz. U. nr 42, poz. 264)

Wejdzie w życie 1 lipca 1997 r.

23. Obwieszczenie Prezesa GUS z dnia 14 kwietnia 1997 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w I kwartale 1997 r. (M. P. nr 23, poz. 225).

24. Obwieszczenie Prezesa GUS z dnia 15 kwietnia 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I kwartale 1997 r. w stosunku do IV kwartału 1996 r. (M. P. nr 23, poz. 229).

25. Obwieszczenie Prezesa GUS z dnia 15 kwietnia 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I kwartale 1997 r. (M. P. nr 23, poz. 230).

26. Komunikat Prezesa GUS z dnia 15 kwietnia 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 1997 r.

27. Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 marca 1997 r. w sprawie badań statystycznych dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii (M. P. nr 25, poz. 242).

Weszło w życie 26 kwietnia 1997r. i ma zastosowanie do danych statystycznych za okres od 1 stycznia 1997 r.

28. Zarządzenie Ministra Finansów z dnia 16 kwietnia 1997 r. zmieniające zarządzenie w sprawie sposobu pobierania, uiszczania i zwrotu opłaty skarbowej oraz sposobu prowadzenia rejestrów tej opłaty (M. P. nr 26, poz. 246).

Weszło w życie 13 maja 1997 r.

29. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 maja 1997 r. w sprawie powołania i trybu działania Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej (Dz. U. nr 46, poz. 291).

Weszło w życie 22 maja 1997 r.

30. Ustawa z dnia 11 kwietnia 1997 r. o zmianie ustawy o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz. U. nr 47, poz. 298).

Weszła w życie 31 maja 1997 r.

31. Ustawa z dnia 25 kwietnia 1997 r. o zmianie ustawy Prawo wodne (Dz. U. nr 47, poz. 299).

Weszła w życie 31 maja 1997 r.

32. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 6 maja 1997 r. w sprawie określenia przedsiębiorstwa państwowego oraz państwowych osób prawnych nie będących spółkami, które mogą przekazywać gminom lub innym osobom prawnym zakładowe budynki mieszkalne (Dz. U. nr 47, poz. 304).

Weszło w życie 31 maja 1997 r.

33. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 maja 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. nr 47, poz. 313).

Weszło w życie 31 maja 1997 r.

H.S.

DEPARTAMENT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I NIERUCHOMOŚCI W URZĘDZIE MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST ODPOWIADA NA ZAPYTANIA

W sprawie wyodrębniania i sprzedaży lokali stanowiących własność Skarbu Państwa lub gmin

Samodzielnym lokalem, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca o własności lokali (Dz. U. nr 85, poz. 388), jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą bądź zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, bądź też wykorzystywane są na inne, zgodne z przeznaczeniem, cele. W zależności od tego wyróżnia się lokale mieszkalne oraz użytkowe czyli wszystkie inne nie przeznaczone na stały pobyt ludzi.

Spełnienie wymogów niezbędnych do wydzielenia samodzielnego lokalu oznacza, że zamieszkiwanie w nim lub wykorzystywanie go na inne cele nie wymaga korzystania z innego lokalu. Lokal taki tworzy jedną funkcjonalną całość i jako taki w całości powinien podlegać sprzedaży. Dodatkowym wymogiem jest ponadto, aby nowo wyodrębniony samodzielny lokal mieścił się w budynku trwale związanym z gruntem. Jest to także niezbędnym warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu, co ma zawsze miejsce w przypadku sprzedaży lokalu.

Wyjaśniając powyższe kwestie w piśmie do Urzędu Miasta Sopotu, stwierdzono ponadto, że jeżeli część lokalu znajduje się w budynku położonym odrębnie i nie związanym trwale z gruntem, to wówczas nie można ustanowić odrębnej nieruchomości lokalowej obejmującej taką część.

W sprawie sprzedaży lokali zajętych przez najemców lub dzierżawców

Problem ten uregulowany jest przepisem art.21 ust.7 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. nr 30 z 1991 r., poz.127 z późn. zm.), zgodnie z którym sprzedaż lokalu zajętego może nastąpić tylko na rzecz jego najemcy lub dzierżawcy albo wskazanej przez niego osoby bliskiej stale z nim zamieszkującej. Stosowanie tego przepisu napotyka w praktyce na trudności w związku z brakiem ustawowej definicji pojęcia osoby bliskiej, którym posługuje się ustawa.

Odpowiadając na liczne pytania w tej sprawie, wyjaśniono, że przepis ten był formułowany w czasie obowiązywania ustawy z 1974 r. Prawo lokalowe, która w art. 9 ust. 1 definiowała pojęcie "osoby bliskiej". Przepis ten za osobę bliską najemcy uznawał jego wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osoby przysposobione oraz ich małżonków i zstępnych, osoby przysposabiające, osoby małoletnie przyjęte na podstawie orzeczenia sądu opiekuńczego na wychowanie oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym, pożyciu małżeńskim.

Ustawa Prawo lokalowe została uchylona i zastąpiona przez ustawę z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 105, poz. 509), w której nie występuje pojęcie osoby bliskiej. W sytuacji, gdy w obecnym stanie prawnym brak jest definicji osoby bliskiej, wydaje się, że na potrzeby art. 21 ust. 7 właściwe będzie przyjęcie kręgu osób wymienionych w przytoczonym przepisie. Zdaniem Departamentu, do tego kręgu należałoby zaliczyć również osoby, które pod rządami ustawy Prawo lokalowe zawarły umowy o sprawowanie opieki nad najemcą.

Realizacja przepisu art. 21 ust. 7 ustawy o gospodarce gruntami wywołuje ponadto jeszcze inne wątpliwości. Otóż w sytuacji, gdy najemca lokalu ani też osoba bliska nie wyrażają chęci nabycia tego lokalu, właściciel (gmina, Skarb Państwa) nie może sprzedać lokalu nikomu innemu. W obecnym stanie prawnym zbycie zajętego lokalu na rzecz innej osoby nie jest możliwe. Trzeba jednak pamiętać o treści uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1995 r. (sygn.akt III CZP 161/94), zgodnie z którą pierwszeństwo nabycia lokalu mieszkalnego przez najemcę lub osobę bliską nie przysługuje w razie sprzedaży gruntu wraz z budynkiem, w którym znajduje się ten lokal lub w razie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży tego budynku. Wynika z tego, że można zbyć w drodze przetargu budynek, w którym lokale są zajęte przez najemców. W żadnym jednak razie nie można interpretować tej uchwały w ten sposób, że właściciel może zbywać zajęte lokale na rzecz osób trzecich w drodze przetargu. Możliwość taka istnieje tylko w stosunku do sprzedaży całych budynków.

Uwłaszczenie w świetle przekształcenia przedsiębiorstwa w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa i jej prywatyzacji

Fakt uwłaszczenia z mocy prawa powodował konieczność wydania decyzji potwierdzających nabycie z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności położonych na gruntach budynków. Częste są jednak sytuacje gdy jeszcze przed wydaniem takiej decyzji przez wojewodę Minister Przekształceń Własnościowych przekształcił przedsiębiorstwo państwowe w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa, działając na podstawie przepisów o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych. Powstała wówczas spółka przejęła majątek uwłaszczonego przedsiębiorstwa, a więc również nieruchomości obciążone wierzytelnością na rzecz Skarbu Państwa z tytułu nabycia własności budynków. Jeżeli doszło następnie do sprzedaży akcji takiej spółki, to wartość nominalną jej akcji obniżono ze względu na obciążenie kapitału zakładowego spółki wierzytelnością wobec Skarbu Państwa. Odpowiadając na pytanie Urzędu Wojewódzkiego w Wałbrzychu, stwierdzono, że było to działanie prawidłowe, ponieważ obowiązek spłaty wymienionej należności ciąży odtąd na wspólnikach.

Sytuacja się jednak komplikuje, gdy sprzedaż akcji rozpoczęto przed dniem 24 grudnia 1992 r. Z tym dniem weszła bowiem w życie ustawa z dnia 7 października 1992 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zgodnie z którą wygasły zobowiązania jednoosobowych spółek Skarbu Państwa powstałych z przekształcenia przedsiębiorstw państwowych do dnia wejścia w życie tej ustawy. Intencją tego zapisu było odciążenie kapitału zakładowego spółki w sytuacji, gdy wszystkie udziały w spółce należały jeszcze do Skarbu Państwa. Przy sprzedaży akcji takiej spółki ich wartość byłaby naliczona od zwiększonego na skutek wygaśnięcia obciążeń kapitału zakładowego.

Jednak jeżeli przed wymienioną datą sprzedano choćby jedną akcję, spółka przestała być jednoosobową spółką Skarbu Państwa i nie dotyczy jej ww. regulacja. Wygaśnięcie zobowiązań odnosi się bowiem tylko do spółek, w których w dniu 24 grudnia 1992 r. wszystkie akcje należały do Skarbu Państwa. Zastosowanie tych regulacji do innych spółek naraziłoby Skarb Państwa na straty, ponieważ ich akcje były przecież sprzedane po cenie obniżonej ze względu na obciążenie długiem z tytułu uwłaszczenia.

W sprawie trybu ustalania i aktualizowania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

Odpowiadając na pytania o możliwość zmiany stawki procentowej, stwierdzono, że zmiana taka może nastąpić tylko w drodze zarządzenia wojewody w odniesieniu do

gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub uchwały rady gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy, oddawanych po raz pierwszy w użytkowanie wieczyste. Oznacza to, że stawka procentowa opłat powinna być określona przed oddaniem gruntów w użytkowanie wieczyste i uwidoczniiona w decyzji lub odpowiednio w umowie notarialnej.

Należy jednocześnie pamiętać o przepisie stanowiącym, że ostateczne decyzje o ustaleniu opłat wydane przed dniem 5 grudnia 1990 r. pozostały w mocy. W przepisach ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości brak jest normy upoważniającej do zmiany już raz ustalonych stawek opłat. Zawiera ona tylko zapisy o aktualizacji cen stanowiących podstawę do ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, w związku ze zmianą ich wartości, ale w oparciu o stawkę procentową uprzednio ustaloną w decyzji lub umowie o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste.

Odnosząc się natomiast do formy aktualizacji cen i opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, należy przypomnieć, że w dniu 28 grudnia 1993 r., ogłoszono obwieszczenie Trybunału Konstytucyjnego, w którym uznano za niekonstytucyjne obowiązujące wówczas regulacje dotyczące trybu i formy aktualizacji cen. Jednak wydane przed tym dniem oświadczenia o aktualizacji cen, stanowiące podstawę naliczania opłat, zachowały swoją moc prawną. Natomiast od dnia 8 grudnia 1994 r., wraz z wejściem w życie kolejnej zmiany przepisów o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, obowiązują nowe zasady, zgodnie z którymi formą aktualizacji cen i opłat za użytkowanie wieczyste gruntów jest wypowiedzenie wysokości dotychczasowej ceny i opłaty i zaoferowanie jej w nowej wysokości. □

M.K.

Sprostowania

W związku z pytaniami czytelników wyjaśniamy, iż jedna z interpretacji przedstawionych w nr 11/96, dotyczących udostępniania gruntów na zasadach preferencyjnych (art. 81 ustawy z 7 września o systemie oświaty) była w dniu publikacji naszego kwartalnika nieaktualna. Nową interpretację przedstawimy niebawem.

W artykule p. Zdzisława Maleckiego, który ukazał się w nr 12/97 wkradł się błąd. W drugim akapicie przypadku 2 opisywanego na str. 12 ostatnie zdanie powinno brzmieć: "Nieruchomościami podobnymi nie mogą być np. uzbrojne działki budowlane, bo nie takie nieruchomości (części) utracił właściciel"

Za powyższe błędy przepraszamy. Redakcja

POMOC INWESTOROWI

analiza perspektyw inwestycyjnych, tworzenie biznesplanu

Danuta Jędrzejewska-Szmek

Przedstawiamy poniżej część pierwszą opracowania, które było podsumowaniem czteromiesięcznych analiz, mających na celu dostarczenie informacji o perspektywach inwestycyjnych posiadanej przez inwestora nieruchomości.

Dane wyjściowe i postawione zadania

Inwestor zakupił cztery lata temu grunt o powierzchni 1.5 ha na terenie obecnego Zachodniego Pasma Pyrskiego (Warszawa, gmina Ursynów). Jesienią 1996 r. zwrócił się z prośbą o radę, co należy zrobić z posiadaną przez niego nieruchomością.

Stan formalno-prawny terenu o powierzchni 1.50 ha przedstawiał się następująco: obszar 5000 m² (grunt klasy R III b i R IV a) uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, pozostały obszar o powierzchni 10 000 m² (grunt klasy R III b i R IV a) nie posiadał zgody na zmianę przeznaczenia – pozostawał gruntem rolnym, przy czym prace nad nowym planem zagospodarowania były w toku. Stan faktyczny na gruncie: teren nieużytkowany, nieogrodzony, niezadrzewiony, płaski, stanowiący wydłużony prostokąt o wymiarach 45 x 310 m, rozpięty między dwiema nieurządzonymi ulicami – ul. Farbiarską i ul. Jeziorki.

Wstępnie przyjęty przez inwestora wachlarz zróżnicowanych wariantów zawierał się w granicach: od opcji natychmiastowego zbycia gruntu do zainwestowania w budynek biurowo – magazynowe, realizowane w oparciu o kredyt, stanowiący w 100% pokrycie przewidywanych wydatków.

Inwestor oczekiwał na wskazanie optymalnego rozwiązania, opartego o analizę ekonomiczną. Nasuwającą się od razu odpowiedź: nie – wobec sprzedaży ziemi, tak – dla idei inwestycji, należało poprzeć racjonalnymi argumentami.

Przyjęta procedura postępowania

Podjęto wielotorowe działania, prowadzące do uzyskania odpowiedzi na szereg pytań:

- * jakie są uwarunkowania techniczne i prawne dla zrealizowania inwestycji,
- * jaka jest wartość gruntu nieuzbrojonego dziś,
- * jakie są koszty uzbrojenia terenu,
- * jaka jest wartość terenu po uzbrojeniu,
- * jaka jest chłonność przedmiotowej działki dziś i jutro,
- * ile może kosztować zrealizowanie inwestycji kubaturowych,
- * jakie mogą być przewidywane zyski ze zrealizowanej inwestycji,
- * jakie są wartości graniczne przy pozyskiwaniu kredytu,
- * kiedy nastąpi zwrot włożonego kapitału?

Po wyjaśnieniu powyższych kwestii można byłoby odpowiedzieć na postawione przez inwestora generalne pytanie: co robić z nieruchomością?

Gromadzenie danych wyjściowych

Krok I – badanie szansy na uzyskanie zmiany przeznaczenia dla terenu rolnego oraz szukanie informacji o perspektywach rozwojowych obszaru. Złożono wnioski o zmianę przeznaczenia dla obszaru 10 000 m². W oparciu o uzyskane informacje w Biurze Planowania Rozwoju Warszawy, gdzie przygotowywany jest nowy plan zagospodarowania przestrzennego Zachodniego Pasma Pyrskiego, przyjęto, że:

- zmiana przeznaczenia terenu na cele nierolnicze jest realna i prawdopodobnie nastąpi w 1997, najdalej w 1998 roku,
- z racji trasy przelotów samolotów kierujących się na lotnisko Okęcie, obszar leży w strefie uciążliwości hałasowej lotniska,
- wstępnie przyjęta funkcja biurowo-magazynowa jest zgodna z projektowanym zapisem planu, a nawet, z racji dużej powierzchni, jakiej dotyczy, stanowić może podstawę do narzucenia funkcji dominującej dla całego obszaru,
- szanse na poprowadzenie nitki autostrady A-2 w tym rejonie są znaczne, a analizowana nieruchomość byłaby zlokalizowana w odległości zaledwie 1 km od węzła autostrady A-2 / ul. Puławska.

W biurach obrotu nieruchomościami przeprowadzono szereg rozmów mających na celu określenie przewidywanego popytu na powierzchnie biurowe i magazynowe w analizowanym obszarze w nadchodzących dwóch, trzech latach. Uzyskano dość jednolitą, przychylną opinię, zawierającą przewidywanie utrzymania popytu na powierzchnie biurowe na terenie Warszawy, zaś osoby profesjonalnie zajmujące się pośrednictwem w wynajmie hal magazynowych potwierdzały istotny brak tego typu powierzchni na rynku. Wskazywano rozwiązania przyjęte przez dużych inwestorów (Ikea, Auchan) zmuszonych przez znikomą podaż hal magazynowych do budowy własnych hal na okres przejściowy lub podnajmowania powierzchni przypadkowych.

Krok II – badanie możliwości technicznych uzbrojenia terenu oraz uzyskanie wytycznych urbanistyczno-architektonicznych. Uzyskano mapę całej działki, z uwidocznionymi projektowanymi sieciami wodociągową i kanalizacyjną. W celu pozyskania opinii odpowiednich służb i urzędów stworzono uproszczoną koncepcję zagospodarowania terenu, przyjmując, że realnym jest, na obecnym terenie bu-

dowlanym o powierzchni 5000 m², zrealizowanie zespołu biurowo-magazynowego. Przyjęto budynek biurowy i magazyn o powierzchni całkowitej sumarycznej około 2800 m² oraz plac parkingowy mieszczący 47 miejsc postojowych.

Autorka ekspertyzy wystąpiła o warunki techniczne dla powyższej uproszczonej koncepcji zagospodarowania terenu budowlanego o powierzchni 5000 m², a także o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W rezultacie uzyskano:

- warunki techniczne przyłącza energetycznego, z których najistotniejsze było zalecenie budowy stacji transformatorowej,
- przyzwolecie na włączenie w istniejący w ulicy gazociąg i w projektowane w tejże ulicy nitki wodociągowej i kanalizacyjnej,
- określenie tła zanieczyszczeń kotłowni,
- określenie warunków przyjęcia wód opadowych z powierzchni utwardzonych i informację o istnieniu sieci urządzeń drenażowych,
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- decyzję o wyłączeniu terenu z produkcji rolnej.

Krok III – analiza wartości gruntu budowlanego i rolnego (wartości w oparciu o poziom cen ze stycznia 1997 r.).

Przyjęto, w oparciu o elementarną wiedzę urbanistyczną, a także znając wstępne stanowisko projektanta nowego planu zagospodarowania przestrzennego, że prawdopodobne jest poprowadzenie nowej ulicy wzdłuż granicy północnej działki. Założono, że inwestor uzyska odszkodowanie za ten grunt. Jednakże przyjęto, że bez odszkodowania nastąpi utrata gruntu pod poszerzenie ul. Farbiarskiej (112 m²).

Dokonano standardowego oszacowania wartości gruntu podejściem porównawczym, metodą cenowo-porównawczą, techniką porównywania nieruchomości parami.

Wartość jednostkową gruntu budowlanego określono na 121.37 zł/m², wartość jednostkową gruntu rolnego określono na 53.00 zł/m². Użytkowano wartość nieruchomości: grunt budowlany 601 700 zł, grunt rolny 530 200 zł. (Razem 1 131 900 zł).

Krok IV – analiza chłonności terenu.

Przeprowadzono szereg konsultacji z firmami wykonawczymi, sukcesywnie służyły informacje o uwarunkowaniach inwestycji. Przyjęto za celowe budowę hali magazynowej wysokiego składowania (wysokość 7.50 m) oraz biura w standardzie klasy B. Uściślono pierwotną koncepcję i określono chłonność terenu budowlanego: wariant I – 810 m² powierzchni magazynowej + 1620 m² powierzchni biurowej, wariant II – 2 x 810 m² powierzchni magazynowej. Uznano za realne inwestowanie w nieodległej przyszłości na terenie całej działki, określono chłonność całości na: 3240 m² po-

wierzchni biurowej + 3885 m² powierzchni magazynowej.

Krok V – oszacowanie kosztów inwestycji na terenie budowlanym.

Poszukiwano niezależnych i różnorodnych źródeł informacji. Wystąpiono do kilku wykonawców z zapytaniem ofertowym. Szacowano część kosztów w oparciu o wskaźniki i cenniki. Określono potencjalne koszty w poszczególnych grupach.

W oparciu o ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych oszacowano spodziewane koszty wyłączenia gruntu z produkcji rolnej. Grunty klasy R IVa nie są objęte obowiązkiem wnoszenia opłaty. Oszacowano koszt wyłączenia dla gruntów klasy R III b. Znając wartość gruntu, uznano, że nastąpi zwolnienie inwestora z obowiązku uiszczenia należności. Stąd: powierzchnia 0.0369 ha x 450 ton x 10 q x 40 zł = 6 642 zł, wnoszone przez 10 lat w kwotach po 664.20 zł rocznie. Spodziewane opłaty roczne, dla uproszczenia rachunku ekonomicznego, zbilansowano jako jednorazową wpłatę dokonaną w pierwszym roku inwestycji.

Wstępny szacunek kosztów wyłączenia terenu z produkcji rolnej wyniósł 6 642 zł, a koszt uzbrojenia zewnętrznego – energetyka 171 340 zł; kanalizacja – 6000 zł; wodociąg – 43 505 zł; gazociąg – 32 300 zł. Wstępny szacunek kosztów uzbrojenia terenu wyniósł 253 145 zł, wstępny szacunek kosztów wzniesienia hali magazynowej 781 650 zł, wzniesienia budynku biurowego 2 276 100 zł, rezerwa na budowę dźwigu w budynku biurowym 120 000 zł. Koszt prac projektowych przy obiektach kubaturowych oraz koszty inwestorstwa zastępczego wyniosły 276 775 zł, zaś zagospodarowanie terenu 248 824 zł.

Podsumowanie kosztów zrealizowania inwestycji na terenie budowlanym

opłaty za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej	6 642 zł
koszty uzbrojenia terenu	253 145 zł
wzniesienie hali magazynowej	781 650 zł
wzniesienie budynku biurowego	2 276 100 zł
rezerwa na budowę dźwigu	120 000 zł
projekty + inwestorstwo	276 775 zł
zagospodarowanie terenu	248 824 zł
sumarycznie koszty zrealizowania inwestycji	3 963 136 zł
przyjęto koszty zrealizowania inwestycji	3 964 000 zł

Dodatkowe uwarunkowania inwestycji

Renta planistyczna

Przywołano art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie zostały określone skutki prawne i finansowe uchwalenia planu. Dla analizowanej nieruchomości jest to istotne w kontekście planowanej zmiany przeznaczenia w przygotowywanym obecnie zapisie nowego planu.

Ustawa dopuszcza korzyść gminy, poprzez pobranie jednorazowej opłaty stanowiącej odsetek (nie przekraczający 30 %) wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Przy czym muszą być spełnione dwa warunki: (z art. 10 ust. 3), w planie musi być określona stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty (z art. 36 ust. 3) oraz drugi mówiący o tym, że następuje zbycie nieruchomości.

Szacunek opłat za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej

Analogicznie jak dla terenu budowlanego, oszacowano koszty wyłączenia 1 ha gruntów klasy R IV a oraz R III b na cele budowlane: prawdopodobnie wartość gruntu przekroczy wysokość należności, natomiast za wyłączenie gruntów

klasy R III b oszacowano opłaty roczne: $ha \times 450 \text{ ton} \times 10 \text{ q} \times 40 \text{ zł} = 137\,448 \text{ zł}$, wnoszone przez 10 lat w kwotach po 13 744,80 zł rocznie.

Zmniejszenie kosztów jednostkowych

Inwestowanie na obecnym terenie rolnym będzie odsumione w czasie i nastąpi po zrealizowaniu inwestycji na obecnym terenie budowlanym, co oznacza, że działania inwestycyjne zostaną praktycznie ograniczone do terenu działki, bez konieczności realizowania kosztownej przebudowy lub rozbudowy sieci zewnętrznych.

Koszt uzbrojenia zewnętrznego stanowi 6.38 % kosztów inwestycji na terenie budowlanym. □



WYCENA NIERUCHOMOŚCI W KODEKSIE NAPOLEONA

Andrzej Piotrowski

Obecnie posługujemy się definicją nieruchomości zawartą w Art. 46 Kodeksu cywilnego. Jest ona następująca:

”Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.”

Zupełnie odmienna definicja znajduje się w Kodeksie Cywilnym Napoleona, podana w Księdze Drugiej ”O majątkach i różnych odmianach własności”. Oto przykłady definicji zaczerpnięte z tego Kodeksu:

- ❖ **Co to jest nieruchomość:** majątek jest nieruchomy albo z natury swej, albo z przeznaczenia swego, albo z przedmiotu, do którego się stosuje. Grunty i budynki są nieruchomością ze swej natury. Budynek z chwilą rozebrania przestaje być nieruchomością. Wiatraki i młyny wodne, umocowane na palach i stanowiące część budynku, są nieruchomością. Jednak wiatrak ustawiony na słupach murowanych i utrzymywany w równowadze własnym ciężarem bez żadnego przymocowania jest rzeczą ruchomą, zwłaszcza jeżeli ustalono, że został wzniesiony nie przez właściciela do wieczystego użytku, lecz przez dzierżawcę, z możliwością zabrania po ustaniu najmu. Oznacza to, że zapis w umowie dzierżawy decyduje o tym, co jest, a co nie jest ruchomością.
- ❖ **Zbiory na pnii i owoce na drzewie jeszcze nie zebrane są nieruchomością.**
Zboże z chwilą zżęcia, a owoce z chwilą odłączenia, choćby jeszcze nie sprzątnięte, są ruchomością. Gdy część zbioru zżęto, ta tylko część jest ruchomością. Połęby w lasach niskopiennych lub ręby w urządzonych

lasach wysokopiennych stają się ruchomością jedynie w miarę ścinania drzew. Przedmioty, przez właściciela nieruchomości w niej umieszczone do użytku i eksploatacji tej nieruchomości, są nieruchome z przeznaczenia. I tak, nieruchome z przeznaczenia są: zwierzęta przeznaczone do uprawy, narzędzia rolnicze, nasiona dane dzierżawcom, gołębie w gołębnikach, króliki w królikarniach, ule z pszczołami, ryby w stawach, słoma i nawozy.

Jednak stado owiec wysoko poprawnych, jako nie przeznaczone do uprawy roli, nie uważa się za nieruchomość z przeznaczenia. Za nieruchomość z przeznaczenia mogą być uznane takie przedmioty, które zostały pomieszczone w majątku dla jego potrzeby i eksploatacji przez inną osobę, lecz za zgodą właściciela.

- ❖ **Umieblowanie hotelu jest nieruchomością** z przeznaczenia, jeżeli hotel ten nie mógłby otrzymać innego przeznaczenia bez całkowitego przebudowania.
- ❖ Uważa się, że właściciel przywiązał trwale i na stałe przedmioty ruchome do nieruchomości, gdy przymocowane są do niej na gips, wapno lub cement, albo gdy nie mogą być odłączone bez ich złamania i uszkodzenia, lub bez rozbicia bądź uszkodzenia części nieruchomości, do której są przymocowane. Zwierciadła w mieszkaniu uważa się za ustawione na zawsze, jeżeli podłoże, na którym są osadzone, stanowi całość z boazerią. Posągi umieszczone we wnęce umyślnie dla nich urządzonej, chociażby mogły być usunięte bez połamania, są nieruchomością.

Definicje nieruchomości zostały już przedstawione różnice w stosunku do dnia dzisiejszego są znaczne. Są również różnice w sposobie wyceny nieruchomości. Źró-

dłem przykładów będzie Ustawa z 28 marca 1933 roku o wykupie przez dzierżawców gruntów zajętych pod budynki oraz gruntów czynszowych w miastach i miasteczkach na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie (29/1933 poz. 250) ¹⁾.

W Rozdziale I "Wykup gruntów czynszowych" tej ustawy podaje się, że grunty znajdujące się w posiadaniu i użytkowaniu na zasadzie umów wieczysto-czynszowych, wieczysto-dzierżawnych, emfiteutycznych ²⁾, mogą być na żądanie dzierżawców, bez zgody właścicieli tych gruntów, wykupione na własność.

Należy tu wspomnieć, że w Polsce w roku 1775 w celu zwiększenia dochodów Skarbu Państwa przeprowadzona została emfiteutyczna reforma starostów i królewskich. Królewscy utracili charakter "chleba dobrze zasłużonych" i odtąd były oddawane w dzierżawę na 50 lat tym, którzy zapewniali najwyższy czynsz – dzierżawa ta mogła być dziedziczona. Emfiteuza to: "w prawie rzymskim dzierżawa dziedziczna i zbywalna cudzego gruntu, zwykle zaniedbanego lub ugoru, nie prowadząca jednak do nabycia jego własności przez zasiedzenie".

Wspomniana wcześniej Ustawa z 28 marca 1933 r. w rozdziale I "Wykup gruntów czynszowych" podaje następującą procedurę wyceny nieruchomości:

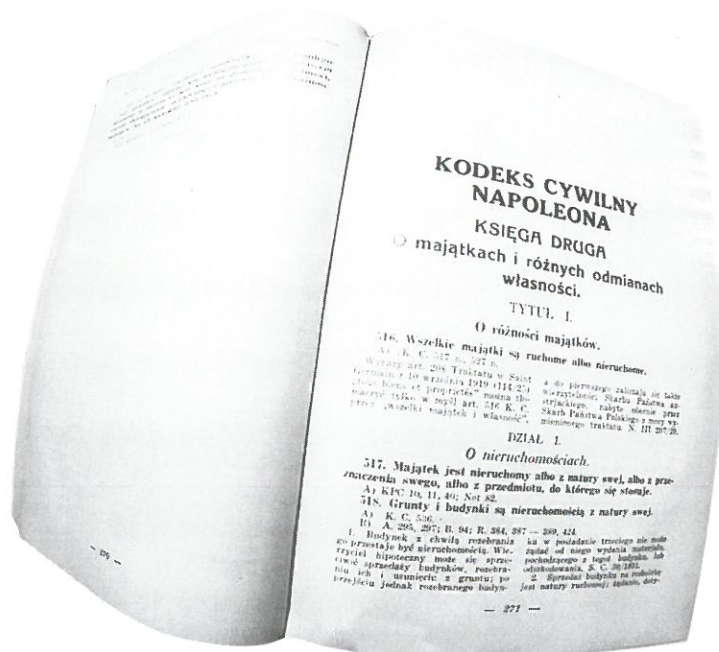
Art. 5 (1) Spomiędzy powinności uiszczanych właścicielowi gruntu przez dzierżawców czynszowych ulegają spłacie:

- czynsze wieczyste, tak stałe, jak i ulegające oznaczeniu w pewnych terminach, określone w pieniądzu lub w zbożu, lub w obowiązku przemiatu, albo w świadczeniach ocenionych w umowie czynszowej na pieniądze,
- opłacane właścicielowi gruntu po upływie pewnej liczby lat albo przy przejęciu dzierżawy wieczystej (czynszowej) od jednego posiadacza do drugiego dodatkowe świadczenia (laudemium, grosz boży i inne)

(2) Wszelkie inne powinności i ścieśnienia, ustanowione na rzecz właściciela gruntu (dominus directus), ustają i nie wchodzi w rachubę przy obliczaniu ceny wykupu.

Art. 6 (1) Roczna wartość wszystkich czynszów i powinności, spłacie ulegających, przelicza się najprzód na pieniądze, a następnie kapitalizuje się przez pomnożenie przez 20. Otrzymana w ten sposób suma stanowić będzie wynagrodzenie przypadające za spłacone czynsze i powinności.

(2) Przeliczenie na złote opłat czynszowych, jeżeli nie zostało ustalone ugodą stron, dokonane być winno w ten sposób, że jeden rubel z okresu przed 1914 r. będzie równy 4,58 zł, a jeden złoty z tego okresu będzie równy 0,678 zł.



Art. 7 (1) W celu ustanowienia rocznej wartości dodatkowych świadczeń, wskazanych w art. 5 pkt b, oznacza się najprzód wysokość opłaty jednorazowej. Jeżeli opłata jest uiszczana w ilości oznaczonej w stosunku do czynszu, to wysokość jej oznacza się podług tego stosunku. Gdy zaś opłata jest uiszczana w stosunku do szacunku nieruchomości, szacunek nieruchomości ustanawia się przez pomnożenie jednorocznego czynszu przez 20, wysokość opłaty oznacza się w stosunku do szacunku, otrzymanego w powyższy sposób.

(2) Obliczona w ten sposób wysokość opłaty dzieli się przez liczbę odpowiadającą liczbie lat, po których upływie ta opłata do poboru przypada. Iloraz stąd otrzymany, stanowić będzie roczną wysokość opłaty.

(3) Jeżeli dodatkowa opłata powinna być uiszczana przy każdej bez wyjątku zmianie posiadacza dzierżawy wieczystej, przyjmuje się, że zmiana ta następuje co 25 lat i jednorazowa wysokość opłaty dzieli się przez 25.

(4) Jeżeli od tej opłaty zwolnieni są krewni zstępni i wstępni, jednorazowa wysokość opłaty dzieli się przez 50.

(5) Jeżeli oprócz zstępnych i wstępnych zwolnieni są także od tej opłaty i krewni z linii bocznej, jednorazową wysokość opłaty dzieli się przez 75.

Art. 8 (1) Prawo powiększania lub zmniejszania czynszu po upływie pewnego oznaczonego czasu w miarę podwyższania się lub zniżania ceny zboża wtedy tylko ma wpływ na obrachowanie rocznej wartości czynszu, gdy w umowie czynszowej określona jest wyraźnie ilość zboża.

(2) W tym razie roczną wartość czynszu ustanawia się przez zmianę na pieniądze ilości zboża, w umowie czynszowej wymienionej, po rynkowej cenie zboża, wziętej przeciętnie z trzech lat przed wytoczeniem sprawy o wykup według cen giełdy zbożowej w Warszawie.

Po zapoznaniu się z takim tekstem przychodzi mi na myśl również jasne przepisy dotyczące obliczania wielkości powierzchni użytkowej budynku lub lokalu, będące koniec końców podstawą obliczania wartości nieruchomości:

Pierwszy – z ustawy o podatku od spadków i darowizn z 28 lipca 1983 roku (art. 16 ust. 4): Za powierzchnię użytkową budynku (lokalu) w rozumieniu ustawy uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych, z wyjątkiem powierzchni piwnic i klatek schodowych oraz szybów dźwigów).

Drugi, zaczerpnięty z wydawnictwa PZU SA ³⁾: powierzchnię użytkową stanowi suma powierzchni wszystkich pomieszczeń poszczególnych kondygnacji łącznie z sanitariatami, kuchniami, korytarzami, klatkami schodowymi itp., lecz z wyłączeniem poddaszy użytkowych (np. strychów).

Trzeci: Polska Norma PN-70/B-02365, Powierzchnia budynków, podział określenia i zasady obmiaru.

Na zakończenie zadanie

Po tym wszystkim proponuję Szanownemu Czytelnikowi wykonanie przykładu liczbowego polegającego na oszacowaniu wartości budynku, w którym klatka schodowa zajmuje 20 % rzutu jednej kondygnacji, założmy że kondygnacji jest pięć. Pytanie jest następujące: jaka jest różnica w wartości tego budynku liczona w chwili dziedziczenia i liczona w chwili kupna tego samego obiektu? □

Przypisy:

1. "Kodeks Cywilny Napoleona" w opracowaniu mec. dr. Edwarda Muszalskiego z 1936 roku.
2. Encyklopedia Powszechna PWN, str. 700.
3. "Tablice uproszczone do szacowania budynków systemem powierzchniowym", PZU S.A.

Andrzej Piotrowski jest rzeczoznawcą majątkowym z uprawnieniami państwowymi, właścicielem firmy PAKO, członek IAA (International Appraisal Association) w USA. Mieszka w Warszawie.

JAK SZACOWAĆ WARTOŚĆ?

Mieczysław Prystupa

W artykule "Rzeczoznawcy i rynek" (Rzeczpospolita z 2.06 br.) dotyczącym wycen gruntów dla celów ustalenia opłat za wieczyste użytkowanie, zacytowałem moją opinię, z której wynika, że nie cenę przetargową, lecz najwyższą jej część do zapłacenia od razu, należy uwzględniać w rynkowej wycenie gruntu. Ta wypowiedź może być niewłaściwie rozumiana przez zainteresowanych problemem, toteż uważam za niezbędne przedstawić szerzej mój pogląd na kwestię wycen nieruchomości.

Otóż, nie twierdzą bynajmniej, że przy wycenie gruntów dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego należy brać pod uwagę wyłącznie opłatę pierwszą, wynoszącą od 15 do 25 proc. ustalonej w przetargu ceny gruntów. Jak wynika z ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowi określają wartości rynkowe gruntów dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie cen gruntów w obrocie, stosując metodę cenowo-porównawczą. Dla rzeczoznawców sprawą podstawową jest określenie takiego rynku lokalnego, który umożliwi znalezienie na nim cen gruntów w obrocie podobnych do gruntu wycenianego. W tym momencie należy odpowiedzieć na pytanie jakich cen i jakich gruntów?

Mój pogląd jest następujący: w pierwszej kolejności należy brać grunty będące w obrocie prawem własności pomiędzy równoważnymi podmiotami. Tego wymaga definicja wartości rynkowej nieruchomości. Jeśli brakuje w danej gminie takich gruntów, to w drugiej kolejności należy brać także grunty sprzedawane w drodze przetargu przez gminę, ale także na własność. Nie należy jednak brać cen najwyższych, które znacznie odbiegają od cen przeciętnych. Może się jednak

zdarzyć, że i takich gruntów brakuje jako obiektów porównawczych. Wówczas z konieczności rzeczoznawcy muszą posługiwać się cenami gruntów prawem użytkowania wieczystego w obrocie wtórnym.

I dopiero w ostatniej kolejności rzeczoznawcy powinni posługiwać się cenami gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu przez gminy. Ceny te, jak pokazuje praktyka, są na ogół wyższe niż ceny gruntów w obrocie prawem własności. Myślę, że powodem podstawowym jest fakt, że użytkownik wieczysty płaci od 15 do 25 proc. ustalonej ceny, jako opłatę pierwszą. Każdego roku jednak ma obowiązek uiszczania opłat rocznych od 0,3 do 3 proc., w zależności od przeznaczenia gruntów. Grunty przeznaczone np. pod budownictwo mieszkaniowe obciążone są opłatami rocznymi w wysokości 1 proc. ceny gruntów. Najtrudniejszym zagadnieniem jest ocena, o ile ceny ustalone w drodze przetargu w procesie przekazywania gruntów w użytkowanie wieczyste przez gminy są na konkretnych rynkach niższe od cen w obrocie prawem własności. Czasami rzeczoznawcy muszą posługiwać się przez analogię innymi rynkami, gdy taka analiza jest niemożliwa na rynku, na którym wyceniają.

I ostatnia uwaga. Rzeczoznawcy majątkowi posiadają opracowane standardy zawodowe, łącznie z kodeksem etyki zawodowej. Brakuje w nich jednak standardu dotyczącego aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Nad takim standardem trwają prace, które - jak sądzę - spowodują jednolitą interpretację przepisów prawnych.

Artykuł ukazał się w nr 138 "Rzeczpospolitej" z 16 czerwca 1997 r.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI METODĄ POZOSTAŁOŚCIOWĄ

Adam Becht

Metoda pozostałościowa, ujęta w Standardzie nr III Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych, mieści się w ramach podejścia dochodowego. Stosuje się ją, gdy nieruchomość ma możliwości rozwojowe i trudno ustalić rynkową cenę gruntu w podejściu porównawczym, a stosunkowo łatwo określić wartość zabudowanej nieruchomości. Jest metodą trudną ze względu na jej pracochłonność. Wykonuje się, gdy obiekt jeszcze nie jest wybudowany lub istniejący przeznacza się do remontu, modernizacji lub zmiany przeznaczenia. Znajduje zastosowanie gdy, potrzeba określić maksymalną spodziewaną wartość gruntu czy nieruchomości; spodziewany zysk; maksymalny koszt realizacji.

Metoda pozostałościowa w literaturze amerykańskiej nazywana jest również **abstrakcyjną metodą szacowania**. Polega na tym, że wartość zainwestowana w teren, obliczona w podejściu kosztowym, jest odejmowana od ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej, a różnica stanowi pozostałościową wartość gruntu. Pozostałościowo można wyceniać grunty, gdy:

- ❖ znamy wartość budynków lub realizacji inwestycji,
- ❖ możemy ustalić wartość nieruchomości zabudowanej bądź z kapitalizacji dochodów, bądź z porównań na rynku,
- ❖ określimy stopę dyskontową dla gruntu i zabudowań.

Metoda ta jest specyficzną formą biznes planu sporządzonego dla nieruchomości. Zawiera elementy planowania finansowego, prognozę wydatków i zysków oraz wartość dodaną, jaką uzyska grunt pod wpływem działań inwestora.

Tak jak wiarygodności biznesplanu nie można rozpatrywać w oderwaniu od ogólnej wiarygodności firmy, dla której go sporządzono, tak samo nie można określić wartości metodą pozostałościową w oderwaniu od inwestora. Dlatego też metody tej można użyć na zlecenie nabywcy gruntu lub dla potrzeb banku do określenia wartości zabezpieczenia. Raczej nie należy używać jej do celów sprzedaży, ponieważ w metodzie pozostałościowej określamy w większym stopniu zdolność inwestora do podniesienia wartości gruntu niż czystą wartość gruntu. Inaczej wzrośnie wartość tego samego gruntu po wybudowaniu na nim stacji benzynowej, wprowadzającej ograniczenia prawne zabudowy, a inaczej po wzniesieniu biurowca czy fabryki przyciągających do okolicy następne inwestycje. Wszystkie te spostrzeżenia wpływają bezpośrednio ze wzoru definicyjnego pozostałości.

$$\text{wartość gruntu} = \text{wartość zabudowanej nieruchomości} - \text{koszt zabudowy} - \text{zysk inwestora}$$

Należy zwrócić uwagę na fakt, że wartość określona tą metodą nie odzwierciedla stanu materialnego nieruchomości, a jedynie jej potencjał rozwojowy. Na ten potencjał składają się co najmniej dwie grupy czynników. Przyszła wartość zabudowanej nieruchomości odzwierciedla potencjał rynku, natomiast koszty zabudowy, rozbudowy czy adaptacji zależą od możliwości firmy budowlanej i pośrednio instytucji finansujących jej działania. Zatem trzeba pamiętać, że tak określona wartość obejmuje nie tylko atrybuty gruntu, ale również takie cechy inwestora, jak jego zdolność kredytowa, np. dostęp do tanich kredytów, możliwości techniczne do wykonania zabudowy oraz, co najważniejsze – założony zysk. Problem polega na dokładnym rozgraniczeniu wcześniej wspomnianego potencjału rynku i możliwości inwestora poprzez szczegółowe i realistyczne założenia.

Standard III

Oto wyciąg ze Standardu III. Jest w nim mowa o wartości dla alternatywnego i optymalnego wykorzystania, które to wartości otrzymujemy w wyniku wyceny metodą pozostałościową.

Standardy określają krytyczne elementy, jakie należy uwzględnić, ustalając wycenę metodą pozostałościową.

- a) We wszystkich przypadkach wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania winna opierać się na konkretnych informacjach lub danych determinujących możliwość zmiany użytkowania. Rzecznawca majątkowy nie może przyjmować bezpodstawnych lub nierealistycznych założeń w tym zakresie.
- b) Wartość rynkowa dla optymalnego wykorzystania jest określona przy założeniu najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości, rozumianego jako realne i zgodne z prawem, fizycznie możliwe, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość.
- c) Wartość rynkowa WRO jest ustalana z zachowaniem powyższych założeń według zasad przewidzianych dla ustalania WRA. Powinna ona być stosowana w szczególności dla gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele rozwojowe. Ustalanie wartości WRO wymaga pominięcia w wycenie aktualnego lub przewidywanego sposobu wykorzystania nieruchomości, jeżeli sposób ten nie pozwala na realizację potencjalnych

możliwości nieruchomości z punktu widzenia maksymalnie efektywnego jej wykorzystania.

- d) Przy dokonanych założeniach ustalania wartości rynkowej WRO, rzeczoznawca winien oszacować nieruchomość bez względu na to, czy nabywca lub inwestor posiada środki, potrzeby lub możliwości takiego wykorzystania nieruchomości, ale w granicach określonych w punkcie b.
- e) Wartość rynkowa dla optymalnego wykorzystania nieruchomości ma opierać się na konkretnych informacjach lub danych determinujących możliwość takiego jej wykorzystania. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować bezpodstawnych lub nierealistycznych założeń w tym zakresie.

Metoda pozostałościowa ma zalety pozwalające na jej wykorzystanie w doradztwie majątkowym. Jest uniwersalnym narzędziem określania, oprócz wartości nieruchomości, pozostałych składników równania: spodziewanego zysku, maksymalnego (jeszcze opłacalnego przy założonym zysku) kosztu realizacji inwestycji. Obliczeń tych można dokonać, ustalając lub znając różne czynniki równania i wyznaczając szukaną wielkość, np.:

$$\text{zysk inwestora} =$$

$$\text{wartość nieruchomości} - \text{koszt realizacji} - \text{cena gruntu}$$

Metoda ta, stosowana umiejętnie, jest doskonałym narzędziem w restrukturyzacji nieruchomości przedsiębiorstwa. Opracowując różne warianty przeznaczenia budynku i związane z tym koszty możemy znaleźć zastosowanie najbardziej korzystne ze względu na wartość firmy. Wycena pozostałościowa jest pracochłonna i wymaga znajomości różnych cen. Umożliwia jednak oszacowanie potencjału rozwojowego nieruchomości oraz stanowi wartościową informację dla inwestora czy współinwestora, jakim jest bank.

Procedura wyceny

Poniżej zamieszczono tabelę przedstawiającą główne elementy, jakie należy uwzględnić w metodzie pozostałościowej, wyceniając obiekt mający przynosić zyski z czynszów dzierżawnych. Algorytm wyceny sprowadza się do uszczegółowienia składników równania podstawowego. Najpierw rozwijamy w tabeli elementy dochodów i składniki kosztów oraz zysków, następnie kapitalizujemy je na jeden moment

Plusami oznaczono wielkości zwiększające wartość gruntu, minusami zmniejszające, x oznacza mnożnik korygujący.

funkcja	powierzchnia (m ²)	cena (zł/m ²)	dochód (zł)	wartość robocza	wartość wynikowa	uwagi
lokale				+		
usługowe						
biura				+		
warsztat				+		
współczynnik kapitalizacji dla stopy %				x		
szacunkowe dochody w ci gu ... lat				+		
wartość rezydualna				+		
wartość nieruchomości						
Koszty realizacji						
budowa (adaptacja)	m ²	zł/m ²	zł	-		
projekt i nadzór				-		
rozbiorka				-		
rekompensata				-		
planowanie				-		
pozwolenia				-		
rezerwa na nieprzewidziane koszty				-		
Finansowanie						
honoraria prawników				-		
honoraria agentów pośrednictwa finansowego				-		
honoraria agentów pośrednictwa				-		
honoraria prawników				-		
rezerwa na pustostan				-		
zysk dewelopera (zysk + premia za ryzyko)				-		
koszty finansowe				-		
WARTOŚĆ GRUNTU				(wynik)		
współczynnik dyskonta				x		
ZAKTUALIZOWANA WARTOŚĆ GRUNTU						
(wartość maksymalna)						

źródło: A. Kiziniwicz

Stopę kapitalizacji najlepiej określić według wskazań rynkowych:

$$\text{rynkowa stopa zwrotu (kapitalizacji)} \\ = \text{roczny dochód/wartość nieruchomości.}$$

Stosując ten wzór, należy odwołać się do znanych z rynku dochodów i wartości transakcyjnych. Określając stopę kapitalizacji, należy odnosić się do konkretnego rodzaju nieruchomości, ponieważ inną stopę kapitalizacji będą miały biurowce i nieco inną mieszkania czynszowe. Wskaźniki dyskontowe obliczamy z powszechnie znanych wzorów na wskaźnik dyskonta i łączny wskaźnik dyskonta. □

W opracowaniu wykorzystano materiały studium wyceny nieruchomości Politechniki Warszawskiej i opracowanie prof. A. Hopfera "Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw".

Adam Becht jest absolwentem Wydziału Organizacji i Zarządzania Politechniki Łódzkiej oraz stypendystą Unii Europejskiej. Obecnie uczestniczy w zajęciach studium wyceny nieruchomości Politechniki Warszawskiej.

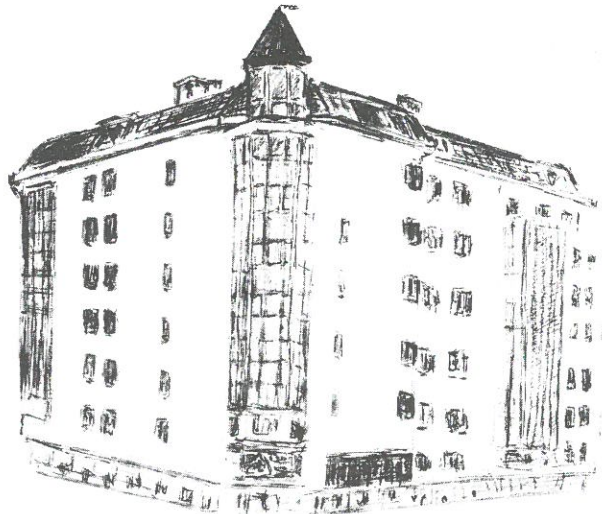


ZBIÓR PRZEPISÓW Z OMÓWIENIEM DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

pod redakcją

Joanny Kubisiak i Jerzego Siegienia
Aktualizowane Zbiory Praw

121 jednolitych aktów prawnych,
format A5, twarda oprawa, cena 90 zł



DOM WYDAWNICZY ABC

Spółka z o.o.
00-809 Warszawa, ul. Miedziana 1c
tel. 654-13-70, fax: 654-13-66
e-mail: info@abc.com.pl
<http://www.abc.com.pl/>

Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych jest nową pozycją na rynku. Zawiera bieżące przepisy z różnych dziedzin prawa, poczynając od konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności, przez prawo cywilne, gospodarcze, podatkowe, ubezpieczeniowe na szereg ustawy z zakresu prawa administracyjnego materialnego kończąc.

Opatrzony *komentarzem*, który wraz ze zmianą przepisów
będzie poszerzany i aktualizowany

Zbiór zapewnia:

- aktualność* - dostarczanie nowych stron, gdy zmieniają się przepisy, dzięki czemu stale utrzymuje aktualność
- szybkość* - łatwy dostęp do wybranego problemu przez wyróżnienie rozdziałów kolorami i uporządkowanie tematyczne
- jednolitość* - dostęp do ustaw i rozporządzeń w jednym miejscu poprzez jednolity i pełny tekst aktów prawnych
- pewność i bezpieczeństwo* - wybór aktów prawnych dokonany przez specjalistów

Przeznaczony dla:

- rzeczoznawców majątkowych
- kandydatów na rzeczoznawców
- innych osób ustalających wartość nieruchomości

Ten kupon umożliwi Ci zakup
„Zbioru przepisów z omówieniem dla rzeczoznawców
majątkowych”
z 10% rabatem do 31 lipca
1997 roku.



ODCIENIE MAPY CENNOŚCI

Ewa Wojciul

Rzeczoznawca nigdy nie nudzi się przy pracy. Potrzeba rozeznania rynku nieruchomości jest, obok interdyscyplinarności, głównym czynnikiem wykluczającym monotonię. Elementy socjologiczne, ograniczona przewidywalność, zmienność i różnorodność zjawisk czynią z rynku obiekt złożony i interesujący. Szacowanie wartości rynkowej nie jest jednoznacznym, w pełni powtarzalnym wyliczeniem. Podlega rozrutowi statystycznemu i zawiera pewien element abstrakcji (w założeniu oczywiście jak najmniejszy).

Lokalna mapa cenności może odzwierciedlać najróżniejsze zjawiska. W kwietniu 1991 roku Ministerstwo Zdrowia i Opieki Społecznej postanowiło utworzyć w podwarszawskim Piastowie ośrodek readaptacyjny dla nosicieli wirusa HIV. Przedsięwzięcie wyzwoliło mnóstwo reakcji negatywnych (listy protestacyjne, "czarne wiece", manifestacje), a także pozytywne (protesty przeciwko protestom, akcje uświadamiające, ulotki demaskujące przekłamania). Intensywność i zasięg tych działań zdawały się przesądzać o długim okresie niepokoju w mieście.

Protesty przeciwników ośrodka wyrażały nie tylko fobie i uprzedzenia. Padają także argumenty z pozoru racjonalne. Prognozowano między innymi drastyczny spadek cen nieruchomości w całym mieście, a szczególnie w bliskości ośrodka. Właściciele pobliskich posesji przewidywali wręcz niemożność zbycia ich kiedykolwiek. Komitet Społeczny zawiązany wyłącznie w celu zwalczania placówki pisał w liście do Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 23 maja 1991 roku:

„W opinii społeczeństwa całego naszego kraju ta choroba jest bardzo groźna. Nikt nie będzie się chciał sprowadzić do takiej miejscowości. Naszych domów, mieszkań i zakładów nikt nie będzie chciał kupić. Straciliśmy doro-

bek naszego życia, bez możliwości wyprowadzenia się stąd. To miasteczko będzie symbolem AIDS. Reszta społeczeństwa będzie odnosiła się do nas wrogo i z nieufnością, chociaż jesteśmy zdrowi. (...) Naruszono (...) niezbywalne prawo zdrowego człowieka do wyboru miejsca zamieszkania. (...) Czy ktoś nie wykorzysta spadku wartości nieruchomości i mieszkań w miejscowości, gdzie jest ośrodek? Kto wyrówna starty wartości własności mieszkańców?”

Ośrodek powstał i pierwsze tygodnie zdawały się potwierdzać niektóre z tych obaw. Mieszkańcy sąsiedniego Pruszkowa protestowali przeciwko udostępnianiu basenu dzieciom z Piastowa. Pensjonariusze ośrodka kilku stomatologów odmówiło pomocy medycznej. Część rodziców zabraniała dzieciom przebywania w „zagrożonej” części miasta. Członkowie i sympatycy Komitetu Społecznego próbowali różnych formy nacisku, które miały doprowadzić do usunięcia nosicieli z miasta, aż do próby podpalenia budynku włącznie.

Liczba transakcji w obrocie nieruchomościami istotnie spadła. Obiekt ma atrybuty techniczne i przyrodnicze wtapiające go dokładnie w otoczenie, substancji szkodliwych dla środowiska emituje tyle, ile przeciętny dom jednorodzinny, nie jest też źródłem hałasu. Miał nieproporcjonalny do tych cech wpływ na rynek i inne aspekty życia społecznego tylko dlatego, że był emitерem strachu. Nic wtedy nie wskazywało na koniec konfliktu.

Wobec ówczesnej sytuacji zaskakująco wyglądają mapy cenności gruntów sporządzone na zlecenie Zarządu Miasta w następnych latach. Już w 1994 roku rynek nie zauważa kontrowersyjnego czynnika. Co więcej, ceny transakcyjne gruntów w tym właśnie rejonie miasta są wyższe niż gdzie indziej.



Ośrodek znajduje się w południowo-wschodniej części Piastowa. Ma ona spore zalety lokalizacyjne. Leży poza strefą szkodliwego oddziaływania przemysłu i intensywnego ruchu samochodowego. Jest cicha, bo znajduje się poza pasem nalotów na Okęcie, obejmującym swym zasięgiem część północną. Jest także – jak na miejscowe warunki – względnie stara, szacowna, tradycyjnie uchodząca za rejon zabudowy willowej, przy tym rzadziej zaludniona niż reszta przeludnionego miasta. Stosunkowo duże odległości do obiektów użyteczności publicznej nie wydają się stanowić wobec tych zalet istotnego mankamentu.

Mimo to, szczególnie wysoki poziom cen gruntów właśnie w pobliżu ośrodka mógłby wydawać się dziwny, jednak tylko do czasu wizji lokalnej. Otóż w najbliższej okolicy powstało w ostatnich latach kilka szczególnie atrakcyjnych rezydencji. Pierwszy inwestor, budujący oryginalną willę w "groźnym" sąsiedztwie dał, początek mody na tę okolicę, która zaczyna być uznawana za ekskluzywną. Dodatkowy walor stanowi znakomite skomunikowanie z Warszawą.

Sytuacja w 1997 roku jest taka, że ceny gruntów w części północnej miasta oscylują wokół 20 USD za metr kwadratowy działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Na metr kwadratowy podobnego gruntu w części południowej trzeba wydać co najmniej 35 USD, a bywa że 50. Prawdopodobnie nikt obecnie nie zastanawia się, kto mieszka w cichym domu za gęstym żywopłotem.

Trudno pojedynczym przykładem ilustrować wnioski ogólne, wydaje się jednak, że drastyczność sytuacji początkowej i jej wyrazistość pozwala na pewne spostrzeżenia. "Emiter strachu" może wywołać silne reakcje rynku lokalnego. Jednak strach nieracjonalny wymaga pożywki i, przy braku bodźców podtrzymujących, w krótkim czasie wygasa. Istotną pozostaje zaś możliwość zamieszkania w okolicy cichej, zielonej, o dość eleganckiej zabudowie, z której w kwadrans dojeżdża się do centrum Warszawy.

Na dużą nieruchomość położoną przy przedłużeniu Al. Jerozolimskich (14 kilometrów od skrzyżowania z ul. Marszałkowską) Zarząd Miasta Piastowa poszukiwał nabywcy od 1990 roku. Kolejne przetargi, anonse w prasie, rozsyłanie szczegółowych ofert nie przynosiły rezultatów. Teren uzbrojony, przeznaczony pod usługi, o bardzo korzystnej lokalizacji (między innymi znakomicie skomunikowany z Warszawą) czekał latami na inwestora. Cekał, mimo że położony jest przy trasie wylotowej z Warszawy (20 tysięcy pojazdów na dobę), centralnie w stosunku do pasma zachodniego gmin warszawskich, gdzie w promieniu 5 kilometrów mieszka ok. 200 tysięcy ludzi (jak w dużym mieście wojewódzkim). Stan taki trwał do jesieni 1996 roku. W tym samym czasie istniał intensywny obrót innymi gruntami leżącymi wzdłuż Al. Jerozolimskich – wraz z ożywioną działalnością inwestycyjną. Teren nierzadko wykorzystują firmy z przedstawicielstwami ulokowanymi w niezwykle drogim Śródmieściu. Tam – na niewielkiej powierzchni – umiesz-

czają reprezentacyjne biuro, całe zaplecze techniczno-organizacyjne lokując w okolicy znacznie tańszej, z bardzo dobrym (mimo przeładowania Al. Jerozolimskich) dojazdem. Często były to grunty nieuzbrojone, wymagające kłopotliwego „odrolnienia”, leżące niedaleko wzmiankowanej, wciąż nie znajdującej nabywcy, działki.

Bez trudu zbywano też tereny na przykład w Ursynowie, położonym dalej od centrum Warszawy i niewątpliwie znacznie gorzej skomunikowanym. Przyczyna tkwiła prawdopodobnie w defekcie, "adresowym". Działka leżała naturalnie poza granicami administracyjnymi Warszawy. Piastów – typowe miasteczko satelitarne – musiał odzyskać do czasu zaniku podaży w przyległych dzielnicach Warszawy, aby móc zbyć nieruchomość nie podlegającą rynkowi lokalnemu.

Można to porównać do przerwania tamy i przelania się fali powodziowej. Fala popytu dotarła do Piastowa i zaowocowała kilkoma poważnymi ofertami złożonymi niemal w tym samym czasie. Zarząd Miasta już podpisał umowę z wybranym inwestorem, a ciągle napływają bardzo korzystne propozycje od oferentów, nieświadomych dezaktualizacji sprawy, którzy kiedyś wycofali się z negocjacji.

Szybki rozwój motoryzacji zaowocował szczególną komercjalizacją niektórych prywatnych posesji. W osiedlach domów wielorodzinnych często brakuje miejsc parkingowych i garaży. Niektórzy właściciele pobliskich nieruchomości zamieniają więc swe ogródki przydomowe na parkingi. Zjawisko to ma nieoczekiwany wpływ na mapę cenności gruntów. Z pozoru nieruchomość mogąca przynosić choćby nieformalny dochód powinna mieć większą wartość od identycznej nie mogącej pełnić tej roli. Tymczasem analiza rynku wskazuje na spadek wartości nieruchomości w tych rejonach. Część właścicieli korzysta z okazji do zarobku, inne posesje tracą na atrakcyjności ze względu na kłopotliwe sąsiedztwo. Także sprzedaż domku z zamienionym na klepisko ogródkiem jest utrudniona, gdyż nowi nabywcy oczekują od bezpośredniego otoczenia miejsca zamieszkania walorów rekreacyjnych. Wydaje się, że owa specyficzna działalność gospodarcza wynika wyłącznie z przymusu ekonomicznego: niezamożni właściciele zabiegają o doraźny dochód kosztem spadku wartości nieruchomości.

Zjawisko przedkładania zalet rekreacyjnych nad użytkowe ujawnia się także w systematycznym spadku liczby ogródków warzywnych. Nawet wysoko wydajny warzywnik, zdolny do generowania wymiernego dochodu, jest mniej atrakcyjny rynkowo niż kompozycja roślin i obiektów małej architektury, która ma jedynie zdobić.

Oba powyższe zjawiska wynikają zarówno z tęsknot hedonistycznych, jak względów prestiżowych. Mamy tu do czynienia z potrzebą obcowania z pięknem i wypoczywania w kojącym otoczeniu roślin, ale także pojawia się paradoks Veblena: piękny ogród przydomowy lepiej odpowiada powszechnemu wyobrażeniu luksusu i komfortu. □

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W UZDROWISKACH DOLNOŚLĄSKICH

Anna Pawlikowska-Piechotka

O tym, jak interesującym i aktywnym lokalnym rynkiem nieruchomości stał się Dolny Śląsk, świadczy obfitość ofert w agencjach, liczba ogłoszeń w prasie fachowej i wyspecjalizowanych działach nieruchomości gazet codziennych oraz liczba zawieranych transakcji. Stosunkowo wysoki popyt spowodował, że ceny domów w znanych kurortach górskich (Karpaczu, Dusznikach, Świeradowie) zaczynają zbliżać się do cen osiągniętych w dużych miastach. Jakie są szanse na wykorzystanie obecnego trendu i zainteresowania inwestorów (szczególnie tzw. strategicznych) rozwojem podupadłych w latach ostatnich, a słynnych niegdyś w Europie "uzdrowisk" dolnośląskich? Czy obecny boom inwestycyjny zaowocuje ponowną świetnością tych ośrodków?

Modne miejsca

Wiele uzdrowisk dolnośląskich (szczególnie tych położonych dogodnie wobec tras komunikacyjnych) to nie tylko ośrodki lecznictwa i rehabilitacji, ale również znakomite miejsce dla zamieszkania "na stałe" dla tych, którzy cenią sobie nade wszystko ciszę, spokój, elegancję zabytkowej architektury oraz piękno otaczającej przyrody i gwarancję zdrowego, leczniczego klimatu. Miejscowości lecznicze powstają w oparciu o szczególne dary natury – wartości terapeutyczne klimatu oraz surowce lecznicze (wody mineralne, gazy, pleoidy). Nabywcy nieruchomości położonych w uzdrowiskach słusznie zakładają, że będą mieszkać w miejscach o stosunkowo dobrym stanie środowiska, korzystnym dla zdrowia klimacie, harmonijnym krajobrazie (pielęgnacja i utrzymanie tych walorów są zapewnione ustawowo).

Niezwykle szczerze wyposażone w bogactwa naturalne i klimatyczne są południowo-zachodnie rejony Polski (województwa jeleniogórskie i wałbrzyskie). Dlatego właśnie na tym obszarze występuje wysoka koncentracja miejscowości uzdrowiskowych. Do najbardziej znanych należą: Świeradów, Cieplice, Szczawno, Łądek-Polanica, Duszniki, Kudowa.

Wybór ofert na sudeckim rynku nieruchomości jest duży. Do sprzedaży oferowane są zarówno wielkie hotele, wille, jak i niewielkie domy. Ceny są zróżnicowane, w zależności od miejscowości, wielkości obiektów, uzbrojenia działki i stanu technicznego budynków, ale także położenia, estetyki działek sąsiednich, dostępności komunikacyjnej. I tak np. w Karpaczu wyceniono 15-pokojowy, komfortowy pensjonat na 900 tys. zł¹⁾, a dom o pow. 300 m²

na 350 tys. zł, natomiast dom o pow. 300 m² w Dusznikach Zdroju wyceniono na 150 tys. zł²⁾. Willa o powierzchni 400 m² w Szklarskiej Porębie została wyceniona na 500 tys. zł, a dom o porównywalnej powierzchni budynku i działki w Świeradowie oferowano do sprzedaży za połowę tej sumy – 250 tys. zł. W tym samym czasie w Warszawie ceny domów o powierzchni ok. 200 m² (Tarchomin, Bemowo, Wola) zbliżały się do 500 tys. zł.

Wśród nabywców nieruchomości na Dolnym Śląsku rosnącym zainteresowaniem cieszą się ostatnio chałupy wiejskie na obrzeżach miejscowości uzdrowiskowych, często malowniczo i pięknie położone. Są to oferty o niewygórowanych cenach – zdarzają się propozycje domów wraz z działką za 35 tys. zł.

Aktywny rynek nieruchomości w atrakcyjnych miejscowościach turystycznych i uzdrowiskowych Sudetów staje się porównywalny z lokalnym rynkiem w Tatrach, a ceny osiągnięte w Karpaczu zaczynają być porównywalne do tych w Zakopanem. W badanym okresie mały dom o powierzchni ok. 100 m² w Zakopanem można było kupić za około 30 tys. zł, willę położoną w centrum o pow. 300 m² oferowano za 500 tys. zł.

Wiele ze znajdujących się na rynku ofert w uzdrowiskach sudeckich to obiekty zabytkowe, często o wysokiej wartości ze względu na bogatą historię tych terenów. Tradycje uzdrowiskowe w Sudetach sięgają początków naszej państwowości. We wzmiankach kronikarskich pierwsze doniesienie na temat Cieplic i innych źródeł sudeckich znajduje się pod datą 1137³⁾.

Tradycje przeszłości

Złote lata uzdrowisk to wiek XIX. Napływały wówczas do uzdrowisk sudeckich tłumy kuracjuszy. Przybywali nie tylko dla celów leczniczych i regeneracji sił, ale i dla odpoczynku oraz w poszukiwaniu modnego towarzystwa i eleganckiej rozrywki. Świadectwem dawnej świetności uzdrowisk oraz ich ówczesnego rozwoju są liczne zabytki architektury i budownictwa (obiekty i zespoły urbanistyczne). Szereg z nich jest wpisany do rejestru zabytków. Charakterystyczny dla sudeckich uzdrowisk układ przestrzenny został wykształcony w XIX w. w oparciu o typowy dla ówczesnych kurortów europejskich kanon – z nieodzownym deptakiem i parkiem zdrojowym. Były to elementy świadomej kompozycji zdrojowej, składającej się, wraz z otaczającymi miejscowości lasami, na swoisty krajobraz uzdrowiskowy. Historyczna architektura zdrojowa na Dolnym Ślą-

sku była wznoszona w XIX wieku na wzór budownictwa "alpejskiego" (murowana lub drewniana), z dekoracjami i staranną snycerką. Sięgano wówczas równie chętnie do form regionalnych – konstrukcji szkieletowych (tzw. mur pruski lub szachulec). Na przełomie wieków pojawiły się formy secesyjne, a później, w latach 30., zaznaczyły się w budownictwie uzdrowiskowym wpływy modernizmu.

Obiekty uzdrowiskowe to przede wszystkim budowle kuracyjne (łazienki, zakłady przyrodolecznicze, pijalnie wód, hale spacerowe, inhalatoria) oraz towarzyszące im domy zdrojowe, teatry, oranżerie, biblioteki i czytelnie, muszle koncertowe i tzw. kioski meteorologiczne. Wśród najcenniejszych i najbardziej interesujących z zachowanych

uzdrowisk dolnośląskich tkwi zarówno w ich walorach przyrodniczych, materialnych, jak i nieuchwytnym klimacie wywodzącym się ze spuścizny dziedzictwa kulturowego i wartości tradycji danej miejscowości.

Ochrona środowiska

Silną zachętą dla wielu inwestorów decydujących się na zakup nieruchomości w uzdrowisku jest gwarancja stosunkowo dobrego stanu środowiska.

Gwarancja ta jest związana ze ścisłą ochroną podstaw istnienia i rozwoju uzdrowisk, jakimi są nienaruszone walory naturalne. Doceniając wagę tego zagadnienia, otaczano w przeszłości zdrojowiska szczególną opieką prawną.



zabytków sztuki wodolecznictwa należy wymienić m.in. ⁴⁾:

- ▲ Łazienki Marii z 1904 r. w Świeradowie,
- ▲ Łazienki Charlotty z 1906 r. w Kudowie,
- ▲ Pijalnia wód z XIX w. w Świeradowie,
- ▲ Hala spacerowa z XIX w. w Szczawnie,
- ▲ Hala spacerowa z 1906 r. w Kudowie,
- ▲ Hala laryngologiczna z 1906 r. w Szczawnie,
- ▲ Dom Zdrojowy z 1819 r. w Szczawnie,
- ▲ Dom Zdrojowy z 1899 r. w Świeradowie,
- ▲ Zakład Przyrodoleczniczy, przebudowany w 1938 r., w Szczawnie,
- ▲ Teatr z 1879 r. w Cieplicach,
- ▲ Kotłownia i siłownia z 1891 r. w Szczawnie,
- ▲ Pralnia z 1900 r. w Szczawnie,
- ▲ "Szwajcarka" (farma hodowlana) z 1845 r. w Szczawnie,
- ▲ Kiosk meteorologiczny z 1874 r. w Dusznikach.

Szczególna, kameralna skala miejscowości uzdrowiskowych, czytelny obraz kompozycji przestrzennej (wraz z rygorystycznie zachowaną zasadą porządkującą: centrum-park zdrojowy-dzielnica pensjonatowa-leśna zieleń, izolująca otulina miejscowości), otoczona starannie utrzymaną zielenią zabytkowa architektura – to wszystko składa się na niepowtarzalny klimat kulturowy tych miejscowości. Jest również wiadomym, że codzienne obcowanie z zabytkami i atmosferą tradycji czynią wypoczynek atrakcyjniejszym, sprzyjają procesom leczniczym i je pogłębiają. Niezwykłość

Grażyna Balińska wspomina w swojej pracy "Uzdrowiska dolnośląskie" o umowach międzynarodowych zawieranych w XVIII w. w celu ochrony uzdrowisk przed skutkami wojen: "Traktowane (uzdrowiska) jako tereny neutralne, były omijane przez fronty bitewne, w najgorszym razie urządzano w nich przejściowo lazarety, gdzie kurowali się obok siebie żołnierze przeciwnych armii..." Obecnie obowiązujące w Polsce akty prawne mają zadanie zabezpieczania terenów o walorach leczniczych. W celu ochrony walorów naturalnych środowiska, które stanowią podstawę do prowadzenia działalności uzdrowiskowej, tereny uzdrowisk wraz z otaczającymi miejscowości strefami ochronnymi (otulinami) otoczono szczególną ochroną prawną i zgodnie z brzmieniem ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska z 31 stycznia 1980 r. (Dz. U. nr 3 z 1980 r.) podlegają one ochronie na równi z parkami narodowymi i krajobrazowymi oraz rezerwatami.

Ponadto w Polskim ustawodawstwie problem ochrony uzdrowisk jest uwzględniony w następujących aktach prawnych:

- ▲ ustawie o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym z 12 czerwca 1966 (Dz. U. nr 32, poz. 160),
- ▲ ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 (Dz.U. nr 89, poz. 415),
- ▲ ustawie o ochronie przyrody z 16 października 1991 (Dz. U. nr 114, poz. 492),

- ▲ ustawie o ochronie dóbr kultury i muzeach z 15 lutego 1962 (Dz. U. nr 10, poz. 48),
- ▲ ustawie prawo geologiczne i górnicze z 4 lutego 1994 (Dz. U. nr 27, poz. 96).

Zrównoważony i harmonijny rozwój przestrzenny uzdrowisk powinny zapewniać również statuty ustanowione w celu utrzymania walorów naturalnych i kulturowych oraz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości⁵⁾. Załącznikami do statutów są wytyczone granice stref ochrony uzdrowskiej (A,B,C) oraz wyznaczone obszary ochrony górniczej.

Zagrożenia środowiska naturalnego i kulturowego

Jednak pomimo formalnej ochrony, uzdrowiska narażone są na szereg zagrożeń środowiska naturalnego i kulturowego, na działania czynników powodujących negatywne przeobrażenia, prowadzących do utraty bądź obniżenia walorów środowiska. Do największych zagrożeń dla uzdrowisk (nie tylko dolnośląskich) należą m.in.:

- ▲ zły stan środowiska danego obszaru i transgraniczne przemieszczanie zanieczyszczeń,
- ▲ chaotyczna i niekontrolowana urbanizacja miejscowości,
- ▲ funkcje kolidujące z wymaganiami lecznictwa uzdrowskiego,
- ▲ lokalizacja zakładów przemysłowych w uzdrowiskach i ich najbliższym sąsiedztwie,
- ▲ nieuporządkowana gospodarka wodno-ściekowa, brak racjonalnej gospodarki odpadami,
- ▲ uciążliwy układ komunikacyjny.

Najpoważniejszym zagrożeniem dla historycznych założeń i szczególnie klimatu uzdrowisk są (oprócz występujących w innych zespołach zabytkowych) te czynniki, które (paradoksalnie) wynikają ze szczególnych funkcji miejscowości. Ciągły postęp w naukach medycznych narzuca konieczność stałej modernizacji urządzeń sanatoryjnych i leczniczych. Istotna jest też presja wywierana przez wymagania gospodarki rynkowej.

Rozwiązaniem jest racjonalne pole kompromisu między potrzebą dostosowania urządzeń uzdrowskich do współczesnych wymagań a koniecznością zapobiegania deformacji przestrzennej zabytkowego krajobrazu miejscowości. Łączy się to często z podjęciem przez władze miasta decyzji o funkcji wiodącej miejscowości i wyborem priorytetów (jeżeli rola uzdrowska – to konsekwentne ograniczenie innych, kolidujących, np. przemysłu).

Szanse rozwoju uzdrowisk

Znaczny potencjał, jaki mają miejscowości uzdrowskie na Dolnym Śląsku, może zostać wykorzystany w przyszłości w większym stopniu, intensywniej niż obec-

nie, pod warunkiem konsekwentnej ochrony obszarów uzdrowskich (stref, które mają szczególne właściwości, ale i są szczególnie wrażliwe) oraz nie przekraczania "wytrzymałości ekologicznej" danego obszaru.

Działaniem pragmatycznym dla efektywnego uczestniczenia w grze rynkowej byłoby (dla pełniejszego wykorzystania infrastruktury uzdrowskiej) rozważenie w planach rozwoju ośrodków synergicznych funkcji wzbogacających – ale jednocześnie nieszkodliwych dla środowiska naturalnego i kulturowego, np. turystyki zdrowotnej, wypoczynku.

Na szanse rozwoju uzdrowiska będą mieć wpływ ponadto (w sytuacji zreformowanego i urynkwionego ruchu uzdrowskiego), oprócz wymienionych wcześniej czynników, ceny pobytu i jakość usług, od których zależeć będzie frekwencja kuracjuszy, a więc i przyszłe dochody dla gminy, właścicieli i zatrudnionych w zakładach zdrojowych.

Oczekuje się, że obecnie nowelizowana ustawa o uzdrowiskach, w której wyartykułowane będą zagadnienia związane z wymaganiami ekologicznymi uzdrowisk oraz przejrzyste zasady koncesji obiektów i urządzeń uzdrowskich przyczyni się w przyszłości do harmonijnego i zrównoważonego rozwoju uzdrowisk. Miejscowości uzdrowskie powinny bowiem zapewniać kuracjom i turystom klimat spokoju, oferować piękno nieznieszczalnej przyrody, pozwalać na obcowanie z przestrzenią kulturową miejscowości, z założeniami urbanistycznymi o zharmonizowanej kompozycji obiektów architektury współczesnej i zabytkowej.

Pomyślne przeprowadzenie powyższych projektów najprawdopodobniej wzmocni i uaktywni jeszcze bardziej rynek nieruchomości w kurortach dolnośląskich. Oczekuje się, że na perspektywy dalszego zwiększania obrotu nieruchomości w tym właśnie regionie będzie miało również wpływ coraz większe zainteresowanie inwestorów zagranicznych i coraz chętniejsze lokowanie kapitałów w południowo-zachodniej Polsce. □

Przypisy:

1. "Rzeczpospolita" z dnia 17.03.1997 r.,
2. "Polska Giełda Nieruchomości" nr 12/1996, str. 55,
3. Zygmunt Filipowicz, Zdzisław Szamborski, Stanisław Sobolski, Jerzy Wolski: "Lecznictwo i turystyka w uzdrowiskach", PZWL, Warszawa 1964 r., str.33,
4. Grażyna Balińska: "Uzdrowiska Dolnośląskie", Wrocław 1991 r.,
5. Uchwała nr 168 Rady Ministrów z 28 maja 1968 r. w sprawie wzorcowego statutu uzdrowska (MP nr 27, poz. 174).

Dr inż. arch. Anna Pawlikowska-Piechotka jest pracownikiem naukowym warszawskiego Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej.

WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY BUDYNKAMI BIUROWO-USŁUGOWYMI ŚRÓDMIEŚCIA WARSZAWY

w powiązaniu z planem zagospodarowania przestrzennego i ich wpływ na wartość gruntów

Bohdan Stępień, Ryszard Witowski

Intensywność zabudowy obszaru zurbanizowanego określa się na podstawie stosunku powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu w granicach zabudowy i wyraża za pomocą tzw. wskaźników intensywności zabudowy.

W zagospodarowaniu przestrzennym śródmieścia Warszawy analizowane są zwłaszcza dwojakiego rodzaju wskaźniki intensywności zabudowy:

- ❖ odnoszące się do obszaru zabudowanego dzielnicy, które dają pogląd na warunki bytowania człowieka w obszarze zabudowanym,
- ❖ odnoszące się do terenu działki zabudowanej lub planowanej do zabudowy, które między innymi dają pogląd na warunki przebywania człowieka w określonej nieruchomości.

Z przeprowadzonej analizy wpływu realizacji określonych inwestycji na intensywność zabudowy osiedli mieszkaniowo-usługowych w centrum Warszawy wynika, że nie spowodują one istotnego uszczuplenia powierzchni brutto. Przy obecnym stanie zagospodarowania osiedli w tym rejonie, wskaźnik intensywności zabudowy wynosi średnio około 1, podczas gdy na terenach usługowo-mieszkaniowych w centrach metropolii europejskich kształtuje się on na poziomie około 3. Tak niski wskaźnik intensywności zabudowy Śródmieścia Warszawy wynika z niewłaściwej gospodarki terenami w minionych latach ¹⁾.

Udostępnianie terenów i zabudowa śródmieścia stolicy następuje na podstawie prawa lokalnego, które stanowią: Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Warszawy, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy, nr XXV/199/92 z 28 września 1992 r. oraz Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Warszawa Śródmieście, zatwierdzony Uchwałą Rady Dzielnicy Warszawa-Śródmieście nr 264/74/93 z 9 lutego 1993 r.

Na podstawie ww. planów oraz dodatkowych opracowań studialnych i analiz, Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego Dzielnicy Śródmieście określa dla poszczególnych terenów inwestycyjnych wytyczne urbanistyczne lub warunki zagospodarowania i zabudowy terenu. Powyższe warunki lub wytyczne określają dopuszczalne parametry zabudowy lub rozbudowy każdego wskazanego

terenu (działki), na podstawie których można określić intensywność zabudowy projektowanej inwestycji.

Wskaźnik intensywności zabudowy nieruchomości, oznaczony przez "i", określa się ze znanej zależności:

$$i = P_c : P \text{ lub } i = (P_z \times k) : P$$

gdzie:

- P_c – powierzchnia całkowita budynku (zabudowy) (w m²),
- P – powierzchnia działki (w m²),
- k – średnia liczba kondygnacji zabudowy,
- P_z – powierzchnia zabudowana (w m²)

[oznaczenia i definicje P_z i P_c zgodne z PN-70/B-02365].

Wpływ intensywności zabudowy na wartość gruntów

Z praktyki szacowania nieruchomości jasno wynika, że wartość gruntów budowlanych na terenach zurbanizowanych jest bezpośrednio związana z intensywnością zabudowy określonej działki gruntu. Występuje więc konieczność każdorazowego wyznaczania wskaźnika intensywności zabudowy oraz określenia wielkości wpływu tego wskaźnika na wartość gruntu.

Wpływ intensywności zabudowy "i" na wartość gruntu w podejściu porównawczym właściwie określa wzór **Tiemanna: "v" = 0,6 (i + 0,2 i + 0,2)**

Wzór ten jest od dawna stosowany w RFN, jako wskaźnik charakteryzujący wartość gruntów miejskich, a intensywność zabudowy "i" jest podawana na mapach cen gruntów miejskich w RFN ^{3) 4)}. Do polskiej literatury i praktyki szacowania nieruchomości, wzór Tiemanna został wprowadzony po raz pierwszy przez mgr. inż. Wacława Kłopotnińskiego ^{2) 3)}.

W Warszawie szacowanie wartości gruntów z uwzględnieniem wpływu intensywności zabudowy (według powyższego wzoru) stosuje już wielu rzeczoznawców. W Dzielnicy Warszawa-Śródmieście wzór Tiemanna stosowany jest z powodzeniem już od pięciu lat w ramach ujednoliconego systemu szacowania gruntów ^{5) 6)}.

Wpływ intensywności zabudowy (wskaźników "i" i "v") na wartość gruntu nieruchomości biurowych i usługowych przekonywająco przedstawia poniższa tabela:

i	v	udział gruntu w wartości nieruchomości	orientacyjna wartość 1m ² gruntu w śródmieściu Warszawy
20,0	6,88	10%	2 700 USD
15,0	5,52		2 400 USD
10,0	4,10		1 600 USD
7,5	3,34	12,5%	1 300 USD
5,0	2,54		1 000 USD
3,5	2,00	15 (średnia)%	800 USD
2,5	1,65		650 USD
2,0	1,45	17,5%	580 USD
1,5	1,23	20%	500 USD
1,0	1,00	25%	400 USD
0,75	0,87		350 USD
0,5	0,72	30%	300 USD
0,25	0,55	ponad 30%	230 USD

Jak wynika z powyższego zestawienia, wskaźnik "v" jest wprost proporcjonalny do wartości gruntu i jest podstawowym miernikiem wartości gruntów nieruchomości biurowych i usługowych. Na podstawie pięcioletniego okresu stosowania tego wskaźnika przy wycenach kilkuset nieruchomości gruntowych w Warszawie, można stwierdzić, że wielkości poprawek wartości gruntu (w metodzie cenowo-porównawczej), uwzględniających intensywność zabudowy (na podstawie wskaźnika "v"), znacznie przewyższają poprawki wynikające z innych cech rynkowych, takich jak np.: lokalizacja, funkcja w p.z.p. czy wielkość działki. Na przykład przy wycenie gruntu pod nowym biurowcem o intensywności $i = 20$ ($v = 6,88$), zawierającej obiekt porównawcze o tej samej funkcji, a intensywności zabudowy zbliżonej do średniej $i = 3,5$ ($v = 2,0$), korekty (mnożniki) wartości gruntu (wynikające ze stosunku wskaźników "v") wyniosą 3,44. Tymczasem korekty (mnożniki) ze względu na atrakcyjność lokalizacji w całej dzielnicy Śródmieście wynoszą nie więcej niż 1,35, a np. korekta ze względu na grunt zabudowany biurowcem klasy A, w porównaniu z gruntem zabudowanym biurowcem klasy B, wyniesie ok. 1,30 (czynsze 40 i 27 USD/m kw.). W szacowaniu należy oczywiście brać pod uwagę zasadę maksymalnego (najkorzystniejszego) wykorzystania gruntu oraz obowiązujący w Śródmieściu Warszawy najwyższy standard zabudowy. Wpływ pozostałych uwzględnianych cech rynkowych, oprócz intensywności zabudowy, jest jeszcze mniejszy.

Wpływ intensywności zabudowy na wartość gruntów, podobnie uwzględnia się w USA. Potwierdził to David Craig na seminarium pt. "Wpływ autostrady na wartość nieruchomości na terenach przyległych", zorganizowanym w Warszawie w dniach 15 i 16 kwietnia 1997 r. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Powiedział on między innymi, że np. grunt z budynkiem zawierającym 40 lokali ma dwukrotnie większą wartość od gruntu

(o tej samej powierzchni), na którym stoi budynek z 20 lokalami o tych samych parametrach.

Wpływ intensywności zabudowy na dochodowość nieruchomości komercyjnych jest oczywisty. Słuszność stosowania wskaźnika "v" w metodzie cenowo-porównawczej wyceny gruntów potwierdza duża zgodność wyników szacowania tych samych gruntów metodą inwestycyjną. W ujednoliconym systemie szacowania gruntów w Śródmieściu Warszawy⁵⁾ każda nieruchomość jest szacowana dwoma metodami, tj. metodą cenowo-porównawczą z techniką porównywania nieruchomości parami (z co najmniej pięcioma obiektami porównawczymi) oraz metodą inwestycyjną z techniką kapitalizacji prostej.

Należy tutaj podkreślić, że, zdaniem autorów, technika analizy statystycznej nie nadaje się do szacowania gruntów, a w szczególności gruntów komercyjnych (dochodowych). Opisany powyżej wpływ intensywności zabudowy właściwie odzwierciedla tylko technika porównywania nieruchomości parami. Na dużym warszawskim rynku nieruchomości mamy jeszcze wciąż zbyt małą liczbę (do techniki analizy statystycznej) porównywalnych nieruchomości gruntowych. Niestety, coraz częściej spotykamy ostatnio w Warszawie błędne wyceny gruntów komercyjnych z zastosowaniem "uproszczonej" techniki analizy statystycznej, która przypomina zaniechaną już od dawna technikę wskaźnikową. Również przy stosowaniu techniki porównywania nieruchomości parami wielu rzeczoznawców nie uwzględnia we właściwej proporcji wpływu intensywności zabudowy na wartość gruntów miejskich.

W powyższej tabeli przedstawiono równocześnie udział wartości gruntu w wartości nieruchomości oraz orientacyjne wartości 1 m² gruntu (tzn. prawa użytkowania wieczystego gruntu w obrocie pierwotnym,^{7) 8)} nieruchomości biurowych i usługowych o wysokim standardzie w Śródmieściu Warszawy, ustalone na podstawie analizy kilkudziesięciu transakcji. Określenie udziału gruntu w wartości nieruchomości jest niezbędne w szacowaniu gruntów metodą inwestycyjną. Badana intensywność zabudowy jest tu głównym czynnikiem wpływającym na określenie udziału wartości gruntu w wartości nieruchomości, jakkolwiek wpływ na ten udział (w znacznie mniejszym stopniu) mają też inne cechy rynkowe, jak np.: lokalizacja, funkcja, rodzaj i klasa obiektu zabudowy.

Jak wynika z analiz warszawskiego rynku biurowców oraz publikacji^{7) 8)}, wartość gruntów o charakterze biurowym i usługowym w Śródmieściu Warszawy stale rośnie. Najwyższe ceny zostały zapłacone za grunty o wysokiej intensywności zabudowy i najwyższej atrakcyjności lokalizacyjnej.

W pierwotnym obrocie prawem użytkowania wieczystego w 1995 r. najwyższa cena za grunt wyniosła 1544 USD/m², a w 1996 r. – 1770 zł/m². Wśród nielicznych

jeszcze transakcji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w obrocie wtórnym, należy wymienić najwyższą uzyskaną dotychczas cenę sprzedaży tj. 2 200 USD/m². Transakcja miała miejsce w lipcu 1996 r. i dotyczyła gruntu przy ulicy Świętokrzyskiej róg E. Plater z pozwoleniem na budowę biurowca o najwyższej dotychczas w Warszawie intensywności zabudowy ($i = \text{ok. } 30, v = \text{ok. } 9,5$). Najwyższa dotychczas wartość gruntu, pod nowym wieżowcem biurowym przy Al. Jerozolimskich róg Chałubińskiego (najwyższa atrakcyjność lokalizacji w centrum Warszawy), oszacowana w grudniu 1996 r. w celu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, wyniosła 3 750 USD/ m² ($i = 25,8, v = 8,4$).

Wnioski

Dane dotyczące efektów ekonomiczno-społecznych realizacji planów inwestycyjnych w śródmieściu Warszawy w latach 1997-2000, dobitnie wskazują na celowość zwiększania intensywności zabudowy w centrach miast w nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zwiększenie intensywności zabudowy powoduje wzrost cen gruntów, co powinno być właściwie uwzględniane w szacowaniu ich wartości przez rzeczoznawców majątkowych.

Przy szacowaniu gruntów budowlanych na terenach zurbanizowanych, istotny wpływ na ich wartość ma intensywność zabudowy działki, stąd konieczność powszechnego respektowania tej cechy wartości we właściwych relacjach przy wycenach nieruchomości.

Zasadę szacowania gruntów z uwzględnieniem kątów intensywności zabudowy, zastosowaną po raz pierwszy w Polsce przez niezującego już mgr. inż. Wacława Kłopocińskiego, proponuje się nazwać Jego nazwiskiem, mając na uwadze Jego zasługi w dziedzinie szacowania nieruchomości oraz w praktycznym wdrożeniu tej zasady. □

Literatura:

1. Informacja o przedsięwzięciach inwestycyjnych planowanych na terenie Śródmieścia w najbliższych latach, Warszawa, listopad 1996 r., opracowanie: Wydział Rozwoju i Polityki Gospodarczej Urzędu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum;
2. Kłopociński W.: "Wycena nieruchomości miejskich (zasady i przykłady)", S.G.P., Warszawa 1995;
3. Kłopociński W.: "Wskaźnik intensywności zabudowy jako pomoc w szacowaniu gruntów", Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1/1997;
4. Kowalski Grzegorz: "Mapy orientacyjnych wartości gruntów w RFN" (część I), "Wycena" Nr 1/1997;
5. Nowakowska M., Stępień B.: "Zastosowanie jednolitego systemu szacowania gruntów nieruchomości biurowo-usługowych w centrum Warszawy", Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3/1994;
6. Stępień B.: "Wpływ planu zagospodarowania przestrzennego i ograniczeń urbanistycznych na wartość gruntów na przykładach szacowania terenów w Warszawie, Przegląd Geodezyjny Nr 10/1995;
7. Nowakowska M., Stępień B.: "Zestawienie rezultatów przetargów w 1995 r w Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum na przekazanie w użytkowanie wieczyste gruntów pod inwestycje biurowe i usługowe", Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1/1996;
8. Nowakowska M., Stępień B.: "Zestawienie cen gruntów o charakterze biurowym i usługowym, przekazanych w użytkowanie wieczyste przez Urząd Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum w 1996 r.", Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1/1997.

KONIUNKTURA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W WIELKOPOLSCE

Maria Trojanek

Opracowanie zostało przygotowane w oparciu o przeprowadzone badania ankietowe dotyczące koniunktury na rynku nieruchomości. W ramach badań, do biur obrotu nieruchomości mających swą siedzibę w Wielkopolsce została skierowana ankietka, która dotyczyła:

- ◆ bieżącej oceny rynku nieruchomości,
- ◆ prognozy kształtowania się sytuacji w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości w najbliższym półroczu po okresie, którego dotyczyły badania (obejmując one okres od II półrocza 1995 do I półrocza 1997 r.).

Pierwsza część ankiety zawierała pytania dotyczące okresu działania biura, liczby zatrudnionych, zakresu

działania. Jak pokazały wyniki ankiet, firmy, których okres działania jest stosunkowo krótki (poniżej 1 roku), zatrudniają od 1 do 2 osób, zaś w miarę wydłużania się tego okresu liczba zatrudnionych rośnie.

Z usług oferowanych przez biura najbardziej preferowane jest pośrednictwo, a następnie miejsca zajmują: wycena nieruchomości, zarządzanie i administrowanie nieruchomościami. W analizowanym okresie zmniejszyła się liczba firm świadczących wyłącznie jeden z wymienionych rodzajów usług. Ponadto można zaobserwować tendencje do pogłębiającej się specjalizacji nielicznych biur (tj. obsługi wybranego segmentu rynku nieruchomości). Zdecydowana większość biur obsługuje rynek o charakterze lokalnym (81%).

Druga część ankiety zawierała pytanie dotyczące bieżącej oceny rynku nieruchomości w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, zaś trzecia część ankiety dotyczyła prognozy kształtowania się popytu, podaży, obrotów i cen na poszczególne rodzaje nieruchomości w półroczu następującym po analizowanym.

Ocena rynku nieruchomości w II półroczu ubiegłego roku

Poziom obrotów biura w stosunku do poprzedniego półroczu jest skutkiem wzrostu: liczby zawartych transakcji (50%), poziomu cen (8%), liczby transakcji i poziomu cen (42%). Stosunek zrealizowanych transakcji do liczby zleceń składanych w biurze: wzrost (44%), spadek (10%), nie zmienił się (46%). Największe zmiany – w ocenie biur – zaszły w strukturze zrealizowanych transakcji na wymienione niżej rodzaje nieruchomości:

- ◆ lokale mieszkalne: wzrost – 77%, spadek – 8%, nie zmienił się – 15%
- ◆ działki budowlane: wzrost – 67%, spadek – 0%, nie zmienił się – 33%
- ◆ domy mieszkalne: wzrost – 55%, spadek – 0%, nie zmienił się – 45%
- ◆ lokale użytkowe: wzrost – 46%, spadek – 18%, nie zmienił się – 36%
- ◆ tereny przemysłowo-magazynowe: wzrost 44%, spadek – 11%, nie zmienił się – 45%

Najczęściej (podobnie jak w pierwszym półroczu) przedmiotem sprzedaży były: kawalerki, mieszkania do 50 m². W drugim półroczu (w porównaniu z pierwszym półroczem roku) zwiększył się udział obrotów związanych ze sprzedażą działek budowlanych i rzemieślniczo-budowlanych.

W rankingu barier, na jakie napotykają w swej działalności respondenci, nie ma istotnych zmian w porównaniu z I półroczem 1996 r. Wśród innych, nie wymienionych w ankiecie, respondenci wskazywali na: brak możliwości wykorzystania leasingu, trudności w urzędach, na jakie napotykają zagraniczni inwestorzy, brak zaufania ze strony potencjalnych klientów do biur obrotu nieruchomościami, nieuczciwą konkurencję, brak wykształconego rynku obrotu nieruchomościami.

Prognozy kształtowania się popytu, podaży, obrotów i cen na poszczególne rodzaje nieruchomości w pierwszym półroczu 1997 r.

Jeśli chodzi o kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w pierwszym półroczu 1997 r., respondenci

przewidują, że: poziom obrotów biura: wzrośnie (47%), spadnie (18%), a bez zmian pozostanie (35%).

Najbardziej zmieniają się obroty związane ze sprzedażą następujących rodzajów nieruchomości:

- ◆ lokali mieszkalnych: wzrosną – 64%, spadną – 7%, nie zmienią się – 29%
- ◆ działek budowlanych: wzrosną – 60%, spadną – 7%, nie zmienią się – 33%
- ◆ domów mieszkalnych: wzrosną – 53%, spadną – 20%, nie zmienią się – 27%
- ◆ lokali użytkowych: wzrosną – 46%, spadną – 15%, nie zmienią się – 38%.

Ceny realizacji zawieranych transakcji sprzedaży w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości zmieniają się następująco:

- ◆ działki budowlane: wzrosną – 73%, spadną – 20%, nie zmienią się – 7%
- ◆ lokale mieszkalne: wzrosną – 81%, spadną – 13%, nie zmienią się – 0%
- ◆ domy mieszkalne: wzrosną – 71%, spadną – 21%, nie zmienią się – 7%
- ◆ lokale użytkowe: wzrosną – 88%, spadną – 6%, nie zmienią się – 6%.

Podaż nieruchomości: wzrośnie – 20%, spadnie – 25%, pozostanie bez zmian – 55%.

Nastąpią zmiany w opłatach za wynajem poszczególnych rodzajów nieruchomości:

- ◆ lokale użytkowe: wzrosną – 86%, spadną – 0%, nie zmienią się – 14%
- ◆ lokale mieszkalne: wzrosną – 64%, spadną – 0%, nie zmienią się – 36%
- ◆ magazyny: wzrosną – 57%, spadną – 0%, nie zmienią się 43%
- ◆ hale produkcyjne: wzrosną – 57%, spadną – 14%, nie zmienią się – 29%.

Przewiduje się zmiany z popycie zgłaszanym przez inwestorów zagranicznych, który: wzrośnie (50%), spadnie (0%), pozostanie bez zmiany (50%).

Przewiduje się wzrost popytu zagranicznych inwestorów na poniższe rodzaje nieruchomości (wg skali wzrostu): tereny przemysłowo-magazynowe, tereny pod aktywizację gospodarczą, przedsiębiorstwa zorganizowane - dochodowe, nieruchomości komercyjne, kamienice

w centrum miasta, parcele pod budowę biurowców, działki budowlane, lokale użytkowe.

W działalności biur obrotu nieruchomościami nie nastąpi (zdaniem respondentów) złagodzenie uciążliwości związanych ze: spadkiem zamożności społeczeństwa, z brakiem stabilności przepisów prawa, nieuregulowanymi stanami prawnymi nieruchomości, brakiem ustawy reprivatyzacyjnej czy warunkami kredytowania.

Na podstawie uzyskanych z biur obrotu nieruchomościami odpowiedzi dotyczących sytuacji na rynku nieruchomości w Wielkopolsce można stwierdzić, że:

- ◆ biura obrotu nieruchomościami świadczą usługi w zakresie kompleksowej obsługi rynku nieruchomości, aczkolwiek stosunkowo najmniej rolę odgrywają usługi w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami,
- ◆ na rynku nieruchomości mieszkaniowych przedmiotem sprzedaży i wynajmu były najczęściej mieszkania o małej powierzchni użytkowej (do 50 m²),
- ◆ w prognozie dotyczącej liczby zawieranych transakcji na tym rynku nadal zakłada się utrzymywanie omawianej tendencji, a zdecydowana większość respondentów (81%) jest zdania, że nastąpi zmniejszenie liczby transakcji sprzedaży mieszkań o powierzchni powyżej 70 m²,
- ◆ rośnie liczba zrealizowanych transakcji w stosunku do liczby składanych zleceń,
- ◆ w znacznie większym stopniu niż zakładano we wcześniejszych prognozach wzrosły obroty związane ze sprzedażą: lokali mieszkalnych (prognoza na drugie półrocze 62%, ocena za drugie półrocze 77%), działek budowlanych (prognoza na drugie półrocze 54%, ocena za drugie półrocze 67%),
- ◆ prognozy zmian na rok 1997 w popycie na nieruchomości ze strony inwestorów zagranicznych są zdecydowanie bardziej optymistyczne aniżeli prognozy za analogiczne półrocze roku poprzedniego: prognoza na pierwsze półrocze 1996 r.: wzrost 46%, spadek 50%, bez zmian 4%; prognoza na pierwsze półrocze 1997 r.: wzrost 50%, spadek 0%, bez zmian 50%.

Przewiduje się dodatkowo wzrost popytu inwestorów zagranicznych na poniższe rodzaje nieruchomości: przedsiębiorstwa zorganizowane-dochodowe, nieruchomości komercyjne, kamienice w centrum miasta, parcele pod budowę biurowców.

Najistotniejszymi barierami ograniczającymi rozwój rynku nieruchomości w pierwszym półroczu 1997 r. będą

(wg stopnia ich uciążliwości): ograniczona podaż określonych rodzajów nieruchomości; brak ustawy reprivatyzacyjnej; niestabilność przepisów prawnych; zbyt niski popyt inwestorów zagranicznych; niedogodne warunki kredytowania (tj. realizacji i finansowania zakupu nieruchomości); brak wystarczających informacji i ich przepływu pomiędzy podmiotami obsługującymi rynek nieruchomości. Należy dodać, iż wyżej wymienione bariery w ocenie biorących udział w ankiecie będą najbardziej uciążliwe w porównaniu z analogicznymi okresami poprzednimi.

Skonstruowane w oparciu o uzyskane odpowiedzi dotyczące zmian sytuacji w poszczególnych rodzajach nieruchomości wskaźniki tzw. klimatu koniunkturalnego wskazują na utrzymywanie się optymistycznych tendencji w zakresie zmian koniunkturalnych na rynku nieruchomości, z wyjątkiem pogorszenia się sytuacji na rynku domków letniskowych. Jednakże skala tego optymizmu w przekroju poszczególnych rodzajów nieruchomości jest zróżnicowana. Wskaźnik klimatu koniunkturalnego wykazuje zdecydowaną tendencję wzrostową. Dotyczy to kształtowania się:

- ◆ poziomu obrotu biur (wzrost z 34,46% do 47,06%),
- ◆ obrotów związanych ze sprzedażą:
 - działek budowlanych (wzrost z 27,26% do 60,71%),
 - lokali mieszkalnych (wzrost z 44,92% do 63,33%),
 - domów mieszkalnych (wzrost z 23,91% do 36,67%),
 - działek rzemieślniczo-budowlanych (wzrost z 9,09% do 36,22%),
- ◆ obrotów związanych z wynajmem:
 - lokali mieszkalnych (wzrost z 37,25% do 53,57%),
 - lokali użytkowych (wzrost z 38,68% do 40,66%).

Mniej optymistyczne są opinie respondentów dotyczące prognozy kształtowania się podaży na rynku nieruchomości. Wskaźnik ten wykazuje wartość dodatnią (sytuacja ulegnie poprawie), aczkolwiek skala optymizmu jest tu zdecydowanie słabsza niż ta, która wystąpiła w okresie poprzednim (obniżka z 25,20% na 6,50%).

Reasumując: sformułowane w sposób dość wybiórczy spostrzeżenia i uwagi mające swe źródło w odpowiedziach na pytania zawarte w ankiecie nie wyczerpują wszystkich kwestii i problemów dotyczących kształtowania się rynku nieruchomości w Wielkopolsce. Tym niemniej umożliwiają analizę rynku nieruchomości i mogą obrazować zmiany w funkcjonowaniu tego rynku (przy przeprowadzaniu takich badań w sposób ciągły). □

WIELKA SZÓSTKA

Magdalena Kalus

Podczas ostatniego posiedzenia TEGOVA w Cannes, w marcu 1997 r., zebrała się Grupa Robocza ds. Europy Środkowej i Wschodniej. Mowa była o współpracy i wymianie doświadczeń między krajami naszego regionu. Okazało się, iż w większości tych państw rzeczoznawcy spotykają się z narastającym problemem konkurencji ze strony firm zagranicznych. Zachodnie firmy konsultingowe, szczególnie tzw. Wielka Szóstka (zwana z angielska Big Six), największych instytucji zajmują się także dokonywaniem wycen i są niejednokrotnie faworyzowane przez znaczących klientów (instytucje państwowe i duże przedsiębiorstwa). Panuje bowiem przekonanie, że zagraniczni eksperci dysponują większymi umiejętnościami i doświadczeniem niż ich koledzy z krajów o młodej gospodarce rynkowej.

Czy tak jest rzeczywiście? Czy mamy prawo obawiać się konkurencji? Takie pytania zadawano sobie podczas posiedzenia Grupy. Dyskusja niezwykle ożywiła obrady, jako że problem żywo interesuje wszystkie stowarzyszenia członkowskie z Europy Środkowej i Wschodniej. Przedstawiciele tych organizacji starali się przedstawić rozwiązania i kroki, jakie przedsięwzięli w swoich krajach.

Rzeczoznawcy z Republiki Czeskiej potwierdzili, iż współpraca z zagranicznymi firmami konsultingowymi stanowi jeden z największych problemów. Okazało się, iż firmy te zdobywają sobie klientów (podobnie jak w innych krajach regionu) dzięki znakomitej marce, nazwie, która ma już mocną pozycję w Europie. Cóż z tego, jeśli bardzo

często pracownicy zatrudnieni w owych przedsiębiorstwach nie znają specyfiki rynku lokalnego. Niestety, przy opracowywaniu raportów i wycen tylko w niewielkim stopniu korzysta się z pomocy czeskich rzeczoznawców. Nie trzeba chyba dodawać, iż bez względu na ich wkład w daną pracę, sygnowana jest ona wyłącznie nazwą firmy, bez wspomnienia o lokalnych konsultantach.

Także w Bułgarii zagraniczne firmy konsultingowe i audytorskie cieszą się respektem instytucji państwowych. Zatrudniają one pewną liczbę bułgarskich rzeczoznawców, posiadających odpowiednie uprawnienia zawodowe. Trzeba jednak dodać, że konkurencja na rynku wycen w Bułgarii jest ogromna: około jedna piąta rzeczoznawców przechwytytuje większość zleceń, a pozostałe 80 procent w ogóle nie działa na rynku. Tym bardziej więc środowisko zainteresowane jest uregulowaniem sytuacji specjalistów zagranicznych.

W Estonii zachodnie firmy audytorskie i doradcze są głównymi konsultantami Ministerstwa Prywatyzacji. Niemniej jednak zawód rzeczoznawcy dopiero się w tym kraju rozwija (obecnie funkcjonuje tylko 200 uprawnionych "wyceniaczy").

Prawdopodobnie najlepiej z problemem, o którym tu mowa, poradzono sobie w Rumunii. Tamtejsze stowarzyszenie rzeczoznawców grupuje nie tylko osoby fizyczne, ale i prawne. W grupie 120 firm-członków stowarzyszenia znalazły się również instytucje zagraniczne. Zobligowane są one do stosowania standardów tamtejszej organizacji. Aby stać się jej członkami, firmy konsultingowe i audytorskie muszą zatrudniać przynajmniej 3 rzeczoznawców rumuńskich, którzy (jako osoby fizyczne) są członkami stowarzyszenia. System zdaje się, póki co, działać całkiem dobrze. Uznany został zresztą przez uczestniczących w spotkaniu za modelowy.

Wydaje nam się, że wielu polskich rzeczoznawców spotkało się z ujemnymi skutkami olbrzymiej konkurencji ze strony instytucji zagranicznych. Niewątpliwie prawdą jest, iż dysponują one doświadczeniem i doskonałą renomą. Zdobyły ją jednak na rynkach zachodnich, a nie lokalnych. W związku z tym niezbędna jest ścisła współpraca z rzeczoznawcami krajowymi. PFSRM, ustanawiając instytucję członka wspierającego, liczyła właśnie na takie współdziałanie. Z praktyki wynika jednak, że, między zagranicznymi a polskimi rzeczoznawcami nie zawsze układa się najlepiej. A przecież obie strony wiele mogłyby się od siebie nauczyć.

Czekamy na głosy i opinie, jak rozwiązać ten problem i jak wyobrażają sobie Państwo współistnienie obu grup zawodowych. □



TEGOVA – NOWA ORGANIZACJA

O tym, że nasza Federacja należy do europejskiej organizacji TEGOVA, już pisaliśmy. 11 marca 1997 r. W Cannes doszło do połączenia dwóch potężnych organizacji rzeczoznawców europejskich: TEGOVOFA i EUROVAL. Powstanie Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców TEGOVA było dużym wydarzeniem. Jakże jednak mamy z tego korzyści? Postaramy się krótko odpowiedzieć na to pytanie.

Co to jest TEGOVA (czyli pokrótce o statucie)

TEGOVA jest międzynarodowym stowarzyszeniem o celach naukowych i edukacyjnych. Jej siedziba mieści się (podobnie jak poprzednio TEGOVOFA) w Londynie. Do zadań grupy należy wydawanie ogólnoeuropejskich standardów wyceny (tzw. Guide Bleu) badania nad różnymi aspektami wyceny nieruchomości (gruntów, maszyn i urządzeń) oraz problemami związanymi z zawodem rzeczoznawcy. TEGOVA dbając o kontakty zewnętrzne. Organizacja udostępnia rezultaty swoich badań i studiów wszystkim stowarzyszeniom członkowskim i organizacjom międzynarodowym. Poprzez kontakty z Komisją Europejską, ONZ oraz rządami poszczególnych krajów Grupa dba o interesy wszystkich rzeczoznawców. Stara się także podtrzymać wysoki poziom ich kształcenia.

Członkowie i władze

TEGOVA skupia stowarzyszenia zawodowe rzeczoznawców z 25 krajów Europy. Oprócz Polski, należą do niej między innymi: Wielka Brytania, Francja, Włochy, Niemcy, Dania, Szwecja, Irlandia, Łotwa, Ukraina, Albania. Od stowarzyszeń członkowskich wymaga się nie tylko respektowania Guide Bleu, ale również ubezpieczenia rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej. Wszyscy członkowie TEGOVA tworzą Zgromadzenie Generalne. Organizacja zarządzana jest przez Radę składającą się z pięciu do ośmiu członków, wybieranych na 3 lata przez Zgromadzenie. Rada wybiera spośród siebie przewodniczącego, dwóch zastępców (jeden z nich musi pochodzić z krajów Europy Środkowej i Wschodniej), sekretarza generalnego i skarbnika.

W czasie spotkania w Cannes odbyły się wybory do Rady TEGOVA. Przewodniczącym został Peter Champness, osoba znana nie tylko w Polsce. Jest ekspertem Komisji Europejskiej, ONZ, a ponadto szefem zespołu przygotowującego nowe Europejskie Standardy Wyceny.

Zastępcami wybrani zostali: Jaromir Ryska z Czech oraz Erik Persson ze Szwecji. Ten ostatni jest wybitnym naukowcem zajmującym się metodologią wyceny. Grupa

powierzyła mu także (jako że jest długoletnim profesorem uniwersytetu w Sztokholmie) pieczę nad sprawami kształcenia rzeczoznawców. Na sekretarza generalnego wybrano Guiberta de Crombrugghe z Belgii, poprzedniego przewodniczącego EUROVAL. Skarbnikiem został (piastujący już poprzednio to stanowisko) Christopher Fowler-Tutt z Wielkiej Brytanii.

Spotkania (czyli podejście funkcjonalne)

Zgromadzenie Generalne zbiera się dwa razy w roku: na wiosnę i jesienią (w tym roku we wrześniu Grupa zbierze się w Sztokholmie). W programie każdego spotkania znajdują się spotkania tzw. grup roboczych. Zwykle są to grupy do spraw: Europy Środkowej i Wschodniej, odpowiedzialności zawodowej, Guide Bleu, metodologii, terenów zanieczyszczonych.

Warto wspomnieć, że członkowie grup roboczych pracują nie tylko w czasie sesji TEGOVA, lecz również w ciągu roku, przygotowując raporty i przeprowadzając badania.

Następnie odbywa się posiedzenie Zgromadzenia Generalnego. Grupy robocze zdają wówczas sprawozdania z przeprowadzonych prac. Poszczególne kraje członkowskie proszone są zwykle o krótkie przedstawienie sytuacji lokalnego rynku nieruchomości i zawodu rzeczoznawcy. To właśnie podczas obrad Zgromadzenia Generalnego zapadają najważniejsze decyzje dotyczące działań Grupy.

Z korzyścią dla polskich rzeczoznawców

Już sam fakt, że do TEGOVA należy tak wiele organizacji rzeczoznawców, świadczy o tym, że korzyści z członkostwa są liczne. Oto niektóre z nich:

- Grupa jest swoistym "ambasadorem" zawodu rzeczoznawcy, pośrednikiem w kontaktach z dużymi organami decyzyjnymi: Unią Europejską, ONZ. Trudno jest pojedynczemu stowarzyszeniu (jak np. naszej Federacji) bronić swoich interesów na forum międzynarodowym.
- Podział na grupy robocze pozwala na skoncentrowanie się na problemach, które szczególnie interesują dane kraje.
- Podczas posiedzenia grupy ds. Europy Środkowej i Wschodniej omawiane są istotne kwestie, np. ostatnio dyskutowano o problemie konkurencji ze strony dużych zachodnich firm konsultingowych. W krajach naszego regionu dosyć często zdarza się, że instytucje i przedsiębiorstwa państwowe wybierają usługi własnych firm, sądząc, iż standard ich usług przewyższa

poziom rzeczoznawców krajowych. W Cannes doszło do wymiany doświadczeń, ewentualnych propozycji rozwiązania problemu. Grupa obiecała pomoc lokalnym stowarzyszeniom w promocji usług rzeczoznawców krajowych i uregulowaniu stosunków pomiędzy firmami rodzimymi a zagranicznymi.

- TEGOVA jest motorem olbrzymiej liczby działań związanych z zawodem: pracuje nad nową metodologią, opracowuje standardy respektowane i egzekwo-

wane przez instytucje rządowe i innych klientów korzystających z usług "wyceniaczy".

- Spotkania TEGOVA pozwalają na wymianę poglądów i doświadczeń poszczególnych stowarzyszeń.
- Nasz kraj aspiruje do członkostwa w Unii Europejskiej. Przynależność Federacji do Europejskiej Grupy TEGOVA świadczy, że w tej dziedzinie już jesteśmy w Europie

□

MaK



WARSZAWA WIELKIM PLACEM BUDOWY

Magdalena Kalus

Warszawa wydaje się być ostatnio wielkim placem budowy. I nie chodzi tu wcale o metro, ale o olbrzymią liczbą nowo powstających biurowców. Firmy developerskie (których zresztą mnogość) dość widocznie preferują niektóre dzielnice stolicy. Które instytucje jednak stać na wynajem bardzo przecież drogiej lokali? Jak długo popyt na przestrzeń biurową będzie przewyższał podaż? I wreszcie, jak będzie wyglądała Warszawa za dziesięć lat?

Te pytania zadają sobie nie tylko specjaliści związani z rynkiem nieruchomości. Ostatnio ukazało się na ten temat wiele fachowych opracowań, jak również artykułów w prasie popularnej. Nie bez przyczyny, bo przecież wiosną to czas Międzynarodowych Targów MIPIM w Cannes. Gminy, miasta, developerzy i pośrednicy z całej Europy starają się wypromować swoje inwestycje, a odpowiednie działania public relations są w tym wypadku niezbędne. Fenomen powstawania tak olbrzymiej liczby biurowców powinien zainteresować także i rzeczoznawców. Postarajmy się więc go przeanalizować.

Początki boomu inwestycyjnego?

Na początku lat 90., wraz z przybyciem międzynarodowych korporacji, wytworzyła się w Polsce (a szczególnie w Warszawie) zupełnie nowa sytuacja na rynku nieruchomości. Potrzebą było doskonale wyposażonych biur, usytuowanych w centrum miasta, oferujących pełną obsługę klienta. W stolicy trudno wtedy było o takie lokale. Zapotrzebowanie rosło właściwie już od 1992 r., jednak znaczący wzrost popytu zanotowano w 1994 r. Duże firmy developerskie, widząc opłacalność takich inwestycji, rozpoczęły budowę biurowców. Od tego czasu popyt i podaż rosły już proporcjonalnie.

Wśród najemców znalazły się głównie przedstawicielstwa zachodnich korporacji inwestujących w Polsce. Stopniowo klientami firm developerskich stały się także duże przedsiębiorstwa krajowe, spółki akcyjne, centrale handlu zagranicznego.

Obecna sytuacja na rynku

Ocenia się, że w Warszawie dostępnych jest ok 2,6 miliona m² powierzchni biurowych, z czego jednak tylko 8% stanowią nowoczesne biurowce zbudowane po roku 1989. Dla porównania: Monachium oferuje 14 mln m², a Londyn ponad 26 milionów m² powierzchni biurowych.

W tej chwili prowadzonych jest kilka bardzo poważnych inwestycji. Zalicza się do nich Puławska Financial Centre, budynek o przyszłej powierzchni 40 tys. m², inwestycja między innymi banku PKO BP. Przy Placu Teatralnym wyrasta olbrzymi (ponad 20 tys. m²) biurowiec, gdzie siedzibę będzie miał Citibank. Łącznie inwestycje rozpoczęte w centrum Warszawy w roku 1996 przyniosą blisko 200 tys. m² powierzchni biurowej.

Droga stolica

Ceny wynajmu przestrzeni biurowych w stolicy wahają się w granicach 20\$-50\$ za metr kwadratowy za miesiąc. Do kwoty tej należy często dodać opłaty za tzw. serwis, czyli np. ochronę budynku czy sprząatanie.

Wśród najtańszych ofert znajdują się głównie lokale mieszkalne w centrum, przystosowane do potrzeb biurowych. Tańsze lokale można wynająć także w tzw. office parks na obrzeżach miasta. To duże zespoły budynków biurowych o średnim standardzie, usytuowane (w przypadku stolicy) w dzielnicach Ochota czy Wola. Pisząc "średni standard", mam na myśli kryteria zachodnich firm developerskich. Budynki tej klasy wyposażone są w klimatyzację, parkingi, i nieograniczoną liczbę linii telefonicznych.

Mapa popytu

Przede wszystkim decyduje tu lokalizacja (jak np. w przypadku LIM Center przy hotelu Marriott). Nie bez znaczenia jest tu sąsiedztwo innych firm (w reklamach prasowych developerzy wymieniają pozostałych najemców). Dlatego umiejętna reklama nowego centrum Ilmet przyniosła sukces i prawie cała przestrzeń biurowa została

już wydzierżawiona. Wśród "lokatorów" znalazły się: przedstawicielstwo Mercedes Benz i Berliner Bank.

Osobną kategorię tworzą budynki tzw. prestiżowe. Firma Curtis Development żąda miesięcznie 50 USD za m² w zabytkowej kamienicy przy Alejach Ujazdowskich (kamienicy, o którą zresztą stoczyła się swego czasu batalia z dotychczasowymi mieszkańcami). Tego typu nieruchomości są szczególnie w cenie także i w innych krajach europejskich. W Londynie, na przykład, w okolicach Pall Mall lokale biurowe wynajmują najlepiej prosperujące firmy i banki. Możliwości lokalowe są w takich kamienicach oczywiście dość ograniczone, dlatego instytucje decydują się na umieszczanie w nich wyłącznie biur zarządu czy centrali.

Porównanie z rynkiem europejskim

Cena powierzchni biurowych to jedna z niewielu dziedzin, w których plasujemy się w czołówce europejskiej. Warszawę wyprzedza tylko londyński West End. W tyle pozostaje Paryż, Berlin, Praga czy Budapeszt (i tak droższe od np. Wiednia). Na trzecim miejscu, zaraz po Warszawie, znajduje się londyńskie City. Kilka lat temu wiele firm developerskich zainwestowało tam w budowę supernowoczesnych biurowców. Wkrótce okazało się, że popyt na nie jest mniejszy niż przewidywano. To jeden z dość znanych już przykładów omyłek w prognozach dotyczących rynku nieruchomości. W związku z tym warto może zastanowić się nad przyszłością rynku lokali biurowych w Warszawie.

Przyszłość rynku lokali biurowych

Według szacunków, popyt na powierzchnię biurową powinien utrzymać się na tym samym poziomie, lub nawet wzrosnąć, do roku 1999. Najprawdopodobniej jednak zmieni się nieco struktura tego rynku. Obok biurowców o najwyższym standardzie (i najwyższym czynszu) będzie musiało powstać wiele budynków średniej klasy, o umiarkowanym czynszu (dostępnym również dla średnich i mniejszych przedsiębiorstw krajowych).

W związku z dość ograniczonymi możliwościami inwestycyjnymi ścisłego centrum Warszawy, także dalsze dzielnice staną się miejscem budowy nowych biurowców. Już w tej chwili coraz więcej buduje się na Mokotowie. Według radnych gminy Warszawa-Wola, Al. Jana Pawła II stanie się wkrótce osią centrum stolicy. To właśnie w okolicach tej ulicy powstają centra biurowe Sienna, Kaskada czy budynek Elektrimu. Także w tym rejonie wyrastają luksusowe budynki mieszkalne.

Jak wynika z powyższych przykładów, nowe inwestycje mają olbrzymi wpływ na lokalny rynek nieruchomości.

Co na to rzeczoznawcy?

Po pierwsze, coraz więcej firm inwestuje w lokale biurowe, traktując je jako źródło zarobku. Dzieje się tak na wzór krajów zachodnich, gdzie np. British Rail (Koleje Brytyjskie) posiadają kilka nieruchomości na londyńskim West Endzie

Firma czerpie duże korzyści finansowe – wynajmując (co dziwne – firmom developerskim) lokale na swoje siedziby.

Takie przedsięwzięcia wpływają znacząco na rynek nieruchomości sąsiadujących. Najlepszym przykładem jest wspomniana Wola. Okolica zmienia zupełnie swój wizerunek i staje się powoli ulubionym miejscem inwestycji. Nie bez znaczenia pozostaje tu także wyjątkowa przychylność władz gminy, które starają się utrzymać dobrą passę dzielnicy.

Warszawa nadal pozostaje głównym miejscem inwestycji, a co za tym idzie i przedsięwzięć developerskich. W Krakowie, Poznaniu czy Szczecinie powstają, co prawda, nowe biurowce, ale są to raczej przypadki pojedyncze. Nie ma się zresztą co dziwić, jako że tzw. międzynarodowe korporacje i duże przedsiębiorstwa krajowe mają swe siedziby w Warszawie. Może wraz z rozkwitem specjalnej strefy ekonomicznej na Śląsku również tam rozwinie się rynek nieruchomości biurowych i nad miastem przestanie górować budynek Centrozapu? To wszak w Katowicach powstał pierwszy przed wojną drapacz chmur.

Pozostając w sferze życzeń można mieć nadzieję, że wśród klientów firm developerskich oferujących luksusowe przestrzenie biurowe znajdą się i biura naszych krajowych rzeczoznawców.

W opracowaniu wykorzystano publikację: Warsaw Business Journal-Lokale, City Profile Warsaw 1996 (Jones Lang Wootton). □

HUMOR Z OPERATÓW SZACUNKOWYCH

Fundamenty z betonu lanego na mokro.

Istotny wpływ na poziom cen transakcyjnych mają kupujący.

Właściciel nieruchomości

Lustracja rzeczoznawców w terenie

Wartość wg przeciętnych cen wolnorynkowych stosowanych w cudzym obrocie rzeczami tego samego rodzaju na terenie Olkusza w tym dniu.

Na podstawie analizy rynku sprzedaży mieszkań przyjęto założenie, że komfort mieszkania spada ze wzrostem wysokości.

W celu zwiększenia wiarygodności szacowania zastosowano dwa podejścia: kosztowe i dochodowe.

Cel wyceny: prognozowane wywłaszczenie nieruchomości.

W celu ustalenia procentowego stopnia zużycia budynku kierowano się wycuciem eksperckim.

Wyliczone dane na temat zużycia technicznego budynków: 2,51%, 34,23%

WSPOMNIENIE O WACŁAWIE KŁOPOCIŃSKIM

Prawdopodobnie ostatni swój artykuł zamieścił w naszym kwartalniku. Publikujemy fragment mowy pożegnalnej wygłoszonej nad jego grobem 24 marca 1997 r. przez prof. Kazimierza Czarneckiego.

Kaliszanin z urodzenia, Warszawiak z wyboru. W rodzinnym mieście ukończył humanistyczne gimnazjum, a potem studia wyższe na Wydziale Geodezyjnym Politechniki Warszawskiej. Dyplom inżyniera mierniczego w tej uczelni uzyskał w roku 1937. Przez następne 60 lat odgrywał w polskiej geodezji rolę pierwszoplanową, rolę tak wybitną, że nie sposób jej pomieścić w żadnych ramach. W jego czasach nadeszło i przeminęło kilka epok w geodezyjnej nauce i technice. Zmieniały się metody i narzędzia. A On trwał. Zawsze młodszy od młodych, bardziej od nich postępowy, a czasem wręcz rewolucyjny.

Wacław Kłopociński – mierniczy przysięgły, geodeta, organizator prac geodezyjnych, dyrektor geodezyjnych przedsiębiorstw, dydaktyk, autor publikacji naukowych i podręczników, nauczyciel akademicki i wreszcie – przedsiębiorca. Mierniczy zawód rozpoczynał przy pomiarach nieruchomości państwowych. W latach trzydziestych wykonywał scalenia, a następnie pomiary miast, współpracując z fotogrametrami. Kierował szerokim zakresem prac geodezyjnych jako dyrektor techniczny WOPM. Zajmował się teorią i praktyką pomiarów inżynierskich, w szczególności w zakresie pomiarów kontrolnych zapór wodnych.

Wdrażał najnowsze technologie do prac geodezyjnych w WPG, którego był dyrektorem. Był inicjatorem i współtwórcą ZUD. To on – niestrudzony orędownik gospodarki gruntami i katastru nieruchomości, katastru budynków – zainicjował i współorganizował w ramach naszego Stowarzyszenia konferencje naukowo-techniczne w Nowym Sączu oraz doroczne spotkania naukowo-techniczne w swoim rodzinnym Kaliszu. Uczył nas, i potwierdzał to swoją zawodową działalnością, że współczesna geodezja musi przeniknąć przyległe do niej obszary urbanistyki, gospodarki gruntami i szacowania nieruchomości.

Gdy odchodzą ludzie tacy jak On, powiadają, że odchodzi z nimi epoka. Fenomen Wacława Kłopocińskiego polega na tym, że to On przekraczał geodezyjne epoki, kształtując je twórczo. Zaczynał pracę zawodową w epoce logarytmów. Optyczna tachimetria, której poświęcił podręcznik, była nowością. O Wacławie Kłopocińskim nie mówiliśmy nigdy, że był historią geodezji On bowiem twórczo kształtował geodezję przez całe swoje życie zawodowe. Nie należał do jakiejś jednej epoki, był zawsze wśród prekursorów następnej. Odszedł w epoce komputerów i systemów informacji terenowej, laserowych dalmierzy, pomiarów satelitarnych i teledetekcji.

To długie życie, kipiące aktywnością aż do dni ostatnich, Wacław Kłopociński dzielił pomiędzy niezwykle

twórczą działalność zawodową i równą jej pasję społeczną. Był niezwykle mocno zaangażowany w sprawy Stowarzyszenia Geodetów Polskich. Przez długie lata przewodniczył sekcji naukowej geodezji miejskiej. Był człowiekiem o niezwykle silnej osobowości i formacie tak wielkim, że potrafił bronić swego zdania bez względu na konsekwencje zawodowe i koleżeńskie układy.

Nie znosił ludzi małych i przeciętnych, zawsze miał wielką wizję naszego Stowarzyszenia i naszego zawodu. Doceniając to, koledzy dwukrotnie wybierali Go przewodniczącym Stowarzyszenia, które zaoferowało Mu honor najwyższy – godność Honorowego Członka SGP. Wspomnienie o Wacławie Kłopocińskim pozostanie na długo pośród tysięcy polskich geodetów. Pamięć o nim będzie ożywać, ilekroć otworzą jego książki wyceny nieruchomości, ilekroć spotkają się w Nowym Sączu czy Kaliszu na stowarzyszeniowych konferencjach.

Niech spoczywa w spokoju !

Wacław Kłopociński miał osobowość niezwykłą, mogli to potwierdzić wszyscy, którzy się z Nim zetknęli. Uczestniczył od samego początku w tworzeniu nowego systemu szacowania nieruchomości i nadawania uprawnień w zakresie tegoż szacowania, któremu patronowało Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. W pracach tych dzielił się swoim doświadczeniem i propozycjami wdrożenia niezwykle oryginalnych rozwiązań, charakteryzujących się trzeźwym spojrzeniem na rzeczywistość. Był członkiem Komisji Kwalifikacyjnej powołanej przez MGPIB do egzaminowania kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, biorąc do końca czynny udział w sesjach egzaminacyjnych w różnych regionach kraju. Przez pewien czas był zaangażowany w prace Rady Krajowej Federacji, gdzie od czasu do czasu zgłaszał w różnych sprawach swoje słynne votum separatum. Bywało, że różniły się nasze poglądy, mówiliśmy sobie o tym otwarcie. Nie gniewał się za to, lubił ludzi i oni tym samym mu się odwzajemniali. Do końca tworzył, spieszył się, by coś jeszcze zrobić, był elegancki w mowie, manierach i ubiorze. Cenil ponad wszystko praktykę. Myślę, że moglibyśmy uczcić jego pamięć poprzez ustanowienie dorocznej nagrody dla rzeczoznawcy majątkowego za najlepszy operat szacunkowy. Nagroda ta byłaby przyznawana w ramach specjalnie zorganizowanego konkursu i wręczana podczas corocznych krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych. Sądzę, że ta idea znajdzie poparcie w środowisku rzeczoznawców majątkowych.

Żegnaj drogi Wacławie !

Andrzej Kalus, Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

AUTOSTRADA VIS MAJOR EST

Wzdłuż wschodniej granicy miasteczka X. ma przebiegać autostrada. W związku z tym Agencja Budowy i Eksploatacji Autostrad zwróciła się do Rady Miasta z prośbą o zaopiniowanie projektu. Słowo **autostrada** ma dla mieszkańców, nie wyłączając radnych, znaczenie wyłącznie pejoratywne i oznacza: hałas, spaliny, sznury samochodów psujące panoramę, przecięcie wygodnych szlaków komunikacyjnych, spadek wartości nieruchomości w pasie jej oddziaływania. Czynniki te już obecnie są w X. czymś powszechnym, gdyż:

- miasteczko leży w pasie natotów na Okęciu i na sporym obszarze ma przekroczone normy hałasu dopuszczalne dla terenów zamieszkałych,
- na terenie miasteczka o powierzchni 5,8 kilometrów kwadratowych działają dwa duże zakłady przemysłowe oraz półtora tysiąca warsztatów rzemieślniczych i, mimo drastycznego ograniczenia w ostatnich latach emisji substancji szkodliwych dla środowiska, długo jeszcze utrzyma się (zwłaszcza w glebie) zbyt wysoka ich zawartość,
- miasteczko ma najwyższą w województwie gęstość zaludnienia i imponującą liczbę zarejestrowanych pojazdów (jeden na trzech statystycznych mieszkańców), co daje zaiste europejski wskaźnik rozwoju motoryzacji,
- badania intensywności ruchu drogowego wykonane przez Politechnikę Warszawską na zlecenie Zarządu Miasta wykazały przeładowanie głównych arterii miasta, o czym zresztą mieszkańcy wiedzą z autopsji,
- mimo niewielkiej powierzchni na terenie miasteczka występuje znaczna segmentacja rynku pod względem lokalizacyjnym.

To ostatnie zjawisko już częściowo wynika z rozwoju motoryzacji. Ciąg ulic przecinający miejscowość południkowo, niewątpliwie przeładowany, ma wyrazisty wpływ na mapę cenności. Łatwo go wychwycić z powodu dużej jednorodności nieruchomości na wielu obszarach miasta. Są to osiedla wielorodzinnych domów zakładowych lub spółdzielczych z lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych. Na niewielkim obszarze zlokalizowanych jest na przykład ok. 200 mieszkań w trzech wariantach pod względem powierzchni i rozkładu. Wyraźnie uwidacznia się wtedy odległość od hałaśliwej arterii jako czynnik cenotwórczy.

Perspektywa intensyfikacji ww. zjawisk wydaje się mieszkańcom nie do przyjęcia. Po prostu są rzeczy, do których nikt się nie przyzwyczaja. Mimo to Rada Miasta zaopiniowała pozytywnie projekt przebiegu autostrady tuż za rogatkami miasta, wnioskując jedynie o skuteczniejsze osłony (wyższe ekrany i częściowe zastąpienie ich nasypami ziemnymi).

Okolo połowa pojazdów przejeżdżających przez miasto głównymi ulicami to pojazdy zamiejskowe, jadące tranzytem. Autostrada przynajmniej częściowo powinna odciążyć centrum miasta od kłopotliwych gości. Co prawda mieszkańcy – wobec nieuniknionego rozwoju motoryzacji – zapewne nie odczują żadnej ulgi, ale sytuacja z pewnością pogarszać się będzie wolniej niż przy braku autostrady mogącej tu tworzyć swoistą obwodnicę. Jednak nawet w sytuacji, gdy w mieście dominowałby ruch lokalny, Zarząd Miasta wydałby identyczną opinię. Wygenerowały ją inne względy niż warunki lokalne. Na północ od miasteczka X., w sąsiedniej gminie powstaje gigantyczna giełda owocowo-wa-



rzywna. Będzie trzeba dowieźć na nią codziennie tysiące ton produktów rolnych z rejonu upraw. Tak się składa, że najkrótsza i najwygodniejsza trasa przejazdu prowadzi właśnie przez X. Dla maleńkiego, zatłoczonego miasteczka tysiące wielkich ciężarówek przejeżdżających dzień w dzień wzdłuż jego osi byłyby kataklizmem.

Jakkolwiek autostrada obniży niewątpliwie ceny nieruchomości leżących wzdłuż wschodniej granicy miasta, to są to tereny w tej chwili osiągające niższe ceny, niż leżące na pozostałym obszarze. Przy względnej obniżce cen spadek bezwzględny będzie więc niższy, niż byłby gdzie indziej. Wpływ ten będzie miał także zasięg mniejszy, niż w przypadku istnienia szkodliwego czynnika wzdłuż głównych arterii miasta.

Nikt nie lubi autostrad, z wyjątkiem kierowców, którym się właśnie spieszy. Wydaje się jednak pewne, że i samochodów, i pośpiechu będzie przybywać. Niekiedy więc autostrada jest mniejszym złem dla przeludnionego i zapchanego samochodami miasteczka X., nawet z punktu widzenia cen nieruchomości (stanowisko Rady Miasta ma wyłącznie charakter opiniotwórczy, bez mocy decyzyjnej). □

E.W.

KONCEPCJA ORGANIZACJI USTAWICZNEGO KSZTAŁCENIA W PFSRM

Dokument poniższy został przygotowany przez Zespół ds. Systemu Ustawicznego Kształcenia PFSRM pod kierownictwem Lucylli Głogowskiej.

Konieczność ciągłej edukacji i doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych jest racją obiektywną, związaną ze specyfiką tego zawodu, stąd przewiduje się, że będzie przedmiotem regulacji szczegółowej na podstawie delegacji artykułu 201 przygotowywanej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Doskonalenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych powinno być procesem ciągłym, merytorycznie sterowanym i kontrolowanym, przy czym mogłoby ono mieć różne formy, jak np.:

- * samokształcenie w ramach aktywności zawodowej,
- * kształcenie poprzez kształcenie innych,
- * kształcenie przez twórczość,
- * kształcenie ukierunkowane na utrzymanie na odpowiednim poziomie kondycji zawodowej czy uzyskanie wysokiej specjalizacji.

Doskonalenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych, leży w obowiązkach statutowych ich organizacji zawodowych, wobec czego dla zapewnienia wysokiej skuteczności i realizacji zadań w tym zakresie powinny one wprowadzić odpowiednią organizację i system szkolenia ustawicznego.

Organizacja kształcenia ustawicznego

Kształcenie ustawiczne rzeczoznawców majątkowych podobnie jak to już dziś ma miejsce, powinno być organizowane dwuszczeblowo: na szczeblu PFSRM, ukierunkowane na wysoką specjalizację rzeczoznawców majątkowych; na szczeblu stowarzyszeń regionalnych, ukierunkowane na utrzymywanie rzeczoznawców majątkowych w wysokiej sprawności zawodowej. Merytoryczne sterowanie procesem kształcenia ustawicznego na określonych szczeblach oraz kontrola powinny się odbywać w ramach:

- * rocznych planów szkolenia, które powinny być oparte na wcześniej przygotowanych programach i materiałach szkoleniowych, a zatem i planach wydawniczych,
- * powierzania prowadzenia szkoleń określonej kadry wykładowców,
- * wprowadzenia niekonwencjonalnych form szkolenia,
- * sprawowania ciągłego nadzoru i kontroli nad przebiegiem kształcenia,
- * uruchomienia systemu ewidencji i punktacji szkolonych, co wymaga przygotowania stosownego regulaminu.

Organizacyjne przygotowanie do wdrożenia

Dla zapewnienia skutecznej realizacji zadań w zakresie kształcenia ustawicznego, przy władzach PFSRM niezbędne jest powołanie: Rady Programowej, Centrum Edukacyjnego Rzeczoznawców (CER), a w jego ramach: sekcji planowania i realizacji szkoleń, sekcji wydawnictw, sekcji współpracy ze stowarzyszeniami, sekcji kontrolno-badawczej.

Są to propozycje, które przedstawił dr Mieczysław Pry-

stupa na Międzynarodowej Konferencji Problemowej w czerwcu 1996 r., dotyczące systemu ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych.

Organizacyjne przygotowanie Stowarzyszeń do realizacji zadań kształcenia ustawicznego wymaga przedyskutowania pod kątem ewentualnego wprowadzenia modyfikacji do już wypracowanych form i metod wprowadzenia systemu ewidencji i punktacji szkolonych. Wynikać to również będzie z przepisu wykonawczego do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zespół oczekuje, że Stowarzyszenia przedstawią w krótkim czasie własne poglądy i spostrzeżenia na temat organizacji ustawicznego kształcenia.

Baza lokalowa szkolenia powinna być w miarę możliwości stała. Warunek ten może być trudny do spełnienia w sytuacji braku własnej bazy i konieczności korzystania z najmu. Przy posiadaniu dalekosiężnych planów szkoleniowych, które powinny być osadzone w stałych terminach realizacji, jest on jednak możliwy do spełnienia.

Powołanie przy władzach PFSRM instytucji ds. ustawicznego kształcenia z etatową strukturą organizacyjną powinno być powiązane z realnymi planami szkoleń, prognozą wpływów z tych szkoleń, działalności wydawniczej, a więc i z wysokością odpłatności za te szkolenia. Istnieje konieczność przeprowadzenia analizy finansowej tego zagadnienia, co umożliwiłoby podjęcie wyważonych decyzji w sprawie powołania etatowych instytucji ds. ustawicznego kształcenia. Oczekujemy dołączenia doświadczonego ekonomisty do pracy w naszym zespole.

Jednym z najpilniejszych zadań powinno być powołanie Rady Programowej Centrum Edukacji Rzeczoznawców przy władzach Federacji, do której zadań powinno należeć przede wszystkim:

- * przygotowanie planów szkolenia do realizacji na określonych szczeblach kształcenia ustawicznego, a następnie programów dla przyjętej tematyki szkolenia,
- * sprecyzowanie planów wydawniczych materiałów szkoleniowych i ich realizacja, w tym inicjowanie tłumaczeń literatury zagranicznej,
- * nadzór i kontrola przebiegu i realizacji szkolenia,
- * określenie własnych kompetencji i regulaminu działania oraz regulaminu punktacji dla systemu ustawicznego kształcenia,
- * współpraca z Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w zakresie zapewnienia jego funkcji kontrolnych nad ustawicznym kształceniem rzeczoznawców majątkowych.

W związku z powyższym Zespół proponuje powołanie aktualnie pięciosobowej Rady, która, po ukonstytuowaniu się i podjęciu realizacji określonych zadań, może wystąpić z wnioskiem o poszerzenie składu stosownie do zakresu zadań.

W najbliższym okresie planujemy w zakresie organizacji Centrum Edukacyjnego Rzeczoznawców (CER): przygotowanie propozycji stałej obsady etatowej komórek CER w powiązaniu z rezultatami wspomnianej analizy finansowej rezultatów działalności szkoleniowej oraz opracowanie regulaminu działania tej instytucji. □

KONFERENCJA

”Wycena nieruchomości zabytkowych – ich nowa funkcja i wykorzystanie”

Konferencja pod tym tytułem organizowana jest przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości.

To, o czym od kilku miesięcy piszczalo w trawie (krakowskiej), stało się faktem. Konferencja poświęcona wycenie nieruchomości zabytkowych – ich nowym funkcjom i sposobom wykorzystania – odbędzie się w dniach **9-11 października 1997 r.** w Krakowie, w salach nowoczesnego Centrum Sztuki Japońskiej MANGGHA z widokiem na Wisłę i prastary Wawel.

Pragniemy, aby Konferencja była czasem spotkań i wymiany doświadczeń nie tylko naszego środowiska rzeczoznawców majątkowych, lecz stała się bazą do szerszej dyskusji nad kondycją zabytków. Dlatego też do udziału w niej i zaprosiliśmy przedstawicieli rozmaitych środowisk zainteresowanych zawodowo stanem obecnym i przyszłością obiektów zabytkowych. W grupie autorów referatów części plenarnej Konferencji znajdują się przedstawiciele władz konserwatorskich oraz inwestorów, prawnicy i pośrednicy obrotu nieruchomościami.

Na drugą, bardziej praktyczną część Konferencji, złoży się 5 warsztatów roboczych w grupach problemowych, podczas których zostaną zaprezentowane różne podejścia do określania wartości nieruchomości zabytkowych. Warsztaty przybiorą formę prezentacji konkretnych wycen (częściowo w terenie, częściowo w salach MANGGHA) oraz dadzą możliwość ”burzy mózgów” i dyskusji w grupie problemowej. Mamy nadzieję zaprezentować też projekt standardu zawodowego dotyczącego wyceny nieruchomości zabytkowych.

Poza niewątpliwymi korzyściami merytorycznymi czekają inne atrakcje:

- ❖ wielka gala na otwarcie konferencji wieczorem 9 października na dziedzińcu i w salach Akademii Muzycznej (z koncertem kameralnym w tle),
- ❖ wielka gala (ponownie!) podczas wieczornego przyjęcia w Willi Decjusza na Woli Justowskiej,
- ❖ października (po zamknięciu konferencji) możliwość indywidualnego błędzenia

uliczkami Krakowa, szukania ”klimatów”, odwiedzenia Teatru Starego, Filharmonii, Jamy Michalika...

Ramowy program konferencji

9 października (czwartek)

18.30 otwarcie Konferencji, koktail, koncert muzyki kameralnej oraz wykład inauguracyjny (dziedziniec i sala Akademii Muzycznej ”Florianka”, ul. Basztowa 8).

10 października (piątek)

9.00-13.00 obrady plenarne (Centrum Sztuki Japońskiej MANGGHA, ul. Marii Konopnickiej 31),

13.00-14.30 wspólny obiad w foyer MANGGHI,

14.30-18.00 warsztaty plenerowe z zakresu wyceny nieruchomości zabytkowych na terenie Krakowa,

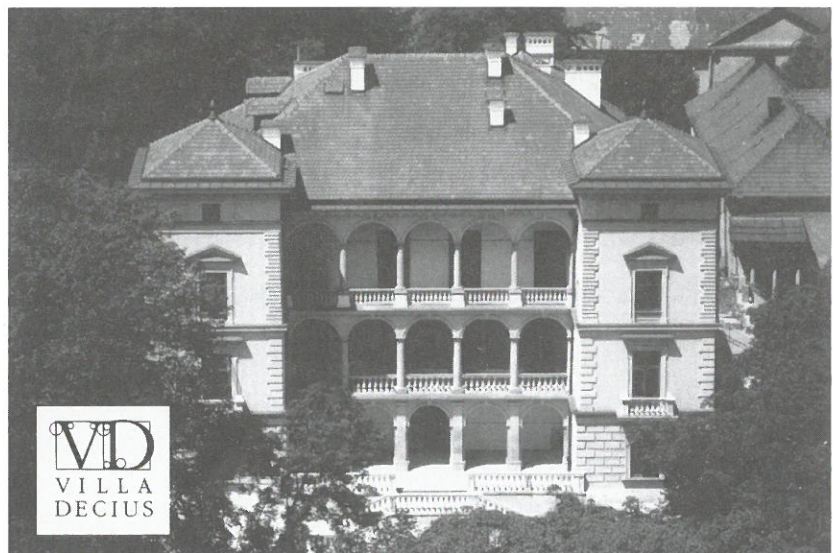
19.00 przyjęcie w salach Willi Decjusza na Woli Justowskiej.

11 października (sobota)

9.00-14.30 prezentacja przemysłów grup warsztatowych i dyskusja plenarna (sala MANGGHA), podsumowanie Konferencji, wnioski, zamknięcie obrad,

15.00 wspólny obiad w foyer MANGGHI

18.30 indywidualny program dla uczestników (możliwość rezerwacji biletów).



Zapraszając do wzięcia udziału w Konferencji, podajemy informacje organizacyjne:

- termin zgłoszeń: 15 lipca, o przyjęciu decyduje kolejność nadsyłania
- koszt uczestnictwa: 500,00 PLN (bez kosztów noclegów i przejazdów), po 15 lipca kwota uczestnictwa wynosić będzie 550,00 PLN (w miarę wolnych miejsc)
- adres Komitetu Organizacyjnego Konferencji: **Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości** 31-113 Kraków, ul. Straszewskiego 28, tel.: 012/22-47-22 w. 24, pon. – czw. 14.00-18.00, fax: 012/22-59-10

Z ŻYCIA FEDERACJI

18-19 kwietnia w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, podczas którego członkowie Rady Krajowej wysłuchali m.in. sprawozdań: Zarządu PFSRM z całokształtu działalności w latach 1993-1997, z badania działalności Zarządu przez Komisję Rewizyjną PFSRM, z działalności zespołów specjalistycznych Federacji. Członkowie Rady Krajowej podjęli uchwałę o udzieleniu absolutorium Zarządowi. W związku z formalnym wnioskiem PSRWN dotyczącym wprowadzenia zmian do dotychczasowego Statutu Federacji w kierunku znacznego rozbudowania struktury organizacyjnej Zarządu Federacji i przeprowadzenia wyborów do niego nie przez szefów stowarzyszeń (jak to ma miejsce obecnie), lecz przez 200-osobowy Zjazd Delegatów, powołano zespół ds. opracowania zmian w Statucie Federacji w składzie: Ryszard Witowski, Zdzisław Małecki, Henryk Malicki, Witold Domański, Stanisław Cegielski, Janusz Jasiński. Podjęto uchwałę o przedłużeniu kadencji obecnego Zarządu do 20 czerwca 1997 r. Na ten dzień wyznaczono termin posiedzenia Rady Krajowej, na którym przeprowadzone zostaną wybory w celu wyłonienia nowych władz Federacji.

Pierwszy dzień posiedzenia uświetnili zaproszeni goście: prezes Józef Racki omówił cele i zadania nowo powstałego Urzędu Geodezji i Kartografii; prof. Leszek Kałkowski z Akademii Ekonomicznej w Krakowie przedstawił wyniki badań Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej (Oddział w Krakowie) na temat rozmiarów i struktury rynku nieruchomości w Polsce na przestrzeni ostatnich lat; dyrektor Henryk Jędrzejewski z Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast przedstawił stan prac legislacyjnych nad rządowym projektem ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także przybliżył zebrany istotę regulacji prawnych, które wprowadza ustawa oraz przedstawił prognozę rozwoju zawodów związanych z obsługą rynku nieruchomości.

W biurze Federacji goszczono przedstawiciela Amerykańskiej Agencji ds. Rozwoju Międzynarodowego (USAID), pana Davida S. Olingera, który interesował się dorobkiem Federacji oraz jej planami na przyszłość. Rozmówcami gościa byli: prezydent Andrzej Kalus, wiceprezydent Mieczysław Prystupa oraz kierownik Biura Federacji Maria Rymarowicz.

Federację odwiedzili panowie Ian J. Youdan oraz Henry C. Wilkes z firmy BROWN & Co. Jest to jedna z większych firm działających w Wielkiej Brytanii specjalizujących się w pośrednictwie w obrocie nieruchomościami rolnymi. Rozmowy dotyczyły nawiązania współpracy.

Trwają prace zespołu autorskiego przygotowującego z ramienia Federacji leksykon terminów i pojęć związanych z problematyką nieruchomości. Zespołowi temu przewodniczy prof. Ewa Kucharska-Stasiak. Obecnie autorzy przygotowują wstępny wykaz haseł.

10 kwietnia w hotelu MARRIOTT w Warszawie odbyła się konferencja nt. "Przyszłość finansowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce", zorganizowana przez Związek Banków Polskich oraz USAID. Konferencję otworzył Ambasador USA w Polsce p. Nicholas Rey. W obradach uczestniczyli liczni przedstawiciele polskich i zagranicznych banków, developerzy, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, naukowcy. Federację reprezentował jej prezydent.

Ponad 60 rzeczoznawców majątkowych ukończyło zorganizowane przez Federację dwa seminaria poświęcone wycenie maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami. Następne odbędą się w IV kwartale.

Zauważyć należy, iż w myśl projektu ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawcy majątkowi będą uprawnieni do szacowania tychże składowych nieruchomości. Jak dotychczas tematyka ta jest uwzględniana w programach niewielkiej liczby podyplomowych studiów wyceny. W IV kwartale planowane jest wznowienie seminarium skarbowo-podatkowego. Zespół ds. Edukacji i Wydawnictw Federacji pracuje nad nowym cyklem szkoleń dotyczących m.in. wyceny przedsiębiorstw.

W dniach 15-16 kwietnia PFSRM, w ramach współpracy ze Wschodnioeuropejską Fundacją Rynku Nieruchomości, zorganizowała seminarium na temat wpływu autostrady na nieruchomości przyległe. Wiodący referat, wraz ze studium przypadku, przedstawił gość z USA, pan David Craig, wydelegowany przez Counselors of Real Estate, amerykańską organizację zrzeszającą doradców w dziedzinie nieruchomości. Pan David Craig cierpliwie odpowiadał na liczne pytania ok. 50 uczestników seminarium. Prowadzącym dyskusję był pan Tomasz Telega. W "polskiej" części seminarium zajęcia prowadził prof. Ryszard Cymerman.

W dniach 22-24 kwietnia na promie "Wilanów" odbyło się ogólnokrajowe seminarium dla rzeczoznawców majątkowych i biegłych z listy wojewodów zorganizowane przez Koszalińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. (relacja z seminarium na IV stronie okładki).

7-8 maja trzy połączone komisje sejmowe: Komisja ds. Polityki Przestrzennej, Budowlanej i Mieszkaniowej, Komisja Samorządu Terytorialnego i Komisja Prac Ustawodawczych przyjęły projekt ustawy o gospodarce nieruchomościami i skierowały go do drugiego czytania na posiedzeniu plenarnym Sejmu, którego termin wyznaczono na 4 czerwca.

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach jest już widoczne w Internecie pod adresem: info@srm.com.pl. Obecnie trwa akcja szkoleniowa przygotowująca członków tego Stowarzyszenia do szerokiego korzystania z tej szybkiej i bezpośredniej formy porozumiewania się.

☞ Prof. zw. dr. hab. inż. Andrzejowi Hopferowi, prezydentowi Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, nadano uchwałą Senatu doktorat honoris causa Akademii Rolniczej w Krakowie. Uroczystość odbyła się w dniu 26 maja br. w Auli Collegium Novum Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Promotorem doktoratu był prof. dr hab. inż. Mirosław Żak.

☞ Ministerstwo Sprawiedliwości powołało Zespół do rozważenia możliwości synchronizacji przepisów dotyczących biegłych sądowych z rozwiązaniami proponowanymi w projekcie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do pracy w Zespole zaproszono przedstawicieli PFSRM. W pierwszym posiedzeniu Zespołu w dniach 2-4 czerwca z ramienia Federacji wzięła udział prof. Stanisława Kalus i p. Zdzisław Małecki.

☞ W dniach 2-3 czerwca odbyła się Ogólnopolska Konferencja "Zarządzanie Nieruchomościami" zorganizowana przez PFSPON przy współpracy z Europejską Fundacją Nieruchomości z USA.

☞ W dniach 3-4 czerwca odbyła się Spale V Konferencja Naukowa "Rynek nieruchomości a zagospodarowanie przestrzenne", zorganizowana przez Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN oraz PWSRN, Oddział Piotrków Trybunalski.

☞ W dniach 5-7 czerwca w Bełchatowie zostały zorganizowane przez WACETOB PZTiB warsztaty rzeczoznawców majątkowych "Wycena przemysłowych nieruchomości nietypowych."

☞ W dniach 7-8 czerwca Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie zorganizowało na terenie Poleskiego Parku Narodowego seminarium nt. "Wycena nieruchomości chronionych".

☞ W dniach 12-14 czerwca tradycyjnie już w Łagowie Lubuskim odbyło się Lubuskie Lato Rzeczoznawców Majątkowych

kowych "Wycena parków zabytkowych i terenów zielonych oraz nieruchomości rolnych" organizowane przez Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości w Zielonej Górze.

☞ W dniach 11-13 września odbędzie się VI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych na temat "Gwarancje jakości usług rzeczoznawców majątkowych" organizowana przez PSRWN i PFSRM w Olsztynie-Kortowie (więcej informacji na str. 43).

☞ W dniach 22-24 czerwca zostaną zorganizowane w Kazimierzu Dolnym warsztaty na temat "Lobbying i działalność Stowarzyszeń". Szkolenie jest częścią programu współpracy PFSRM oraz PFSPwON ze Wschodnioeuropejską Fundacją Nieruchomości z Waszyngtonu. Seminarium przeznaczone jest głównie dla szefów obu Stowarzyszeń.

☞ W dniach 22-24 czerwca odbędzie się w Petersburgu spotkanie krajów członkowskich sieci CEEVAN, poprzedzające Krajową Konferencję Rosyjskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Przedstawicielem Federacji będzie p. Zdzisława Ledzion-Trojanowska, członek Rady Krajowej, przewodnicząca Komisji Arbitrażowej PFSRM.

☞ Zarząd PFSRM zrezygnował z pośrednictwa Korporacji Brokerów Ubezpieczeniowych "Protektor" i prowadzi intensywne negocjacje z Centralą PZU SA zmierzające do uzyskania korzystniejszych warunków ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych. Podczas ostatniego spotkania z Prezesem PZU SA p. Janem Monkiewiczem ustalono, że prace nad zmodyfikowanym programem ubezpieczenia zostaną zakończone do 15 czerwca br. W związku z tym ważność dotychczasowych polis została przedłużona do czasu zakończenia prac nad tym programem. Wszelkich informacji w sprawie ubezpieczenia OC udziela rzeczoznawca majątkowy, p. Bogusław Jastrzębski, Bastram Sp. z oo., ul. Schillera 6/17, 00-248 Warszawa, tel/fax (022) 635-15-40.

M.R.



NIEBIESKI PRZEWODNIK

Już od pewnego czasu było wiadomo, że wiosną pojawi się nowa wersja Ogólnoeuropejskich Standardów Wyceny, tzw. Guide Bleu.

Rada wydawnicza, na której czele stoi Peter Champness, podjęła się przygotowania trzeciej już edycji Standardów, które mają odzwierciedlać wciąż zmieniającą się sytuację prawną i zawodową zjednoczonej Europy. Zmodyfikowane Standardy są przejrzyste i jasne, a także bardziej przystępne niż wiele podobnych publikacji (jak na przykład Czerwona Księga RICS). Guide Bleu zgodny jest ponadto z Międzynarodowymi Standardami Wyceny, a przy ich opracowywaniu konsultowano się z IVSC (Międzynarodowym Komitetem ds. Standardów Wyceny).

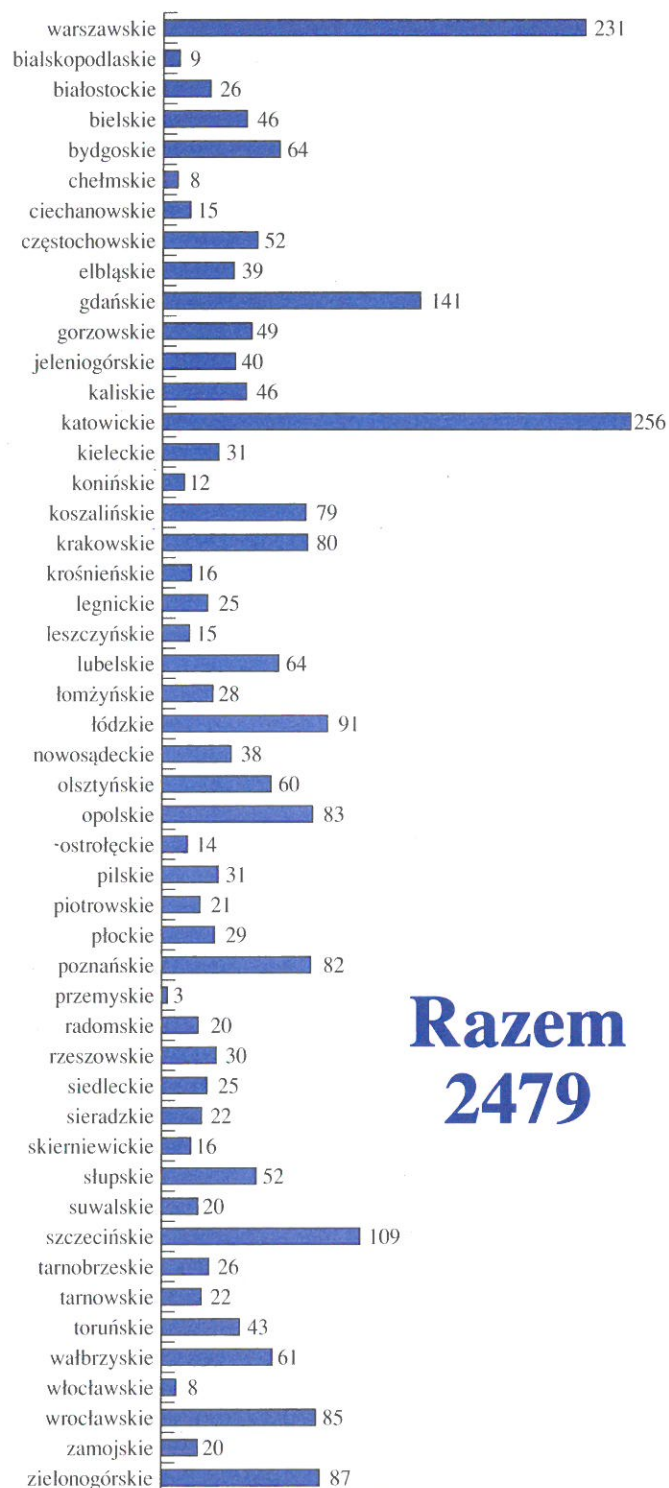
Stosowanie Europejskich Standardów Wyceny, będących wizytówką nowej organizacji TEGOVA, nie jest obligatoryjne, lecz rekomendowane organizacjom członkowskim. Publikacja ta jest dużym wydarzeniem dla rzeczoznawców europejskich. "Niebieski przewodnik" przedstawia aktualną sytuację w zawodzie rzeczoznawcy, najnowsze osiągnięcia i trendy w metodologii i innych aspektach wyceny. Podejmuje szereg nowych kwestii, takich jak wycena własności intelektualnej czy specyfika wyceny w poszczególnych krajach.

PFSRM ma podjąć się tłumaczenia na język polski najnowszych europejskich standardów wyceny, dzięki wsparciu środkami z Funduszu Phare.

MaK

UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawcy z uprawnieniami państwowymi, stan na dzień 26 maja 1997 r.



**Razem
2479**

EGZAMINY '97

W pierwszym półroczu sesje egzaminacyjne odbyły się w następujących stowarzyszeniach:

23-25 stycznia

Tarnobrzeskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych: przystąpiło 16 osób, zdało 8 (50%),

Wrocławskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych: przystąpiło 20 osób, zdało 10 (50%),

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości O/Katowice: przystąpiły 24 osoby, zdało 10 (41%).

20-22 lutego

Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości O/Zielona Góra: przystąpiło 39 osób, zdało 23 (59%),

20-22 marca

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości O/Olsztyn: przystąpiły 33 osoby, zdało 21 (63,6%),

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości O/Warszawa: przystąpiło 26 osób, zdało 13 (50%),

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości O/Siedlce: przystąpiło 26 osób, zdało 19 (73%),

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych z Bydgoszczy: przystąpiło 18 osób, zdało 16 (88,8%).

24-26 kwietnia

Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości z Krakowa: przystąpiło 19 osób, zdało 11 (58%),

Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości: przystąpiło 18 osób, zdało 9 (50%),

Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości z Zielonej Góry: przystąpiło 39 osób, zdało 9 (23%),

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości O/Katowice: przystąpiło 31 osób, zdało 10 (32,2%).

22-24 maja

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości O/Bydgoszcz: przystąpiło 16 osób, zdało 6 (37,5%),

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości O/Podlaski w Siedlcach: przystąpiło 20 osób, zdało 13 (65%),

Zarząd Główny PSRWN w Warszawie: przystąpiło 17 osób, zdało 8 (53%),

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych z Częstochowy: przystąpiły 23 osoby, zdało 18 (78%),

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości O/Sieradz: przystąpiło 17 osób, zdało 10 (59%).

W drugim półroczu przewiduje się jeszcze trzy sesje egzaminacyjne 25-27.09., 23-25.10., 27-29.11.

*Lista rzeczoznawców majątkowych z uprawnieniami państwowymi
(dawniej MGPIB, obecnie UMiRM) – stan na luty 1997 r.*

WOJEWÓDZTWO LESZCZYŃSKIE cd.

KIN JERZY (2127), 64-100 Leszno, Os. Ogrody 43/1
BARTOSIEWICZ WIESŁAWA (2129), 64-100 Leszno, ul. Sułkowskiego 18/7

WOJEWÓDZTWO LUBELSKIE

SZYKULSKA BEATA (268), 20-041 Lublin, ul. Kopacińskiego 5/26
BODYS RYSZARD (314), 20-128 Lublin, ul. Lwowska 7/69
MARGUL STANISŁAW (340), 20-640 Lublin, ul. M. Brzeskiej 4/36
ZIELIŃSKA JADWIGA (350), 20-455 Lublin, ul. Wiklinowa 6/58
GRUSZECKA DANUTA (430), 20-465 Lublin, ul. Przybylskiego 22/35
ZAREMBA STANISŁAW (431), 20-485 Lublin, ul. Samsonowicza 7/26
BANASZEWSKI LESZEK (648), 21-100 Lubartów, ul. Kasztanowa 5
ĆWIKŁA SŁAWOMIR (650), 23-210 Kraśnik, ul. Kwiatkowskiego 5/5
JEDLIŃSKI JAN (651), 20-452 Lublin, ul. Bandtkich 2
KOCHAŃSKI STANISŁAW (652), 20-134 Lublin, ul. Wiejska 50
KORULCZYK TADEUSZ (653), 20-844 Lublin, ul. Smyczkowa 4/43
ŁUCIUK MIROSŁAW (655), 21-040 Świdnik, ul. Miła 10
MARTYNOWSKA BOŻENA (656), 20-245 Lublin, ul. Niepodległości 13a/25
NADZIEJA KRYSZYNA (657), 24-320 Poniatowa, ul. Partyzantów 26
OLSZAK SŁAWOMIR (658), 20-485 Lublin, ul. Samsonowicza 61/13
RAŚ JACEK (660), 20-338 Lublin, ul. Krafcowa 109/74
STUDZIŃSKI JANUSZ (661), 20-242 Lublin, ul. Rutkowskiego 3/5
SZCZUCKI ADAM (662), 20-048 Lublin, ul. Legionowa 2/37
WĄCIOR ANNA, MAŁGORZATA (664), 24-122 Góra Puławska, Klikawa 29
WILKOS ZBIGNIEW (665), 23-200 Kraśnik, ul. Kochanowskiego 3/15
WOJCIECHOWSKI BOGUMIŁ (666), 20-617 Lublin, ul. Boczna Siewnej 7/4
ZYGA JACEK, ANDRZEJ (667), 20-867 Lublin, ul. Świętokrzyska 17/13
SUWAŁA MIECZYSLAW (731), 20-532 Lublin, ul. Gościnną 7/5
LESZCZYŃSKI JAROSŁAW (978), 20-555 Lublin, ul. Szwolężerów 6/10
ROSZCZEWSKI MAREK (983), 20-868 Lublin, ul. Karpacka 29
BRONISZ JAN (1210), 21-100 Lubartów, ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 6/11
JANUSZEWSKI ZBIGNIEW (1212), 20-539 Lublin, ul. Dziewanny 15/40
KACZOROWSKI STANISŁAW (1213), 20-013 Lublin, ul. Muzyczna 4 /26
KAMIŃSKI ANTONI (1214), 24-100 Puławy, ul. Zielona 28
KOPER ALEKSANDER (1215), 20-047 Lublin, ul. Szarych Szeregów 1/25
MUCHA MIROSŁAW (1216), 20-047 Lublin, ul. Szarych Szeregów 6/9a
SAGAN HALINA (1219), 24-320 Poniatowa, ul. Kraczevska 29/3
STUDZIŃSKI KRZYSZTOF (1220), 20-237 Lublin, ul. Mickiewicza 28/7
TUROWSKI JULIAN (1221), 24-100 Puławy, ul. Lessla 1/23
WACIŃSKI JANUSZ (1222), 20-620 Lublin, ul. Muzyczna 7/2
WASAK MIECZYSLAW (1224), 21-100 Lubartów, ul. Trzciniec 21
ZAWADZKI MIROSŁAW (1226), 20-046 Lublin, ul. Puławska 18/134
KOŁODZIEJ-WNUK ELŻBIETA (1238), 20-858 Lublin, ul. Zakopiańska 1/121
JANOWSKI TADEUSZ (1291), 20-538 Lublin, ul. Ochockiego 5/28
OŻGA JÓZEF (1295), 20-706 Lublin, ul. Farmaceutyczna 4/30
SARAN JOLANTA (1317), 20-552 Lublin, ul. Rycerska 4 /59
CZYŻEWSKI JAN (1375), 24-204 Wojciechów, Kol. Wojciechów 5
KRÓL GUSTAW (1377), 20-868 Lublin, ul. Karpacka 34
KRYK TOMASZ (1378), 20-468 Lublin, ul. Kruczkowskiego 1b/59
MAŁAJ ANDRZEJ (1505), 20-067 Lublin, ul. M. Ćwiklińskiej 2/8
KARWICKA HALINA, MARIA (1533), 20-471 Lublin, ul. Nałkowskich 96/26
SZADY JANINA (1544), 20-827 Lublin, ul. Araszkiewicza 26
KAMIŃSKI MARCIN (1761), 20-861 Lublin, ul. Paderewskiego 14/202
KARDASZEWSKI JACEK (1762), 20-029 Lublin, ul. Skłodowskiej 50/7
ROWIŃSKI JAN (1765), 20-425 Lublin, ul. Kwiatowa 23/21
ŻAK PIOTR (1766), 20-026 Lublin,
JANICKA TERESA (1843), 20-539 Lublin, ul. Dziewanny 9/35
KAMELA TERESA (1844), 23-200 Kraśnik, ul. Reja 22
KOZUB BOŻENA (1846), 23-200 Kraśnik, ul. Ostrowiecka 27
PIJANOWSKI MAREK (1847), 20-620 Lublin, ul. Zachodnia 11/23
WROŃSKI LESZEK (1848), 20-501 Lublin, ul. Nadbystrzycka 93/5

GOLEŃ PIOTR (2255), 23-200 Kraśnik, ul. Piłsudskiego 25
JAKUBOWSKI STANISŁAW (2256), 20-325 Lublin, ul. Droga M. Majdanka 55/29
KASPEREK TADEUSZ (2258), 21-100 Lubartów, ul. Lubelska 87/1
KOCHAŃSKA KRYSZYNA (2259), 20-134 Lublin, ul. Wiejska 50
KOWAL BRONISŁAW (2260), 24-100 Puławy, ul. Grota Roweckiego 10/5
KURYŁO GRZEGORZ (2262), 24-100 Puławy ul. Cichockiego 12/20
PIETRZAK STANISŁAW (2264), 23-213 Zakrzówek, ul. Konstytucji 3 Maja 8

WOJEWÓDZTWO ŁOMŻYŃSKIE

NOWAK JAN (1060), 18-400 Łomża, ul. Poznańska 119b/7
BROŻYNA MARIAN (1352), 18-400 Łomża, ul. Chopina 3/7
BŁĄŻEJAK ANTONI, ZBIGNIEW (1451), 18-300 Zambrów, ul. Raginisa 3/24
DOMURAT JERZY (1452), 18-403 Łomża, ul. Niemcewicza 10/4
FAJFER KAZIMIERZ (1453), 18-200 Wysokie Mazowieckie, ul. Ludowa 72/25
JEMIELITA STANISŁAW (1457), 18-210 Szepietowo, Szepietowo Wawrzyńce 49/5
KOWALEWSKI JERZY (1458), 18-404 Łomża, ul. Księcia Janusza 19/9
MASŁOWSKI STANISŁAW (1459), 18-402 Łomża, ul. Korczaka 35
SAWICKI JAN (1462), 18-400 Łomża, ul. Chopina 2/37
SENDERSKI REMIGIUSZ (1463), 18-400 Łomża, ul. Polowa 17/27
WYSZYŃSKI FRANCISZEK (1465), 18-200 Wys. Mazowieckie, ul. Ludowa 76/17
PĘZA ZDZISŁAW (1538), 18-404 Łomża, ul. Kasztelańska 1/3
STANKIEWICZ JAN (1621), 18-220 Czyżew Osada, ul. Slowackiego 17
POPLAWSKI SERGIUSZ (1633), 18-404 Łomża ul. Kasztelańska 1/12
BUKOWSKI JERZY (1882), 18-400 Łomża, ul. Reymonta 7/24
DMOCHOWSKI MIECZYSLAW (1883), 18-400 Łomża, ul. Adama Chętnika 16
ANASZKO MIROSŁAW (1995), 18-400 Łomża, ul. Konstytucji 3 Maja 5/1
HARASIMOWICZ JAN (1997), 19-203 Grajewo, Os. Południe 45/36
KAZŁOWSKA TERESA (1998), 19-203 Grajewo, Os. Południe 13/14
KOZIKOWSKI STANISŁAW (1999), 18-403 Łomża, ul. Śniadeckiego 9/3
SZUMOWSKI JÓZEF (2000), 18-400 Łomża, ul. Staffa 8/4
KMIEĆ TADEUSZ, MAREK (2001), 18-500 Kolno, ul. Marii Dąbrowskiej 6/19
KRAJEWSKI KRZYSZTOF (2002), 18-200 Wys. Mazowieckie, ul. Długa 59/8
OLSZEWSKI ANTONI, JAN (2005), 19-203 Grajewo, Os. Południe 47/20
POLESIŃSKI WOJCIECH (2007), 18-403 Łomża, ul. Poznańska 141a/20
TYSZKIEWICZ TADEUSZ (2008), 19-203 Grajewo, Os. Południe 1/63

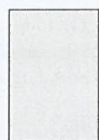
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

TELEGA TOMASZ (25), 91-335 Łódź, ul. Grunwaldzka 12 c
DOBRSKI TOBIASZ (52), 91-164 Łódź, ul. Romualda Cebertowicza 64
BANDEL ANNA (84), Konstancyn Łódzki, ul. Ks. Łabentowicza 3
KOZŁOWSKI KRZYSZTOF (86), 91-473 Łódź, ul. Julianowska 1/258
ZIĄBKA ZDZISŁAW (90.), Aleksandrów Łódzki, ul. Piotrkowska 61a
PERNAK JACEK (129), 90-329 Łódź, ul. Popowskiego 3/25
PEDZIN CZESŁAW (208), 93-552 Łódź, ul. Brzozowskiego 4/12
KUCHARSKA-STASIAK EWA (254), 94-011 Łódź, ul. Wileńska 56/58
SAKOSIK WOJCIECH, JAN (393), 94-011 Łódź, ul. Wileńska 46/67
CHROSTEK JANUSZ (399), 95-100 Zgierz, ul. Komuny Paryskiej 56/60 m. 29
JĘDRZEJCZAK STANISŁAW (401), 90-644 Łódź, ul. Żeligowskiego 50/52 m. 97
KOBIERECKA URSZULA (402), 91-403 Łódź, ul. Pomorska 134/136 m. 26
KOZŁOWSKI KRZYSZTOF (403), 93-362 Łódź, ul. Szkolna 7
KREPSKA ELŻBIETA (404), 94-046 Łódź, ul. Armii Krajowej 2/10
KRÓLIKOWSKA URSZULA (405), 91-163 Łódź, ul. Kotarbińskiego 14
LIS BOGUSZ, KAZIMIERZ (406), 95-100 Zgierz, ul. Dubois 6
PTAK WOJCIECH (407), 91-232 Łódź, ul. Zagonowa 23
WAWRZYŃCZAK PAWEŁ (408), 95-100 Zgierz, ul. Staszica 16
WOŚKO RYSZARD (409), 94-216 Łódź, ul. Filarecka 19
ZIELIŃSKI JERZY (410), 93-343 Łódź, ul. Wiskicka 17
LEDZION-TROJANOWSKA ZDZISŁAWA (414), 91-496 Łódź, ul. Poziomkowa 27
SKONIECZKO ZDZISŁAW (491), 92-413 Łódź, ul. Henryka Brodatego 4/6
BOBCZYŃSKI JACEK (562), 94-056 Łódź, ul. Bat. Chłopskich 8/32
CHUDZIK ANDRZEJ (564), 93-523 Łódź, ul. Paderewskiego 39/65

SŁUPECKI MICHAŁ (576), 90-447 Łódź, ul. Piotrkowska 193/17
BIAŁECKA ANNA (669), 93-219 Łódź, ul. Tatrzańska 47/49 m. 7
BICZ MARIA (764), 93-202 Łódź, ul. J. Dąbrowskiego 101/105
CHOJNACKI LEONARD, KAZIMIERZ (765), 95-100 Zgierz, ul. Poprzeczna 12
DOMAGAŁA BARBARA (766), 93-139 Łódź, ul. Chełmońskiego 6/44
PILAK LECH (767), 94-007 Łódź, Al. K. Wyszyńskiego 40/22
BOLWEK IWONA (768), 95-200 Pabianice, ul. Podleśna 8/7
JAKOWICKA LILIANA (770), 90-536 Łódź, ul. Gdańska 148/57
KĘDZIERA HENRYK (771), 91-851 Łódź, ul. Marysińska 104 b/17
KOSATKA JANUSZ (774), 93-166 Łódź, ul. Lelewela 17/17
KOWALSKA-MOHMAND JOANNA (775), 90-368 Łódź, ul. Piotrkowska 182/468
MAJEWSKI ADAM (776), 95-200 Pabianice, ul. Wiejska 20/33
RZUTT-KOWALSKA KRYSZYNA (778), 91-022 Łódź, ul. Żubradzka 11/67
RZEPKOWSKA MARIOLA (779), 95-200 Pabianice, ul. Smugowa 18/25
ŚNIADY ZDZISŁAW (782), 94-004 Łódź, ul. Retkińska 98/44
WACHULA LECHOSŁAW (783), 94-046 Łódź, ul. Armii Krajowej 78/22
WRZEŚNIEWSKI MAREK (784), 90-436 Łódź, Al. Kościuszki 93/19
ŻURAWSKI STANISŁAW (785), 30-139 Łódź, ul. Narutowicza 84/18
NYKIEL LECHOSŁAW (845), 93-474 Łódź, ul. Holownicza 7a
BERSIŃSKA TERESA (972), 90-030 Łódź, ul. Nowa 25/49
KULIK KRZYSZTOF (996), 90-307 Łódź, Al. Piłsudskiego 55/12
KUZIUR EUGENIUSZ (1032), 91-446 Łódź, ul. Zgierska 21/82
CHOJNACKA-RZELNIK TERESA (1230), 95-200 Pabianice, ul. W. Janke 50/23
BERSIŃSKI MAREK (1288), 90-030 Łódź, ul. Nowa 25/49
OSIŃSKA CECYLIA (1301), 91-849 Łódź, ul. Jonechera 1/11
SŁOMIŃSKI JAROSŁAW (1303), 95-100 Zgierz, ul. Żytunia 72
STASZKIEWICZ ANDRZEJ (1304), 90-319 Łódź, ul. Wigury 30a/17
ZŁOTNICKA KRYSZYNA (1306), 91-473 Łódź, ul. Łagiewnicka 122/53
CIEŚLAK TOMASZ (1309), 94-002 Łódź, ul. Sprinterów 4/29
GÓRAL TADEUSZ (1310), 93-024 Łódź, ul. Niemcewicza 24/28
IGNACZAK BARBARA (1311), 94-058 Łódź, ul. Batalionów Chłopskich 3/88
KRUKOWSKI KAZIMIERZ (1312), 93-281 Łódź, ul. Śmigłego Rydza 32/190

KRZEMIŃSKA-FREDA BLANDYNA (1313), 92-109 Łódź, ul. Junacka 11a
STĘPNIĄK MAGDALENA (1314), 93-219 Łódź, ul. Tatrzańska 65/69
DOBRSKA DANUTA (1316), 91-164 Łódź, ul. Cebertowicza 64
GORTAT JERZY (1368), 91/134 Łódź, ul. Rojna 60/27
ŚLIPIERZ DOROTA (1372), 92-305 Łódź, ul. Służbowa 31/8
SZYMBORSKI ZBIGNIEW (1374), 92-525 Łódź, ul. Gorkiego 1/10
MACIEJEWSKI PIOTR (1489), 94-010 Łódź, ul. Sandomierska 1/9 m. 160
KELLER STANISŁAW (1510), 92-403 Łódź, ul. Olechowska 2
SMOLAGA TERESA (1513), 91-474 Łódź, ul. Biegańskiego 34/1
KALINOWSKI PIOTR (1656), 93-342 Łódź, ul. Szczanieckiej 21/26
KURYŁOWICZ KRZYSZTOF (1676), 91-496 Łódź, ul. Nastrojowa 71/27
SZOPIŃSKI KAZIMIERZ (1796), 93-149 Łódź, ul. Mazurska 31/28
KONOPKA ANNA (1809), 94-101 Łódź, ul. Narciarska 15/17m 30
KRZEMIŃSKI KRZYSZTOF (1810), 97-120 Galkówek, Galków Duży, ul. Dzieci Polskich 21
KUJAWA ANNA (1812), 93-277 Łódź, ul. Rodakowskiego 10/25
TYLMAN GRZEGORZ (1813), 95-100 Zgierz, ul. Gałczyńskiego 28/19
WALIS JANUSZ, JACEK (1993), 91-308 Łódź, ul. Ciesielska 20/28
PRZEWŁOCKI STEFAN (2024), 93-281 Łódź, ul. Śmigłego Rydza 46/27
ZAGAJEWSKI EWARYST (2048), 92-511 Łódź, ul. Czajkowskiego 7/9
KOLASA MARIAN (2216), 91-850 Łódź, ul. Marysińska 90/24
KWIATKOWSKI RYSZARD (2217), 91-032 Łódź, ul. Limanowskiego 154/27
MATUSZEWSKA HANNA (2218), 95-200 Pabianice, ul. Wiejska 20/34
MRUGOWSKA-BEDNAREK AGNIESZKA (2219), 91-496 Łódź, ul. Nastrojowa 12/35
PARTYKA DARIUSZ (2220), 94-048 Łódź, ul. Tomaszewicza 7/65
RER EDWARD (2221), 95-200 Pabianice, ul. M. Konopnickiej 45/3
SIKORSKA BOGU MIŁA (2222), 91-161 Łódź, ul. Mencla 5
SZLAWSKA ZOFIA (2223), 92-531 Łódź, ul. Bartoka 61/154
WAŁOWSKA BARBARA (2225), 91-462 Łódź, ul. Zgierska 93/105 m. 188
WILMAŃSKI FLORIAN (2226), 95-100 Zgierz, ul. B. Żeleńskiego 17/9
ZARYCHTA ANDRZEJ (2229), 90-369 Łódź, ul. Piotrkowska 204/210 m. 348
KOTLICKI TADEUSZ (2230), 92-328 Łódź, ul. Zboreza 9b m. 6

Cennik reklam



cena reklamy (cz-b) w formacie A4 wewnątrz numeru – 800 zł



cena reklamy (cz-b) w formacie A5 wewnątrz numeru – 500 zł



cena reklamy (cz-b) w formacie A6 wewnątrz numeru – 200 zł

Cena reklam na zewnętrznych stronach okładki wynosi 1800 zł (pełen kolor), a wewnątrz okładki 1500 zł (1 lub 2 kolory). Cena nie obejmuje podatku VAT.

Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

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



Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców
Wyceny Nieruchomości
Zarząd Główny oraz oddział
terenowy w Olsztynie



*Serdecznie zapraszają do udziału w VI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych pod hasłem:
"Gwarancje jakości usług rzeczoznawców majątkowych" w dniach 11-13 września 1997 r. w Olsztynie*

Tematyka Konferencji dotyczyć będzie następujących zagadnień problemowych:

- Determinanty jakości opracowań rzeczoznawców, wiedza rzeczoznawców, warsztat (metody, doświadczenia), unormowania prawne, odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna;
- Oczekiwania zamawiających i ochrona ich interesów, wymagania dotyczące jakości, terminowości i kosztów, rynek zamówień-szkolenie odbiorców.

Zarysowana problematyka będzie przedstawiona w formie: referatów zamawianych przez organizatora, referatów zgłaszanych przez uczestników Konferencji i przyjętych przez Radę Programową, udziału w dyskusji.

Wszystkie referaty będą opublikowane w formie materiałów konferencyjnych i dostarczone uczestnikom przed rozpoczęciem Konferencji.

Ramowy Program Konferencji

11.09. czwartek po południu – uroczyste otwarcie Konferencji

12.09. piątek – całodziennie obrady, wieczorem spotkanie towarzyskie

13.09. sobota – obrady do godzin południowych.

Z przyjemnością pragniemy Państwa poinformować, że do udziału w Konferencji zgłosiło już swój udział wielu zainteresowanych tą problematyką przedstawicieli ministerstw, stowarzyszeń i organizacji zawodowych.

W trakcie trwania Konferencji organizatorzy proponują Państwu wzięcie udziału w imprezach towarzyszących, takich jak: III Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym (wszystkich zainteresowanych udziałem prosimy o wcześniejszy kontakt z organizatorem, kol. Bogusławem Rusakiem, tel. 089 527-57-68), spektakl teatralny, spotkanie towarzyskie, występ kabaretowy, wystawa dorobku Stowarzyszeń, prezentacja programów komputerowych do wyceny nieruchomości, sprzedaż wydawnictw i katalogów.



Miejscem obrad Konferencji (jak i imprez towarzyszących) będą obiekty miasteczka studenckiego Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie-Kortowie (zlokalizowane nad jeziorem w otoczeniu parkowym).

Koszty uczestnictwa w Konferencji wynoszą:

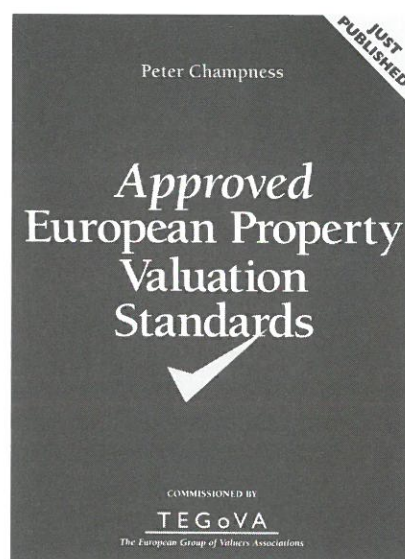
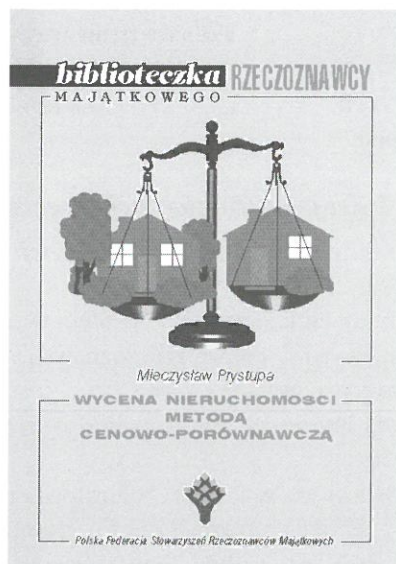
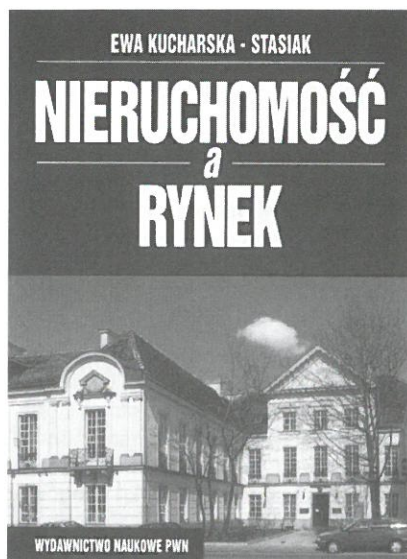
- 490 zł – osoby, które dokonały wpłaty do dnia 15 maja 1997 r. na konto biura organizacyjnego,
- 540 zł – osoby, które dokonają wpłaty do 1.07.1997 r.

obejmują: materiały konferencyjne, pełne wyżywienie, spektakl teatralny, udział w spotkaniu towarzyskim, imprezy towarzyszące. Wpłaty za uczestnictwo dokonuje się na konto bankowe Fundacji im. M. Oczapowskiego w BGŻ SA Olsztyn nr 20301589-7823-2705-11

nie obejmują: kosztów zakwaterowania. Ze względu na ograniczoną możliwość rezerwacji miejsc hotelowych organizatorzy Konferencji zwracają się z prośbą o wcześniejsze przesłanie wypełnionego formularza uczestnictwa i rezerwacji hotelowej.

Dyrektor Konferencji: Zbigniew Wrześniowski, 10-720 Olsztyn-Kortowo, Prawocheńskiego 15, pokój 8B, tel/fax (0 89) 523-34-42, **Biuro Organizacyjne Konferencji:** Fundacja im. M. Oczapowskiego, 10-724 Olsztyn-Kortowo, Heweliusza 12, telefon (089) 523-49-25, 523-49-69 i 523-32-20; telex 052-64-19; fax (089) 523-44-11.

NOWOŚCI WYDAWNICZE



Do nabycia w Biurze Federacji

„Rzeczoznawca Majątkowy” numery 3/94, 5/95, 6/95, 7/96 – po 7,00 zł, numery 8/96, 9/96, 10/96, 11/96 – po 10,00 zł i nr 12/97 – po 12,00 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 kupujących powyżej 10 sztuk cena 11,00 zł/szt.)

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

„Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą” – dr M. Prystupa – po 15,00 zł

„Nieruchomości a rynek” – E. Kucharska-Stasiak – po 22,00 zł
(dla stowarzyszeń kupujących pow. 10 sztuk cena 20,00 zł)

Apaszkę jedwabną, malowaną, z logo Federacji – po 49,00 zł

Apaszkę jedwabną, gładką, z logo Federacji – po 46,00 zł

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

Znaczek srebrny – logo Federacji – po 6,00 zł

Parasol niebieski z logo Federacji – po 40,00 zł

Szczegółowych informacji udziela Rafał Karpiński tel. (022) 827-11-30

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH.

Redakcja: Magdalena Jędrzejewska (sekretarz redakcji), Mieczysław Prystupa (redaktor naczelny). Stali współpracownicy: Andrzej Kobylecki, Bohdan Stępień, Ewa Wojciul, Ewelina Czecharowska, Magdalena Kalus, Małgorzata Kutyla, Hanna Skóra, Maria Rymarowicz.

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 Zajączkowski, inż. Jerzy Zębal, dr hab. inż. Sabina Żróbek oraz przewodniczący stowarzyszeń regionalnych.

Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Międzyborska 92/2, tel./fax 10-58-13.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska, zdjęcia: Szymon Kobusiński.

Numer oddano do druku w dniu 23 czerwca 1997 r.

Firma ABC Poland informuje, że wraz z IUNG Puławy i brytyjską firmą Brown & Co realizuje dla Ministerstwa Rolnictwa projekt PHARE zatytułowany "Rozwój rynku ziemi w Polsce".

Realizacja projektu, podczas którego przeszkolono pracowników agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami rolnymi, dobiega końca i realizatorzy projektu wraz z Federacją Rzecznawców mają przyjemność zaprosić Państwa na szkolenie w ramach tematyki projektu. Prosimy o zgłoszenia osób, które posiadają doświadczenie związane z rolnictwem, z wyceną nieruchomości rolnych, a także kontakty z rolnikami i chciałyby zająć się obrotem nieruchomościami rolnymi.

Kurs jest bezpłatny (uczestnicy pokrywają tylko koszty przejazdu i noclegów).

Osoby zainteresowane prosimy o przesłanie zgłoszeń pocztą lub faxem do Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych, ul. Kopernika 30 p. 224, 00-950 Warszawa, tel./fax: 022/826-41-62.

Zgłoszenie powinno zawierać: imię i nazwisko kandydata, adres, numer telefonu, wykonywany zawód, krótki opis doświadczenia wymaganego od kandydatów.

Miejsce szkoleń: Centrum Szkoleniowo-Kongresowe w Puławach

Terminy szkoleń: 14-18 lipca i 21-25 lipca 1997 r.

Przewidywana tematyka szkoleń:

- ◆ *rola profesjonalnego doradztwa w zakresie rynku ziemi*
- ◆ *przygotowywanie dokumentacji w obrocie nieruchomościami rolnymi*
- ◆ *zagadnienia prawne związane z obrotem na rynku ziemi
– nowa ustawa o obrocie nieruchomościami*
- ◆ *wykorzystanie programów komputerowych do obrotu nieruchomościami rolnymi*
- ◆ *zagadnienia etyki zawodowej, promocji firmy i zatrudnienia personelu*
- ◆ *rola profesjonalnego doradztwa w zakresie rynku ziemi*
- ◆ *zajęcia praktyczne w terenie w zakresie wyceny nieruchomości rolnych i form marketingu w sprzedaży gospodarstw rolnych*

SEMINARIUM NA FALACH BAŁTYKU

W dniach 22-24 kwietnia br. odbyło się ogólnokrajowe seminarium dla rzeczoznawców majątkowych i biegłych z list wojewodów na promie Polskiej Żeglugi Bałtyckiej "WILANÓW" w trakcie rejsu Świnoujście – Kopenhaga.

To specyficzne seminarium o ciekawej tematyce, omawiające całość problematyki szacowania wartości gruntów będących w użytkowaniu wiecznym, zorganizowane zostało przez Koszalińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie przy udziale Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Uczestnikami seminarium było 120 rzeczoznawców z 22 województw.



Uczestnicy seminarium na promie "Wilanów"

Seminarium prowadzono w formie panelowej. Paneliści: Stanisława Kalus, prof. Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach; Tomasz Telega, wiceprezydent Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych; Zbigniew Baranowski z Departamentu Katastru Nieruchomości w Głównym Urzędzie Geodety Kraju, umożliwili uczestnikom prowadzenie szerokiej dyskusji na tematy związane z użytkowaniem wiecznym gruntów.

Dr Zdzisława Ledzion-Trojanowska – Przewodnicząca Krajowej Komisji Arbitrażowej PFSRM – omówiła bardzo praktycznie najczęstsze błędy popełniane w operatach szacunkowych na tle doświadczeń z prac Komisji.

Na zakończenie seminarium wszyscy uczestnicy otrzymali zaświadczenia (z sylwetką promu "Wilanów") o ukończeniu seminarium, podpisane przez Prezydenta Federacji p. Andrzeja Kalusa i p. Jana Malickiego, prezesa Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Program rejsu przewidywał kilkugodzinne zwiedzanie Kopenhagi oraz udział w imprezach rozrywkowych na promie. Na uroczystej, towarzyskiej kolacji połączonej z wieczorem kapitańskim wszystkich uczestników seminarium spotkało szczególne wyróżnienie. Z rąk kapitana promu każdy otrzymał pamiątkowy Dyplom Polskiej Żeglugi Bałtyckiej w Kołobrzegu "Na pamiątkę dwukrotnego pokonania Bałtyku oraz przebycia 260 mil morskich na trasie Świnoujście – Kopenhaga – Świnoujście", jednocześnie informujący, że został (a) zaliczony (a) w Poczet Honorowych Dworzan Jego Królewskiej Mości Władcy Mórz i Oceanów Neptuna i otrzymał imię morskie: Mors lub Syrenka.