



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (14), Lipiec-Wrzesień 1997

Cena 12 zł

ISSN 1233-054X

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



*Kodeks rzeczoznawców majątkowych ●
Wybrane zagadnienia użytkowania wieczystego gruntów ● Zasady udzielania zamówień publicznych ●
Kalendarz prawny ● VAT a usługi w zakresie wyceny nieruchomości ● Podstawowe błędy w wycenach nieruchomości metodą cenowo-porównawczą ●
Podejście kosztowe – błędy w wycenie ● Najczęściej występujące błędy w wycenie nieruchomości podejściem dochodowym ●
Projekt standardu szacowania strat spowodowanych powodzią ● O aktualizowaniu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste stów parę ● Pomoc inwestorowi ● Funkcja gwarancyjna operatu szacunkowego ●
Sheffield ● Raport Mallinsona od strony praktyki ● Jak taksują w USA ● CEEVAN ●
Z życia Federacji ● Zestawienie ilości osób, które poddały się postępowaniu kwalifikacyjnemu ●
Plany seminariów ● Lektura dla rzeczoznawcy ●*

Wrocław, Fot. Wróblewski/PAP

Zapraszamy do Olsztyna



W NUMERZE:

PRAWO

Kodeks rzeczoznawców majątkowych – wywiad z dyr. H. Jędrzejewskim z UMiRM	2
Z. Małecki Wybrane zagadnienia użytkowania wieczystego gruntów (cz I)	6
A. Borowicz Zasady udzielania zamówień publicznych (cz. II).....	10
Kalendarz prawny	12
VAT a usługi w zakresie wyceny nieruchomości	13

STANDARDY I METODY WYCEN

M. Prystupa, J. Szymański Podstawowe błędy w wycenach nieruchomości metodą cenowo-porównawczą	14
M. Borycki Podejście kosztowe – błędy w wycenie	16
E. Kucharska-Stasiak Najczęściej występujące błędy w wycenie wartości nieruchomości podejściem dochodowym.....	18
Projekt standardu szacowania strat spowodowanych powodzią	20
O aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste słów parę	24
D. Jędrzejewska-Szmek Pomoc inwestorowi (cz. II).....	26
A. Becht Funkcja gwarancyjna operatu szacunkowego	29

ZAGRANICA

M. Kalus, G. Łęczyk Sheffield	30
M. Bilski Raport Mallinsona od strony praktyki	32
D. Dobrska Jak taksują w USA?	34
M. Rymarowicz CEEVAN	35

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Z życia Federacji	37
Zestawienie ilości osób, które podały się postępowaniu kwalifikacyjnemu	41
Plan seminariów do końca 1997 r.	42
Lektura dla rzeczoznawcy	43

Drodzy Czytelnicy

19 czerwca br. Sejm RP uchwalił ustawę o gospodarce nieruchomościami. Ta swoista "Konstytucja nieruchomościowa" powstała także dzięki zaangażowaniu przedstawicieli środowiska rzeczoznawców majątkowych. O nowych rozwiązaniach zawartych w tym akcie prawnym możecie Państwo przeczytać w otwierającej nasz numer rozmowie z dyrektorem Henrykiem Jędrzejewskim z Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Tragedia powodzi, która dotknęła w lipcu tysiące naszych rodaków, nie pozostała bez echa w środowisku "wyceniaczy". Publikujemy tekst projektu nowego standardu zawodowego, opracowanego przez zespół specjalistów z Wrocławia, dotyczącego szacowania strat spowodowanych powodzią.

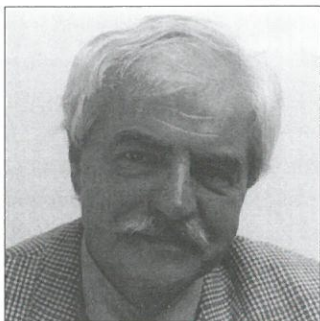
11 września rozpoczyna się VI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, w tym roku zorganizowana w Olsztynie wspólnie przez Federację i Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. Wiodącym tematem konferencji jest doskonalenie warsztatu zawodowego rzeczoznawców. Życząc wszystkim owocnych obrad, zachęcamy do lektury trzech artykułów poświęconych podstawowym błędom, jakie popełniają rzeczoznawcy wyceniający wartość nieruchomości podejściem kosztowym, dochodowym oraz metodą porównawczo-cenową.

Do zobaczenia w Olsztynie!

Redakcja



KODEKS RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



21 sierpnia br. Sejm przyjął uwagi Senatu do uchwalonej 19 czerwca br. **ustawy o gospodarce nieruchomościami**. Ustawa oczekuje więc tylko na podpis Prezydenta RP. Po jej podpisaniu ustawa wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 1998 r. Ustawodawca wprowadził sześciomiesięczny okres *vacatio legis*, konieczny dla wydania przepisów wykonawczych oraz zapoznania z nowymi regulacjami zainteresowanych osób, organów i instytucji. Z tej okazji rozpoczynamy publikację cyklu wywiadów z dyrektorem Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (UMiRM) p. Henrykiem Jędrzejewskim.

19 czerwca br. Sejm RP uchwalił ustawę o gospodarce nieruchomościami. Jakie były przesłanki podjęcia inicjatywy legislacyjnej dla wydania tego aktu prawnego?

Przesłanek tych było wiele, postaram się wymienić najważniejsze z nich. Po pierwsze: wzrost znaczenia nieruchomości w polskiej gospodarce. Stały się one towarem poszukiwanym na rynku, lokatą kapitału, podstawą inwestycji, zabezpieczeniem kredytów, podstawą gospodarki majątkiem Skarbu Państwa i gmin. Umożliwiają realizację miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wdrażanie ładu przestrzennego. W niedalekiej przyszłości staną się podstawą opodatkowania.

Po drugie: przemiany ustrojowe, jakie zaszły w Polsce po roku 1989. Wymieniłbym tu: zapisy konstytucyjne dotyczące ochrony prawa własności; utworzenie nowych gmin samorządowych; nadanie gminom osobowości prawnej, a także utworzenie mienia komunalnego i komunalizacja części mienia Skarbu Państwa. Można by również wskazać na akcję ogólnokrajową związaną z uwłaszczeniem osób prawnych, a także podjęcie procesów prywatyzacyjnych.

Po trzecie: wprowadzenie w Polsce gospodarki rynkowej, w tym również w odniesieniu do nieruchomości.

Po czwarte: niewystarczające regulacje prawne pochodzące z okresu poprzedzającego dokonane w naszym kraju przemiany. Mam tu na myśli ustawę z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Ustawa ta, pomimo że ma dopiero 12 lat, była już 24 razy nowelizowana. Tak częste nowelizacje prowadzą do zagubienia jednolitej filozofii ustawy, powodują jej nieczytelność oraz nie pozwalają na kompleksowe uregulowanie całej niezbędnej problematyki.

Dlatego też w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa podjęto dwa i pół roku temu inicjatywę legislacyjną dla wydania nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Inicjatywę tę przejął następnie utworzony z dniem 1 stycznia 1997 r. UMiRM.

Prace nad ustawą trwały prawie trzy lata, czy można by wskazać autorów projektu ustawy?

Ustawa powstała jako efekt zbiorowej pracy wielu osób, organizacji i instytucji tzn. bezpośrednich autorów, konsultantów i ekspertów, na etapie legislacji rządowej i parlamentarnej. Jest ona również wynikiem consensusu godzącego interesy organów, środowisk i różnych organizacji związanych z nieruchomościami.

Nie sposób wymienić imiennie wszystkich, którzy brali udział w ukształtowaniu przepisów ustawy. Istnieje bowiem zawsze obawa, że można kogoś pominąć lub urazić. Zacznę od zespołu

autorskiego, gdyż ta grupa osób zarysowała pierwszy kształt ustawy. Projekt ustawy opracował zespół pracowników Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości pod moim kierownictwem w składzie: Henryk Jędrzejewski, Danuta Błaszczuk, Małgorzata Kutyla oraz Hanna Skóra. Członkiem zespołu był także znany prawnik p. Albin Kolarski, nie będący pracownikiem Departamentu. Nad kształtem ustawy pracowali eksperci indywidualni i zbiorowi. Chciałbym tu przede wszystkim wymienić prof. Stanisławę Kalus, która wniosła największy wkład zarówno w udoskonalenie tekstu jak i obronę zaproponowanych rozwiązań. Istotnej pomocy udzielili także prof. Andrzej Hopfer, prof. Władysław Brzeski, dyr. Jan Ciszewicz, sędzia Zenon Marmaj oraz prof. Jan Szachułowicz.

Z ekspertów zbiorowych chciałbym wymienić organizacje samorządu terytorialnego: Związek Miast Polskich, Unię Metropolii Polskich oraz Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego, Konwent Wojewodów i organizacje zawodowe: Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Polską Federację Pośredników w Obrocie Nieruchomościami oraz Branżową Izbę Mieszkalnictwa. Pomocy merytorycznej udzielili także panowie: Bohdan Zdziennicki, podsekretarz stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości oraz Witold Modzelewski, ówczesny podsekretarz stanu w Ministerstwie Finansów. Szczególnie ciepło wspominam pomoc Jana Macieja Czajkowskiego, prezydenta miasta Zgierza a zarazem wiceprzewodniczącego Związku Miast Polskich.

Wydanie ustawy nie byłoby możliwe bez wsparcia politycznego. Było ono nie mniej ważne niż pomoc merytoryczna. Szczególnie dużo dla sprawy dokonała pani minister Barbara Blińska, która udzieliła pełnego poparcia projektowi ustawy, a jej uchwalenie potraktowała jako jedno z priorytetowych zadań resortu, którym kieruje. Pani minister zaangażowała również cały swój autorytet posła w czasie debat parlamentarnych. Poparcia udzielili również podsekretarze stanu w MGPIB Stanisław Mizdra i Józef Kalisz. W parlamencie daleko idącej pomocy udzielili: pan prof. Tadeusz Biliński, przewodniczący sejmowej Komisji Polityki Przestrzennej, Budowlanej i Mieszkaniowej oraz posłowie Jerzy Jankowski, Stanisław Kusior i Jan Szymański.

Korzystając z okazji chciałbym wszystkim wymienionym przeze mnie osobom, instytucjom i organizacjom serdecznie podziękować i stwierdzić, że bez ich solidarnej współpracy nie byłoby tej ustawy.

Jako pismo przeznaczone głównie dla rzeczoznawców majątkowych chcielibyśmy się dowiedzieć jakie najważniejsze regulacje dla tego środowiska zawiera ustawa?

Ustawa zawiera kompleksowe regulacje dotyczące nieruchomości, jest nawet potocznie nazywana Kodeksem Nieruchomości. Problematyka ustawy jest bardzo szeroka i oczywiście dotyczy nie tylko rzeczoznawców majątkowych, jednak trzeba stwierdzić, że w gospodarce nieruchomościami opartej o zasady rynkowe, rola rzeczoznawców majątkowych jest niezwykle istotna. Postaram się zatem przedstawić regulacje dotyczące tego środowiska. Zawód rzeczoznawcy majątkowego, a także jego nazwa zostały formalnie usankcjonowane. Określono prawa i obowiązki rzeczoznawców majątkowych, a także zasady odpowiedzialności zawodowej. Zdefiniowano i określono zasady dotyczące wycen nieruchomości oraz przeprowadzania wyceny masowej, którą jest powszechna taksacja nieruchomości. Wprowadzono, przy wielu czynnościach cywilno-prawnych dokonywanych na nieruchomościach, obowiązek korzystania z wycen wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych.

Na czym więc polega prawne usankcjonowanie zawodu?

Choć faktycznie istnieje grupa osób dokonujących wycen nieruchomości, to jednak z prawnego punktu widzenia zawód „rzeczoznawstwo majątkowe” jeszcze nie istnieje. Wejście w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami sytuację tę zasadniczo zmieni. Na mocy zapisu ustawowego utworzono bowiem zawód „rzeczoznawstwo majątkowe” przypisując mu formalnie nazwę, która do tej pory funkcjonowała zwyczajowo. W art. 174 wyraźnie zapisano, że rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców majątkowych na zasadach określonych w ustawie. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna, która posiada uprawnienia zawodowe nadane przez prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (uprzednio Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa).

Kto może zostać rzeczoznawcą majątkowym?

Każdy, kto wykaże się odpowiednimi kwalifikacjami zawodowymi. Chciałbym wyraźnie stwierdzić, że posiadanie odpowiednich kwalifikacji jest podstawowym kryterium przyznawania uprawnień zawodowych. Nie będzie funkcjonowała zasada uznaniowości, a jedynie zasada profesjonalizmu. I nie może być inaczej, skoro rzeczoznawca majątkowy ma być ekspertem, specjalistą wysokiej klasy, osobą zaufania publicznego, którego bezstronne opinie o wartości nieruchomości będą podstawowym dowodem w wielu sprawach dotyczących gospodarki nieruchomościami.

Jakie wymagania stawia ustawa przed osobami, które chcą zdobyć ten zawód?

Zawód ten zdobywa się poprzez uzyskanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Osoba, która chce takie uprawnienia otrzymać, musi spełniać następujące kryteria:

- ◆ posiadać pełną zdolność do czynności prawnych,
- ◆ nie być karaną za przestępstwa mające znaczenie ze względu na wykonywany zawód,
- ◆ posiadać wyższe wykształcenie (o dowolnym kierunku),
- ◆ ukończyć studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości (nie dotyczy osób, które ukończyły studia wyższe o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami),
- ◆ odbyć praktykę zawodową,

- ◆ przejść z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym złożyć egzamin.

Jaki będzie tryb zdobywania uprawnień zawodowych?

Będzie je nadawać prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, na podstawie wyników postępowania kwalifikacyjnego, przeprowadzanego przez Państwową Komisję Kwalifikacyjną powoływaną przez prezesa Urzędu. W jej skład wejdą osoby wskazane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. W tej sprawie zwrócę się w odpowiednim czasie do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Ustawa wprowadza sądową ochronę interesów osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych. Odmowa nadania uprawnień będzie bowiem następowała na mocy decyzji prezesa UMiRM, którą będzie można zaskarżyć do NSA.

Czy będzie funkcjonować centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych?

Ustawa stanowi, że wszyscy rzeczoznawcy majątkowi z chwilą uzyskania uprawnień podlegają wpisowi do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzonego przez prezesa UMiRM i ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym resortu, a wyciągi z tego rejestru dotyczące osób zamieszkałych w poszczególnych województwach będą ogłaszane we właściwych Wojewódzkich Dziennikach Urzędowych.

Jakie prawa otrzymają rzeczoznawcy z dniem wejścia w życie ustawy?

Od dnia 1 stycznia 1998 r. rzeczoznawcy majątkowi będą jedynymi osobami posiadającymi prawo szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem. W ustawie znajduje się norma generalna, zamieszczona w przepisach ogólnych (art.7) stwierdzająca, że jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi. W przepisach karnych (art. 198) zamieszczono sankcję finansową polegającą na możliwości wymierzenia grzywny do 5000 PLN wobec osób, które prowadziłyby działalność zawodową w tym zakresie bez uprawnień zawodowych. Obowiązek powierzenia wycen nieruchomości wyłącznie tej grupie zawodowej dotyczyć będzie również postępowań prowadzonych przez sądami, gdyż biegli sądowi będą mogli być powoływani i ustanawiani wyłącznie spośród rzeczoznawców majątkowych. Podmioty gospodarcze będą mogły prowadzić działalność w zakresie szacowania nieruchomości, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych.

Chciałbym także zwrócić uwagę na bardzo istotny zapis w art. 240 ust. 2, który zacytuje w całości: „*Ilekcroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w niniejszej ustawie*”.

A jakie obowiązki czekają rzeczoznawców?

Można je krótko scharakteryzować stwierdzając, że rzeczoznawca jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych, ze szczególną starannością

właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Jest on także zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych. Ze względu na to, że będzie miał dostęp do wielu informacji, także o charakterze poufnych, będzie zobowiązany do przestrzegania zasady poufności. Zapisem ustawowym (art. 175) nadano wysoką rangę standardom zawodowym rzeczoznawców majątkowych poprzez wprowadzenie obowiązku ich stosowania.

A co się stanie jeżeli rzeczoznawca nie będzie należycie wypełniał swoich obowiązków?

Ustawa w takim przypadku przewiduje odpowiedzialność zawodową. O sprawach odpowiedzialności zawsze najtrudniej jest mówić. Słowa te kierują jednak do tych rzeczoznawców majątkowych, którzy należycie wypełniają obowiązki, a więc sądzę, że spotkają się one ze zrozumieniem. Natomiast zdaniem osób, które nie wywiązują się z obowiązków i psują przez to wizerunek rzeczoznawcy majątkowego w opinii społecznej, nie należy się przejmować. Wręcz przeciwnie – osoby te należy eliminować z zawodu, co z całą odpowiedzialnością stwierdzam. W stosunku do takich osób mogą być zastosowane następujące kary dyscyplinarne: upomnienie, nagana z wpisem do centralnego rejestru, zawieszenie uprawnień na okres do 1 roku, zawieszenie uprawnień do czasu ponownego złożenia egzaminu, pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie trzech lat.

W sprawach tych nie można oczywiście działać pochopnie. Dlatego też zostanie powołana Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, w skład której wejdą osoby wskazane przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Sprawa będzie więc pod nadzorem środowiska, gdyż kary dyscyplinarne będzie wymierzał prezes UMiRM na wniosek Komisji i po zbadaniu przez nią stopnia przewinienia. Od decyzji prezesa Urzędu będzie przysługiwała skarga do NSA.

Niewypełnianie obowiązków zawodowych znajduje najczęściej swój wyraz w błędnie wykonanych operatach szacunkowych. Z ubolewaniem należy stwierdzić, że niestety zdarzają się rozbieżne wyceny, często nawet wysoce rozbieżne. Czasem wynika to z niedostatecznych kwalifikacji zawodowych, ale często także z nieprzestrzegania zasad etyki zawodowej. Trzeba wyraźnie powiedzieć, że tak daleko być nie może! Wobec osób tak postępujących nie będzie pobłażania! Wymaga tego interes zawodu, dobre imię rzeczoznawców majątkowych, a także interes osób, które zawierają z rzeczoznawcą majątkowym zlecając im wyceny i korzystając z tych wycen. Ze sprawą wiąże się problem oceny poprawności wycen. Przepisy ustawy stanowią, że oceny poprawności wycen dokonują organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Tym samym prawnie usankcjonowane zostają werdykty Komisji Arbitrażowej powołanej przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Czy wystarczy zdobyć uprawnienia zawodowe i móc spokojnie wykonywać ten zawód?

Nie można zdobyć uprawnień zawodowych raz na zawsze. Przecież prawo zmienia się ustawicznie, zmieniają się również

Konstrukcja ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Ustawa składa się z 7 działów, 24 rozdziałów oraz 242 artykułów:

Przepisy ogólne

Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy

- Zasady ogólne
- Zasoby nieruchomości
- Sprzedać i oddawanie w użytkowanie wieczyste
- Przetargi na zbycie nieruchomości
- Oddawanie w trwały zarządek
- Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne
- Ustalanie sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości gruntowych
- Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości

Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości

- Podział y nieruchomości
- Scalanie i podział nieruchomości
- Prawo pierwokupu nieruchomości
- Wywłaszczenie nieruchomości
- Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości
- Zwrot wywłaszczonych nieruchomości
- Udziałów kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej

Wycena nieruchomości

- Określanie wartości nieruchomości
- Powszechna taksacja nieruchomości

Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami

- Rzeczoznawstwo majątkowe
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- Zarządzanie nieruchomościami
- Nadawanie uprawnień i licencji zawodowych rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami i zarządcom nieruchomości oraz orzekanie w sprawach odpowiedzialności zawodowej

Przepisy karne

Przepisy przejściowe, zmiany w przepisach obowiązujących i przepisy końcowe

- Przepisy przejściowe
- Zmiany w przepisach obowiązujących
- Przepisy końcowe

zasady wyceny – a więc i wymogi wobec rzeczoznawców. Dlatego też ustawa nakłada na rzeczoznawców majątkowych obowiązek stałego podnoszenia kwalifikacji. Formy podnoszenia kwalifikacji określają przepisy wykonawcze do ustawy, jednak już teraz można powiedzieć, że powinny być one różnorodne. Mogą to być publikacje, czynna działalność dydaktyczna, aktywny udział w konferencjach i seminariach, kończenie kursów doskonalących i in.

Czy cudzoziemcy będą mogli dokonywać wycen nieruchomości w Polsce?

Ta problematyka wymagała bardzo rozważnych regulacji prawnych. Z jednej strony w przeddzień wejścia Polski do Unii Europejskiej nie można okazywać narodowej klaustrofobii i zamknąć polskiego rynku nieruchomości przed cudzoziemcami. Z drugiej strony nie może zaistnieć taka sytuacja, że cudzoziemcy będą posiadali większe uprawnienia niż Polacy. Wydaje się, że przepisy ustawy ustalają w tym zakresie właściwy kompromis. Zgodnie z nimi cudzoziemcy będą mogli wyceniać nieruchomości w Polsce, ale na tych samych zasadach, co polscy rzeczoznawcy majątkowi, a więc będą musieli przejść - z wynikiem pozytywnym – postępowanie kwalifikacyjne, w tym zdać

egzamin z prawa polskiego i obowiązujących w Polsce zasad wycen nieruchomości, a ponadto będą musieli się wykazać biegłą znajomością języka polskiego.

Czy w ustawie znalazły się przepisy przejściowe pozwalające na łagodne wprowadzenie nowych zasad?

Było to konieczne, nie można bowiem gwałtownie – z dnia na dzień – wprowadzać nowych zasad, różniących się dość znacznie od przepisów dotychczasowych. Istnieją przecież prawa nabyte, a ponadto zawarte umowy na wyceny, zaciągnięte zobowiązania itp. Dlatego też w ustawie przewidziano łagodne wejście w nowe zasady dotyczące działalności rzeczoznawców majątkowych.

Z dniem 1 stycznia 1998 r. zostaną zniesione funkcjonujące obecnie listy wojewodów. Jednakże biegli ds. wycen wpisani na te listy będą mogli dokonywać wycen jeszcze przez 9 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy bez obowiązku posiadania uprawnień zawodowych. Podobnie biegli sądowi, którzy w dniu wejścia w życie ustawy byli ustanowieni i wpisani na listy biegłych sądowych będą mogli pełnić funkcje biegłych bez obowiązku posiadania uprawnień zawodowych jeszcze przez dwa lata, licząc od dnia wejścia w życie ustawy. Osoby z wykształceniem średnim, które ukończyły przed dniem wejścia w życie ustawy kursy specjalistyczne z zakresu wycen nieruchomości, będą mogły ubiegać się o nadanie uprawnień zawodowych jeszcze przez dwa lata od dnia wejścia w życie ustawy. Osoby, które do końca 1997 r. ukończyły kursy specjalistyczne z zakresu wyceny nieruchomości, a nie studia podyplomowe, będą musiały ukończyć tylko kursy uzupełniające do programu studiów podyplomowych, a ponadto odbyć praktykę zawodową polegającą na wykonaniu 15 operatów szacunkowych.

Efektym działań rzeczoznawcy majątkowego jest wycena nieruchomości. Jakie regulacje w tym zakresie zawarte są w ustawie?

W ustawie zdefiniowano rodzaje wartości nieruchomości, a mianowicie: wartość rynkową, wartość odtworzeniową i wartość katastralną. Podano również w jakich sytuacjach określa się każdy z tych rodzajów wartości. Zdefiniowano także podejścia do wyceny: porównawcze, dochodowe, kosztowe i mieszane. Ustalono także ogólne zasady wyceny nieruchomości w każdym z tych podejść. O wyborze podejścia, metody i techniki wyceny decyduje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. Przepisy ustawy zapewniają rzeczoznawcom majątkowym dostęp do danych o nieruchomościach zawartych w szczególności w: księgach wieczystych, katastrze nieruchomości, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, tabelach i mapach taksacyjnych, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe, umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach. Ustawodawca nałożył obowiązek udostępniania rzeczoznawcom majątkowym tych danych na właściwe organy oraz sądy. W zamian za to rzeczoznawca będzie miał obowiązek przekazywania organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z wykonanych operatów szacunkowych zawierających opisy nieruchomości oraz ich wartości.

W ustawie zawarto przepisy dotyczące powszechnej taksacji nieruchomości. Czy zostało rozstrzygnięte kto będzie dokonywał wyceny nieruchomości w ramach powszechnej taksacji?

Powszechna taksacja nieruchomości jest wyceną masową, której celem jest ustalenie wartości katastralnej wszystkich nieruchomości w Polsce. Wartości te będą miały moc danych urzędowych nadaną w procesie taksacji. Wartość katastralna nie będzie więc tylko opinią o wartości nieruchomości, tak jak wartość rynkowa i odtworzeniowa. Wartość katastralną będą ustalały właściwe organy w oparciu o wycenę nieruchomości reprezentatywnych. Nieruchomości reprezentatywne będą posiadały wartości skreślane w sposób indywidualny i będą stanowiły sieć, w oparciu o którą metodami parametryczno-statystycznymi będą ustalone wartości katastralne wszystkich nieruchomości. Gęstość rozmieszczenia nieruchomości reprezentatywnych będzie uzależniona od aktywności rynku nieruchomości oraz innych czynników powodujących różnicowanie wartości. Przyjęto bowiem zasadę, że wartości katastralne będą maksymalnie zbliżone do wartości rynkowych nieruchomości.

W ustawie rozstrzygnięto ostatecznie kilkuletni spór o to, kto ma dokonywać wyceny nieruchomości reprezentatywnych. Ustalono jednoznacznie, że wyceny tej mogą dokonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi. Natomiast proces taksacji nieruchomości, w sensie postępowania administracyjnego, będzie prowadzić organ właściwy w sprawie katastru nieruchomości. Organem tym, zgodnie z przepisami ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, jest obecnie Główny Geodeta Kraju.

Przepisy o powszechnej taksacji nieruchomości są niezwykle istotne dla założenia w Polsce katastru nieruchomości. Torują jakby drogę do wydania przepisów katastralnych. Ze względu na to, że kataster nieruchomości jest postrzegany jako kataster wielozadaniowy, niezbędny w zarządzaniu państwem, przepisów o powszechnej taksacji nieruchomości nie należy wiązać wyłącznie z podatkiem od wartości nieruchomości, chociaż i tym celom będzie ona służyła, z chwilą gdy podatek taki zostanie wprowadzony.

Jakie przepisy wykonawcze do ustawy będą musiały być wydane w najbliższym czasie?

Zapisy dotyczące procedur, trybów i sposobów postępowania będą uregulowane przepisami wykonawczymi do ustawy. Ogółem przepisów tych będzie 9, z czego 3 dotyczą problematyki będącej treścią tego wywiadu. Będą to rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie:

- ◆ szczegółowych zasad wyceny nieruchomości,
- ◆ szczegółowych zasad przeprowadzania powszechnej taksacji nieruchomości,
- ◆ trybu postępowania kwalifikacyjnego przy zdobywaniu uprawnień zawodowych oraz trybu przeprowadzania postępowania w zakresie odpowiedzialności zawodowej. □

Rozmawiała M. J.

W następnym odcinku przedstawimy regulacje prawne dotyczące zawodów: pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i zarządzanie nieruchomościami.

WYBRANE ZAGADNIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW (część pierwsza)

na tle przepisów obecnych i nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami

Zdzisław Małecki

Obowiązujące prawo przypisało rzeczoznawcom majątkowym na obszarze użytkowania wieczystego gruntów stosunkowo szeroki zakres czynności. Użytkowanie wieczyste jest skomplikowanym instrumentem rynku nieruchomości, nie do końca powszechnie zrozumiałym dla uczestników tego rynku. Obowiązkiem rzeczoznawców jest przekazywanie tym uczestnikom pełnej wiedzy, pozwalającej na niezagrożone korzystanie z tego instrumentu, ze świadomością zarówno jego silnych jak i słabych stron.

Dokonano analizy wybranych zagadnień z obszaru prawa użytkowania wieczystego, stosunkowo najbliższych obecnym czynnościom rzeczoznawców majątkowych w celu pokazania obecnych uwarunkowań tych czynności, a także ich odniesienie do uregulowań zawartych w projekcie nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Określanie wartości gruntów dla potrzeb ich oddawania w użytkowanie wieczyste

Osobom fizycznym i osobom prawnym mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy¹⁾. Oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń²⁾. Prawo przewiduje różne tryby nabywania użytkowania wieczystego.

Podstawowym sposobem nabycia prawa użytkowania wieczystego jest umowa zawarta ze Skarbem Państwa lub gminą o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w tym poprzez nabycie w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

Obok trybu nabycia w drodze umowy o nabycie z mocy prawa lub na skutek realizacji ustawowego roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego w postępowaniu uwłaszczeniowym.

Użytkowanie wieczyste można także uzyskać, jako wyjątek, w drodze decyzji administracyjnej.

Nabycie użytkowania wieczystego może obok powyższych następować na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego. Chodzi tu o nabywanie tego prawa w drodze umowy, na podstawie dziedziczenia, darowizny, podziału majątku wspólnego małżonków, działa spadku, a także w drodze zasiedzenia, i in.

Przytoczone formy nabywania użytkowania wieczystego ułatwiają analizę częściej występujących błędów w czynnościach rzeczoznawców majątkowych.

Nabycie prawa użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa lub gminy określa się jako nabycie „na rynku pierwotnym”, zaliczając inne tryby nabycia do „rynku wtórnego”. W takiej klasyfikacji tkwi **istotny błąd**, mający swoje skutki w czynnościach szacunkowych. Użycie pojęcia „rynek pierwotny” implikuje możliwość wykorzystania zjawisk zachodzących na tym „rynku” i przenoszenia ich na obszar usługi „rynku wtórnego”. Poniższy wywód ma uzasadnić błąd takiego założenia. Oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa lub gminę nie można utożsamiać z rynkiem. Oddawanie w trybie bezprzetargowym wyklucza transakcję kreującą cenę rynkową, gdyż odbywa się za cenę nie niższą od wartości gruntu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego³⁾.

W drodze przetargu nie jest wyłaniany, w tym wypadku, nabywca prawa własności lecz nabywca prawa użytkowania wieczystego. Rozróżnienie to jest istotne, gdyż cena osiągnięta w przetargu stanowi cenę nabycia w wypadku nabywania prawa własności, natomiast dla nabywcy prawa użytkowania wieczystego stanowi jedynie **podstawę ustalenia opłat** z tytułu użytkowania wieczystego⁴⁾.

Konstrukcja opłat za to prawo, w tym szczególnie wielkości opłaty pierwszej (15 do 25% ceny) i inne przyczyny powodują licytowanie tej podstawy w oderwaniu od wartości gruntu, najczęściej wielokrotnie powyżej tej wartości. Oznacza to, że tak ustalonej podstawy nie można utożsamiać z ceną transakcyjną lub wartością rynkową gruntu.

Założenie, że uczestnicy przetargu prowadzą bezpieczną licytację do momentu, gdy aktualna wartość opłat z tytułu użytkowania wieczystego (ustalona z uwzględnieniem rachunku dyskonta) nie przekroczy wartości rynkowej prawa własności podobnych nieruchomości, jest nieuprawnione. Uczestnicy przetargu nie są do końca świadomi skutków i ciężaru wieloletnich opłat jakie ponosić będą na tle wygranego przetargu lub mając tę świadomość kierują się innymi motywami. Przykładem może tu być pozornie nie uzasadniona wysoka licytacja w celu nabycia prawa użytkowania wieczystego przez developera budującego budynek, w którym własność lokali mieszkalnych

o innym przeznaczeniu przeniesie na rzecz inwestorów częściowych wraz z ułamkowym udziałem we współużytkowaniu wieczystym. Nawet wysokie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu są przez nabywcę lokalu akceptowane jako relatywnie nie znaczące.

Innym przykładem mogą być wyniki przetargu na nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów z mienia komunalnego – działek pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, przeprowadzonego w ostatnim okresie w Poznaniu.

Przedmiotem przetargu były działki o powierzchni około 250 do 420 m², z pełnym uzbrojeniem, pod zabudowę bliźniaczą lub szeregową, z obowiązkiem opłaty pierwszej 15% i opłatą roczną 1%, okres użytkowania wieczystego 99 lat. W tabeli przytoczono wyniki tego przetargu:

Obiekt	Cena wywoławcza Wr zł/m ²	Cena wynikowa w przetargu Cp zł/m ²	Krotność 04:03	PVu zł/m ²	PVu:Wr (%) 06:03
02	03	04	05	06	07
Działka 1	76	271	3,6	75	98%
Działka 2	62	190	3,0	53	85%
Działka 3	80	805	10,0	225	281%
Działka 4	80	594	7,4	166	208%
Działka 5	130	635	4,9	178	137%
Działka 6	130	713	5,5	199	153%

W kol. 3: cena wywoławcza na przetargu odpowiadająca wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w podejściu porównawczym; w kol. 4: cena wynikowa osiągnięta na przetargu, stanowiąca podstawę do określenia opłat za użytkowanie wieczyste; w kol. 6 określono aktualną wartość opłat związanych z nabyciem prawa użytkowania wieczystego z uwzględnieniem warunków i wyników przetargu (koszt użytkowania wieczystego), powiększoną (dla celów porównywalności z wartością rynkową prawa własności) o koszt nabycia prawa własności w ostatnim roku użytkowania wieczystego, z zależności:

$$PVu = Op + PVOr + PVW$$

gdzie: Op – opłata pierwsza, $Op = Cp \times 0,15$; PVOr – zdyskontowana (obecna) wartość wnoszonych corocznie opłat rocznych do końca okresu umownego, przy założeniu iż stopa dyskonta $r = 12\%$; przyjęty i założony naturalny wzrost wartości gruntu $p = 4\%$; czas trwania prawa u.w. $n = 99$ lat; obecna opłata roczna $a = Cp \times 0,01$ wg zależności:

$$PVOr = a \cdot \frac{(1+p) [(1+r)^n - (1+p)^n]}{(r - p) (1+r)^n}$$

PVW – koszt nabycia prawa własności w ostatnim roku użytkowania wieczystego, ustalony jako zdyskon-

towana (obecna) wartość gruntu na koniec okresu użytkowania wieczystego, wg zależności:

$$PVW = W \cdot (1+p)^n \frac{1}{(1+r)^n} \quad (\text{wielkość pomijalna})$$

W kol. 7 porównano PVu pochodny od warunków i wyników przetargu z wartością rynkową gruntu.

Analiza przytoczonych danych wskazuje, że jedynie w przypadku działki nr 1 i nr 2 zachowanie inwestorów rynkowych było racjonalne, a dla gminy (w granicach założeń rachunkowych) transakcje te były niekorzystne. W pozostałych przypadkach zachowanie się uczestników przetargu wynikało z braku znajomości skutków przetargu lub kierowania się innymi motywami. Podobne dane dla innych miejscowości mogą się dalece różnić w zależności od szeregu uwarunkowań lokalnych.

Na tle przytoczonych przykładów uzasadnione jest twierdzenie, że wystarczająco wiele złego w środowisku biegłych i rzeczoznawców oraz ich zleceńodawców spowodowały poglądy, że wartość rynkowa gruntu jest m.in. zależna od tego czy jest on zbywany na własność czy oddawany w użytkowanie wieczyste.

W ramach tego poglądu cenami transakcyjnymi w podejściu porównawczym dla określenia wartości (i np. ceny wywoławczej) gruntu sprzedawanego były wyniki przetargów ze sprzedaży gruntów, a odpowiednio cenami transakcyjnymi dla określenia wartości gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste były uzyskane na przetargach ceny stanowiące podstawę ustalenia opłat. Ten sam grunt miał więc **dwie znacznie różniące się wartości rynkowe**. Błąd ten powstaje na skutek nieuprawnionego poszerzania katalogu elementów kreujących wartość rynkową gruntu, określonych w art. 38 ust. 2 ustawy o g.g. i w.n. o **rodzaj transakcji**. Stąd już tylko krok do określania wartości rynkowej gruntu w zależności od tego czy przekazywany jest on w zarząd albo oddany w dzierżawę, użytkowanie lub używany.

Bez względu na rodzaj transakcji określanie w każdym wypadku podlega **wartość rynkowa gruntu**, rozumiana jako przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku⁵⁾.

Rzeczoznawca majątkowy **nie może posiłkować się** cenami uzyskanymi na przetargach zarówno przy sprzedaży nieruchomości jak i nabywaniu użytkowania wieczystego. Przetarg ustny (licytacja) ma z oczywistych powodów na celu uzyskanie **najwyższej ceny**⁶⁾. Wynik z licytacji ze swej istoty nie może prowadzić do określenia najbardziej prawdopodobnej ceny, skoro jego celem jest wyznaczenie ceny najwyższej. **Najbardziej prawdopodobną cenę wyznacza oferta cenowa, przy której liczba poten-**

cyjnych inwestorów rynkowych jest najwyższa⁷⁾ i tej ceny poszukuje rzeczoznawca w procesie wyceny. Dokonywane w tym procesie odwzorowanie zachowań rynku stanowi próbę znalezienia funkcji jednakowego rozkładu prawdopodobieństwa oceny wartości przez podmioty tego rynku. Szczególnie odpowiedzialne jest określanie wartości gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym. Fakt, że nabywca prawa użytkowania wieczystego nie ma uczestniczących w przetargu konkurentów nie może zmieniać teorii wyceny i określenia w operacie nie wartości, lecz symulującej przetarg podstawy do ustalenia opłat wprowadzanej na podstawie wyników uzyskanych w przetargach.

Do przeszłości należą już dzisiaj odosobnione, błędne przypadki określenia wartości gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste na poziomie niższym od jego wartości rynkowej, z uzasadnieniem, że oddawany jest we władanie z tytułem gorszym od prawa własności. Błędem także jest określanie dla trybu bezprzetargowego wartości gruntu z uwzględnieniem jego wykorzystania przez konkretnego nabywcę.

Zasada najbardziej prawdopodobnej ceny jest mylona z wartością indywidualną uwzględniającą specyficzne uwarunkowania konkretnego użytkownika.

Określanie wartości dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste gruntu

Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste gruntu stała się powszechnym ze strony gmin i Skarbu Państwa działaniem systemowym. Realizowana jest ona jednocześnie z obowiązkiem zachowania skomplikowanego i wymagającego scenariusza prawnego.⁸⁾ W tym scenariuszu istotną rolę przypisano rzeczoznawcy majątkowemu. Wykonanie oszacowania wartości gruntu według stanu na dzień oszacowania stanowi ustawowy wymóg dokonania aktualizacji opłat⁹⁾. Grunt oddany w użytkowanie wieczyste stanowi własność Skarbu Państwa lub własność gminy. Zasady określenia wartości mienia publicznego obowiązujące rzeczoznawcę zawiera ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości¹⁰⁾ i jej przepis wykonawczy¹¹⁾. Ze względu na wysokie koszty tego procesu, w tym na tle kosztów czynności rzeczoznawców, proces aktualizacji opłat jest w praktyce realizowany nie częściej niż raz na dwa do czterech lat.

Wyłączną podstawę aktualizacji opłat, dokonywanej w okresach nie krótszych niż jeden rok, stanowi zmiana wartości gruntu. Ruch cen gruntów wywołany jest w naszych warunkach różnymi czynnikami, w szczególności: ekonomicznymi (na tle warunków inflacyjnych); planistycznymi (w tym zmiany przeznaczenia); miejscowymi (w tym zmiany lokalnych warunków ekonomicznych lub uwarunkowań rynku).

Spory o ustalenie wysokości opłat za użytkowanie wieczyste poddane zostały postępowaniu przedsądowemu przed samorządowym kolegium odwoławczym i sądowemu przed sądem powszechnym. Działanie Kolegium, polegające na polubownym zakończeniu sporu lub wydaniu orzeczenia, poprzedzane jest wnikliwym badaniem operatu szacunkowego.

Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że ze zrozumiałych powodów nie są kwestionowane operaty bazujące na podejściu porównawczym i udokumentowanych cenach transakcyjnych.

Bez zaufania natomiast odbierane są operaty wykorzystujące podejście dochodowe lub mieszane, o ile wnioskowanie operatu oparte jest wyłącznie na wynikach któregoś z tych podejść. Należy podkreślić, że nie stanowi argumentu i dowodu dla Kolegium przytaczanie i wykorzystywanie w operacie danych o wynikach przetargów o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste.

Określenie przez rzeczoznawcę wartości gruntu na podstawie danych o wylicytowanych cenach, stanowiących podstawę do określenia opłat za użytkowanie wieczyste, Kolegium może potraktować z oczywistych powodów jako nieporozumienie lub wręcz jako niezrozumienie pojęcia wartości.

Nie jest także możliwe w ocenie Kolegium bezkrytyczne przyjmowanie przez rzeczoznawcę danych uzyskiwanych na przetargach dotyczących sprzedaży prawa własności gruntu. Stanowisko takie jest oczywiste i potwierdza jedynie argumentację przytoczoną poprzednio.

Obowiązujący obecnie tryb aktualizowania opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, także w szczególności rola i zadania rzeczoznawcy majątkowego w tym postępowaniu, został w całości zachowany (i poszerzony o jednoznaczne uregulowanie problemów szczegółowych) w nowej ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Przykładem odnoszącym się do problematyki wyceny i aktualizowania opłat, a także niezrozumienia cywilno – prawnego charakteru użytkowania wieczystego jest następujące działanie. Uczestnik przetargu stał się użytkownikiem wieczystym gruntu. Cenę wywoławczą stanowiła wartość rynkowa gruntu określona przez rzeczoznawcę na 30,0 zł za 1m². Wylicytowana w tym przetargu cena wynosiła 85,0 zł. za 1m².

Pierwszym, oczywiście nieskutecznym, działaniem użytkownika wieczystego było wystąpienie o określenie opłat nie w oparciu o cenę wynikającą z przetargu lecz w oparciu o wartość określoną przez rzeczoznawcę.

Działaniem dalszym, z podobnym skutkiem, było żądanie, zgłoszone po roku, obniżenia opłat za użytkowanie wieczyste z uzasadnieniem popartym nowym operatem biegłego, że wartość rynkowa gruntu wynosi nadal 30,0 zł za m² a nie 85,0 zł za m². Aby wprowadzić jednoznaczność, a także aby wykluczyć „windowanie” ceny w przetargu z zamiarem wystąpienia następnie po roku o jej aktu-

alizację polegającą na obniżeniu cen, w nowej ustawie o gospodarce nieruchomościami wprowadzono zapis¹²⁾: „Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddawania jej w użytkowni wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się”.

Istotny i złożony problem w procesie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste stanowi **uwzględnienie udziału użytkowników wieczystych w budowie infrastruktury technicznej**. Obecny stan prawny nie przewiduje możliwości bezpośredniego obniżenia opłat ze względu na udział użytkownika wieczystego w czynach społecznych związanych z budową infrastruktury technicznej.

Także brak jest bezpośredniego uregulowania co do wzajemnych zobowiązań stron w trakcie ukształtowanego już cywilnoprawnego stosunku pomiędzy użytkownikiem wieczystym, a właścicielem gruntu w przypadku udokumentowanego czynu społecznego, tak jak to ma miejsce przy rozliczaniu opłat adiacenckich¹³⁾.

Jest jednocześnie niewątpliwe, że rzeczoznawca majątkowy określający wartość gruntu dla potrzeb zaktualizowania opłat, ma obowiązek uwzględnić między innymi **dokonane nakłady** i stopień wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe¹⁴⁾. Chodzi przy tym niewątpliwie o nakłady, które zwiększyły wartość, lecz **dokonane zostały wyłącznie przez właściciela gruntu**. Uwzględnienie nakładów dokonanych przez użytkownika wieczystego i na tej podstawie zwiększenie opłaty rocznej byłoby swoistą karą za realizację czynów społecznych.

Zasada ta, w przypadkach niewątpliwych co do rodzaju i zakresu udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy elementów infrastruktury technicznej, pozwalałoby nie uwzględniać (pomijać) w oszacowaniu te elementy infrastruktury.

Występuje jednak szereg okoliczności, których ustalenie bądź rozstrzygnięcie **nie mieści się** w czynnościach rzeczoznawcy. W większości wypadków gmina (lub Skarb Państwa) ma wysoki udział w dofinansowywaniu czynów społecznych¹⁵⁾. Realizacja tych czynów była często odległa w czasie. Także często brak jest dokumentacji rozliczeniowej budowy. Nie każdy użytkownik wieczysty uczestniczył w równym stopniu w kosztach budowy. Okoliczności te uniemożliwiają rzeczoznawcy uwzględnienie nakładów.

Podstawy w tym zakresie nie może stanowić oświadczenie zainteresowanego użytkownika wieczystego (lub jego prawnego następcy).

Wystąpienie takich okoliczności powoduje, że szereg gmin przejmuje na siebie rozliczenie nakładów z użytkownikiem wieczystym, który takich nakładów dokonał. Zwykle przyjmuje się w takim wypadku jednolite dla obszaru gminy wskaźniki procentowe za każde z urządzeń, wprowadzone z szacunkowych kosztów budowy.

Rzeczoznawca majątkowy określa wtedy wartość rynkową gruntu, z uwzględnieniem infrastruktury, na datę oszacowania, a umniejszenia tej wartości przy pomocy odpowiednich wskaźników dokonuje gmina – po udokumentowaniu wielkości udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy.

Analizowane zagadnienie zostało uregulowane w nowej ustawie o gospodarce nieruchomościami. Wprowadzono zapis, że przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o zaliczaniu na poczet opłaty adiacenckiej wartości świadczeń wniesionych przez użytkownika wieczystego w gotówce lub w naturze na rzecz budowy urządzeń poszczególnych infrastruktury technicznej¹⁶⁾.

Wykluczy to obecne problemy i rozważania czy obniżenie z tytułu nakładów własnych ma charakter jednorazowy oraz co do ewentualnych roszczeń użytkownika wieczystego o uznanie tych nakładów przy przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego na tytuł własności gruntu. □

c.d.n.

PRZYPISY

1. art. 232 Kodeksu Cywilnego i art. 4 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 1991 r. Nr 39 poz. 127 z późn. zm.) zwaną dalej ustawą o g.g. i w.n.
2. art. 20 ustawy o g.g. i w.n.
3. art. 39 ust. 1 i art. 38 ustawy o g.g. i w.n.
4. & 2.3. Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 19 czerwca 1991 r. w sprawie przetargów na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (MP.Nr 21, poz. 148 z późn. zm.)
5. & 5.1. Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (MP Nr 13, poz. 163) także Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych Standard Nr III.
6. & 2.2. Zarządzenia przywołanego w przyp. 4
7. podkreśla to prof Ewa Kucharska – Stasiak, „Źródła rozbieżności w procesach wyceny”, *Nieruchomość Nr 2*, Katowice 1996 r.
8. art. 43 i dalsze ustawy o g.g. i w.n.
9. art. 42 ust. 2 ustawy o g.g. i w.n.
10. art. 38 ust. 2 ustawy o g.g. i w.n.
11. Zarządzenie ministra i Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa powołane w przyp. 5
12. art. 77 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami
13. art. 44 ustawy o g.g. i w.n. oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wysokości udziału w kosztach budowy urządzeń komunalnych, energetycznych i gazowych (Dz.U. Nr 72, poz. 314, z późn. zm.)
14. art. 38 ust. 2 ustawy o g.g. i w.n.
15. w Poznaniu dla niektórych obszarów jednolitej zabudowy mieszkalnej udział ten wyniósł do 80% całkowitych kosztów
16. art. 77 ust. 4 i art. 148 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

ZASADY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH (część druga)

Andrzej Borowicz

Prezentujemy część drugą „Zasad udzielania zamówień publicznych na sporządzanie operatów szacunkowych wycen nieruchomości” – dokumentu przesłanego przez prezydenta PFSRM Andrzeja Kalusa do prezesa Urzędu Zamówień Publicznych Piotra Urbankiewicza. Jest to wzór umowy o sporządzenie operatu szacunkowego – punkt 21 Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Pierwszą część dokumentu zamieściliśmy w poprzednim numerze naszego kwartalnika.

Zgodnie z dyspozycją art. 74 ust. 2 ustawy, w przypadku zamówień publicznych na operaty szacunkowe, których wartość nie przekracza ekwiwalentu złotówkowego 1000 ECU pisemna forma umów nie jest wymagana. We wszystkich pozostałych przypadkach obowiązuje postanowienie art. 74 ust. 1 ustawy, które stanowi, iż: „umowy w sprawach zamówień publicznych wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że przepisy szczególne wymagają innej formy szczególnej”.

Prezes Urzędu Zamówień Publicznych nie upowszechnił, jak dotąd, ogólnych warunków umów ani też wzorów umów, o których jest mowa w art. 9 ust. 1 pkt. 5 ustawy. Zgodnie z dyspozycją art. 353 Kodeksu cywilnego w polskim systemie prawnym obowiązuje od dnia 1. 10. 1992 r. zasada swobody zawierania umów. Powołany przepis Kodeksu cywilnego werbalizuje tę zasadę w sposób następujący: „Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego”.

Wzór umowy o sporządzenie operatu szacunkowego

Zawarta w dniu pomiędzy z siedzibą w reprezentowanym przez zwanym dalej zamawiającym a rzeczoznawcą majątkowym nr uprawnień (lub biegłym z listy wojewody) zwanym dalej wykonawcą.

§ 1

Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia dla zamawiającego operatu szacunkowego stanowiącego wycenę nieruchomości położonej w przy ul. zapisanej w księdze wieczystej składającej się z (tu bardzo dokładne określenie przedmiotu wyceny) stanowiącej własność

§ 2

1. Wycena nieruchomości wymienionych w par.1 sporządzona ma być w celu: (tu dokładne określenie celu wyceny – np. zabezpieczenie hipoteką kredytu zaciągniętego w, uwłaszczenie, wywłaszczenie, sprzedaż, zamiana, darowizna, określenie wysokości opłaty od użytkownika wieczystego
2. Zamawiający zobowiązuje się do niewykorzystywania sporządzonego przez wykonawcę operatu szacunkowego w całości lub w części w innym celu aniżeli określony w pkt. 1.
3. Zamawiający zobowiązuje się do niepublikowania operatu szacunkowego sporządzonego przez wykonawcę w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawcy i uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

§ 3

Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć wykonawcy np.:

1. pełną dokumentację prawną wycenianej nieruchomości,
2. dokumentację techniczną dotyczącą obiektów budowlanych będących przedmiotem wyceny,
3. posiadane przez zamawiającego opinie specjalistyczne dotyczące (np. skażenia nieruchomości, szkód górniczych, ekspertyzy budowlanych),
4. inne informacje, jakie wykonawca uzna za niezbędne, celem sporządzenia operatu szacunkowego.

§ 4

Zamawiający zobowiązuje się do udostępnienia wykonawcy w terminie uzgodnionym przez strony podmiotu wyceny celem dokonania oględzin, pomiarów oraz jej szczegółowego zbadania (ew. przy dokonaniu oględzin obecny będzie przedstawiciel zamawiającego w osobie

§ 5

Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia operatu szacunkowego dla zamawiającego zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą oraz wymaganiami zapisanymi w:

- Zarządzeniu Ministra Gospodarki Przemysłu i Budownictwa z 1.03. 1995 r w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (MP nr 13, poz. 163) oraz
- Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, PFSRM, Warszawa 1996.

Wykonawca zobowiązuje się również do udzielenia na żądanie zamawiającego wszelkich niezbędnych informacji i wyjaśnień odnoszących się do zastosowanych przez niego podejść, metod lub technik wyceny.

§ 6

1. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin i pomiarów ani na podstawie dostarczonej przez zamawiającego, a wymienionej w par. 3 niniejszej umowy dokumentacji.
2. Wykonawca nie ponosi także odpowiedzialności za wady wyceny wynikające z oparcia się na stanie prawnym przedmiotu wyceny wynikającym z przedstawionych mu przez zamawiającego dokumentów, jeżeli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, lub też ustalenie rzeczywistego stanu prawnego przez wykonawcę było niemożliwe lub znacznie utrudnione.

§ 7

Operat szacunkowy zostanie sporządzony przez wykonawcę i dostarczony zamawiającemu w terminie licznym od

chwili otrzymania od zamawiającego informacji i dokumentów wymienionych w par. 3 umowy (albo od chwili zakończenia przez wykonawcę oględzin przedmiotu wyceny udostępnionego mu przez zamawiającego zgodnie z § 4 umowy) w egzemplarzach (tu ewentualnie inne wymogi zamawiającego odnośnie operatu szacunkowego).

§ 8

W przypadku niewykonania operatu szacunkowego w terminie ustalonym w par. poprzedzającym wykonawca zobowiązuje się do zapłaty kar umownych w wysokości (kwota lub % umówionego wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki). Oprócz kar umownych zamawiający może dochodzić od wykonawcy odszkodowanie przewyższające należne kary umowne z tytułu niewykonania operatu szacunkowego na zasadach ogólnych art. 471 i nast. Kodeksu cywilnego.

§ 9

1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wykonawcy wynagrodzenia w kwocie zł (lub ustalonego na podstawie wzięwszy pod uwagę nakład pracy wykonawcy,

charakter, wielkość i rodzaj składników nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny, kwalifikacje wykonawcy, termin i warunki wykonania operatu szacunkowego, koszty ponoszone przez wykonawcę w związku ze sporządzeniem operatu szacunkowego itp.) w terminie 14 dni od doręczenia zamawiającemu przez wykonawcę operatu szacunkowego wraz zrachunkiem za ten operat.

2. Wykonawcy należy się wynagrodzenie przewidziane w niniejszej umowie, mimo nie wykonania operatu szacunkowego, jeżeli był gotowy wykonać zamówienie, lecz nie mógł go wykonać z przyczyn leżących po stronie zamawiającego.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

Zamawiający

Wykonawca



Fragmenty pisma z 8 sierpnia br. od dyrektora Henryka Jędrzejewskiego do prezydenta Andrzeja Kalusa w sprawie zasad udzielania zamówień publicznych na sporządzanie operatów szacunkowych wyceny nieruchomości

Uregulowanie powyższej problematyki jest sprawą bardzo ważną dla prawidłowego funkcjonowania rynku nieruchomości oraz działalności tej grupy zawodowej. Jest również sprawą pilną, gdyż sytuacja w tym zakresie, nawet przy największej tolerancji, nie może być uznana za zadowalającą. Obserwuje się, że konkurencja w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego, z samej istoty rzeczy pożądana, prowadzi przede wszystkim do konkurencji w ustalaniu wysokości wynagrodzenia za wykonaną pracę, z pominięciem innych bardzo istotnych elementów wolnego rynku, takich jak np. jakość tej pracy. Gdy konkurencja w ustalaniu wysokości wynagrodzenia zaczyna prowadzić do absurdu, polegającego na tym, że wysokość tego wynagrodzenia ustalana jest w umowie na poziomie niższym, niż koszt dobrze wykonanego operatu szacunkowego, musi dochodzić do obniżenia (czasem bardzo znacznego) jakości wykonywanej pracy. W konsekwencji traci na tym zamawiający operat szacunkowy, gdyż wykorzystuje w dalszych działaniach pobieżne lub wręcz błędnie określone wartości nieruchomości.

Wnikliwe zbadanie stanu prawnego wycenianej nieruchomości, jej przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego, zbadanie rynku nieruchomości, wysokości cen transakcyjnych i sposobu ustalenia tych cen (przetargi, bonifikaty), zapoznanie się z dokumentacją techniczną, dotyczącą nieruchomości, wykonanie prac inwentaryzacyjnych i dokumentacyjnych, przeprowadzenie stosownych analiz i ustalenie wniosków końcowych, wymaga nakładu pracy, a więc i powoduje powstanie kosztów. Wynagrodzenie za wykonaną pracę powinno zatem te koszty pokryć, a ponadto zapewnić godziwy zysk wykonawcy. Ustalenie wynagrodzenia niższego,

z natury rzeczy prowadzi do zaniechania wykonania części w/w czynności warunkujących jakość operatu szacunkowego.

Znaczna część operatów szacunkowych jest wykonywana na zlecenie podmiotów publicznych. Prace te finansowane są ze środków publicznych lub z udziałem tych środków. Mają tu zatem zastosowanie przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych. Przepisy tej ustawy są jednak w wielu przypadkach niewłaściwie stosowane. Organy administracji rządowej i samorządowej stosują powszechnie dość prymitywne interpretacje przepisów tej ustawy, przyjmując przy wyborze oferenta wyłącznie kryterium wysokości wynagrodzenia. Nie badają wiarygodności wykonawcy, jego możliwości warsztatowych oraz jakości wykonanych operatów szacunkowych. Nie stawiłbym zarzutu, że jest to działanie w złej wierze. Myślę, że nie funkcjonuje jeszcze system, który zapobiegałby niewątpliwie patologicznym sytuacjom, który mógłby opierać się o:

- szczegółowe warunki udzielania zamówień publicznych,
- odpowiedzialność zawodową rzeczoznawców majątkowych,
- odpowiedzialność działalności stowarzyszeniową.

Nadesłane przez Pana Prezydenta opracowanie mogłoby wypełniać pierwszy obszar systemu. Dlatego też przyjmuję próbę uregulowania tej sprawy z dużym zadowoleniem i zdecydowanie popieram podjętą inicjatywę. Druga wersja „Zasad...” przekazana 18 lipca br. jest wersją dopracowaną, uwzględniającą zgłoszone uwagi w zadowalającym stopniu i nie budzi zastrzeżeń. Oceniam ją zatem pozytywnie i nie zgłaszam uwag, może ona stanowić podstawę do uzgodnień z Urzędem Zamówień Publicznych.

KALENDARZ PRAWNY

1. Zarządzenie Ministra Finansów z 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.

2. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z 22 kwietnia 1997 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M.P. nr 28, poz. 265).

3. Obwieszczenie Prezesa GUS z 12 maja 1997 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w pierwszym kwartale 1997 r. (M.P. nr 30, poz. 293).

4. Obwieszczenie Prezesa GUS z 15 maja 1997 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach w pierwszym kwartale 1997 r. (M.P. nr 31, poz. 304).

5. Obwieszczenie Prezesa GUS z 23 maja 1997 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 1997 r. (M.P. nr 33, poz. 321).

6. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 maja 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. nr 50, poz. 323).

Weszło w życie 26 maja 1997 r.

7. Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54, poz. 348).

Wejdzie w życie 6 grudnia 1997 r. z wyjątkiem art. 21, który wszedł w życie 4 czerwca 1997 r.

8. Ustawa z 24 kwietnia 1997 r. o zmianie ustawy o lasach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 54, poz. 349).

Wejdzie w życie 6 września 1997 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 43, który wchodzi w życie 1 stycznia 1998 r.

9. Rozporządzenie Rady Ministrów z 20 maja 1997 r. w sprawie upoważnienia organów administracji państwowej do określania zasad opracowywania kosztorysowych norm nakładów rzeczowych, ich opracowywania i wydawania oraz ustalania niektórych cen urzędowych (Dz. U. nr 54, poz. 350).

Weszło w życie 19 czerwca 1997 r.

10. Ustawa z 22 maja 1997 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 60, poz. 370).

Weszła w życie 29 czerwca 1997 r.

11. Zarządzenie Ministra Finansów z 9 czerwca 1997 r. w sprawie ustalenia cen urzędowych detalicznych energii cieplnej dostarczanej do mieszkań na cele bytowe (M.P. nr 35, poz. 336).

Weszło w życie 1 lipca 1997 r.

12. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 14 maja 1997 r. w sprawie przepisów technicz-

no-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz. U. nr 62, poz. 392).

Weszło w życie 4 lipca 1997 r.

13. Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 68, poz. 435).

Weszła w życie 15 lipca 1997 r.

14. Zarządzenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 4 czerwca 1997 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za I kwartał 1997 r. (M.P. nr 36, poz. 350).

Weszło w życie 23 czerwca 1997 r.

15. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 18 czerwca 1997 r. w sprawie wysokości normatywów miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w II półroczu 1997 r. (M.P. nr 37, poz. 369).

16. Ustawa z 24 kwietnia 1997 r. o zmianie ustawy o jednostkach badawczo-rozwojowych (Dz.U. nr 75, poz. 467).

Weszła w życie 29 lipca 1997 r.

17. Obwieszczenie Prezesa GUS z 15 lipca 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w II kwartale 1997 r. (M.P. nr 44, poz.439).

18. Obwieszczenie Prezesa GUS z 15 lipca 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w II kwartale 1997 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M.P. nr 44, poz. 440).

19. Komunikat Prezesa GUS z 15 lipca 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 1997 r. (M.P. nr 44, poz. 441).

20. Ustawa z 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. nr 79, poz. 484).

Weszła w życie 17 sierpnia 1997 r.

21. Ustawa z 17 lipca 1997 r. o stosowaniu szczególnych rozwiązań w związku z likwidacją skutków powodzi, która miała miejsce w lipcu 1997 r. (Dz. U. nr 80, poz. 491).

Weszła w życie 18 lipca 1997 r., z tym że art. 4, 10, 11 i 24 weszły w życie z mocą od dnia 6 lipca 1997 r.

22. Ustawa z 17 lipca 1997 r. o szczególnych zasadach remontów i odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych wskutek powodzi (Dz. U. nr 80, poz. 492)

Weszła w życie 18 lipca 1997 r. i obowiązuje do dnia 31 grudnia 1998 r.

23. Ustawa z 17 lipca 1997 r. o szczególnych zasadach gospodarce gruntami i wywłaszczania nieruchomości na te-

renach objętych powodzią z lipca 1997 r. (Dz. U. nr 80, poz. 493).

Weszła w życie 18 lipca 1997 r. i obowiązuje do dnia 1 lipca 1998 r.

24. Ustawa z 17 lipca 1997 r. o szczególnych zasadach postępowania administracyjnego i sądowego w związku z usuwaniem skutków powodzi z lipca 1997 r. (Dz. U. nr 80, poz. 494).

Weszła w życie 18 lipca 1997 r.

25. Ustawa z 17 lipca 1997 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych (Dz. U. nr 80, poz. 497).

Weszła w życie 18 lipca 1997 r.

26. Ustawa z 17 lipca 1997 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 80, poz. 505).

Weszła w życie 18 lipca 1997 r.

27. Ustawa z 17 lipca 1997 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 80, poz. 507).

Weszła w życie 18 lipca 1997 r.

28. Ustawa z 17 lipca 1997 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych

oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 80, poz. 508).

Weszła w życie 18 lipca 1997 r.

29. Ustawa z 17 lipca 1997 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. nr 80, poz. 509).

Weszła w życie 18 lipca 1997 r.

30. Ustawa z 17 lipca 1997 r. o zmianie ustawy budżetowej na rok 1997 (Dz. U. nr 80, poz. 510).

Weszła w życie 18 lipca 1997 r.

31. Rozporządzenie Rady Ministrów z 22 lipca 1997 r. w sprawie określenia wykazu gmin, na obszarze których stosuje się szczególne zasady odbudowy i remontu obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych wskutek powodzi albo huraganu (Dz. U. nr 82, poz. 527).

Weszło w życie 24 lipca 1997 r.

32. Rozporządzenie Rady Ministrów z 22 lipca 1997 r. w sprawie ustalenia wykazu gmin, na obszarze których wystąpiła powódź, oraz zasad udzielania i sposobu rozliczania dotacji celowych dla tych gmin na finansowanie bieżących zadań własnych (Dz. U. nr 82, poz. 528).

Weszło w życie 24 lipca 1997 r.

H.S.

VAT A USŁUGI W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Powyższa kwestia wywołała niedawno burzliwą dyskusję w środowisku rzeczoznawców majątkowych. Przyczyną było pismo Departamentu Finansów Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta z 27 maja 1997 r. o następującej treści:

„Nawiązując do pisma z dnia 19 maja 1997 r. Departament Finansów uprzejmie informuje, że na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (załącznik nr 2, poz. 15), jak również par. 73 pkt. 5 lit. a) i b) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 1995 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym, usługi w zakresie wyceny nieruchomości są zwolnione z podatku VAT. Powyższa zasada została potwierdzona przez Ministerstwo Finansów. Jednocześnie Departament proponuje, by uwagi rzeczoznawców odnośnie stosowania ww. przepisów, w celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości były kierowane do Departamentu Podatków Pośrednich Ministerstwa Finansów.” Pismo podpisała dyr. departamentu mgr Jadwiga Fedorowicz.

Prezydent Federacji p. Andrzej Kalus wystosował w tej sprawie pismo do dyrektora Departamentu Podatków Pośrednich w Ministerstwie Finansów:

„Uprzejmie proszę Pana Dyrektora o wydanie jednoznacznej opinii na temat obowiązku naliczania podatku

VAT lub zwolnienia z tego podatku, w fakturach za usługi w zakresie wyceny nieruchomości (sporządzania operatów szacunkowych). Dotychczas rzeczoznawcy majątkowi i biegli naliczali z tego tytułu podatek i to w wysokości 22 proc. Ostatnio jednakże Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Departament Finansów przekazał w tej sprawie opinię Departamentowi Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości tegoż Urzędu, który jest wiodący w nadawaniu rzeczoznawcom uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości, z której jednoznacznie wynika, że usługi w zakresie nieruchomości są zwolnione z podatku VAT. Opinia ta dotarła nie tylko do wielu rzeczoznawców majątkowych, ale także do zamawiających wyceny, powodując znaczne zamieszanie w dotychczasowej praktyce. Jedni rzeczoznawcy bowiem wystawiają nadal faktury z naliczonym podatkiem VAT, zaś inni nie.

Będę zobowiązany Panu Dyrektorowi za możliwie szybką odpowiedź na moje wystąpienie, na które oczekuje kilka tysięcy kolegów sporządzających wyceny nieruchomości (prowadzących działalność gospodarczą lub wykonujących pracę w ramach umowy o dzieło) nie mówiąc już o ich klientach”.

Odpowiedź resortu finansów zamieścimy w kolejnym numerze "RzM".

PODSTAWOWE BŁĘDY W WYCENACH NIERUCHOMOŚCI METODĄ CENOWO-PORÓWNAWCZĄ

Mieczysław Prystupa, Jacek Szymański

Popelnianie błędów jest rzeczą ludzką – mówi znane przysłowie. Inne przysłowie mówi jednak, że należy się na błędach uczyć. Ponadto wygodniej i lepiej uczyć się na cudzych błędach, bo jest to mniej bolesne. Nie da się zaprzeczyć, że wyceniając nieruchomości metodą cenowo-porównawczą narażeni jesteśmy na popelnianie różnych błędów zawinionych przez nas samych, a także nie zawinionych. Błędy te są różnej skali. Zdarzają się tzw. błędy grube, które oprócz wstydu mogły narażić naszych klientów na duże straty, a nas na różne przykrości, z żądaniem odszkodowania włącznie.

Niniejszy artykuł poświęcony jest analizie błędów popelnianych przy wycenach nieruchomości metodą cenowo-porównawczą, najczęściej stosowaną przez rzeczoznawców majątkowych.

Jedną z przyczyn popelniania błędów jest słaba znajomość przepisów prawnych, a także mechaniczne kopiowanie obcych wzorów z pominięciem indywidualnych analiz. Klasycznym przykładem takich błędów jest wycena gruntów dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Chodzi tutaj o dobór obiektów porównawczych. Prawo nakazuje byśmy jako obiekty porównawcze brali grunty w obrocie prawem własności. Jednoznacznie na ten temat wypowiedział się dyrektor H. Jędrzejewski w swej odpowiedzi do Stowarzyszenia w Pile, które drukujemy w tym numerze. Jednocześnie nie możemy ustalając wartości rynkowe gruntów odejmować nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na uzbrojenie terenu. Taką możliwość stworzy dopiero nowa ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami.

Przepisy prawne stoją ponad naszymi standardami i ponad naszymi własnymi interpretacjami, choćby były nie pozbawione pewnego sensu. W wielu operatach szacunkowych daje się zauważyć dość mechaniczne kopiowanie wzorców podawanych w literaturze przedmiotu, czy też bezmyślne korzystanie z programów komputerowych. W tym miejscu chcielibyśmy przytoczyć dość znamienne zdanie z uzasadnienia wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 maja 1992 r. sygnat. akt. NSA 314/92. Sprawa dotyczyła skargi odnośnie opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Otóż w uzasadnieniu czytamy: „Biegli powinni stosownie do art. 38 ust. 2 ustawy poprzez analizę wszystkich czynników wskazanych w powołanym przepisie,

samodzielnie bez posługiwania się nieobowiązującymi współczynnikami ustalić wartość przedmiotowego gruntu, wyjaśniając w jaki sposób do niej doszli”.

Tak więc jeśli nawet dysponujemy programem gwarantującym w nagłówku, że za atrybuty odpowiada Profesor X, to nie jest to żadnym usprawiedliwieniem przed NSA, gdy wartość rynkowa wyliczona na podstawie programu będzie odbiegała od cen rynkowych na konkretnym rynku nieruchomości.

Podobnie niewłaściwym jest bezkrytyczne przenoszenie np. „wagi” cech rynkowych z przykładów podawanych w moich (MP) publikacjach. Staram się w każdej publikacji zastrzegać, że podany przykład dotyczy konkretnego rynku i może nie odpowiadać warunkom innych rynków, ale zdaję sobie sprawę, że pojawiają się wyceny, w których bezmyślnie przypisywane są cechy rynkowe i ich „wagi”.

Innym przykładem mechanicznego kopiowania obcych reguł jest stosowanie wzorów Tiemanna do wyceny nieruchomości gruntowych. Wzór Tiemanna uzależnia wartość gruntu od intensywności zabudowy:

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

gdzie: $i = \frac{P_{\text{całkowita budynku}}}{P_{\text{działki}}}$

lub

$$i = \frac{P_{\text{zabudowy}} \cdot \text{średnia liczba kondygnacji}}{P_{\text{działki}}}$$

Zgodnie z tą teorią, im „V” jest większe, tym cena rynkowa gruntów jest wyższa. Sprawdzając podane wzory w odniesieniu do warszawskiego rynku nieruchomości okazuje się, że odbiegają one od rzeczywistości. Porównując bowiem w parach nieruchomości zbliżone obliczonym wskaźnikiem „V” i mające podobne położenie, okazuje się, że ceny gruntów kształtują się zupełnie inaczej aniżeli wspomniany wskaźnik „V”.

Gdyby wzory Tiemanna dobrze odzwierciedlały stan rynku nieruchomości warszawskich w kolumnie 4 (w zamieszczonej tabeli) różnice powinny być bliskie zeru, a jak widać odbiegają znacznie i to w obie strony.

Lp.	pary działek o zbliżonym "V"	wartości wg "V" Cv [\$m ²]	cena transakcyjna Cj [\$m ²]	różnica Cv-Cj [\$m ²]
	1	2	3	4
1.	ul. Widok 8 ul. Skorupki	1338 1307	2243 1544	-905 -237
2.	ul. Jana Pawła II 15 ul. Zielna	1057 1000	1143 747	-86 +253
3.	ul. Warecka ul. Bagno	800 800	557 1078	+243 -278
4.	ul. Jana Pawła II 23 ul. Zielna	1097 1000	1770 747	-673 +253

określenie rzeczywistej wartości gruntu lub budynków" (pkt. 3 str. 81).

Akty notarialne dodatkowo ze względów podatkowych zaniżają wartość budynków.

Wycena nieruchomości bazująca na sumie składników majątkowych z innych obiektów (z innej transakcji za grunt a innej za budynki) jest skrajnym przykładem interpretowania wartości nieruchomości i tylko przypadkowo może być bliska jej rzeczywistej wartości rynkowej.

Wiele błędów w wycenach metodą cenowo-porównawczą popełniają rzeczoznawcy majątkowi z powodu miernego warsztatu zawodowego. Mamy na myśli posługiwanie

Bardziej uzasadnione i prostsze jest posługiwanie się współczynnikiem efektywności „E” określającym stosunkiem wartości rocznego czynszu np. z wynajmu powierzchni biurowych do ceny działki. Współczynnik ten odzwierciedla niejako możliwości generowania dochodów przez kapitał zamrożony w gruncie. Posługując się tym współczynnikiem możemy określić wagę we właściwych relacjach dla cechy określającej intensywność zabudowy jak również poniesione nakłady. Ponadto znacznie łatwiej uzyskać dane powierzchni do wynajmu i stawek czynszu aniżeli całkowitej powierzchni budynków.

Źródłem błędów w wycenach nieruchomości jest także słaba znajomość lokalnego rynku lub brak umiejętności określania rynku dla potrzeb wyceny konkretnych nieruchomości. Sprawy te wielokrotnie już opisywałem (MP), dlatego przytoczymy tutaj jeden przykład nie umotywowanej oceny rynku lokalnego. Chodzi mianowicie o rynek domów wczasowych. Taki rynek jest rynkiem regionalnym, a nawet krajowym. Stopień zamożności mieszkańców Polanicy czy Krynicy w żaden sposób lub w minimalnym stopniu wpływa na kształtowanie się cen domów wczasowych w tych miejscowościach. Analiza powinna więc w takich przypadkach dotyczyć problemu jak kształtuje się popyt inwestorów krajowych a nawet zagranicznych na tego typu obiekty. Reasumując można stwierdzić, że bez znajomości odpowiedniego rynku i bez umiejętności wyodrębnienia takiego rynku tylko przypadkowo udaje się prawidłowo określić wartość nieruchomości lub bardziej złożonych obiektów jakimi są domy wczasowe.

Jeszcze innym powodem błędów w szacowaniu jest bieranie za podstawę ceny składnika nieruchomości (np. gruntu przy sprzedaży gruntu zabudowanego) a nie ceny transakcyjnej całej nieruchomości. Wytyczne TEGOVOFA w punkcie dotyczącym podziału wartości nieruchomości na wartość gruntów i wartość budynków wyraźnie wskazują, że **taki podział wartości na grunt i budynki jest podziałem teoretycznym i nie powinien być uważany jako**

się tabelami porównawczymi, w których poprawki ustala się procentowo w stosunku do obiektów wzorcowych. W takich tabelach wszystkie atrybuty są uznawane za równoważne i tak np. przyjęcie poprawki w obrębie cechy bardzo ważnej + 10 proc. i odjęcie -10 proc. dla cechy mało istotnej powoduje wyzerowanie sumy poprawek, co jest przecież błędem.

Inny przykład: założmy, że wyceniamy nieruchomość, w której brakuje kotłowni i mamy do dyspozycji nieruchomości, w których takowe istnieją. Jedna nieruchomość porównawcza A uzyskała cenę 300.000 zł., a druga B 500.000 zł. Rzeczoznawca w obu przypadkach "karze" obiekt wyceniany -10 proc. Co z takiej poprawki wynika? Wynika mianowicie to, że gdybyśmy chcieli dorównać obiektowi A, to musielibyśmy wydać na kotłownię 30.000 zł., a w drugim przypadku 50.000 zł. A tak naprawdę potrzeba na tę kotłownię znacznie więcej, bo ok. 200.000 zł. Jaką więc wartość merytoryczną ma takie szacowanie?

Warto również pamiętać, że metoda cenowo-porównawcza jest stosowana powszechnie tam, gdzie rzeczoznawca jest w stanie zdefiniować rynek nieruchomości, na którym można znaleźć transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej.

Technika porównywania parami stosowana jest z konieczności na rynkach, które zawierają niewielką liczbą transakcji. Technikę analizy statystycznej stosujemy tylko wtedy, gdy dysponujemy znaczną liczbą (minimum kilkunastu) nieruchomości, będących przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży.

Szacowanie nieruchomości jest sztuką, której nie da się wstawić pomiędzy sztywne formuły matematyczne (na całe szczęście), lecz fakt ten nie zwalnia nas z przestrzegania przepisów prawnych, rzetelnego podejścia do problemu i obowiązku wzbogacenia swojego warsztatu pracy. Prawdą jest, iż nie popełnia błędów ten, co nic nie robi, ale aby wyciągać wnioski z popełnionych już błędów trzeba umieć się do nich przyznać, przynajmniej przed samym sobą. □

PODEJŚCIE KOSZTOWE – BŁĘDY W WYCENIE

Marian Borycki

W okresie poprzedzającym zmianę systemu politycznego praktycznie jedyną metodą wyceny składnika budowlanego była wówczas tzw. "odtworzeniówka". Stan ten uległ zasadniczej zmianie w 1990 r., kiedy to w wyniku zmian w przepisach prawnych wprowadzono do gospodarki nieruchomościami zasady rynkowe. Tematyka związana z szacowaniem wartości rynkowej nieruchomości stała się dla środowiska rzeczoznawców dominującą, spychając na margines szacowanie wartości wg podejścia kosztowego. Z wypowiedzi na różnych spotkaniach rzeczoznawców, a także z przedkładanych prac przez osoby chcące uzyskać uprawnienia do szacowania nieruchomości wynika, że za wszelką cenę staramy się prawie dla każdej nieruchomości ustalić wartość rynkową, zapominając o istocie i warunkach zastosowania podejścia porównawczego lub dochodowego dla określenia tejże wartości. Także tematyka szkoleń rzeczoznawców zdecydowanie mniej uwagi poświęca podejściu kosztowemu przyjmując prawdopodobnie założenie, że obfitość publikacji cenowych umożliwia, a część rzeczoznawców uznaje to nawet za gwarancję, poprawne oszacowanie wartości.

Zastosowanie podejścia kosztowego w świetle prawa

Dotychczas obowiązujące przepisy prawne nie określają pojęć: podejście, metoda, technika. Precyzują natomiast dla określonych celów np.: wyłączenia, uwłaszczenia, ustalenie wartości wg kosztu odtworzenia pomniejszonego o stopień zużycia.

W nowej ustawie o gospodarce nieruchomościami jeden z rozdziałów poświęcony jest tematyce określania wartości nieruchomości, w którym Ustawodawca bardzo wyraźnie precyzuje między innymi rodzaje wartości, podejścia, mianowicie:

- ❖ wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które przy istniejącym użytkowaniu lub przeznaczeniu nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeśli wymagają tego przepisy szczególne.
- ❖ wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia,
- ❖ wartość odtworzeniową nieruchomości określa się stosując podejście kosztowe.

Istota podejścia kosztowego

Wartość nieruchomości W_n , według podejścia kosztowego jest sumą wartości rynkowej gruntu W_g oszacowanej oddzielnie z reguły wg podejścia porównawczego, oraz kosztu odtworzenia obiektów W_{bi} z uwzględnieniem zużycia S_z wg poniższej zależności:

$$W_n = W_g + \sum_{j=1}^n W_{bi} \times \left(1 - \frac{S_z}{100}\right)$$

Istota podejścia kosztowego jest założenie, że potencjalny nabywca nieruchomości nie będzie skłonny zapłacić za składnik budowlany tej nieruchomości więcej, niż wyniosłyby hipoteczne koszty wzniesienia obiektów tj. odtworzenia w tej samej technologii (materiały o takich samych lub zbliżonych cechach, w tym samym miejscu, o takiej samej funkcji i o tym samym sposobie zużycia).

Miarą wartości jest zatem koszt oszacowany z punktu widzenia potencjalnego nabywcy. Stąd poza kosztem bezpośrednim danego obiektu, należy uwzględnić koszty dodatkowe, takie jak przygotowanie i uporządkowanie terenu, dokumentację projektową, prawną obsługę geodezyjną, nadzory, odbiory, opłaty pozwoleń, itp.

Stosownie do Zarządzenia Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa z 1.03.1995 oraz Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, koszt odtworzenia określa się przy zastosowaniu metod odtworzeniowej, zastąpienia, likwidacji oraz technik: szczegółowej, elementów scalonych (zagregowanych), wskaźnikowej. Określenie kosztów odtworzenia wymaga:

- ❖ przeprowadzenia inwentaryzacji i zobmiarowania zakresów rzeczowych robót (elementów), przy czym szczegółowość obmiarów należy dostosować do zbioru informacji cenowych,
- ❖ przyjęcia najbardziej racjonalnej technologii wykonania obiektów uwzględniając jego lokalizację,
- ❖ ustalenia cen jednostkowych robót (elementów obiektów) w oparciu o publikacje cenowe wyspecjalizowanych jednostek lub własną bazę,
- ❖ wyliczenia wysokości kosztów w oparciu o zobmiarowany zakres rzeczowy oraz ceny jednostkowe,
- ❖ oszacowania kosztów jednostkowych,
- ❖ oceny stopnia zużycia.

Błędy w wycenach obiektów

Najczęściej popełniane błędy przy szacowaniu wartości nieruchomości wg podejścia kosztowego to:

Błędny dobór techniki. Zastosowanie najprostszej techniki wskaźnikowej powinno być poprzedzone dogłębną analizą porównawczą wybranego obiektu z katalogu informacji cenowych (Wacetob-Bistyp, Sekocen, Orgbud, Promiks) w zakresie zgodności z obiektem wycenianym. Zastosowanie tej techniki wymaga pełnej zgodności, jednym z mierników jest stosunek kubatury do powierzchni zabudowy. Przyjmuje się, że przy pełnej zgodności pozostałych

elementów, dopuszczana jest różnica wskaźnikowa $\pm 10\%$. Absolutnie nie może być podstawą zastosowania techniki wskaźnikowej, zgodność nazwy obiektów, co niestety często jest praktykowane.

Technika elementów skalonych wymaga sprawdzenia zgodności występowania poszczególnych rodzajów robót występujących faktycznie w obiekcie w porównaniu z materiałami źródłowymi.

Brak założeń do technologii realizacji obiektu. Analiza lokalnych uwarunkowań wynikających z lokalizacji obiektu umożliwia sformułowanie założeń mających wpływ na wielkość kosztu odtworzenia np.: brak miejsca na składowanie ziemi z wykopów, odległość odwozu. Uwarunkowania te niejednokrotnie mają wpływ na dobór techniki.

Przyjmowanie informacji cenowych z publikacji wydawanych przez wymienione powyżej wyspecjalizowane jednostki bez analizy zgodności z lokalnym rynkiem lub też ponadlokalnym rynkiem robót specjalistycznych.

Przyjęcie określonej bazy cen wymaga sprawdzenia zgodności z cenami na lokalnym rynku. Podane w jednym z wydawnictw wskaźniki korygujące dla poszczególnych regionów, należy traktować jak orientacyjne.

Błędy w określeniu zakresu rzeczowego – ilość robót. Obmiary poszczególnych rodzajów robót, elementów skalonych, kubatury (powierzchni), należy przeprowadzić wg. zasad podanych w wybranej publikacji jako źródeł informacji cenowej. Należy upewnić się, czy sposób obliczenia kubatury, powierzchni, dla których podano wskaźniki cenowe, zgodny jest z zasadami wynikającymi z obowiązujących norm.

Przyjęcie kosztów dodatkowych. Koszty dodatkowe określone są zwykle wskaźnikiem procentowym licząc od kosztu odtworzenia. Wielkość tego wskaźnika powinna uwzględnić stopień wyposażenia obiektu w instalacje, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe.

Błędnym jest stosowanie jednego takiego samego wskaźnika dla obiektów prostych – typu wiata czy mur oporowy i bardziej złożonych np.: rejonowa przychodnia lekarska.

Powierzchniowa ocena stopnia zużycia. Spotykana często w operatach szacunkowych ocenę zużycia technicz-

nego w formie odczytu z tabeli określonego procentu wynikającego z wieku obiektu, należy uznać za niewystarczającą, w większości przypadków jako błędną. Prezentuje pogląd, że rzeczoznawca powinien przedstawić szcze-

gółowy opis stanu obiektu, stwierdzonych wad, przeprowadzonych remontów, warunków eksploatacji. Stopień zużycia powinien być oszacowany jako średnioważny. Analiza zużycia funkcjonalnego powinna być szczegółowo przeanalizowana. Spotykana w większości opracowań ocena sporządzona tylko do podania procentu zużycia jest niewystarczająca,

Podsumowanie

W niniejszym artykule pominięto szczegółowe opisanie poszczególnych metod i technik w podejściu kosztowym zakładając, że są one znane ogólnie rzeczoznawców. Za interesowanym pozwalam sobie wskazać literaturę

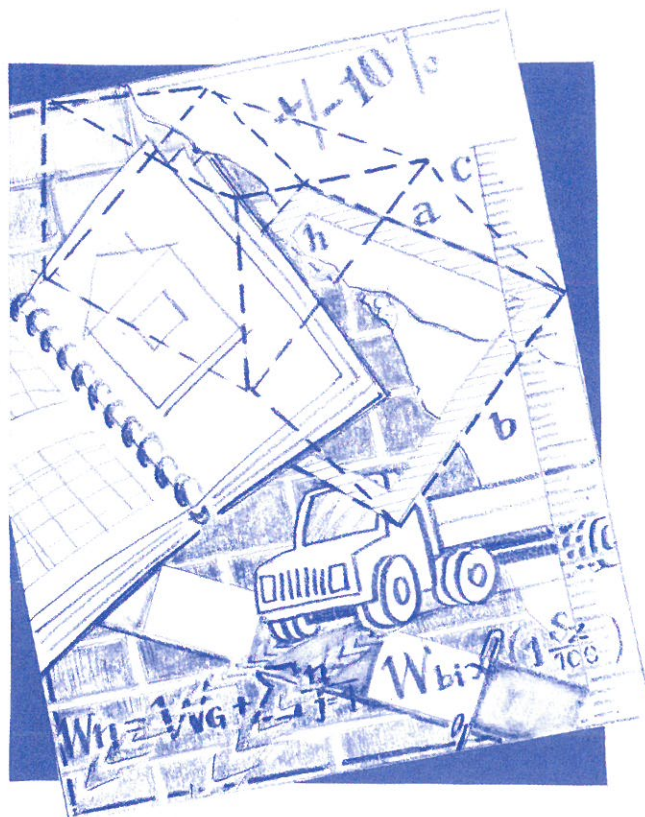
ujmującą obszerniej tą tematykę, mianowicie:

- * *Tymczasowe zasady wyceny nieruchomości – zasady ogólne*, wydanie MGPIB, Warszawa 1994 r.,
- * *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw – szacowanie nieruchomości*, pod redakcją naukową prof. Andrzeja Hopfera,
- * *Podejścia metody i techniki wyceny nieruchomości – Vademecum Rzeczoznawcy Nieruchomości*, ART w Krakowie, autor Dorota Światoniowska,
- * *Podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości* – Agencja Promiks, Katowice 1993 r.

Dobór metody i techniki przy wycenie nieruchomości, dla których będzie możliwe oszacowanie jedynie wartości odtworzeniowej, musi być poprzedzone dogłębną analizą.

Wybór najprostszej, najmniej pracochłonnej (najtańszej dla zleceniodawcy) techniki wskaźnikowej obarczony jest niestety dla większości obiektów szczególnie starszych, kilkudziesięcioletnich, dużym błędem.

Artykuł ten z pewnością nie wyczerpuje w pełni problemów błędnych opracowań. Mam jednak nadzieję, że przytoczone uwagi wpłyną na poprawę jakości naszych opracowań. Pamiętajmy o tym, że za dobór metod, technik, źródeł informacji oraz cen odpowiada wyłącznie rzeczoznawca. □



NAJCZĘŚCIEJ WYSTĘPUJĄCE BŁĘDY W WYCENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PODEJŚCIEM DOCHODOWYM

Ewa Kucharska-Stasiak

Podejście dochodowe w praktyce wyceny nie jest chętnie stosowane przez polskiego rzeczoznawcę. Składa się na to wiele przyczyn, głównie słaba znajomość podstaw teoretycznych tego podejścia, niewielka wiedza o sposobach badania i analizy rynku nieruchomości, brak zrozumienia mechanizmów funkcjonowania gospodarki.

Podejście to nie należy do łatwych, metodyczne jego podstawy są głęboko osadzone w teorii finansów i ekonomii. Nie powieli ona koncepcji wyceny innych aktywów – teoria wyceny nieruchomości rozwinęła się w izolacji z wyceną innych składników majątkowych. Dominuje w niej podejście oparte na określeniu wartości rynkowej, rozumianej jako najbardziej prawdopodobnej ceny sprzedaży, podczas gdy na innych rynkach wystąpiło dążenie do wyceny wartości indywidualnej, czyli wartości postrzeganej przez indywidualnego inwestora.

W ramach podejścia dochodowego zachodzą istotne zmiany od lat sześćdziesiątych – rośnie przekonanie, że kapitalizacja prosta nie odwzorowuje złożonej rzeczywistości gospodarczej. Zakłada ona bowiem stałość warunków gospodarowania, ocenia przedmiot wyceny tylko na tle rynku nieruchomości, nie uwzględnia tendencji występujących na całym rynku kapitałowym, a także zjawiska deprecjacji i aprecjacji nieruchomości. Teoretycy wyceny sięgnęli po dorobek finansów i obok technik tradycyjnych zaproponowali techniki alternatywne, oparte na modelach zdyskontowanych strumieni pieniężnych.

A. E. Baum określa tradycyjne spojrzenie na wycenę nieruchomości jako spojrzenie „od spodu” na grunt i na indywidualne budynki o określonych rozwiązaniach materiałowo-technicznych, posiadające określone struktury najmu. Nowoczesne podejście do wyceny nieruchomości wymaga spojrzenia na nie „od góry” jako element szerszego tła gospodarczego, a to dobitnie dowodzi, że wycena podejściem dochodowym wymaga szerokiego spojrzenia na otaczającą nas rzeczywistość gospodarczą, spojrzenia popartego również wiedzą z dziedziny finansów.

Celem tego artykułu nie jest przedstawienie teoretycznych podstaw tego podejścia, lecz wskazanie – na przykładzie operatów szacunkowych – na najczęściej występujące błędy na etapie jego stosowania. Jestem głęboko przekonana, że źródłem nieporozumień, a także błędów w wycenie, jest niezrozumienie definicji wartości rynkowej. Zgodnie ze standardami zawodowymi jest to najbardziej prawdopodobna cena, jaką można uzyskać na rynku za daną nieruchomość. Myli się jednak ten, kto myśli, że próbuje ustalić cenę w transakcji wycenianej nieruchomości. Wycena wartości rynkowej jest próbą obiektywizacji rynku – odwzorowuje ona cenę najczęściej spotykaną na rynku, najczęstsze zachowania

kupujących i sprzedających. Należy ją wyraźnie odróżnić od tzw. wartości indywidualnej, często nazywanej wartością inwestycyjną, czyli wartości postrzeganej przez konkretnego inwestora z oczekiwaną przez niego stopą zwrotu, umiejętnościami zarządzania itp.

Wartości rynkowej nie wolno wyznaczać na podstawie informacji pochodzących z przetargu czy transakcji nietypowych, w których uczestniczy specjalny kupujący, jak np. sąsiad czy inwestor zagraniczny. Poniżej przypominanych zostanie kilka zasad, których nieprzestrzeganie staje się źródłem błędów.

Obliczanie dochodów z nieruchomości:

- ❖ W podejściu dochodowym na etapie wyceny zawsze zakłada się rozdzielenie właściciela od użytkownika. Oznacza to, że powierzchnia zajmowana przez właściciela stanowi również potencjalne źródło dochodów z nieruchomości (np. w kamienicy czynszowej czy w biurcu powierzchni zajęte przez właściciela powinny być ujęte jako źródło dochodu).
- ❖ Dochodem z nieruchomości są: czynsz i dochody pozaczynszowe. Za dochód nigdy nie może być uznany dochód z działalności prowadzonej w ramach nieruchomości (np. przy wycenie apteki dochodem z nieruchomości jest czynsz, jaki płaci użytkownik właścicielowi, a nie dochód ze sprzedaży leków).

Proces szacowania dochodu w metodzie inwestycyjnej uwzględnia następujące etapy:

- ❖ Szacowanie potencjalnego dochodu brutto – to szacunek maksymalnego dochodu przy założeniu pełnego wykorzystania nieruchomości i pełnych płatności.
- ❖ Szacowanie efektywnego dochodu brutto to dochód potencjalny pomniejszony o straty w dochodzie, wynikające z występowania pustostanów na rynku i zaległości czynszowych ze strony najemców i dzierżawców. Obie wielkości powinny uwzględniać sytuację typową na rynku, a nie dla danej nieruchomości.
- ❖ Szacowanie dochodu operacyjnego netto – to efektywny dochód brutto pomniejszony o wydatki operacyjne. Wydatki operacyjne obejmują: podatki od nieruchomości; opłaty za użytkowanie wieczyste; odpisy na konserwację i naprawy bieżące; koszty centralnego ogrzewania; zużycia ciepłej i zimnej wody; opłaty za korzystanie z instalacji kanalizacyjnej; wywóz śmieci; koszty zarządzania; ubezpieczenie nieruchomości.

W skład wydatków operacyjnych, co stanowi źródło częstych błędów w wycenie, nie wchodzi: odpisy amortyzacyjne (odpis amortyzacyjny jest kosztem, ale nie wydatkiem); spłata długów (kredytów); spłata odsetek; podatek dochodowy.

Uwzględnienie elementów wymienionych ostatnio oznaczałoby oparcie wyceny nieruchomości na kategorii zysku. Zysk jest wynikiem strategii finansowej jednostki, pozycji właściciela wobec fiskusa i nie może stanowić podstawy wyznaczenia produktywności nieruchomości.

Podstawą wyznaczenia dochodów jak i wydatków są informacje zarejestrowane w księgowości. Informacje te dla potrzeb wyceny muszą być skorygowane – np. informacje o osiąganych dochodach muszą być skonfrontowane ze stawkami na rynku, do dochodów powinny być doliczone potencjalne dochody generowane przez powierzchnie zajęte przez właściciela; po stronie wydatków występują jedynie typowe wydatki roczne, np. koszty rocznego ubezpieczenia, koszty konserwacji i napraw bieżących (nigdy remontów kapitalnych).

W metodzie zysków **dochód generowany przez nieruchomość** wyznaczany jest jako procentowy udział właściciela w dochodach netto, uzyskiwanych w danej nieruchomości. Podstawy wyceny wartości nie może stanowić cały dochód z działalności, lecz tylko jego część przypisana nieruchomości.

Wyznaczanie stopy kapitalizacji w metodzie inwestycyjnej. Podstawą jej wyznaczania są informacje pochodzące z rynku nieruchomości. Najczęściej stosowaną metodą wyznaczania stopy kapitalizacji jest porównanie dokonanych transakcji – wyznacza się jako relację dochodu rocznego, generowanego przez sprzedaną nieruchomość do ceny transakcyjnej, uzyskanej za tę nieruchomość, czyli

$$R = \frac{D}{C} \text{ gdzie}$$

D – oznacza roczny dochód, C – cenę osiągniętą w transakcji.

W teorii wyceny przyjmuje się, że potrzebne są co najmniej cztery informacje o cenach transakcyjnych na dany typ nieruchomości i generowanych przez nie dochodach. Z ciągu informacji eliminuje się ekstremalne stopy kapitalizacji, z pozostałych wyznacza się średnią arytmetyczną. Tak wyznaczona stopa kapitalizacji odzwierciedla tendencje rynku nieruchomości. Jeżeli wyceniana nieruchomość posiada odmienne cechy od nieruchomości stanowiącej podstawę wyznaczania stopy kapitalizacji, np. lokalizację, rzeczoznawca może dokonać korekty poziomu stopy, np. zwiększając ją dla odzwierciedlenia wzrostu ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość. Ustalając poziom stopy kapitalizacji, rzeczoznawca zawsze powinien określić źródło i sposób jej wyznaczenia. Błędny jest sformułowanie: „przyjmuje się, że stopa kapitalizacji wynosi x%”, bądź sformułowanie: „inwestor oczekuje”. Pierwsze sformułowanie wskazuje na ignorowanie przez rzeczoznawcę zasad działania rynku, drugie – uleganie indywidualnym oczekiwaniom inwestora. Jedna i druga podstawa nie zapewnia określenia wartości rynkowej rozumianej jako wartość typowa dla rynku lokalnego.

Wyznaczanie stopy dyskontowej w technice DCF

Stopa dyskontowa uwzględnia tendencje rynku kapitałowego (nie tylko jego części, jaką jest rynek nieruchomości) oraz postrzeganą przez inwestorów stopę ryzyka przy inwestowaniu w dany typ nieruchomości. Wysokość stopy

dyskontowej uzależniona jest od wielu czynników, do najważniejszych należą:

- ❖ poziom stopy procentowej i przewidywanej jej zmiany,
- ❖ poziom ryzyka rynkowego,
- ❖ możliwość alternatywnego zainwestowania kapitału,
- ❖ istniejący i prognozowany wskaźnik inflacji.

O ile stopa kapitalizacji wyznaczona jest na podstawie informacji z rynku nieruchomości, przy wyborze stopy dyskontowej takie informacje nie wystarczają.

Technika ta wymaga bowiem zastosowania perspektywicznej, a nie historycznej stopy dochodu. Musi zatem uwzględniać oczekiwania potencjalnych kupujących i zbywających w przyszłości, porównanie dochodowości nieruchomości z dochodowością innych instrumentów finansowych. Oznacza to, że jej wyznaczenie wymaga szerszej perspektywy.

Wyznaczenie stopy dyskontowej należy z pewnością do najtrudniejszych elementów techniki DCF. Nie ma jednoznaczności, co do sposobu jej ustalania. W literaturze zachodniej rozważana jest metoda rynkowa, metoda wywiadu i metoda sumowania. Ta ostatnia oparta jest na wzorze Fishera, która w Polsce dominuje, jest w literaturze przedmiotu najbardziej krytykowana. Zasadność jej stosowania na rynku nieruchomości jest wątpliwa z uwagi na brak danych do wyznaczania jej elementów składowych. W Polsce najbardziej zasadna wydaje się być metoda rynkowa (pokazująca powiązania pomiędzy stopą kapitalizacji a stopą dyskontową i wzrostem wartości nieruchomości) oraz stopa wywiadu, polegająca na wyznaczeniu oczekiwanej przez inwestorów wysokości stopy zwrotu, jaką chcą uzyskać inwestując na rynku nieruchomości. Pomimo, że wyznaczenie stopy dyskontowej nie jest łatwe, posiada subiektywny charakter, warunkiem koniecznym jest umotywowanie zasad określania jej wysokości. Błędem jest sformułowanie typu: „przyjmuję stopę dyskontową na poziomie x%”.

Interpretacja wartości dochodowej, a ściślej sposobu uwzględniania w tej wartości elementów składowych, tj. gruntu i budynku. Pamiętajmy, że przedmiotem wyceny jest nieruchomość. Wyznaczana wartość obejmuje zarówno wartość gruntu, jak i budynku. To cała nieruchomość, przy danym sposobie zagospodarowania, generuje dochód. Jeżeli sposób wykorzystania gruntu jest niezmienny, intensywność zabudowy niewielka, to wartość dochodowa będzie niska. Niski dochód z nieruchomości powinien skłonić właściciela do poszukiwania dróg zmaksymalizowania dochodów, np. poprzez jego zagospodarowanie.

Grunt, jako taki, nie przynosi dochodu, zaczyna go generować poprzez nadanie mu funkcji. Oznacza to, że wyróżnienie gruntu od budynku i przypisanie samemu gruntowi możliwości generowania dochodu nie jest właściwe. Jeżeli tego dokonujemy, to zawsze jest to czynność umowna, podyktowana względami podatkowymi. Ale wyróżnione elementy składowe nie przedstawiają ani wartości rynkowej budynku, ani gruntu.

Przedstawione uchybienia i błędy nie wyczerpują z pewnością listy wszystkich, na jakie natrafiamy przy wycenie podejściem dochodowym. Stanowią z pewnością centralną jej część. □

PROJEKT STANDARDU SZACOWANIA STRAT SPOWODOWANYCH POWODZIĄ

Prezentowany poniżej projekt standardu szacowania strat spowodowanych powodzią został opracowany w lipcu br. przez zespół składający się z członków Wrocławskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w składzie: mgr inż. Paweł Drelich, dr inż. Janusz Traczyk, mgr inż. Jan Nosal, dr inż. Marek Witt, mgr inż. Waldemar Biliński.

Rozdział I „Zasady Ogólne”

§ 1

Podstawowym celem przedstawionych zasad jest:

- opracowanie sposobu szybkiego szacowania wartości szkód,
- ujednoczenie sposobu szacowania przy zachowaniu realnych i obiektywnych wartości robót,
- uzyskanie stosunkowo dobrej dokładności wyceny,
- utrzymanie niskich kosztów szacowania.

§ 2

- Przedmiotem szacowania mogą być jedynie wartości szkód wyrządzonych przez powódź, która miała miejsce w lipcu 1997 r. Standard niniejszy nie ma zastosowania do roszczeń poszkodowanych wobec firm ubezpieczających.
- Wycena szkód opisanych w pkt. 1 ma charakter wyceny masowej. Istotna jest w tym momencie szybkość i dokładność takich szacunków.

Rozdział II „Szacowanie budynków i budowli”

§ 3

2.1. Procedura postępowania

- Do wyceny szkód niezbędna jest wizja lokalna.
- Wizja lokalna musi być zakończona protokołem szkód podpisanym przez poszkodowanego.
- Wizja lokalna rzeczoznawcy poprzedzona musi być decyzją organu nadzoru budowlanego o zdolności konstrukcyjnej obiektu, tzn. czy obiekt nadaje się do remontu czy odbudowy.
- W zależności od zakwalifikowania proponuje się dwie linie postępowania opisane w § 4 i § 5.

§ 4

2.1.1. Remont

- Przy wycenie nie uwzględnia się stopnia fizycznego zużycia poszczególnych elementów budowlanych przed powodzią.
- Dla remontu tworzy się cennik wysoko zintegrowanych cen elementów i obiektów budowlanych stanowiący załącznik nr 1.
- Cennik ten obejmuje koszt remontu pojedynczej kondygnacji piwnic, mieszkania i domu zalanego w dwóch wariantach do parapetu i powyżej parapetu w danej kondygnacji. Jednostką miary będzie 1 m² powierzchni użytkowej dla mieszkania i 1 m² powierzchni po obry-

sie zewnętrznym murów kondygnacji dla domu.

Ceny jednostkowe będą zróżnicowane w zależności od standardu wykończenia podłóg, stolarki.

- Uzyskaną wartość zwiększa się o 15% z uwagi na roboty nieprzewidziane. Obejmują one koszty doprowadzenia do użytku nie zniszczonych elementów budowlanych (w tym instalacji sanitarnych) oraz koszty naprawy elementów ukrytych niemożliwych do stwierdzenia przy zachowaniu odpowiedniej staranności.

§ 5

2.1.2. Odbudowa

- Wycenę wartości odbudowy realizuje się poprzez oszacowanie procentowego stopnia zniszczenia obiektu metodą szczegółową, wykorzystując w tym celu określenie procentowej wartości poszczególnych elementów obiektu w jego całej wartości.
- Wartość wylicza się mnożąc wyliczony procentowy stopień zniszczenia przez wartość całego obiektu określoną techniką wskaźnikową.
- Procentowa wartość poszczególnych elementów w całości opublikowana jest w cennikach Bistyp-Consulting, WACETOB, Sekocenbud, Orgbud-Service.
- Koszt niezbędnych rozbiórek określa się oddzielnie według sposobu opisanego w punktach 1,2,3, przyjmując cenę wskaźnikową zmniejszoną współczynnikiem 0,25.
- Uzyskany koszt odbudowy zwiększa się o 15% ze względu na roboty nieprzewidziane.

Rozdział III „Szacowanie szkód rolniczych”

§ 6

2.2.1. Procedura postępowania

- Do wyceny szkód niezbędna jest wizja lokalna.
- Wizja lokalna musi być zakończona protokołem szkód podpisanym przez rzeczoznawcę i poszkodowanego.
- Szacunek szkód nie jest podstawą do uzyskania pomocy przysługującej posiadaczom gospodarstw rolnych oraz osobom prowadzącym działy specjalne produkcji rolnej określone w art. 12 ustawy z 17 lipca 1997 r. o stosowaniu szczególnych rozwiązań w związku z likwidacją skutków powodzi, która miała miejsce w lipcu 1997 r. (Dz. U. nr 80 z 1997 r. poz. 491)

§ 7

2.2.2. Produkcja roślinna

W związku z podtopieniem lub zalaniem upraw gruntych, użytków zielonych (łąk i pastwisk), sadów, plantacji

jagodowych, upraw pod osłonami (szklarnie, tunele foliowe) przyjmuje się następujące wielkości procentowe utraty prognozowanych plonów:

- | | |
|--|------|
| 1. uprawy gruntowe – polowe, ogródki działkowe | 100% |
| 2. użytki zielone (łąki, pastwiska) | 66% |
| 3. sady i szkółki | 100% |
| 4. plantacje porzeczek, agrestu i malin | 100% |
| 5. uprawy pod osłonami | 100% |

Wartości poszczególnych upraw należy przyjmować według załącznika 2.

§ 8

2.2.3. Produkcja zwierzęca

Wartość padłych zwierząt inwentarskich wskutek powodzi należy oszacować według cen rynkowych z lipca br. Ceny zestawiono w załączniku nr 3.

§ 9

2.2.4. Melioracje

Koszt renowacji rowów, przepustów, urządzeń do regulacji poziomu wód gruntowych – jako wskaźnik należy przyjąć 30% aktualnej wartości podstawowych urządzeń melioracyjnych w przeliczeniu na 1 ha. Patrz załącznik 4.

§ 10

2.2.5. Rekultywacja gruntów

- Przy gruntach ornych jako koszt rekultywacji przyjmuje się koszt usunięcia naniesień (pnie drzew, krzaki, śmieci) oraz koszt pełnej uprawy i wapnowania.
- Przy użytkach zielonych – koszt usunięcia naniesień oraz koszt pełnej uprawy, koszt nasion, mieszanek traw i wapnowania. Ceny zestawiono w załączniku 4.

§ 11

2.2.6. Wyłączenie gruntów z uprawy

W związku z naniesieniem grubej warstwy piasku, kamieni itp. należy oszacować jako 70% średniej ceny rynkowej gruntów rolnych lub użytków zielonych zwiększonej o koszt usunięcia naniesień. Średnie ceny użytków rolnych w województwie wrocławskim podano w załączniku nr 5.

Załącznik 1

1. Uproszczona metoda oszacowania szkód powodziowych w lokalach mieszkalnych budynków wielorodzinnych

macierz ustalania wielkości szkód powodziowych pomieszczeń zalanych do wysokości parapetu [zł/m ² pu]				
	okna drewniane	okna plastikowe	z uwzględnieniem nieprzewidzianych robót 15%	
parkiet	264	264	303	
mozaika parkietowa	234	234	269	
podłoga z desek	215	215	247	
wykładzina dywanowa	166	166	190	
wykładzina PCV	171	171	196	
posadzka ceramiczna	231	231	265	

macierz ustalania wielkości szkód powodziowych pomieszczeń zalanych powyżej parapetu [zł/m ² pu]				
	okna drewniane	z uwzględn. nieprzewidz. robót	okna plastikowe	z uwzględn. nieprzewidz. robót 15%
parkiet	434	499	484	556
mozaika parkietowa	404	464	454	522
podłoga z desek	385	442	435	500
wykładzina dywanowa	336	386	386	444
wykładzina PCV	341	392	391	449
posadzka ceramiczna	401	461	451	518

1.1. Uproszczona metoda oszacowania szkód powodziowych w pomieszczeniach piwnic

macierz ustalania wielkości szkód powodziowych pomieszczeń piwnic zalanych do wysokości parapetu [zł/m ² pu]		
	okna drewniane	z uwzględnieniem nieprzewidzianych robót 15%
posadzka cementowa	148	170

macierz ustalania wielkości szkód powodziowych pomieszczeń piwnic zalanych powyżej wysokości parapetu [zł/m ² pu]		
	okna drewniane	z uwzględnieniem nieprzewidzianych robót 15%
posadzka cementowa	163	187

1.2. Uproszczona metoda oszacowania szkód powodziowych w pomieszczeniach garażowych

macierz ustalania wielkości szkód powodziowych pomieszczeń garaży zalanych do wysokości parapetu [zł/m ² pu]		
	okna drewniane	z uwzględnieniem nieprzewidzianych robót 15%
posadzka cementowa	233	268

macierz ustalania wielkości szkód powodziowych pomieszczeń garaży zalanych powyżej wysokości parapetu [zł/m ² pu]		
	okna drewniane	z uwzględnieniem nieprzewidzianych robót 15%
posadzka cementowa	285	328

1.3. Uproszczona metoda oszacowania szkód powodziowych w budynkach mieszkalnych

W przypadku domów jednorodzinnych, wolnostojących proponuje się, aby powierzchnię kondygnacji, od której wyliczona zostanie wartość szkody, oszacowywać przyjmując jako 90% powierzchni liczonej po obrysie kondygnacji.

macierz ustalania wielkości szkód powodziowych pomieszczeń zalanych do wysokości parapetu [zł/m ² pu]			
	okna drewnane	okna plastikowe	z uwzględnieniem nieprzewidzianych robót 15%
parkiet	334	334	384
mozaika parkietowa	304	304	350
podłoga z desek	285	285	328
wykładzina dywanowa	236	236	272
wykładzina PCV	241	241	277
posadzka ceramiczna	301	301	346

macierz ustalania wielkości szkód powodziowych pomieszczeń zalanych powyżej parapetu [zł/m ² pu]				
	okna drewnane	z uwzględn. nieprzewidz. robót 15%	okna plastikowe	z uwzględn. nieprzewidz. robót 15%
parkiet	519	597	569	654
mozaika parkietowa	489	562	539	620
podłoga z desek	470	541	520	598
wykładzina dywanowa	421	484	471	542
wykładzina PCV	426	490	476	548
posadzka ceramiczna	486	559	536	617

1.4. Uproszczona metoda oszacowania szkód powodziowych – ogrodzenia, chodniki, studnie

Ogrodzenia (wraz z kosztami rozbiórki i montażem nowego ogrodzenia)	
ogrodzenie z siatki w ramach na cokole	182,0 zł/mb
ogrodzenie z siatki na słupkach osadzonych w gruncie	117,0 zł/mb

Nawierzchnie chodników (rozbiórka+wykonanie podsypki+nawierzchnia+obrzeża)	
nawierzchnia z kostki brukowej	75,8 zł/mb
nawierzchnia z płyt chodnikowych	61,8 zł/mb
nawierzchnia z asfaltu lanego	62,1 zł/mb

Oczyszczalnie studni	
studnie gospodarskie (kopane)	2000,0 zł/szt
studnie wiercone do 50 m. głęb.	1780,0 zł/szt.
studnie wiercone powyżej 50 m. głębokości	75% wartości nowej studni

Powyższy załącznik opracowano pod kątem założonych celów określonych w § 1 projektu umowy:

a) w cenniku na remont jako jednostkę miary nie przyjmuje się wielkości stosowanych w kosztorysach szcze-

gółowych tylko jednostki stosowane w metodach wskaźnikowych takie jak: powierzchnia użytkowa w przypadku mieszkania i garażu oraz powierzchnia po obrysie zewnętrznym budynku na poszczególnych zalanych kondygnacjach w przypadku budynku. Dla budowli liniowych odpowiednie jednostki liniowe lub powierzchnie. Są to wielkości łatwe do zmierzenia. Przy opracowaniu cennika zastosowano:

- podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, metodę kosztów zastąpienia,
- jako podsawowy cennik do wyliczeń wartości przyjęto:
 - „Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego i mieszkalnego oraz przemysłowego na roboty remontowe” Bistyp Consulting – czerwiec 1997 r.;
 - „Biuletyn cen robót remontowych” Sekocenbud w II kwartale 1997 r., Orgbud Service w II kwartale 1997 r.
 - KNR-y i ceny RMS według aktualnych danych

Uszeregowanie cenników w takiej kolejności nie jest przypadkowe i w wypadku braku cen według Bistypu korzystano z kolejno wymienionych (ceny wg Bistypu są najwyższe).

b) opracowany cennik musi być stosowany przez wszystkie osoby zajmujące się szacowaniem szkód, co pozwoli jednakowo traktować wszystkich poszkodowanych bez wyróżniania kogokolwiek. W analogii do ustawy o zamówieniach publicznych wyliczone wartości powiększa się o 15% z tytułu robót nieprzewidzianych.

c) cennik budowano trzyetapowo. W pierwszym etapie oszacowano poszczególne ceny kosztorysowe. W zasadniczej części skorzystano jednak z gotowych cen opracowanych w cennikach Bistypu i Sekocenbudu. W drugim etapie oszacowano koszt jednostkowy poszczególnych elementów budowlanych w jednostkach miary właściwych (np. m², mb, m²/szt. itp.). W trzecim etapie wykorzystując typowy udział procentowy poszczególnych elementów określono cenę jednostkową zintegrowaną wykorzystując jednostkę miary m³ pu lub m² powierzchni po obrysie zewnętrznym poszczególnych kondygnacji.

d) zaproponowano niskie ujednolicone ceny za usługi.

Załącznik nr 2

Cennik do szacowania strat w produkcji roślinnej				
wyszczególnienie	szacunkowy plon w tonach z 1 ha	średnia cena jednostk. zł	wartość zł/ha	uwagi
żyto	2,8	400	1120	
pszenica	4,0	530	2120	
pszenżyto	3,0	430	1290	
owies	2,5	380	950	
jęczmień	3,0	450	1350	

kukurydza na ziarno	5,0	500	2500	
rzepak	2,0	960	1920	
strączkowe (łubin, bobik, groch na ziarno)	2,5	1000	2500	
pastewne – na zielonkę i kiszonkę	40,0	50	2000	
buraki cukrowe	35,0	cena kontraktacyjna		dane do uzupełnienia
ziemniaki	22,0	200	4400	
warzywa korzeniowe	25,0	300	7500	średnia cena zagregowana
inne warzywa		szacunkowa wartość	8000	średnia cena zagregowana
sady				dane do uzupełnienia
plantacje jagodowe				dane do uzupełnienia
łąki i pastwiska	35x0,66	50	1150	

Uwaga! Prognozowany plon z 1 ha opracowano na podstawie publikacji i prognoz własnych dla regionu objętego powodzią. Ceny jednostkowe opracowano dla regionu powodziowego wg notowań w pierwszej połowie lipca.

Załącznik nr 3

Cennik dla szacowania strat w produkcji zwierzęcej				
wyszczególnienie	sztuka wzorcowa waga w kg	cena zł jednost. kg lub szt.	wartość 1 szt.	uwagi
trzoda chlewna				
prosięta	1 szt.	100,0	100	
warchlaki	40	4,00	160	
tuczniaki	120	3,70	444	
maciory	200	3,00	600	
bydło				
krowy rzeźne	450	2,00	900	
krowy mleczne	1 szt.	2500,0	2500	cena targowiskowa
opasy dorosłe	500	2,70	1350	
młode bydło opasowe	350	3,00	1050	
konie pociągowe	1 szt.	3500,0	3500	cena targowiskowa
Drób				
kury noski	1 szt.	10,00	10	
kurczęta rzeźne, brojłery	2 kg	4,00	8	

Uwaga! Cennik opracowano na podstawie notowań w pierwszej połowie lipca 1997 r. dla terenów objętych powodzią.

Załącznik nr 4

Cennik do szacowania strat w pozostałych działach produkcji

działy specjalne – uprawy pod osłonami za 1 m² szklarnie

1. rośliny ozdobne 40 zł
2. rośliny pozostałe 30 zł

Tunele foliowe

1. rośliny ozdobne 30 zł
2. rośliny pozostałe 20 zł

Melioracje – 30% kosztów zmeliorowania 1 ha

Dane do uzupełnienia:

Rekultywacje zalanych użytków rolnych:

grunty orne – koszt usunięcia naniesień oraz koszt pełnej uprawy i wapnowania – koszt ok. 22 ciągnikogodzin na 1 ha + koszt wapna nawozowego = razem szacunkowy koszt rekultywacji 1 ha ok. 1200 zł.

użytki zielone – koszt usunięcia naniesień oraz koszty orki, uprawy, nasion traw i wapnowania: koszt ok. 18 ciągnikogodzin + koszty nasion i wapnowania = razem szacunkowy koszt rekultywacji 1 ha ok. 1100 zł.

Uwaga! Wyliczono tylko koszty pierwszego etapu rekultywacji dla optymalnych warunków, zakładając, że najpóźniej wiosną będzie można wejść z robotami na zalane tereny.

Załącznik nr 5

Średnie ceny użytków rolnych dla województwa wrocławskiego

klasa	grunty orne cena 1 ha w zł	sady i plantacje wieloletnie cena 1 ha w zł (grunty)	użytki zielone, łąki, pastwiska cena 1 ha w zł	uwagi
I	6000	8000	4000	
II	5400	7000	3500	
III A	5000	6500		
III B	4500	5500		
III			3400	
IV A	4000	5300		
IV B	3900	5000		
IV			3000	
V	2200	2000	1400	
VI	1800	1000	1000	
VI Z				brak w obrocie

Uwaga! Ceny opracowano na podstawie notowań transakcji sprzedaży gruntów przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa we Wrocławiu i nie są one reprezentatywne dla rynku użytków rolnych. □

O AKTUALIZACJI OPŁAT ROCZNYCH ZA UŻYTKOWANIE WIECZYZYSTE – SŁÓW PARĘ

Pismo MGPIB do Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Pile

Warszawa 1996–10–30

W odpowiedzi na pismo z dnia 10.09.1996 r. w sprawie interpretacji przepisów ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa uprzejmie informuje: podstawą określenia opłaty rocznej pierwszej i opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu jest jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisem art. 39 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Postępując zgodnie z tym przepisem, przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym dla aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, do porównania należy przyjmować ceny nieruchomości podobnych notowane na rynku w obrocie gruntami przy sprzedaży prawa własności. Przyjmowanie cen wylicytowanych w przetargu przy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego jest niewłaściwe, ponieważ ceny te nie odzwierciedlają rzeczywistej wartości rynkowej tej nieruchomości, są skażone cechami samego prawa użytkowania wieczystego.

Dyr. Departamentu inż. Henryk Jędrzejewski

List mgr inż. Janusza Przedpełskiego, rzeczoznawcy majątkowego z Płocka

W 18 nr kwartalnika "Wycena nieruchomości" (WACE-TOB, W-wa, czerwiec 1997 r.) zamieszczono pismo MGPIB z dnia 30.10.1996 r. skierowane do PSRWN, Oddział w Pile w sprawie trybu określania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu. Istotą treści tego pisma jest następujące stwierdzenie: "przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym dla aktualizacji opłat rocznych za użytkowane wieczyste do porównania należy przyjmować ceny nieruchomości podobnych notowane na rynku w obrocie gruntami przy sprzedaży prawa własności".

W "Rzeczpospolitej" z dnia 16.06.1997 r. w artykule Mieczysława Prystupy "Jak szacować nieruchomość" autor wyraża podobne poglądy. "Rzeczpospolita" z 7.07. 1997 r. podaje wykładnię NSA w sprawie wyceny działek pod ulicę. W jednym z ostatnich zdań tej wykładni mówi się: "biegły będzie musiał uzupełnić opinię oraz uwzględnić przy dokonywanej wycenie ceny przyjmowane przez urzędy skarbowe i ustalone w wyniku przetargu w danym rejonie".

Wykładowcy na studiach podyplomowych wyceny nieruchomości w Warszawie nauczają, że przy wycenie podstawy do aktualizacji rocznych opłat za wieczyste użytkowanie należy się posługiwać głównie wylicytowanymi cenami gruntów sprzedawanych w wieczyste użytkowanie na przetargach. Dobrze będzie, jak absolwent tego studium podczas egzaminu trafi na swojego wykładowcę. A co będzie, jeśli trafi na egzaminatora o poglądach jak w pkt. 1 i 2?

Jestem w posiadaniu pisma pana prof. R. Żróbka w tej sprawie w związku z pewnym sporem sądowym o wysokość zaktualizowanych opłat za grunty. Istotny fragment cytuję: "Podstawową regułą przy określaniu wartości gruntów do aktualizacji opłat za wieczyste użytkowanie jest podejście porównawcze. Przecież dla każdego rzeczoznawcy powinno być oczywiste, że do porównania przyjmuje się obiekty najbardziej do siebie podobne jak to jest tylko możliwe. Jedną z cech powinna być przyjmowana forma władania tj. w tym przypadku grunty znajdujące się w wieczystym użytkowaniu. Zbiór danych o cenach nieruchomości należy podzielić więc na dwie grupy. Stanowisko, w którym za podstawę do ustalania opłat za użytkowanie wieczyste przyjmuje się wartość gruntów sprzedawanych na własność było możliwe tylko w epoce administracyjnego (a nie rynkowego) ustalania cen nieruchomości Skarbu Państwa i Gminy – czyli przed 5.12.1990 r."

Ani w pismach ani w artykułach nie nastąpiło ostateczne rozstrzygnięcie problemu, bowiem powraca on ciągle jak bumerang przy okazji różnych sporów (sądowych, naukowych i koleżeńskich) wśród rzeczoznawców majątkowych.

Pismo MGPIB wyraźnie stwierdza, że w procesie wyceny do porównania należy przyjmować ceny nieruchomości do siebie podobnych, choć dalej ogranicza "podobieństwo" do tylko sprzedawanych "na własność". Nie jestem przekonany, czy powinno się wykluczać przyjmowanie do porównywania nieruchomości oddawanych w wieczyste użytkowanie na przetargach. Na przetargach odbywa się sprzedaż nie tylko prawa wieczystego użytkowania. Często licytuje się wielkość miesięcznych czynszów za lo-

kale usługowe i handlowe, sprzedaje się również prawo własności. Jest rzeczą oczywistą, że transakcje przetargowe rządzą się nieco innymi prawami niż transakcje wolnorynkowe. Ale jest to przecież rynek szczególnie, którego nie wolno nie dostrzegać.

Postępując zgodnie z duchem cytowanego pisma MGPIB inna podstawa stosowana byłaby do naliczania pierwszej i rocznych (początkowych) opłat, a inna do ich aktualizacji. Jakby trochę nielogiczne i niekonsekwentne.

To prawda, że ceny (jako podstawa do opłaty pierwszej i rocznych) wylicytowane na przetargach są wyższe aniżeli wolnorynkowe ceny nieruchomości sprzedawanych na własność. Ale przecież i ekonomiczna logika tych form władania jest różna. Wprawdzie wylicytowuje się wyższą podstawę do naliczania (wszelkich) opłat, ale też i opłaty są zwykle tylko 1 proc. lub 3 proc. Główny kapitał jest zaszczędzony i może być użyty do innych celów. O tym trzeba pamiętać.

Nie bez znaczenia jest również fakt, że ceny wylicytowane na przetargach są bez wątpienia prawdziwe, natomiast ceny transakcyjne między osobami fizycznymi ujawniane w aktach notarialnych często budzą uzasadnione wątpliwości.

Uprzejmię proszę o pilne zajęcie wiążącego stanowiska w tej sprawie. Jakkolwiek miałoby ono być, proponuję aby wyrażone było opracowaniem nowego standardu zawodowego. Pozostawienie tej sprawy na poziomie pism, czy artykułów, które są kolejnymi poglądami, jest moim zdaniem niewystarczające.

Komentarz wiceprzewodniczącego PFSRM Mieczysława Prystupy

Pismo Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa do Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości (Oddział w Pile) jest jak sądzę rozstrzygające w sprawie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Dyrektor Henryk Jędrzejewski nie mógł inaczej napisać, gdyż czytając ustawę o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości nie można było przyjąć innej interpretacji.

Ponadto musi być zachowany porządek prawny w zakresie uprawnień do interpretowania ustaw, rozporządzeń i zarządzeń. Z całą pewnością żaden rzeczoznawca nawet utytułowany takich uprawnień nie posiada. □



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), wewnątrz okładki 1500 zł (1 lub 2 kolory).

Cena nie obejmuje podatku VAT. Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

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

POMOC INWESTOROWI (część druga) analiza perspektyw inwestycyjnych, tworzenie biznesplanu

Danuta Jędrzejewska-Szmeł

Prezentujemy drugą część opracowania, którego celem było dostarczenie inwestorowi informacji o perspektywach inwestycyjnych posiadanej przez niego nieruchomości. Poprzedni odcinek ukazał się w 13 numerze kwartalnika.

Szacunkowe określenie potencjalnych dochodów po zrealizowaniu inwestycji

Potencjalne dochody brutto

Poszukiwano informacji o aktualnych stawkach najmu powierzchni magazynowych: położonych przy trasie wylotowej z Warszawy, najchętniej na kierunku południowym o następujących parametrach powierzchniowych: minimum 500 m², hala wysokiego składowania minimum 5.0 metra, dobry stan techniczny.

Potencjalną stawkę najmu określono przy zastosowaniu standardowej procedury podejścia porównawczego, metody cenowo – porównawczej, techniki porównywania nieruchomości parami.

Potencjalne stawki najmu powierzchni magazynowych

przez pierwsze 1 i 1/2 roku (zagospodarowanie terenu w trakcie, prawdopodobnie brak nawierzchni na ul. Farbiarskiej)	8.00 USD/m ² = 22.88 zł/m ²
po 1 i 1/2 roku (całkowicie zagospodarowany teren, ogólna poprawa stanu zagospodarowania obszaru)	10.00 USD/m ² = 26.88 zł/m ²

Poszukiwano informacji o aktualnych stawkach najmu powierzchni biurowych położonych przy trasie wylotowej z Warszawy, najchętniej na kierunku południowym o parametrach powierzchniowych w granicach 1000 – 2000 m², standard – biura klasy B.

Potencjalną stawkę najmu określono przy zastosowaniu standardowej procedury podejścia porównawczego, metody cenowo – porównawczej, techniki porównywania nieruchomości parami i wyniosła ona dla biura 17.00 USD/m² = 48.62 zł/m²

Należy podkreślić, że w powyższych szacunkach, za-

równo przy analizie stawek powierzchni magazynowych, jak i biurowych, pominięto perspektywę budowy nitki autostrady A-2. Ewentualna realizacja autostrady stanowić będzie niewątpliwie dźwignię wzrostu wartości nieruchomości, szczególnie dla powierzchni magazynowych.

Koszty utrzymania nieruchomości

Przeanalizowano koszty eksploatacji bieżącej w trzech znanych obiektach wynajmowanych. Były one różne i obciążały każdy m² powierzchni użytkowej dodatkowym kosztem w granicach 1.68 zł/m² – 8.58 zł/m² miesięcznie, należy jednak podkreślić, że koszty eksploatacji bieżącej na ogół obciążają najemcę. Natomiast uwzględniono rezerwę na remonty bieżące i konserwację oraz przyszłe remonty w wysokości 5 % przychodu rocznego.

Podsumowanie potencjalnych dochodów po zrealizowaniu inwestycji na terenie budowlanym

powierzchnie o funkcji magazynowej 810 m ² (przez pierwsze 1 i 1/2 roku)	22.88 zł/m ² miesięcznie
powierzchnie o funkcji magazynowej 810 m ² (po upływie 1 i 1/2 roku)	28.60 zł/m ² miesięcznie
powierzchnie o funkcji biurowej 1620 m ²	48.62 zł/m ² miesięcznie
rezerwa na remonty	5 % przychodu rocznego

Analiza efektywności inwestycji

Przyjęte założenia

Analizę efektywności ograniczono do terenu budowlanego, do analizy przyjęto generowanie dochodów na poziomie minimalnym, a kosztów na poziomie maksymalnym, założono uproszczenia:

- roczne opłaty za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej wnoszone, zgodnie z ustawą, w ratach po 10% przez 10 lat, tutaj przyjęto jako kwotę jednorazową wniesioną przed rozpoczęciem inwestycji,
- założono stałą stopę dyskontową 15 %,
- oprocentowanie kredytów gospodarczych przyjęto na poziomie oprocentowania średniego w 18 bankach – 23.55 % (Rzeczpospolita Nr 27, 1-2 02.1997).

Przyjęta procedura

Procedura zawiera: zestawienie pozyskanych danych; określenie wariantów w procesie inwestycyjnym; oszacowanie wartości nieruchomości (terenu budowlanego) po zrealizowaniu inwestycji (wartość nieruchomości ulepszonej); badanie wskaźników ekonomicznych: stopy zwrotu i wartości zaktualizowanej netto NPV oraz wnioski.

Przy wyliczaniu wskaźników ekonomicznych oparto się o opracowanie Elżbiety Mączyńskiej „Metody wyceny wartości przedsiębiorstw i składników majątku”, Warszawa 1996.

Pozyskane dane

powierzchnia terenu budowlanego	4957.50 m ²
wartość gruntu budowlanego	601 700 zł
przyjęta chłonność terenu	powierzchnie magazynowe – 810 m ² powierzchnie biurowe – 1620 m ² miejsca parkingowe – 41 mp
koszty zrealizowania inwestycji	wzniesienie hali magazynowej – 781 650 zł wzniesienie budynku biurowego – 2 276 100 zł
pozyskanie dochodów po zrealizowaniu inwestycji	potencjalna stawka najmu magazynów przez pierwsze 1 i 1/2 roku – 22.88 zł/m ² potencjalna stawka najmu magazynów po upływie 1 i 1/2 roku – 28.60 zł/m ² potencjalna stawka najmu biur – 48.62 zł/m ² założona rezerwa na remonty – 5 % przychodu rocznego

Określenie przyjętych wariantów

Zróznicowanie ze względu na wielkość i charakter budynków. Przyjęto warianty:

- budynek magazynowy 810 m² + budynek biurowy 1620 m²,
- budynek magazynowy 810 m² + budynek magazynowy 810 m²,

Zróznicowanie ze względu na sposób finansowania inwestycji. Przyjęto warianty:

- finansowanie ze środków własnych,
- finansowanie oparte o kredyt, poszukiwanie granicy bezpiecznego kredytu.

Oszacowanie potencjalnej wartości nieruchomości po zrealizowaniu inwestycji (wartość nieruchomości ulepszonej)

Przyjęto stopę kapitalizacji dla budynku magazynowego 18 %, dla budynku biurowego przyjęto stopę kapitalizacji 15 %.

Szacowania dokonano podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Krok I – szacowanie wartości nieruchomości ulepszonej wariant I – budynek magazynowy 810 m² + budynek biurowy 1620 m²

Powierzchnie magazynowe: powierzchnia do wynajmu 810 m²; potencjalna stawka za wynajem – po okresie przejściowym 1 i 1/2 roku 28.60 zł/m²; stopa kapitalizacji 18 %; *Powierzchnie biurowe:* powierzchnia do wynajmu 1620 m²; potencjalna stawka za wynajem 48.62 zł/m²; stopa kapitalizacji 15 %. Rezerwa środków na remonty 5 %;

Obliczenie potencjalnego rocznego dochodu brutto

$[(810 \text{ m}^2 \times 28.60 \text{ zł/m}^2) \times 12 \text{ miesięcy} \times 0.95] + [1620 \text{ m}^2 \times 48.62 \text{ zł/m}^2) \times 12 \text{ miesięcy} \times 0.95] = 264 \text{ 092.40 zł} + 897 \text{ 914.16 zł} = 1 \text{ 162 006.5 zł}$ (przyjęto 1 162 000 zł).

Wartość nieruchomości ulepszonej

Dla wariantu I $(264 \text{ 100 zł} \times 1/18) \times 100 + (897 \text{ 900 zł} \times 1/15) \times 100 = 7 \text{ 079 097.20 zł}$, (przyjęto 7 079 100 zł).

W analogiczny sposób obliczono wartość nieruchomości ulepszonej dla wariantu II (budynek magazynowy 810 m² + budynek magazynowy 810 m²), uzyskując: **2 934 361.10 zł**, (przyjęto 2 934 400 zł).

Prosta stopa zwrotu

Prosta stopa zwrotu stanowi stosunek wielkości zysku w normalnym roku eksploatacji przy pełnym wykorzystaniu mocy produkcyjnych do początkowego nakładu inwestycyjnego.

Dla wariantu I – budowa ze środków własnych (budynek magazynowy 810 m² + budynek biurowy 1620 m²) prosta stopa zwrotu kapitału zakładowego wyniesie $[1 \text{ 162 000} : (3 \text{ 964 000 zł} + 601 \text{ 700 zł})] \times 100 = 25.40 \%$, gdy uwzględnić wartość gruntu oraz $(1 \text{ 162 000} : 3 \text{ 964 000 zł}) \times 100 = 29.31 \%$, gdy pominąć wartość gruntu.

Dla wariantu II – budowa oparta o kredyt (budynek magazynowy 810 m² + budynek biurowy 1620 m²): przyjęto zaciągnięcie kredytu na pokrycie 50 % nakładów inwestycyjnych na okres 18 miesięcy. Przy stopie 23.55 %, odsetki wyniosą: 700 142 zł

Stopa zwrotu całego nakładu inwestycyjnego wyniesie: $[(1162 \text{ 000 zł} - 700 \text{ 142 zł}) : 3 \text{ 964 000 zł}] \times 100 = 11.65 \%$

Graniczna wartość odsetek od kredytu, przy założeniu stopy zwrotu na poziomie zakładanej inflacji (tu przyjęto 15 %) wyniesie $1162 \text{ 000 zł} - (15.00 : 100 \times 3 \text{ 964 000 zł}) = 547 \text{ 580 zł}$

Graniczna wartość kredytu wyniesie 547 580 zł: $1.5: 0.2355 = 1\ 550\ 120.30$ zł, (przyjęto 1 550 000 zł), co stanowi 39 % nakładów.

Wartość zaktualizowana netto (NPV)

Jest to wartość otrzymana przez zdyskontowanie odzownie dla każdego roku różnicy między wpływami i wydatkami przez cały okres istnienia obiektu, przy określonym stałym poziomie stopy dyskontowej.

Przyjęto harmonogram realizacji inwestycji:

- w roku I: przygotowanie terenu i budowa hali magazynowej – zysk z hali po 6 miesiącach, budowa budynku biurowego w toku,
- w II roku: ukończenie budowy budynku biurowego po 6 miesiącach, zysk z hali magazynowej przez 12 miesięcy, zysk z powierzchni biurowych przez 6 miesięcy.

Zestawienie danych

nakłady I roku	
wyłączenie z produkcji	6 642 zł
uzbrojenie253	145 zł
hala magazynowa	781 650 zł
projekt	177 448 zł
2/3 inwestorstwa zastępczego	66 218 zł
1/2 budynku biurowego	1 138 050 zł
sumarycznie nakłady I roku	2 423 153 zł (NP₁)
nakłady II roku	
1/3 inwestorstwa zastępczego	33 110 zł
1/2 budynku biurowego	1 138 050 zł
dźwig	120 000 zł
zagospodarowanie terenu	248 824 zł
sumarycznie nakłady II roku	1 539 983 zł (NP₂)

$$+ CF_1 = 6 (810 \text{ m}^2 \times 22.88 \text{ zł/m}^2 \times 0.95) = 105\ 637 \text{ zł} - NP_1 = -2\ 423\ 153 \text{ zł},$$

$$+ CF_2 = 12 (810 \text{ m}^2 \times 22.88 \text{ zł/m}^2 \times 0.95) + 6 (1620 \text{ m}^2 \times 48.62 \text{ zł/m}^2 \times 0.95) = 660\ 231 \text{ zł} - NP_2 = -1\ 539\ 983 \text{ zł},$$

$$+ CF_4 = 1\ 162\ 000 \text{ zł},$$

$$+ CF_5 = 1\ 162\ 000 \text{ zł},$$

$$+ CF_6 = 1\ 162\ 000 \text{ zł},$$

$$+ CF_7 = 1\ 162\ 000 \text{ zł} \dots$$

$$NPV = CF_1 \times a_1 + CF_2 \times a_2 + CF_3 \times a_3 + CF_4 \times a_4 \dots - (NP_1 + NP_2)$$

szukanie wartości granicznej NPV = 0

$$NP_1 + NP_2 = 3\ 964\ 000 \text{ zł}$$

Szukanie momentu wartości granicznej NPV = 0

$CF_1 \times a_1 = 105\ 637 \text{ zł} \times 0.870$	91 904 zł
$CF_2 \times a_2 = 660\ 231 \text{ zł} \times 0.756$	499 135 zł
$CF_3 \times a_3 = 1\ 162\ 006 \text{ zł} \times 0.657$	763 438 zł
$CF_4 \times a_4 = 1\ 162\ 006 \text{ zł} \times 0.572$	664 667 zł
$CF_5 \times a_5 = 1\ 162\ 006 \text{ zł} \times 0.497$	577 516 zł
$CF_6 \times a_6 = 1\ 162\ 006 \text{ zł} \times 0.432$	501 986 zł
$CF_7 \times a_7 = 1\ 162\ 006 \text{ zł} \times 0.376$	436 914 zł
$CF_8 \times a_8 = 1\ 162\ 006 \text{ zł} \times 0.327$	379 976 zł
$CF_9 \times a_9 = 1\ 162\ 006 \text{ zł} \times 0.284$	330 010 zł
sumarycznie	4 245 567 zł

Konkluzja: NPV > 0 w dziewiątym roku od rozpoczęcia inwestycji.

Podsumowanie przeprowadzonej analizy

Rachunek efektywności inwestycji, przeprowadzony przy przyjęciu pewnych uproszczeń, wykazał, że:

- prosta stopa zwrotu kapitału wynosi 29.31 % (przy pominięciu wartości gruntu),
- prosta stopa zwrotu kapitału wynosi 25.40 % (przy uwzględnieniu wartości gruntu),
- graniczna wartość kredytu wynosi 39 %,
- wartość zaktualizowana netto NPV > 0 w dziewiątym roku od rozpoczęcia inwestycji,
- w wyniku analiz pośrednich prognozuje się wartość nieruchomości ulepszonej: wariant I (magazyn + biura) 7 079 100 zł, wariant II (magazyn + magazyn) 2 934 400 zł.

Inwestycja powinna przynieść inwestorowi zysk, ponieważ stopa zwrotu nakładów inwestycyjnych jest wyższa od założonej inflacji. Podstawowym założeniem dokonanej analizy było przyjęcie minimalnych dochodów przy maksymalnych kosztach, przy tak rygorystycznym założeniu inwestycja powinna zacząć przynosić dochody najpóźniej w dziewiątym roku. Inwestor **może** oczekiwać dochodów wcześniejszych. Inwestycja realizowana ze środków własnych przyniesie zysk najszybciej, przy zaciągniętym kredycie – im większy kredyt, tym późniejsze zyski. Wzięcie kredytu przekraczającego 39 % nakładów inwestycyjnych przesadzi o nieopłacalności inwestycji. □

Danuta Jędrzejewska-Szmek jest architektem i rzeczoznawcą majątkowym z Warszawy. Jej firma PROJEKTON zajmuje się m.in. inwestorstwem zastępczym.

FUNKCJA GWARANCYJNA OPERATU SZACUNKOWEGO

Adam Becht

Soczewką skupiającą innowacje na polskim rynku nieruchomości jest rynek warszawski. To właśnie tutaj, ze względu na dużą aktywność inwestorów zagranicznych, najszybciej pojawiają się światowe trendy. Jedną z przybyłych nowości jest gwarancyjna funkcja raportu z wyceny – operatu szacunkowego.

Na londyńskim rynku nieruchomości komercyjnych funkcja ta działa bardzo skutecznie, oto przykład. Arabscy inwestorzy postanowili nabyć w centrum finansowym Londynu – City-nieruchomość z przeznaczeniem na bank. Zwrócili się z prośbą o wycenę wystawionego na sprzedaż budynku do jednego z bardziej znanych rzeczoznawców, sprawdzając zwyczajowo czy jego działalność jest należyście ubezpieczona. Rzeczoznawca ten spodziewając się większych zysków i nie przewidując, że Arabowie będą pragnęli szybko odsprzedać nieruchomość znacznie zawyżył jej wartość (prawie trzykrotnie). Z bliżej nieznanых powodów inwestorzy po miesiącu zrezygnowali z pomysłu otwarcia banku. Wycofując się pragnęli sprzedać nabytą nieruchomość. Duże było ich zdziwienie kiedy zaproponowano im co najwyżej jedną trzecią ceny zapłaconej poprzednio. Powołali się na opinię rzeczoznawcy i później odwołali do arbitrażu rzeczoznawców. Zawyżenie ceny wyszło na jaw. W końcu arabscy inwestorzy sprzedali nieruchomość za jedną trzecią pierwotnej ceny, a różnicę wynikłą z nieuczciwości rzeczoznawcy musiał pokryć ubezpieczyciel. Nie była to niska kwota ponieważ ceny nieruchomości w City są porównywalne z cenami nowoczesnych lotniskowców. Firma ubezpieczeniowa oczywiście wymówiła dalsze ubezpieczenie rzeczoznawcy, który nie mogąc znaleźć innego ubezpieczyciela został wyeliminowany z rynku.

Mechanizm ubezpieczeniowy zaczyna działać również w Polsce. Niedawno warszawska firma zamierzająca modernizować posiadany biurowiec pragnęła zaciągnąć na tę modernizację kredyt. Udzielenie kredytu bank uzależnił od dokonania wyceny biurowca przez znaną firmę. Najistotniejszą częścią sporządzonego operatu szacunkowego było, oprócz podanej wartości, zdanie stwierdzające, że firma doradcza sporządzająca operat, bierze pełną odpowiedzialność za możliwość uzyskania na rynku wyliczonej wartości. Oczywiście za tym oświadczeniem musiała stać umowa zawarta na odpowiednio wysokie kwoty z ubezpieczycielem. Ceny biurowców są liczone w milionach dolarów i nawet kilkuprocentowa pomyłka przy określaniu wartości może okazać się poważną sumą.

Na świecie ubezpieczeniem obejmuje się powszechnie roczną działalność wyceniającego, jest również możliwe ubezpieczenie pojedynczej wyceny, ale jest to sytuacja rzadsza. Stawka ubezpieczeniowa jest najczęściej zależna od łącznej wartości wycenianych przez rzeczoznawcę w ciągu roku nieruchomości. Może też być uzależniona od stażu rzeczoznawcy i opinii jaką się cieszy. W naszym kraju takie ubezpieczenia oferują jedynie filie dużych zachodnich firm. Z tych powodów na ubezpieczanie wycen opiewających na duże kwoty mogą sobie pozwolić jedynie znane firmy doradcze działające na globalnym rynku.

Ubezpieczenie rzeczoznawcy spełnia kilka funkcji: daje pewność zainteresowanym stronom co do możliwości uzyskania wyliczonej wartości na rynku w okresie aktualności wyceny, zmniejsza ryzyko działalności rzeczoznawcy i inwestorów, eliminuje nieuczciwych rzeczoznawców.

Oczywiście ubezpieczenie wyceniającego nie obejmuje wszystkich możliwych zdarzeń. Na pewno nie zabezpiecza przed nagłym spadkiem cen na skutek trzęsienia ziemi czy też niestabilności politycznej. Takie okoliczności trzeba ubezpieczać indywidualnie przy każdej inwestycji. W krajach stosujących przymus ubezpieczenia rzeczoznawców eliminacja nieuczciwych wycen jest bardzo skuteczna.

We wspomnianym wcześniej przykładzie warszawskiej firmy na ubezpieczeniu wyceny skorzystały wszystkie strony. Wyceniający zyskał zaufanie banku i zleceniodawcy. Bank zdobył pewność co do bezpieczeństwa kredytu i możliwości odzyskania pieniędzy. Na koniec zleceniodawca uzyskał silny argument na czas negocjacji wysokości oprocentowania z bankiem.

Zatem działania zabezpieczające zawsze przynoszą korzyść wszystkim uczestnikom transakcji. Pozostaje pytanie o koszt takiego ubezpieczenia i jego podział między strony operacji. Przy dużych i kredytowanych inwestycjach zamówienie wyceny u ubezpieczonego rzeczoznawcy jest na pewno opłacalne, natomiast wątpliwe korzyści osiągnie właściciel małego domku pragnący sprzedać go na rynku. W pierwszym przypadku koszty dzielą się między kilku uczestników, w drugim w całości spoczywają na zamawiającym operat. □

Adam Becht jest absolwentem Wydziału Politechniki Łódzkiej Organizacji i Zarządzania, słuchaczem Podyplomowego Studium Wyceny Nieruchomości Politechniki Warszawskiej oraz stypendystą Unii Europejskiej.

SHEFFIELD

Magda Kalus i Grzegorz Łenczyk

Kiedy mówiliśmy napotkanym Anglikom, że część wakacji spędzonych na Wyspach przeznaczylimy na pobyt w Sheffield długo nie mogli zrozumieć, czego tam szukaliśmy. Nie chcąc wdawać się w wyjaśnienia informowaliśmy po prostu, że Sheffield przypomina nasze rodzinne miasto.

I rzeczywiście. Położone w północno-środkowej Anglii miasto (na wschód od Manchesteru) posiada bardzo podobną do Katowic i Śląska strukturę gospodarczą i społeczną. Sheffield zajmuje powierzchnię 36,734 ha, a zamieszkuje je 529 000 osób (to czwarte co do wielkości miasto Anglii). W promieniu godziny drogi samochodem od centrum populacja sięga 9 milionów mieszkańców. W XIX wieku Sheffield było jednym z najważniejszych centrów przemysłowych imperium brytyjskiego, stolicą brytyjskiego hutnictwa. Sheffield zyskało dzisiaj zupełnie inny wizerunek, dzięki zabiegom władz lokalnych wspieranych przez rząd centralny i Unię Europejską.

W ostatnich latach zaobserwowano poważne zmiany ekonomiczne i demograficzne tego regionu, które można oceniać z uwagi na aspekty: ekonomiczne, ochrony środowiska, społeczne oraz ze względu na realizację procesów restrukturyzacyjnych

Aspekt ekonomiczny i ochrona środowiska

Pewną cenzurę dla okresu rozkwitu miasta stanowił okres rządów Margaret Thatcher (lata 70. i 80.). Wcześniej, zatrudnienie w tym okręgu, słynącym z przemysłu stalowego i inżynierskiego, było prawie pełne, a bezrobocie utrzymywało się na poziomie o 2% niższym od średniej krajowej. Jednak wraz ze zmianą polityki gospodarczej państwa i próbami restrukturyzacji tego zagłębia nastąpił upadek tradycyjnych dotychczas dziedzin przemysłu, a przez to i wzrost bezrobocia.

Zmiany w przemyśle Sheffield polegały na jego koncentracji i restrukturyzacji. Zakłady będące częścią przemysłu metalurgicznego zostały zmuszone do zmiany zakresu czy nawet przedmiotu swojej działalności. Oznaczało to również duże zmechanizowanie produkcji i minimalizację zatrudnienia. Działania te przyniosły, bardzo pozytywne rezultaty: produkcja obecnie wzrasta przy redukcji zatrudnienia o 25%.

Przeprowadzone zmiany technologiczne są nie tylko mniej szkodliwe dla środowiska, ale nawet mu przyjazne. Udało się zredukować emisję zanieczyszczeń, głównie dzięki zmianie koncepcji gospodarki w mieście: położono nacisk na usługi w miejsce produkcji oraz faworyzowanie przedsięwzięć wykorzystujących najnowsze technologie.

Przed omawianymi wyżej zmianami restrukturyzacyjnymi występowały poważne zaniedbania w zakresie ochrony środowiska. Gmina stanęła przed problemem zagospodarowania szeregu nieruchomości pozostałych po zakładach przemysłu ciężkiego. Tereny te (szczególnie Dolina Don), mimo stosunkowo atrakcyjnej lokalizacji (położenie bliskie centrum miasta) nie były w stanie przyciągnąć inwestorów, zrażonych poziomem ich degradacji. Według p. Narendra R. Bajaria, odpowiedzialnego w Radzie Miejskiej Sheffield za planowanie przestrzenne, z 1000 ha powierzchni znajdujących się w tym

rejonie, 40% nie nadawało się do użytku z powodu degradacji przemysłowej. Miasto miało dodatkowo związane ręce, gdyż wspomniany teren stanowił w 75% własność prywatną.

W tej sytuacji kluczową sprawą stało się opracowanie dokładnej strategii dla przyszłego rozwoju miasta. Ponieważ postanowiono odejść od przemysłowego charakteru Sheffield, plan jego rozwoju obejmował:

- ❖ budowę terenów zielonych,
- ❖ lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych (pływalnia, stadion, tereny wystawiennicze, muzea),
- ❖ lokalizację centrów handlowych (jedno z największych w Europie: Meadowhall),
- ❖ budowę dzielnic mieszkaniowych,
- ❖ budowę w centrum miasta lokali biurowych i mieszkaniowych o najwyższym standardzie, hoteli i parkingów wielopoziomowych,
- ❖ rozbudowę komunikacji miejskiej (nowa sieć tramwajowa) w celu ograniczenia ruchu samochodowego i emisji spalin.

Aspekt społeczny

W wyniku restrukturyzacji gospodarki doszło również do poważnych zmian demograficznych. W latach siedemdziesiątych sektor przemysłowy zatrudniał ok. 52% mieszkańców Sheffield i okolic. Obecnie liczba ta spadła do 13%, a pracownicy zasilają głównie sektor usług. Niemniej jednak charakterystyczną cechą sektora usług jest zatrudnienie na pół etatu. Z takiego typu zatrudnienia korzystają głównie kobiety, w związku z tym ich udział procentowy w ogólnej liczbie osób zatrudnionych ciągle rośnie. Zjawisko to najlepiej obrazuje fakt, iż kompleks handlowo-rozrywkowy Meadowhall zatrudnia ponad 7 000 osób (głównie kobiet), lecz liczba pełnych etatów wynosi jedynie 4300.

Takie przemiany wywołały oczywiście problemy, związane głównie z przekwalifikowaniem się pracowników zamkniętych fabryk. Dużą pomocą służyły w tym trudnym procesie lokalne uniwersytety, które organizowały specjalne programy szkoleniowe wspomagające zmiany na lokalnym rynku pracy.

Kolejnym zjawiskiem zaobserwowanym w ostatnich latach było odmłodzenie populacji: po raz pierwszy od ponad 10 lat zanotowano dodatni wskaźnik wzrostu naturalnego. Miasto zyskało charakter prężnego ośrodka akademickiego. Działają tu dwa uniwersytety: Sheffield University oraz (po przekształceniu z wcześniejszej politechniki) Sheffield Hallam University. Podyplomowe studia wyceny i gospodarki nieruchomościami prowadzone na tym ostatnim należą do trzech najlepszych kursów w tym zakresie w Wielkiej Brytanii. To właśnie tą placówką kieruje prof. David Mackmin, dobrze znany polskim rzeczoznawcom.

Łączna liczba studentów wynosi obecnie ok. 40 tysięcy, co stanowi blisko 10 % ludności miasta. Władze uniwersyteckie są dumne, że ich absolwenci znajdują zatrudnienie na miejscu, a ci którzy osiedlili się poza Sheffield wracają. Bardzo optymistyczny jest fakt, że ludzie widząc zmiany zachodzące w mieście wiążą z nim swoją przyszłość i angażują się w procesy reform.

Plan dla miasta

Realizację przemian rozpoczęto od stworzenia szczegółowego planu – Sheffield Business Plan. Przy jego tworzeniu przeprowadzono szeroko zakrojone konsultacje społeczne, w które włączono nawet bezrobotnych i młodzież szkolną. Przyjęto jasną zasadę, że każdy obywatel ma prawo znać plany władz miasta: co ma powstać, kiedy, za jakie pieniądze i jakie przyniesie to korzyści. Dzięki temu mieszkańcy stali się sojusznikami projektu i brali w nim czynny udział.

Utworzono specjalne instytucje, przy pomocy których przeprowadzono proces restrukturyzacji: Sheffield Development Corporation (1988), City Liaison Group, którą tworzyły: Izba Handlowa, oba uniwersytety, Sheffield Development Corporation oraz Rada Miejska.

Rada Miejska zajęła się negocjacjami z firmami developerskimi, dotyczące poszczególnych projektów. W związku z przeprowadzanymi inwestycjami firma Cordwell Properties Group uzyskała na 150 lat użytkowanie wieczyste terenów położonych w części południowej i centralnej miasta.

Jednym z celów Rady Miejskiej było podniesienie wartości gruntów w mieście poprzez wytworzenie tzw. „sztucznego popytu”. Władzom gminy udało się sprawić, że wartość gruntu wzrosła o około 600% co z kolei wpłynęło na wzrost czynszów w strefie „A” o ok. 20% tylko w ciągu 9 miesięcy 1996 roku.

Choć czwarte miejsce na liście największych miast Anglii stanowi dla władz Sheffield duży atut w rozmowach z inwestorami, starają się one stworzyć wizerunek „przyjaznej gminy”. Oznacza to, że władze gotowe są do pewnych zmian swoich planów na korzyść inwestora, jeśli ten z kolei zgodzi się na pewne świadczenia wobec gminy, względnie zrealizuje określone cele społeczne. Tak stało się np. w przypadku kontrowersyjnej budowy Meadowhall czy nowego lotniska. Gmina monitoruje skutki tych inwestycji, dając mieszkańcom poczucie, iż władze strzegą ich interesów.

Środki na realizację tych projektów pochodzą z różnych źródeł. Rada Miejska nie posiada własnych funduszy, a do jej zadań należy koordynacja i stymulowanie działań: organizuje udziałowców pewnej inwestycji i zobowiązuje się pozyskać na nią pewne fundusze od rządu centralnego oraz ze środków Unii Europejskiej. Instytucje te z kolei gotowe są udzielić finansowego wsparcia pod warunkiem zebrania przez gminę i inwestorów „uwierzytelniającego” kapitału i przedstawienia obiecującego biznes planu opracowanego przez firmę konsultingową.

Wymagane fundusze pozyskiwane są w różny sposób. Aby przebudować stare nabrzeże nad kanałem, władze miejskie weszły w kontakt z Towarzystwem Kanałów Brytyjskich, które podjęło się regulacji kanału. Dodatkowo zorganizowano w porcie imprezę, w której udział wzięło 60 tys. osób i 200

łodzi. Osiągnięto tym samym dwa cele: zyskano dodatkowe fundusze oraz wypromowano miasto jako miejsce ciekawych wydarzeń. Podobne korzyści przyniosły miastu inwestycje w nowy stadion lekkoatletyczny oraz basen pływacki, jeden z najnowocześniejszych w Europie.

Innym sposobem wzbudzenia zainteresowania potencjalnych inwestorów jest ściągnięcie na teren miasta firm o renomie ogólnokrajowej, co powoduje wzrost prestiżu danego miejsca oraz napływ mniejszych firm lokujących się w pobliżu potentata. Właśnie dzięki przeniesieniu się do Sheffield siedziby renomowanej dużej firmy prawniczej, budowa kompleksu biurowo – mieszkaniowego nad kanałem portowym stała się sukcesem. Duże znaczenie ma też odpowiednie zarządzanie kompleksami nieruchomości o różnym stopniu zagospodarowania. Zyski czerpane z części obiektów mogą być przeznaczone na realizację następujących.



W wyniku przeprowadzonych zmian restrukturyzacyjnych zrealizowano w Sheffield szereg inwestycji, do których należały m.in. budowa:

- ❖ centrum handlowego Meadowhall,
- ❖ kanału i regulacja rzeki,
- ❖ Sheffield Technology Park
- ❖ kompleksów sportowych: stadionu lekkoatletycznego Woodbourn, stadionu Don Valley, hali sportowej Sheffield Arena, pływalni i kompleksu sportowego Pond's Forge
- ❖ linii tramwajowej Supertram,
- ❖ portu lotniczego oraz przebudowa centrum miasta The Moor.

Bardzo ważną sprawą jest styl działania gminy, która przeprowadza zmiany w mieście „dla społeczności lokalnej, przez społeczność lokalną”. Władze miejskie korzystają bowiem niemal wyłącznie w lokalnego potencjału ludzkiego i intelektualnego. Angażuje to ludność miejscową i wpływa na jej poparcie dla planów restrukturyzacyjnych.

Wbrew powątpiewaniom niektórych Brytyjczyków, Sheffield jest miastem, w którym wiele się dzieje. Na ich oczach zmienia się jego charakter i rośnie atrakcyjność.

Zachęcamy członków władz lokalnych z całej Polski do odwiedzenia tego miejsca, które jest doskonałym przykładem przemyślanego zarządzania gminą dla dobra mieszkańców. □

Artykuł jest efektem podróży studyjnej studentów Wydziału Prawa Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach do Sheffield w lipcu 1997 r.

Strona Sheffield w Internecie znajduje się pod adresem: <http://www.ac.uk/city/destination/sheffield/facts.html>

RAPORT MALLINSONA OD STRONY PRAKTYKI

Mariusz Bilski

W kwietniu 1994 roku został opublikowany raport M. Mallinsona, uważany przez część rzeczoznawców majątkowych za kamień milowy na drodze rozwoju naszego zawodu, gdyż dotyczy on praktyki wycen. Pomimo, iż raport sporządzony został w oparciu o analizę zjawisk występujących na Zachodzie, sądzę, że wnioski z niego wypływające dotyczą również polskich rzeczoznawców, gdyż zastosowane w praktyce mogą podnieść poziom profesjonalnej obsługi naszego klienta.

Jednym z problemów, które porusza M. Mallinson w swoim raporcie, jest zagadnienie, czego tak naprawdę oczekują klienci rzeczoznawców majątkowych. Twierdzi, że niejednokrotnie przyczyną niezadowolenia klienta z naszych usług były wady we wzajemnej komunikacji, dotyczące jasności podstaw, metodologii i objaśnień wyceny. Z raportu wynika ponadto, że coraz częściej klienci chcą wiedzieć i zrozumieć jak rzeczoznawca majątkowy doszedł do określonej w operacie wartości i że w interesie rzeczoznawcy leży, aby klient zrozumiał jego tok myślenia.

Odbiorcami naszych operatów są zarówno klienci posiadający zrozumienie problematyki wycen, jak i tacy, którzy nic na temat nie wiedzą. Jakże często trzeba odpowiedzieć naszemu zleceniodawcy, która norma prawna reguluje podstawę prawną wyceny, a w operatach wprowadzać stosowne klauzule z obawy, aby operat nie został wykorzystany do innego, niż umówionego celu.

Profesjonalizm to wykonywanie zawodu zgodnie z regułami sztuki. Aby być profesjonalistą niezbędne jest posiadanie bogatego zasobu wiedzy oraz umiejętności czynienia z niej właściwego użytku. Powinna to być wiedza odpowiadająca najwyższemu standardom światowym. Profesjonalistą jest też ten, który zna się na tym co robi, a jeżeli czegoś nie potrafi, to wie gdzie szukać, aby się dowiedzieć. Jeżeli nadal nie wie, to nie podejmuje się zadania do którego potrzebna jest dana wiedza.

Przedmiotem praktyki rzeczoznawców majątkowych są prawo do nieruchomości. W związku z tym ich znajomość ma ogromne znaczenie w naszej praktyce zawodowej. Zdecydowana większość spośród nas posiada wykształcenie nieprawnicze i napotyka w swojej praktyce zawodowej na problemy związane z interpretacją przepisów prawnych dotyczących problematyki wycen. Dążąc do profesjonalizmu całego środowiska nie wolno tego nie dostrzegać. Nie jestem prawnikiem, dlatego ocenę stanu naszego prawa pozostawiam uznanemu fachowcowi, którego słowa cytuję poniżej:

“Wiem, że nasze prawo jest kazuistyczne, rozdrobnione podzielone na resortowe przegródki i cierpiące na niedosyt myśli uogólniających, idei spinających, zasad państwowych. Wiem, że interpretacja dosłowna przepisu wypiera kunszt wykładni funkcjonalnej. A przecież prawo wbrew rozpowszechnionemu pogładowi – to wcale nie to (albo nie tylko

to) co napisano wprost, wyraźnie w stosach dzienników urzędowych. Prawo to to, co wynika z funkcji i ducha przepisu, to co ludzie odbierają jako tę funkcję i ducha. Wiem, że wnioskowaniom opartym na tych założeniach w praktyce przeciwstawia się (i to skutecznie) wnioskowania z martwej, powierzchwniowo rozumianej literatury przepisu (...). Ludzie gubią się w tym wszystkim, czują się bezradni. Bezradni bywają i urzędnicy, którym zresztą wygodniej schować się za szyld przepisu, niż ślęczeć nad wieloznacznością interpretacji. Szuka się zatem pomocy, wiedzy, informacji – to zrozumiałe (...). Pomóż zatem sobie sam, choćby staraj się o to. Zapytaj o radę dobrego fachowca będącego w zasięgu ręki (...). Rzymianie mawiali, że prawo chroni przecznych i starannych”. Takiej oceny dokonał Rzecznik Praw Obywatelskich p. prof. E. Łętowska w okresie piastowania swojej funkcji.

Wszyscy pracujemy na zaufanie publiczne do zawodu, który wykonujemy, staramy się osiągnąć profesjonalizm. Dążymy do tego, aby klient był zadowolony z naszej pracy i nie miał zastrzeżeń do sporządzonego przez nas operatu.

Rzeczoznawca, mający wątpliwości interpretacyjne dotyczące zastosowanej w operacie normy prawnej, będzie poszukiwał stosownych komentarzy, interpretacji, orzecznictwa lub porady prawnej. O ile nie znajdzie stosownego i przekonującego wyjaśnienia, albo odstąpi od wykonania operatu, albo wykona go, za przyzwolenie zleceniodawcy, w wersjach alternatywnych. Jeżeli zleceniodawcą jest organ administracji państwowej, organ ten ma możliwość szybkiego uzyskania stosownej interpretacji właściwego ministerstwa. Wydawane przez ministerstwa interpretacje dotyczą określonych stanów faktycznych. Interpretacje te zapewniają jednolite postępowanie organów administracji państwowej.

Orzecznictwo NSA rozstrzyga jednostkowe sprawy, a wyrok wydany w konkretnej sprawie ma zastosowanie wyłącznie do tej sprawy. Wyroki NSA są dla organów administracji wykładnią, ale również wskazówką jak należy lub jak można w przyszłości rozstrzygać w podobnej sprawie. Biorąc pod uwagę autorytet sądów jako strażnika właściwego stosowania prawa, oceny prawne wyrażane przez sądy w orzeczeniach rozstrzygających konkretne sprawy, niosą z sobą duży potencjał wiedzy prawniczej, będąc tym samym dla nie zawsze doskonale przygotowanych pod względem prawnym rzeczoznawców drogowskazem na ścieżkach prawa. Zdarza się, że z pozoru bogate orzecznictwo jest rozbieżne. Sędziowie mają za sobą konstytucyjną zasadę niezawisłości. Zatem narzucenie składom orzekającym zasady jednolitej wykładni przepisów jest w praktyce niewykonalne.

Literatura fachowa, jakkolwiek bezcenna, nie rozwiązuje i nie rozwiąże wszystkich problemów związanych z wyceną praw do nieruchomości. Studiując opracowania różnych au-

torów trudno, wobec mnogości argumentów i poglądów, wybrać to co najlepsze. Na czyich poglądach się oprzeć?

Przejęte przez środowisko zawodowe standardy wyceny, nie zastąpiły i nie zastąpią istniejących norm prawnych, obowiązujących w szacowaniu wartości.

Na V Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w 1996 r., Szef zespołu Prawno-Legislacyjnego, Standardów Zawodowych i Etyki wystąpił z referatem, w którym twierdził m.in., że "standardy zawodowe nie mogą usunąć przyczyn obiektywnych rozbieżności w wycenie. Nie oznacza to jednak, że na tym tle standardy zawodowe nie mogą prowadzić do znacznego obniżenia ryzyka i liczby wycen rozbieżnych. Przykładem wykorzystania standardów może być obszar prawa. Standardy zawodowe mogą w sposób prosty wyłączyć potrzebę działań interpretacyjnych poprzez wprowadzenie uprzednio uzgodnionych w środowisku zawodowym zasad lub interpretacji obowiązujących rzeczoznawców. Wprowadzone w tym trybie zasady mogą być na poziomie Federacji uzgodnione także z właściwymi urzędami daleko skuteczniej niż może to uczynić pojedynczy rzeczoznawca".

Standardy są niezwykle ważną i bardzo potrzebną normą zawodową zapewniającą jednolitość wycen. Są ważne dla nas praktyków jak i naszych klientów. Są płaszczyzną komunikowania się. Przekonany jestem, że ich ranga jeszcze bardziej wzrośnie. M. Mallinson w swoim raporcie odkrywał mankamenty istniejącego systemu wycen we wszystkich jego etapach, również na obszarze standardów. Twierdzi, że ocena funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy w Wielkiej Brytanii jest na ogół pozytywna, a ta ocena jest efektem stosowania przez rzeczoznawców standardów zawodowych. Nie uważa jednak, że standardy winny pozostać niezmiennie, ale wręcz przeciwnie – winny być doskonałe, wyjaśniane, promowane, a gdzie to niezbędne uzupełniane.

Potrzeba aktualizacji standardów wynika bowiem ze zmian legislacyjnych, zmieniającego się stanu wiedzy, potrzeb praktyki zawodowej, jak i konieczności takiej ich prezentacji, aby były możliwie najczytelniejsze dla nas jak i naszego klienta. Na straży profesjonalizmu winna stać Federacja i to ona powinna decydować jak wysoko ustawiać – poprzez standardy – poprzeczkę profesjonalizmu zawodowego.

Aby standardy były gwarancją jakości muszą być kompletne, jednoznaczne, wynikać z potrzeb praktyki i komunikowania się z klientem. Istnieje potrzeba zarówno budowy dalszych nowych standardów, jak i modyfikacji istniejących.

Wzorem innych standardów proponuję uzupełnić nasze standardy o tzw. wyjaśnienia, opinie doradcze, klauzule rozszerzające lub opracowania informacyjne. Ich treść winna wynikać z dostarczanych do Zespołu Prawno-Legislacyjnego, Standardów Zawodowych i Etyki ciągłych informacji o tym, czy standard jest całkowicie zrozumiały i jednoznaczny dla praktykującego rzeczoznawcy i jego klienta, czy wymaga doprecyzowania w aspekcie praktyki, czy występujące w praktyce problemy wymagają skomentowania oraz wniosków wpływających z opinii Komisji Arbitrażowej

w zakresie przyczyn rozbieżności w wycenach. Aby zapobiec uczeniu się na własnych błędach, należy wykorzystać wnioski z raportu M. Mallinsona. W świetle art. 157 projektu ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest to szczególnie istotne, podnoszące rolę i rangę Federacji i zgodne z najważniejszym celem standardów – ochroną interesu naszego klienta.

W warunkach polskich ma miejsce stała ewolucja systemu prawnego, prawo dostosowuje się do nowych potrzeb rynku, ale powstające prawo jest często niedoskonałe poprzez stopień jego uogólnienia. Sądzę, że na obszarze standardów jest miejsce na określenie podejść i metod wyceny z uwzględnieniem określonych i stale zmieniających się wymogów prawa, w konkretnych przypadkach.

Dziękując całemu środowisku naukowemu za dotychczasowy trud włożony w rozwój naszego zawodu i praktyki jednocześnie należy podkreślić, że ich opracowania przedstawiają rozwiązania wielowariantowe i z tego faktu należy wyciągnąć wnioski służące rozwojowi praktyki zawodowej. Nam i naszemu klientowi potrzebne są jednoznaczne, niewariantowe rozwiązania. Dlatego proponuję, z całymi z tego tytułu płynącymi konsekwencjami, uznać iż standardy zawodowe są najważniejsze i rozstrzygające w stosunku do literatury zawodowej.

O roli jaką pełni środowisko naukowe najpełniej wypowiedziała się prof. E. Łętowska: "Pisząc prace naukowe, analizując od strony teoretycznej konstrukcje czy sens pewnych instytucji, zawsze chcąc nie chcąc naukowiec zajmuje określone stanowisko. Bywa ono później wykorzystywane w praktyce i mocą swego autorytetu kształtuje tę praktykę, wpływa na orzecznictwo. Więcej powiem, nie ma większej przyjemności dla pracownika nauki, kiedy odnajduje ślady swego pomysłu, interpretacji i konstrukcji w motywach orzeczeń sądów i trybunałów. Sama jestem dumna z kilku takich wypadków". Myślę, że na taki jednoznaczny wynik twórczej pracy wielu naukowców jest miejsce w standardach zawodowych. □

Artykuł ten dedykuję mojemu ojcu, który nauczył mnie zawodu.

Literatura

1. *Materiały z międzynarodowej konferencji „Standardy zawodowe w szacowaniu nieruchomości”*, Kraków 1994,
2. *Materiały z V Konferencji Rzecznawców Majątkowych*, Warszawa 1996,
3. „Porozumiewanie się z klientem”, J.D. Waters, *Rzecznawca Majątkowy nr 6*,
4. „Znaczenie tzw Raportu Mallinsona dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego”, S. Kalus, *Rzecznawca Majątkowy nr 11*,
5. „Wytyczne w sprawie wyceny środków trwałych”, TEGOVA, wyd. PFSRM 1994,
6. „Praktyczne zasady przygotowania wyceny majątku”, RICS, wyd. Akademia Rolnicza w Krakowie „Szkoła Wiedzy o terenie”,
7. „Jednolite normy praktyki zawodowej w dziedzinie wyceny nieruchomości” (wybór), Fundacja Wyceny Nieruchomości, USA, wyd. Krakowski Instytut Nieruchomości 1994,
8. „Jak zaczynał Rzecznik Praw Obywatelskich”, E. Łętowska, wyd. Agencja Master Łódź 1992.

JAK TAKSUJĄ W USA?

Danuta Dobrska

Na jesieni ubiegłego roku autorka uczestniczyła w szkoleniu dla właścicieli i menadżerów małych firm, zorganizowanym przez PIET (Partners for International Education and Trainings) a finansowany przez Departament Stanu USA. Program był opracowany dla każdego uczestnika indywidualnie, w zależności od zawodu jaki reprezentował. Od stycznia 1997 r. Polska nie jest już niestety objęta tym programem. Pierwszą relację z pobytu autorki w USA zamieściliśmy w nr 11 naszego kwartalnika.

Dostępność informacji o nieruchomościach

Jest ona w Stanach bardzo szeroka. Taksatorzy są odpowiedzialni nie tylko za oszacowanie nieruchomości, rejestrowanie informacji o nieruchomościach, ale również za udostępnianie ich do publicznej wiadomości. Generalnie, wszelkie informacje rządowe są do publicznego wglądu, z wyjątkiem tych, gdzie prawo stanowi inaczej. Wydruki z danymi o nieruchomości i oszacowanej wartości oraz inne stosowane w procesie taksacji dane są dostępne na żądanie. W niektórych stanach wyjątkiem są dane o nieruchomościach komercyjnych, dotyczące dochodów, wydatków, pustostanów, a także zastosowanych zniżek podatkowych i wyłączeń z opodatkowania.

W komisji rewizyjnej miasta Filadelfia miałam możliwość zobaczenia pomieszczenia, w którym wykładane są do publicznego wglądu księgi z informacjami o nieruchomościach. Jak mnie poinformowano korzystają z nich najczęściej właściciele i... agenci ubezpieczeniowi. Podobne księgi były dostępne w Urzędzie Miasta Cambridge. W referacie ds. wyceny otrzymałam wydruk dotyczący jednej z nieruchomości mieszkaniowych. Oprócz informacji, które u nas zawiera wpis do ewidencji gruntów, można tam znaleźć dane dotyczące: daty nabycia nieruchomości, nazwiska sprzedającego, ceny sprzedaży, roku wybudowania budynku, ulicy (jej rodzaju, chodników, drzew, natężenia ruchu, walorów krajobrazowych).

Informacje o budynku zawierają oprócz powierzchni dane takie jak: konstrukcja, typ budynku, styl, rodzaj fundamentów, oddzielnie wszystkie ściany zewnętrzne, izolacja ścian, konstrukcja dachu, izolacja dachu, system ogrzewania, paliwo do ogrzewania, detektory dymu, podpiwniczenie, ilości: łazienek pełnych i pół-łazienek, kuchni, wszystkich pokoi, sypialni, schodów zewnętrznych i wewnętrznych, kominków, pieców oraz dane dotyczące klimatyzacji, podjazdu dla samochodów. Inne informacje dotyczące tej samej nieruchomości to: garaże (ilość, powierzchnia, konstrukcja), inne za-

budowania gospodarcze (te same informacje, co w wypadku garaży), ogrodzenie (konstrukcja, długość, stan), miejsca do parkowania, basen, patio oraz wydruk wrysu działki.

Mając tego rodzaju informacje, bardzo aktywny rynek nieruchomości i jednocyfrową inflację, rzeczoznawca amerykański określa wartość nieruchomości z dużą precyzją.

Konferencja w Teksasie

Wykład inauguracyjny konferencji w Huston (stolica stanu) wygłosił astronauta Mike Mullane, który spędził 365 godzin na pokładzie wahadłowców Discovery i Atlantis. Tematem wykładu była "Lekcja z Challangera". Na przykładzie tragicznej awarii, w której zginęło kilku astronautów znajdujących się na pokładzie wykładowca, analizował zasady prawidłowego działania zespołu, zagrożenia wynikające z nieprzestrzegania zasad i ich konsekwencje. Wszystkie zespoły wspólnie

działające różnią się tym, że dla jednych nagrodą dobrego działania będzie sukces, a dla innych wynikiem zaniedbań – porażka. Ważne czynniki dobrego działania zespołu to: ciągłe wspólne szkolenie, nieuleganie chęci uznawania dewiacji za normę, nie spychanie odpowiedzialności na innych, konieczne wzajemne zaufanie, stała świadomość słabych punktów.

Oprócz wielkiej różnorodności referatów i warsztatów (43) organizatorzy zaproponowali uczestnikom szereg atrakcji. Niektóre z nich to: zwiedzanie Centrum Kosmicznego, rodeo, lekcja tańca w stylu teksańskim poprzedzająca wieczór country, wycieczka po Huston. Osoby towarzyszące uczestnikom konferencji miały zapewniony program dotyczący m.in. żywienia oraz grafologii!

*To find a value good and true
There are the things for you to do:
Consider the replacement costs
Determine the value that is lost,
Analyse your sales, and maybe see
What market value should really be.
But if those suggestions are not clear,
Copy the figures you used last year.*

*Aby wycena, którą zrobić masz
Była rzetelna i dobra (na pewno tego chcesz)
Następujące kroki kolejno przedsięwzięj:
Rozważ jaki by był odtworzenia koszt
I określ wartość utraconą już.
Analiza transakcji może powiedzieć ci
O wartości rynkowej, jaka powinna być.
Lecz gdy to wszystko niezbyt jasne jest,
Powtórz wartość sprzed roku, może nie będzie źle.*

Pobyt w Filadelfii

W Urzędzie Miejskim odwiedziłam oddział zajmujący się rewizją podatków od nieruchomości. Jest tam bardzo daleko posunięta specjalizacja. W kilkunastu działach wyceniane są odrębne typy nieruchomości. W urzędzie mogłam również przyjrzeć się postępowaniu rewizyjnemu – miało ono formę przesłuchania sądowego przed ławą sędziowską.

W pobliżu Filadelfii oglądałam małe biuro taksatora oraz oddział rzeczoznawców majątkowych w Core State Bank, odwiedziłam także międzynarodową firmę prowadzącą usługi z zakresu nieruchomości Cushman & Wakefield.

W trakcie wizyty w spotkałam uczestnika podobnego programu, Węgra Belę Otvosa z Budapesztu, który w jednej z bibliotek na Uniwersytecie Virginia natknął się na zaprezentowany powyżej wierszyk (podaję w oryginale i tłumaczeniu własnym). □

CEEVAN

współpraca regionalna stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych Europy Środkowej i Wschodniej

Maria Rymarowicz

W ubiegłym roku w dniach 7-8 października odbyło się w Biurze PFSRM spotkanie przedstawicieli stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z 7 krajów Europy Środkowej i Wschodniej. W spotkaniu wzięli także udział goście z Wschodnieuropejskiej Fundacji Nieruchomości z Waszyngtonu, która od kilku lat wspiera działania i rozwój tych organizacji zawodowych.

W wyniku spotkania przedstawiciele stowarzyszeń rzeczoznawców z Bułgarii, Polski, Rosji, Słowacji, Ukrainy i Węgier podpisali porozumienie o utworzeniu nieformalnej sieci stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych o nazwie CEEVAN (jest to skrót angielskiej nazwy).

Główne cele sieci to: szeroko pojęta wymiana dotycząca informacji, szkoleń, konferencji; promocja wymiany doświadczeń; praca nad standardami zawodowymi; wdrażanie ubezpieczenia od odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych; współpraca z organizacjami międzynarodowymi (Fundacją Wyceny z USA, Europejską Grupą Rzeczoznawców).

W bieżącym roku zaplanowano dwa spotkania w Sankt Petersburgu oraz w Kijowie. Prowadzenie stałego Sekretariatu sieci CEEVAN powierzono Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Spotkanie w Sankt Petersburgu

Na spotkanie w dniach 22-24 czerwca, zorganizowane przez Rosyjskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny oraz jego oddział w Sankt Petersburgu, przybyli przedstawiciele wszystkich Stowarzyszeń członkowskich oraz Stephen Ruckman, wiceprezydent Wschodnieuropejskiej Fundacji Nieruchomości w Waszyngtonie i David Bunton, wiceprezydent Fundacji Wyceny (Appraisal Foundation) z USA. Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i jednocześnie Sekretariat sieci reprezentowała Maria Rymarowicz, kierownik biura PFSRM.

David Bunton, w imieniu Appraisal Foundation, zaoferował członkom CEEVAN pomoc polegającą głównie na nieodpłatnym przesyłaniu wszystkich publikacji Fundacji Wyceny, udzielaniu pomocy rzeczoznawcom z krajów członkowskich podczas ich pobytu w USA, pomocy przy stałym udoskonalaniu standardów zawodowych, a także przy ich wdrażaniu i kontroli stosowania.

Dyskusja toczyła się wokół konkretnych zadań, które członkowie organizacji mogą wykonać wspólnie, odnosząc wzajemne korzyści. Ustalono, że należy porównać i przeanalizować wydane standardy zawodowe członków CEEVAN. Wykonania tego zadania podjęli się George Badescu, prezydent Rumuńskiego Krajowego Stowarzyszenia Rzeczoznawców (ANEVAR) oraz Victor Orth, prezydent Stowarzyszenia Rzeczoznawców Węgierskich (EMSZ). Następnymi konkretnymi zadaniami to porównanie wymogów kwalifikacyjnych rzeczoznawców majątkowych oraz przepisów prawnych dotyczących rzeczoznawstwa i wyceny nieruchomości w poszczególnych krajach członkowskich.

Wszystkie kraje zostały zobligowane do przygotowania tych informacji i przesłania ich do Sekretariatu sieci do 1 września br., a także do założenia poczty elektronicznej poprzez Internet w celu ułatwienia łączności pomiędzy członkami i Sekretariatem sieci.

Ustalono również, że kolejne spotkanie grupy odbędzie się we wrześniu br. w Kijowie w połączeniu z międzynarodową konferencją „Ryzyko (zagrożenie) środowiskowe przy wycenie nieruchomości”. Każdy kraj członkowski przygotowuje przynajmniej jeden referat na ten temat.

Zgodnie z porozumieniem wszystkie kraje członkowskie nominują jedną osobę do rady dyrektorów CEEVAN, a w Kijowie odbędą się wybory prezydenta i prezydenta - elekta. Urząd prezydenta i prezydenta elekta będzie co roku przekazywany kolejnemu przedstawicielowi kraju członkowskiego. □



Uczestnicy spotkania CEEVAN w Petersburgu

AKADEMIA ROLNICZO-TECHNICZNA
W OLSZTYNIE

POLITECHNIKA ŚLĄSKA
W GLIWICACH

organizują

STUDIA PODYPLOMOWE

z zakresu:

SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ I TECHNICZNEJ; POŚREDNICTWO I OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI

Studia rozpoczną się w **październiku 1997 r.** i obejmą następujące ilości godzin wykładów, ćwiczeń i seminariów:

- **blok I – (I i II semestr) 260 godzin**
- **blok II – (III semestr) 120 godzin**

Zajęcia organizowane będą w formie 3-dniowych zjazdów zwoływanych co 2-4 tygodnie. Warunkiem przyjęcia na Studia jest ukończenie studiów wyższych.

Tematyka, której poświęcony zostanie blok I (I i II semestr) Studiów, oprócz zagadnień prawnych, ekonomicznych i finansowych – typowych dla procesu szacowania nieruchomości, zostanie nasycona problematyką charakterystyczną dla Regionu Śląskiego, a w szczególności wpływem eksploatacji górniczej na obiekty budowlane i inżynierskie oraz infrastrukturę komunalną i techniczną.

Tematyka bloku II (III semestru) obejmuje podstawy prawne obrotu nieruchomościami, pośrednictwo w obrocie, elementy zarządzania i podejmowania decyzji oraz elementy statystyki rynku nieruchomości.

Każdy z wymienionych powyżej bloków tematycznych kończy się egzaminem wewnętrznym i obroną pracy dyplomowej. Jednym z celów Studiów jest przygotowanie uczestników do egzaminów państwowych na uprawnienia w odpowiednich zawodach.

Zajęcia na Studiach prowadzić będą uznani specjaliści z zakresu szacowania nieruchomości, zarządzania i budownictwa, w tym członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych z szacownia nieruchomości.

Siedzibą Studiów jest Wydział Budownictwa Politechniki Śląskiej. Zajęcia prowadzone będą zgodnie z harmonogramem dostarczonym słuchaczom po zakończeniu procesu kwalifikacyjnego.

Opłaty za uczestnictwo w poszczególnych blokach tematycznych wynosić będą odpowiednio: **2 000 zł za blok I** (I i II semestr) **oraz 1 000 zł za blok II** (III semestr), przy czym warunkiem uczestnictwa w III semestrze jest ukończenie I i II semestru Studiów. Opłaty za Studia wnosić można w trzech ratach:

- *blok I – I rata-800 zł, II rata-800 zł, III rata-400 zł*
- *blok II – I rata-500 zł, II rata-300 zł, III rata-200 zł*

Wpłaty należy dokonywać na konto **Stowarzyszenia Wychowanków Wydziału Budownictwa Politechniki Śląskiej w Gliwicach, 44-100 Gliwice, ul. Akademicka 5, PKO o/Gliwice Nr: 10202401-20763-270-1** lub osobiście w Sekretariacie Studium na wydziale Budownictwa w pokoju 109.

Termin składania zgłoszeń upływa z dniem 15 września 1997 r.

Kierownik Organizacyjny Studium, doc. dr inż. Stefan Mercik, Politechnika Śląska w Gliwicach,
Katedra Komunikacji Lądowej, Zakład Geodezji, 44-100 Gliwice
ul. Akademicka 5, tel. 37-11-86, 37-15-01

Z ŻYCIA FEDERACJI

☞ W dniu 11 czerwca odbyło się w Łagowie Lubuskim uroczyste spotkanie arbitrów Komisji Arbitrażowej związane z podsumowaniem kończącej się kadencji.

Podczas wieczornego ogniska z pieczeniem dzika, odbywającego się w ramach Lubuskiego Lata Rzecznawców Majątkowych, prezydent Andrzej Kalus wręczył arbitrom dyplomy z podziękowaniem za pracę na rzecz Federacji.

☞ W dniach 14-15 czerwca bezpośrednio po Lubuskim Lecie Rzecznawców Majątkowych nt. "Wycena parków zabytkowych i terenów zielonych oraz nieruchomości rolnych" w Łagowie Lubuskim odbyło się spotkanie przedstawicieli stowarzyszeń czyli tzw. Sejmik stowarzyszeniowy. Ok. 40 osób dyskutowało o żywo problemach Federacji, a w wyniku dyskusji sformułowano wnioski i postulaty, które przedłożono Radzie Krajowej PFRSM.

☞ 19 czerwca w Warszawie odbyło się zebranie Zespołu ds. standardów z udziałem zaproszonych ekspertów. Rozpatrywano projekty nowych standardów, w tym trzy standardy opracowane przez zespół z ART w Olsztynie: wycena nieruchomości leśnych, rolnych i rekreacyjnych. Były też analizowane założenia do standardu dotyczącego wyceny obiektów zabytkowych, a także projekty zmian standardów dotyczących wyceny maszyn i urządzeń wycenianych łącznie z nieruchomością jak i oddzielnie. Omówiono również wstępnie możliwości opracowania standardu dotyczącego szacowania prawa użytkowania wieczystego.

☞ 20 czerwca w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFRSM, na którym członkowie Rady wysłuchali sprawozdania Zarządu z działalności od 20 kwietnia do 20 czerwca, sprawozdania zespołu ds. opracowania zmian w statucie Federacji, a także zapoznali się z wnioskami i postulatami sejmiku stowarzyszeń w Łagowie Lubuskim. W wyniku dyskusji Rada Krajowa uchwaliła następujący apel do stowarzyszeń:

Rada Krajowa zwraca się do sfederowanych stowarzyszeń, a także do ich oddziałów terenowych, o wyrażenie woli i stanowiska co do możliwości integracji lokalnej w celu wyłonienia reprezentatywnych wojewódzkich (regionalnych) stowarzyszeń. Rada Krajowa wyraża pogląd, aby docelowo członkiem Federacji było jedno stowarzyszenie wojewódzkie lub regionalne. Rada Krajowa prosi wymienione organizacje o przekazanie stanowiska w tej sprawie jeszcze przed VI Krajową Konferencją Rzecznawców Majątkowych w Olsztynie, rozpoczynającą się 11 września 1997 r.

Zespół ds. opracowania zmian w statucie został zobligowany do prowadzenia dalszych prac, a w szczególności: opracowania propozycji udoskonalenia statutu przy wyko-

rzystaniu wyników konsultacji i postulatów zgłoszonych w Łagowie oraz opracowania statutu wzorcowego dla sfederowanych stowarzyszeń.

Rada uchwaliła zmianę statutu PFRSM polegającą na rozszerzeniu składu zarządu Federacji z 2 do 3 wiceprezydentów. Wybory trzeciego wiceprezydenta odbędą się po zarejestrowaniu w Sądzie tej zmiany Statutu.

W dalszym ciągu posiedzenia p. Henryk Malicki w imieniu członków Rady Krajowej podziękował ustępującemu Zarządowi w składzie: Andrzej Kalus, Henryk Czajkowski Mieczysław Prystupa oraz przewodniczącemu ustępującej Komisji Rewizyjnej Waławowi Baranowskiemu. Zebrani podziękowali ustępującemu Zarządowi PFRSM I Kadencji gromkimi brawami. Następnie przystąpiono do części wyborczej zebrania.

Wybrano nowych arbitrów na II kadencję Komisji Arbitrażowej z rekomendacji stowarzyszeń.

Lista arbitrów

Andrzej Betke z Płocka, Mariusz Bilski z Grudziądza, Halina Bielawska z Koszalina, Marian Borycki z Katowic, Michał Bowanko z Lublina, Maria Jerzy Derczyński z Ostrowa Wlkp., Jerzy Dydenko z Krakowa, Adam Elia-siewicz z Krakowa, Aleksander Fiutowski z Warszawy, Roman Fortuna z Warszawy, Henryk Gałach z Kalisza, Lech Gutry z Katowic, Zbigniew Januszewski z Lublina, Halina Jędrych z Stargardu Szczecińskiego, Andrzej Kobes z Legnicy, Lech Krasiniński z Grudziądza, Ewa Kucharska-Stasiak z Łodzi, Monika Nowakowska z Warszawy, Mirosław Osiński z Gdyni, Jacek Pernak z Łodzi, Mieczysław Prędkiewicz z Gdańska, Małgorzata Skąpska w Warszawy, Ryszard Śliwiński z Włocławka, Katarzyna Stasiak z Warszawy, Artur Szczerbiński z Koszalina, Waław Turczyński z Olsztyna, Leszek Zajackowski z Krakowa.

Wybrano Zarząd II Kadencji w składzie: Andrzej Kalus (prezydent), Mieczysław Prystupa (wiceprezydent), Zygmunt Bojar (wiceprezydent).

Wybrano Komisję Rewizyjną w składzie: Waław Baranowski, Jadwiga Zielińska, Henryk Mackiewicz, Henryk Czajkowski, Janusz Jasiński. **Gratulujemy wyboru członkom Komisji Arbitrażowej, członkom Zarządu oraz Komisji Rewizyjnej!**

Obecnemu na posiedzeniu Rady Krajowej dyrektorowi Henrykowi Jędrzejewskiemu serdeczne gratulacje z okazji uchwalenia przez Sejm RP ustawy o gospodarce nieruchomościami złożył w imieniu Rady Krajowej prezydent Andrzej Kalus. Dyr. Jędrzejewski podziękował zebranim za ich wsparcie w czasie trudnych chwil związanych z procesem legisla-

cyjnym ustawy. Zwrócił się do Federacji z apelem o pomoc w przygotowaniu rozporządzeń wykonawczych do ustawy.

Życiorys nowego wiceprezydenta PFSRM Zygmunta Bojara

Urodził się w marcu 1933 roku w Seroczyniu, w woj. siedleckim. Studiował w latach 1951–55 na Wydziale Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej, gdzie uzyskał tytuł inżyniera geodety o specjalności "geodezyjne urządzenie terenów wiejskich". Zgodnie z nakazem pracy do 1959 roku pracował w Opolu jako wykonawca prac geodezyjnych w terenie, a od 1960 roku jako dyrektor Wojewódzkiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych. W latach 1984-90 był dyrektorem Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Gruntami – Głównym Geodetą Wojewódzkim. W latach 66-67 ukończył studium w zakresie planowania przestrzennego terenów wiejskich, a w latach 74-76 studia magisterskie w ART we Wrocławiu, uzyskując tytuł mgr. inż. geodezji urządzeń rolnych.

Wykonywał i nadzorował wykonanie m.in. prac związanych z gleboznawczą klasyfikacją gruntów, zakładaniem i prowadzeniem ewidencji gruntów, scalaniem i wymianą gruntów, uwłaszczaniem gospodarstw rolnych, sprzedażą gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, ochroną gruntów rolnych, gospodarką gruntami na terenach zurbanizowanych, uwłaszczaniem przedsiębiorstw państwowych i innych osób prawnych.

Od grudnia 1990 r. jest na emeryturze. Obecnie prowadzi działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości (ma uprawnienia nr 4). Jest prezesem Opolskiego Oddziału Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości oraz członkiem Komisji Kwalifikacyjnej ds. Uprawnień Zawodowych w zakresie Szacowania Nieruchomości.

Wschodnioeuropejska Fundacja ds. Nieruchomości przy pomocy Polskiej Federacji Pośredników w Obrocie Nieruchomościami oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych zorganizowała w dniach 22 – 24 czerwca br. w Kazimierzu Dolnym warsztaty nt. lobbingu w działalności stowarzyszeń. Prowadzącymi warsztaty byli: Norman D.Flynn oraz Chrisine Todd. Warsztaty umożliwiły zapoznanie się z metodami prowadzenia lobbingu w Stanach Zjednoczonych i jego rolę w kreowaniu w społeczeństwie i sferach rządowych pozytywnego wizerunku rzeczoznawców majątkowych i pośredników. Żałować należy, iż nie wszystkie sfederowane w PFSRM stowarzyszenia zainteresowały się z propozycją uczestnictwa w tych warsztatach.

W dniu 27 czerwca uchwałą walnego zgromadzenia Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Nieruchomości Dyrektor Henryk Jędrzejewski został honorowym członkiem tego stowarzyszenia. Gratulujemy!

Minister Andrzej Piłat, Pełnomocnik Rządu ds. Usuwania Skutków Powodzi powołał 24 osobowy międzyresortowy Zespół

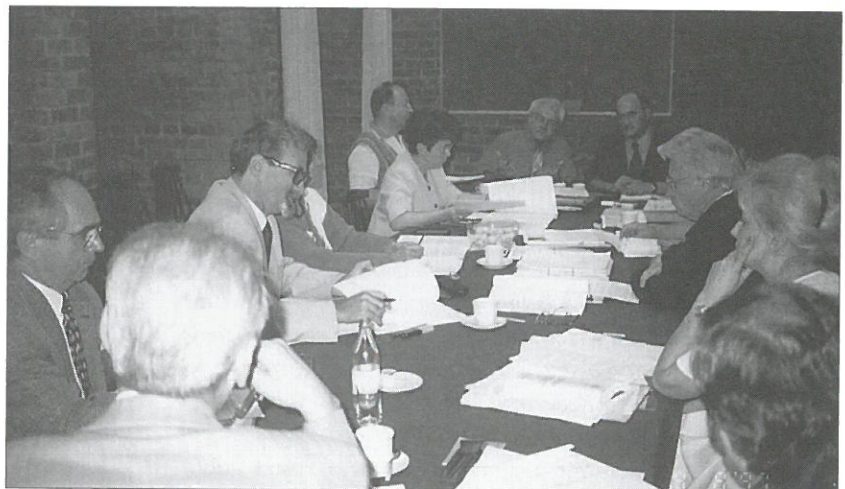
ds. Szacowania Skutków Powodzi pod przewodnictwem Tadeusza Toczyńskiego, prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Do prac w tym Zespole zaproszono Andrzeja Kalusa prezydenta PFSRM.

Prezydent Andrzej Kalus zwrócił się do międzynarodowych organizacji zrzeszających rzeczoznawców majątkowych, a także pracujących na rzecz tego środowiska, o przekazanie metodologii masowego szacowania szkód w nieruchomościach powstałych w wyniku kataklizmów. Na apel odpowiedzieli: Appraisal Institute z USA, Królewski Instytut Dyplomowanych Rzecznawców RICS z Londynu i rzeczoznawcy holenderscy. Uzyskane materiały będą omówione w niedalekiej przyszłości w Rzecznawcy Majątkowym.

Intensywnie pracuje zespół przygotowujący program szkolenia dotyczącego wyceny przedsiębiorstw. W pracach uczestniczą m.in.: E. Mączyńska, S. Kasiewicz, A. Półkoszek oraz A. Borowicz i Z. Boczek Pierwsze szkolenie planowane jest na 24-26 listopada 1997 r.

Po wakacjach biuro Federacji wznawia szkolenia skarbowo-podatkowe (17-19 września), szkolenia na temat wycen na potrzeby banków oraz szkolenia dotyczące wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem. Prosimy o kierowanie zgłoszeń do biura Federacji za pośrednictwem stowarzyszeń (informacje o szkoleniach znajdują się na str 42).

W dniach 7-8 sierpnia w Krakowie-Przegorzałach obradował Zespół ds. Prawno-Legislacyjnych, Standardów Zawodowych i Etyki pod kierownictwem Zdzisława Małeckiego z Poznania. Rozpatrywano drugą wersję projektów standardów dotyczących wyceny nieruchomości zabytkowych oraz wyceny maszyn i urządzeń (nowelizacja). Należy oczekiwać, że w najbliższym czasie projekty tych standardów zostaną przesłane do konsultacji ostatnie przyjęte



Spotkanie w Przegorzałach – prace nad rozporządzeniami do nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

przez Radę Krajową Federacji. Przygotowywane wznowienie druku Standardów zawierać powinno już nowe regulacje.

W tym samym miejscu tylko później w dniach **8-10 sierpnia** odbyło się spotkanie kilkunastu ekspertów zaproszonych przez Zarząd PFSRM w celu omówienia udziału Federacji w przygotowaniu projektów rozporządzeń Rady Ministrów do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obradom przewodniczyli: Andrzej Kalus, prezydent Federacji i Henryk Jędrzejewski, dyrektor Departamentu w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Powołano 5 zespołów roboczych do przygotowania projektów rozporządzeń oraz wybrano ich liderów. I tak: Ryszard Witowski z Warszawy został liderem zespołu opracowującego projekt dotyczący sposobu i warunków odbywania praktyki zawodowej przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Lucyllia Głogowska z Krakowa została szefem zespołu przygotowującego projekt przepisów dotyczących sposobu i trybu doskonalenia kwalifikacji zawodowych, Marian Borycki z Katowic kieruje zespołem opracowującym projekt przepisów dotyczących szczegółowych zasad i trybu działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, a Stanisława Kalus z Katowic zespołu, który ma przygotować projekt przepisów dotyczących zasad i trybu działania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Aż 4-liderów ma zespół mający przygotować projekt przepisów dotyczących szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad ogólnych i operatów szacunkowych. Przewodzącymi kolejne tematy cząstkowe są: Ewa Kucharska-Stasiak i Tomasz Telega z Łodzi, Zdzisław Małecki z Poznania, zaś liderem całości tych tematów został Zygmunt Bojar z Opola.

10-11 września w Olsztynie-Kortowie w przededniu VI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych odbędzie się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM

Zarząd Federacji zlecił tłumaczenie na język polski drugiego wydania Europejskich Standardów Wyceny Nieruchomości pod redakcją Petera Champnessa opublikowanych przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA. Standardy te posłużą Zespołowi ds. Prawno-Legislacyjnych, Standardów Zawodowych i Etyki PFSRM do gruntownego przeglądu wydanych przez Federację Standardów. Przewiduje się ich rewizję, co powinno nastąpić do końca roku.

W dniach od 15 do 21 września odbędzie się w Sztokholmie jesienna sesja Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny IVSC oraz Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA. Przypomnijmy, iż Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jest członkiem tych dwóch prestiżowych organizacji.

W pierwszych dniach października odbędzie się w Oslo międzynarodowa konferencja organizacji rzeczoznawców majątkowych krajów bałtyckich. PFSRM została oficjalnie zaproszona do udziału w tej konferencji, której tematem mają być Europejskie Standardy Wyceny Nieruchomości oraz warsztaty, podczas których dokonywana ma być praktyczna wycena nieruchomości.

Federacja zamierza uruchomić Studium Rzeczoznawstwa Sądowego, którego idea została skonsultowana wstępnie z Ministerstwem Sprawiedliwości. Pilotażowe zajęcia prowadzone będą w IV kwartale br. w Warszawie. Informacje na ten temat będzie można uzyskać w biurze Federacji w trzeciej dekadzie września br.

Według posiadanych przez biuro Federacji informacji dotychczas ubezpieczyło się od odpowiedzialności zawodowej ok. 200 rzeczoznawców majątkowych co stanowi ok. 7% ogólnej liczby posiadających uprawnienia do szacowania nieruchomości.

Fragmety sprawozdania Zarządu PFSRM z działalności w okresie od 8 października 1993 r. do 17 kwietnia 1997 r.

Idea powołania organizacji ponad stowarzyszeniowej wyłoniła się podczas I Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Częstochowie w 1992 r. Wówczas to działacze kilkunastu istniejących wówczas stowarzyszeń zrzeszających specjalistów w zakresie szacowania nieruchomości postanowili podjąć działania integrujące i koordynujące ich pracę na szczeblu centralnym. W tym celu powołano Tymczasową Komisję Porozumiewawczą Stowarzyszeń, na czele której stanęli: prof. Andrzej Hopfer, Zdzisław Małecki i Andrzej Kalus, (jako przewodniczący). Głównym celem Komisji było przygotowanie statutu i in-

nych dokumentów związanych z rejestracją obecnej Federacji, przy szerokiej konsultacji proponowanych regulacji ze wszystkimi stowarzyszeniami członkowskimi. Był to okres bardzo pracowity, odkrywały się wówczas aspiracje poszczególnych stowarzyszeń i zawierano trudne kompromisy. Dzisiaj, po latach, potwierdza się raz jeszcze obiegowe powiedzenie, że kompromisy nigdy wszystkich do końca nie mogą zadowolić.

Federację zakładało w 1993 roku 15 stowarzyszeń. Były nimi: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości; Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzecz-

znawców Majątkowych; Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, Warszawie, Łodzi, Gdańsku, Wrocławiu, Białymstoku, Gorzowie, Legnicy, Siedlcach, Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości z Zielonej Góry; Małopolskie i Toruńskie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości i Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Specjalistów Wyceny Nieruchomości. Dzisiaj Federacja skupia już 26 Stowarzyszeń.

Oprócz nich Federacja zrzesza również członków wspierających, którymi są renomowane firmy krajowe i zagraniczne, wyspecjalizowane w szacowaniu nieruchomości. Są nimi: Price Waterhouse, DTZ, EXPERTISE, Dautons Gerald Eve, Prime Property, Henry Butcher, Geobis, WA-CETOB, Krakowskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne, Promiks, Projnorm.

Zgodnie ze statutem, utworzona została spośród szefów stowarzyszeń Rada Krajowa Federacji, która wyłoniła ze swego grona Zarząd. Wybory władz Federacji odbyły się 8 października 1993 r. w Gdańsku, zaś z uwagi na wymogi postawione przez Sąd Rejestrowy powtórzono je 7 maja 1994 r. W tajnym głosowaniu Rada Krajowa wybrała na prezydenta Andrzeja Kalusa oraz dwóch wiceprezydentów: Henryka Czajkowskiego i Mieczysława Prystupę.

Spośród celów działania Federacji zapisanych w statucie zrealizowano, w ocenie Zarządu, następujące przedsięwzięcia:

- opracowano i wdrożono do praktyki Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wraz z Kodeksem Etyki,
- periodycznie ukazują się dwie publikacje: kwartalnik Rzeczoznawca Majątkowy i dwumiesięcznik Biuletyn Informacyjny,
- organizowane są nieprzerwanie co roku Krajowe Konferencje Rzeczoznawców Majątkowych, było ich dotychczas 5, w tym Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych. Zasadą przy tym było, że stowarzyszenia członkowskie są głównymi organizatorami tych imprez. Trzeba w kolejności wymienić stowarzyszenia: katowickie, gdańskie, krakowskie, wrocławskie i warszawskie,
- Federacja była organizatorem i współorganizatorem kilku konferencji oraz wielu seminariów podnoszących kwalifikacje, w pierwszym rzędzie rzeczoznawców majątkowych z uprawnieniami państwowymi. Należy tutaj wymienić przede wszystkim międzynarodowe konferencje na temat: standardów zawodowych w szacowaniu nieruchomości w czerwcu 1994 r. w Krakowie; rozwoju polskiego rynku nieruchomości i roli na nim rzeczoznawców majątkowych w czerwcu 1995 r. w Warszawie; ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych w czerwcu 1996 r. w Warszawie. Dużym powodzeniem wśród rzeczoznawców cieszyły się seminaria: bankowe, skarbowe, podatkowe, a także

w zakresie wyceny maszyn i urządzeń,

- podpisane zostały porozumienia o współpracy ze Wschodnioeuropejską Fundacją na rzecz Nieruchomości z USA, Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, Krakowskim Instytutem Nieruchomości, Polskim Bankiem Rozwoju S.A., Bankiem PKO S.A., Agencją Budowy i Eksploatacji Autostrad, PZU S.A.,
- Federacja jest członkiem Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA i Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny,
- nawiązano robocze kontakty z Królewskim Instytutem Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS w Londynie i organizacjami rzeczoznawców w Czechach i Niemczech,
- dobre są kontakty z Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, okresowe i poprawne z Ministerstwem Finansów,
- podjęto prace w ramach nadzwyczajnej podkomisji sejmowej rozpatrującej rządowy projekt ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- przejęta została z MGPIB organizacja egzaminów dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych,
- rozpoczęto agitację stowarzyszeń i rzeczoznawców do ubezpieczania się rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej,
- Zarząd Federacji z reguły pozytywnie odpowiadał na zaproszenia stowarzyszeń do udziału w ich szkoleniach i imprezach rekreacyjnych,
- w organizowanych konferencjach prasowych, wywiadach telewizyjnych, radiowych i prasowych promowano wizerunek rzeczoznawcy majątkowego,
- zorganizowano działanie Komisji Arbitrażowej przy Federacji do oceny wycen,
- zapoczątkowano seminaria dla wykładowców prowadzących zajęcia szkoleniowe dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Prowadzono, także przy pomocy specjalistów amerykańskich, szkolenie przedstawicieli stowarzyszeń w zakresie metod i organizacji prowadzenia dla swoich członków seminariów,
- przetłumaczono i opublikowano standardy wyceny nieruchomości, zalecane do stosowania w krajach Unii Europejskiej i w Stanach Zjednoczonych. Podjęto inicjatywę opracowania Leksykonu Rzeczoznawcy Majątkowego,
- w celach reklamowych wyprodukowano: kalendarze, krawaty, apaszki, parasole, koszulki.

Czego nie udało się dotychczas zrealizować:

- osiągnąć postępu w tworzeniu samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych (...),
- uzyskać zadowalających efektów w zakresie public relations,
- w pełni zintegrować środowisko. □

**ZESTAWIENIE ILOŚCI OSÓB KTÓRE PODDAŁY SIĘ POSTĘPOWANIU KWALIFIKACYJNEMU
według danych z sierpnia 1997 r.**

Lp.	NAZWA WOJEWÓDZTWA	OGÓŁEM	W TYM UZYSKAŁO UPRAWNIENIA			NIE UZYSKAŁO UPRAWNIENI		
			OGÓŁEM	NA KURSIE	STUDIACH PODYPL.	OGÓŁEM	NA KURSIE	STUDIACH PODYPL.
1.	warszawskie	530	247	105	142	283	133	150
2.	białkopodlaskie	14	11	6	5	3	2	1
3.	białostockie	39	26	16	10	13	12	1
4.	bielskie	108	51	42	9	57	44	13
5.	bydgoskie	125	67	40	27	58	45	13
6.	chełmskie	16	8	2	6	8	5	3
7.	ciechanowskie	25	17	5	12	8	3	5
8.	częstochowskie	121	63	57	6	58	50	8
9.	elbląskie	73	41	23	18	32	23	9
10.	gdanskie	266	151	99	52	115	88	27
11.	gorzowskie	85	52	40	12	33	26	7
12.	jeleniogórskie	79	41	25	16	38	28	10
13.	kaliskie	76	46	14	32	30	22	8
14.	katowickie	569	297	250	47	272	248	24
15.	kieleckie	61	32	26	6	29	23	6
16.	konińskie	28	14	11	3	14	8	6
17.	koszalińskie	168	88	65	23	80	58	22
18.	krakowskie	203	84	36	48	119	73	46
19.	krośnieńskie	19	16	11	5	3	3	0
20.	legnickie	39	25	4	21	14	1	13
21.	leszczyńskie	34	15	7	8	19	12	7
22.	lubelskie	115	66	41	25	49	29	20
23.	łomżyńskie	56	30	24	6	26	19	7
24.	łódzkie	181	95	65	30	86	68	18
25.	nowosądeckie	73	38	24	14	35	23	12
26.	olsztyńskie	119	62	40	22	57	44	13
27.	opolskie	177	86	28	58	91	37	54
28.	ostrolęckie	17	14	9	5	3	3	0
29.	piłskie	73	33	17	16	40	14	26
30.	piotrowskie	34	23	13	10	11	7	4
31.	płockie	55	29	2	27	26	10	16
32.	poznańskie	197	93	68	25	104	79	25
33.	przemyskie	12	4	4	0	8	8	0
34.	radomskie	39	20	15	5	19	14	5
35.	rzeszowskie	73	31	26	5	42	37	5
36.	siedleckie	58	25	18	7	33	28	5
37.	sieradzkie	41	24	20	4	17	16	1
38.	skierniewickie	20	16	4	12	4	2	2
39.	śląskie	71	55	37	18	16	6	10
40.	suwalskie	50	31	20	11	19	17	2
41.	szczecińskie	231	109	67	42	122	65	57
42.	tarnobrzeskie	35	26	18	8	9	6	3
43.	tarnowskie	41	26	16	10	15	12	3
44.	toruńskie	82	44	35	9	38	33	5
45.	wałbrzyskie	120	70	26	44	50	30	20
46.	włocławskie	16	8	3	5	8	6	2
47.	wrocławskie	210	87	38	49	123	57	66
48.	zamojskie	35	21	16	5	14	12	2
49.	zielonogóskie	204	90	79	11	114	104	10
POLSKA		5113	2648	1657	991	2465	1693	772

PLAN SEMINARIÓW

dla rzeczoznawców majątkowych posiadających uprawnienia zawodowe,
organizowanych przez PFSRM w drugiej połowie 1997 r.

17-19 września

„Wycena nieruchomości na potrzeby sektora
skarbowo-podatkowego”

6-8 października

„Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych
z nieruchomością”

29-31 października

„Szacowanie wartości nieruchomości
dla potrzeb sektora bankowego”

17-19 listopada

„Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych
z nieruchomością”

24-26 listopada

„Wycena przedsiębiorstw”

1-5 grudnia

„Wycena nieruchomości pod autostrady”

8-10 grudnia

„Wycena przedsiębiorstw”

Zgłoszenia na wyżej wymienione seminaria przyjmowane są w stowarzyszeniach regionalnych, a następnie przekazywane do biura Federacji. Zgłoszeń indywidualnych biuro Federacji nie przyjmuje. Po otrzymaniu ze stowarzyszenia regionalnego listy członków chętnych do wzięcia udziału w wybranym seminarium, biuro Federacji wysyła listy z programem i szczegółami uczestnictwa do zainteresowanych. Ilość miejsc ograniczona, decyduje kolejność zgłoszeń.



SEMINARIUM

„Wycena przedsiębiorstw”

W ramach przygotowań do wdrażania procedur systemu ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych oraz rozwijania własnej oferty szkoleniowej, PFSRM przewiduje uruchomienie jeszcze w końcu 1997 r. serii seminariów, których podstawowym tematem będzie wycena przedsiębiorstw. W skład zespołu przygotowującego seminarium wchodzi osoba, których dorobek naukowy w aspekcie przedmiotowego tematu nie budzi żadnych wątpliwości i jest jednocześnie gwarantem jednakowego poziomu szkoleń oraz najnowszych informacji w omawianym zakresie. Są to m.in. p. prof. Elżbieta Mączyńska i p. prof. Stanisław Kasiewicz. Seminarium będzie posiadało modułową budowę, której krótką charakterystykę przedstawiamy poniżej:

Moduł 1: Zasady wyceny przedsiębiorstw

Obejmuje podstawowe zasady wyceny przedsiębiorstw oraz szczegółową charakterystykę metod majątkowych, dochodowych i mieszanych. W jego ramach mają zostać także omówione prawne aspekty wyceny przedsiębiorstw oraz zagadnienia związane z rolą i odpowiedzialnością rzeczoznawców majątkowych w procesach wyceny.

Moduł 2: Podstawy wyceny przedsiębiorstwa

Obejmuje charakterystykę przedmiotu gospodarczego w aspekcie organizacyjnym i prawnym. Omówione zostaną szczegółowo zagadnienia związane ze sprawozdawczością finansową przedsiębiorstwa oraz analizą finansową jego bieżącego stanu.

Moduł 3: Dochodowa wartość przedsiębiorstwa

Obejmuje podstawy matematyki finansowej oraz omówienie metod oceny efektywności inwestycji. Zostanie także omówiony

proces prognozowania wyników finansowych przedsiębiorstw (business plan).

Moduł 4: Analiza rynku kapitałowego dla potrzeb wyceny przedsiębiorstw

Zawiera całością zagadnień związanych z nowoczesnym rynkiem kapitałowym. Omówione zostaną m.in. zasady wyceny akcji oraz analiza techniczna i fundamentalna.

Moduł 5: Zarządzanie wartością przedsiębiorstwa

Obejmuje charakterystykę aspektów związanych z nowoczesnym zarządzaniem wartością przedsiębiorstwa (systemy motywowania kadry menedżerskiej oraz nowoczesne metody zarządzania).

Moduł 6: Wycena przedsiębiorstw w przykładach praktycznych

Obejmuje grupę przykładów, zaczerpniętych z dokonanych wycen. Całość została podzielona na dwie różne grupy tematyczne: wyceny w kontekście celu identyfikacji wartości (dla potrzeb banku, władz samorządowych, prywatyzacji, sądu itd.) oraz analiza przypadków (specyfika wycen w zależności od charakteru – przedsiębiorstwa-firmy produkcyjne, handlowe, usługowe itd.). W ramach modułu mają być także omówione dotychczasowe doświadczenia krajowe i zagraniczne związane z rynkiem wycen podmiotów gospodarczych.

Przewiduje się, że każdy z modułów będzie trwał 2-3 dni. Z wyjątkiem modułu 6, bowiem czas trwania seminariów poświęconych poszczególnym przykładom będzie uzależniony od ich obszerności. Moduł 6 grupuje dużą liczbę szkoleń, poświęconych całemu szeregowi zagadnień praktycznych na zasadzie tzw. „case studies”.

Na bazie materiału zebranego w trakcie seminariów ma się ukazać obszerna pozycja wydawnicza. Sądząc po zakresie tematycznym, będzie to unikalne kompendium wiedzy na temat roli przedsiębiorstw na nowoczesnym rynku kapitałowym oraz zasad ich wyceny.

LEKTURA DLA RZECZOZNAWCY recenzja nowej pozycji wydawniczej

Rozwój gospodarki rynkowej, a w ślad za tym rynku nieruchomości, stwarza coraz większą potrzebę opracowywania fachowej literatury, poruszającej problemy nieruchomości i jej roli w gospodarce. W literaturze dotyczącej nieruchomości, która dotychczas ukazała się w Polsce, omawia się głównie aspekty prawne jak również metody i techniki wyceny nieruchomości, odczuwa się natomiast brak pozycji pokazujących wątki ekonomiczne związane z rynkiem nieruchomości. Książka „Nieruchomość a rynek” autorstwa prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak, wydana przez Wydawnictwo Naukowe PWN, w dużym stopniu wypełnia tę lukę.

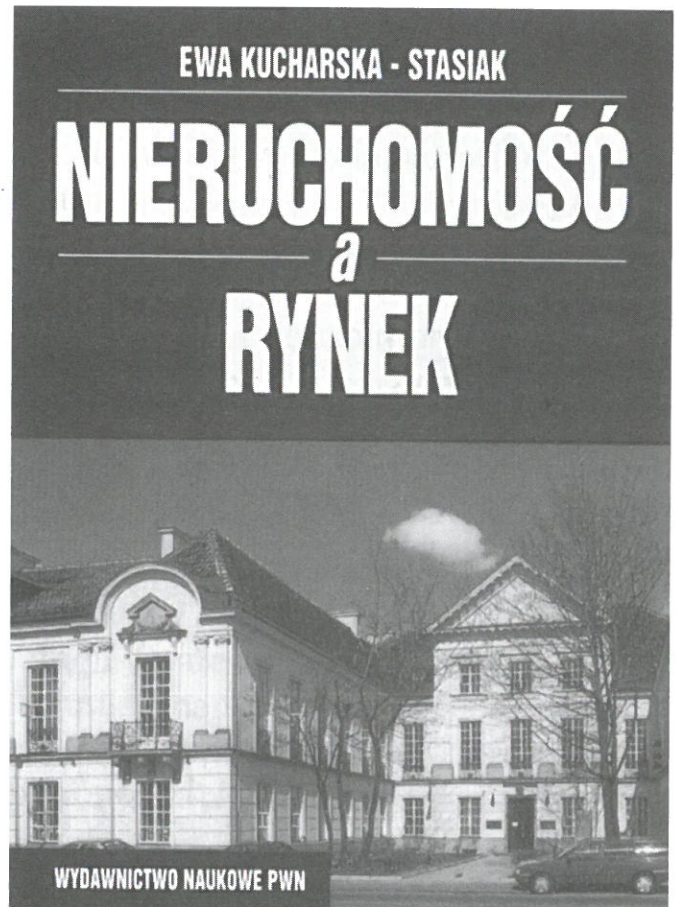
W pierwszym rozdziale autorka szczegółowo omawia pojęcie nieruchomości jako towaru i jego cechy, a także skutki jakie one powodują. Pozwala to na lepsze zrozumienie zjawisk, zależności i czynników kształtujących rynek nieruchomości.

W rozdziale poświęconym podstawom funkcjonowania rynku nieruchomości szczególnie istotny wydaje się nacisk na cechy rynku nieruchomości, ich przejawy i skutki, a także na elementy rynku takie jak popyt, podaż i cena. Z uwagi na to, iż omawiana pozycja nie ma charakteru podręcznika czy skryptu, nie ma przedstawionych szczegółowych zasad i metod analiz rynkowych, są za to umieszczone liczne odwołania do literatury zarówno polskiej jak i zagranicznej. W kilku przypadkach autorka wskazuje tylko problemy, które wymagają w najbliższym czasie rozwiązania i mogą być przedmiotem badań naukowych.

Szerokie ujęcie wartości nieruchomości jako kategorii ekonomicznej pozwala, zwłaszcza osobom, które nie mają wykształcenia ekonomicznego, na uchwycenie samej istoty szacowania wartości rynkowej. Ponadto w ogólnym zarysie przedstawiono czynniki wpływające na poziom tej wartości.

W rozdziale poświęconym modelowi wyceny rynkowej nieruchomości szczególnie dużo uwagi autorka poświęciła źródłom teorii wyceny w teorii ekonomii i metodom dochodowym pozostawiając jak gdyby w cieniu podejście porównawcze, mimo wszystko najczęściej stosowane przy ustalaniu wartości rynkowej.

Na szczególną uwagę zasługuje potraktowanie nieruchomości jako obiektu inwestycyjnego i rynku nieruchomości jako części rynku inwestycyjnego (rynku kapitałowego). Szczegółowe omówienie finansowania nieruchomości, czy zalet i wad inwestowania w nieruchomości, stanowi w istocie nowość w polskiej literaturze i ta zagregowana wiedza z pewnością jest niezbędna każdej osobie zajmującej się zawodowo problematyką nieruchomości.



„Nieruchomość a rynek” to pozycja, która traktuje głównie o aspekcie ekonomicznym rynku nieruchomości, nieco mniej uwagi poświęcając wymiarowi przestrzennemu, chociaż często zwraca się w niej uwagę na „lokalność” tego rynku.

Dużym atutem książki jest jasny, komunikatywny język oraz powoływanie się na liczne przykłady, co podbudowane bogactwem literatury tematu, daje w miarę pełny obraz rynku nieruchomości.

Książka autorstwa prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak stanowi istotny wkład w rozwój dziedzin wiedzy związanych z nieruchomościami i z pewnością spotka się z szerokim zainteresowaniem rzeczoznawców, developerów, doradców inwestycyjnych, zarządców, pracowników systemu bankowego a także studentów. □

Andrzej Hopper i Radosław Cellmer

Książka jest dostępna w sprzedaży w Biurze Federacji, cena jednostkowa: 22.00 zł.

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, nr 12/97 i 13/97 – po 12,00 zł

„Państwowe uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości”, Warszawa wrzesień 1996 r. – po 25,00 zł (dla stowarzyszeń 23,00 zł)

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

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

„Nieruchomość a rynek” – E. Kucharska-Stasiak – po 22,00 zł

(dla stowarzyszeń kupujących pow. 10 sztuk cena 20,00 zł)

Apaszki jedwabne: malowane, z logo Federacji – po 49,00 zł, gładkie, 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

Koszt przesyłki wynosi 3,00 zł. Książki i publikacje można także zamawiać pocztą elektroniczną, adres e-mail: pfva@gdnet.pl. Szczegółowych informacji udziela Rafał Karpiński tel. (022) 827-11-30

UWAGA: Opłaty należy wносить na nowy numer konta PFSRM

w Powszechnym Banku Kredytowym S.A. VIII O/Warszawa nr 11101037-701705-2700-1-77



„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. 224, 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 Zębał, dr hab. inż. Sabina Żróbek oraz przewodniczący stowarzyszeń regionalnych.

Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Międzyborska 92/2, tel./fax 810-58-13.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska, zdjęcia: Szymon Kobusiński.

Numer oddano do druku w dniu 1 września 1997 r.

Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych oraz nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.

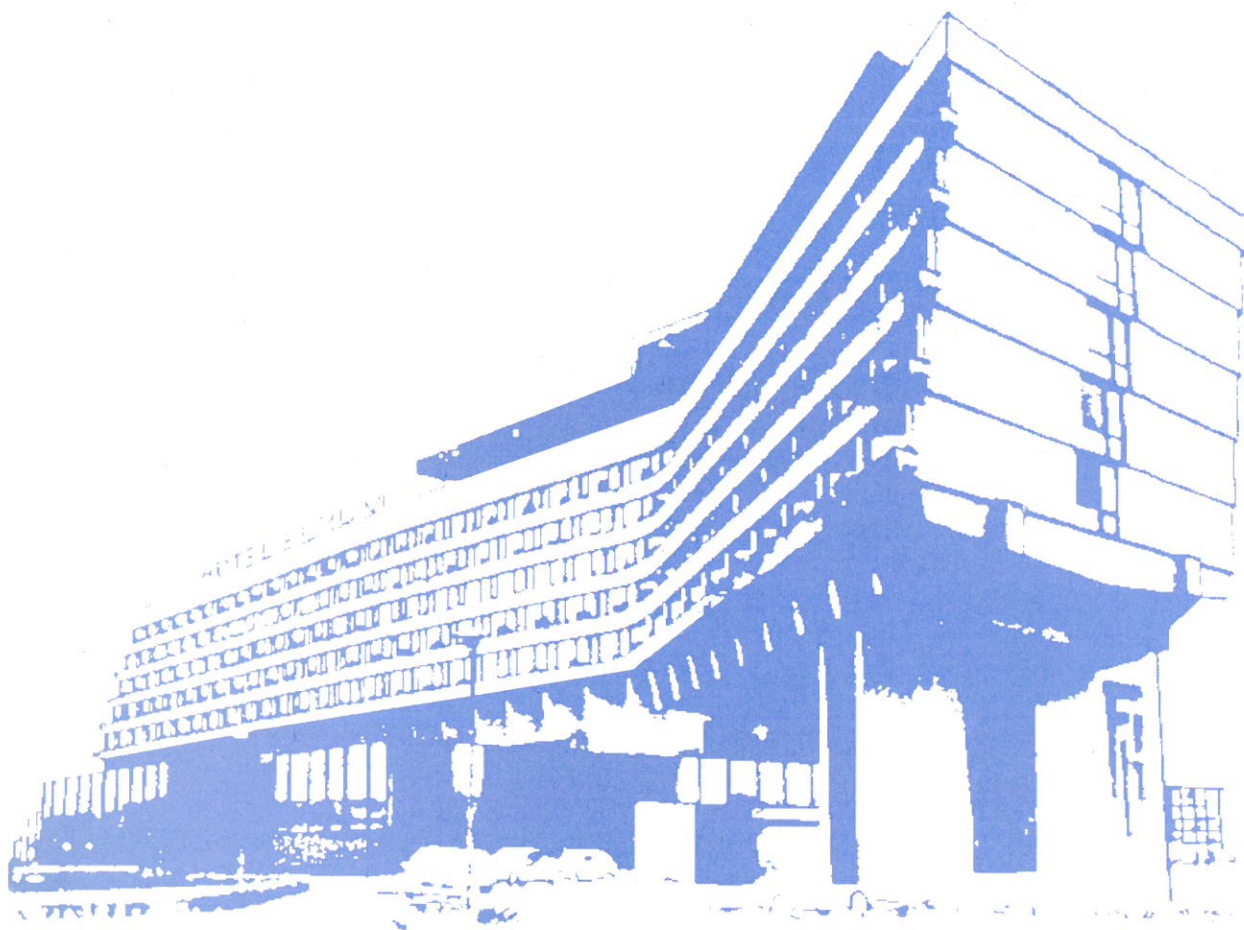


FORUM HOTEL
CRACOW

*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.)*



Wybory nowych władz Federacji

20 czerwca 1997 r.



Nowy zarząd PFSRM składa dyr. Henrykowi Jędrzejewskiemu gratulacje z okazji uchwalenia przez Sejm RP ustawy o gospodarce nieruchomościami.



Przewodnicząca Komisji Arbitrażowej I Kadencji, Zdzisława Ledzion-Trojanowska gratuluje Prezydentowi Federacji Andrzejowi Kalusowi.



Po trudach obradowania czas na sjęstę. Od lewej siedzą: Mieczysław Prystupa, Andrzej Kalus, Zygmunt Bojar, Andrzej Hopfer.



Tak tworzy się historia. Rada Krajowa wraz z nowym Zarządem Federacji (od lewej siedzą Z. Bojar, A. Kalus, M. Prystupa).

