

Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4 (15), Październik-Grudzień 1997

Cena 12 zł

ISSN 1233-054X

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



Kodeks nieruchomości
● Wybrane zagadnienia użytkowania wieczystego gruntów ● Listy zastawne i banki hipoteczne ● Kalendarz prawny ● Departament Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości UMiRM odpowiada na zapytania
● W kierunku powstania jednolitej metodyki wyceny nieruchomości w Polsce ●
Od strony praktyki ●
Wycena przedsiębiorstw
● Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstw
● Stosowanie „zasady Kłopotcińskiego” ... ●
Hossa na rynku ziemi – próba analizy ●
Aktywizacja rynku nieruchomości w pasie nadmorskim ●
Światowy Kongres IRDC
● Chińska wycena ●
TEGOVA w Sztokholmie
● Internetowe ABC ●
VI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Olsztynie ●
Krakowska Konferencja
● Tropię transakcję ●
Kongres Katastralny
● Z życia Federacji ●
Statystyka Komisji Kwalifikacyjnej ●
Uprawnienia zawodowe
● Biblioteka rzeczoznawcy ●

Widok z Głodówki na Tatry, Fot. A. Oleszczuk

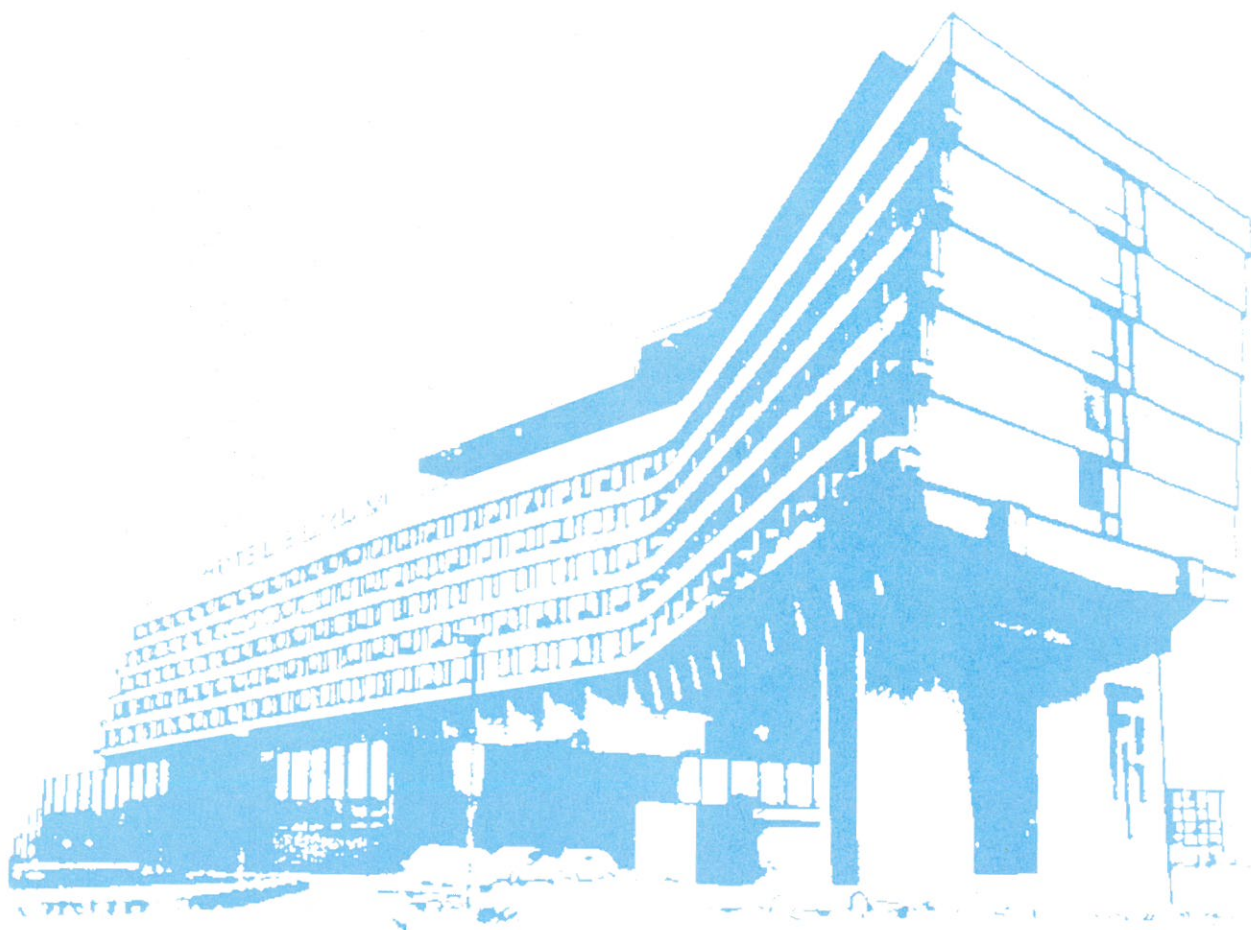


FORUM HOTEL
CRACOW

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

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

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



W NUMERZE:

PRAWO

Kodeks nieruchomości	2
Z. Małecki Wybrane zagadnienia użytkowania wieczystego gruntów (cz II)	6
A. Kalus Listy zastawne i banki hipoteczne	10
Kalendarz prawny	11
Departament Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości UMiRM odpowiada na zapytania	13

STANDARDY I METODY WYCEN

E. Kucharska-Stasiak W kierunku powstania jednolitej metodyki.....	15
M. Biłski Od strony praktyki	20
M. Kalus Wycena przedsiębiorstw	22
M. Prystupa Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstw	24
B. Stępień Stosowanie „zasady Kłopotocińskiego”	28

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

R. Fortuna Hossa na rynku ziemi – próba analizy	30
A. Pawlikowska-Piechotka Aktywizacja rynku nieruchomości w pasie nadmorskim	33
R. Fortuna Światowy kongres IDRC	38

ZAGRANICA

M. Kalus Chińska wycena	39
TEGOVA w Sztokholmie	40

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

D. Bogucka Internetowe ABC	41
J. Jasiński, Z. Wrześniowski VI Krajowa Konferencja w Olsztynie	42
E. Czacharowska Krakowska konferencja	44
E. Wojciul Tropię transakcje	46
A. Hopfer Kongres Katastralny	48
Z życia Federacji	49
Statystyka Komisji Kwalifikacyjnej.....	52
Uprawnienia zawodowe	53
Biblioteka rzeczoznawcy	55

Drodzy Czytelnicy

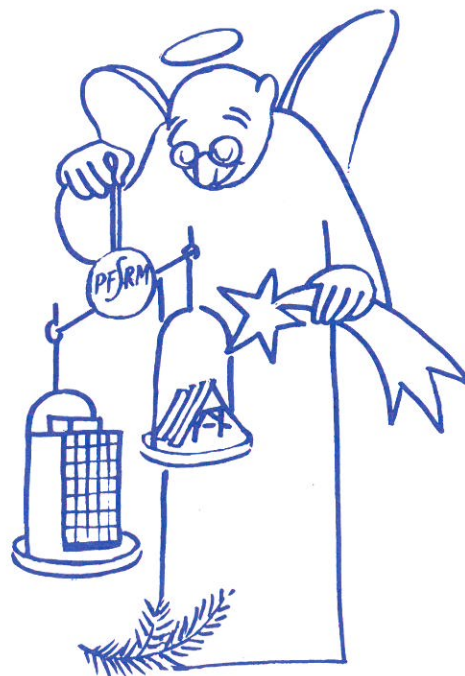
I znów minął rok! Wydaje się, że był on bardzo dobry dla naszego środowiska. Przede wszystkim dlatego, że po trzyletnich pracach została uchwalona ustawa o gospodarce nieruchomościami. Uchwalenie tej ustawy, nazywanej już "Kodeksem nieruchomości", to wynik consensusu godzącego interesy organów państwowych oraz środowisk i organizacji związanych z rynkiem nieruchomości w Polsce.

Od czerwca pracują nowe władze Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, których zadaniem jest wprowadzenie Federacji w trzecie tysiąclecie. Życzymy samych sukcesów w realizacji tego celu.

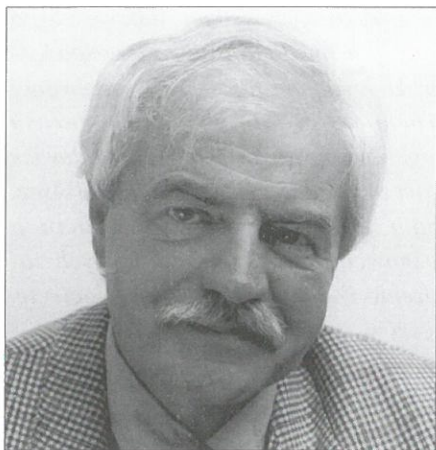
W nieco grubszym niż zwykle numerze (to nasz prezent pod choinkę) znajdują Państwo zapewne wiele ciekawych artykułów. Życzymy miłej lektury

Wszystkim rzeczoznawcom życzymy Pogodnych Świąt Bożego Narodzenia a w Nowym Roku 1998 dużo zdrowia, szczęścia i udanych wycen.

Redakcja



KODEKS NIERUCHOMOŚCI



Ustawa z 21 sierpnia br. o gospodarce nieruchomościami wejdzie w życie 1 stycznia 1998 r. Ponieważ reguluje ona całokształt spraw związanych z obsługą rynku nieruchomości, dlatego bywa nazywana "Kodeksem nieruchomości".

W poprzednim numerze "Rzeczoznawcy Majątkowego" zamieściliśmy pierwszą część wywiadu z dyrektorem Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast p. Henrykiem Jędrzejewskim na temat regulacji prawnych zawartych w nowej ustawie o gospodarce nieruchomościami, dotyczących środowiska rzeczoznawców majątkowych. Obok zawodu rzeczoznawcy majątkowego, nowa ustawa reguluje także status zawodowy pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości, dlatego kolejna część wywiadu poświęcona jest zagadnieniom dotyczącym tych dwóch zawodów.

Jak nowa ustawa definiuje pośrednictwo w obrocie nieruchomościami?

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest w ustawie zdefiniowane jako działalność zawodowa wykonywana przez licencjonowanych pośredników. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami może być tylko ta osoba, która posiada licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. To różnica w stosunku do regulacji dotyczących rzeczoznawców majątkowych, którzy zdobywają uprawnienia zawodowe.

W prasie przetoczyła się niedawno dyskusja na temat licencji dla pośredników. Decyzje o ich wprowadzeniu były utożsamiane z koncesjonowaniem działalności pośredników i przez to krytykowane. Jak można wytłumaczyć różnicę między koncesjami na prowadzenie określonej działalności gospodarczej a licencjami zawodowymi?

Chciałbym z pełną stanowczością stwierdzić, że w przeciwieństwie do tego, co publikują niektóre niechętnie środowisku media, licencje, o których mówimy, nie są koncesjami. Koncesje nadaje się uznaniowo. Licencje dla pośredników w obrocie nieruchomościami nadawane będą w wyniku sprawdzenia kwalifikacji osoby, która chce ten zawód wykonywać. Jedynym kryterium uzyskania licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami będzie wykazanie się określonymi kwalifikacjami.

W ustawie znajduje się bardzo zdecydowany zapis, że licencję zawodową pośrednika nadaje się każdemu, kto z wynikiem pozytywnym przeszedł postępowanie kwalifikacyjne.

Ponadto próbuje się czasem przekonywać, że wydawanie licencji na pośrednictwo w obrocie nieruchomościami hamuje działalność gospodarczą, a ta powinna być swobodna. Jednakże pośrednictwo w obrocie nieruchomościami to nie jest działalność gospodarcza – to jest działalność zawodowa. W ustawie jest ona określona jako: "działalność zawodowa wykonywana przez profesjonalistów". To nie

jest to samo, co handel bananami na rogu ulicy – to jest operowanie na bardzo delikatnej materii, jaką są nieruchomości. Ten, który tym się zajmuje, musi posiadać wiedzę z zakresu prawa, ekonomii, zagadnień technicznych związanych z nieruchomościami. Chodzi o wytworzenie grupy zawodowej pośredników, która musi się odznaczać wysokim profesjonalizmem.

Czym, w świetle ustawy, zajmuje się pośrednik w obrocie nieruchomościami?

Uogólniając, można powiedzieć, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na kojarzeniu stron w celu zawarcia umów kupna lub sprzedaży nieruchomości; sprzedaży lub kupna własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu; sprzedaży lub kupna prawa użytkowania wieczystego; najmu i dzierżawy nieruchomości. Trzeba podkreślić, że pośrednik sam nie jest stroną umowy. On ma za zadanie strony pouczyć, znaleźć odpowiednie obiekty, doprowadzić do załatwienia niezbędnych formalności.

Kto może wykonywać ten zawód? Jakie wymogi muszą spełniać kandydaci na pośredników w obrocie nieruchomościami?

Są one nieco niższe niż wymogi stawiane rzeczoznawcom majątkowym, gdyż charakter czynności wykonywanych przez pośredników jest trochę inny. Wykonują oni czynności bardziej techniczno-prawne, które nie wymagają bezwzględnie posiadania wyższego wykształcenia. Osoba, która chce zostać pośrednikiem, musi posiadać wykształcenie wyższe lub średnie, przy czym nie ma znaczenia, czy jest to wykształcenie techniczne, prawnicze, czy ekonomiczne.

Jeżeli chodzi o sposób zdobywania wiedzy nie ma bezwzględnego wymogu ukończenia studium podyplomowego. Jest alternatywa: studium lub kurs specjalistyczny.

Podobnie jak w przypadku rzeczoznawców majątkowych, kandydat na pośrednika, który ukończył studia wyż-

sze (dienne, wieczorowe lub zaoczne) o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami nie musi już kończyć ani kursu, ani studium podyplomowego.

Czy przewidywane są obowiązkowe praktyki zawodowe?

Kandydaci na pośredników będą musieli odbyć praktyki zawodowe. Będą one zapewne inne niż w przypadku rzeczoznawców majątkowych. Nie mogą jeszcze dzisiaj powiedzieć jakie będą te praktyki, gdyż dyskusja w środowisku trwa i dopiero powstają akty wykonawcze do ustawy. W każdym razie, o ile u rzeczoznawców majątkowych praktyka mogłaby być mierzona w sposób rzeczowy – powiedzmy liczbą operatów szacunkowych, a nie ilością miesięcy praktyki, o tyle raczej u pośredników takie mierzenie nie jest możliwe. Raczej sędzę, że ta praktyka będzie mierzona liczbą miesięcy – myślę, że nie będzie trwała dłużej niż rok. Praktyki będą odbywane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

A jak będzie przebiegało postępowanie kwalifikacyjne i jaki będzie tryb nadawania licencji?

Osoba, która chce uzyskać licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami będzie musiała – podobnie jak rzeczoznawca majątkowy – przejść postępowanie kwalifikacyjne przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną i zdać egzamin. Forma egzaminu będzie określona w przepisach wykonawczych. Pozytywny wynik postępowania kwalifikacyjnego plus spełnienie tych wszystkich kryteriów wymienionych wcześniej jest już gwarancją, że kandydat otrzyma licencję pośrednika.

Podobnie jak w przypadku rzeczoznawców majątkowych, Państwowa Komisja Kwalifikacyjna będzie składała się z przedstawicieli środowiska pośredników w obrocie nieruchomościami. Komisja będzie przeprowadzała postępowanie kwalifikacyjne, egzamin i będzie stwierdzała, czy dana osoba posiada kwalifikacje. Wniosek Komisji stwierdzający, że dana osoba posiada kwalifikacje będzie jedynym kryterium do otrzymania licencji pośrednika w obrocie nieruchomości. Licencję będzie nadawał Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Jakie, w świetle ustawy, są prawa i obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomości?

Ustawa wprowadza szczególnie rodzaj umowy – umowę pośrednictwa, zawartą między pośrednikiem, a osobą która zleca pośrednikowi pomoc w załatwieniu transakcji. Z tej umowy wynikają prawa i obowiązki pośrednika w obrocie nieruchomościami. W kodeksie cywilnym dotychczas tego rodzaju umowy nie było. Ustawa tak określa umowę pośrednictwa: „przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności, zmierzających do zawarcia umów, a zamawiający zobowiązuje się do zapłacenia pośrednikowi wynagrodzenia za te czynności”. Ustawa nie uregulowała i żaden przepis nie

ureguluje wysokości tego wynagrodzenia. Uważamy, że to powinna być kategoria umowna, zależna od sytuacji i nie będziemy wprowadzali żadnych cen urzędowych na tego typu usługi. Strony mają to sobie wynegocjować i zabezpieczyć w umowie.

W ustawie zapisano, że pośrednik musi wykonywać czynności pośrednictwa “z należytą starannością właściwą dla zawodowego charakteru czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami”. Musi przestrzegać przepisów prawa, standardów zawodowych, zasad etyki zawodowej. Ponadto w ustawie zapisano, że pośrednik jest zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonuje czynności pośrednictwa. Czyli nie tylko interes własny pośrednika się liczy, ale przede wszystkim interes stron uczestniczących w tym procesie.

Czy ustawodawca przewidział kary dla nierzetelnych pośredników?

Pośrednik musi przestrzegać prawa, standardów zawodowych, działać etycznie. Musi wykonywać swoje usługi z należytą starannością. Pośrednik musi ustawicznie się kształcić, by być na bieżąco zaznajomiony ze wszystkimi przepisami prawa.

Należało stworzyć instrumenty prawne, pozwalające działać w ramach nadzoru w sytuacji, gdy pośrednik nie będzie wykonywał należycie swoich obowiązków. Przywileje i prawa oraz obowiązki i element nadzorczy – to system, który musi kompleksowo działać. Nie można zakładać, że wszyscy są idealni. Dlatego przewiduje się kary dyscyplinarne dla pośredników, którzy nie wywiązują się z nałożonych na nich obowiązków. Są one dokładnie takie same jak u rzeczoznawców majątkowych: upomnienie, nagana z wpisem do Centralnego Rejestru Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, zawieszenie licencji zawodowej, zawieszenie licencji z obowiązkiem ponownego zdania egzaminu i cofnięcie licencji z możliwością ponownego jej uzyskania po upływie trzech lat.

Stopień przewinienia pośrednika oceniać będzie Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, składająca się z przedstawicieli środowiska pośredników. Komisja ta będzie przeprowadzała postępowanie wyjaśniające z udziałem obwinionego. Obwiniony będzie mógł ustanowić ale siebie obrońcę spośród innych pośredników. Postępowanie wyjaśniające zakończy się wnioskiem do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o zastosowanie (lub nie) jednej z kar dyscyplinarnych. Prezes będzie orzekał w sprawie tych kar w drodze decyzji administracyjnej. Od tej decyzji będzie przysługiwała skarga do NSA.

Czy tylko osoby fizyczne będą mogły wykonywać usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami?

Podobnie jak u rzeczoznawców uregulowano sprawę podmiotów, które chcą wykonywać zawód pośrednika. Tu realizuje się właśnie zasada, o której mówiłem wcześniej,

iz pośrednictwo nie jest działalnością gospodarczą. Dlatego podmiotom gospodarczym nie będziemy dawać licencji. Otrzymają je tylko osoby fizyczne, profesjonalisci. Podmioty gospodarcze będą oczywiście mogły wykonywać usługi pośrednictwa pod warunkiem, że w ramach tych podmiotów czynności te będą wykonywali pośrednicy mający licencje – swoim nazwiskiem będą gwarantowali jakość wykonania usług. Dyrektor, prezes czy szef firmy nie musi mieć licencji – ale w jego firmie muszą być zatrudnione osoby z licencjami (np. na umowie zleceniu), które będą te czynności wykonywały.

A czy cudzoziemcy będą mogli pośredniczyć w obrocie nieruchomościami w Polsce?

Podobnie jak w przypadku rzeczoznawców majątkowych, firmy zagraniczne i osoby indywidualne będą mogły wykonywać usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod warunkiem, że przejdą to samo postępowanie kwalifikacyjne, co obywatele polscy i wykażą się biegłą znajomością języka polskiego.

W nowej ustawie zarządzanie nieruchomościami zostało określone jako działalność zawodowa wykonywana przez zarządców. Jak ustawa określa ten zawód?

Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową do zarządzania nieruchomościami. W ustawie jest wyraźnie zapisane, że zarządca działa w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości. Ma on podejmować działania i czynić starania, żeby nie pogorszyć stanu nieruchomości, która została mu powierzona w zarządzanie, ale polepszać, starać się inwestować w sposób uzasadniony, by z tej nieruchomości przysporzyć właścicielowi jak największą korzyść. Zarządca nie może czerpać żadnych korzyści z faktu zarządzania nieruchomością, poza wynagrodzeniem, które powinien wynegocjować z właścicielem nieruchomości, który mu zarządzanie powierzył. Podobnie jak w pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, wprowadzono tu umowę o zarządzanie nieruchomością. Precyzuje ona zakres praw i obowiązków zarządcy nieruchomości.

Kto będzie korzystał z usług zarządców nieruchomości?

Na profesjonalnych zarządców nieruchomości oczekuje bardzo dużo podmiotów, które posiadają nieruchomości. Wymienię tu choćby ogromne zasoby nieruchomości komunalnych, czy państwowych; wspólnoty mieszkaniowe; firmy, które posiadają wielkie biurowce, hotele, stacje benzynowe, majątki ziemskie; spółdzielczość; zakłady pracy, spółki i inne podmioty. Każdy kto posiada nieruchomości, szczególnie większą ich ilość, kto nie jest profesjonalnie przygotowany do zarządzania nimi – będzie szukał profesjonalisty – wykształconego i licencjonowanego zarządcy nieruchomości, bo w jego ręce ma powierzyć swój majątek, ma mu zaufać.

Dlatego jedynym kryterium uzyskania licencji zarządcy nieruchomości jest posiadanie kwalifikacji w tym zakresie.

Chciałbym tu dodać, że w zarządzaniu nieruchomościami mamy do czynienia z dwoma sytuacjami. Pierwsza – gdy właściciel sam zarządza swoją nieruchomością. To jest jego prawo. On nie musi nikomu powierzać zarządzania tą nieruchomością i nie potrzebuje do tego licencji. Wszystko jedno, kto by nim był – Skarb Państwa, spółka, czy gmina. Sam zarządza – nie potrzebna licencja. Druga sytuacja – gdyby właściciel zdecydował się zlecić na zewnątrz zarządzanie nieruchomością, to musi je zlecić licencjonowanemu zarządcy. Chciałbym to podkreślić, by nie powstało mylne przeświadczenie, że właścicielowi narzuca się obowiązek korzystania z ustawy zarządu.

Czy są jakieś rozwiązania ustawowe dotyczące wyłaniania zarządców mienia publicznego?

Jeśli chodzi o zarządzanie mieniem o charakterze publicznym – mieniem Skarbu Państwa lub gminy, to wyłanianie zarządcy powinno następować na mocy przepisów ustawy o zamówieniach publicznych. Ze względu na szczególny rodzaj mienia powinno się ogłaszać przetarg i spośród wielu profesjonalistów wybrać tego, który proponuje najkorzystniejsze warunki dla właściciela nieruchomości.

Jaka jest przyszłość zawodu zarządcy nieruchomości w Polsce?

Myślę, że to będzie największa grupa zawodowa spośród trzech, o których tu była mowa. Oceniałbym ją na kilkadziesiąt tysięcy osób – tyle się wykształci, bo takie są potrzeby rynku w skali kraju. Ten zawód może przekroczyć liczebnie oba pozostałe zawody. Wymogi kwalifikacyjne, sposób zdobywania licencji, a także prawa i obowiązki i odpowiedzialność zawodowa są takie same jak w przypadku pośredników w obrocie nieruchomościami.

Chciałbym tu podkreślić, że ta grupa zawodowa istniała w Polsce wiele lat, ale w odniesieniu do zarządzania mieniem publicznym. Była ona na ogół zorganizowana w jednostkach państwowych, później komunalnych typu PGM-y, ZGM-y, ADM-y, ROM-y. Zarządcy nieruchomości zrzeszeni są w Branżowej Izbie Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, Spółdzielniach, regionalnych stowarzyszeniach zarządców nieruchomości. Te organizacje utworzyły strukturę ogólnokrajową o nazwie Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości. Jest ona już zarejestrowana i działa, skupiając ogromną większość osób, które przyznają się do wykonywania tego zawodu. Jest kilka stowarzyszeń (około 4), które do tej federacji nie należą. Nie mogę podać dokładnych informacji, gdyż jako przedstawiciel administracji rządowej nie mogę, nie chcę, a myślę, że również nie mam prawa wtrącać się do tego jak się organizuje ruch zarządców nieruchomości.

Jakie będą przepisy przejściowe istotne dla środowiska pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców?

Nie można było z dniem 1 stycznia 1998 roku – z dniem wejścia w życie ustawy stwierdzić, iż ten kto nie ma licencji nie może nadal wykonywać zawodu. Przeciwni byśmy w ten sposób działalność, która istnieje. 1 stycznia przyszłego roku nikt jeszcze nie będzie posiadał licencji – na to potrzeba czasu. Wprowadzono więc następujące regulacje: osoby, które wykonywały usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nimi w dniu wejścia w życie ustawy mogą je wykonywać do końca 1999 r. bez potrzeby posiadania licencji zawodowej. Te dwa lata nie hamują żadnej działalności w tym zakresie, a pozwalają ukończyć studia podyplomowe czy kursy w tym zakresie i zdobyć licencje zawodowe.

Dla pośredników wprowadzono dodatkowy przepis przejściowy, którego celem było uhonorowanie dotychczasowej działalności istniejących biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Przepis ten stanowi, że ci pośrednicy, którzy wykonywali usługi pośrednictwa dłużej niż 5 lat przed dniem wejścia w życie ustawy, będą mogli otrzymać licencję pośrednika na podstawie dotychczasowego dorobku bez konieczności zdawania egzaminu.

Czy oznacza to że, jeżeli ktoś przed 1998 rokiem prowadził taką działalność, może otrzymać licencję bez egzaminu?

Może się starać ją otrzymać. Komisja Kwalifikacyjna i tak się zbierze, przejrzy dokumenty. Jeżeli wynika z nich, że wymagany dorobek zawodowy istnieje, nie będzie trzeba wzywać kandydata na egzamin, osoba ta otrzyma licencję.

Zgodnie z ustawą osoby, które wykonywały usługi pośrednictwa od 5 do 2 lat przed wejściem w życie ustawy,

będą zwolnione z ukończenia kursu specjalistycznego i z praktyki zawodowej, natomiast egzamin będą musiały zdać. Te osoby, które prowadziły usługi pośrednictwa mniej niż dwa lata przed wejściem w życie ustawy, ten okres będą mogły mieć zaliczony na poczet praktyki zawodowej. Prawdopodobnie nie będą one musiały odbywać tych praktyk, gdyż nie będą one dłuższe niż rok. Gdyby ktoś prowadził usługi pośrednictwa tylko pół roku przed wejściem w życie ustawy – tyle będzie miał zaliczone w ramach praktyk zawodowych.

Takich przepisów przejściowych nie przewidziano w stosunku do zarządców nieruchomości. Wszyscy będą musieli zdawać egzamin i przechodzić postępowanie kwalifikacyjne.

A teraz trzy życzenia przed godziną zero: 1.01.1998 r.

Chciałbym, aby wszystkie organizacje krajowe trzech zawodów, o których tutaj mówiliśmy, a więc: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości oraz dawna Polska Federacja Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, która zmieniła nazwę i teraz jest Federacją Rynku Nieruchomości nawiązały współpracę. Chciałbym, by ciągnęły one w jedną stronę ten wózek, którym jest obsługa rynku nieruchomości. Chciałbym, by był to dla administracji rządowej partner, z którego zdaniem będzie się ona liczyła, ale także partner, który będzie wspierał administrację rządową przy załatwianiu ważnych spraw dla środowiska związanego z rynkiem nieruchomości w Polsce.

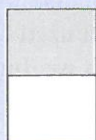
Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała M.J.

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.

WYBRANE ZAGADNIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW (część druga)

na tle przepisów obecnych i nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami

Zdzisław Matecki

Zamieszczona w poprzednim numerze kwartalnika pierwsza część opracowania była przygotowana, gdy trwały jeszcze prace legislacyjne nad podstawowymi dla poruszanej tematyki aktami prawnymi, to jest: ustawą o gospodarce nieruchomościami, uchwaloną przez Sejm 21 sierpnia br.¹⁷⁾ oraz ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, uchwaloną przez Sejm 4 września br.¹⁸⁾ Odrębnych analiz i rozważań w środowisku rzeczoznawców majątkowych wymaga wchodząca w życie, po prawie trzech latach wysiłków autorów jej projektu, nowa ustawa o gospodarce nieruchomościami. Odbieranie jej w naszym środowisku w kategoriach sukcesu jest oczywiście uzasadnione, lecz musi temu towarzyszyć świadomość rosnących obowiązków, a także wynikającej z zapisów ustawy odpowiedzialności zawodowej. Uregulowania nowej ustawy podnoszą rangę analizowanych zagadnień i zawierają jednocześnie jednoznaczne dla tych zagadnień postanowienia. Trwają obecnie prace nad przepisami wykonawczymi do ustawy, w tym nad wyjątkowo ważnym rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Przyniesie ono, jak można sądzić, rozwiązania warsztatowe także dla problematyki tu analizowanej.

Nabywanie nieruchomości gruntowej przez użytkownika wieczystego tej nieruchomości

Zgodnie z art. 6 ustawy o g.g. i w.n. nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości za cenę określoną w art. 39 tej ustawy, tj. za cenę nie niższą od wartości gruntu określoną stosownie do wymagań art. 38.

Jak wiadomo, w wypadku sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości, na poczet ceny nabycia zalicza się wniesioną przez niego pierwszą opłatę roczną, zrewaloryzowaną na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Odpowiedni przepis szczegółowy rozstrzyga także zasady rozliczeń w przypadku wniesienia przez użytkownika wieczystego jednorazowej opłaty za cały okres użytkowania wieczystego lub za część tego okresu.¹⁹⁾ Pozornie więc uregulowane są wszelkie problemy „przekształcania” prawa użytkowania wieczystego na prawo własności.

Tylko pozornie. Na obecnym rynku nieruchomości pojawił się szereg użytkowników wieczystych, w tym szczególnie osób prawnych także osób fizycznych, którzy nabyli prawo użytkowania wieczystego nie od właściciela gruntu lecz od użytkownika wieczystego.

Wspomnieć tu należy zbywające szeroko swoje prawo użytkowania wieczystego uwłaszczone osoby prawne. Nabywcy prawa użytkowania wieczystego na rynku stając się właścicielami prawa nie wniesli ustawowej opłaty pierwszej, lecz znacznie wyższą wartość rynkową tego prawa. O ile obecnie chcieliby nabyć prawo własności gruntu muszą zapłacić gminie lub Skarbowi Państwa cenę określoną

w art. 39 ustawy, tj. nie niższą od wartości gruntu. Będzie to cena pełna, bez umniejszeń lub odliczeń z tytułu opłaty pierwszej, której to nabywca prawa użytkowania wieczystego na rynku nie wniósł. Inwestor rynkowy zapłaci więc dwukrotnie: zbywającemu za prawo użytkowania wieczystego, a właścicielowi za prawo własności gruntu. Właściciel gruntu – przy tej konstrukcji prawa – ignoruje, sprowadza do zera, wartość prawa użytkowania wieczystego. Jest oczywiste, że nabycie prawa własności gruntu przez użytkownika wieczystego, który nabył to prawo na rynku w przytoczonych warunkach nie może mieć miejsca i nie występuje.²⁰⁾

Rozwarstwienie rozumiane jako zróżnicowanie praw użytkowników wieczystych podlega w analizowanym zakresie zlikwidowaniu w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 69 **na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.** Niepełne wnioski na tle tej niezwykle istotnej zmiany są następujące:

- Sposób nabycia prawa własności nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego będzie jednolity bez względu na tryb nabycia prawa użytkowania wieczystego,
- Na tle obciążeń wynikających z opłat za prawo użytkowania wieczystego skokowo wzrośnie zainteresowanie „przekształceniem” tego prawa na prawo własności,
- Ze względu na ekspektatywę nabycia prawa własności z zachowaniem zasad jak wyżej, wzrośnie zainteresowanie nabywaniem prawa użytkowania wieczystego

zarówno od właściciela nieruchomości jak i od właściciela tego prawa. Zwiększony popyt będzie podwyższał zarówno wartość rynkową gruntu jak i wartość rynkową prawa użytkownika wieczystego.

- Dochód gminy lub Skarbu Państwa w wypadku sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu będzie odpowiadał w każdym wypadku **różnicy** wartości prawa własności i prawa użytkownika wieczystego. W wypadku lokalizacji i przeznaczenia szczególnie korzystnego różnica ta, a więc i dochód gminy, będzie niewielka.
- Prawo użytkownika wieczystego do nabycia nieruchomości będącej w jego władaniu pozostaje na obszarze ustawy opcją. Decyzję w tym zakresie, z oczywistych powodów, ustawa pozostawia właścicielowi gruntu, gwarantując jedynie, że w przypadku decyzji o sprzedaży, sprzedaż ta może nastąpić wyłącznie na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości.²¹⁾ Czynność rzeczoznawcy określającego wartość nieruchomości oraz wartość prawa użytkownika wieczystego staje się wyjątkowo odpowiedzialna zważywszy, że sprzedaż nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego następuje na drodze bezprzetargowej, za cenę ustaloną w wysokości nie niższej niż jej wartość.²²⁾ W przypadku sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu cena będzie ustalona w wysokości **równej** wartości skoro zaliczeniu na poczet ceny podlega kwota **równa** wartości prawa użytkownika wieczystego.
- Podstawowe znaczenie, w świetle powyższego, ma opracowanie i przyjęcie w środowisku rzeczoznawców jednolitych zasad określania wartości rynkowej prawa użytkownika wieczystego

Treść prawa użytkownika wieczystego w części dotyczącej wynagrodzenia za budynki i urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia prawa

W przewadze wypadków oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ma skutkować wzniesieniem na tym gruncie budynków i innych urządzeń.

Art. 239§2 Kodeksu cywilnego wymaga, aby umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste określała wynagrodzenie należne użytkownikowi wieczystemu za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkownika wieczystego. Przytaczany Kodeks cywilny zawiera jednocześnie znany niedorzeczny i krzywdzący użytkownika wieczystego zapis w art. 242, że w braku umownego ustalenia wynagrodzenia należy się ono „w wysokości jednej czwartej części wartości i innych urządzeń istniejących w dniu zwrotu użytkowanego gruntu”. W świetle tej normy użytkownik wieczysty w majestacie prawa może stracić (po co najmniej czterdziestu latach aktywności inwestycyjnej, a najczęściej po blisko wieku) trzy czwarte swego nieruchomego mienia. Skarb Państwa

lub gmina, których grunty mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste, występują w roli monopolisty, ze wszystkimi negatywnymi tego konsekwencjami, szczególnie na tle coraz szerszej dysproporcji pomiędzy ograniczoną podażą i rosnącym popytem na grunty. Praktycznie nie znane są umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste odbiegające, co do analizowanego wynagrodzenia, od ustaleń Kodeksu cywilnego. Występuje tu po stronie użytkownika wieczystego nieświadomość lub świadomość stepiona odległością zagrożenia, a także atrakcyjnością nabycia gruntu w tym trybie, szczególnie jeśli ma to miejsce bez przetargu. Przytaczane uwarunkowania treści prawa użytkownika wieczystego ulegają **radikalnej zmianie** w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Przytaczany art. 242 Kodeksu cywilnego zostaje skreślony,²³⁾ ustawa określiła nowe zasady ustalania wynagrodzenia²⁴⁾: „W razie wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być **równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkownika wieczystego**. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje”. Niewyczerpujące wnioski na tle tej kolejnej ważnej zmiany mogą być następujące:

- Wartość, która będzie podstawą ustalenia wynagrodzenia będzie określana według zasad ustawy, w tym w każdym wypadku w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego²⁵⁾
- Wzrosnie atrakcyjność i wartość rynkowa prawa użytkownika wieczystego. Jednym z objawów będzie dalszy wzrost cen osiąganych na przetargach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a tym samym wzrost opłaty pierwszej i części opłat rocznych,
- Skreślenie art. 242 Kodeksu cywilnego powoduje, jak należy sądzić, że po 1.01.1998 r. pełne wynagrodzenia uzyska **każdy** użytkownik wieczysty, bez względu na treść jego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a także bez względu na sposób nabycia prawa użytkownika wieczystego.²⁶⁾

Odszkodowanie za wywłaszczenie prawa użytkownika wieczystego

Uregulowanie art. 57 ustawy o g.g. i w.n. określające sposób ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie prawa użytkownika wieczystego nie było do końca zgodne z art. 7 poprzedniej Konstytucji RP stanowiącym, że osobie wywłaszczonej należy przyznać **słuszne odszkodowanie**. Zapis ten i wymóg ponawia nowa Konstytucja RP.²⁷⁾ Niezgodność polega na tym, że odszkodowanie powinno być **równe korzyściom**, jakie z wywłaszczonego prawa odnosił użyt-

kownik wieczysty. Korzyść zaś użytkownika wieczystego jest mierzona **wartością rynkową tego prawa**, gdyż w przypadku jego sprzedaży uzyskałby cenę równą tej wartości.

W miejsce tego, obecnie użytkownik wieczysty otrzymuje odszkodowanie **proporcjonalnie** do wartości rynkowej gruntu, odpowiednio do niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego. Tak ustalone odszkodowanie może być znacznie niższe lub wyższe od wartości rynkowej utraconego prawa. Należy także podkreślić, że i ta niespójność usuwana jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 128 ust.1 tego projektu „Wywłaszczenie własności nieruchomości lub innego prawa następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości wywłaszczonej nieruchomości lub wartości tego prawa”.

Na marginesie należy odnotować, że jeszcze obecnie popełniony jest w operatach mniej doświadczonych biegłych błąd polegający na przyjmowaniu ustawowej zasady ustalania odszkodowania za wywłaszczenie prawa użytkowania wieczystego, określonej w art. 57 ustawy o g.g. i w.n., jako wykładni i definicji wartości rynkowej tego prawa. W konsekwencji takiego błędnego odczytania art. 57 wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego jest określona w sposób nieuprawniony, także proporcjonalnie do wartości rynkowej gruntu, odpowiednio do niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

Analiza odszkodowania za wywłaszczenie prawa użytkowania wieczystego stanowi właściwą okazję do podkreślenia jak **pilna była potrzeba wprowadzenia w życie nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami**, także na tle niespójności dotychczasowych przepisów o ustalaniu odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości **obciążonej ustanowionym na niej prawem użytkowania wieczystego lub innymi prawami rzeczowymi**. Stosownie do art. 56 ustawy o g.g. i w.n. odszkodowanie powinno odpowiadać wartości wywłaszczanej nieruchomości. Przy ustalaniu odszkodowania uwzględnia się elementy i cechy określone w art. 56. Katalog tych elementów **pomija i nie uprawnia do uwzględnienia obciążenia** nieruchomości ustanowionym na niej prawem użytkowania wieczystego lub innym prawem rzeczowym. Szczególnie ostro niespójność ta występuje na tle przepisów ustawy o autostradach płatnych w zbiegu z przepisami ustawy o g.g. i w.n. ²⁸⁾ Zgodnie z tymi przepisami za nieruchomość przeznaczoną na pasy drogowe autostrad gmina otrzyma odszkodowanie odpowiadające jej pełnej wartości rynkowej, także gdy nieruchomość ta oddana została w użytkowanie wieczyste, za które to użytkowanie wieczyste należy zapłacić użytkownikowi wieczystemu. Zagadnienie to zostało także wyczerpująco uregulowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

- Jeśli na wywłaszczonej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowio-

ne inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.²⁹⁾

- Jeśli na wywłaszczonej nieruchomości, stanowiącej własność gminy jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tego prawa.³⁰⁾

Ustawa o uwłaszczeniu osób fizycznych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości

Na tle wchodzenia Polski do Unii Europejskiej, a bardziej na tle szerokich procesów uwłaszczeniowych w kraju, wywołane zostały w 1990 r. działania mające na celu uwłaszczyć osoby fizyczne będące użytkownikami wieczystymi gruntów Skarbu Państwa lub gruntów gminy. Podnoszony był argument, że dopóki Państwo jest właścicielem nieruchomości, osoba, która z jakiegokolwiek tytułu rości sobie do niej prawo, może żądać jej zwrotu. Nadawało się temu twierdzeniu wymiar międzynarodowy. Podnoszone były także argumenty społeczne takie jak: wyeliminowanie niepewności, tymczasowość władania, pewność obrotu, ciężar opłat i szereg dalszych. W Zielonej Górze powstało Polskie Stowarzyszenie Użytkowników Wieczystych skupiające około 15 tys. członków, działające w 18 województwach. Szacuje ono, że w Polsce jest około trzech milionów użytkowników wieczystych w tym szczególnie na ziemiach północnych i zachodnich.³¹⁾

Na tym m.in. tle Sejm uchwalił w dniu 4 września br. ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności.¹⁸⁾ Główne uregulowania ustawy są następujące:

- Ustawa stworzyła możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wyłącznie osobom fizycznym, które nabyły prawo użytkowania wieczystego przed dniem ogłoszenia ustawy lub którym przysługuje prawo zabudowy nieruchomości,³²⁾
- Osoby zainteresowane zobowiązane są złożyć do 31 grudnia 2000 r. wnioski o przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności.
- Nabycie prawa własności w trybie przekształcenia stwierdza w drodze decyzji odpowiednio: kierownik urzędu rejonowego lub wójt, burmistrz (prezydent miasta). Decyzja ta stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej.
- Nabycie prawa własności w trybie przekształcenia jest odpłatne. Opłata składa się z rat rocznych, a każda rata równa się wysokości opłaty rocznej naliczanej z tytułu użytkowania wieczystego za 1997 r. corocznie waloryzowanej. Wysokość opłaty jest zależna od tego jak długo trwało użytkowanie wieczyste:
 - jeżeli użytkowanie wieczyste trwało 5 lat i krócej, opłata wynosi 15 rat rocznych,
 - jeżeli użytkowanie wieczyste trwało dłużej niż 5 lat

i krócej niż 20 lat, opłata wynosi 10 rat rocznych,

- jeżeli użytkowanie trwało 20 lat i dłużej, opłata wynosi 5 rat rocznych. Opłaty mogą być wnoszone jednorazowo lub w ratach.
- Ustawa określiła sytuacje, w których przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności następuje nieodpłatnie.

Ustawa zrodziła zrozumiałe zastrzeżenia ze strony gmin. Związek Miast Polskich zapowiedział zaskarżenie do Trybunału Konstytucyjnego. Pozbawia ona gminy, praktycznie bez rekompensaty, olbrzymiego majątku.

Ustawa nie rozwiązuje wielu problemów szczegółowych. Nie uwzględnia się przykładowo sytuacji, w której wieczysty użytkownik wniósł wcześniej opłaty roczne (w tym za 1997 r.), na wiele lat z góry. Innym przykładem może być sytuacja nie złożenia wniosku o przekształcenie przez osoby, które nabyły prawo użytkowania wieczystego do ułamkowej części gruntu wraz z nabyciem mieszkań od gminy, a równocześnie złożenia tych wniosków przez pozostałych nabywców mieszkań na określonej nieruchomości. W takiej sytuacji właścicielem gruntu byłaby gmina i właściciele mieszkań, którzy wnioski złożyli, a pozostali byłiby nadal użytkownikami wieczystymi. Sytuacja taka jest niedopuszczalna, gdyż użytkowanie wieczyste nie może obciążać gruntu, którego właścicielem lub współwłaścicielem jest osoba fizyczna.

Ustawa w swojej obecnej postaci nie wymaga czynności rzeczoznawców majątkowych. Jest oczywiste, że nie likwiduje ona prawa użytkowania wieczystego. W niczym także nie zmienia „normalnego” trybu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zarówno w trybie przepisów ustawy o g.g. i w.n. jak i w trybie nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami.²¹⁾

Można oczekiwać, iż w najbliższym czasie nastąpią dalsze działania na obszarze prawa użytkowania wieczystego, jako wynik prac prowadzonych przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego. Chodzi tu o systemowe rozwiązania prawne instytucji prawa użytkowania wieczystego, w tym zgodnie z wolnym rynkiem i normami Unii Europejskiej.

W artykule pokazano jedynie wybrane zagadnienia z obszaru użytkowania wieczystego gruntów. Problematyka tego obszaru nie jest centralna z punktu widzenia rynku nieruchomości. Jest jednak dobrym przykładem rosnącej złożoności i odpowiedzialności czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Przypisy

17. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, opublikowana 29 września 1997 r. w Dz.U. nr 115, poz. 741 – stosownie do jej (końcowego) art. 242 zacznie obowiązywać 1 stycznia 1998 r.
18. Ustawa z 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, opublikowana 9 października 1997 r. w Dz.U. nr 123, poz. 781 – stosownie do jej art. 8 wchodzi w życie 1 stycznia 1998 r.

19. §10 rozporządzenia Rady Ministrów z 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o g.g. i w.n. (Dz.U. nr 72, poz. 311 z późniejszymi zmianami).
20. Ekonomiczną celowość nabycia prawa własności przez użytkownika wieczystego (lub brak tej celowości) można określić w konkretnym przypadku przez porównanie kosztów nabycia prawa użytkowania wieczystego i dalszych kosztów tego użytkowania z wartością rynkową gruntu, powiększoną o koszt nabycia prawa użytkowania wieczystego, co doprowadza do porównania kosztów użytkowania wieczystego (w rachunku dyskonta) z obecną wartością
21. Art. 32 ust. 1 ustawy o g. n.
22. Art. 37 ust. 2 pkt 5 i art. 67 ust. 3 ustawy o g. n.
23. Art. 234 pkt. 2 ustawy o g. n.
24. Art. 33 ust. 2 ustawy o g. n.
25. Chodzi tu o zasady wynikające m.in. z art. 150 oraz z przepisu art. 7 ustawy o g. n.
26. Art. 33 ust. 4 ustawy o g. n.
27. Art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, która weszła w życie 17 października 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483).
28. Chodzi tu o art. 27, 28 i 29 ustawy z 27 października 1994 r. o autostradach płatnych (Dz.U. nr 127, poz. 627 z późn. zmian.).
29. Art. 128 ust. 2 ustawy o g. n.
30. Art. 128 ust. 3 ustawy o g. n.
31. W Wielkopolsce w wieczyste użytkowanie oddanych jest ponad 33.000 hektarów, w tym w Poznańskim 7.700 ha, z czego ponad 5.600 ha znajduje się w miastach, a reszta na terenach wiejskich.
32. O ile ustanowione zostało przed dniem wejścia w życie dekretu z 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (Dz.U. nr 50, poz. 280).

Humor z operatów szacunkowych

Z nieruchomością łączą mnie lata pracy zawodowej.

Stanu preawnego nieruchomości nie badałem, gdyż nie jestem prawnikiem.

Dla wyliczenia wartości budynków brałem pod uwagę ceny wolnorynkowe budynków podane w piśmie US oraz informacje uzyskane od pośredników, jak również własne wieloletnie doświadczenie w wycenie nieruchomości

Koszty utrzymania nieruchomości: środki czystości, pranie pościeli, wymiana butli gazowych itp. itd.

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyszłej sprzedaży wg alternatywnego sposobu użytkowania dla przyszłej sprzedaży.

Z opisu praktyki zawodowej: „...byłem m.in. specjalistą ds. usterek i wad technicznych...”



LISTY ZASTAWNE I BANKI HIPOTECZNE

Andrzej Kalus

Sejm RP uchwalił 29 sierpnia 1997 r. ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych, która wchodzi w życie 1 stycznia 1998 r. (Dz. U. nr 138 z 1997 r.). Ustawa ta określa zasady emisji, zbywania, nabywania, wykupu i zabezpieczania listów zastawnych oraz zasady tworzenia, organizacji, działalności i nadzorowania banków hipotecznych.

Celem ustawy jest utworzenie systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego, opartego na długoterminowych kredytach hipotecznych, bazujących na emisji przez banki hipoteczne listów zastawnych (hipotecznego lub publicznego).

List zastawny staje się nowym instrumentem finansującym budownictwo. Jest on rodzajem zapisu na długi na okaziciela, który podobnie jak obligacje, jest papierem wartościowym i wprowadzony zostaje na mocy omawianej ustawy. Może być on wystawiany w nominatach złotych, lub w walucie obcej, emitowany zarówno w formie dokumentu jak i jedynie zapisu komputerowego i będzie mógł być wprowadzony do publicznego obrotu. Listy zastawne emitować mają banki hipoteczne specjalizujące się w kredytowaniu budownictwa zabezpieczonego hipoteką.

W krajach zachodnich banki hipoteczne są odrębnymi organizacjami finansowymi, zajmującymi się wyłącznie kredytowaniem hipotecznym. Przemawiają za tym wieloletnie doświadczenia tych instytucji, a także konieczność zapewnienia bezpieczeństwa prowadzonych operacji finansowych, bez ich ewentualnego łączenia z inną działalnością banków. Aktualnie w naszym kraju ponad 20 istniejących banków jest już zainteresowanych emitowaniem listów zastawnych. Na razie nie słyhać, żeby miał być utworzony w najbliższym czasie Polski Bank Hipoteczny, co nie oznacza, że zachodni model organizacji bankowości nie zostanie przez nas przejęty w przyszłości. Warto przy tym zauważyć, że niektóre zachodnie banki hipoteczne utworzyły już w naszym kraju swoje filie.

Dla pewności listu zastawnego istotne jest stosowanie w przyszłości przez bank hipoteczny skutecznych metod zabezpieczenia hipotecznego, poprzez m.in. dokonanie jej szacunku z zachowaniem zasad ostrożności, które powinny być rygorystycznie określone.

Banki refinansujące listy zastawne transformują kapitał oszczędnościowy ludności na długoterminowe kredyty o stałym oprocentowaniu. W omawianym systemie będzie istnieć swoista sieć zależności pomiędzy kredytem hipotecznym, listem zastawnym, a wartością bankowo-hipoteczną nieruchomości. Jakość listów zastawnych (ich pew-

ność) zależy będzie bowiem od jakości kredytów hipotecznych, a to z kolei zależy będzie od wartości nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia hipotecznego. Stąd wynikają ustawowo określone ograniczenia wysokości udzielanych kredytów oraz wysokości refinansowania tych kredytów listami zastawnymi.

Ustawa określa nową (jeszcze jedną) kategorię wartości nieruchomości, a mianowicie wartość bankowo-hipoteczną. Jest to wartość nieruchomości, na której została ustanowiona hipoteka zabezpieczająca kredyty refinansowane ze środków uzyskanych w wyniku emisji listów zastawnych.

Jeżeli zaś chodzi o zabezpieczenie hipoteczne, to w ustawie wyjaśnia się, że należy przez to rozumieć hipotekę na rzecz banku hipotecznego, ustanowioną na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości położonej na obszarze naszego kraju. Dla zapewnienia efektywności tego systemu ustawa nakłada na sądy obowiązek rozpoznawania wniosków o wpis hipoteki zabezpieczający wiarytelność hipoteczną w ciągu jednego miesiąca.

Wracając do wyceny bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości to powinna być ona należytej staranności. W szczególności winny być uwzględnione te cechy nieruchomości oraz związane z nią dochody, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji nieruchomości mogą mieć trwały charakter i które może w przyszłości uzyskać każdy posiadacz tej nieruchomości.

Generalnie zaś ustawa przywiązuje dużą wagę do problemu zapewnienia wiarygodności wycen przyjmowanych przez bank hipoteczny. Powinna ona być zorientowana na przyszłość, a więc zawierać dobrze uzasadnioną prognozę przyszłej wartości nieruchomości.

Ustawa stanowi, iż szczegółowe zasady szacowania wartości bankowo-hipotecznego nieruchomości określać ma regulamin wydawany przez bank hipoteczny, który winien być zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Bankowego. Takie sformułowanie tego przepisu pozwala założyć, że każdy z banków hipotecznych może mieć własny regulamin szacowania nieruchomości. Z punktu widzenia banków hipotecznych chodzi o maksymalne zmniejszenie (a także zindywidualizowanie) ryzyka związanego z kredytowaniem budownictwa zabezpieczonego hipoteką na nieruchomościach.

Problem określenia wartości bankowo-hipotecznego nieruchomości wydaje się być kluczowy dla prowadzenia omawianego systemu. Pewną trudność w jego rozwiązaniu stanowi to, że w kraju nie mamy wystarczających doświadczeń w wycenie nieruchomości dla celów bankowo-hipotecz-

nych, co spowodowane jest między innymi brakiem stabilności naszego rynku nieruchomości. Rynek ten jest w ciągłym rozwoju, co stwarza problemy z jego prognozowaniem.

Twórcy ustawy w dużym stopniu oparli się na systemie funkcjonowania banków hipotecznych w Niemczech, rezygnując ze wzorów amerykańskich, m.in. ze względu na brak u nas wtórnego rynku hipotecznego, na którym bazuje system w USA. Należy sądzić, iż wywarło to wpływ na zdefiniowanie w ustawie pojęć dotyczących wyceny nieruchomości.

Może to na wstępie wywołać pewne kontrowersje wśród rzeczoznawców majątkowych, którzy w praktyce stosują system szacowania nieruchomości oparty z kolei na wzorach angielskich i amerykańskich, różniących się od niemieckich. Nie powinno być przy tym żadnych wątpliwości, iż sporządzeniem wycen nieruchomości dla banków hipotecznych powinni zajmować się rzeczoznawcy majątkowi. Wynika to bowiem jednoznacznie z art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 29 sierpnia 1997 r.

Wprawdzie tu i ówdzie niektóre banki wytykają rzeczoznawcom nietrafne wyceny nieruchomości, ale muszę przyznać że po części same się do tego przyczyniły przyjmując wyceny zlecane rzeczoznawcom nie tylko przez kre-

dytoborców. Zresztą nie ma obecnie dla rzeczoznawców majątkowych alternatywy w postaci innej, równie wykształconej grupy zawodowej.

W rozwiązaniach niemieckich (prezentowanych ostatnio szeroko w Polsce) określenie wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości opiera się na wiedzy pozyskanej z długotrwałego zachowania się na rynku i cech trwałych nieruchomości – pewnych w przyszłości. Wskazuje się przy tym na osadzenie szacunku tej wartości na dwóch filarach, tak jak na bazie wartości rzeczowej (odtworzeniowej) i dochodowej (rynkowej). Prawdopodobnie regulaminy wyceny, o których mowa w ustawie, będą zawierały podobną koncepcję określania wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości, gdyż autorów tych regulaminów nadal wspierają doradcy niemieccy.

PFSRM zamierza zaproponować odmienne podejście do tego zagadnienia, stojąc na stanowisku, że wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości jest w istocie wartością rynkową nieruchomości, oszacowaną na konkretny dzień wyceny i zawierającą prognozę jej kształtowania się w przyszłości. Zadeklarowałem gotowość współpracy w tym zakresie Narodowemu Bankowi Polskiemu, Głównemu Inspektoratowi Nadzoru Bankowego i Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego. □



KALENDARZ PRAWNY

1. Ustawa z 5 czerwca 1997 r. o kasach oszczędnościowo – budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe (Dz. U. nr 85, poz. 538).

Weszła w życie 29 października, a niektóre przepisy zaczynają obowiązywać 1 stycznia 1998 r.

2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 30 lipca 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wysokości opłat za czynności związane z prowadzeniem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, uzgadnianiem usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu oraz za wykonanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencji gruntów (Dz. U. nr 91, poz. 567).

Weszło w życie 6 sierpnia z mocą od 1 lipca 1997 r.

3. Rozporządzenie Rady Ministrów z 5 sierpnia 1997 r. w sprawie ustalenia wykazu gmin szczególnie dotkniętych powodzią (Dz. U. nr 97, poz. 594).

Weszło w życie 14 sierpnia 1997 r.

4. Ustawa z 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. nr 98, poz. 602).

Wejdziało w życie 1 stycznia 1998 r., z tym że niektóre przepisy 1 lipca 1998 r., a niektóre 1 stycznia 1999 r.

5. Ustawa z 26 czerwca 1997 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. nr 98, poz. 603).

Weszła w życie 19 sierpnia z mocą od 8 lipca 1997 r.

6. Ustawa z 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. nr 102, poz. 642).

Weszła w życie 17 października 1997 r.

7. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z 8 sierpnia 1997 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawki szacunkowej gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz. U. nr 102, poz. 647).

Weszło w życie 9 września 1997 r.

8. Ustawa z 1 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 103, poz. 651).

Weszła w życie 18 września 1997 r.

9. Ustawa z 1 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyj-

nych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 103, poz. 652).

Weszła w życie 18 września 1997 r., z tym że niektóre przepisy zaczęły obowiązywać 1 stycznia 1998 r.

10. Ustawa z 30 lipca 1997 r. o państwowym przedsiębiorstwie użyteczności publicznej "Poczta Polska" (Dz. U. nr 106, poz. 675).

Wprowadziła zmiany do ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, na mocy których Poczta Polska uwłaszczyła się z mocy prawa.

Weszła w życie 12 października 1997 r.

11. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 11 sierpnia 1997 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w drugim kwartale 1997 r. (M. P. nr 52, poz. 497).

12. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 106, poz. 678).

Weszła w życie 26 września 1997 r.

13. Ustawa z 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. nr 106, poz. 682).

Weszła w życie 26 września 1997 r.

14. Ustawa z 31 lipca 1997 r. Polskiej Agencji Prasowej (Dz. U. nr 107, poz. 687).

Wprowadziła nieodpłatne uwłaszczenie Polskiej Agencji Prasowej z mocy prawa.

Weszła w życie 30 września 1997 r.

15. Ustawa z 1 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. nr 107, poz. 689).

Weszła w życie 1 stycznia 1998 r.

16. Rozporządzenie Rady Ministrów z 26 sierpnia 1997 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu organizowania przetargu publicznego na sprzedaż majątku trwałego lub oddania mienia do odpłatnego korzystania innym podmiotom przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji oraz warunków, w których dopuszcza się odstąpienie od przetargu (Dz. U. nr 108, poz. 696).

Weszło w życie 1 października 1997 r.

17. Ustawa z 31 lipca 1997 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz. U. nr 111, poz. 722).

Wejdział w życie 1 stycznia 1998 r.

18. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 111, poz. 723).

Weszła w życie 24 października.

19. Ustawa z 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane, ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. nr 111, poz. 726).

Wejdział w życie 24 grudnia 1997 r.

20. Ustawa z 27 sierpnia 1997 r. o stosowaniu szczególnych rozwiązań podatkowych w związku z likwidacją skutków powodzi, która miała miejsce w lipcu 1997 r. (Dz. U. nr 113, poz. 736).

Weszła w życie 25 września 1997 r.

21. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741).

Wejdział w życie 1 stycznia 1998 r.

22. Rozporządzenie Ministra Finansów z 18 września 1997 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. nr 116, poz. 747).

Weszło w życie 16 października.

23. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. – Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi (Dz. U. nr 118, poz. 754).

Wejdział w życie 3 stycznia 1998 r.

24. Ustawa z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. nr 121, poz. 769).

Wejdział w życie 1 stycznia 2001, a niektóre przepisy zaczęły obowiązywać 22 października 1997 r.

25. Zarządzenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 3 października 1997 r. w sprawie określenia obowiązku przekazywania rocznych danych statystycznych za rok 1997 (M. P. nr 75, poz. 702).

Weszło w życie 14 października 1997 r.

26. Zarządzenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 7 sierpnia 1997 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za II kwartał 1997 r. (M. P. nr 77, poz. 734).

Weszło w życie 16 października 1997 r.

27. Rozporządzenie z 25 września 1997 r. w sprawie określenia przedsiębiorstw państwowych oraz jednoosobowych spółek Skarbu Państwa o szczególnym znaczeniu dla gospodarki państwa (Dz. U. nr 126, poz. 806).

Weszło w życie 15 października 1997 r.

28. Rozporządzenie z 13 października 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. nr 128, poz. 834).

Weszło w życie 22 października 1997 r.

29. Obwieszczenie Prezesa GUS z 14 października 1997 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w III kwartale 1997 r. (Dz. U. nr 79, poz. 768).

30. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 października 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w III kwartale 1997 r. (Dz. U. nr 79, poz. 770).

M.K.

DEPARTAMENT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I NIERUCHOMOŚCI UMiRM ODPOWIADA NA ZAPYTANIA:

W sprawie interpretacji przepisów ustawy z 17 lipca 1997 r. o szczególnych zasadach gospodarki gruntami i wywłaszczenia nieruchomości

Szczególne kontrowersje w stosowaniu przepisów tej ustawy wzbudziło użyte w art. 1 ust. 1 pojęcie terenów powodziowych. Przepisy tego artykułu stanowią jedynie, że terenami powodziowymi nazywane są tereny objęte powodzią w lipcu 1997 r., co zdaniem stosujących przepisy tej ustawy jest stwierdzeniem zbyt lakonicznym. Odpowiadając na liczne zapytania w tej sprawie UMiRM zajął stanowisko, że za tereny powodziowe, na których stosuje się szczególne zasady gospodarki gruntami i wywłaszczenia nieruchomości, należy uważać obszary całych gmin, niezależnie od tego, czy zostały objęte powodzią w całości, czy też tylko w części. Oznacza to, że szczególne zasady obowiązują będą również na tych terenach w/w gmin, które nie zostały zalane wodą i na które mogą być przeprowadzane osoby zamieszkujące dotychczas tereny zniszczone wskutek powodzi.

Realizacja art. 1 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach gospodarki gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości wywołała ponadto jeszcze inne wątpliwości, dotyczące możliwości zbywania nieruchomości bez konieczności organizowania przetargu dla osób, których lokale lub budynki mieszkalne uległy zniszczeniu. Pytania kierowane do Urzędu dotyczyły głównie tego, co należy rozumieć pod pojęciem „zniszczenie”. Dokonując interpretacji tego zapisu UMiRM zajął stanowisko, że przepis ten dotyczy tylko tej sytuacji, gdy lokal lub budynek mieszkalny przeznaczony jest do rozbioru. Gdyby bowiem ustawodawca dopuszczał stosowanie przepisów ustawy również do lokali i budynków mieszkalnych, które nadają się do remontu, to nie ograniczałby stosowania przepisów ustawy tylko do lokali i budynków zniszczonych, ale również i do uszkodzonych. Ze względu jednak na to, że takiego rozszerzenia ustawodawca nie dokonał, należy przyjmować taką zawężającą interpretację.

W sprawie przekazania przez przedsiębiorstwo państwowe zakładowego budynku mieszkalnego gminie

Problematyka ta została uregulowana w ustawie z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwo państwowe (Dz. U. nr 119, poz. 567 z późn. zm).

Zgodnie z treścią przepisu art. 6 ust. 2 tej ustawy, jeżeli budynek i inne urządzenia zostały wzniesione na gruncie oddanym przedsiębiorstwu przekazującemu budynek w użytkowanie wieczyste, to z chwilą zawarcia umowy notarialnej gmina nabywa własność tego gruntu. W sytuacji, gdy w przekazywanym budynku mieszkalnym wyodrębniono wcześniej własność niektórych lokali oraz określono dla ich właścicieli udział we współwłasności części wspólnych budynku, jak również udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu – to wyżej wymienieni właściciele zachowują te udziały, z tym tylko że udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu obciąża już grunt, będący własnością gminy. Zatem gmina staje się właścicielem przekazywanego gruntu w obydwu przedstawionych przypadkach.

Reasumując: jeżeli przed przekazaniem gminie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi przedsiębiorstwo wyodrębniło niektóre lokale mieszkalne i sprzedało je wraz z oddaniem ułamkowej części gruntów we współużytkowanie wieczyste, to powyższe prawa właścicieli lokali, zgodnie z art. 6 ust. 3 w/w ustawy, są ustanowione na własności gruntów gminy. Sytuacja prawna osób, którym sprzedano lokale zmienia się tylko o tyle, że zachowują swój dotychczasowy udział we współwłasności budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym gruntu na gruntach stanowiących własność gminy, a nie Skarbu Państwa.

W sprawie nabywania gruntów zabudowanych urządzeniami i przewodami służącymi do przesyłania płynów, pary, gazów i energii

Kwestie dotyczące zakładania i przeprowadzania naporowatrznych sieci ciepłych reguluje przepis art. 70 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. nr 30 z 1991 r., poz. 127 z późn. zm). Z postanowień tego artykułu wynika, że budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii może nastąpić na cudzym gruncie, którego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest inna osoba niż przedsiębiorstwo budujące przewody i urządzenia. Na przeprowadzenie powyższych prac wymagana jest zgoda właściciela nieruchomości, w razie braku takiej zgody kierownik urzędu rejonowego wydaje zezwolenie na założenie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania

płynów, pary, gazów i energii. Właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie od przedsiębiorstwa budującego powyższe urządzenia za wyrządzone straty, na skutek zajęcia nieruchomości oraz działań tego przedsiębiorstwa związanych z budową przewodów i urządzeń przesyłowych. Jedynie w przypadku określonym w ust. 3 art. 70, gdy założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń uniemożliwia dalsze racjonalne korzystanie z nieruchomości przez właściciela na cele dotychczasowe, nieruchomość ta podlega wywłaszczeniu. Powyższy obowiązek powstaje wtedy, gdy właściciel nieruchomości przez którą przebiegają przewody i urządzenia, wystąpi do właściwego organu o nabycie tej nieruchomości, uzasadniając niemożliwość dalszego racjonalnego korzystania z niej.

W sprawie uwzględnienia wartości świadczeń wniesionych przez użytkowników wieczystych na rzecz budowy urządzeń infrastruktury technicznej przy aktualizacji opłat rocznych

Przepisy ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 30 z 1991 r., poz. 127 z późn. zm.) nie zawierają przepisu szczegółowego o zaliczaniu świadczeń z tytułu budowy infrastruktury technicznej na poczet opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Instytucja aktualizacji opłat rocznych, o której mowa w art. 43 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości dopuszcza możliwość aktualizacji opłat rocznych, dokonywanych w związku ze wzrostem ich wartości, m.in. na skutek wybudowania urządzeń komunalnych, energetycznych i gazowych. Właściciel nieruchomości (tj. gmina) odbiera w ten sposób część wytworzonej renty gruntowej z tytułu poniesionych nakładów. Gmina powinna uwzględnić fakt poniesienia nakładów na wybudowanie infrastruktury technicznej przez użytkowników wieczystych pomimo braku szczegółowego zapisu w obecnie obowiązującej ustawie. Gdyby jednak nie uwzględniła tego faktu, to zgodnie z treścią przepisu art. 7 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, delegującym w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą do przepisów Kodeksu cywilnego, można dochodzić na drodze sądowej zwrotu niesłusznie pobranej części opłaty rocznej przez gminę, jako bezpodstawnego wzbogacenia.

Powyższe kwestie zostały szczegółowo uregulowane w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741). Zgodnie z tymi regulacjami wartość świadczeń wniesionych przez użytkownika wieczystego na rzecz budowy urządzeń infrastruktury technicznej zaliczana będzie na poczet aktualizowanej opłaty rocznej.

W sprawie nowelizacji ustawy z 7 września 1991 r. o systemie oświaty

W „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4 z 1996 r. ukażała się na tej kolumnie informacja dotycząca udostępniania gruntów na zasadach preferencyjnych, będąca przedmiotem odpowiedzi udzielonej przez Departament Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości nieistniejącego już Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa na nadesłane zapytanie. W cytowanej odpowiedzi, przywołaniu się na przepisy art. 81 i art. 90 ust. 7 ustawy z 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. nr

95, poz. 425 z późn. zm.) znalazło się

stwierdzenie, że powyższe przepisy dotyczą jedynie zwolnienia szkół i placówek publicznych oraz szkół

i placówek niepublicznych z opłat od nieruchomości pozostających w zarządzie lub użytkowaniu tych jednostek, a nie obejmują swym zakresem użytkowania wieczystego gruntów i opłat z tego tytułu. Powyższe stanowisko było zgodne z treścią przepisów art. 81 i 90 ust. 7 ustawy o systemie oświaty przed jej nowelizacją, (na co słusznie zwrócili uwagę czytelnicy) (Dz. U. nr 101, poz. 504).

Ustawa ta, zmieniając art. 81, zwolniła szkoły i placówki publiczne oraz organy prowadzące te szkoły oraz szkoły i placówki niepubliczne, również z opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości szkolnych. Przepisy ustawy nowelizującej weszły w życie 1 stycznia 1996 r.

Jednakże, jak wspomniano na wstępie, informacja w sprawie udostępnienia gruntów na zasadach preferencyjnych była przedmiotem odpowiedzi Departamentu udzielonej na konkretne zapytanie, dotyczące stanu faktycznego sprzed nowelizacji ustawy o systemie oświaty, czyli stanu faktycznego istniejącego przed 1 stycznia 1996 r. □

H.S.



W KIERUNKU POWSTANIA JEDNOLITEJ METODYKI WYCENY NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Ewa Kucharska-Stasiak

Dorobek środowiska związanego z rynkiem nieruchomości jest niewątpliwy. Jest on szczególnie widoczny na gruncie budowy podstaw prawnych funkcjonowania rynku, a także na gruncie teorii wyceny.

Skonstruowane zostały ramowe podstawy wyceny: wyróżniono podejścia, metody i techniki. Posługujemy się tym samym językiem, co nie oznacza, że stosujemy identyczną metodykę. Dzieje się tak dlatego, że w procesie nauczania wyraźnie wystąpił wpływ różnych zachodnich ośrodków. Widać wpływ ośrodków brytyjskich, amerykańskich, a także niemieckich. Wpływy te stanowią odwzorowanie powiązań poszczególnych uczelni z partnerami zachodnimi. W efekcie wystąpiła mieszanka nie tylko terminologii, bo ta w miarę została dopracowana i ujednolicono, co mieszanka różnych filozofii wyceny, odwzorująca różnice pomiędzy poszczególnymi krajami.

Na forum międzynarodowym trwają prace nad ujednoczeniem terminologii, a także metod wyceny. Tendencje te nasilają się wraz z globalizacją rynków i wzrostem udziałów inwestorów zagranicznych na rynkach nieruchomości poszczególnych krajów. Prace trwają, ale unifikacja jest przyszłością. Oprócz różnic w metodyce poszczególnych krajów, występują różnice w danym kraju: np. w USA różnice pomiędzy poszczególnymi stanami, w Niemczech, oprócz szkoły niemieckiej, zaczyna się zaznaczać wpływ myśli brytyjskiej.

Polska teoria wyceny przechwyciła te trendy, tworząc dość zróżnicowaną mozaikę. Praktyka poszła jeszcze dalej: osoby wyceniające (w tym niestety również posiadający uprawnienia państwowe) przejęły pewne koncepcje, i to nie najlepsze, z wyceny przedsiębiorstw. Sprzyjały temu niektóre wydawnictwa, a nawet materiały publikowane w ramach corocznych Kongresów Rzeczoznawców Majątkowych. Znajdziemy w nich przykłady wycen, których autor na tej samej stronie używa sformułowania „wycena przedsiębiorstwa” i „wycena nieruchomości” nie rozumiejąc różnicy pomiędzy wyceną przedmiotu i wyceną podmiotu; w których znajdujemy rozbudowany wzór dyskontowanych strumieni pieniężnych ale na szczeblu podmiotu a nie nieruchomości; w których wycena wykorzystuje kategorię zysku osiąganego przez właściciela, w których autorzy nie odróżniają stopy kapitalizacji od stopy dyskontowej, a niektórzy wręcz sądzą, że stopy dyskontowe są stałe na różnych segmentach rynku nieruchomości, czyli dla różnych rodzajów nieruchomości czy nawet ustalane są

centralnie. Nie do rzadkości należą operaty szacunkowe, w których autor łączy wartość rynkową i wartość odtworzeniową posługując się tzw. metodą berlińską czy szwajcarską. Obie metody pojawiały się w literaturze poświęconej wycenie przedsiębiorstw i obie zostały już dawno negatywnie ocenione.

Błędy w wycenie nieruchomości są widoczne nie tylko na etapie stosowania podejścia dochodowego, ale także porównawczego. W tym drugim podejściu występują nieuzasadnione realiami rynku próby przeliczania informacji cenowych z zawartych transakcji na moment wyceny za pomocą mnożników inflacji czy przeliczników dolarowych, porównuje się nieruchomości, zapominając o konieczności zachowania podobieństwa warunków zawarcia transakcji.

Wydaje się, że nadszedł stosowny moment, by na chwilę się zatrzymać i spojrzeć jeszcze raz na nasz dorobek. Nie chodzi o jego dyskryminację, o dyskryminację osiągnąć jakiegokolwiek ośrodka. Nie oczekujemy również powrotu do próby stworzenia instrukcji wyceny. Stworzenie instrukcji nie jest możliwe. Wszelkie takie próby byłyby dowodem, że nie rozumiemy ani metodyki wyceny nieruchomości ani rynku, na których powstaje świadomość o wartości dóbr, będących przedmiotem transakcji.

Apeluję w kierunku stworzenia jednolitej filozofii wyceny, która świadczyłaby o czystości metodyki. Polska nie jest krajem tak rozległym jak Stany Zjednoczone, w których każdy stan cechuje inne ustawodawstwo. Musimy kierować się takimi samymi zasadami. Nie oznacza to również konieczności ścisłego przyjęcia koncepcji wyceny któregoś z krajów. Powinniśmy dążyć do stworzenia polskiej szkoły wyceny, wykorzystującej najlepsze wzorce (a nie jeden wzorzec). Nie oznacza to również, że mamy się izolować od metodyki któregoś z sąsiadów – powinniśmy ją poznać, bo być może według tej metodyki będziemy wyceniać dla inwestora zagranicznego, np. dla celów zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy, którym może być bank niemiecki. Ale ten cel wyceny i jego adresat nie mogą oznaczać, że powinniśmy przyjąć niemiecką koncepcję wyceny.

Chciałabym zasygnalizować kilka elementów, różniących nas w metodyce i w praktyce wyceny. Spróbuję również przedstawić ich właściwą interpretację. Nie jest to interpretacja subiektywna, jest ona poparta znajomością bogatej literatury przedmiotu. Odwzorowuje ona trwałe i logiczne wątki wyceny.

Zacznijmy od odpowiedzi na pytanie: **gdzie poszukiwać wzorców**. Na gruncie metodyki wyceny wyraźnie góruje szkoła amerykańska i szkoła brytyjska. W przeciwieństwie do tych szkół, niemiecka metodyka wyceny nie jest uznawana za priorytetową. Wręcz przeciwnie. Na kontynencie europejskim traktowana jest ona jako najmniej „rynkowa”. Nic dziwnego, że w 1992 roku w Lemgo na międzynarodowym spotkaniu przedstawiciele ośrodków akademickich, w których są kierunki czy specjalności poświęcone nieruchomościom, na zadane przez mnie pytanie gospodarzowi spotkania, który z podręczników niemieckich można uznać za wzorec metodyki wyceny zgodny z europejskimi trendami, usłyszałam: żaden. Wśród niemieckich teoretyków i praktyków wyceny istnieje grupa zainteresowana brytyjską teorią. Z wielu ośrodków studenci wysyłani są na praktykę do Wielkiej Brytanii. Jedna z uczelni niemieckich uzyskała akredytację Królewskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Wydaje się, że odpowiedź na pierwsze pytanie jest prosta: podstaw stworzenia polskiej, jednolitej metodyki powinniśmy szukać w najlepszych koncepcjach amerykańskich i brytyjskich. Nie czuję się na siłach, by wskazać różnicę pomiędzy tymi szkołami. Nie czuję się również upoważniona do sprecyzowania hierarchii tych szkół. Jednakże warto odnotować, że to w USA w 1986 r. sprecyzowano definicję wartości rynkowej nieruchomości jako najbardziej prawdopodobnej ceny. Definicja ta, której celem jest próba obiektywizacji zachowań uczestników rynku, została również ostatnio zaaprobowana w standardach europejskich.

Drugie pytanie dotyczy sposobu interpretacji definicji wartości rynkowej. Nie chodzi bynajmniej o dywagacje akademickie. Właściwe zrozumienie definicji wartości jest podstawą prawidłowej wyceny.

W polskich standardach zawodowych wartość rynkowa zdefiniowana została jako najbardziej prawdopodobna cena, jaką możemy uzyskać za daną nieruchomość. Najbardziej prawdopodobna cena nie wyznacza hipotezy ceny w transakcji wycenianej nieruchomości. W konkretnej transakcji może uczestniczyć tzw. specjalny kupujący, amator danej nieruchomości czy też osoba zmuszona do szybkiego kupna czy sprzedaży. Wycena wartości rynkowej jest to próba obiektywizacji rynku – odwzorowuje cenę najczęściej spotykaną na rynku, najczęstsze zachowania kupujących i sprzedających. Oznacza to, że podstawą wyznaczania wartości rynkowej nieruchomości są najczęściej spotykane ceny transakcyjne, stawki czynszu, stopy zwrotu, współczynniki kapitalizacji. Odzworowują one typowy poziom zarządzania nieruchomościami na rynku lokalnym, typowe umiejętności negocjacyjne, typowy poziom pustostanów. Bardzo istotnym elementem filozofii wyceny jest uświadomienie, że wartość rynkowa odwzorowuje rynek, również z jego nieprawidłowościami czy paradoksami.

Wartość rynkową zarówno Amerykanie jak i Brytyjczycy odróżniają od tzw. wartości indywidualnej, wartości inwestorskiej, czyli wartości postrzeganej przez konkretnego

inwestora. Różnicę tę musimy również zaaprobować. Nigdy wycena dokonana z punktu widzenia konkretnego uczestnika rynku, z uwzględnieniem oczekiwanej przez niego stopy zwrotu, nie może stanowić treści dokumentu, nazwanego w Polsce „operatem szacunkowym”.

Warto zwrócić również uwagę na konsekwencje praktyczne przyjęcia definicji wartości jako najbardziej prawdopodobnej ceny. Definicja ta odrzuca informacje pochodzące z przetargów. Przetarg wygrywa ten, kto da najwyższą cenę. Warto zwrócić uwagę również na fakt, że zastosowanie tzw. metody pozostałościowej nie prowadzi nas do określenia wartości rynkowej. Metoda pozostałościowa pozwala wyzna-

czyć najwyższą cenę, jaką możemy uzyskać za grunt (czy za budynek,



czy najwyższy dochód dewelopera itp.). Oznacza to, że stojąc

konsekwentnie na gruncie definicji wartości rynkowej, możemy ją wyznaczyć stosując tylko dwa podejścia: porównawcze i dochodowe. W istocie metoda pozostałościowa dotyczy oceny przedsięwzięcia, a nie wyceny wartości nieruchomości.

Kontrowersyjną kwestią, stanowiącą źródło wielu błędów w wycenie, jest pojęcie dochodu z nieruchomości. **Stąd nasze kolejne pytanie dotyczy pojęcia dochodu i zasad jego określania.**

W metodyce wyceny, bez względu na źródło jej pochodzenia, dochodem jest czynsz i dochody pozaczynszowe, do których zaliczamy: opłaty za parkingi, garaże, dodatkowe wyposażenie, np. w anteny satelitarne, klimatyzację, opłaty za reklamę na terenie nieruchomości. Wartości rynkowej nieruchomości nie możemy wyznaczyć kapitalizując dochód osiągany z działalności prowadzonej w danej nieruchomości, np. nieruchomość lokalową, użytkowaną jako biuro obrotu nieruchomościami nie wyceniamy kapitalizując dochodu pośrednika, a nieruchomości użytkowanej

jako apteka, kapitalizując dochód aptekarza; przy wycenie supermarketu czy stacji benzynowej nie skapitalizujemy dochodów, osiąganych przez użytkownika, bo tylko część tych dochodów generowana jest przez nieruchomości.

W wielu operatach szacunkowych przy wycenie nieruchomości spotykamy kategorię zysku. Ten błąd na trwałe zakradł się do naszej metodyki wyceny, skoro jedna z metod nazwana została „metodą zysków”. Nigdy, jeszcze raz pragnę podkreślić, nie wolno wyceniać nieruchomości na podstawie zysku. W sensie księgowym zysk jest kategorią złożoną. Stanowi on różnicę pomiędzy przychodami a kosztami uzyskania przychodów (tzw. zysk operacyjny), pomniejszoną o straty nadzwyczajne i koszt zaciągniętego kredytu, czyli odsetki (tzw. zysk brutto) i podatek dochodowy (zysk netto). W sensie księgowym żadna z tych trzech kategorii zysku nie może być utożsamiana z dochodami z nieruchomości ani z dochodami brutto, ani z dochodami netto. Nie chodzi tu tylko o samo nazewnictwo, o to, że język wyceny jest różny od języka księgowego. Decyduje o tym sens ekonomiczny.

Dochód, jaki otrzymuje właściciel, pomniejszony powinien być nie o koszty uzyskania tego dochodu, ale o tzw. wydatki operacyjne, związane bezpośrednio z nieruchomością. Oznacza to, że dochodów nie pomniejszamy o amortyzację. Amortyzacja jest kosztem, ale nie jest wydatkiem, pozostaje do dyspozycji właściciela.

Dochodów, osiąganych przez właściciela, nie pomniejszamy również o koszty kredytu, straty nadzwyczajne ani o podatek dochodowy. Ustanowienie hipoteki nie wpływa na wartość, wpływa na cenę. Natomiast podatek dochodowy jest podatkiem płaconym przez podmiot, a nie obciążającym przedmiot. Każdy z uczestników transakcji może mieć inną sytuację wobec fiskusa. Warto zwrócić uwagę, że również przy wyznaczaniu dochodowości innych lokat kapitałowych, jak np. akcji czy obligacji, nie uwzględnia się podatku dochodowego. Nielogicznym jest również pomniejszanie dochodów o straty nadzwyczajne – mają one charakter przypadkowy i nieregularny. Kapitalizowanie dochodów skorygowanych o te straty oznaczałoby, że nieruchomości corocznie takie straty generuje.

Jak wynika z powyższych rozważań, wycena nieruchomości oparta musi być na innej logice niż wycena działalności gospodarczej. Próbuje ona obiektywizować rynek, w procesie wyznaczania dochodów nie dochodzimy do tzw. wpływów kasowych, osiąganych przez właściciela.

Czwarte pytanie dotyczy sposobu uwzględniania perspektywy w procesie wyceny i zmiany praw obciążających nieruchomości.

Rzeczoznawca nie jest wizjonerem, nie oczekuje się od niego wiernego odwzorowania przyszłości, byłoby to niemożliwe. Jego zadaniem jest odwzorowanie dzisiejszych oczekiwań inwestorów co do przyszłości. Jego zadaniem nie jest nawet określanie dochodów, jakie dana nieruchomość będzie generowała. Jego zadaniem, co silnie pod-

kreśla literatura zachodnia, jest wycena praw do osiągnięcia tych dochodów.

Problem wyceny praw do osiągnięcia dochodów wyłania się zarówno w technice kapitalizacji prostej jak i w technice zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Błędnym rozumowaniem wielu wyceniających (ale również autorów niektórych publikacji) jest przeświadczenie, że w pierwszej technice posługujemy się rocznym dochodem z nieruchomości. W obu technikach operujemy strumieniem dochodów.

W technice kapitalizacji prostej zakłada się, że strumień dochodów z nieruchomości jest stały w ujęciu realnym. Może to być wywołane co najmniej dwiema przyczynami:

- ◆ niezmiennością rynku nieruchomości, to znaczy, że relacja pomiędzy popytem i podażą pozostanie taka sama, rynek utrzyma się w stanie swoistej równowagi (przy stałej nadwyżce popytu czy stałej nadwyżce podaży), dlatego też czynsze mogą pozostać na stałym poziomie;
- ◆ rynek zmienia się, ale dochodowość nieruchomości pozostaje niezmienną – gdy wokół czynsze rosną szybciej niż inflacja, realny poziom czynszów, osiągany przez naszą nieruchomość, pozostaje niezmienny. Spowodowane to może być malejącą atrakcyjnością przedmiotu wyceny na tle konkurujących nieruchomości.

Powyższe założenia, stanowiące podłoże konceptualne techniki kapitalizacji prostej, stanowią duże uproszczenie rzeczywistości. Rynek nieruchomości, pomimo małej elastyczności popytu i podaży, podlega w dłuższym okresie zmianom. Zewnętrznym wyrazem tych zmian są sygnały cenowe w postaci ruchomych stawek czynszów. Odwzorowują one silniej zmieniające się proporcje pomiędzy popytem i podażą na dany rodzaj nieruchomości na rynku lokalnym niż inflację. Zmiany zachodzące na rynku nieruchomości mogą być uwzględniane w dwojaki sposób:

- ◆ poprzez przyjęcie skokowej zmienności stawek czynszów np. umowa na powierzchnię biurową zawarta jest na określoną liczbę lat, czynsz ustalany jest w dolarach. Taki sposób zawarcia umowy pozwala uchwycić zmiany inflacyjne w gospodarce, ale nie odwzorowuje zmian na rynku nieruchomości. Można założyć, że po okresie wygaśnięcia umowy, stawki czynszu będą zweryfikowane zgodnie z tendencjami rynku nieruchomości;
- ◆ poprzez przyjęcie corocznej zmienności czynszów będącej odwzorowaniem trendów na rynku nieruchomości (spadkowych lub wzrostowych) bądź też pozycji samej nieruchomości na rynku.

W pierwszym przypadku, technika kapitalizacji prostej, w swojej klasycznej postaci, powinna być zmodyfikowana o wyznaczenie podokresów, dla których stawki czynszów będą stałe. Oznacza to, że wzór obliczeniowy przyjmuje następującą postać:

$$V = D_1 \times W_k' + D_2 W_k'' + D_3 \frac{1}{R} \frac{1}{(1+r)^n} \quad (1)$$

gdzie:

V- wartość nieruchomości

D- poziom strumienia dochodów z nieruchomości w pierwszym okresie (n)

W_k -współczynnik kapitalizacji dla r_1 i n_1 gdzie

r_1 - oznacza stopę dyskontową dla pierwszego okresu „ nW_k ”

n_1 - okres o stałych, w ujęciu realnym, stawkach czynszu na poziomie D_1

D₂- poziom strumienia dochodów z nieruchomości w drugim okresie

W_k'' -współczynnik kapitalizacji dla r_2 i n_2 gdzie:

r_2 - stopa dyskontowa dla danego okresu,

n_2 - okres o stałych, w ujęciu realnym, stawkach czynszu na poziomie D

D₃- poziom strumienia dochodów w ostatnim okresie

R- stopa kapitalizacji

r_3 - stopa dyskontowa dla ostatniego okresu.

Sposób rozbudowania powyższego wzoru zależy od dynamiki zmian na rynku nieruchomości, a także od sposobów zawierania umów na rynku lokalnym.

Warto zwrócić uwagę, że stopa dyskontowa i stopa kapitalizacji nie muszą być stałe i niezienne. Wręcz przeciwnie. Logicznym jest przyjmowanie zmiennych stóp, bowiem ryzyko inwestowania na poszczególnych segmentach rynku nieruchomości, a tym bardziej ryzyko inwestowania w daną nieruchomość, jest zmienne. Powyższy sposób rozumowania jest znany i powszechnie akceptowany w zachodniej metodycy wyceny.

Drugi, wyszczególniony przez nas przypadek zakłada, że czynsze w okresie prognozy są zienne. Jest to klasyczna sytuacja, dla której zastosujemy technikę zdyskontowanych strumieni pieniężnych.

Zaletą techniki zdyskontowanych strumieni pieniężnych jest możliwość uwzględniania większej liczby zmiennych niż pozwala na to technika kapitalizacji prostej. Nie wystarczy w niej „obciążyć” poziomu stopy kapitalizacji czynnikiem ryzyka. Technika ta zakłada rozumienie mechanizmu rynkowego, sił leżących u podłoża decyzji inwestorów dotyczących przepływu kapitału, czynników wpływających na poziom i zmiany stóp zwrotu pomiędzy poszczególnymi segmentami rynku kapitałowego. Oznacza to, że technika ta odrzuca założenie techniki kapitalizacji prostej, że rynkowe poziomy czynszów odpowiadają poziomowi równowagi rynkowej. Zakłada ona, że rynek nieruchomości, chociaż ociężałe i z opóźnieniem, wychwytuje główne tendencje zmian w gospodarce. Technika ta zakłada nie tylko znajomość faktów rynkowych, które są ujawniane w transakcjach (tak czyni technika konwencjonalna), ale również faktów nieujawnionych, wpływających na przyszłe oczekiwanie inwestorów. Uwzględnia fakt, że rynek nieruchomości jest mało efektywny, co oznacza, że obecne ceny nieruchomości nie mogą i nie są jedynymi kryteriami wyboru dla inwestora.

Istotnym elementem obu technik jest założenie, że wycenie podlegają prawa do osiągania dochodów. Prawem jest m.in. umowa najmu czy dzierżawy, prawem jest forma władania

nieruchomością. Przedstawiony wzór nr 1 odwzorowuje zmianę praw wynikających ze zmiany warunków płatności.

W metodycy wyceny wzór na wycenę prawa własności przyjmuje następującą postać:

$$V = D \times W_k \quad (2)$$

gdzie:

$$W_k = \frac{1}{R}$$

D - strumień dochodów na poziomie roku obliczeniowego

R - stopa kapitalizacji.

Wbudowanym założeniem tego wzoru jest przeświadczenie, że strumień dochodów generowany jest w nieskończoność. Wzór ten stosujemy wtedy, kiedy wyceniamy dla celów sprzedaży, spadków, darowizn, wniesienia nieruchomości w formie aportu do spółki, dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy. W metodycy zachodniej wzór ten stosowany jest bez względu na trwałość zabudowań. Oznacza to, że przy ocenianej trwałości obiektu budowlanego na 30 lat, obecnie osiągany dochód kapitalizowany jest w nieskończoność, bowiem właściciel ma wieczne prawo do uzyskiwania dochodów. Kupując nieruchomość nabywa prawo do rozbiórki obiektu (z wyjątkiem obiektów zabytkowych) i wybudowania drugiego obiektu, przeprowadzenia głębokiego remontu czy modernizacji. Nie oznacza to bynajmniej, że w podejściu dochodowym nie uwzględniany jest stopień zużycia technicznego czy funkcjonalnego. Jest on uwzględniany i to na kilku etapach:

- 1 etap** – rozstrzygnięcie, czy z punktu widzenia stanu technicznego właściciel może korzystać z prawa osiągania dochodów. Uszkodzenie, czy zły stan elementów konstrukcyjnych w momencie wyceny może oznaczać pozbawienie go takiego prawa.
- 2 etap** – stan techniczny i funkcjonalny znajduje odzwierciedlenie w rynkowych stawkach czynszów. Na danym rynku lokalnym, przy podobnej lokalizacji wyższe stawki czynszu będą osiągały nieruchomości o lepszym standardzie.
- 3 etap** – stan techniczny i funkcjonalny znajduje odzwierciedlenie w poziomie stopy kapitalizacji. Wysoki stopień zużycia zwiększa ryzyko nie osiągnięcia dochodów z nieruchomości. Jeżeli właściciel nie przewiduje przeprowadzenia remontów czy modernizacji, stopa zwrotu powinna być podwyższona.
- 4 etap** – pomimo znacznego stopnia zużycia przyjmujemy rynkowy poziom czynszów dla nieruchomości odznaczających się lepszym standardem, ale po wyznaczeniu wartości pomniejszamy ją o nakłady niezbędne na przeprowadzenie remontów.

Wzór nr 2 w warunkach polskich powinniśmy również stosować do wyceny prawa własności nieruchomości gruntovej bez względu na pozostałą żywotność techniczną czy ekonomiczną nieruchomości. Sprawa nieco komplikuje się przy wycenie nieruchomości budynkowej, kiedy prawo użytkowa-

nia wieczystego gruntu wygasa wcześniej. Wtedy wycena wartości nieruchomości, wobec krótszego prawa do osiągnięcia dochodów, powinna wykorzystywać następujący wzór:

$$V = D \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r} \quad (3)$$

gdzie:

D - oznacza strumień dochodów na bazie pierwszego roku

$\frac{1}{(1+r)^n}$ - współczynnik dyskontowy

r - stopę dyskontową

Wycenioną wartość należy skorygować, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, o odszkodowanie za nieniesienia. Od wycenionej wartości należy odjąć również wycenione prawo użytkowania wieczystego.

Piąte pytanie dotyczy interpretacji wartości dochodowej nieruchomości, a ściślej sposobu uwzględniania w tej wartości elementów składowych, tj. gruntu i budynku. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość. Wyznaczona wartość obejmuje zarówno wartość gruntu jak i budynków. Ta cała nieruchomość, przy danym sposobie zagospodarowania, generuje dochód. Jeżeli sposób wykorzystania gruntu jest nieznaczny, intensywność zabudowy niewielka, to wartość dochodowa będzie niska.

Poprzez wycenę nieruchomości podejściem dochodowym ujawniają się funkcje pełnione przez rynek nieruchomości: funkcja wymiany, informacyjna i funkcja korygowania wykorzystania przestrzeni. Na prawidłowo funkcjonujących rynkach, rynek poprzez cenę informuje o wartości wycenianej nieruchomości, co umożliwia realizację praw majątkowych i wtórną dystrybucję przeznaczenia przestrzeni w zależności od preferencji inwestorów i dotychczasowych użytkowników. Niski dochód z nieruchomości skłoni właściciela do poszukiwania dróg zmaksymalizowania dochodów np. poprzez lepsze jego zagospodarowanie.

Grunt jako taki nie przynosi dochodu, zaczyna go generować poprzez nadanie mu funkcji. Oznacza to, że wyróżnienie gruntu od budynków i przypisanie samemu gruntu 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. Podkreślają to zarówno „Wytoczne w sprawie wyceny środków trwałych”, wydane przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych, jak również bogata literatura przedmiotu.

Wyróżnienie wartości gruntu od wartości budynku występuje w metodyce niemieckiej, pojawiło się również w metodyce amerykańskiej, ale można zaobserwować zasadnicze różnice w obu rozwiązaniach. W metodyce niemieckiej oddzielenie budynku od gruntu i przypisanie dochodu generowanego przez grunt stanowi immanentny, a więc stały i niezmienny element wyceny. W metodyce

amerykańskiej procedura powyższa wprowadzona została tylko dla celów podatkowych.

Kolejnym problemem, niezmiernie trudnym na etapie wyceny, jest **wyznaczenie stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej**. Obie stopy różnią się nie tylko nazwą ale również mają inny sens ekonomiczny. Stopa kapitalizacji odzwierciedla zwrot zainwestowanego kapitału i dochód z tego kapitału. Stopa dyskontowa tylko dochód z zainwestowanego kapitału. Zwrot kapitału może nastąpić poprzez sprzedaż nieruchomości lub w kosztach otrzymanego dochodu. Jeżeli następuje na koniec okresu poprzez sprzedaż, ogólna stopa zwrotu jest stopą zwrotu na kapitale. Odzwierciedla ona minimalną stopę zwrotu z wyłożonego kapitału.

Stopa kapitalizacji wyznaczona jest na podstawie informacji rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości i dochodach generowanych poprzez tę nieruchomość. Przy wyborze stopy dyskontowej informacje z niedawno zawartych transakcji nie są wystarczające. 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, np. obligacji długoletnich. Oznacza to, że jej wyznaczanie wymaga szerszej perspektywy.

Wyznaczanie stopy dyskontowej należy z pewnością do najtrudniejszych elementów techniki DCF. Upatruje się, że obawy w odniesieniu do tej techniki wynikają z trudności związanych z oszacowaniem i uzasadnieniem stopy dyskontowej. Niezależnie od procedur szacowania, jej wyznaczanie nie może być oderwane od założeń, przyjętych w procesie prognozowania strumienia dochodów.

Nie ma jednoznaczności co do sposobu wyznaczania stopy dyskontowej. W literaturze zachodniej rozważana jest metoda rynkowa, metoda wywiadu i metoda sumowania. Ta ostatnia, oparta na wzorze Fishera, która w Polsce dominuje, jest najbardziej w literaturze przedmiotu krytykowana. Zasadność jej stosowania na rynku nieruchomości jest wątpliwa z uwagi na brak danych do wyznaczenia 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 chcemy uzyskać, inwestując na rynku nieruchomości.

Przedstawione problemy nie wyczerpują z pewnością listy wszystkich wątpliwości, na jakie natrafiamy przy wycenie wartości rynkowej. Stanowią centralną ich część. Liczba tych wątpliwości oraz ich ciężar gatunkowy z pewnością uzasadniają konieczność ich jednoznacznego rozstrzygnięcia. □

Tekst wystąpienia na VI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Olsztynie.

OD STRONY PRAKTYKI

Mariusz Bilski

Dziś, w przededniu prawnego usankcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, chciałbym przypomnieć, że minęło właśnie 5 lat od rozpoczęcia pierwszych postępowań kwalifikacyjnych uprawniających do szacowania nieruchomości. Ta okrągła rocznica jest okazją do analizy i podsumowania problemów, na które napotykali i napotykają praktykujący rzeczoznawcy majątkowi.

Warto przypomnieć, że zawód ten zrodził się w dobie reformy gospodarczej. Transformacja systemowa w Polsce rozpoczęta została poprzez wprowadzenie wielu aktów prawnych, w tym również dotyczących gospodarowania nieruchomościami. Gospodarka kraju oparta została na zasadach rynkowych. Takie zmiany spowodowały konieczność szybkiego wykształcenia kadr, w tym również rzeczoznawców, które musiały poruszać się na obszarze gospodarki nieruchomościami i podejmować lub wspierać podejmowanie decyzji w mało jeszcze zrozumiałych, nowo powstałych warunkach. Taka była geneza powstania zawodu.

W początkowym okresie wyceną części składowych nieruchomości – gruntów i budynków – zajmowali się głównie biegli z list wojewody. Wyceną nieruchomości, już w całości, zajmowali się rzeczoznawcy majątkowi. Tak ewoluował przedmiot naszej wyceny. Wycena była wówczas dodatkowym zajęciem, a nie zawodem. W tym okresie kandydaci na rzeczoznawców, jak i sami rzeczoznawcy mieli wiele pytań wywodzących się z praktyki, na które bardzo trudno było im uzyskać przekonującą odpowiedź z istniejących, nielicznych publikacji naukowo – dydaktycznych lub od osób prowadzących kursy przygotowawcze lub doksztaleniowe.

Po początkowym okresie, w którym znaczący wpływ na rozwój teorii wyceny nieruchomości miał ośrodek olsztyński, budowaniem i rozwijaniem teorii wyceny zajęły się inne ośrodki naukowo-dydaktyczne. Jednym ze skutków prezentowanej na łamach różnych wydawnictw i publikacji polaryzacji poglądów tych ośrodków było zakładanie przez praktykujących rzeczoznawców i biegłych stowarzyszeń regionalnych. W tym czasie głównym celem stowarzyszeń było analizowanie występujących problemów i przyjmowanie regionalnych rozwiązań pozwalających na ujednoczenie praktyki zawodowej. Faktycznie udawało się na ogół wyeliminować jedynie rażące rozbieżności.

Sądę, że w miastach w których znajdowały się ośrodki naukowo-dydaktyczne, wpływ osób zajmujących się teorią wyceny był znaczący dla ukształtowania regionalnej praktyki zawodowej. Akceptacja środowiska praktykujących rzeczoznawców pozwoliła części z tych osób zaistnieć na rynku ogólnopolskim. Rzecz jasna, nie dotyczyło to osób

o powszechnie znanych w całym środowisku osiągnięciach, które nie wymagały i nie wymagają reklamy, a ich członkostwo w każdym ze stowarzyszeń regionalnych byłoby nobilitujące dla wszystkich jego członków.

Nadzieję na doprowadzenie do ujednoczenia praktyki wyceny wzbudziła krakowska konferencja w roku 1994, której efektem było opracowanie, wydanie i wdrożenie do praktyki zawodowej Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych. Niestety standardy nie były normą prawną i obowiązywały tych, którzy dobrowolnie, poprzez przynależność stowarzyszeniową i federacyjną sami sobie nałożyli obowiązek ich stosowania.

Od wprowadzenia w 1995 r. zarządzenia dotyczącego zasad ustalania wartości nieruchomości i standardów zawodowych, oceny praktyki zawodowej można dokonać poprzez analizę opublikowanych¹⁾ przez Przewodniczącą Komisji Arbitrażowej wniosków, wynikających z doświadczeń prac tej komisji. Z analizy wynika, że przyczyną rozbieżności była nie tylko nieprawidłowa metodologia, ale wiele innych grzechów, które powstały na skutek braku odpowiedzialnego stosunku autora operatu do wykonywanej pracy.

Ostatni okres charakteryzuje się znaczną ilością artykułów osób o uznanych w środowisku autorytecie, wskazujących na przyczyny błędów popełnianych w wycenie. Niestety, istnieją również na terenie kraju takie regiony, w których akceptowane przez regionalne środowiska zawodowe teorie wyceny są w znacznym stopniu wdrażane w praktykę. Bezskrytyczna akceptacja takich teorii, bez skonfrontowania z aktualną i akceptowaną w całym środowisku teorią wyceny i zdefiniowanymi wcześniej pojęciami, prowadzi do mnożenia teorii rozbieżności i ewentualnych skutków związanych z odpowiedzialnością zawodową rzeczoznawcy majątkowego.

W postępowaniach sądowych, w których uczestniczy rzeczoznawca, bądź to jako strona lub jako biegły, jakiegokolwiek jego odwołanie się do literatury nie ma żadnego znaczenia dla sądu, a wykazanie jednej ze stron braku jednoznaczności teorii wyceny (szczególnie podejścia dochodowego) skutkuje na ogół odrzuceniem opinii biegłego jako nieprzekonywującej, albo ewentualnym wyrokiem dla autora operatu.

Sądę, że niejednoznaczność stosowanej w praktyce teorii wyceny jest m.in. przyczyną preferowania przez sądy podejścia cenowo-porównawczego. Wykazanie przez kogośkolwiek, że praktykujący rzeczoznawcy nie dopracowali się przez 5 lat jednolitej teorii wyceny, wpływa na niepochlebny opinię o całym naszym środowisku. Wówczas niektóre z takich osób uważają wręcz, że zawód nasz nie ma nic wspólnego z profesjonalizmem.

Tak postrzegam główne problemy, jakie miał, a po części nadal ma praktykujący rzeczoznawca w ciągu ostatnich 5 lat.

Od 1 stycznia 1998 r. wchodzi w życie długo oczekiwana ustawa o gospodarce nieruchomościami. Z mocy artykułu 157 tej ustawy wynika, że w razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Natomiast w myśl artykułu 175 rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do wykonywania czynności szacowania zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych. Należy sądzić, że przepisy wykonawcze nie będą zbyt szczegółowe. A problem, jak zwykle nie leży w ogóle, a w szczególe.

Dostępnym całemu sfederowanemu środowisku zawodowemu obszarem prawa staną się, w myśl nowej ustawy, standardy zawodowe. Wprowadzenie pojęcia standardów zawodowych do ustawy jest nie tylko szczególnym osiągnięciem ich autorów, ale także tych rzeczoznawców, którzy wprowadzali je do swojej praktyki i pokazali szerokiemu kręgowi odbiorców swoich operatów, że to środowisko, z którym są związani, ma swoje zawodowe reguły postępowania. Nie oznacza to jednak, że standardy nie wymagają naturalnych zmian związanych ze zmianami ustawodawstwa, rozwojem teorii wyceny i potrzebami praktyki.

Jako praktyk chciałbym zauważyć, że nie może funkcjonować wiele definicji tego samego pojęcia; wiele podejść nazywanych tak samo, a metodologicznie zasadniczo się różniących. Z tego punktu widzenia nie można uznać, że tylko ministerstwa, ośrodki naukowe czy Federacja wiedzą czego nauczać, gdzie tkwią w praktyce rozbieżności i które obszary z poszczególnych zagadnień teorii wyceny wymagają skomentowania lub zmian w standardach.

Z drugiej natomiast strony wypada przyznać, że praktykujący rzeczoznawca nie zawsze będzie potrafił zidentyfikować swoje braki lub zweryfikować sam stan swojej wiedzy i swoich umiejętności. Stąd wniosek, że potrzebna jest pełna współpraca UMiRM, Federacji, a przede wszystkim naukowców i praktyków wyceny.

W ciągu 5 ostatnich lat, drogą ewolucji, rzeczoznawstwo majątkowe przekształca się z zajęcia w zawód. Pojedyncze działania zastępowane są pracą w zespołach. Nauczanie na studiach podyplomowych lub wyższych wyparło szkolenia na kursach przygotowawczych. Uprawnienia zawodowe uzyskują coraz lepiej wykształceni rzeczoznawcy. Mnożą się teorie wyceny. Pod patronatem PFSRM organizowane są seminaria dotyczące specjalistycznych obszarów wyceny, gwarantujące zgodność tych szkoleń z przyjętą teorią wyceny.

Nadszedł najwyższy czas, aby naukowcy i praktycy wyceny wspólnie i jednoznacznie opracowali takie zasady,

które są potrzebne praktykom wyceny. Jest to szczególnie ważne dla praktyków, na których głównie spadnie odpowiedzialność za stosowanie nieprecyzyjnych pojęć, niejednoznacznych teorii i braku kompleksowo opracowanych standardów. Dlatego też winni oni wspierać i aktywizować tę współpracę, a osobom działającym na rzecz budowania jednolitej teorii, udzielać wydatnej pomocy. Nikt za nas nie rozwiąże tych problemów. Jeżeli rzeczoznawstwo majątkowe ma być rzeczywiście zawodem, to trzeba liczyć się z tym, że wzorem krajów zachodnich, to właśnie praktycy będą w przyszłości określać swoje potrzeby naukowcom i od nich oczekiwać będą skutecznych rozwiązań.

Nie oznacza to, rzecz jasna, że praktycy wyceny nie będą musieli współpracować z teoretykami. Te formy współpracy należy już budować. Pierwszym krokiem na drodze budowy takiej współpracy winny być konferencje poświęcone przedstawieniu oczekiwań praktyków i stanu rozwoju teorii w tym zakresie. Z uwagi na potrzeby prowadzonej także przez naukowców praktyki, jest szansa na to, że będą oni pobudzać środowisko zawodowe do takich spotkań. Z korzyścią dla całego środowiska jest, aby olbrzymią wiedzę o nieruchomościach łączyli oni z własną praktyką zawodową. Jestem przekonany, że powstałe przy takiej współpracy standardy wyceny, precyzowałyby zasady wyceny zdecydowanie lepiej, niż zrobi to ogólny – ze swej istoty – przepis prawny. Standardy wyceny dla potrzeb praktyki winny być szczegółowe i kompletne. Akceptacja standardów przez środowisko będzie nobilitująca dla ich autorów.

Analiza potrzeb praktyki byłaby niepełna, gdybym nie poruszył problematyki szkoleń, publikacji i wydawnictw. Programy szkoleń winny posiadać rekomendację Federacji, stwierdzającą zgodność z przyjętą przez środowisko teorią wyceny. Od autorów nowych lub rozwijanych teorii oczekiwałbym autorskiego przypisu, który określałby czy prezentowany przez nich pogląd jest wyłącznie poglądem autorskim, względnie czy jest zgodny z akceptowaną i przyjętą w środowisku teorią wyceny. Sądzę, że autor, który zaopatrzy swój artykuł takim przypisem będzie wysoko ceniony za swoją rzetelność zawodową i naukową. Nowe wydawnictwa winny być recenzowane na łamach „Rzeczoznawcy Majątkowego” pod kątem ich aktualnej zgodności z obowiązującą teorią wyceny.

Mam nadzieję, że analiza omówionych powyżej problemów, z którymi borykali się w minionym okresie praktycy wyceny, umożliwi nam wypracowanie takich reguł postępowania, które wyeliminują owe problemy z praktyki wyceny. □

Przypisy

1. Doświadczenia z pracy Zespołów Komisji Arbitrażowej PFSRM-Materiały z V Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1996 r.

WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW

Jak to robią na Zachodzie

Magda Kalus

Poniższe opracowanie jest jedynie szkicem schematu wyceny przedsiębiorstw w krajach Europy Zachodniej. Wszystkim zainteresowanym polecam specjalistyczne publikacje powstałe w Polsce, a dostępne w warszawskim Biurze Federacji. Artykuł oparto na raporcie sporządzonym przez zespół TEGoVA ds. metodologii wyceny przedsiębiorstw.

Wycena przedsiębiorstwa jest zadaniem nietrywialnym. Rzeczoznawca, chcąc osiągnąć wynik jak najbardziej zbliżony do rzeczywistości, musi postawić się w roli osób podejmujących decyzje, a co za tym idzie, kreujących rynek.

Cel wyceny

Oczywiście, przy wyborze odpowiednich metod, kluczowe znaczenie ma dla rzeczoznawcy cel wyceny. Wycena funkcjonującego przedsiębiorstwa może być przeprowadzona dla jednego z poniższych celów:

- wnioski/aplikacje kredytowe
- ewentualna sprzedaż/kupno przedsiębiorstwa
- sprzedaż lub kupno akcji przedsiębiorstwa
- sprzedaż lub kupno terenu, na którym działa przedsiębiorstwo
- rozwój/powiększenie przedsiębiorstwa
- fuzja z innym przedsiębiorstwem
- podział przedsiębiorstwa na kilka mniejszych podmiotów gospodarczych
- cele dodatkowe
- wycena dla potrzeb prawnych
- bezgotówkowe wkłady w formie aportu dla innych przedsiębiorstw
- prognozy giełdowe
- sprzedaż/kupno akcji przez ich posiadacza.

Zależnie od celu wyceny, rzeczoznawca musi poinformować klienta o wszystkich potencjalnych niezgodnościach lub konfliktach interesów.

Uzyskiwanie danych, dokumentacji oraz źródła informacji (lista dokumentów)

Wszystkie dostępne dokumenty i dane będą niezbędne rzeczoznawcy do przeprowadzenia wyceny. Zależnie od jej celu, mogą to być:

- informacja giełdowa (jeśli giełda istnieje)
- rozliczenia roczne (bilanse) z poprzednich lat (jeśli to możliwe przeprowadzeniu audytu)
- szacunki co do bilansów na lata przyszłe

- ewidencja środków trwałych i ich obciążeń finansowych
 - informacja na temat kierownictwa i personelu (umowy pracownicze, w szczególności partycypacja w kapitale przedsiębiorstwa)
 - szczegóły dotyczące dostawców (w tym umowy)
 - system produkcyjny
 - marketing
 - patenty i stosowane technologie
 - szczegóły dotyczące konkurencji
 - umowy z klientami
 - wykaz akcjonariuszy, protokoły z zebrań akcjonariuszy
 - stopa inflacji
 - prognozy co do poziomu płac
 - zapotrzebowanie rynku na produkt
 - wyniki kontroli poziomu emitowanych zanieczyszczeń
- Rzeczoznawca powinien podać także źródła, z których otrzymał powyższe informacje.

Wizja lokalna

Jeśli tylko to możliwe, rzeczoznawca powinien dokonać wizji lokalnej wszystkich nieruchomości przedmiotowych, badając stan ksiąg wieczystych, wymagania planowania przestrzennego, zasięgnąć opinii specjalistów co do rozwiązań technicznych.

Metody

W przypadkach, w których chodzi o przyszłe funkcjonowanie wszystkich części przedsiębiorstwa oraz generowanie dodatknych przepływów finansowych (cash-flow) stosowane są następujące metody:

1. Klasyfikacja środków trwałych

Należy dokonać rozróżnienia między środkami trwałymi niezbędnymi do właściwego funkcjonowania przedsiębiorstwa (wycenianymi jako części przedsiębiorstwa jako całości) a takimi, które są zbędne (wyceniane będą osobno na podstawie wartości rynkowej).

2. Analizy wstępne

W tym przypadku chodzi o przeanalizowanie sił konkurujących ze sobą w sektorze ekonomicznym. Będą to: dostawcy; klienci; istniejąca konkurencja; produkty-odpowiedniki (substytuty); przyszła konkurencja (ew. przeszkody w wejściu lub opuszczeniu rynku).

Rzeczoznawca powinien przestudiować także łańcuch wartości dodanej, obecne i przyszłe konsekwencje podatkowe, konsekwencje wynikające z odpowiedzialności praw-

nej. Analizie poddane być muszą również słabe i mocne strony przedsiębiorstwa, jego strategia walki z konkurencją.

3. Metody wyceny przedsiębiorstwa funkcjonującego
 - a. metody bazujące na zdyskontowanych przepływach pieniężnych (cash-flow),
 - b. porównanie współczynników (mimo, iż metoda ta nie jest zbyt precyzyjna, zwykle warto jest przytoczyć kilka najczęściej używanych wskaźników),
 - c. kapitalizacja giełdowa,
 - d. kapitalizacja dywidend i zysków,
 - e. koszt odtworzenia środków trwałych (metoda nie zalecana).

Metody dla środków trwałych, które nie są niezbędne dla funkcjonowania przedsiębiorstwa

Następujące metody służą do obliczenia wartości likwidacyjnej środków trwałych w przypadku likwidacji przedsiębiorstwa lub określenia wartości alternatywnych dla kredytów hipotecznych:

- a. metoda porównawcza,
- b. metody kapitalizacji,
- c. metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych (cash-flow),
- d. metody odtworzeniowe,
- e. metody ekonometryczne.

Wymagania prawne

Zależnie od celu wyceny, odpowiednie wymagania odnoszące się do księgowości i podatków mogą wpłynąć na wartość funkcjonującego przedsiębiorstwa. Rzeczoznawca musi zbadać, czy przeciwko przedsiębiorstwu nie toczą się jakieś procesy sądowe, czy nie złożono na nie jakiejś skargi; jednym słowem: czy nie zaistniała sytuacja mogąca wpłynąć na stan finansów przedsiębiorstwa. W przypadku, gdy przynosi ono straty, powinno się obliczyć ewentualne korzyści podatkowe dla nabywcy przedsiębiorstwa. Nie bez znaczenia pozostaje zagadnienie zasobów ludzkich i jego wpływu na cash flow przedsiębiorstwa.

Zawartość operatu szacunkowego

Operat szacunkowy powinien być zgodny z zasadą bezstronności i przejrzystości, a zawierać powinien przynajmniej: cel wyceny, przyjęte założenia, wykaz wykorzystanej dokumentacji, źródła informacji, zastosowaną metodologię, wyniki, zastrzeżenia.

Kompetencja zawodowa

Ogólnie mówiąc – wycena przedsiębiorstwa wymaga udziału całego zespołu ekspertów z różnych dyscyplin, odpowiednich dla różnych celów wyceny.

Na podstawie powyższego schematu przeprowadzono badania nad wyceną przedsiębiorstwa w czterech krajach Unii Europejskiej. Badaniem objęto Hiszpanię, Holandię, Portugalię i Wielką Brytanię. Oto niektóre wyniki:

Główne źródła informacji na temat przedsiębiorstw

źródła oficjalne/państwowe:

Hiszpania: Instituto Nacional del Estadística (Państwowy Instytut Statystyczny), rejestry handlowe, Banco de España (bank narodowy). Holandia: Izba Handlowa, księgi wieczyste, państwowe służby statystyczne. Portugalia: Banco de Portugal, Państwowy Instytut Statystyczny, Gabinetes de Estado et Planeamento (Ministerstwo Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej).

źródła prywatne:

Informacji dostarczają firmy konsultingowe takie jak np. Ardan, Dun&Bradstreet analizy rynku, biuletyny giełdowe, biura księgowe.

Podatek od przedsiębiorstw (jako procent dochodów)

Hiszpania – 37%, Holandia – 35%, Portugalia – od 20% do 39,6%, W. Brytania – 33% w 1997, zredukowany do 31% w najnowszym budżecie.

Ewentualne ulgi

Hiszpania: pewne rodzaje umów o pracę, ulgi lokalne, zależne od autonomicznych decyzji regionalnych, Holandia: w pewnych regionach (zależnie od liczby pracowników), Portugalia: przy inwestycjach przekraczających 5 mld dolarów, W. Brytania: inwestycje w maszyny i urządzenia, specjalne strefy ekonomiczne (w pierwszym roku działalności 100 proc. zwolnienie z podatku).

Regulacje prawne

Główne regulacje i zasady stosowane w wycenie przedsiębiorstw: Hiszpania i W. Brytanii – nie istnieją żadne regulacje prawne; Holandia: tylko w przypadku firm notowanych na giełdzie; Portugalia: ustawodawstwo krajowe i obowiązujące w Unii Europejskiej (obecnie zmieniane)

Wymagania w stosunku do rzeczoznawców

Hiszpania – prawo nie przewiduje żadnych wymagań co do kwalifikacji rzeczoznawców; Holandia – podobnie jak w Hiszpanii, choć większość wycen przedsiębiorstw przeprowadzają firmy księgowe; Portugalia – nie istnieją żadne specjalne wymagania, wyceny zwykle przeprowadzane są przez ekonomistów i inżynierów; W. Brytania – rzeczoznawcy brytyjscy zwykle nie przeprowadzają wycen przedsiębiorstw – podobnie jak w Holandii zajmują się tym księgowi.

W Polsce, póki co, wyceną przedsiębiorstw interesują się także rzeczoznawcy. □

WYCENA NIERUCHOMOŚCI A WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW

Podobieństwa, różnice i nowe problemy

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Określenie wartości nieruchomości, a także wartości przedsiębiorstw staje się w warunkach gospodarki polskiej zjawiskiem coraz powszechniejszym.

Wielu rzeczoznawców majątkowych mających uprawnienia zawodowe w zakresie wycen nieruchomości coraz częściej wycenia także przedsiębiorstwa, bądź ich części zorganizowane. Problem wyceny nieruchomości doczekał się nie tylko nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami lecz także od lat jest poddawany kodyfikacjom międzynarodowym. W Polsce dostępne są międzynarodowe standardy wyceny nieruchomości opracowane przez Międzynarodowy Komitet Wycen (TIAVSC), Europejskie Standardy Wyceny Nieruchomości (TEGoVA), czy standardy amerykańskie bądź angielskie. Wciąż rozwijane są standardy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, które przez fakt uchwalenia nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami zyskały dodatkowe znaczenie, gdyż ustawa przywołuje w kilku miejscach te zawodowe kodyfikacje.

Problem wycen przedsiębiorstw, mimo bardzo już bogatej literatury dostępnej także w Polsce, nie doczekał się standaryzacji, ani też uprawnień zawodowych. Stwarza to dla firm konsultingowych oraz rzeczoznawców określających wartości przedsiębiorstw spore nieraz kłopoty w interpretacji oraz doborze metod wyceny dla konkretnych obiektów. Brak analiz porównawczych pomiędzy wartością przedsiębiorstw a wartością nieruchomości skutkuje także błędami interpretacyjnymi, również przy wycenie niektórych nieruchomości. Celem niniejszego artykułu jest choćby częściowe wypełnienie tej luki.

Kryteria różniące wycenę nieruchomości i wycenę przedsiębiorstw

Różnice w wycenie nieruchomości i przedsiębiorstw wynikają z różnych przesłanek. Do podstawowych należy zaliczyć różnice wynikające z rodzaju wycenianych systemów. Zgodnie z Kodeksem cywilnym przez nieruchomość rozumie się: części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (gruntu), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków (lokale), jeżeli z mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności” (art. 46 Kc).

Nieruchomości podzielić można ponadto na:

- ❖ nieruchomości gruntowe – grunty, na których nie zostały wzniesione żadne budowle, budynki i inne urządzenia;
- ❖ nieruchomości zabudowane – grunty wraz z częściami składowymi gruntu tj. budynkami i innymi urządzeniami trwale z gruntami związanymi, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania;
- ❖ nieruchomości budynkowe – same budowle, budynki i urządzenia, jeżeli wynika to z przepisów szczegółowych (np. z art. 235 i 272 Kc);
- ❖ nieruchomości rolne (grunty rolne) – takie, które są lub mogą być wykorzystane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 46 Kc);
- ❖ nieruchomości budowlane (grunty budowlane) – takie, które są lub mogą być – zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wykorzystane do celów budowlanych.

Przedsiębiorstwo w rozumieniu Kodeksu cywilnego definiowane jest jako: „zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych. Obejmuje wszystko to, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, w szczególności:

- ❖ firmę (nazwę), znaki towarowe i inne oznaczenia indywidualizujące przedsiębiorstwo;
- ❖ księgi handlowe;
- ❖ nieruchomości i ruchomości należące do przedsiębiorstwa, w tym produkty i materiały;
- ❖ patenty, wzory użytkowe i zdobnicze;
- ❖ prawa wynikające z najmu i dzierżawy lokali zajmowanych przez przedsiębiorstwo.

Za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego”.

Przedmiotowe traktowanie przedsiębiorstwa wg Kc jest niewystarczające dla odróżnienia funkcji przedsiębiorstwa od funkcji nieruchomości. Przedsiębiorstwo, w rozumieniu ustawy z 1988 r. o działalności gospodarczej, jest bowiem systemem, podmiotem prowadzącym działalność gospo-

darczą – a działalność gospodarczą mogą uruchomić, prowadzić osoby wchodzące w skład podmiotu gospodarczego. Podmioty gospodarcze prowadzące działalność gospodarczą podzielić można na osoby fizyczne i osoby prawne z całym bogactwem różnych form takich jak: spółdzielnie, przedsiębiorstwa państwowe, spółki z o. o, i S.A. itp.

Na podstawie różnic wynikających z rodzaju systemu społeczno-technicznego, jakim jest przedsiębiorstwo, a obiektu martwego jakim jest nieruchomości przyjęto, że **źródłem dochodu generowanego przez przedsiębiorstwo jest jego działalność produkcyjno-usługowa, itp., a źródłem dochodu z nieruchomości jest głównie czynsz oraz dochody pozaczynszowe** (opłaty za parkingi, reklamy, opłaty za korzystanie z automatów – np. pralniczych itp.).

Następne różnice i podobieństwa wynikają z typów określanych wartości czy to przedsiębiorstwa, czy nieruchomości. Międzynarodowe, europejskie oraz polskie standardy dotyczące wycen nieruchomości wprowadzają dwa główne typy wartości nieruchomości: **wartość rynkową i wartość odtworzeniową**.

W ramach tych dwóch podstawowych typów wyróżnia się różne rodzaje wartości rynkowej np. wartość rynkową dla aktualnego stopnia zużycia, czy wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży. Również wprowadzone ostatnio przez ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych i wartość hipoteczno-bankowa, są pewnymi rodzajami wartości rynkowej.

Jeśli zaś chodzi o przedsiębiorstwa, to niestety brakuje ogólnie przyjętych definicji ich wartości. Tym samym pojęciom często nadaje się różne nazwy. Za podstawę różnicowania wartości należy, jak sądzę, przyjąć stwierdzenie, że: o wartości przedsiębiorstwa decyduje nie tylko wartość jego majątku, ale także zdolność tego majątku do przyniesienia dochodów.

Wartości przedsiębiorstwa można więc podzielić na podstawowe typy: wartości majątkowe i wartości dochodowe.

Wartości majątkowe

Do wartości majątkowych zaliczyć można wartość według **kosztów odtworzenia** (reproduction value). Wartość ta wymaga określenia kosztów nabycia, wytworzenia środków trwałych, a także obliczenie nakładów na założenie przedsiębiorstwa, nakładów poniesionych na zakup licencji, patentów oraz innych wartości niematerialnych np. szkolenia i naboru pracowników.

W następnym etapie należy dokonać wyliczeń stopnia zużycia środków trwałych, co jest stosunkowo proste i znane, a także stopnia zużycia wartości niematerialnych, co jest już dość trudne. Wartość odtworzeniowa przedsiębior-

stwa może więc być obliczana podobnie jak wartość odtworzeniowa nieruchomości. Do wartości majątkowych należy zaliczyć **wartość likwidacyjną** (liquidation value), którą określa się jako

sumę prawdopodobnych cen uzyskanych ze sprzedaży zbywanych aktywów materialnych i niematerialnych po uiszczeniu zobowiązań i kryteriów likwidacji. Wartość

majątkową określa się także poprzez **wartość księgową**, utożsamianą z wartością aktywów netto oraz z wartością skorygowanych aktywów netto.

Ta pierwsza obliczana jest według wzoru:

$$V=A-P_o,$$

gdzie A – aktywa według bilansu; P_o – pasywa obce

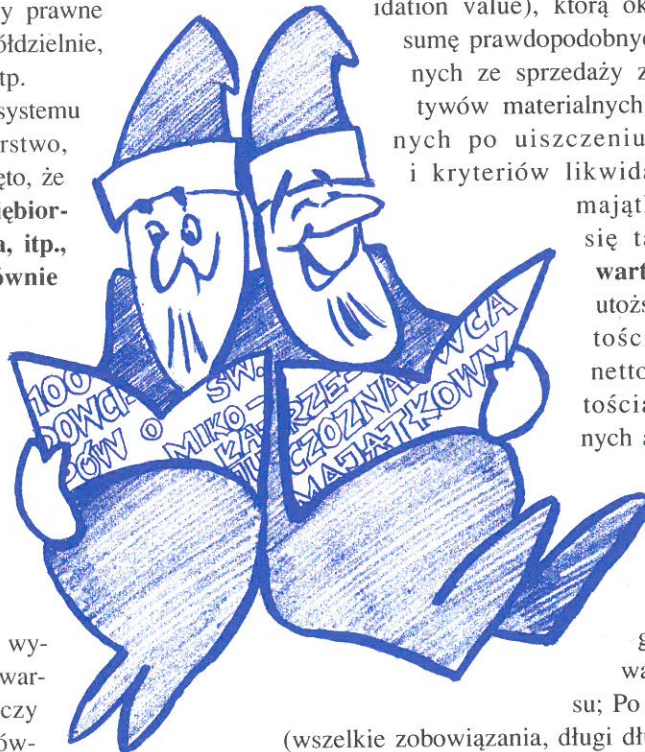
(wszelkie zobowiązania, długi długoterminowe).

Wartość skorygowanych aktywów netto wymaga weryfikacji zarówno aktywów, a także pasywów obcych. W moim przekonaniu korekta powinna polegać na określeniu wartości rynkowej zarówno aktywów jak również pasywów obcych. Określenie wartości rynkowej aktywów powinno być dokonane pod kątem ich zdolności do kreowania wyników ekonomicznych przedsiębiorstwa.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy, wśród wyszczególnionych wartości majątkowych można wyróżnić **wartości rynkowe** (jak wartość likwidacyjna czy wartość określona metodą skorygowanych aktywów netto) oraz wartości nie będące wartościami rynkowymi (wartość księgową i wartość odtworzeniową). Porównując więc typy szacowanych wartości nie można przyjmować, że określając wartość przedsiębiorstwa metodami majątkowymi, otrzymamy wyłącznie wartości odtworzeniowe, a nie rynkowe – jak to jest w przypadku zastosowania metody odtworzeniowej przy wycenie nieruchomości.

Wydaje się, że metodę „kosztów likwidacji” z podejścia kosztowego należałoby przenieść do podejścia mieszanego, gdyż jest to metoda bliska metodzie pozostałościowej.

Zarówno przedsiębiorstwa, jak i nieruchomości, wyceniane są na podstawie dochodu (zysku) jaki generują. Przy wycenie nieruchomości, oprócz zasady, że podstawowym źródłem dochodu jest czynsz, przyjęto także drugą ważną zasadę, że przy szacowaniu wielkości strumieni pieniężnych **nie uwzględnia się podatku dochodowego właściciela nie-**



ruchomości. Uwzględnia się natomiast wszelkie koszty związane z nieruchomością, jako taką, np. podatek od nieruchomości, koszty eksploatacyjne itp. W podejściu dochodowym używamy dwóch metod: inwestycyjnej i zysków (dochodową), a także dwie techniki: technikę kapitalizacji prostej i technikę zdyskontowanych strumieni pieniężnych.

Określając wartość nieruchomości techniką zdyskontowanych przyszłych strumieni pieniężnych, oprócz znanych kłopotów z całościowym określeniem prognozy tych strumieni, poważny problem nastęrcza określenie wartości rezydualnej we wzorze:

$$W_{DCF} = \frac{CF_1}{1+r} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{RV}{(1+r)^t}$$

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym powinna dawać wartość rynkową, co pociąga za sobą konieczność, aby każdy z członów wzoru odzwierciedlał cząstkowe wartości rynkowe. Tymczasem w pewnych publikacjach pojawia się pogląd, że gdy nieruchomość po okresie prognozy przestaje przynosić dochody, wartość pozostałą należy określić metodą odtworzeniową. Nie jest to podejście właściwe, chyba że mamy na myśli jej wartość likwidacyjną.

Według E. Mączyńskiej [2] podstawą wyznaczenia dochodowej wartości przedsiębiorstwa mogą być:

- ❖ **zdyskontowane salda przepływów pieniężnych,**
- ❖ **zdyskontowane dywidendy,**
- ❖ **giełdowe ceny akcji danego przedsiębiorstwa,**
- ❖ **ceny na rynku realnym uzyskane za przedsiębiorstwa o podobnym do wycenianego profilu I uwarunkowaniach ekonomiczno-finansowych.**

Jak wynika z powyższego zestawienia, dwie ostatnie podstawy wyceny mogą, przez analogię do metody cenowo-porównawczej wycen nieruchomości, rozwinąć się w jakąś metodę cenowo-porównawczą wycen przedsiębiorstwa i ich części zorganizowanych.

Określając wartości rynkowe metodami opartymi o dochód, często powinniśmy pamiętać o następującej formule:

$$W_r = W_d - W_z,$$

gdzie

W_r – wartość rynkowa (przedsiębiorstwa, nieruchomości)

W_d – wartość dochodowa (rynkowa)

W_z – wartość rynkowa obiektów zbędnych, które nie uczestniczą w pomnażaniu dochodu przedsiębiorstwa lub nieruchomości.

W technice zdyskontowanych strumieni pieniężnych przy wycenie przedsiębiorstwa, dużych trudności nastęrcza określenie wartości rezydualnej. W niektórych publikacjach podaje się, że po zakończeniu okresu prognozy, jeśli przedsiębiorstwo zaprzestanie swojej działalności, to taką wartość można określić jako wartość odtworzeniową nieruchomości. Jest to pogląd niestuszny, gdyż takie podejście

może zniekształcić określaną wartość przedsiębiorstwa.

Należy wartość rezydualną RV określić również jako wartość rynkową, co wymaga często założenia nowej funkcji dla budynków przedsiębiorstwa np. magazynowej, handlowej itp. Pamiętać też należy o gruntach i określeniu ich wartości rynkowej. W praktycznych wycenach przedsiębiorstw i nieruchomości, zbyt rzadko przy wycenie wartości rezydualnej zakładamy, że od ostatniego roku prognozy czynsze będą spadać w określonym tempie.

Spółród tzw. **metod mieszanych** stosowanych przy wycenie przedsiębiorstw, stosowane są metody określające wartość na podstawie średniej z wartości majątku i wartości dochodowej (**szwajcarska, szttgardzka, wie-deńska**). Moim zdaniem wyciąganie średniej arytmetycznej czy średniej ważonej z całkiem różnych wartości jest nieprawidłowe i może służyć jedynie jako sposób ustalania ewentualnej ceny sprzedaży.

Specyficzne metody wyceny przedsiębiorstw nie mające analogii przy wycenie nieruchomości, to metody dyskontowania **zysku dodatkowego, metody mnożnika zysku, mnożnika wartości księgowej oraz wycena wartości akcji np. według formuły Gordona-Shapiro:**

$$P = \frac{D}{r-g}$$

gdzie

P – wewnętrzna wartość akcji

D – ostatnia kwota dywidendy

r – stopa dyskontowa

g – stopa wzrostu dywidendy.

Na zakończenie tych rozważań przytoczyć należy, że według Rozporządzenia Rady Ministrów z 3 czerwca 1997 r. w sprawie zakresu analizy spółki oraz przedsiębiorstwa państwowego, sposobu jej zlecenia, opracowania, zasad odbioru i finansowania oraz warunków, w razie spełnienia których można odstąpić od opracowania analizy – wycenę należy przeprowadzić przy użyciu co najmniej dwóch metod spośród następujących:

- ❖ **zdyskontowanych przyszłych strumieni pieniężnych,**
- ❖ **wartości odtworzeniowej,**
- ❖ **wartości skorygowanej aktywów netto,**
- ❖ **skorygowanej wartości likwidacyjnej,**
- ❖ **przy zastosowaniu mnożnika zysku.** □

Literatura

1. Boczek Z., Copeland T., Koller T., Murrin J.: „Wycena, mierzenie i kształtowanie wartości firm”; WIG Press, Warszawa 1997 r.
2. Mączyńska E.: „Metody wyceny wartości przedsiębiorstw i składników ich majątku”, MSN, Warszawa 1997 r.
3. Rutkowski A.: „Ekonomiczne wartości dodane”, UW, Warszawa 1997 r.
4. Kucharska-Stasiak E.: „Nieruchomość a rynek” PWN, Warszawa, 1997 r.



Poland
 Dell Computer Poland Sp. z o.o.
 ul. Srebrna 16, 00-810 Warszawa
 Tel: (48-22) 620 78 98, Fax: (48-22) 620 45 84

Najlepszy interes – interes klienta

Koncepcja bezpośredniej sprzedaży produktów nowoczesnej technologii informatycznej, wdrożona przez Michaela Della jeszcze w 1984 roku, coraz bardziej okazuje się być właściwym sposobem kontaktowania się producenta z użytkownikiem jego technologii. Świadczą o tym m.in. ekonomiczne wyniki firmy, która w ciągu jednego dziesięciolecia awansowała z garażu do światowych rankingów największych potentatów wolnego rynku. Wymowne potwierdzenie trafności wizji Della przyniósł w ostatnich latach Internet – narzędzie jakby stworzone specjalnie do pełnej realizacji koncepcji sprzedaży bezpośredniej.

Od klienta do produktu

Realizacja strategii firmy Dell jest możliwa dzięki konsekwentnemu działaniu na czterech polach: • budowa komputerów według zamówienia klienta, • utrzymywanie ścisłych związków z klientami, • realizacja zaawansowanych usług odpowiadających potrzebom klienta oraz • partnerska współpraca z wiodącymi wytwórcami informatycznej technologii. Działania podejmowane w trzech pierwszych sferach mają na celu maksymalne zbliżenie firmy do rynku, natomiast rozwijanie bliskiej współpracy z firmami, które oferują najbardziej zaawansowane technologie informatyczne, umożliwia Dellowi produkcję systemów komputerowych na najwyższym poziomie. Wynikiem współpracy z technologicznymi liderami w swoich dziedzinach takimi jak Intel (procesory), Microsoft (systemy operacyjne i oprogramowanie biurowe), Novell (systemy sieciowe), 3Com (sprzęt sieciowy), SAP (systemy wspomagające zarządzanie), czy Sony (monitory), są komputery różnych klas – od przenośnego notebooka do wydajnych serwerów sieciowych. Podejmując współpracę z najbardziej innowacyjnymi dostawcami podzespołów, Dell zajmuje pozycję partnera integrującego w ramach własnych systemów technologie informatyczne najlepsze z dostępnych na rynku komputerowym.

Dell był pierwszym na świecie producentem komputerów osobistych, który w całej rodzinie swoich komputerów osobistych zastosował procesor Intel 80486. Sprzedaż komputerów z zainstalowanym systemem Windows'95 rozpoczęła się w tym samym dniu, w którym zaproponował go swoim klientom Microsoft. Partnerstwo z 3Com umożliwia zestawianie komputerów Della w dobrze działającą sieć natychmiast po rozpakowaniu.

Polisa wbudowana w komputer

Nowoczesność konstrukcji przejawia się nie tylko w zastosowaniu najlepszych elementów, ale również w zapewnieniu możliwości bezproblemowej obsługi technicznej i rozbudowy konfiguracji. Niezawodność, będąca kluczowym czynnikiem

w przypadku systemów sieciowych działających przez 7 dni w tygodniu po 24 godziny na dobę, to czynnik najbardziej doceniany przez użytkowników Della. Wynika ona nie tylko ze stosowania wysokiej jakości, pewnie działających elementów, lecz również z konstrukcji przewidującej dublowanie tych podsystemów, których uszkodzenie uniemożliwiłoby funkcjonowanie komputera. W razie awarii system sam uruchamia zapasowy podzespół zachowując zdolność dalszego działania. Do tego należy dodać bogate oprogramowanie diagnozowania i monitorowania pracy kluczowych podzespołów – dysków, zasilania, systemu chłodzenia itp., przy czym znaczną część sytuacji awaryjnych można opanować zdalnie, tzn. z odległego miejsca, nawet z domowego komputera połączonego z systemem przez telefon.

Na każdą kieszeń

Elastyczność postawy Della wobec swoich klientów szczególnie dobrze przejawia się w jego polityce regionalnej, w której – mimo konsekwentnego stosowania tych samych pryncypiów marketingowych – wyraźnie widać dążenie do zrozumienia potrzeb i oczekiwań lokalnych. W Polsce ten sposób działania przejawia się szczególnie wyraźnie w elastycznej polityce finansowej wobec klientów, których nie zawsze stać na jednorazowe wykładanie dużych sum pieniędzy.

W przypadku dużych zakupów Dell proponuje, we współpracy z polskim oddziałem ING Lease, korzystne warunki leasingu klasycznego operacyjnego lub finansowego, a także w bardziej wyrafinowanych formach, np. lease back. Ponadto, klienci chcący dokonać wymiany sprzętu starszej generacji na nowoczesny, mają możliwość odsprzedaży Dellowi starego sprzętu. Klienci, którzy z jakichś względów muszą stale utrzymywać sprzęt komputerowy na najwyższym poziomie technologicznym, mogą wykupić coś w rodzaju polisy gwarantującej regularne odświeżanie sprzętu w miarę rozwoju światowej technologii – bez tego częste aktualizacje dokonywane w zwykłym trybie byłyby znacznie bardziej kosztowne.

Okiem klienta

Ostatecznym, mimo że pośrednim, dowodem na trafność oferty firmy, jej zdolności odgadywania życzeń i potrzeb klientów, jest jej kondycja finansowa – bo dobre wyniki sprzedaży są przede wszystkim skutkiem zadowolenia użytkownika, który inwestuje w produkt swoje pieniądze.

Oto miara wartości produktu Della – mimo bardzo ostrej konkurencji w 1996 roku sprzedaż w skali światowej wyniosła 5,3 mld USD i za ostatnie cztery kwartały przyniosła całkowitą sprzedaż 9,8 mld USA. Jest to najwyższa w całej branży komputerowej dynamika wzrostu, lokująca firmę Dell w czołówce najbardziej renomowanych rankingów, pism Fortune i Business Week.

STOSOWANIE „ZASADY KŁOPOCIŃSKIEGO” PRZY UWZGLĘDNIANIU WPLYWU INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY W SZACOWANIU GRUNTÓW KOMERCYJNYCH W WARSZAWIE

Bohdan Stępień

W nr 1/1997 „Rzeczoznawcy Majątkowego” zamieszczona została ostatnia publikacja Waława Kłopocińskiego artykuł pt. „Wskaźnik intensywności zabudowy jako pomoc w szacowaniu gruntów”, podający praktyczne przykłady stosowania wzoru Tiemanna i jego modyfikacji. Pod tym artykułem ukazał się krytykujący go komentarz Redaktora Naczelnego kwartalnika. W komentarzu tym autor używa między innymi takich określeń: „takie obliczenia mijają się z prawdą i zdrowym rozsądkiem”; „zasady metody cenowo-porównawczej wymagają, by wartość rynkową wycenianej nieruchomości ustalić na podstawie minimum trzech nieruchomości”; „ceny gruntów nie zależą więc wyłącznie od planowanej intensywności zabudowy”. Inż. Waław Kłopociński nie mógł już niestety odpowiedzieć na te uwagi, ponieważ w dniu ukazania się tego numeru pisma, pożegnaliśmy Go z wielkim żalem po raz ostatni na Cmentarzu Powązkowskim, wspominając jego zasługi i osiągnięcia w praktyce szacowania nieruchomości w Warszawie. Inż. Kłopociński napisał między innymi bardzo cenioną i przydatną książkę pt. „Wycena nieruchomości miejskich (zasady i przykłady)” [1]. W następnym numerze (2/97) „Rzeczoznawcy Majątkowego” przedstawiliśmy wspólnie z inż. Ryszardem Witowskim artykuł [2], w którym uzasadniliśmy słuszność i zalety kwestionowanej zasady, proponując nazywanie jej „zasadą Kłopocińskiego”.

W ostatnim numerze (3/97) „Rzeczoznawcy Majątkowego” ukazał się artykuł [3], w którym nazwano podstawowym błędem „mechaniczne kopiowanie obcych reguł i stosowanie wzorów Tiemanna do wyceny nieruchomości gruntowych”. Dla udowodnienia podaje się dalej tabelę, która porównuje cztery pary nieruchomości, pomijając inne zasadnicze różnice między nimi i nie korygując pozostałych cech rynkowych, a mianowicie:

- porównuje się grunt zabudowany (ul. Widok 8), którego wartość prawa użytkowania wieczystego sprzedano w obrocie wtórnym, z gruntem nie zabudowanym (ul. Skorupki), którego prawo użytkowania wieczystego sprzedano w drodze przetargu w obrocie pierwotnym,
- porównuje się grunt zabudowany budynkiem zabytkowym (ul. Zielna 37) z gruntem nie zabudowanym (Al. Jana Pawła II 15),

- porównuje się grunt zabudowany (ul. Warecka 11), którego wartość prawa użytkowania wieczystego przekazano w trybie bezprzetargowym (uwłaszczenie), z gruntem nie zabudowanym (ul. Bagno), którego prawo użytkowania wieczystego sprzedano w drodze przetargu,
- porównuje się grunt zabudowany budynkiem zabytkowym (ul. Zielna 37) z gruntem nie zabudowanym (Al. Jana Pawła II 23);

Właściwość wyboru par obiektów „podobnych”, znajomość ich cech rynkowych oraz wyniki uzyskane w tej tabeli i wyciągnięte z niej wnioski, pozostawiam bez komentarza.

Następnie w artykule [3], nazywa się bardziej uzasadnionym i prostszym, stosowanie do tego celu współczynnika „E”, tj. stosunku wartości rocznego czynszu z wynajmu powierzchni biurowych (lub innych) w zabudowie gruntu do powierzchni działki (a nie „ceny działki” jak błędnie podano w artykule). Twierdzenie że to jest bardziej uzasadnione i prostsze, pozostaje w artykule bez uzasadnienia. Ale dla każdego rzeczoznawcy jest przecież oczywiste, że czynsz z wynajmu powierzchni użytkowej zabudowy jest wprost proporcjonalny do powierzchni całkowitej tej zabudowy (przy tej samej klasie obiektów), która podzielona przez powierzchnię działki daje intensywność zabudowy „i”. Stosując współczynnik „E” do korekty wartości gruntu (zwłaszcza przy zasadzie maksymalnego wykorzystania cennego gruntu w Warszawie) uzyska się więc bardzo podobne wielkości poprawek do wartości uzyskiwanych z bezpośredniego stosowania intensywności zabudowy „i”. Postępowanie takie jest niewłaściwe i nie znajduje potwierdzenia w praktyce szacowania i na rynkach nieruchomości.

Stwierdził to już w 1976 r. Tiemann i opublikował swój wzór w Berlinie. Niemiecki rynek nieruchomości ma już kilkudziesięcioletnie doświadczenia, a my mamy dopiero kilkuletnie. Przecież obecnie przejmujemy wiele norm, przepisów i zasad z krajów Unii Europejskiej, do której mamy wkrótce wstąpić. Warszawski rynek nieruchomości gruntowych w ciągu ostatnich kilku lat w pełni potwierdził słuszność „zasady Kłopocińskiego”, według której należy odpowiednio modyfikować (wzorem Tiemanna) wartości

Zestawienie cen gruntów o charakterze biurowym i usługowym sprzedanych w drodze przetargów w dzielnicy Śródmieście oraz cen obliczonych z zastosowaniem „zasady Kłopotocińskiego”

Lp.	data	ulica	wskaźnik „i”	wskaźnik „v”	poprawki w USD		cena 1 m ² w USD		
					„v”	inne cechy	zblizona	transakcji	różnica
1.	94-06	Karmelicka 10	2,13	1,50	-200	-280	320	272	-48
2.	95-05	Pl. Teatralny	4,16	2,25	+96	-80	816	800	-16
3.	95-06	Zielna 37	5,00	2,54	+216	-200	816	747	-69
4.	95-10	Rondo ONZ/ J. Pawła II	6,43	3,00	+400	+80	1280	1143	-137
5.	95-11	Krucza/Piękna	6,30	2,96	+384	-	1184	1263	+79
6.	95-11	Zielna/Próżna	3,50	2,02	+8	-	808	657	-151
7.	95-12	Marszałkowska/ /Hoża	7,78	3,43	+568	+160	1528	1486	-42
8.	95-12	Ks. Skorupki	7,60	3,37	+544	+40	1384	544	+160
9.	96-02	Przemysłowa 30	1,51	1,24	-304	-240	256	269	+13
10.	96-12	Bagno 6	4,22	2,28	+112	+40	952	1078	-126
średni obiekt porównawczy			3,50	2,00			800		

„i” lub „E”, a nie przyjmować je wprost. Wynika to wyraźnie z zamieszczonego poniżej zestawienia. Nazywa się więc stosowanie jednej zasady podstawowym błędem, a proponuje drugą, która spowodować może prawdziwe błędy w przypadku jej zastosowania w praktyce i przyczynić się do zwiększenia ilości „nieudanych” wycen gruntów w Warszawie, o czym wspomniano w artykule [2]. Słuszność „zasady Kłopotocińskiego” opartej na wzorze Tiemanna lub v-i (który daje bardzo zbliżone rezultaty) na warszawskim rynku nieruchomości, uzasadnia między innymi tabela w artykule [2] oraz zestawienie cen dziesięciu nieruchomości gruntowych, przedstawione powyżej. □

Uwagi do tabeli

- Wszystkie grunty sprzedano w użytkownictwie wieczyste (w obrocie pierwotnym) w drodze pisemnych przetargów nieograniczonych rozstrzygniętych w części niejawniej (nie było więc licytacji).
- Wskaźnik „v” obliczono wg wzoru Tiemanna, tj.: „v” = $0,6 \sqrt{i} + 0,2 i + 0,2$ w którym intensywność zabudowy „i” = Pc: Pg (patrz [2]).
- W rubryce poprawki – inne cechy podano sumę poprawek ze względu na wpływ lokalizacji, powierzchni działki i jej zabudowy. Jak widać w większości obiektów, poprawka ze względu na „v” ma znacznie większy wpływ od innych poprawek (średni obiekt porównawczy przyjęto wg [2]).
- Podane w ostatniej rubryce różnice pomiędzy cenami transakcyjnymi, a obliczonymi z zastosowaniem „zasady Kłopotocińskiego” nie przekraczają 12 %, za wyjątkiem obiektu 1 (18 %) i obiektu 6 (23 %).
- Informacje o obiektach podane w zestawieniu (za wyjątkiem obiektu 1) były już publikowane w nr 1/96 i 1/97 „RzZM”.

Literatura

1. Kłopotociński W.: „Wycena nieruchomości miejskich (zasady i przykłady)”, S.G.P., Warszawa 1995;
2. Stępień B., Witowski R.: „Wskaźniki intensywności zabudowy budynkami biurowo-usługowymi Śródmieścia Warszawy w powiązaniu z planem zagospodarowania przestrzennego i ich wpływ na wartość gruntów”, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2/1997;
3. Prystupa M., Szymański J.: „Podstawowe błędy w wycenach nieruchomości metodą cenowo – porównawczą”, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3/1997.

Od Redaktora Naczelnego

Mgr inż. Bohdan Stępień nie chce, jak widać, uznać zasady, że cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny a nie uniwersalny. Wzór Tiemanna nie może więc być traktowany jak wzór Einsteina czy prawo Archimedesusa. Nie ma więc nic do rzeczy stwierdzenie, że rynek niemiecki jest, lub był, bardziej rozwinięty niż polski. Mogę się nawet założyć, że wzór z 1976 r. nie pasuje do obecnych warunków także w Niemczech. Może we wzorze należałoby dodać 0,5 a nie 0,2? Nikt tego nie wie. Empiryczne wzory dotyczą konkretnych sytuacji i nie mogą być bez dodatkowych badań przydatne gdzie indziej. Gdyby kol. Stępień wiedział jak takie wzory powstają, sądzę, że nie upierałby się tak zapalczywie przy tym wzorze.

Przytoczona w poprzednim artykule tabela „obalająca” wzór Tiemanna jest jak najbardziej stosowna. To przecież nie ja, ale „wielbiciele” tego wzoru czynili z intensywnością zabudowy jedyną cechą rynkową. Czynił tak również św. pamięci inż. Wacław Kłopotowski, co nie umniejsza przecież jego innych zasług i mojego szacunku do jego pamięci. Uważam także, że współczynnik „E” uwzględniający iloraz czynszu rocznego do powierzchni działki jest o wiele lepszym wskaźnikiem intensywności zabudowy niż liczba pięt budyńku. Tylko przy pełnym wykorzystaniu powierzchni można wpływ intensywności na wartość gruntu mierzyć liczbą pięt. Gorzej będzie, gdy np. ze względu na trudności parkingowe lub inne, jednakowo wysokie biurowce będą miały różny stopień wynajmu powierzchni. Na tym pragnę ostatecznie zakończyć tę polemikę.

HOSSA NA RYNKU ZIEMI – PRÓBA ANALIZY

Roman Fortuna

HOSSA (ang. boom): podnoszenie się kursów giełdowych; w handlu giełdowym rodzaj operacji mającej charakter spekulacyjny. Polega ona na zorganizowanym zakupie dużej ilości towarów, będących przedmiotem obrotu na określonej giełdzie, przez grupę spekulantów giełdowych, w celu spowodowania wzrostu cen na dane towary. Spekulanci wpływający na powstanie hossy po spowodowaniu wzrostu cen (kursów) wyprzedają z kolei zakupione uprzednio towary po stosunkowo wysokich cenach. (...) Termin używany jest także dla określenia zwykłej tendencji cen na giełdzie lub rynku.

Powyższa definicja zaczerpnięta została ze „Słownika Handlu Zagranicznego” opracowanego przez K. Białeckiego, A. Dorosza, W. Januszkiewicza, wydanego przez PWN. Prawdopodobnie zastanawiają się Państwo co termin ten ma wspólnego z nieruchomościami. Jednak umieszczenie go w tytule i zaczerpnięcie jego definicji z powyższego słownika nie jest przypadkowe. Po pierwsze: rynek kapitałowy, z którym powyższy termin jest najczęściej kojarzony, ma wiele wspólnego z rynkiem nieruchomości. Po drugie: czy po głębokim zastanowieniu się nie można stwierdzić, że wszelkie usługi na rynku nieruchomości są zawsze mniej lub bardziej związane z ich obrotem czyli handlem. Jednym słowem zdefiniowany powyżej termin, który został użyty na potrzeby opisu zachowań na rynku nieruchomości, jest jak najbardziej poprawny. Dlatego twierdząc, że w chwili obecnej na rynku nieruchomości niezabudowanych w Polsce panuje hossa, co jest równoznaczne z większą ilością zleceń dla nas, chciałbym Państwu przedstawić kilka osobistych spostrzeżeń na temat tego specyficznego rynku i dokonać podstawowej analizy zarówno jego rozwoju jak i obecnych trendów występujących na nim. Z całą pewnością

ogólne tło ekonomiczne

zdominowane transformacją polskiej gospodarki, z centralnie planowanej na wolnorynkową, było pełne znaczących zmian zarówno gospodarczych jak i politycznych. Odpowiednio w latach 1994-96 utrzymywał się wysoki dochód narodowy brutto 5,2%, 7,0% i 6,5%, spadła inflacja z 32,4 % do 18,6% i spadło bezrobocie. W wielu przypadkach zmiany te sprzyjały realizacji wysoce dochodowych interesów, szczególnie spekulacyjnych. Równoległe wzrosło zainteresowanie zagranicznych inwestorów inwestycjami w Polsce, którzy w mojej opinii zaczęli wywierać duży wpływ na zachowania i trendy w niektórych sektorach rynku nieruchomości. Powyższe czynniki spowodowały dynamiczny

rozwoj rynku nieruchomości w Polsce, jak i ciągły wzrost popytu na nieruchomości komercyjne. **Sz szczególnie duży wzrost popytu wystąpił na rynku nieruchomości niezabudowanych**, które były i są nabywane głównie pod przysze inwestycje handlowe, usługowe, magazynowe, produkcyjne lub biurowe. Największa ilość transakcji nastąpiła pod pierwsze dwie kategorie inwestycji. Dlatego w dalszej części artykułu skupię się jedynie na nieruchomościach nabywanych pod działalność handlową i usługową.

Trzy lata temu podaż gruntów przeznaczonych pod handel i usługi przewyższała popyt. Jednak w wyniku stopniowego wzrostu popytu na nieruchomości nad ich podażą od połowy 1995 r., który odnotowuje się w niektórych regionach Polski, obecnie proporcje te kształtują się odwrotnie. Głównymi inwestorami w tym okresie były i nadal są duże zagraniczne sieci handlowe, koncerny paliwowe, międzynarodowe korporacje oraz indywidualni polscy i zagraniczni przedsiębiorcy. Od 1996 r. po stronie popytu zauważalny jest również trend nabywania nieruchomości, które położone są poza centrami miast, pod budowę obiektów magazynowych. Jednak ze względu na coraz wyższe oczekiwania cenowe właścicieli, które z pewnością będą rosły, nabycie odpowiedniej nieruchomości, położonej nawet na peryferiach miast, staje się coraz trudniejsze. Podaż atrakcyjnych nieruchomości gruntowych w dużych i średnich miastach stale spadała. Dotyczyło to przede wszystkim centralnych obszarów miast, ale także peryferii, gdzie w chwili obecnej coraz trudniej jest znaleźć odpowiednie nieruchomości, szczególnie położone wzdłuż głównych dróg wylotowych z miast. Z tego powodu coraz częściej występują przypadki zakupu po bardzo niskich cenach prywatnych lub będących we władaniu AWRSP gruntów rolnych, które są następnie odpowiednio przekształcane na grunty budowlane pod handel lub usługi. Jednak cały ten proces jest bardzo czasochłonny i w wielu przypadkach ryzykowny. W następstwie zaczął się tworzyć spekulacyjny obrót nieruchomościami, który jest prowadzony przez niektórych polskich przedsiębiorców. Jedną z metod prowadzącą do „zabezpieczenia nieruchomości” jest podpisywanie przez nich przedwstępnych umów nabycia nieruchomości i następnie poszukiwanie nabywcy, który gotowy jest zapłacić więcej. Po znalezieniu takiego kupca następują szybko dwie transakcje kupna sprzedaży na których korzystają wszyscy, ale głównie rzutcy przedsiębiorcy, którzy w rezultacie często kształtują podaż na rynku lokalnym. Na rynku nieruchomości niezabudowanych od 1995 roku można wyróżnić następujące

Trendy:

- Odpowiednia podaż nieruchomości niezabudowanych, która zaspokaja popyt, występuje obecnie jedynie poza centrami miast liczącymi powyżej 250.000 mieszkańców oraz w mniejszych miastach. Jednak generalnie występuje brak nieruchomości mających uregulowany stan prawny. Z tego powodu coraz częściej podaż zwiększają nieruchomości zabudowane obiektami nadającymi się do wyburzenia oraz nieruchomości rolne, które położone są poza centrami miast i sukcesywnie przekształcane w planie zagospodarowania przestrzennego na nieruchomości budowlane przeznaczone na handel lub usługi.
- Popyt reprezentowany jest nadal przez kilka koncernów paliwowych, wiele sieci handlowych, kilka sieci dealerów samochodowych i małych polskich przedsiębiorców.
- Większość firm zagranicznych uzależniło swoje decyzje dotyczące miejsca podjęcia inwestycji w Polsce, przede wszystkim od stopnia rozwinięcia infrastruktury technicznej i drogowej, wykształcenia potencjalnej siły roboczej w danym rejonie, etc. Podejście to zdeterminowało zainteresowanie większości firm zagranicznych takimi miastami jak: Bielsko-Biała, Gdańsk, Kraków, Katowice, Łódź, Poznań, Szczecin, Warszawa i Wrocław. Spowodowało to szybki wykup najatrakcyjniejszych terenów inwestycyjnych w w/w miastach, których i tak brakowało.
- W określonych branżach zauważalne było zainteresowanie województwami charakteryzującymi się wysokim stopniem bezrobocia, na terenie których znajdowało się wiele przedsiębiorstw państwowych posiadających nadwyżki majątkowe w postaci nieruchomości nadających się na inwestycje komercyjne.
- Warszawa, ze względu na swoją specyficzną strukturę własnościową nieruchomości, w wyniku której istnieje mała podaż nieruchomości przeznaczonych pod usługi komercyjne, w miarę upływu czasu zaczęła być omijana przez inwestorów zagranicznych, którzy w swojej strategii rozwoju wybrali inne regiony Polski jako cel planów inwestycyjnych.
- Zauważalny jest trend wystawiania na rynek nieruchomości z rozpoczętymi przez polskich przedsiębiorców inwestycjami handlowymi/usługowymi, co w niektórych przypadkach znacznie powiększa podaż danego typu nieruchomości na rynku lokalnym.
- Najbardziej poszukiwane i zarazem drogie były grunty przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na handel lub usługi.
- Mała podaż gruntów zlokalizowanych w centrach miast liczących powyżej 500.000 mieszkańców spowodowała

w chwili obecnej poszukiwanie terenów zlokalizowanych dalej od ich centrów, oraz zwrócenie się popytu w kierunku miast liczących od 250.000 do 500.000 mieszkańców. W wyniku tego, w ciągu najbliższych dwóch lat można się spodziewać znacznego wzrostu cen dla tak położonych nieruchomości, szczególnie w południowej części Polski.

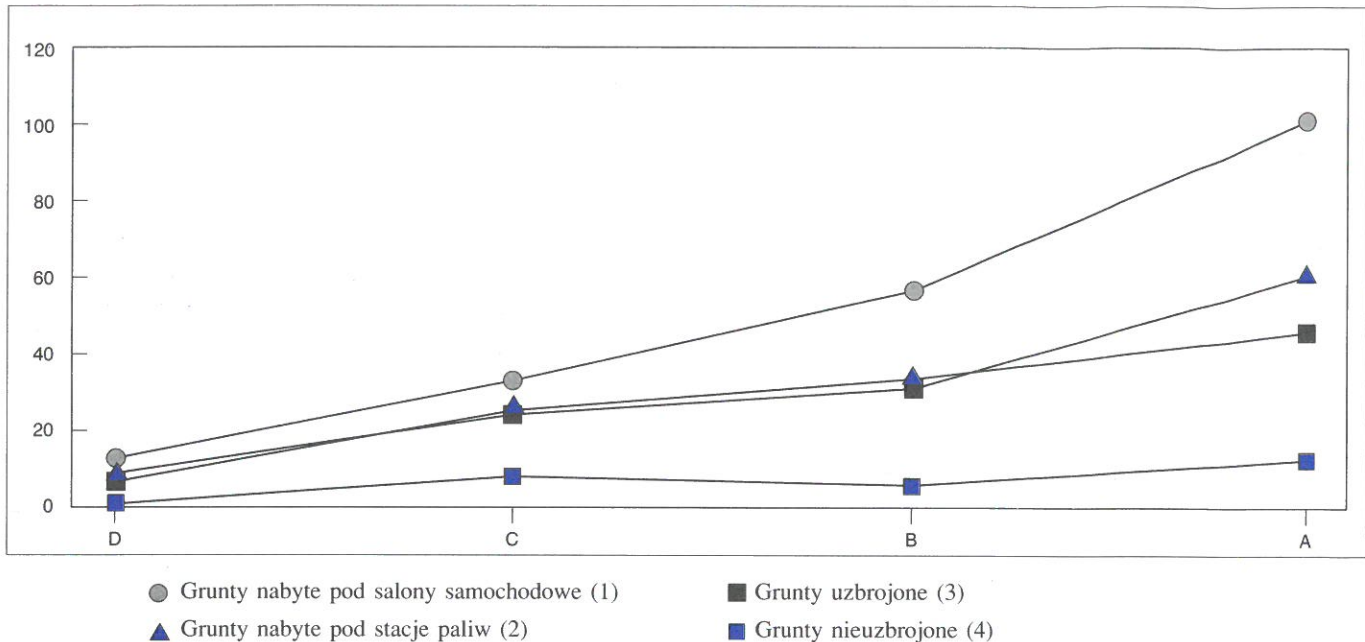
- W chwili obecnej praktycznie swoje apogeum osiągnął popyt na grunty zlokalizowane wzdłuż głównych dróg wylotowych z miast. Z tego powodu wielu inwestorów zaczyna się interesować gruntami tańszymi, które są mniej atrakcyjnie zlokalizowane.
- Zauważalna jest tendencja nabywania bardzo dobrze zlokalizowanych nieruchomości posiadających niejasny stan prawny.
- Niektóre miasta zdominowane są przez określoną firmę, co utrudnia bardzo nabycie i podjęcie inwestycji przez firmy konkurencyjne.
- Nabycie gruntu przez renomowaną firmę powoduje wzrost cen okolicznych nieruchomości nawet od 500 do 1000 proc. Przykładem mogą być Janki pod Warszawą, gdzie pewien inwestor pozyskał grunty za 5 USD/m², a w chwili obecnej osiągane są ceny 45 USD/m².

Ceny:

Wszystkie powyższe trendy zdeterminowały odpowiednie ceny występujące na rynku ziemi. W latach 1990–1992 ceny dobrze zlokalizowanych gruntów w miastach liczących powyżej 250.000 mieszkańców kształtowały się na poziomie 10–20/m² i stopniowo rosły w kolejnych latach. W 1994 r. ceny te zaczęły gwałtownie rosnać, by w ciągu 1995 r. średnia cena za m² gruntów w miastach liczących powyżej 500.000 mieszkańców osiągnęły swój najwyższy poziom, zwiększając się o dalsze 25–50 proc. Na przykład ceny gruntów nabywanych pod stacje paliw kształtujące się na poziomie od 100 do 200 USD/m² nie były rzadkością w 1996 r. Rekord został zanotowany w Łodzi – 380 USD/m². Od początku 1995 r. do końca 1996 r. nawet w miastach liczących do 40.000 mieszkańców ceny dobrze zlokalizowanych nieruchomości wzrosły w wielu przypadkach od poniżej USD 10/m² do USD 20–40/m². W 1996 roku najwyższe ceny zostały osiągnięte odpowiednio: USD 60–300/m² dla lokalizacji znajdujących się w centrach miast lub przy głównych ulicach przelotowych, USD 80–360/m² dla nieruchomości w pobliżu dużych centrów handlowych lub nowoczesnych obiektów handlowych, USD 50–250/m² za działki leżące przy nowowytbudowanych supermarketach lub wzdłuż dróg wylotowych na autostrady, USD 50–120/m² za grunty w miastach znajdujących się w pobliżu zachodniej granicy Polskiej.

Warszawa stała się w 1996 roku głównym celem większości koncernów paliwowych, które skłonne były płacić

Średnie ceny rynkowe gruntów nabywanych pod inwestycje handlowe i usługowe



Uwagi

- A – Miasta powyżej 500.000 mieszkańców
- B – Miasta od 250.000 do 500.000 mieszkańców
- C – Miasta i miasteczka do 250.000 mieszkańców
- D – Grunty zlokalizowane poza miastem

- (1) Na podstawie danych z okresu od 06.96 do 06.97 r.
- (2) Na podstawie danych z okresu od 06.95 do 06.97 r.
- (3) Na podstawie danych z drugiego kwartału 1997 r.

USD 1.000.000 za działkę od 3.000 do 7.000 m² położoną w pobliżu osiedli mieszkalnych i przyległą do jednej z głównych ulic w mieście. Umowa dzierżawy gruntu była zawierana raz na 23 do 28 transakcji, a wysokość czynszu dzierżawnego wahała się w 1996 roku od USD 0,25 do USD 2.2 za m² miesięcznie. Na przykład, czynsze dzierżawne w Poznaniu ustalane były na poziomie USD 1.0-1.5 za m² miesięcznie. Ceny za nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów osiągnęte w przetargach na rynku pierwotnym były bardzo często dwu, trzykrotnie wyższe niż wartość prawa własności. Powyższa tendencja wynikała z faktu, że po wygraniu przetargu inwestorzy płacą praktycznie część wylicytowanej ceny (np. 25%) i dopiero później zobowiązani są wnieść odpowiednie opłaty roczne. Opłaty te w wielu przypadkach nie były brane pod uwagę w analizach finansowych przygotowywanych przez inwestorów, co powodowało licytowanie przez nich wysokich cen za nabycie prawa użytkowania wieczystego. Natomiast ceny za nabycie prawa użytkowania wieczystego na rynku wtórnym kształtowały się o 10-35% niżej niż ceny rynkowe za prawo własności dla nieruchomości podobnych. Również ceny za prawo własności do gruntów prywatnych były 10-30% niższe niż dla nieruchomości należących do gminy lub Skarbu Państwa. Poniżej

został zamieszczony odpowiedni wykres obrazujący poziom średnich cen gruntów w połowie 1997 roku w zależności od wielkości miasta, stopnia uzbrojenia i typu planowanej inwestycji na nich.

Na pewno przyznaliby mi Państwo rację, że proces pozyskiwania gruntów w Polsce jest skomplikowany i pracochłonny. Jednak pomimo tego na rynku nieruchomości niezabudowanych występuje nadal duża aktywność inwestorów. Jaki wniosek może z tego dla nas wynikać? Szanowni Rzecznicy Majątkowi: czujmy nosem hossę na rynku ziemi. Kto, jak nie my posiada odpowiednią wiedzę, doświadczenie i przygotowanie by poruszać się po nim jak ryba w wodzie. Dlatego bądźmy również doradcami inwestycyjnymi d/s nieruchomości i kupujmy ziemię pod handel lub usługi. □

Poglądy wyrażone w tym artykule stanowią wyraz osobistej wiedzy autora i nie powinny być inaczej interpretowane.

Roman Fortuna jest rzeczoznawcą majątkowym pracującym w Price Waterhouse Nieruchomości, członkiem zarządu Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczników Nieruchomości, oraz arbitrem w Komisji Arbitrażowej przy PFSRM.

AKTYWIZACJA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W PASIE NADMORSKIM

Anna Pawlikowska-Piechotka

Klasyczny walor trzech "S" (sea – sun – sand), na który składają się klimat i wody morskie, szerokie piaszczyste plaże, waty wydymowe i pasy lasów sprawia, że zainteresowanie nieruchomościami położonymi w pasie nadmorskim stale wzrasta.

Ceny domów i parceli w znanych kurortach są zbliżone do cen osiągniętych w dużych miastach. Za nowy dom o powierzchni ok. 300 m² położony poza centrum Warszawy można kupić niewielką willę w Sopocie lub mały pensjonat w Jastrzębiej Górze, Uście, Mielnie. Znamionym przykładem swoistego boomu inwestycyjnego na Wybrzeżu są kolejne ambitne developer-skie realizacje luksusowych zespołów apartamentów np. w Juracie, Świnoujściu czy Międzyzdrojach.

Zbliżanie się cen nieruchomości w znanych miejscowościach nadmorskich do cen w dużych miastach, narastający na tym rynku ruch w obrocie nieruchomościami świadczy o docenianiu atrakcyjności turystycznej Wybrzeża i liczeniu na bezpieczną lokatę kapitału.

Ponad 500 kilometrowy pas polskiego wybrzeża Bałtyku jest w skali kraju regionem turystycznym o najintensywniejszym stopniu wykorzystania dla celów turystycznych i o największym skupieniu wczasowiczów na jednostkę powierzchni. Pomimo ograniczenia sezonu turystycznego do miesięcy letnich, wybrzeże Bałtyku tradycyjnie zajmuje od wielu lat czołowe miejsce wśród regionów turystycznych Polski. Zgodnie z danymi GUS wiodącymi miejscowościami nadmorskimi pod względem udzielonych noclegów były w ostatnich latach przede wszystkim Władysławowo (700 tys.), Gdańsk (550 tys.), Kołobrzeg (650 tys.), Łeba (550 tys.), Świnoujście (560 tys.) oraz gminy Mielno (850 tys.), Dziwnów (900 tys.), Rewal (1.250 tys.).

W minionym sezonie wyjątkowo piękna, słoneczna i bezdeszczowa pogoda oraz ciepłe wody Bałtyku (sięgające do temperatury 24°C) sprawiły, że znalezienie wolnego pokoju w ośrodkach wczasowych lub prywatnej kwatery było bardzo trudne, pomimo stosunkowo wygórowanych cen. Przeciętnie nocleg na Wybrzeżu Wschodnim kosztował 20-30 zł za dobę od osoby. Za pokój dwuosobowy z łazienką należało już zapłacić ok 120-180 zł za dobę. Ceny różnią się w zależności od miejscowości (najdroższe są Sopot, Jastrzębia Góra i Jurata) oraz od położenia ośrodka czy pensjonatu w danej miejscowości (przy czym najistotniejsza jest odległość od plaży). Wysokie ceny wynajmu gwarantują właścicielom godziwe zyski toteż nie dziwi stale rosnące zainteresowanie nieruchomościami w pasie nadmorskim.

Agencje nieruchomości twierdzą że nasila się ono w miesiącach letnich i ponieważ popyt nie nadąża za umiarkowaną podażą w konsekwencji ceny rosną gwałtownie zwłaszcza w miejscowościach uznanych za szczególnie atrakcyjne. Do takich należą przede wszystkim miejscowości uzdrowiskowe, gwarantujące z jednej strony stosunkowo dobry stan środowiska i jego prawną ochronę

w przyszłości, z drugiej umożliwiające dochody również poza miesiącami letnimi.

Dochody poza tradycyjnym sezonem

Uzyskiwanie dochodu z nieruchomości w miejscowościach uzdrowiskowych jest możliwe również poza tradycyjnym sezonem. Wynika to zarówno ze szczególnych walorów leczniczych związanych z wpływem morza (talasoterapii), jak i występowania wód leczniczych, borowin. Bowiem pas nadmorski cechują obok walorów krajobrazowych i kulturowych, istotnych dla rozwoju turystyki i wypoczynku, nie tylko wartości terapeutyczne klimatu, ale i występowanie surowców leczniczych, które są podstawą działania istniejących uzdrowisk oraz szansą dla rozwoju potencjalnych.

Tradycja wykorzystania walorów leczniczych pasa nadmorskiego Bałtyku sięga wieków średnich (ujęcie solanki w Kołobrzegu z XIII w.), natomiast dynamiczny rozwój „zdrojowisk” przypadł na przełom XIX/XX wieku oraz na wiek XX.

Obecnie w pasie nadmorskim znajduje się 21 uzdrowisk, w których w oparciu o naturalne cechy środowiska „prowadzone są różnorodne kierunki lecznicze (przede wszystkim leczone są choroby układu oddechowego, choroby układu krążenia, choroby układu wydzielania wewnętrznego i przemiany materii, choroby narządu ruchu i reumatyczne).

Miejscowości uzdrowiskowe

Miejscowości te, powszechnie uważane w pasie nadmorskim za najatrakcyjniejszy rynek dla inwestycji, są „wizytówkowymi” pozycjami wśród ofert agencji nieruchomości. Przykładowo, w ofercie agencji nieruchomości działających na Pomorzu znajdują się obecnie między innymi luksusowe wille w Sopocie (pow. całk. 300 m²,

działka 600 m² – za 300 tys. USD), w Kołobrzegu (pow. całk. 80 m², działka 560 m² – za 100 tys. USD), Ustce (pow. całk. 80 m², działka 5500 m² – za 120 tys. zł). W miejscowościach nadmorskich nie posiadających formalnego statusu uzdrowiska można kupić luksusowe domy, o porównywalnych parametrach, za znacznie niższe ceny. Dla przykładu duży dom we Władysławowie (pow. całk. 150 m², działka 600 m²) za 120 tys. USD, pensjonat w Mielnie (pow. całk. 500 m², działka 1250 m²) za 500 tys. zł., dom w okolicach Darłowa (pow. całk. 200 m², działka 3600 m²) za 140 tys. zł.¹⁾

Wysokie zainteresowanie nieruchomościami w uzdrowiskach i ceny sięgające ponad tysiąca USD za 1m² powierzchni mieszkalnej można tłumaczyć wartościami szczególnymi, wyróżniającymi je od innych miejscowości: zarówno potwierdzonym naukowo korzystnym działaniem klimatu, istniejącym (na ogół dobrze zagospodarowanym) zapleczem w postaci bazy sanatoryjnej, jak i szczególnym nastrojem typowym dla miejscowości uzdrowiskowych, świadomie zakładanych z myślą o organizacji jak najlepszego wypoczynku dla przybywających kuracjuszy. Miejscowości uzdrowiskowe zapewniają bowiem kuracjom i turystom spokój, oferują piękno nie zniekształconej przyrody, pozwalają na obcowanie z przestrzenią kulturową miejscowości, z założeniami urbanistycznymi o starannie zharmonizowanej kompozycji obiektów architektury współczesnej i zabytkowej.

Potencjalni inwestorzy mogą wybierać na Wybrzeżu wśród 21 miejscowości uzdrowiskowych. Cztery z nich (Kołobrzeg, Ustka, Kamień Pomorski i Świnoujście) posiadają formalny status uzdrowisk, działają w oparciu o ustawę o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym i znajdują się w wykazie miejscowości uznanych Zarządzeniem Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej za uzdrowiska statutowe.

Siedem miejscowości (Krynica Morska, Jastarnia – Jurata, Dźwirzyno, Łeba, Dziwnówek, Łukęcin i Międzywodzie) jest objętych niektórymi przepisami ustawy uzdrowiskowej; są nazywane roboczo „uzdrowiskami w rozwoju”.

Poza tym w pasie nadmorskim znajduje się dziesięć miejscowości tzw. „uzdrowisk potencjalnych”, wytypowanych do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego w przyszłości. Są to: Frombork, Kąty Rybackie, Jastrzębia Góra, Sopot, Chłopy, Mielno, Ustronie Morskie, Jarosławiec, Mrzeżyno, Wisiełka. Rozważane jest przyłączenie do tej grupy następnych miejscowości: Stegny, Lubiatawa, Pogorzelić i Międzyzdrojów.

Analizując rozmieszczenie przestrzenne bałtyckich miejscowości uzdrowiskowych stwierdzamy, że jest ono w polskim pasie nadmorskim równomierne. Natomiast przy uwzględnieniu różnicowania uzdrowisk pod względem ich statusu – widoczna jest wyraźna asymetria i koncentracja

uzdrowisk statutowych przede wszystkim w zachodniej części wybrzeża.

Walory środowiska a rynek nieruchomości

Gwarancją zdrowego środowiska dla potencjalnych inwestorów powinien być sam fakt, że nabywają nieruchomości w miejscowości uzdrowiskowej.

W celu ochrony walorów naturalnych środowiska, które stanowią podstawę do prowadzenia działalności uzdrowiskowej, tereny uzdrowisk wraz ze strefami ochronnymi otoczono szczególną ochroną prawną i zgodnie z brzmieniem ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska z 1980 r. podlegają ochronie na równi z parkami narodowymi i krajobrazowymi oraz rezerwatami.²⁾

Zrównoważony i harmonijny rozwój przestrzenny uzdrowisk powinny zapewniać ponadto ich statuty ustanowione w celu utrzymania walorów naturalnych i kulturowych oraz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości. Zgodnie z obowiązującą ustawą o uzdrowiskach, wypoczynek i lecznictwo uzdrowiskowe powinny być oparte o wykorzystanie naturalnych surowców leczniczych, właściwości klimatu i krajobrazu, chronionych przed szkodliwym wpływem przemysłowania i urbanizacji.

Jednak należy uprzedzić potencjalnych inwestorów, że pomimo formalnej ochrony, uzdrowiska są narażone na szereg zagrożeń środowiska przyrodniczego i kulturowego, na działania czynników powodujących negatywne przeobrażenia, prowadzących do utraty bądź obniżenia walorów środowiska. W ich konsekwencji obecny stan środowiska niektórych miejscowości uznaje się jako niezadawalający.

Nabywcy nieruchomości traktowanych inwestycyjnie powinni szczególnie zwrócić uwagę na następujące czynniki mogące w poważnym stopniu obniżyć walory środowiska w danej miejscowości:

- ★ zanieczyszczenie Bałtyku,
- ★ zły stan środowiska danego regionu i transgraniczne przemieszczanie zanieczyszczeń,
- ★ chaotyczna i nie kontrolowana urbanizacja miejscowości (spowodowana np. rozwojem funkcji kolidujących z wymaganiami lecznictwa uzdrowiskowego),
- ★ niewłaściwa lokalizacja zakładów przemysłowych w uzdrowiskach i ich otoczeniu,
- ★ nieuporządkowana gospodarka wodno-ściekowa (brak kanalizacji miejskiej, brak oczyszczalni ścieków), także niewłaściwa gospodarka odpadami,
- ★ nieprawidłowy i uciążliwy dla miejscowości układ komunikacyjny (hałas, zanieczyszczenie powietrza, drgania),
- ★ nieprzestrzeganie zasad formalno-prawnych ochrony (również planów zagospodarowania przestrzennego – np. lokalizacja w strefie „A” uzdrowiska uciążliwych inwestycji: parkingów, garaży),
- ★ niedopuszczalne zachowania wypoczywających (np. niszczenie wałów wydmych),

- ★ brak dostępnych publicznych urządzeń sanitarnych o właściwym standardzie,
- ★ zła informacja i brak propagandy wizualnej na temat ekologii,
- ★ nieskuteczność działań restrykcyjnych (nakładanych kar).

Od drugiej wojny światowej systematycznie pogarsza się czystość wód morskich Bałtyku. Dokładne dane na ten temat są dostępne dzięki stałemu monitoringowi prowadzonemu zgodnie ze zobowiązaniami wobec Konwencji Helsińskiej. Zanieczyszczenia wód Bałtyku są na tyle groźne dla korzystających ze kąpielisk, że rokrocznie Państwowa Inspekcja Sanitarna wprowadza ograniczenia z ich korzystania. Jest oczywiste, że brak możliwości zażywania kąpeli morskich w sposób istotny zawęża wachlarz korzyści terapeutycznych z jakich kuracjusze mogą korzystać.³ W roku 1997 nad samym Bałtykiem zamknięto po zbadaniu chemicznej i bakteriologicznej zawartości wody tylko jedno kąpielisko (Mrzeżyno po wschodniej stronie rzeki Regi), natomiast aż kilkanaście nad Zatokami Gdańską i Pucką (m.in. tak znane i popularne jak gdańskie Sobieszowo, Orle i Orłowo oraz znajdujące się przy ujściu Wisły Jantar, Stegna i Mikoszewo). Dopiero w terminie późniejszym, po dodatkowych badaniach zapadła decyzja o otwarciu kąpielisk w Sopocie i Kątach Rybackich.

W tegorocznym sezonie niektóre kąpieliska Wybrzeża Zachodniego zamknięto w połowie lipca z uwagi na obawę zanieczyszczenia wodami powodziowymi niesionymi Odrą. Już jednak na początku sierpnia badania wykazały poprawę czystości i ponownie otwarto kąpieliska nad Zalewem Szczecińskim.

Poważnym problemem dla uzdrowisk jest brak lub niepełna sieć kanalizacji, a także jej nieprawidłowe rozwiązanie (np. brak sieci rozdzielczej). Zgodnie z danymi GUS jedynie Ustka i Łeba odprowadzają całkowicie oczyszczone ścieki. Niemniej trzeba podkreślić, że w ostatnich latach na terenie uzdrowisk obserwuje się wiele działań mających poprawić zaniedbaną infrastrukturę techniczną. Pomimo wysokich nakładów, jakich wymagają inwestycje gospodarki wodno-ściekowej, dzięki pomocy finansowej Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, nowe oczyszczalnie ścieków powstały w Kamieniu Pomorskim, Ustce i Jastarni – Juracie, bliska ukończenia jest realizacja stacji uzdatniania wody w Bogucicach (dla Kołobrzegu).

Na podstawie badań przeprowadzonych przez MZiOS w gospodarce odpadami, nie stwierdzono (na ogół) w uzdrowiskach zaniedbań w stosunku do etapu gromadzenia odpadów (ilości pojemników i ich lokalizacji). Niepokojące było zbyt powolne i niepowszechnie zwracanie uwagi na konieczność segregacji odpadów na etapie gromadzenia, brak ich sortowania. Zauważono nieprawidłowości występujące przy myciu i dezynfekcji pojemników. Najwięcej zakłóceń stwierdzono w procesie utylizacji odpadów, orga-

nizacji wysypisk i odzyskiwaniu surowców wtórnych. Zbyt małe wysypisko o nieprawidłowej lokalizacji zaobserwowano w Kołobrzegu. W Świnoujściu zanotowano znaczną poprawę sytuacji po oddaniu do użytku nowego komunalnego wysypiska odpadów.

Jednym z najbardziej istotnych kryteriów oceny środowiska jest czystość powietrza. Uzdrowiskom, jako miejscowościom zaliczanym do obszarów specjalnie chronionych, stawiane są wysokie wymagania w zakresie podstawowych wskaźników czystości powietrza atmosferycznego. Obowiązujące normy są zaostrzone, w porównaniu ze wskaźnikami obowiązującymi na pozostałych obszarach. Najczęściej stosowanym wskaźnikiem zanieczyszczenia powietrza w uzdrowiskach jest opad pyłu (porównywany do określonej normą wartości dopuszczalnej wynoszącej 40 t/km²/rpk)

Dokonywane pomiary w wybranych uzdrowiskach (Ustce, Kołobrzegu, Świnoujściu, Kamieniu Pomorskim, Międzywodziu, Krynicy Morskiej, Łebie oraz Jastarni) wykazują przekraczanie wielkości dopuszczalnej we wszystkich (oprócz Jastarni-Juraty) objętych badaniami miejscowościach.

Hałasem są zagrożone w szczególności te uzdrowiska, które znajdują się w dużych miastach lub w ich pobliżu (Świnoujście, Kołobrzeg, Sopot) oraz te, przez które lub przez których sąsiedztwo przebiegają trasy o dużym natężeniu ruchu drogowego i kolejowego (Sopot, Kołobrzeg, Kamień Pomorski, Świnoujście, Międzyzdroje).

W pasie nadmorskim, na obszarach ekologicznego zagrożenia znajduje się kilkanaście miejscowości uzdrowskich. Nie oznacza to bynajmniej automatycznie, że stan środowiska w tych miejscowościach jest gorszy niż np. w Warszawie czy Łodzi. Wynika to natomiast z przynależności terytorialnej tych miejscowości do gmin położonych w rejonach Zatoki Gdańskiej i Puckiej oraz Zalewu Szczecińskiego. Tereny te zostały bowiem uznane za obszary kłęski ekologicznej Morza Bałtyckiego.

W celu zahamowania dalszego wzrostu degradacji środowiska i przywrócenia im wymaganej jakości, na obszarach tych ustalono specjalne zasady gospodarowania (np. wprowadzono zakaz budowy i rozbudowy zakładów uciążliwych dla środowiska, ograniczenia lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych)

Obecnie w MOŚZNiL przeprowadzana jest weryfikacja tych obszarów, prowadzone są prace w kierunku nadania im rangi i normy prawnej.

Walory środowiska kulturowego a wartość nieruchomości

Dla wypoczywających, a więc i potencjalnych inwestorów, niebagatelne znaczenie ma niezwykłość uzdrowisk, która tkwi zarówno w ich walorach materialnych jak i niematerialnych (nieuchwytnym klimacie wywodzącym się ze spuścizny dziedzictwa kulturowego i wartości tradycji danej miejscowości).

Wiele spośród bałtyckich miejscowości uzdrowiskowych ma długoletnią, sięgającą stulecia, tradycję działalności leczniczej i profilaktycznej. Do najstarszych ośrodków zaliczamy (wymieniając w kierunku od wschodu na zachód):

- ★ Krynica Morską (kąpielisko od połowy XIX w.),
- ★ Sopot (kąpielisko od połowy XIX w.),
- ★ Kołobrzeg (eksploatacja źródeł solankowych od XIII w.),
- ★ Chłopy (kąpielisko od połowy XIX w.),
- ★ Świnoujście (pierwszy sezon letniskowy w roku 1824),
- ★ Dziwnówek (kąpielisko od XIX w.).

W nadmorskich uzdrowiskach znajdują się liczne zabytki architektury i budownictwa (obiekty i zespoły urbanistyczne). Uznane za najcenniejsze wpisano do Centralnego Rejestru Zabytków (po kilkadziesiąt zabytków z Fromborka, Krynicy Morskiej, Sopotu, Kołobrzegu, Kamienia Pomorskiego, po kilka ze Świnoujścia, Mrzeżyna, Jarosławca, Łeby, Ustki, Ustronia, Mielna, Jastarni-Juraty i Jastrzębiej Góry). Wiele spośród zespołów urbanistyki uzdrowiskowej objęto strefami ochrony konserwatorskiej.

Do najcenniejszych i najbardziej interesujących zabytków należą: pensjonaty w stylu „kurortowym” z XIX i XX w. w Krynicy Morskiej, Zakład Balneologiczny z XX w. w Łazienki, moło i skwer; także wille i pensjonaty w stylu uzdrowiskowym z XIX w. w Sopocie, ujęcie solanki z XIII w. w Kołobrzegu, budynki pensjonatowe i park zdrowjowy z XIX w. w Świnoujściu, przykłady modernistycznego rozwiązania architektury i urbanistyki dwudziestolecia międzywojennego w letniskach nadmorskich – Juracie i Jastrzębiej Górze

Szczególna, kameralna skala miejscowości uzdrowiskowych, czytelny obraz kompozycji przestrzennej, otoczona zielenią zabytkowa architektura składają się na niepowtarzalny charakterystyczny klimat kulturowy miejscowości. Codzienne obcowanie z zabytkami i atmosferą tradycji czynią wypoczynek atrakcyjniejszym, sprzyjają procesom leczniczym i je pogłębiają.

Obecnie zagrożeniem dla historycznych założeń i szczególnego klimatu kulturowego uzdrowisk są, oprócz występujących w innych zespołach zabytkowych, te, które wynikają ze szczególnych funkcji miejscowości i znajdujących się w niej obiektów.

Postęp w medycynie narzuca konieczność stałej modyfikacji urządzeń sanatoryjnych i leczniczych, presję wywierają też wymagania gospodarki rynkowej. W tej sytuacji niezbędne jest znalezienie pola kompromisu między potrzebą dostosowania urządzeń uzdrowiskowych i innych potrzeb miejscowości do współczesnych wymagań, a koniecznością zapobiegania deformacji przestrzennej zabytkowego krajobrazu miejscowości (obecnie problem ten dotyczy m.in. Sopotu, którego władze muszą zdecydować o funkcji wiodącej miasta i wybrać priorytety).

Jaka jest przyszłość rynku nieruchomości uzdrowisk nadmorskich?

Wraz z rosnącym poziomem świadomości ekologicznej społeczeństwa, należy się spodziewać wzrostu wymagań wczasowiczów nie tylko wobec jakości bazy noclegowo-żywnościowej oraz innych usług, ale i wobec stanu środowiska. Stąd nie dziwi, że najwyższe ceny wynajmu pokojów występują właśnie w miejscowościach uzdrowiskowych, gwarantujących ustawowo dobry stan środowiska, co automatycznie pociąga wzrost cen nieruchomości na rynku lokalnym.

Jednak wciąż stan środowiska w niektórych uzdrowiskach nadmorskich trudno uznać za zadowalający. Na proces degradacji środowiska naturalnego i kulturowego złożyły się niekorzystne przekształcenia w trzech następujących etapach: zniszczenia z okresu II wojny światowej, nie zawsze właściwa gospodarka przestrzenna w latach 1945-89, łamanie obowiązujących przepisów, statutów uzdrowisk podejmowanie działań gospodarczych i inwestycji niedozwolonych w strefach ochronnych w latach ostatnich.

Zniszczenia w wyniku działań wojennych nastąpiły w warstwie zarówno materialnej jak i niematerialnej miejscowości. Po brutalnie przerwanej ciągłości rozwoju i tradycji,

przywrócenie i odbudowanie wszystkich tych wartości (szczególnie związanych ze strefą kulturową i klimatem społecznym) jest bardzo trudne i nie zawsze możliwe.

Rozwój uzdrowisk w okresie powojennym w pewnych okresach cechował przerost bazy hotelowo-sanatoryjnej nad infrastrukturą towarzyszącą (zarówno społeczną jak i komunalną), powodując tzw. „urbanizację ułomną” z wszystkimi jej negatywnymi konsekwencjami dla przestrzeni i środowiska.



Natomiast największą bolączką lat ostatnich jest spekulacja ziemią (legalna i nielegalna), brak respektowania obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, decyzje wymuszające zmiany w uchwalonych planach (nastawione na osiągnięcie natychmiastowych zysków ekonomicznych, ale nie biorące pod uwagę dalekosiężnych ich skutków w przyszłości, nie respektujące zasad ochrony naturalnego i kulturowego środowiska). W konsekwencji powodujące żywiołową, niekontrolowaną urbanizację prowadzącą do chaosu przestrzennego. Klincznym przykładem tego zjawiska są niekorzystne przeobrażenia przestrzenne obserwowane w latach 1990-1997 w Juracie (liczne inwestycje odbiegające skalą i odległą formą architektoniczną od modernistycznej, zabytkowej tkanki urbanistycznej uzdrowiska; także parcelacja zabytkowych posesji; wycinanie lasu sosnowego; przekraczający pojemność Półwyspu Helskiego ruch kołowy)

Wymienione przyczyny doprowadziły do obecnego, często nieefektywnego i niekonsekwentnego kształtu zagospodarowania przestrzennego uzdrowisk i licznych zagrożeń dla środowiska.

Zarówno potencjalni inwestorzy (w szczególność tzw „strategiczni”) jak i samorządy terytorialne powinni sobie zdawać sprawę, że znaczny potencjał leczniczy, jaki mają uzdrowiska pasa nadmorskiego, może zostać wykorzystany w przyszłości w większym stopniu, intensywniej niż obecnie, pod warunkiem jednak konsekwentnej ochrony obszarów uzdrowiskowych (stref, które mają szczególne właściwości, ale są niezwykle wrażliwe) i nie przekraczania granicy „wytrzymałości ekologicznej” danego obszaru. Pomimo ogromnego zainteresowania ze strony potencjalnych inwestorów niebezpieczne byłoby bowiem dopuszczenie do żywiołowego rozwoju uzdrowisk bez zapewnienia rozwiązań w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej, oraz zachowania harmonii i ładu przestrzennego. Obecnie, z uwagi na zachwiany stan równowagi ekologicznej, nastąpiło obniżenie niektórych właściwości czynników leczniczych. Niezbędnym warunkiem dla dalszego rozwoju tych miejscowości jest rehabilitacja środowiska i jego ochrona (w szczególności tych czynników naturalnych, które są podstawą istnienia i działania uzdrowisk: wartości klimatu, krajobrazu naturalnego i kulturowego oraz surowców leczniczych).

Przyszły model rozwoju przestrzennego uzdrowisk powinien uwzględniać konieczność działań przeciw deformacji przestrzennej i nadmiernej urbanizacji (być może poprzez np. konsekwentne wyznaczenie roli uzdrowiskowej danej miejscowości i ograniczenie innych funkcji). Działaniem pragmatycznym dla pełniejszego wykorzystania istniejącej bazy mogłoby być na przykład rozważenie w planach rozwoju uzdrowisk synergicznych funkcji wzbogacających, ale jednocześnie nieszkodliwych dla środowiska (np. organizacja wczasów „fitness”, z wykorzystaniem

wód termalnych, leczniczego klimatu morskiego oraz zdrowej żywności; ta forma całorocznego wypoczynku znana jest już od kilku lat np. w Jastrzębiej Górze i Juracie).

Na potencjalnych developerów czekają obecnie wciąż atrakcyjne cenowo grunty niezabudowane, oferowane do sprzedaży przez właścicieli prywatnych lub przez gminy w drodze przetargu. Szczególnie atrakcyjne propozycje można spotkać na Wybrzeżu Środkowym. Przykładowo w pełni uzbrojona działka w Ustroniu Morskim, położona 200 m od morza o pow. 3875 m² jest oferowana za 135 tys. zł. (35 zł. za 1 m²). Zarząd gminy Ustronie Morskie przygotował do przetargu w pełni uzbrojone działki budowlane o pow. ok. 1000 m² przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w cenie od 25 tys. zł. do 30 tys. zł. (25-30 zł. za 1 m²). Dla porównania: na uzbrojoną działkę w Sopocie należy wydać sumę dziesięciokrotnie wyższą – np. obecnie za 350 tys. zł. można kupić działkę budowlaną o pow. 1000 m².⁴⁾

Być może jest to przysłowiowe ostatnie „pięć minut” dla inwestorów, ponieważ pomimo przytoczonych, wysokich (jak na średnią krajową) cen na rynku nieruchomości należy pamiętać, że w porównaniu do pasm nadmorskich zachodnich sasiadów, są to sumy wielokrotnie niższe. Można przypuszczać, że po przystąpieniu Polski do struktur Unii Europejskiej ceny nieruchomości gwałtownie wzrosną wraz z zainteresowaniem kapitału zagranicznego. Obecnie zakup ziemi przez cudzoziemców nie jest łatwy, wciąż ogranicza swobodę konieczność uzyskiwania zezwoleń z resortu spraw wewnętrznych. Jednak można się zmiany sytuacji i skoku cen spodziewać lada moment, bowiem zgodnie z Układem Stowarzyszeniowym musimy pozwolić na swobodny obrót gruntami w celach inwestycyjnych już za dwa lata, w 1999 roku. □

Przypisy

1. *Oferty wg. branżowego magazynu „Pomorskie Nieruchomości” nr 6/97 str. 11-18*
2. *Miejscowości uzdrowiskowe z uwagi na pełnioną funkcję leczniczą są nieprzerwanie od ponad siedemdziesięciu lat (powołania ustawy o uzdrowiskach w 1922 roku), traktowane ze szczególną uwagą i troską*
3. *Obecnie w naszych przepisach brak pełnego odpowiednika dyrektywy 76/160/EWG z 1975 roku o jakości wód kąpielowych. Obowiązujące w Polsce przepisy niezbyt ściśle definiują zarówno termin „kąpielisko” jak i „woda do kąpeli” (jest to w szczególności istotne w odniesieniu do fizycznych, chemicznych i mikrobiologicznych wskaźników jakości wody w kąpieliskach).*
4. *Dane na podstawie ofert „Pomorskich Nieruchomości” nr 6/97 str. 18 oraz „Gazety Wyborczej” z 22 lipca 1997 r.*

Artykuł powstał jako podsumowanie cyklu warsztatów projektowych i seminariów, w których autorka uczestniczyła w Karlskronie na zaproszenie Swedish Board for Investments and Technical Support, poświęconych problemom zagospodarowania przestrzennego i ochrony środowiska pobrzeża Bałtyku.

ŚWIATOWY KONGRES IDRC

Roman Fortuna

International Development Research Council (IDRC), czyli Międzynarodowa Rada Badań nad Rozwojem, jest ogólnosiwiatową organizacją zrzeszającą dyrektorów ds. nieruchomości pracujących w międzynarodowych korporacjach, doradców i konsultantów ds. nieruchomości oraz developerów. Członkowie tej organizacji odgrywają kluczową rolę w swoich firmach decydując o lokalizacji nowych fabryk, zakładów produkcyjnych, centrów dystrybucyjnych, biur, czy głównych siedzib firm. IDRC ma w chwili obecnej około 40 biur na całym świecie.

W dniach 29-30 września 1997 r. odbył się kolejny kongres tej organizacji, którego tematem było tworzenie elastycznych zasobów nieruchomości w firmach działających w Europie. Kongres odbywał się w hotelu Radisson SAS w Berlinie, a wzięło w nim udział ok. 150 fachowców zajmujących się nieruchomościami ze wszystkich stron świata.

Przewodnią ideą kongresu było zapoznanie się i dyskusja nad koncepcją integracji i spójnego zarządzania posiadanymi w firmie nieruchomościami, zasobami ludzkimi i technologiami informatycznymi. Podczas pierwszego dnia Kongresu przedstawiciele firm doradczych zapoznali się z obecnymi tendencjami i najnowszymi teoriami dotyczącymi restrukturyzacji i integracji zasobów nieruchomości w ponadnarodowych korporacjach w celu ich najefektywniejszego wykorzystania. Następnie główni menadżerowie ds. nieruchomości w firmach Ericsson i British Telecom PLC przedstawili program, zasady i efekty wdrożonego w ich firmach spójnego zarządzania nieruchomościami, ludźmi i systemami informatycznymi. Odbyło się także zebranie zarządu i rady dyrektorów IDRC w Europie.

Podczas kolejnego dnia kongresu uczestnicy podzielili się na cztery grupy, w których przeprowadzono prelekcje i dyskusje na następujące tematy:

- ❖ „Wpływ modeli działalności produkcyjnej na zarządzanie zasobami nieruchomości”. Podczas tego warsztatu została omówiona globalna zmiana w strategii firm w zakresie zagospoda-

rowania przestrzeni produkcyjnej w zakładzie i wpływ tego faktu na funkcjonowanie zasobu nieruchomości w przedsiębiorstwie,

- ❖ „Zmieniająca się Europa i jej wpływ na zasoby nieruchomości w firmach”. Warsztat ten poruszył problemy wynikające z integracji europejskiej i różnego charakteru poszczególnych krajów, w związku z przyjętymi modelami zarządzania zasobami nieruchomości w firmach,
- ❖ „Rozwój firm w Europie Centralnej i Wschodniej – co powinieneś wiedzieć jako menadżer ds. nieruchomości”. Podczas tego panelu została przedstawiona obecna sytuacja i występujące tendencje na rynku nieruchomości na Węgrzech, w Czechach, Polsce i Rosji, w kontekście oczekiwań i wymagań inwestorów zagranicznych,
- ❖ „Wdrażanie w Europie systemu Corporate Real Estate 2000 (Zintegrowane Nieruchomości 2000)”. Podczas tego panelu przedstawiono podstawowe założenia systemu, który daje nowe spojrzenie na zarządzanie zasobem nieruchomości w firmach, w aspekcie innych elementów związanych z funkcjonowaniem firmy.

Kongres został oceniony jako bardzo udany i został zamknięty przez obecnego prezydenta IDRC w Europie p. Larry Servina, który jest dyrektorem ds. nieruchomości w firmie Scancem, posiadającej ok. 2000 nieruchomości w Szwecji. Najbliższy kongres IDRC w Europie odbędzie się w dniach 11-13.03. 1998 r. w Cannes.



CHIŃSKA WYCENA

Magda Kalus

Wydaje się nam oczywiste, że w Wielkiej Brytanii, USA czy Francji działają rzeczoznawcy majątkowi i że zrzeszeni są w organizacjach zawodowych. Jednak trudno wyobrazić sobie, że w odległych Chinach także się wycenia. Na ostatnim spotkaniu IVSC (Komitetu Międzynarodowych Standardów Wyceny) w Sztokholmie uroczyście przyjęto w poczet członków Chińskie Towarzystwo Wyceny. Oto kilka szczegółów na jego temat.

Organizacja chińskich rzeczoznawców z angielska nazywa się China Appraisal Society (Chińskie Towarzystwo Wyceny) i powstała w grudniu 1993 r. Do grudnia 1996 r. liczba członków – firm wyceniających nieruchomości we wszystkich prowincjach i regionach – przewyższała 3300. Stowarzyszenie wydaje miesięcznik, którego tytuł możnaby przetłumaczyć „Chińska wycena”, co może nie brzmi zbyt zgrabnie w naszym języku.

Towarzystwo realizuje następujące cele:

- nadzór nad działalnością rzeczoznawców i ich firm na terenie Chin w celu zapewnienia zgodności z prawem i zasadą niezależności, obiektywności i bezstronności,
- promocję systemu ustawicznego kształcenia,
- czuwanie nad prawami i interesami rzeczoznawców i ich firm,
- promocję i koordynację stosunków handlowych,
- „służbę na rzecz rzeczoznawców, instytucji i socjalistycznej gospodarki rynkowej Chin poprzez wspieranie rozwoju zawodu rzeczoznawcy”.

Czym więc zajmuje się China Appraisal Society?

Ustanawia standardy zawodowe, kodeks etyczny rzeczoznawców i regulacje stosunków handlowych oraz czuwa nad ich stosowaniem. Promuje badania naukowe w zakresie teorii, metodologii wyceny nieruchomości oraz organizuje szkolenia dla swoich członków. Podejmuje się mediacji i arbitrażu w przypadku spornych wycen. Przekazuje władzom skargi i prośby członków. Zbiera informacje handlowe. Wydaje periodyk, publikuje materiały przydatne w wycenie.

Jaka jest struktura organizacyjna Chińskiego Towarzystwa Wyceny?

Najwyższą władzę w Towarzystwie sprawuje Zgromadzenie Członków. Między jego obradami władza spoczywa w rękach Rady ChTW, natomiast administracją zajmuje się

etatowy sekretariat. Jego pracami kieruje Sekretarz Generalny, który – po prezydencie – obarczony jest pełną odpowiedzialnością za działania organizacji. Natomiast sieć lokalną tworzą stowarzyszenia rzeczoznawców w różnych prowincjach, regionach autonomicznych oraz gminach podległych bezpośrednio rządowi centralnemu.

Polscy rzeczoznawcy są bardzo dumni z nowej ustawy regulującej ich zawód. Okazuje się, że w Chinach powstało wiele aktów prawnych dotyczących zarówno wyceny nieruchomości, jak i profesji rzeczoznawcy majątkowego. Można do nich zaliczyć:

- przepisy administracyjne dotyczące wyceny środków trwałych, będących własnością Skarbu Państwa (wydane przez Radę Państwa w 1991 r.),
- tymczasowe zasady administracji instytucji zajmujących się wyceną nieruchomości (wydane przez Krajowe Biuro Nieruchomości Państwowych),
- tymczasowe zasady dotyczące systemu nadawania uprawnień do wykonywania zawodu rzeczoznawcy (wydawane wspólnie przez powyższe biuro oraz Ministerstwo Pracy).

Niemniej jednak Chińskie Towarzystwo Wyceny także samo ustanawia zasady obowiązujące swoich członków. Należą do nich tzw. „sugestie dotyczące wyceny, mediacji i rozstrzygania spraw spornych wycen w handlu nieruchomościami” oraz zasady „samodyscypliny” (sic!) dla rzeczoznawców majątkowych.

Spotkanie w Sztokholmie

Podczas konferencji w Sztokholmie prezydent PFSRM Andrzej Kalus spotkał się z delegacją chińskich rzeczoznawców. Chińczycy byli bardzo zainteresowani sytuacją polskich rzeczoznawców, naszym systemem nadawania uprawnień oraz działalnością Federacji. Pan Zhang Jixiang, Sekretarz Generalny Towarzystwa stwierdził, że wobec olbrzymiego rozwoju rynku nieruchomości w Chinach (ilość transakcji w 1996 r. dwukrotnie przekroczyła wskaźnik z roku poprzedniego) nieocenione okazać się mogą doświadczenia naszego kraju.

Otrzymaliśmy także zapewnienia, iż niebawem zostanie nam przesłany artykuł dotyczący rynku nieruchomości w Chinach. Oczywiście postaramy się go wydrukować w „Rzeczoznawcy Majątkowym”. Redakcja rozważa nawet druk artykułu w oryginale. □

TEGOVA W SZTOKHOLMIE (19-20 września 1997 r.)

Magda Kalus

Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych TEGoVa spotyka się dwukrotnie w ciągu roku. Tym razem jesienna sesja odbyła się w stolicy Szwecji Sztokholmie. Obecni byli reprezentanci organizacji zawodowych z Belgii, Czech, Danii, Estonii, Finlandii, Francji, Grecji, Hiszpanii, Holandii, Irlandii, Litwy, Niemiec, Norwegii, Polski, Portugalii, Rosji, Rumunii, Szwecji oraz Wielkiej Brytanii. Pan James Condit wystąpił jako obserwator z ramienia Appraisal Institute w Stanach Zjednoczonych. Obrady prowadził p. Peter Champness, przewodniczący TEGoVA.

Jednym z pierwszych tematów obrad był przyszłoroczny budżet organizacji. Postanowiono: ustanowić karę dla stowarzyszeń zalegających z zapłatą składki, wynagrodzenie dla członków rady występujących jako konsultanci z ramienia TEGoVA, wyniesie 250 funtów za dzień. Przekazano również pozytywną opinię firmy audytorskiej na temat planowanego budżetu. Kolejnym punktem obrad były sprawozdania z obrad poszczególnych grup roboczych, które obradowały poprzedniego dnia.

Grupa ds. Guide Bleu (standardów) potwierdziła przyszłą edycję standardów w 11 wersjach językowych. Zapowiedziano także przygotowanie tzw. dodatków krajowych, które odzwierciedlałyby specyfikę poszczególnych krajów. Reprezentanci Wielkiej Brytanii poinformowali o decyzji RICS, która zaleca stosowanie standardów TEGoVA wymiennie z własnymi (Red Book).

W czasie obrad Grupy Europy Środkowej i Wschodniej dyskutowano o ewentualnym wprowadzeniu europejskiego systemu certyfikacji rzeczoznawców. Zauważono, że Czechy i Rumunia wprowadzą wkrótce normę ISO 9002 dla przedstawicieli tego zawodu. Przypomniano także o inicjatywie Euroexpert i spotkaniach w Strasburgu i Petersburgu. Większość członków grupy (z wyjątkiem Polski) pozytywnie odniosła się do propozycji wprowadzenia ogólnoeuropejskich certyfikatów

dla rzeczoznawców. Delegacja polska przypomniła, iż zgodnie z nową ustawą przed przyszłymi rzeczoznawcami stawia się w naszym kraju bardzo wysokie wymagania (które prawdopodobnie nie byłyby włączone w system Euroexpert). Za wprowadzeniem takiego systemu szczególnie mocno opowiedziały się Niemcy. W związku z kontrowersjami, jakie wzbudza powyższy projekt, postanowiono rozesłać ankietę do wszystkich członków TEGoVA oraz utworzyć zespół, który opracuje opinię na ten temat.

Zespół ds. wyceny przedsiębiorstw postanowił rozprawić wśród członków ankietę dotyczącą praktyki wyceny przedsiębiorstw w poszczególnych krajach.

Rozpatrzono projekty dyrektyw Unii Europejskiej na temat konglomeratów finansowych oraz prawa o spółkach. Należy dodać, że przedstawiciele TEGoVA biorą udział, jako konsultanci, w pracach nad tymi dokumentami.

Następnie zebrani rozpatrzyli wnioski i zadecydowali o przyjęciu w poczet członków TEGoVA stowarzyszenia z Estonii i Finlandii. W następnym numerze naszego kwartalnika zaprezentujemy obie organizacje. Uczestnicy zostali poinformowani o kontaktach TEGoVA z innymi organizacjami międzynarodowymi takimi jak: ONZ, Federacją Geodetów, Europejską Federacją Hipoteczną i OECD.

Na spotkaniach TEGoVA każdy członkowski prezentuje aktualną sytuację zawodu rzeczoznawcy i rynku nieruchomości. Delegacja polska poinformowała o prowadzonym studium porównawczym na temat prawnych uwarunkowań wyceny nieruchomości. Zwróciliśmy się do zebranych z prośbą o wypełnienie ankiety, która posłuży nam w wykonaniu owego studium. Zaprezentowaliśmy także nową ustawę regulującą praktykę wykonywania zawodu oraz podziękowaliśmy ekspertom z całej Europy, którzy służyli nam radą w związku z powodzią w Polsce. Peter Champness pogratulował nam szybkiego przetłumaczenia standardów TEGoVA, które pomogą PFSRM unowocześnić polskie standardy.

Z przykrością przyjęto informację o toczącym się w Czechach sporze między dwiema organizacjami zawodowymi, znajdzie ona najprawdopodobniej finał w sądzie.

Pod koniec obrad zgromadzenie ustaliło terminy i miejsca kolejnych spotkań. Sesja wiosenna odbędzie się najprawdopodobniej w Madrycie, a jesienna w Maastricht (dla uczczenia rocznicy powstania holenderskiego stowarzyszenia NVM). □



Prezydent PFSRM Andrzej Kalus
i jego latorośl – autorka artykułu.

INTERNETOWE ABC

Dorota Bogucka

Coraz częściej przy adresie i telefonach różne instytucje zamieszczają ciąg liter i znaków, zaczynający się od http, www lub e-mail. Są to adresy internetowe.

Internet jest światową siecią komputerową, z której mogą jednocześnie korzystać miliony użytkowników na całym globie. W Internecie są dostępne zbiory największych bibliotek i instytucji naukowych. Sieć jest całkowicie zdecentralizowana i nie podlega prawie żadnym ograniczeniom. Nikogo nie można zmusić, by sięgnął do naszego komunikatu ani uniemożliwić przekazania dowolnych treści. Drogą elektroniczną można w ciągu kilku sekund przekazać tekst, rysunki, zbiór danych lub dokument na dowolną odległość.

Ambicją użytkowników jest posiadanie nie tylko własnego konta i skrzynki pocztowej, ale także własnych stron, na których zamieszcza się stale aktualizowane dane o swojej instytucji i jej bieżącej pracy. Dzięki temu w sieci są dostępne całe serwisy informacyjne – od kilku lat swoje domeny mają m.in. Centrum Informacyjne Rządu, Ministerstwo Spraw Zagranicznych, Główny Urząd Statystyczny. Coraz częściej z tej możliwości upowszechniania informacji korzystają urzędy miast i gmin.

O korzyściach płynących z Internetu długo by pisać. Wystarczy wspomnieć, że tylko w pierwszym tygodniu po udostępnieniu skrzynki kontaktowej premiera, szef rządu otrzymał tą drogą kilka tysięcy listów. Do przeczytania i posegregowania stale napływającej korespondencji nie jest potrzebne specjalne biuro. Wystarczy komputer i odpowiednio oprogramowanie. Obecnie, głównie poprzez Internet, kontaktuje się ze starym krajem Polonia. Stąd właśnie czerpią wiedzę o polskich przepisach prawnych, wynikach gospodarczych oraz programach rządowych przedsiębiorcy i potencjalni inwestorzy zagraniczni.

Co zatem trzeba zrobić, żeby znaleźć się w gronie nadawców i odbiorców Internetu?

Przede wszystkim należy wybrać providera, czyli firmę, która zapewni dostęp do sieci. Najprostszy jest dostęp przez linię telefoniczną. Wystarczy wówczas zainstalować modem, poprzez który będziemy łączyli się z serwerem i korzystali ze specjalnych programów – przeglądarek, poczty, list dyskusyjnych itp. Firma umożliwiająca dostęp do sieci zakłada każdemu nowemu użytkownikowi konto z adresem, w którym zawiera się najczęściej skrót nazwy instytucji, kilka pierwszych liter nazwy kategorii, do której użytkownik należy (często w wersji angielskiej) i oznaczenie kraju. Użytkownik płaci providerowi jednorazowo za założenie konta i miesięczny abonament za jego obsługę.

Zarówno koszt instalacji, jak i abonament są uzależnione od zakresu realizowanych usług. Najprostsze jest konto pocztowe z możliwością korzystania z podstawowych usług Internetu. Posiadanie takiego konta umożliwia odbiór i nadawanie elektronicznej korespondencji w ilości częściowo ograniczonej pojemnością wykupionej skrzynki. Połączenie e-mailowe jest realizowane w czasie rzeczywistym, to znaczy, że niezależnie od odległości możemy natychmiast odpowiedzieć na otrzymany list i w tym samym momencie nasza odpowiedź ukazuje się na ekranie odbiorcy. Dodatkowym udogodnieniem jest to, że ten sam dokument (np. pismo urzędowe) możemy równocześnie wysłać do wielu odbiorców.

Konto, oprócz możliwości korzystania z poczty elektronicznej, daje nam też dostęp do olbrzymich zasobów powiązanych systemem odsyłaczy stron WWW, a także wirtualnych rozmów na rozmaite tematy, rezerwacji biletów i hoteli oraz różnych rozrywek.

Podjmując decyzję o wyborze providera warto wiedzieć, według jakiej taryfy będą realizowane połączenia poprzez modem, jak szybki jest modem, ile linii obsługuje nasz numer dostępowy oraz jaka jest przepustowość łączy.

Dla odbiorców instytucjonalnych Internet nie jest drogi. Najtańszy, odpowiednio dostosowany komputer kosztuje ok. 3 tysięcy złotych, za najtańszy modem i podłączenie trzeba zapłacić co najmniej 400 złotych. Za możliwość poruszania się po – przypomnijmy – światowych zasobach sieci – płacimy od 60 do 200 złotych miesięcznie.

Aby obniżyć koszty korzystania z Internetu, w niektórych firmach stosuje się zamiast pełnych stanowisk komputerowych tzw. Internet-komputery, czyli terminale, które nie mają stacji dysków i służą tylko do surfowania (bo właśnie tak określa się buszowanie po sieci).

Serwer WWW można też wykorzystać jako pośrednika w dostępie do Internetu dla osób, które pracują na rzecz firmy lub urzędu w domu. Użytkownicy podają hasło, dzięki temu łączą się z serwerem, po czym mogą już swobodnie – na koszt firmy – surfować po zasobach sieci. Taki system pracy określany jest jako Intranet.

Internet ma jeszcze wiele innych możliwości i staje się – czy tego chcemy, czy nie – najpotężniejszym światowym medium. Warto zatem już teraz pokazać firmę poprzez witrynę, jaką jest strona WWW. □

Powyższy artykuł ukazał się w 3 nr Biuletynu Służby Cywilnej.

VI KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W OLSZTYNIE

Janusz Jasiński, Zbigniew Wrześniowski

Rola rzeczoznawców majątkowych w Polsce w dobie transformacji ustrojowej i umacniających się mechanizmów rynkowych nabiera coraz większego znaczenia. Równocześnie rosną także stawiane wymagania odnośnie jakości świadczonych przez nich usług.

W związku z powyższym zaproponowany temat VI już z kolei Krajowej Konferencji „Gwarancje jakości usług rzeczoznawców majątkowych” – w przededniu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami miał wyjątkowy wydźwięk.

Zapewnienie wysokiej jakości sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych wymaga od nich zdobywania, poszerzania i aktualizowania niezbędnej wiedzy fachowej. Należy przy tym podkreślić, że wiedza ta ma rozległy charakter, bowiem dotyczy znajomości szeregu dyscyplin technicznych i zagadnień formalno-prawnych w zakresie gospodarki nieruchomościami, budownictwa, ekonomiki gospodarczej, prawa administracyjnego i cywilnego.

Ambicją działających w Polsce stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, jak również indywidualnie każdego rzeczoznawcy powinno być, aby zawód ten cieszył się powszechnym zaufaniem społecznym, natomiast rzeczoznawca był gruntownie wykształcony i działał zgodnie z obowiązującym prawem i wymaganiami etyki zawodowej.

Dobór tematyki referatów zamówionych przez organizatorów jak również zgłoszonych przez uczestników konferencji, w połączeniu z ich wiedzą i doświadczeniem pozwoliły na zaprezentowanie szerokiej problematyki z zakresu warsztatu rzeczoznawcy majątkowego oraz oczekiwań odbiorców.

Zdaniem uczestników Konferencji dyskusja, wymiana doświadczeń oraz sformułowane w wyniku obrad wnioski przyczyniły się do dalszego umacniania naszego zawodu.

Szczegółowy program Konferencji obejmował: wystąpienie zaproszonych gości, w tym wojewody olsztyńskiego Janusza Lorenza; wystąpienia programowe, m.in.:

- ◆ prezydenta PFSRM Andrzeja Kalusa, który wygłosił referat nt. „Główne kierunki rozwoju ruchu stowarzyszeniowego rzeczoznawców majątkowych”,
- ◆ dyrektora Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Henryka Jędrzejewskiego nt. „Gospodarka nieruchomościami w progu XXI wieku”,
- ◆ referat Głównego Geodety Kraju Józefa Rackiego nt. „Zakres informacji i zasady ich udostępniania w szacowaniu nieruchomości”.

Obrady przebiegały w czterech sesjach tematycznych: uwarunkowania zewnętrzne a szacowanie nieruchomości; oczekiwania odbiorców usług rzeczoznawców majątko-

wych; prawne i etyczne aspekty szacowania; warsztat rzeczoznawcy majątkowego jako gwarancja jakości usług opracowań.

Pewnego rodzaju novum Konferencji była w sesji III dyskusja panelowa („Hyde Park”), gdzie każdy z uczestników mógł się wypowiadać na dowolny temat.

Do udziału w Konferencji zgłosiło swój udział ponad 350 rzeczoznawców i zaproszonych gości. Wśród zaproszonych gości byli m.in. przedstawiciele: Ministerstwa Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad, Urzędu Służby Cywilnej, Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości, Federacji Rynku Nieruchomości, Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami w Olsztynie, Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT, Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa, Branżowej Izby Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, Banku Polska Kasa Opieki S.A.

Odbyły się również imprezy towarzyszące VI Konferencji: III Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców w Tenisie Ziarnym; spektakl teatru im. Stefana Jaracza w Olsztynie; spotkanie towarzyskie, w ramach którego wystąpił kabaret „Czerwony Tulipan” z Olsztyna.

Uczestnicy Konferencji, uwzględniając przedstawione opracowania oraz przebieg dyskusji na posiedzeniu plenarnym przyjęli następujące wnioski:

1. Biorąc pod uwagę konieczność kształtowania właściwego obrazu rzeczoznawcy majątkowego, Konferencja za pośrednictwem stowarzyszeń, zwraca się do wszystkich, którzy wykonują wyceny, z apelem o przestrzeganie zasad etyki zawodowej, unikanie „dumpingu” i właściwą wycenę swojej pracy, tworzenie wizerunku osoby zaufania publicznego.
2. Oczekiwania odbiorców usług rzeczoznawców majątkowych w dużej części zależą od zasobu ich wiedzy z zakresu wyceny. Stąd też Konferencja zwraca się do Federacji i lokalnych Stowarzyszeń o podjęcie inicjatywy dotyczącej organizacji wspólnych seminariów (wspólnych zebrań) rzeczoznawców majątkowych z odbiorcami usług (pracownikami urzędów administracji państwowej i samorządowej, banków, urzędów skarbowych itd.).
3. Ponieważ odpowiedzialność rzeczoznawców majątkowych za wykonaną pracę należy do sfery nie tylko zawodowej i moralnej, ale także cywilnej i karnej, należy dążyć do wprowadzenia obowiązkowego ubezpieczenia rzeczoznawców majątkowych.
4. O jakości usług rzeczoznawców majątkowych w głównej mierze decyduje posiadanie aktualnej wiedzy technicz-

nej i prawnej. W związku z tym Konferencja zaleca: ujednoczenie metodologii nauczania na terenie całego kraju, stwarzanie przez Stowarzyszenia warunków do ustawicznego doskonalenia wiedzy, podjęcie starań o powołanie „Komisji Recenzentów” której zadaniem byłoby opiniowanie i rekomendowanie rzeczoznawcom nowych publikacji, podjęcie starań o utworzenie centralnej i regionalnych bibliotek rzeczoznawców majątkowych.

5. Wiele kontrowersji budzi cena usług rzeczoznawców majątkowych. Mając na uwadze zarówno dobro zleceniodawcy jak i rzeczoznawcy, Konferencja zwraca się do Federacji o podjęcie działań związanych z wypracowaniem generalnych zasad wyceny usług rzeczoznawców.
6. O właściwym wizerunku rzeczoznawcy majątkowego decydują także dokumenty świadczące o posiadaniu uprawnień zawodowych. W związku z tym uczestnicy

Konferencji zwracają się do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o ustanowienie jednolitej formy pieczęci i legitymacji, a także dyplomu rzeczoznawcy majątkowego.

7. Gospodarka nieruchomościami jest przedmiotem zainteresowania wielu dyscyplin wiedzy i wielu zawodów praktycznych. Uczestnicy Konferencji widzą konieczność nawiązania współpracy integracyjnej z organizacjami działającymi w tym zakresie, a zwłaszcza z pośrednikami obrotu nieruchomości, zarządcami, izbami notarialnymi itp.

Wiele miejsca w dyskusji poświęcono technice analizy statystycznej rynku. Stosowanie w wycenie nieruchomości tej techniki wymaga dużej rozważliwości. Pomijanie przy wycenie wielu jej istotnych uwarunkowań w tym brak rzetelnej znajomości wybranych z rynku nieruchomości oraz zachowań rynku prowadzi do błędnych wycen. □



LISTY, LISTY...

Otrzymał list od p. Krzysztofa Grzesika, który zachęcony wezwaniem M. Kalus zechciał zabrać głos w sprawie zagranicznych rzeczoznawców majątkowych w Polsce:

„W artykule pt. „Wielka szóstka” („RzM” 2/97, str. 30), Autorka stwierdza, moim zdaniem bez uzasadnienia, że „wielu polskich rzeczoznawców spotkało się z ujemnymi skutkami olbrzymiej konkurencji ze strony instytucji zagranicznych” pomimo tego, że jak podkreśla: „niewątpliwie prawdą jest, iż dysponują one doświadczeniem i doskonałą renomą”. Również sądzę, iż myli się twierdząc, że „zdobyły ją jednak na rynkach zachodnich, a nie lokalnych. W związku z tym niezbędna jest ścisła współpraca z rzeczoznawcami krajowymi”.

Powszechnie wiadomo, że z tzw. Wielkiej Szóstki międzynarodowych firm konsultingowych (w których, między innymi, są już też Polscy partnerzy) tylko Price Waterhouse zajmuje się bezpośrednio wyceną nieruchomości w Polsce i do tego celu zatrudnia wyłącznie uprawnionych polskich rzeczoznawców majątkowych (patrz „RzM” lipiec-wrzesień 1996, ostatnia strona okładki).

Poza Wielką Szóstką, międzynarodowe firmy rzeczoznawców majątkowych, jak na przykład bardzo dobrze znana Autorce firma Healey&Baker, w której obecnie pracuję, również wykonują wyceny nieruchomości tylko przez uprawnionych polskich rzeczoznawców majątkowych. Każdemu klientowi gwarantujemy nie tylko zdolności metodologiczne, ale przede wszystkim wnikliwą znajomość lokalnego rynku.

Rzeczoznawców zagranicznych bezpośrednio zajmujących się wyceną nieruchomości w Polsce można policzyć na palcach jednej ręki, jak mi wiadomo, rzeczywiście działają oni przy współpracy z lokalnymi rzeczoznawcami. A więc, czy tak naprawdę jest tu, jak twierdzi Autorka, problem do rozwiązania? A jeżeli tak, to czy na pewno sytuacja w Polsce jest gorsza, niż w chwalonej przez nią „modelowej” Rumunii?”



Odpowiedź resortu finansów na list w sprawie VAT

Federacja otrzymała odpowiedź Wicedyrektor Departamentu Podatków Pośrednich p. Hanny Majszczyk na pismo wysłane przez Prezydenta Andrzeja Kalusa do Ministerstwa Finansów w sprawie podatku VAT na usługi wyceny nieruchomości. Oto jego treść:

„W odpowiedzi na pismo z dnia 1997-07-07 Ministerstwo Finansów uprzejmie informuje, że zwolnienie od podatku na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i poz. 15 zał. nr 2 do ustawy z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz. U. nr 11 poz. 50 ze zm.) nie ma zastosowania do usług wyceny budynków.

Zgodnie z ust. 2 obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 31 marca 1995 r. w sprawie ogłoszenia załączników do ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym, z uwzględnieniem nomenklatury wynikającej z Klasyfikacji wyrobów i usług w zakresie usług (Dz. U. nr 44, poz. 231) zmiana nomenklatury statystycznej nie powoduje zmian wysokości opodatkowania podatkiem od towarów i usług po dniu 31 marca 1995 r.

W związku z powyższym usługi wyceny, zarówno budynków mieszkalnych, budynków przemysłowych i innych nieruchomości, kwalifikowane są do KU 89 302 według klasyfikacji usług wprowadzonej zarządzeniem nr 30 Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28 sierpnia 1985 r. w sprawie klasyfikacji usług – Zeszyt Metodyczny GUS z 1985 r. nr 57. Powyższe usługi podlegają opodatkowaniu wg. stawki 22 % – zgodnie z art. 18 ust. 1 w/w ustawy”.

KRAKOWSKA KONFERENCJA

Ewelina Czacharowska

„Wycena nieruchomości zabytkowych – nowa ich funkcja i wykorzystanie” to temat międzynarodowej konferencji zorganizowanej przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Krakowie w dniach 9-11 października 1997 roku. Zapowiadana od dłuższego już czasu konferencja wzbudziła duże zainteresowanie nie tylko wśród licznie przybyłych na nią rzeczoznawców majątkowych.

Udział w spotkaniu, oprócz przedstawicieli organizatorów w osobach Prezydenta Andrzeja Kalusa oraz Prezesa Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Nieruchomości Lucylli Głogowskiej, wzięli również przedstawiciele środowisk zawodowych związanych z zabytkami: Maria Samik – Konieczna, jako przedstawiciel Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, a zarazem Prezes Stowarzyszenia Konserwatorów Zabytków, Barbara Kleszczyńska, Prezes Stowarzyszenia Historyków Sztuki, Aleksander Bohm z Instytutu Architektury Krajobrazu Politechniki Krakowskiej, Paweł Jaskanis, zastępca Generalnego Konserwatora zabytków, Henryk Jędrzejewski Dyrektor Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Nie zabrakło również przedstawiciela władz miasta Krakowa w osobie Dyrektora Wydziału Skarbu Urzędu Miasta Krakowa, jak też przedstawicieli pośredników w obrocie nieruchomościami, których reprezentował Prezes Wrocławskiej Giełdy Nieruchomości. Obecni byli również przedstawiciele środowiska rzeczoznawców majątkowych z Litwy, Ukrainy i Białorusi.

W trakcie obrad, odbywających się w Centrum Sztuki i Techniki Japońskiej Manggħa, zgodnie podkreślano konieczność uwzględnienia w kształtowaniu wartości nieruchomości zabytkowych ich wartości historycznej i artystycznej, m. in. zwracając uwagę na potrzebę współpracy rzeczoznawcy majątkowego wyceniającego obiekt zabytkowy z konserwatorem zabytków i historykiem sztuki. Współpraca ta miałaby na celu między innymi precyzyjne określenie funkcji jaką może spełniać szacowana nieruchomość. Dopuszczalny sposób wykorzystania nieruchomości zabytkowej (przy jej aktualnym stanie technicznym), czyli możliwa pojemność adaptacyjna obiektu, rzutuje bezpośrednio na możliwe do zastosowania podejście, metodę, czy technikę jej oszacowania, a więc na wartość.

Jak podkreślono, w przypadku dużych obiektów zabytkowych, (których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m²), fakt, czy możliwa będzie w nich do zastosowania funkcja komercyjna, taka jak np. hotel, zajazd, siedziba firmy, baza myśliwska, obiekt rekreacyjny, czy też funkcja taka nie jest dopuszczalna, w sposób oczywisty rzutuje na wartość rynkową tejże nieruchomości. Niemożność komercyjnego wykorzystania obiektu jest równoznaczna z brakiem zainteresowania tymże obiektem przez potencjalnych nabywców, co z kolei prowadzi do dalszego niszczenia i utraty jego wartości. Jednocześnie rzeczoznawca majątkowy docierając do historyka sztuki, znającego obiekt, poprzez rekonstrukcję i ujawnienie walorów historycznych nieruchomości w sposób świadomy,

przyczyni się do podniesienia jego wartości.

Ważnym czynnikiem cenotwórczym, wpływającym na określenie wartości, (co podkreślali uczestnicy konferencji), jest wspomniany już stan techniczny obiektów zabytkowych. Wieleletnie zaniedbania spowodowane brakiem środków finansowych, czy też nieodpowiednim sposobem wykorzystania nieruchomości zabytkowych, a także występujące pustostany oraz spowolnienie procesu prywatyzacji związane m.in. ze znacznymi kosztami wykwaterowania dotychczasowych najemców, przyczyniły się do ich dewastacji.

Jak wynika z przedstawionych podczas obrad danych liczbowych określających stan własnościowy wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości, w tym zamków, pałaców, rezydencji, dworów, budowli użyteczności publicznej, domów mieszkalnych, budynków gospodarczych, obiektów techniki i przemysłu oraz innych obiektów, na ogólną ich liczbę 41.520, 25,3% stanowi własność Skarbu Państwa, 27% to mienie komunalne, 23 % jest własnością związków wyznaniowych, 5,3% jest w posiadaniu osób prawnych, natomiast 19% stanowi własność osób fizycznych.

W nawiązaniu do powyższego, podczas spotkania podkreślono konieczność stworzenia spójnego systemu zachęt ekonomicznych, w tym daleko idących zwolnień podatkowych dla nabywców tych nieruchomości, co miałyby się przyczynić do ożywienia rynku. Zaznaczono jednocześnie potrzebę przejmowania obiektów zabytkowych przez osoby dysponujące odpowiednimi środkami finansowymi dla prowadzenia prawidłowej gospodarki w zakresie ich remontów i konserwacji.

W trakcie obrad poruszono niezwykle istotny problem wpływ na wartość rynkową i ochronę nieruchomości zabytkowych obecnie obowiązujących norm prawnych takich jak: ustawa o ochronie dóbr kultury, określająca zakres podmiotowy ochrony, z naciskiem na obowiązki właścicieli i użytkowników dóbr kultury utrzymania ich we właściwym stanie; ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym i wpływ polityki przestrzennej na ochronę dziedzictwa kulturowego. Wspomniano również o wartości nieruchomości zabytkowych oraz ich ochronie poprzez przyznanie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o tworzonej ustawie o renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych, która regulować będzie proces odbudowy polskiego dziedzictwa kulturowego m.in. poprzez subwencje ze strony państwa oraz w miarę możliwości komercyjne wykorzystanie nieruchomości.

Z dużym zaciekawieniem uczestników konferencji spotkała się historia doków londyńskich, rozwijającego się niezwykle energicznie, a jeszcze do niedawna zaniedbanego i ubogiego portowego rejonu Londynu. O ogromnej dynamice zachodzących przemian świadczą przytoczone dane porównawcze z lat 1981 – 1996 mówiące o wzroście liczebny ludności zamieszkującej te tereny o ok. 90% oraz o ponad trzykrotnym wzroście zatrudnienia. A wszystko to nie tylko dzięki ich oryginalności, doskonałej lokalizacji, ale przede wszystkim dzięki powołanej do życia w 1981 roku rządowej Korporacji Rozwoju Londyńskich Doków.

Bez wątplenia ważnym wydarzeniem dla środowiska rzeczoznawców majątkowych, było przedstawienie projektu standardu zawodowego wyceny nieruchomości zabytkowych (wraz z komentarzem), który nie tylko definiuje pojęcie nieruchomości zabytkowej, ale też w sposób jednoznaczny określa zasady szacowania jej wartości. Projekt opracowany przez zespół pod kierownictwem Zdzisława Małeckiego i Adama Eliasiewicza spotkał się z dużym zainteresowaniem uczestników konferencji. Potrzebę opracowania standardu dotyczącego wyceny nieruchomości zabytkowych, który ujedynoliciłby sposób postępowania rzeczoznawców majątkowych szacujących obiekty zabytkowe, zgłosili również obecni w Krakowie przedstawiciele innych środowisk zawodowych.

Znaczną część spotkania stanowiły zajęcia warsztatowe, połączone z lustracją nieruchomości zabytkowych, mające na celu oszacowanie ich wartości nie tylko w oparciu o ich wartość użytkową, czy stan techniczny, lokalizację itp. atrybuty, ale również ze szczególnym uwzględnieniem ich wartości historycznej (dawności, patyny, symbolu) i artystycznej.

Wycenianymi obiektami, na których skupiło się zainteresowanie uczestników konferencji były: Willa Decjusza – wybudowany w 1535 roku na wzór włoskich willi podmiejskich renesansowy pałac wraz z okalającym go parkiem, o niezwykle bogatej historii, podźwignięty z upadku po wielu latach niebytu do obec-

nej świetności, od 1996 roku siedziba Akademii Europejskiej; zabytkowa zajezdnia tramwajowa zlokalizowana na budzącym się do życia Kazimierzu; klejnot krakowskiego renesansu Sukiennice oraz wybudowany w stylu eklektyzmu, w drugiej połowie XIX wieku na łakach św. Sebastiana Pałac Pugetów.

Oprócz oficjalnej części konferencji, która przecież odbywała się w Krakowie, gdzie jak mawiają „nawet trawa jest zabytkiem”, organizatorzy przygotowali uczestnikom niezapomniane chwile, jak chociażby koncert muzyki kameralnej i chóru Organum w sali Florianka Akademii Muzycznej, czy wieczorne przyjęcie w salach oszacowanej wcześniej Willi Decjusza.

W trakcie obrad powołano do życia, w ramach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Klub Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Zabytkowych, którego prezesem został Adam Eliasiewicz z Krakowa. Powstanie klubu umożliwi rzeczoznawcom majątkowym parającym się złożoną problematyką wyceny nieruchomości zabytkowych wymianę myśli i doświadczeń, a zatem dalszą tak potrzebną specjalizację w tej dziedzinie.

Na zakończenie obrad jednogłośnie przyjęto propozycję organizowania kolejnych międzynarodowych konferencji poświęconych wycenie nieruchomości zabytkowych, które odbywać się będą co dwa lata w mieście, którego mury oddychają historią, w Krakowie.



Rozmowa z Władimirem Szalajewem, Wiceprezydentem Ukraińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

Czy jest Pan pierwszy raz w Krakowie?

Tak, jako wiceprezydent USR zajmowałem się organizacją przyjazdu grupy 30 osób z Ukrainy na konferencję na temat wyceny nieruchomości zabytkowych. W Polsce byłem już kilka razy, ale Kraków to miasto szczególne, unikalne ze względu na historię i architekturę.

Czy temat konferencji był szczególnie interesujący dla rzeczoznawców ukraińskich?

Pomysł wspólnej konferencji polsko-ukraińskiej na ten temat narodził się w czasie oficjalnych rozmów przedstawicieli naszych stowarzyszeń w czasie pobytu delegacji ukraińskiej na konferencji na temat ustawicznego kształcenia w Warszawie w czerwcu 1996 roku. Pierwsza część konferencji odbyła się we Lwowie w dniach 7-8 października. Na Ukrainie przeprowadzono inwentaryzację 140 tys. obiektów zabytkowych i stoi przed nami zadanie metodologicznego opracowania wyceny tych obiektów. Obecnie zaledwie 2 firmy: w Odessie i Lwowie zaczynają zajmować się wyceną takich obiektów. Dlatego było dla nas ważne, aby zobaczyć, jak to robią koledzy w Polsce. Główne potrzeby w zakresie wyceny obiektów zabytkowych dotyczą wyceny na cele dzierżawy, ubezpieczenia, przedsięwzięć joint-venture, gdy władze municypalne podejmują inwestycje wspólnie z jakąś spółką, a także wyceny w celu zabezpieczenia kredytowego.

Z jakimi wrażeniami na temat poziomu polskich rzeczoznawców wyjedzie Pan z Krakowa?

Polskie i ukraińskie stowarzyszenia znajdują się na tym samym poziomie w zakresie stosowanej metodologii wyceny. Widać tu wpływ pomocy i wzorów amerykańskich. Na konferencji szcze-

gólnie wysoko oceniam warsztat p. Jerzego Dydenki, który wykonał ogromną pracę badawczą i kompleksowo rozpatrzył możliwości wykorzystania obiektów dla różnych celów. Podoba mi się sposób, w jaki od oceny funkcjonalnej obiektu dochodził do projekcji jego najbardziej efektywnego wykorzystania. Otrzymaliśmy materiały ze wszystkich warsztatów, jakie odbyły się w ramach konferencji i sądzę, że pomogą nam one w pracy – w przygotowaniu u nas opracowania dotyczącego wyceny obiektów zabytkowych. Oficjalne materiały na ten temat prześlemy oczywiście PFSRM.

Co do poziomu organizacyjnego Konferencji, to jestem pod wrażeniem jej profesjonalnego przygotowania i prowadzenia. W ubiegłym roku, w czasie pobytu w Warszawie złożyłem wraz z p. Oleną Kowal, Prezydentem Ukraińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców wizytę w biurze PFSRM i mogę powiedzieć, że od tamtej pory staramy się przejmować wasze doświadczenia dotyczące działalności Federacji. Wasza dobra organizacja seminariów i konferencji jest dla nas wzorem.

Co poza konferencją podobało się Panu szczególnie w Krakowie?

Jestem pod wrażeniem urody Polek, a Kraków podoba mi się nie tylko jako miasto zabytkowe, ale także jako dobrze zorganizowane centrum turystyczne.

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała Maria Rymarowicz

Władimir Szalajew zajmuje się wyceną nieruchomości szósty rok. Obecnie kieruje największą na Ukrainie firmą konsultingową wykonującą wyceny nieruchomości. UVECON zatrudnia 13 rzeczoznawców z uprawnieniami, które są dwójakiego rodzaju: nadawane przez stowarzyszenie rzeczoznawców oraz Skarb Państwa.

TROPIĘ TRANSAKCJE

Ewa Wojciul

Po otrzymaniu zamówienia na wycenę działek w N. mam ambiwalentne odczucia – cieszę się z zamówienia i niepokoję, że to tak daleko. O miejscowym rynku nieruchomości wiem tylko, że działki osiągały tam ostatnio ceny od 5 do 152 zł za metr kwadratowy. Te 152 zł wyglądają mi na grubą nieszczerłość rynku. Na razie jadę z klientem obejrzeć działeczki (będące częścią większej nieruchomości) i postanawiam póki co przewencyjnie milczeć.

– Słyszałem – mówi Pan J. (właściciel i zamawiający w jednej osobie) – że w sierpniu zapłacono 152 zł za metr działki w N.

– Istotnie – potwierdzam, zgrzytając w duchu zębami.

– To chyba dla mnie dobra wiadomość?

– Prawdę mówiąc, żadna – odpowiadam i tłumaczę fenomen ceny amatorskiej i bezużyteczność informacji cenowej bez bliższych danych. Zresztą te 5 zł to też żadna informacja. Może ciocia sprzedawała grunt siostrzeńcowi?

Dojeżdżamy do N. Już na terenie administracyjnym miasta ciągną się pola po horyzont, zabudowa rzadka jak na Dzikim Zachodzie. To wrażenie przestronności znika dopiero w samym centrum.

Pan J. zostawia mnie na swojej ziemi i jedzie po administratorkę całości, a ja oglądam teren i jestem zachwycona. Działki pokrywa słodka łączka z puszystej trawy przetykanej kwieciami, słonko świeci, cisza... Na kwadrans zapominam po co tu jestem. Potem jednak wyciągam aparat i szukam podwyższonego punktu. Na sąsiedniej działce znajduję okazały, wywrócony karcz, wdrapuję się na niego, wyciągam aparat i słyszę nagle:

– Co pani tu robi?

Na ogrodzenie sąsiedniej posiadłości wdrapał się solidnie zbudowany pan w stroju roboczym i patrzy na mnie podejrzliwie.

– Fotografuję na zlecenie właściciela.

– A kto jest właścicielem?

– Pan J.

– Zgadza się.

Człowiek odchodzi uspokojony do swoich zajęć, a ja myślę z otuchą, że znieczulica wcale nie jest tak wszechobecna. Po fotografowaniu cieniutkim ołówkiem zapisuję na mapce geodezyjnej dziesiątki spostrzeżeń o działce i otoczeniu.

Pani administratorka, ogromnie elegancka starsza dama, podaje mi mnóstwo wiadomości o działkach, całej nieruchomości i dzielnicy. Okazuje się jednak zawziętą zwolenniczką jednej z partii politycznych.

– Na które ugrupowanie głosowała pani w wyborach parlamentarnych? – pyta niespodziewanie.

Odpowiadam z naiwną jednoznacznością, co oznacza koniec rzeczowej rozmowy. Na szczęście, co już wiem, to moje. Umawiam się z Panem J. na czwartą i rozpoczynam czynności śledcze.

Najpierw duży Empik, a w nim obfitość prasy lokalnej, w tym dwa tytuły tylko o obrocie nieruchomościami. Wykupuję pół sklepu i w parku – z otuchą w sercu i planem miasta przed nosem – wczytuję się w ogłoszenia. Niebawem mam kilkanaście ołówkowych notatek na mapie, ale wszystkie w okolicach rogatek. Za to ceny wyrównane: od 5 do 7 zł za metr kwadratowy. A więc to nie ciocia siostrzeńcowi...

Potem w pięknym, nowoczesnym Urzędzie Miasta spisuję z tablicy ogłoszeń dane o przetargach na działki pod usługi w centrum miasta. Ceny – 21 i 26 zł. Ciekawe!

Następnie idę poszukać agencji nieruchomości. W pobliżu są aż trzy. Wchodzę do nich i „kupuję” działkę o pożądanym parametrach. Notesik pęcznieje od notatek. W ostatniej agencji trafiam na kobietę – skarb. Wie wszystko i jest bardzo rozmowna, opisuje mi kilka działek szczegółowo. Oferty: od 20 do 35 zł. Jedna propozycja opiewa na 76 zł za metr.

– Bardzo drogo – stwierdzam autorytatywnie.

– Toteż właścicielka uzyska najwyżej połowę.

– Słyszałam jednak o transakcji za cenę dwukrotnie wyższą.

– Rzeczywiście, był taki przypadek. Warszawska firma uparła się na teren, którego właściciel nie chciał sprzedać. Przepłacili kilkakrotnie.

Teraz pora na referat geodezji w Urzędzie Miasta. Wchodzę i proszę o wgląd do teczek zmian ewidencji gruntów.

– Przykro nam, to wykluczone.

– Wiem, że panie nie mają takiego obowiązku, ale jestem rzeczoznawcą, zależy mi na danych transakcyjnych, bardzo proszę o pomoc.

– Ależ proszę pani, gdybym ja sprzedawała działkę, to też bym nie chciała, żeby ktoś znał cenę. Te dane w ogóle powinny być utajnione.

Obieram taktykę uprzejmej natarczywości: albo mi pomaga, albo mnie wyproszą, tertium non datur.

– Zależy mi tylko na danych adresowych i cenowych, bardzo panie proszę, notatki zrobię na oczach pań.

– Ale nam nie wolno podjąć takiej decyzji.

No, to już jakiś punkt wyjścia.

– A kto może podjąć taką decyzję, może mi panie doradzą? Ja pójdę i poproszę.

Panie zaczynają się zastanawiać.

– Może kierownik?

– Kierownik się nie zgodzi.

– Ale zapytać można.
 – Nie, nie, kierownik nie zdecyduje bez pani naczelnik.
 – To może – wtrącam – pójdę do pani naczelnik referatu?
 – No, właściwie... może rzeczywiście, pokój 309.
 Pani naczelnik, którą wyobrażałam sobie jako oschłą autokratkę, jest miłą i bezpośrednią osobą.
 – Ależ to się pani na nic nie przyda.
 – Zależy mi jedynie na danych transakcyjnych.
 – Rozumiem, ale pani sobie nie poradzi.
 – Dlaczego? Ja bym jednak spróbowała.
 – Dlatego, tłumaczy jak dziecku, że N. liczy prawie 300 tysięcy mieszkańców, a ma tylko jeden obręb ewidencyjny. Wszystkie zmiany wpina się w jeden skoroszyt. Wie pani, jaki to oznacza bałagan?
 Mogę sobie wyobrazić. Moje miasto ma 25 tysięcy mieszkańców i 7 obrębów. Ale nie zmieniam taktyki.

– Ale postarałabym się nikogo nie absorbować. Tylko spróbuję.
 Pani wzdycha ciężko i siega po telefon.

– Proszę dać pani rzeczoznawcy ostatni skoroszyt zmian i pozwolić na wszelkie notatki.

W ten sposób zapewniam sobie dwie godziny emocjonującego kartkowania najgrubszego skoroszytu jaki kiedykolwiek widziałam. Zdobywam jedenaście odpowiednich transakcji. Ceny: od 13 do 34 zł za metr. Mój operat zaczyna wyłaniać się z niebytu. Wychodząc dziękuję najładniej jak potrafię.

Do wydziału architektury idę beztrąsko – plan zagospodarowania przestrzennego powinien być do wglądu dla wszystkich.

– Plan wisi na ścianie, może pani obejrzeć.

– Ale mi zależy na całym opracowaniu.
 – To musiałyby pani znać numer strony funkcjonalnej.

– 11.36 kreska 10 – odczytuję rezolutnie z mapy.

– No cóż, proszę sobie przejrzeć.

Po wynotowaniu z tuzina informacji proszę o załączniki do planu.

– Jakie załączniki?

– Te będące integralną częścią planu – wskazuję na odpowiednie zdanie w tekście.

– Agnieszka! – pani pyta koleżankę – Słyszałaś o jakichś załącznikach do planu?

– Nie wiem, spytaj może panią Elę.

– To takie mapy – podpowiadam.

– Pani Elu! Czy wie pani, gdzie są załączniki do planu? To podobno jakieś mapy.

Pani Ela odkrzykuje z drugiego pokoju:

– Tak, tak, zgadza się, są w ostatniej szafie na dole.

Dostaje plik czyściutkich, dziewiczo świeżych map z siecią kanalizacyjną, wodociągową, gazową... Skarby! Po

kwadransie wiem wszystko, przepraszam za natarczywość i dziękuję.

Pan J. zjawia się punktualnie.

– To co, do domu?

– Owszem, tylko odwiedzimy kilka adresów.

Przy kolejnych nieruchomościach wychodzę, oglądam, robię notatki i serce mi rośnie. Wyłania się zupełnie czytelny obraz. Najdroższa działka, niemal kwadratowy, elegancki placik leży grzecznie przy jednej z głównych ulic w otoczeniu miłych domków i ekskluzywnych siedzib firm. Do najtańszej – jak na zamówienie – tłuczemy się gruntową, wyboistą drogą, a ona sama wraz z otoczeniem przedstawia żaloszny widok. Pan J. mruczy coś o zawieszeniu wozu, ale odzyskuje humor, gdy skreślam ostatnią pozycję.

– No to jak? Jaka może być w przybliżeniu wartość metra mojej działki?

– Do niczego się nie zobowiązuje przed wykonaniem obliczeń – odpowiadam dyplomatycznie. □



– „DZIAŁKA ZABUDOWANA 44/2,
 OBRĘB 6, WŁAŚCICIEL X., WZDĄJĄCY N,
 UŻYTKUJE Z., KTÓRY PODNAJMUJE Y-KOWI...
 TO KTO TU W KOŃCU MIESZKA?”

KONGRES KATASTRALNY (17-20. XI. 1998 r.)

Andrzej Hopfer

Kraje rozwijające się na całym świecie wśród wielu problemów, które muszą rozwiązać na drodze rozwoju, napotyka problemy związane z ustalaniem, rejestrowaniem i udostępnianiem praw do ziemi. Nie byłoby jednak prawdziwe stwierdzenie, że kraje te nie stosują żadnego ze sposobów rozwiązujących te problemy. Większość z nich ma pewien system, fragment systemu lub rozwiązania składników tej problematyki.

Można przyjąć, iż wszędzie stosowane są pewne rozwiązania katastralne bez względu na różnice występujące w danym kraju, oraz luki w wykonawstwie, procedurze i skuteczności działania. Można więc określić pewną regułę ogólnoswiatową, choć nie występującą wszędzie a dotyczącą także niektórych krajów rozwiniętych, iż występuje duża różnorodność rozwiązań, a więc i różnorodność wyników funkcjonowania tych systemów.

Organizatorzy Kongresu Katastralnego nie traktują tej różnorodności jako wady – można bowiem sobie wyobrazić, iż różnorodność strukturalna i technologiczna systemu spełnia wszystkie cele jakie przed nim w danym kraju lub w jego części postawiono.

Główne kryteria oceny lub opisu każdego systemu to jego: sprawność, dostępność, otwartość na zmiany, a zwłaszcza efektywność ekonomiczna mierzona relacją: koszty do korzyści. Z tych też względów kraje świata różnią się: swą sytuacją prawno-organizacyjną w odniesieniu do ziemi, poziomem zaspokojenia potrzeb wynikających z tej sytuacji i jej znaczeniem uzależnionym od funkcjonowania systemu katastralnego, koncepcją technik i technologii służących zaspokojeniu tych potrzeb, jakościowo-ilościowymi kryteriami oceny tych systemów.

Kongres jest organizowany w Europie, dlatego iż zmiany w sytuacji przed-katastralnej i obecnej wystąpiły w sposób podobny na dużym, zwartym obszarze i w sposób podobny politycznie, gospodarczo, technologicznie właśnie w Europie Centralnej i Wschodniej, a więc także w Polsce.

Zamiarem organizatorów jest przedstawienie w możliwie zunifikowany i porównywalny sposób systemów katastralnych i wynikających z nich problemów, zwłaszcza w krajach Europy Centralnej i Wschodniej. Szczególną uwagę poświęci się sytuacji w jakiej znajduje się Polska i jej zamierzone reformy katastralne.

Poprzez referaty „zamawiane” będziemy chcieli przedstawić głównie światowe kierunki rozwoju katastru widziane przez naukowców, a także praktyków, w tym zwłaszcza grupy specjalistów zgrupowanych w Komisji 7 FIG i w jej otoczeniu.

Podczas kongresu będzie także miejsce na zaprezentowanie szczególnych „przypadków katastralnych” niektórych wybranych zgodnie z wiedzą organizatorów lub zgodnie z decyzją uczestnika, który weźmie udział w kongresie.

Pragnąc aby kongres był przygotowany jak najlepiej – powołano międzynarodową radę programową, w której skład wchodzi:

Prof. I. Williamson (Australia), dr Paul Munro Faure (Wielka Brytania), J. Kaufmann (Szwajcaria), T. Osterberg (Szwecja), dr Paul van der Molen (Holandia), prof. A. Hopfer (Polska).

Komitet „sterujący”:

Część olsztyńska – prof. dr hab. Andrzej Hopfer (przewodniczący), prof. dr hab. Stanisław Surowiec (sekretarz naukowy), dr inż. Kazimierz Przybyłowski (z-ca sekretarza naukowego), mgr inż. Grzegorz Czech (członek), mgr inż. Jacek Karwowski (członek),
Kalisz – mgr Stanisław Cegielski.

Referenci zaproszeni na część ogólną Kongresu:

dr Sue Nichols (Kanada) *Rejestracja tytułów do ziemi*

Helge Onsurd (Norwegia) *MOLA a kataster*

prof. Ian Williamson (Australia) *Modele kadastru*

dr Paul Munro-Faure (Wielka Brytania) *Kataster a gospodarka ziemią (key-note speaker)*

dr Paul van der Molen (Holandia) *Organizacja, administracja i legislacja katastralna*

Gershon Feder (Bank Światowy) *Aspekty ekonomiczne katastru*

Jean Marie Becker (Szwecja) *Pomiary i mapy katastralne*

Jerzy Gaździcki (Polska) *Przetwarzanie danych katastralnych*

Jurg Kaufmann (Szwajcaria), Tommy Osterberg (Szwecja), Theo Bogaerts (Holandia) – tematy do ustalenia.

Ogólna struktura Kongresu:

Dzień I – Międzynarodowy

Dzień II – Europa Środkowa i Wschodnia

Dzień III – Polski – będzie stanowił prezentację polskich projektów i zamierzeń oraz ich ocenę przez międzynarodowy zespół, który przed kongresem przyjedzie do Polski i na nasz koszt zapozna się z realiami „w terenie”. □

Z ŻYCIA FEDERACJI

☛ W dniach 10-11 września w sali posiedzeń Senatu ART w Olsztynie w przededniu VI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, na którym członkowie m.in. wysłuchali sprawozdania Zarządu z działalności za okres od 20 czerwca do 10 września 1997, sprawozdania z udziału Federacji w przygotowaniu przepisów wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami, wystąpienia dyrektora Henryka Jędrzejewskiego dotyczącego wpływu ustawy na kształtowanie zawodów rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy w obrocie nieruchomościami oraz na współdziałanie Stowarzyszeń i Federacji z Urzędem Mieszkalnictwa. Rada Krajowa podjęła następujące uchwały:

- o przyjęciu w poczet Federacji Regionalnego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Chełmie. Witamy na pokładzie!
- o wykluczeniu z Federacji Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Specjalistów Wycen Nieruchomości z Szczecina
- o przyznaniu medalu Federacji Amicus de Rebus Peritorum Polonorum prof. Andrzejowi Hopferowi za szczególnie wkład w rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Gratulujemy!
- uchwałę w sprawie integracji lokalnej, w której Rada Krajowa postanawia zmienić z dniem 1 lutego 1998 brzmienie art.13 Statutu PFSRM wprowadzając jego następującą treść: „Członkiem zwyczajnym Federacji może być tylko jedno stowarzyszenie wojewódzkie, na podstawie złożonej pisemnie deklaracji przystąpienia do Federacji i przedstawienia Statutu, po przyjęciu przez Radę Krajową”. W związku z tym Rada Krajowa zwraca się do sfederowanych do Stowarzyszeń oraz ich Oddziałów terenowych o skuteczne podjęcie działań integracyjnych odpowiednio do warunków lokalnych, z zachowaniem zasady pełnego poszanowania wzajemnych interesów stron podejmujących działania integracyjne”.

Rada Krajowa na wspólny wniosek dwóch stowarzyszeń działających w Wielkopolsce tj.: Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych oraz Oddziału Wielkopolskiego Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości podjęła decyzję, iż VII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych odbędzie się w dniach 22-24.10.1998 r. w Poznaniu. Tematem konferencji będzie działalność rzeczoznawców majątkowych na rzecz gmin.

☛ W dniach 11-13 września odbyła się w Olsztynie VI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych „Gwarancje jakości usług rzeczoznawców majątkowych”.

W konferencji uczestniczyło ponad 350 rzeczoznawców i zaproszonych gości. Szczegółowe informacje na stronie 42-43.

☛ W Sztokholmie odbyło się w dniach 17-18 września spotkanie Komitetu Międzynarodowych Standardów Wyceny – IVSC, a w dniach 18-19 września jesienna sesja TEGoVA (Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych) Delegacja polska brała udział w pracach grupy roboczej ds. Europy Środkowej i Wschodniej. Więcej informacji na str. 40

☛ 3 października odbyło się w Warszawie spotkanie reprezentantów krajowych stowarzyszeń członków Royal Institution of Chartered Surveyors (Królewski Instytut Rzecznawców Majątkowych) z całej Europy. Gospodarzem spotkania było Polskie Stowarzyszenie Członków RICS i jego przewodniczący Krzysztof Grzesik. W obradach udział wzięli Peter McKendrick, prezydent RICS oraz John Morgan, prezydent Europejskiego Towarzystwa Członków RICS (ESC).

Tego samego dnia w Hotelu Sheraton w Warszawie prezydent PFSRM Andrzej Kalus spotkał się z prezydentem RICS, Peterem McKendrick. Dyskutowano o problemach certyfikacji rzeczoznawców w Europie oraz perspektywach



Peter McKendrick – Prezydent RICS i Andrzej Kalus – Prezydent PFSRM w warszawskim hotelu Sheraton.

współpracy PFSRM i RICS, a w szczególności o możliwości udzielenia pomocy przez RICS w utworzeniu biblioteki zawierającej zbiory z dziedziny gospodarki nieruchomościami, zorganizowania w Warszawie kursów dla rzeczoznawców majątkowych w dziedzinie doradztwa nieruchomościowego i developingu oraz wymianie naukowców akademickich.

☞ **W dniach 9-11 października** odbyła się w Krakowie konferencja nt. „Wycena obiektów zabytkowych – ich nowa funkcja i wykorzystanie” zorganizowana przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości, pod wodzą Lucylli Głogowskiej oraz Leszka Zajączkowskiego jako sekretarza konferencji. Uczestniczyła w niej grupa 30 rzeczoznawców z Ukrainy. Na konferencji z inicjatywy prezydenta PFSRM Andrzeja Kalusa powołano Klub Rzeczoznawców Nieruchomości Zabytkowych, na czele którego stanął Adam Eliasiewicz z Krakowa. Postanowiono także konferencje na temat nieruchomości zabytkowych organizować w Krakowie co dwa lata. *Nasza relacja na stronach 44-45.*

☞ **15 października** w Kijowie odbyło się spotkanie przedstawicieli organizacji tworzących CEEVAN – sieć stowarzyszeń rzeczoznawców Europy Środkowej i Wschodniej. Polskę reprezentowała Maria Rymarowicz, kierownik biura PFSRM. Na spotkaniu każdy kraj przedstawił nominację do Rady Dyrektorów CEEVAN, a w wyniku wyborów Prezydentem został Andrzej Kalus, a prezydentem – elektem (który po roku przejmie pałeczkę) przedstawiciel Bułgarii, Walentin Parwanow. Ustalono także strategię działania na najbliższy rok. Zdecydowano, że Doru-Puiu Tiberiu (Rumunia) i Krystyna Czarnecka (Polska) opracują zestawienie porównawcze dotyczące rzeczoznawstwa majątkowego w krajach członkowskich CEEVAN oraz że w przyszłym roku zorganizowane zostaną dwa spotkania robocze połączone z konferencjami. Pierwsze z nich odbędzie się w dniach 29-30 maja w Rumunii w połączeniu z konferencją na temat wyceny nieruchomości

przemysłowych”, drugie odbędzie się w Polsce na prawdopodobnie w październiku.

Obecnie sekretariat sieci przygotowuje zawartość strony w.w.w CEEVAN w internecie oraz wydanie w języku angielskim standardów zawodowych krajów członkowskich CEEVAN.

☞ **16-17 października** w Kijowie odbyła się konferencja nt. „Zagrożenie środowiskowe przy wycenie nieruchomości”. Uczestnicy wysłuchali kilkunastu referatów prezentowanych przez przedstawicieli rzeczoznawców i naukowców ukraińskich, a także referatu dr hab. Krystyny Czarneckiej (Politechnika Warszawska) i Carla Schulza z Appraisal Foundation.

☞ **17 października** odbyło się w biurze PFSRM spotkanie zarządu z p. Aleksandrą Kurzyk, Prezesem Polskiej Federacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości. Pani prezes przedstawiła zadania i cele Federacji, zadeklarowała gotowość szerokiej współpracy z PFSRM, a także zaprosiła prezydenta PFSRM do uczestnictwa w Radzie Programowej I Krajowego Kongresu PFZiAN, który został zorganizowany w dniach 27-28 listopada w Krakowie. Głównym tematem obrad Kongresu było zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi, stan obecny i perspektywy na przyszłość.

☞ **4 listopada** przedstawiciele PFSRM: prof. Stanisława Kalus i dr Mieczysław Prystupa brali udział w spotkaniu Bałtyckiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych w stolicy Norwegii Oslo. Spotkanie poświęcone było wdrażaniu w krajach bałtyckich niedawno ustanowionych standardów europejskich, a w ramach wymiany doświadczeń zawodowych, odbyła się prezentacja wycen zamówionych wcześniej u uczestników. Wycenie podlegały budynki podobne do zaprezentowanego przez organizatorów budynku w centrum Oslo.

☞ **17 listopada** z inicjatywy dyrektora Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa UMiRM Henryk Jędrzejewski odbyło się spotkanie prezydenta PFSRM Andrzeja Kalusa i wiceprezydenta Mieczysława Prystupy z Agnieszką Drewicz-Tułodziecką, prezesem Fundacji na Rzecz Funduszu Hipotecznego, która współtworzyła polską ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Spotkanie to pozwoliło wyjaśnić szereg wątpliwości związanych z określaniem w przyszłości wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości oraz udziału w tym rzeczoznawców majątkowych. Federacja zaoferowała pomoc we wspólnym opracowaniu projektu ramowego regulaminu szacowania i konstruowania w wyniku tego nowego standardu zawodowego. Uzgodniono, że Federacja przedstawi na początku stycznia 1998 r. własną propozycję takiego regulaminu, do dyskusji.



Spotkanie CEEVAN w Kijowie. Od lewej: D. Tiberiu (Rumunia), O. Kowal (Ukraina), D. Bunton (USA), K. Czarnecka (Polska), C. Schultz (USA), H. Klimó (Słowacja).

☞ **20 listopada** odbyła się w Warszawie konferencja zorganizowana przez Kancelarię Prezydenta RP i Związek Banków Polskich na temat listu zastawnego i funkcjonowania banków hipotecznych w Polsce. W konferencji tej wzięło udział m.in. kilkunastu przedstawicieli niemieckich i polskich banków. Obecni byli również dyr. Henryk Jędrzejewski z UMiRM i Andrzej Kalus, prezydent Federacji. Podczas konferencji zaprezentowano system funkcjonowania banków hipotecznych w Niemczech, Czechach, Słowacji i na Węgrzech. We wszystkich wymienionych krajach doradztwo w tym zakresie prowadzili specjaliści niemieccy. Omówiona została także uchwalona w sierpniu br. przez Sejm RP ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych. W dyskusji zabrał głos prezydent PFSRM wskazując na duże możliwości skorzystania w przyszłości z usług rzeczoznawców majątkowych w wycenie wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości. Zadeklarował też bliższą współpracę pomiędzy Federacją a Fundacją na Rzecz Funduszu Hipotecznego w opracowaniu regulaminów wyceny dla potrzeb banków hipotecznych oraz kształcenia w tym zakresie rzeczoznawców majątkowych. Obecny na konferencji Volkher Kerl, prezes Wydziału Urzędu Federalnego ds. Kredytów z Berlina zadeklarował dalszą pomoc Polsce we wdrożeniu ustawy, finansową i kadrową.

☞ Prezes Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa dr Andrzej Nowakowski zaproponował prezydentowi Federacji Andrzejowi Kalusowi podpisanie protokołu o współpracy. Ma to nastąpić w najbliższym czasie.

☞ Jeszcze w bieżącym roku w Internecie znajdzie się strona Federacji. Zawierać będzie informacje na temat or-

ganizacji tj. (siedziba, struktura organizacyjna, władze Federacji, członkowie zwyczajni i wspierający, cele Federacji, statut), a także informacje dotyczące rzeczoznawców majątkowych: kim jest rzeczoznawca majątkowy, jak nim zostać, ilu jest rzeczoznawców, jak wejść w kontakt z rzeczoznawcą majątkowym oraz wykaz ważniejszych przepisów prawnych wykorzystywanych w praktyce rzeczoznawcy majątkowego. Na naszej stronie internetowej znajdują się bieżące informacje federacyjne: kalendarz wydarzeń, Biuletyn FAI oraz wypisy z kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”.

☞ W grudniu zegnaliśmy członków obecnej Komisji Kwalifikacyjnej. **W dniach 2-3 grudnia** w Jadwisinie odbyło się uroczyste pożegnalne posiedzenie członków Komisji Kwalifikacyjnej ds. nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W związku ze spiętrzeniem sesji egzaminacyjnych w końcu roku drugi dzień posiedzenia Komisja poświęciła na pracę w zepołach kwalifikacyjnych i sprawdzanie operatów.

☞ **W dniach 3-4 grudnia** odbyło się w Pradze kolejne posiedzenie grupy roboczej Europejskiego Zrzeszenia Rzeczoznawców Euroexpert. Federację na tym posiedzeniu reprezentowali wiceprezydent Zygmunt Bojar i Dobrosław Wojciechowski.

☞ Planowane na połowę grudnia br. posiedzenie Rady Krajowej PFSRM zostało przesunięte na luty 1998 r. Powodem tego było nieskończenie nad kolejnymi standardami zawodowymi, które mają być uchwalone.

M.R.



Od i do redakcji

☞ Opublikowane w tegorocznych numerach 2 (13) i 3 (14) opracowanie „Analiza perspektyw inwestycyjnych” powstało w lutym 1997 i stanowiło wspólną pracę arch. Danuty Jędrzejewskiej – Szmek oraz inż. Jolanty Miłowskiej, rzeczoznawców majątkowych należących do Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Obie Panie Przepraszamy.

☞ W artykule Bohdana Stępnia i Ryszarda Witowskiego „Wskaźniki intensywności zabudowy budynkami biurowo-usługowymi śródmieścia Warszawy w powiązaniu z planem zagospodarowania przestrzennego i ich wpływ na wartość gruntów”, który ukazał się w nr 2 (13) z 1997 roku wkraść się błąd. Wzór Tiemanna podany na pierwszej stronie artykułu powinien mieć postać: $v = 0,6 \sqrt{T} + 0,2 i + 0,2$.

☞ Pan Waldemar Pieńkos, rzeczoznawca z Warszawy, członek WSRN i PSRWN napisał do nas list następującej treści: „W numerze 2 (13) kwartalnika autor Andrzej Piotrowski omawia problematykę wycen nieruchomości porównując definicje z kodeksem Napoleona i z własnym komentarzem. Autor, przytaczając przepisy dotyczące obliczenia wielkości powierzchni użytkowej budynku, wprowadza czytelnika w błąd podając, że powierzchnię piwnic nie wlicza się do powierzchni użytkowej budynku. Autor powołuje się w tej kwestii na niewłaściwą ustawę o podatkach od spadku i darowizn, w której w ogóle nie ma ustaleń co do sposobu obliczania powierzchni użytkowej budynków! Autor – jako rzeczoznawca majątkowy z uprawnieniami państwowymi – powinien znać sądową wykładnię Naczelnego Sądu Administracyjnego, że powierzchnię użytkową piwnic wlicza się do powierzchni budynku”.

Statystyka związana z działalnością Komisji Kwalifikacyjnej w latach 1992-1997

W ciągu 5 lat zorganizowano 210 sesji egzaminacyjnych (MGPiB – 180, UMiRM – 30). Do końca roku przewiduje się jeszcze 23 sesje egzaminacyjne.

Warszawa – 25	Olsztyn – 6
Białystok – 2	Opole – 7
Bielsko-Biała – 2	Piła – 2
Bydgoszcz – 4	Piotrków Tryb. – 1
Ciechanów – 1	Płock – 1
Częstochowa – 6	Poznań – 9
Elbląg – 1	Radom – 1
Gdańsk – 6	Rzeszów – 4
Gorzów Wlkp. – 2	Siedlce – 11 (w tym 8 w Miętmem)
Jelenia Góra – 3	Sieradz – 2
Kalisz – 3	Słupsk – 1
Katowice – 20	Suwałki – 2
Kielce – 4	Szczecin – 10
Koszalin – 9	Tarnobrzeg – 2
Kraków – 13	Toruń – 7
Leszno – 1	Wałbrzych – 2
Lublin – 6	Wrocław – 11
Łomża – 2	Zamość – 1
Łódź – 7	Ząbkowice Śl. – 1
Nowy Sącz – 3	Zielona Góra – 9

Ilość egzaminów w poszczególnych miastach

Do końca roku przewiduje się zorganizowanie egzaminów w następujących miastach: Warszawa – 5, Bielsko-Biała, Chełm, Gorzów Wlkp., Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Poznań, Rzeszów, Siedlce, Szczeci, Włocławek, Zamość – 1; Kraków – 3, Łódź – 2

Ilość osób, które przystąpiły do egzaminu

rok	przystąpiło	zdało	nie zdało
1992	263	117	146
1993	761	413	348
1994	1356	727	629
1995	1084	470	614
1996	1072	561	511
1997	758	433	325
ogółem	5321	2721	2600

Przewiduje się do końca roku uczestnictwo ok. 700 osób, z czego ok. połowa uzyska uprawnienia.

Ilość osób, które otrzymały uprawnienia za drugim, lub dalszym podejściem do egzaminu – 349

Największa ilość osób, które zdały egzamin w sesji egzaminacyjnej: 26 osób podczas sesji w Koszalinie w dniach 26-28 sierpnia 1993 r. W sesji uczestniczyły 33 osoby, a przewodniczył p. Marek Fabiański.

Największa ilość osób, które nie zdały egzaminu w sesji egzaminacyjnej: 25 osób podczas sesji w Koszalinie w dniach 30.05 – 1.06. 1996 r. W sesji uczestniczyło 31 osób, a przewodniczył p. Roman Szwarz.

Najmniejsza liczba osób, które zdały egzamin: 2 osoby podczas sesji w Jeleniej Górze w dniach 30.11 – 2.12 1995 r. W sesji uczestniczyło 19 osób, a prowadził ją pan Bogdan Grzechnik.

Najmniejsza ilość osób, które nie zdały egzaminu: 2 osoby (w tym 1 – odrzucona praca) podczas sesji w Bydgoszczy w dniach 20-22.02. 1997 r. W sesji uczestniczyło 18 osób, a przewodniczył p. Władysław Pakiet.

Najbardziej aktywni członkowie Komisji Kwalifikacyjnej (ilość sesji egzaminacyjnych)

Bolesław Rusak – 38
Henryk Mackiewicz – 38
Janusz Traczyk – 38
Zbigniew Baranowski – 37
Leszek Zajączkowski – 36
Marian Borycki – 35
Marek Fabiański – 35
Lech Gutry – 35
Wacław Baranowski – 34
Zygmunt Bojar – 33
Tomasz Telega – 33
Andrzej Śliwowski – 33

Najmniej aktywni członkowie Komisji Kwalifikacyjnej

1. Edward Radzewicz – 2
3. Mieczysław Cyran – 3
3. Wojciech Wilkowski – 5
4. Władysław Brzeski – 5
5. Jan Rędziniak – 6

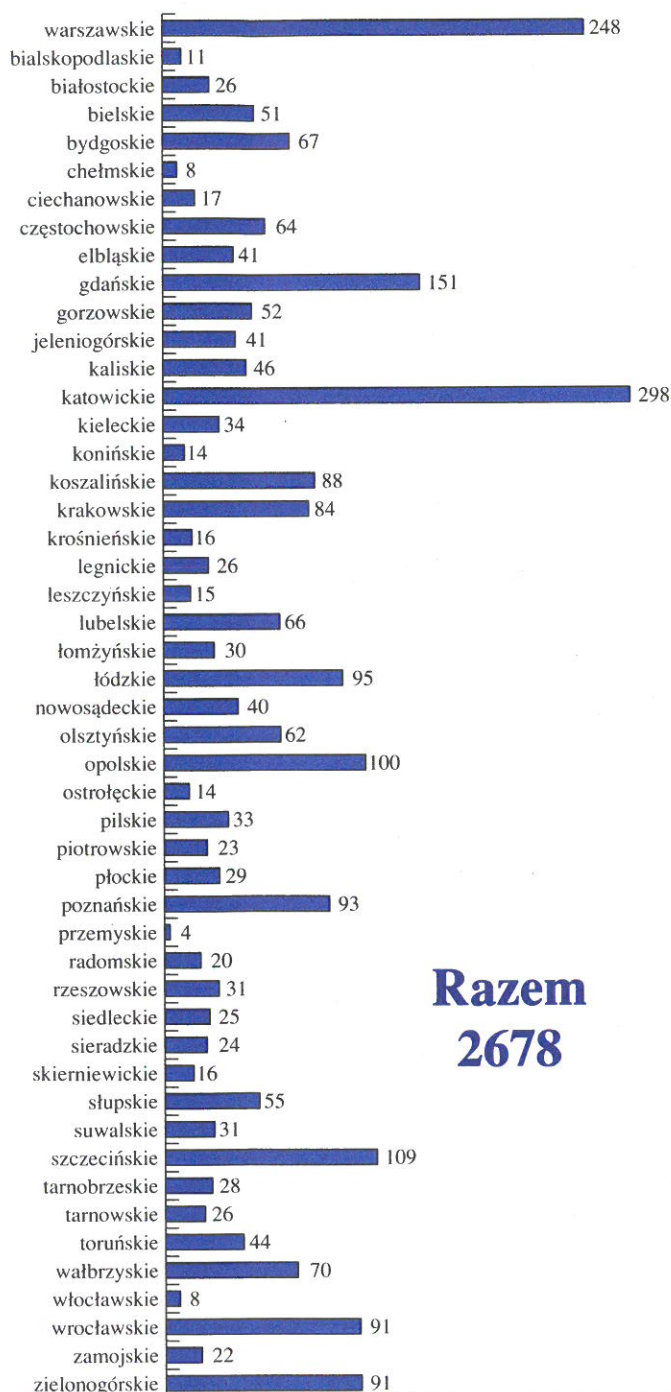
W zespole ds. obsługi rynku nieruchomości, który działa w ramach Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości UMiRM, przy bezpośredniej obsłudze działalności Komisji Kwalifikacyjnej współpracują: pani Bożena Kaempf (od października 1993 r.), pani Krystyna Fijałkowska (od października 1994 r.), pan Bogusław Lipiński (od października 1996 r.). Przygotowaniem świadectw nadania uprawnień od strony graficznej zajmuje się od września 1994 r. pani Agnieszka Fijałkowska.

Opracowała Jolanta Mierzejewska
(dane na koniec października 1997 r.)

UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Andrzej Kobyłecki

Liczba rzeczoznawców z uprawnieniami MGPIB, stan na dzień 27 listopada 1997 r.



**Razem
2678**

Lista rzeczoznawców z uprawnieniami zawodowymi w zakresie szacowania nieruchomości cd. (stan na 3.02.1997 r.)

WOJEWÓDZTWO NOWOSĄDECKIE

Walerian Kościsz (39), ul. Szkolna 22/4, 33-300 Nowy Sącz
 Izabela Mateja (137), ul. Kilińskiego 44 c, 34-700 Rabka
 Ryszard Jasiński (140), ul. Hubala 5/29, 33-300 Nowy Sącz
 Grażyna Bukowska (206), os. Topolowe 5/12, 34-400 Nowy Targ
 Lidia Szperlak (207), os. Witosa 28/5, 34-400 Nowy Targ
 Halina Burnatowska (334), ul. Kopernika 8 m. 4, 38-300 Gorlice
 Andrzej Demusz (335) ul. Gucwy 25, 33-300 Nowy Sącz
 Antoni Kwak (495), ul. Kolejowa 142, 34-400 Nowy Targ
 Jerzy Gałecki (670), ul. Czarny Potok 33/81, 33-380 Krynica
 Krystyna Jeleń-Niezgoda (671) ul. Jesionowa 30, 38-300 Gorlice
 Janusz Kliszczuk (672) ul. Konopnickiej 23/53, 38-300 Gorlice
 Tadeusz Konieczny (674) 33-307 Sękowa 350
 Krystyna Krzemień (675) ul. Armii Krajowej 2/16, 33-300 Nowy Sącz
 Alicja Lichoń (676), ul. Lwowska 73/2, 33-300 Nowy Sącz
 Stanisław Migacz (677) ul. Jana Czecha 10, 33-340 Stary Sącz
 Stanisław Ochoda (678), ul. Gucwy 19, 33-300 Nowy Sącz
 Marek Oleksy (679), ul. Hallera 17/36, 33-300 Nowy Sącz
 Zofia Piotrowska (680), ul. Nawojowska 21/26, 33-300 Nowy Sącz
 Marek Piszczek (681), ul. Browarna 44/16 33-300 Nowy Sącz
 Marian Ryzek (682), Dąbrowa 112, 33-311 Wielogłowy
 Tomasz Stanek (683), ul. Raclawicka 43/3, 33-300 Nowy Sącz
 Ziomomysł Starkiewicz (684), ul. Kościuszki 1/40, 33-380 Krynica
 Stefan Wachowicz (685), 38-333 Zagórzany 629
 Anna Chebda (1354), ul. Królowej Jadwigi 37/75, 33-300 Nowy Sącz
 Kazimierz Czerwiński (1356), 34-460 Szczawnica-Szlachtowa 14d
 Antoni Gołębiowski (1358), ul. Grunwaldzka 115/18, 33-300 Nowy Sącz
 Tomasz Łuczkiwicz (1360), ul. Gorzkowska 2/24, 33-300 Nowy Sącz
 Maria Olszewska (1362), ul. Lwowska 85/21, 33-300 Nowy Sącz
 Mariola Pawlak (1363), ul. I Brygady 14/1, 33-300 Nowy Sącz
 Leszek Sus (1365) ul. Sienkiewicza 75, 33-300 Nowy Sącz
 Maciej, Jan Małecki (1517), ul. Mickiewicza 44, 34-600 Limanowa
 Jacek Tymorek (1701), ul. A. Gut-Stapińskiej 8, 34-520 Poronin
 Maria Gołak (1831), ul. Szaflarska 100, 24-400 Nowy Targ
 Joanna Małek (1833) ul. I Brygady 36/99, 33-300 Nowy Sącz
 Małgorzata Małuch (1834) 38-307 Sękowa 178
 Stanisław Tokarczyk (1838), Barcice Dolne 118, 33-342 Barcice
 Artur Nowak (1958), Al. 1000-lecia 44/30, 34-400 Nowy Targ

WOJEWÓDZTWO OLSZTYŃSKIE

Andrzej Hopfer (12) ul. Martyniaka 8, 10-718 Olsztyn
 Teresa Maria Łąguna (18) ul. Promienista 26, 10-708 Olsztyn
 Bolesław Rusak (22), ul. Kolobrzaska 13 h/58, 10-445 Olsztyn
 Ryszard Łróbek (30), ul. Gen. Zaruskiego 12, Olsztyn
 Andrzej Grzanka (37), ul. Jagiellończyka 41b/3, 10-062 Olsztyn
 Krystyna Cymerman (51), ul. Heweliusza 18/3, 10-736 Olsztyn
 Stanisław Kieruzel (188), ul. Skłodowskiej 29/49, 14-202 Hawa
 Aleksander Łopatin (189), ul. Kolobrzaska 13i/58, 10-445 Olsztyn

Henryk Mamajek (190), ul. M. Konopnickiej 12b/4, 10-445 Olsztyn
 Zdzisław Pepiak (191), ul. 4 lutego 30, 11-200 Bartoszyce
 Ryszard Cymerman (244), ul. Heweliusza 18/3, 10-736 Olsztyn
 Andrzej Nowak (245), ul. Pstrowskiego 29/22, 10-601 Olsztyn
 Jerzy Suchta (246), ul. Dworcowa 61/84, 10-437 Olsztyn
 Stanisław Surowiec (247), ul. Dubiskiego 39, 10-957 Olsztyn
 Sabina Lróbek (248) ul. Gen. Zaruskiego 12, Olsztyn
 Kazimierz Przybyłowski (265), ul. Warmińska 21/5, 10-544 Olsztyn
 Janusz Roliński (267), ul. Tczewska 24/65, 10-544 Olsztyn
 Jezry Korejwo (590), ul. Murzynowskiego 2/18, 10-684 Olsztyn
 Ludwik Knorps (814) ul. Abramowskiego 44, 10-241 Olsztyn
 Jarosław Czerkies (842), ul. Lipowa 12, 10-065 Olsztyn
 Janusz Jasiński (843), ul. Heweliusza 24/15, 10-718 Olsztyn
 Wacław Turczyński (847), ul. Żołnierska 21/6, 10-560 Olsztyn
 Janusz Szklennik (911), ul. Kołobrzeska 14d/13, 10-443 Olsztyn
 Janina Sapkowska (984), ul. Dobra 1, 10-650 Olsztyn
 Tomasz Bajerowski (1051), ul. Kopernika 43/3, 10-512 Olsztyn
 Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz (1271), ul. Kanta 38/7, 10-687 Olsztyn
 Marian S. Sierpiński (1298), ul. Górnica 2/8, 11-400 Kętrzyn
 Adam Turczyński (1305), ul. Widok 4, 10-835 Olsztyn
 Wojciech Żebrowski (1334), ul. Smetka 7/4, 10-077 Olsztyn
 Janusz K. Szetwiertnia (1464), ul. Wańkowicza 6/37, 10-684 Olsztyn
 Wojciech Wacewicz (1466), ul. Osinińskiego 15/27, 10-010 Olsztyn
 Ryszard Kabat (1672), ul. Grunwaldzka 3a/15, 14-200 Iława
 Waldemar Sienkiewicz (1716), Al. Wojska Polskiego 10/12, 10-270 Olsztyn
 Marek Andruszkiewicz (1724), ul. Okrągła 6, 11-001 Dywity
 Dariusz Trojanowski (1735), ul. Paderewskiego 49/39, 11-200 Bartoszyce
 Wanda Wasilewska (1751), ul. Leśna 12/6, 14-300 Morąg
 Zofia Gryguć (1773), ul. Mickiewicza 17/6, 10-508 Olsztyn
 Janusz Truskowski (1781), ul. Kołobrzeska 13 d/9
 Zbigniew Zysk (1827), ul. Żeromskiego 23a, 10-354 Olsztyn
 Andrzej H. Rosiński (1889), ul. Administracyjna 12, 11-710 Piecki
 Elżbieta Wagner (1891), ul. Jagiellończyka 5/40, 14-200 Iława
 Włodzimierz Wiśniewski (1966) ul. Gębika 15/11, 10-691 Olsztyn
 Andrzej Kozuń (1970), ul. Barcza 8/14, 10-685 Olsztyn
 Mieczysław Maruszko (1971), ul. Konopnickiej 21/8, 11-320 Jeziorany
 Bożenna Radziszewska (1972), ul. Warszawska 16/46, 11-200 Bartoszyce
 Ryszard Wójcik (1975), Os. Grunwaldzkie 2/26, 11-700 Mrąfowo
 Jerzy Makowski (2003), ul. Świtezianki 6/9, 10-465 Olsztyn
 Janina Stefanowicz (2124), ul. Stępowskiego 31/7, 14-100 Ostróda
 Jan Brodziak (2130), ul. Słoneczna 82/1, 57-330 Szczytno

WOJEWÓDZTWO OPOLSKIE

Zygmunt Bojar (4), ul. Sosnowa 12a, 46-053 Suchy Bór
 Edmund Warzecha (128), ul. Piotrkowska 10b/9, 45-334 Opole
 Teresa Huszcza (177), ul. Korfantego 5c/7, 47-220 Kędzierzyn-Koźle
 Mariola Berendowicz (235), ul. Niedurnego 3/7, 48-712 Opole
 Jacek Górny (236), ul. K. Pużaka 14, 45-256 Opole
 Sławomir Nowak (237), ul. Kościuszki 9/28, 45-062 Opole
 Ewa Szablewska (238), ul. Piastowska 3/6, 48-300 Nysa
 Stanisław Szablewski (239), ul. Piastowska 3/6, 48-300 Nysa
 Reinhard Wróbel (240), ul. Głowackiego 8, 45-315 Opole
 Jan Żmuda (241), ul. Bukowa 4, 45-325 Opole
 Maria Krawczyk (553), ul. Lwowska 37/1, 49-300 Brzeg
 Zbigniew Białek (561), ul. Alajcowa 49, 45-430 Opole
 Monika Twardowska (579), ul. Kropidły 8/2, 45-092 Opole
 Wanda Dunaj (691), ul. 3 Maja 30/29, 47-303 Krapkowice
 Marek Swach (693), ul. Zawadzkiego 1d/9, 47-220 Kędzierzyn-Koźle
 Dorota Hoffmann (896), ul. Koszyka 14/2, 45-761 Opole
 Agata Marta Brzozowicz (960), ul. Kasztanowa 17/2, 49-300 Brzeg
 Aleksander Chabałowski (961), ul. Kościuszki 17/5, 45-062 Opole
 Jacek Demel (962) ul. Jana Bytnara Rudego 3c/914

Jerzy Olszowy (965), ul. mjr. Hubala 17b/302, 45-263 Opole
 Adam Ratuszny (967), ul. Opolska 19, 49-100 Niemodlin
 Dominik Sekieta (968), ul. Gluchołaska 35, 48-303 Nysa
 Czesław Sonik (969), ul. Zawadzkiego 21, 48-370 Paczków
 Jolanta Szwed-Sokołowska (970), ul. Żeromskiego 4/1, 48-370 Paczków
 Józef Rozmus (998), ul. Waryńskiego 31/18, 45-047 Opole
 Marek Taranowicz (1002), ul. Waryńskiego 27/40, 45-047 Opole
 Zbigniew Dworak (1090), ul. Chabrów 26/6, 45-221 Opole
 Zbigniew Dyl (1091), ul. Krasickiego 4/2, 49-340 Lewin Brzeski
 Lidia Ubda (1092), ul. Platanowa 8, 49-300 Brzeg
 Dariusz Kozłowski (1094), ul. Tuwima 15/3, 48-100 Głubczyce
 Urszula Ledwoń-Kabała (1095), ul. mjr Hubala 14a/6, 45-263 Opole
 Henryk Malisz (1096), ul. Sosnowa 5a/8, 47-100 Strzelce Opolskie
 Kazimierz Mróz (1097), ul. Łukaszyńskiego 16/5, 48-300 Nysa
 Franciszek Prochot (1098), ul. Nyska 48, 48-381 Goświnowice
 Kazimierz Prokop (1099), Os. Sady 5/30, 47-303 Krapkowice
 Piotr Szastok (1101), ul. Korfantego 8/13, 47-220 Kędzierzyn-Koźle
 Henryk Baranowski (1148), ul. Lipowa 1, 49-300 Brzeg
 Jerzy Białoń (1319), Wronów 22, 49-125 Skorogoszcz
 Mirosław Hrycków (1320), ul. Korczaka 6/13, 48-303 Nysa
 Mirosław Janiec (1321), Os. Konstytucji 3 Maja 8/7, 48-100 Głubczyce
 Andrzej Kowal (1322), ul. Bytnara 17/5, 45-256 Opole
 Augustyn Krzysztoń (1323), ul. Kościuszki 20/7, 45-063 Opole
 Anna Trela-Kupiecka (1324), ul. Makarskiego 7/5, 49-305 Brzeg
 Tadeusz Lisiński (1325), ul. Grota-Roweckiego 12d/101, 45-256 Opole
 Zofia Potoniec (1326), Os. Podzamcze S C 36/19, 48-300 Nysa
 Bogusław Rup (1328), ul. Batalionu Zośka 5/3, 45-286 Opole
 Andrzej Senczyno (1330), Os. Piastów Śl. 10/22, 47-100 Strzelce Opolskie
 Małgorzata Szymańska (1331), ul. J. Bytnara Rudego 12a/404, 45-245 Opole
 Tadeusz Zelent-Witowski (1332), ul. AK 10/11, 45-071 Opole
 Jerzy Żmuda (1333), ul. Wiejska 173a/9, 45-302 Opole
 Andrzej Świerk (1367), ul. Koszyka 30/24, 45-761 Opole
 Andrzej Szvec (1397), ul. Moniuszki 15, 48-370 Paczków
 Józef Gabrielczyk (1434), ul. Prószkowska 11/18, 45-759 Opole
 Edward Bublewicz (1638), ul. Robotnicza 18/12, 49-300 Brzeg
 Franciszek Cielonko (1639), ul. Akacjowa 14b/6, 47-330 Zdzieszowice
 Czesław Dąbrowski (1640), 49-314 Pisarzowice 14d
 Zenon Golański (1642), ul. Zwycięstwa 18a, 45-855 Opole
 Ryszard Horaczuk (1643), ul. Waryńskiego 33/15, 45-047 Opole
 Jan Jastrzębski (1644), ul. Prószkowska 17/44, 45-759 Opole
 Zbigniew Kaczmarek (1645), ul. Wyszyńskiego 22/3, 49-300 Brzeg
 Urszula Kozak (1646), ul. Powstańców Śl. 7/1, 45-086 Opole
 Antoni Michalczyk (1647), ul. Wrocławska 18d/10, 45-707 Opole
 Jerzy Miller (1648), ul. Nysy Łużyckiej 13/5, 45-034 Opole
 Władysław Mironowicz (1649), ul. Grota Roweckiego 7h/15, 45-256 Opole
 Gerard Szebeszyk (1650), ul. Krakowska 34/7, 45-075 Opole
 Marta Twardowska (1651), ul. Kropidły 8/2, 45-092 Opole
 Henryk Witezyk (1652), ul. Prószkowska 37/15, 45-758 Opole
 Władysława Wyspiańska (1698), ul. Szarych Szeregów 13/604, 45-643 Opole
 Ewa Luberadka (1803), ul. Złota 44/4, 45-643 Opole
 Beata Biedrzycka (1894), ul. Chabrów 40/10, 45-221 Opole
 Tadeusz Ferdyn (1896), ul. Dambonia 37/4, 45-861 Opole
 Michał Kaniak (1901), ul. Opolska 9b, 46-049 Izbicko
 Janusz Kurzyca (1903), ul. J. Rychła 4/19, 47-100 Strzelce Opolskie
 Waldemar Nowak (1905), ul. Poniatowskiego 1-3/1, 47-200 Kędzierzyn-Koźle
 Jacek Z. Ostalowski (1906), ul. Jana Rytnara Rudego 20a/201, 45-265 Opole
 Mieczysław Prokopowicz (1907), ul. Barlickiego 9/1, 45-083 Opole
 Izabela Sosnowska (1909), ul. Gdańska 3b/1, 48-303 Nysa
 Marek Ślusarczyk (2063), ul. Sosnowa 12a, 46-053 Suchy Bór
 Jan Kępa (2113), ul. Geodetów 10, 45-680 Opole
 Barbara Wojciechowska (2227), ul. Wierzbowa 16/5, 49-300 Brzeg
 Lidia Zygmantowska-Picz (2287), ul. Kociuszki 77d, 49-340 Lewin Brzeski



BIBLIOTEKA RZECZOZNAWCY

To nowa kolumna poświęcona pozycjom wydawniczym, które wyceniacz powinien przeczytać i /lub mieć. Rozpoczynamy od opublikowania listy czasopism (poniżej) i książek (w kolejnych numerach), które znajdują się w bibliotece Federacji i są dostępne dla wszystkich zainteresowanych

Nr	tytuł czasopisma	Nr	tytuł czasopisma
C 001	SECRETS OF REAL ESTATE SUCCESS HOW TO PROSPER IN REAL ESTATE DURING CHANGING TIMES	026	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Nr 6 (07-09.95)
C 002	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Nr 1 (06-07.94)	027	UPDATE MAY'94
C 003	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Nr 2 (08-09.94)	028	LOKUM Nr 4/94
C 004	GIEŁDA NIERUCHOMOŚCI, SZCZECIN IX (30)'94	029	VADEMECUM PRZEDSIĘBIORCY I PODATNIKA Nr 505.95
C 005	NIERUCHOMOŚĆ, KATOWICE S.R.M., 3(11)'94	030	PRAWO PRZEDSIĘBIORCY 6. 02 1995
C 006	WYDANIE SPECJALNE j.w.	031	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Nr 7 (10-12.95)
C 007	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Nr 3 (10-12.94)	032	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Nr 8 (01-03.96)
C 008	NIERUCHOMOŚĆ ,KATOWICE S.R.M., 4 (12)94	033	TAKSATOR MIESIĘCZNIK ŁÓDZKIEGO STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH Nr 2 (11), 3 (12)
C 009	KIN, ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI Nr 5, JESIEŃ '93	034	NIERUCHOMOŚĆ, KATOWICE S.R.M., 1 (17) 03.96
C 010	KIN, ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI Nr 6, ZIMA'93/94	035	NIERUCHOMOŚĆ, KATOWICE S.R.M., 1 (13) 95
C 011	KIN, ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI Nr 7/8, WIOSNA LATO'94	036	KIN, ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI Nr 12 LATO'95
C 012	ZESZYT Nr 3/94 – Krakowski Instytut Nieruchomości	037	BIULETYN INFORMACYJNY Nr 4 dla służb ekonomiczno-finansowych Gorzów Wielkopolski
C 013	BIULETYN INFORMACYJNY Nr 2/92, POZNAŃ	038	KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI (36) 38, 40,
014	BIULETYN INFORMACYJNY Nr 1/93, POZNAŃ	039	GIEŁDA NIERUCHOMOŚCI, WRZESIEŃ 30/94
015	BIULETYN INFORMACYJNY Nr 1/92, POZNAŃ	040	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Nr 9 (04-06.96)
016	BIULETYN INFORMACYJNY: Rzeczoznawca Majątkowy 2/93, POZNAŃ	041	NIERUCHOMOŚĆ 2 (18)'96
017	BIULETYN INFORMACYJNY: Rynek Nieruchomości 1/94 – POZNAŃ	042	STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH, INFORMATOR 95/96
018	PROJKOSZT: MIESZKANIA	043	WYCENA OŚRODKÓW WYPOCZYNKOWYCH I TERENÓW REKREACYJNYCH,
019	MATERIAŁY SZKOLENIOWE CZ. I, POZNAŃ'94	044	GUIDANCE ON THE VALUATION OF INSURENCE COMPANY ASSETS FOR ACCOUNTS TEGOVOFA
020	MATERIAŁY SZKOLENIOWE CZ. II, POZNAŃ'94	045	ZESZYT 2/94, Nieruchomość jako zjawisko ekonomiczne i rynek, Wł. J. Brzeski
021	PROJKOSZT: GRUNTY	046	KIN, ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI Nr 14 Zima'95/96
022	PROJKOSZT: FORMULARZE	047	KIN, ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI Nr 13 Jesień'95
023	BIULETYN INFORMACYJNY: Rynek Nieruchomości 1/94, POZNAŃ		
024	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Nr 4 (01-03.95)		
025	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Nr 5 (04-06.95)		

Już dzisiaj
zamów kalendarz
PFSRM na 1998 rok



Prenumerata'98

W przyszłym roku prenumerata „Rzeczoznawcy Majątkowego” wynosi 48 zł (za cztery numery). Jednakże jest jeden warunek: należy wpłacić tę kwotę na konto Federacji do końca lutego 1998.

Od 1 marca koszt prenumeraty wzrasta do 56 zł (czyli 14 zł za numer).

Przypominamy numer naszego konta:

Powszechny Bank Kredytowy S.A. VIII O/Warszawa Nr 11101037-701705-2700-1-77

W numerze znajduje się kwit prenumeraty.

Do nabycia w Biurze Federacji

UWAGA NOWOŚCI

„Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” – po 25,00 zł, dla stowarzyszeń (przy zamówieniu powyżej 10 sztuk 23,00 zł – wydane w formie segregatora B5 z myślą o uzupełnieniu o nowe standardy w przyszłości).

Kalendarz ścienny PFSRM na rok 1998, trójdzielny – po 15,00 zł

„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, 13/97 i 14/97 – po 12,00 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

„Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.” – po 17,00 zł, dla stowarzyszeń po 15,00 zł

„Metody wyceny wartości przedsiębiorstw i składników ich majątku” – prof. E. Mączyńska – po 25,00 zł

„Katalog cen do szacowania obiektów budowlanych metodą szczegółową i elementów scalonych”

– październik 97 (12/97), PROMIKS Sp. z o.o. w Katowicach – po 40,00 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@qdnnet.pl. Szczegółowych informacji udziela Rafał Karpiński tel. (022) 827-11-30



„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

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

Adres redakcji: 00-950 Warszawa, ul. Kopernika 30, pok. 224, tel./fax 826 41 62. Prenumerata: Rafał Karpiński tel. (022) 827-11-30.

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

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

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska na podstawie pomysłów Ewy Wojciul.

Numer oddano do druku w dniu 4 grudnia 1997 r.

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

Na północy i południu

W Olsztynie 11-13 IX 1997 r.

VI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych



W Krakowie

9-11 X 1997 r.

Konferencja dotycząca wyceny obiektów zabytkowych



Dell® OptiPlex™

Jeśli szukasz nowoczesnego,
dostosowanego do Twoich potrzeb
komputera po atrakcyjnej cenie
- rozważ propozycję Della

Z MYŚLĄ O TWOICH POTRZEBACH

Komputer spełniający już dziś Twoje jutrzejsze potrzeby

- Procesor Intel Pentium II 233MHz
z pamięcią cache 512KB
- Pamięć RAM 16MB
- Szybki dysk 1,6GB IDE ATA 33 SMART
- Bardzo wydajny sterownik grafiki AGP 100MHz
z pamięcią 2MB rozszerzalną do 4MB
- Zintegrowana karta dźwiękowa full-duplex
- Zintegrowana karta sieciowa 3Com Fast Ethernet TX
- Monitor kolorowy 15" Dell D828
- Stacja dyskietek 3,5" 1,44MB
- Obudowa low-profile
- Windows 95 PL lub ENG
- Trzy lata gwarancji na jednostkę centralną

Promocyjna cena
4999 zł

(bez VAT i kosztów transportu do klienta)
Czas trwania promocji ograniczony

Skontaktuj się z naszym

Działem Sprzedaży:

tel. (+22) 620 78 98

fax (+22) 620 45 84

lub odwiedź nas w Internecie:

www.dell.com/pl

DELL®

DZIAŁAMY INACZEJ

DELL COMPUTER Poland sp. z o.o., ul. Srebrna 16
00-810 Warszawa, tel. (22) 620 78 98, fax (22) 620 45 84
internet: <http://www.dell.com/pl>

