

Rzeczoznawca Majątkowy

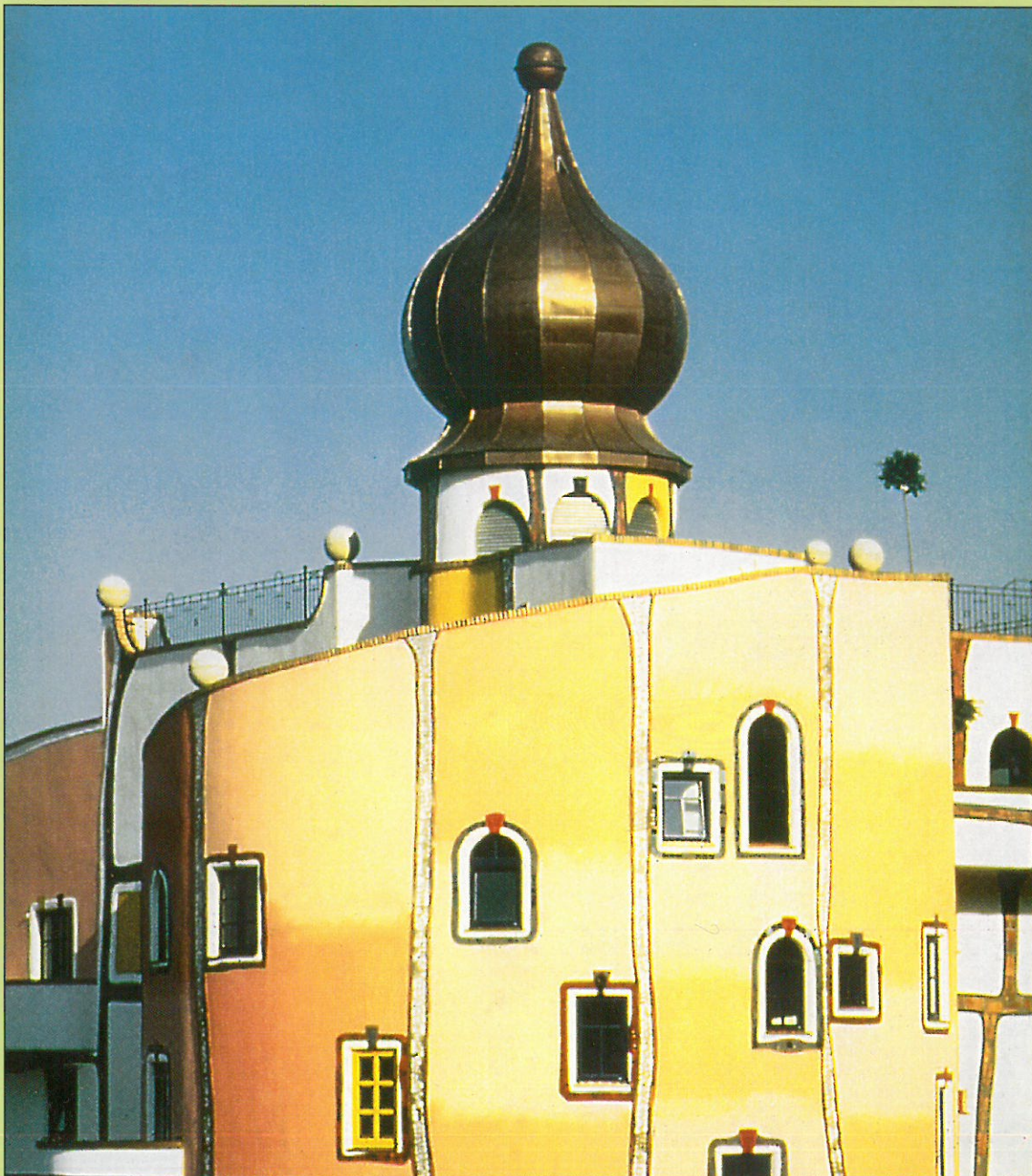
KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (16), Styczeń-Marzec 1998

Cena 12 zł

ISSN 1233-054X

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



Blumau k. Grazu (Austria), fot. Archiwum

Akty wykonawcze do ustawy o gospodarce nieruchomościami ● Restytucja listów zastawnych ● Zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego ● Kalendarz prawny ● Wycena przedmiotów niematerialnych i prawnych ● Projekt ramowego regulaminu określania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości ● Zmiany i tendencje rozwoju rynku nieruchomości w Poznaniu ● Nowa generacja biurowców ● Termy w Blumau – nietypowe nieruchomości w Austrii ● Angielskie prawo „lease” ● Światowe problemy wyceny ● Międzynarodowe inwestycje bezpośrednie a sektor nieruchomości ● Biuro dla rzeczoznawcy ● Oby tak się ponudzić ● Z prasy ● VII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu ● Z życia Federacji ● Uprawnienia zawodowe ● Leksykon rzeczoznawcy majątkowego ● Biblioteka rzeczoznawcy ●

Kompleks termalny ROGNER-BAD

Blumau koło Grazu (Austria)



W NUMERZE:

PRAWO

M. Kutyla Akty wykonawcze do ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami	2
M. Bryx Restytucja listów zastawnych	4
Z. Małecki Zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego	7
Kalendarz prawny	10

STANDARDY I METODY WYCEN

S. Kasiewicz Wycena przedmiotów niematerialnych i prawnych (PNiP)	12
Projekt ramowego regulaminu określania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości	16

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

M. Trojanek Zmiany i tendencje rozwoju ryнку nieruchomości w Poznaniu	19
A. Pawlikowska-Piechotka Nowa generacja biurowców	20
E. Czecharowska Termy w Blumau – nietypowe nieruchomości w Austrii	25

ZAGRANICA

M. Habdas Angielskie prawo „lease”	28
M. Kalus Światowe problemy wyceny	30
Międzynarodowe inwestycje bezpośrednie a sektor nieruchomości	31

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

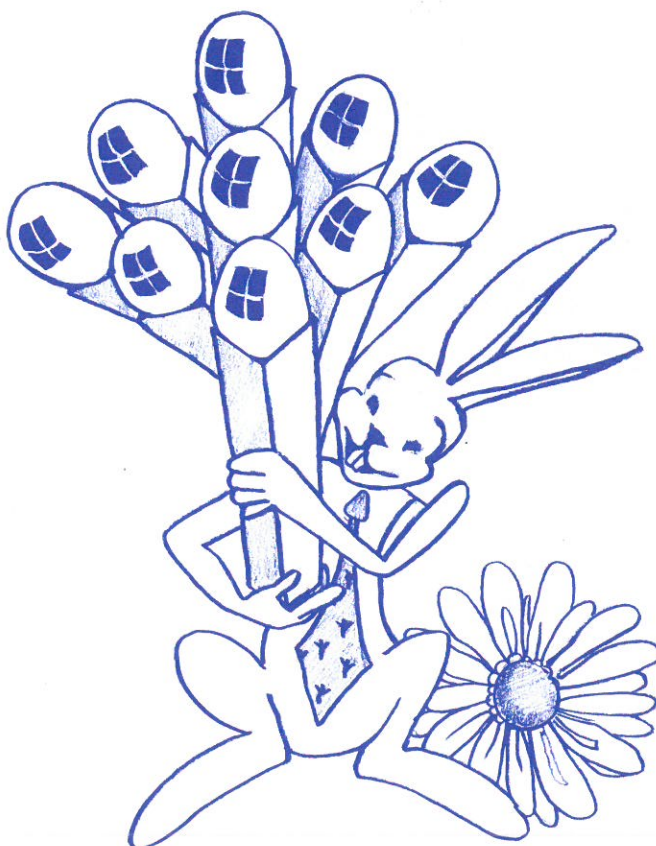
D. Bogucka Biuro dla rzeczoznawcy	32
E. Wojciul Oby tak się ponudzić... ..	34
Z prasy	36
VII Krajowa Konferencja w Poznaniu	37
Z życia Federacji	38
„Leksykon rzeczoznawcy majątkowego”	40
Wspomnienie o H. Mackiewiczzu	41
Uprawnienia zawodowe	42

Drodzy Czytelnicy

Zapraszamy do lektury pierwszego z cyklu artykułów omawiających akty wykonawcze do ustawy o gospodarce nieruchomościami uchwalonej w sierpniu ub. roku. Prezentujemy także propozycję „zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego” oczekując na komentarze naszych czytelników. Na uwagę zasługuje również artykuł omawiający historię listów zastawnych w Polsce oraz tekst o angielskim prawie „lease” – drugim co do wielkości – poza własnością – prawem przedmiotowym do rzeczy, przysługującym w Wielkiej Brytanii.

W związku ze zbliżającymi się Świątami Wielkiej Nocy wszystkim naszym czytelnikom życzymy smacznego jajka i mokrego dyngusa.

Redakcja



AKTY WYKONAWCZE DO USTAWY Z 21.08.1997 r. O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI – część I

Małgorzata Kutyla

W styczniu Rada Ministrów przyjęła kilka rozporządzeń do ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jako pierwsze, 13 stycznia zostały uchwalone: rozporządzenie w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz rozporządzenie w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości tych nieruchomości. Wszystkie wymienione akty zostały opublikowane w Dzienniku Ustaw nr 9 z tego roku. Jako następne 10 lutego Rada Ministrów uchwaliła rozporządzenie w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu oraz 17 lutego rozporządzenie w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu. Spośród pięciu wymienionych aktów wykonawczych najbardziej niecierpliwie oczekiwano na rozporządzenie dotyczące zasad organizowania przetargów, dlatego też weszło ono w życie bezpośrednio z dniem publikacji w Dzienniku Ustaw, tj. 21 stycznia tego roku.

Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 r. w sprawie przetargów na zbycie nieruchomości

Treść rozporządzenia z 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy odbiega znacznie od treści regulującego tę materię jeszcze do końca ubiegłego roku Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 1991 roku. Zmiany wynikają częściowo z nowej redakcji obowiązujących już wcześniej regulacji, ale także dotyczą kilku wprowadzonych nowymi przepisami zmian merytorycznych związanych z bardzo szczegółowymi kwestiami składającymi się na procedurę przetargową. Jednakże trzeba podkreślić, że najbardziej podstawowe zasady w zakresie przeprowadzania przetargów pozostały nie zmienione, ponieważ sprawdzały się w dotychczas stosowanej praktyce.

Wypada w tym miejscu przypomnieć, że już w przepisach samej ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca, chcąc poszerzyć możliwości wyboru przez organizatorów odpowiedniej formy przetargu, wprowadził obok trzech funkcjonujących poprzednio dodatkową formę w postaci przetargu ustnego ograniczonego. Z zapisów przyjętych w rozporządzeniu wynika, że decydując się na przeprowadzenie przetargu w tej formie, będzie można ogra-

niczyć krąg potencjalnych kontrahentów do osób posiadających szczególne uprawnienia do nabycia nieruchomości albo do osób zamieszkałych w danym województwie. Z formy tej można też skorzystać ze względu na przemaszającą za tym ważny interes publiczny lub jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

Początkowe przepisy rozporządzenia zawierają zasady ogólne odnoszące się do wszystkich czterech form przetargu. Bardziej szczegółowo niż poprzednio uregulowano w nich kwestie dotyczące terminów przeprowadzania dwóch kolejnych przetargów w sytuacji, gdy pierwszy przetarg nie przyniósł rezultatów. Obecnie zatem drugi przetarg można organizować po upływie jednego miesiąca, lecz nie później niż w terminie do sześciu miesięcy od dnia zamknięcia pierwszego przetargu. Jeżeli w tym terminie właściwy organ nie zorganizuje drugiego przetargu, ma obowiązek w celu zbycia nieruchomości zorganizować ponownie pierwszy przetarg.

Odnosnie do sposobu podania do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargu istotne jest, że w nowych przepisach odstąpiono od obowiązku zamieszczania ogłoszenia w prasie w każdej sytuacji. Jedynie w przypadku przetargu, w którym cena wywoławcza jest wyższa od 50 000 złotych, ogłoszenie o nim należy dodatkowo zamieścić w prasie lokalnej. Oczywiście, organ nadal może według własnego uznania zdecydować o podaniu ogłoszenia do prasy także w innych uzasadnionych przypadkach.

Bardzo ważna jest także nowa regulacja dotycząca prawa odwołania już ogłoszonego przetargu. Jest to obecnie możliwe jedynie z uzasadnionej przyczyny i z jednoczesnym poinformowaniem o tym w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu. Brak takiego zapisu w dawnych przepisach powodował, że dosyć częste były przypadki odwoływania ogłoszonych przetargów bez podania jakichkolwiek przyczyn.

W rozporządzeniu uściślono także wiele innych terminów, co wpłynie zapewne na ograniczenie swobody organizatorów przetargu, ale z pewnością pozwoli uniknąć licznych wątpliwości związanych z prawidłowością przeprowadzenia poszczególnych czynności przetargowych. Zwraca uwagę nowy zapis stanowiący, że termin wpłacenia wadium nie może upłynąć później niż na trzy dni przed dniem otwarcia przetargu. W poprzednim stanie prawnym termin ten nie był w ogóle określony w przepisach, co powodowało, że praktyka w tych sprawach kształtowała się bardzo różnie. Teraz zaś również termin dla zwrotu wadium został ściśle określony poprzez sformułowanie, że wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem trzech dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu. Z terminami wiąże się też zasada wprowadzona do przetargów pisemnych, zgodnie z którą wszyscy uczestnicy przetargu powinni być zawiadomieni pisemnie o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż trzy dni od dnia zamknięcia przetargu.

Wspomnianego już wadium dotyczą także inne jeszcze nowe regulacje. Otóż przepisy rozporządzenia określiły ściśle przedział dla dopuszczalnej wysokości wadium, przewidując, że nie może być ono niższe niż 5% ceny wywoławczej i wyższe niż 20% tej ceny. Poprzednio była ustalona jedynie dolna granica wysokości wadium. Tylko wadium wpłacone w gotówce będzie zaliczane na poczet ceny nabycia nieruchomości, co ma zapewne na celu uniknięcie komplikacji związanych z przeliczaniem wartości wadium wpłaconego w innej formie.

Rozporządzenie wprowadziło większe niż dotychczas ograniczenia dotyczące osób biorących udział w przetargu. Obecnie nie tylko członkowie komisji przetargowej nie mogą uczestniczyć w przetargu, ale także osoby bliskie tym osobom, których definicję zawierają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przyjęcie takiego rozwiązania z pewnością wpłynie korzystnie na zwiększenie zakresu ochrony interesów kandydatów na nabywców, ale równocześnie ustanawia ono po stronie organizatorów przetargu nowy obowiązek, który musi być bezwzględnie przestrzegany. Komisji przetargowej dotyczy też uregulowanie określające, że liczba jej członków powinna wynosić od trzech do siedmiu osób. Ten ściśle przedział wprowadzono dopiero w nowym rozporządzeniu – poprzednie przepisy mówiły jedynie, że komisja przeprowadzająca przetarg pisemny powinna liczyć co najmniej trzy osoby.

Oczywiście, nadal bardzo duża jest ranga protokołu sporządzanego z zakończonej procedury przetargowej. Sprecyzowano, że protokół sporządza przewodniczący, ale powinni go podpisać wszyscy członkowie komisji przetargowej. W rozporządzeniu bardzo szczegółowo wymieniono elementy, które powinien zawierać protokół.

Wprowadzono dodatkowo wymóg zamieszczenia informacji o obciążeniach nieruchomości oraz o osobach zarówno dopuszczonych, jak i nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem. Zwraca uwagę zapis, że podając w protokole informację o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową, należy je także zawsze uzasadnić. Bezwzględnie zatem wykluczono możliwość zamieszczania klauzuli, zgodnie z którą komisja bez podania przyczyn mogła uznać, że przetarg nie da rezultatu. Na gruncie poprzednio obowiązujących przepisów klauzule tego typu nie były sprzeczne z przepisami, choć, zgodnie z poglądem orzecznictwa, ich dowolna realizacja mogła prowadzić do naruszenia zasad współzycia społecznego. Obecnie więc każde rozstrzygnięcie przetargu powinno znaleźć swoje uzasadnienie w protokole z przetargu.

Niewątpliwie duże znaczenie ma wprowadzenie do przepisów rozporządzenia o przetargach instytucji skargi na czynności przetargowe. Skargę może wnieść uczestnik przetargu do wojewody lub do zarządu gminy, w zależności od tego, jakiej nieruchomości dotyczy przetarg, w terminie siedmiu dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu. Instrumet ten pozwoli na badanie prawidłowości przeprowadzenia poszczególnych czynności jeszcze przed ostatecznym sfinalizowaniem transakcji, do której miał doprowadzić przetarg. Wniesienie skargi spowoduje bowiem, że wstrzymane zostaną dalsze czynności związane ze zbyciem nieruchomości, przede wszystkim więc nie będzie płynąć termin wyznaczany zgodnie z ustawą do zawarcia umowy. Dalsze kroki będą zależały od rozstrzygnięć podjętych przez wojewodę lub zarząd gminy, a więc od tego, czy uznają oni skargę za niezasadną, nakażą powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnienie przetargu.

Wydaje się, że wprowadzenie do przepisów rozporządzenia wielu nowych szczegółowych rozwiązań powinno się przyczynić do wyeliminowania wątpliwości związanych z przeprowadzaniem przetargów, które występowały pod rządami poprzednio obowiązujących przepisów wykonawczych w tym zakresie. □

Kolejne rozporządzenia omówimy w następnym numerze naszego kwartalnika.

Małgorzata Kutyla jest magistrem prawa, pracownikiem Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

RESTITUCJA LISTÓW ZASTAWNYCH

Marek Bryx

Trochę historii

Polska posiada wieloletnią tradycję w dziedzinie emitowania listów zastawnych. Podejmowały się tego towarzystwa kredytowe działające na ziemiach polskich już w końcu XVIII w. Za pierwsze z nich uznaje się powstałe w 1767 roku Towarzystwo Kredytowe Ziemskie z siedzibą we Wrocławiu, a na ziemiach zaboru rosyjskiego – TKZ z siedzibą w Warszawie, utworzone w 1825 r., które przetrwało aż do 1948 r., kiedy dekretem władzy ludowej zlikwidowano instytucję kredytu długoterminowego.

Przed wojną papiery wartościowe pod postacią listów zastawnych były bardzo popularne. Funkcjonowało wówczas w naszym kraju 19 towarzystw kredytowych: 3 ziemskie, 15 miejskich oraz Towarzystwo Kredytowe Przemysłu Polskiego. Poza hipotecznymi bankami prywatnymi prawo emitowania listów zastawnych miały dwa banki państwowe, a mianowicie: Bank Gospodarstwa Krajowego i Bank Rolny.

Jak wskazują dane tabeli nr 1, w szczytowym 1931 roku było w obrocie listów zastawnych za ogólną sumę przekraczającą 1,5 miliarda ówczesnych złotych. W ostatnich latach przed II wojną wielkość wszystkich emisji przekraczała 1,35 miliarda złotych. Żeby w pełni docenić, jak wielki był zakres tych emisji w gospodarce Polski międzywojennej, należy zwrócić uwagę, że w 1938 r. wartość listów zastawnych będących w obiegu wynosiła ponad 260 milionów ówczesnych dolarów amerykańskich, licząc według średniego, giełdowego kursu dolara z roku 1938.

Idea listu zastawnego

Po prawie 50 latach przerwy, ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, która weszła w życie z dniem 1 stycznia br., ponownie umożliwiła specjalnym podmiotom mającym statut banków hipotecznych emisję listów zastawnych. Tym samym przywrócono do życia instytucję kredytu wieloletniego.

Nasuwa się pytanie, po co ustawodawca restytuuje zabytkowy papier wartościowy o osobliwej nazwie, skoro można w obrocie publicznym nabyć akcje ponad 100 spółek akcyjnych, 15 naro-

dowych funduszy inwestycyjnych, kilku funduszy zarządzanych przez towarzystwa powiernicze i obligacje skarbowe.

Niewątpliwie jednym z motywów jego działań jest chęć wprowadzenia kolejnej kategorii papierów wartościowych na giełdę i w ten sposób dążenie do jej dalszego uatrakcyjnienia dla inwestorów, zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Inną przesłanką może być fakt funkcjonowania tych papierów w wielu krajach świata.

Niemniej jednak, głównej przyczyny restytucji listów zastawnych w polskiej gospodarce należy upatrywać w zaletach, które te papiery posiadają, a które wynikają z istoty tego papieru i zasad jego funkcjonowania.

Zaczyna się od tego, że właściwe instytucje kredytowe (towarzystwa kredytowe lub banki hipoteczne) udzielają swoim klientom kredytów, zabezpieczonych na majątku trwałym klientów, poprzez wpis na hipotekę księgi wieczystej, stwierdzający wierzycelność banku wobec kredytobiorcy. Na podstawie zgromadzonych i zarejestrowanych wierzycelności instytucja kredytowa emituje papiery wartościowe o nazwie: list zastawny. W ten sposób wierzycelność zabezpieczona na majątku zostaje zamieniona na gotówkę, co pozwala na kontynuowanie akcji kredytowej.

Warto zwrócić uwagę, że kupując listy zastawne, inwestor nabywał papiery pewne, dobrze zabezpieczone, wieloletnie, o stałym dochodzie. Obrót tymi papierami na giełdzie umożliwiał mu ich ewentualną sprzedaż w przypadku, jeśli potrzebował gotówki przed terminem wykupu listu. Warto jednak zwrócić uwagę, że towarzystwa kredytowe dopuszczały możliwość udzielania kredytu swoim klientom nie tylko w gotówce, ale również w emitowanych listach zastawnych, które spieniężał dalej kredytobiorca.

Dlaczego listy zastawne?

Bezpośrednią przyczyną restytucji listów zastawnych była nadzieja na zapewnienie środków finansowych na rzecz rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Jego finansowanie na całym świecie odbywa się poprzez wieloletnie kredytowanie. System bankowy, by móc udzielać np. dwudziestoletnich kredytów, a równocześnie utrzymać płynność finansową banku,

TABELA 1. Łączna wielkość emisji listów zastawnych na dzień 31 grudnia, wg grup emitentów, w latach 1927–1938 (w mln zł)

Wyszczególnienie	1927	1929	1931	1935	1937	1938
Towarzystwo Kredytowe Ziemskie	418,5	475,2	503,4	455,6	379,0	383,7
Towarzystwo Kredytowe Miejskie	138,6	229,8	333,7	315,5	312,8	325,7
Towarzystwo Kredytowe Przemysłu Polskiego	40,7	68,2	56,5	34,8	31,1	22,6
Banki hipoteczne prywatne	59,0	127,0	135,8	104,4	101,0	99,4
Banki państwowe	112,0	324,0	483,3	437,9	535,2	556,3
RAZEM	768,8	1224,2	1512,7	1348,2	1359,1	1387,7

potrzebuje równoważnych im wieloletnich depozytów. Aktualnie polski system finansowania budownictwa mieszkaniowego nie dysponuje środkami pozwalającymi na wieloletnie kredytowanie tego budownictwa. Stąd nadzieja ustawodawcy związana jest przede wszystkim z zapewnieniem środków dla rozwoju tego rodzaju budownictwa.

Warto jednak w tym miejscu zaznaczyć, że jakkolwiek takie są oczekiwania, to jednak ustawa nie ogranicza banków hipotecznych w rodzajach nieruchomości, które są zabezpieczeniem kredytów i podstawą emisji listów zastawnych. Pozwala to przewidywać w przyszłości rozwój pewnej specjalizacji banków bądź dążenie do dywersyfikacji rejestru zastawów, czyli różnicowania przyjmowanych w zastaw nieruchomości.

Inaczej mówiąc, pierwszym beneficjentem systemu są wszyscy ci, którym ustawa umożliwi uzyskanie wieloletniego kredytu hipotecznego, a tym samym rozwiąże ich problem niedosytu środków na finansowanie wieloletnich inwestycji.

Drugim beneficjentem jest bank hipoteczny – emitent listów zastawnych, któremu dostarczają one środków finansowych niezbędnych do prowadzenia wieloletniej akcji kredytowej. Bank jako instytucja komercyjna, mając pewnych kredytobiorców i dobrze zabezpieczone kredyty, musi zrealizować swój cel, jakim jest osiągnięcie zysku z tego rodzaju działalności. Jest to zresztą zasadnicza różnica pomiędzy bankiem hipotecznym a towarzystwem kredytowym, które nie było nastawione na zysk, lecz na zaspokojenie potrzeb kredytowych swoich członków. Warto jednak dodać w tym miejscu, że rygor udzielania kredytów przez towarzystwa wcale nie były mniejsze niż w dzisiejszych jednostkach komercyjnych.

Trzecim, który korzysta na pojawieniu się nowego papieru wartościowego, jest nabywający go inwestor. W stosunku do akcji przedsiębiorstw list zastawny jest papierem pewnym. Jak podają Niemcy, w okresie działalności towarzystw kredytowych i banków hipotecznych żadna z tych jednostek nie upadła. Również w Polsce autorowi nie jest znany taki przypadek. Takiego stopnia pewności nie można mieć w odniesieniu do spółek akcyjnych, nawet giełdowych, co potwierdza przypadek SPBP.

W przeciwieństwie także do spółek akcyjnych, których dywidenda jest niepewna (a spółki notowane na WGPP zdecydowanie nie rozpieszczają inwestorów), list zastawny z góry podaje dochód odsetkowy, który uzyska inwestor, nabywając ten walor.

Innymi słowy, dla inwestorów, którzy nie nabywają akcji w celach spekulacyjnych, lecz zamierzają osiągać trwale dochody z zainwestowanych pieniędzy, list zastawny z pewnością jest pewniejszą i bezpieczniejszą inwestycją. Konkurencją dla niego nie będą akcje spółek, lecz obligacje, zwłaszcza rządowe.

Bezpieczeństwo emitenta listów zastawnych

Dla praktycznego funkcjonowania tego obiegu pieniądza, za pomocą listów zastawnych, zarówno w przeszłości, jak i obecnie, spełnionych musi być kilka warunków. Do zewnętrznych należy zaliczyć rozwinięty rynek kapitałowy z giełdą, na której dokonuje się notowań i transakcji papierów wartościowych, w tym również listów zastawnych. Pozostałe warunki

wynikają z dość rygorystycznych przepisów, którym banki hipoteczne, jako instytucje o charakterze publicznym, muszą się podporządkować.

Podstawową bowiem kwestią jest bezpieczeństwo tych instytucji. Aby je zapewnić, zarówno w przeszłości, jak i obecnie ogranicza się ich działalność do stosunkowo wąskiego zakresu zagadnień związanych z niskim stopniem ryzyka. Nie wolno im łączyć zadań związanych z kredytowaniem wieloletnim i długookresowym pozyskiwaniem środków z innymi funkcjami bankowymi, a jeśli wolno, to w ograniczonym zakresie i na ogół dla pełniejszej realizacji celu głównego. Są więc instytucjami wyspecjalizowanymi, ograniczonymi z mocy prawa, w swoim zakresie działania.

Podstawą bezpieczeństwa wszystkich operacji podejmowanych przez banki hipoteczne czy towarzystwa kredytowe była i jest właściwa wycena nieruchomości będącej przedmiotem zastawu i skuteczne zabezpieczenie kredytu na hipotece tej nieruchomości. Ten kluczowy problem w praktyce funkcjonowania towarzystw kredytowych i w świetle nowej ustawy będzie przedmiotem odrębnych rozważań w następnym numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego”.

W tym miejscu należy jednak wspomnieć, że przed przystąpieniem do wyceny dóbr zarówno TK, jak i BH muszą mieć całkowitą pewność w sprawie jednoznaczności praw własności i ich odzwierciedlenia w dokumentach. Dlatego badanie tych kwestii i uzyskanie pewności co do właściwego zabezpieczenia wierzytelności jest obowiązkiem tych instytucji. Przy wątpliwościach, bank musi stawiać wyżej interesy dotychczasowych klientów – jest to kwestia staranności funkcjonowania banku.

Warto także dodać, że zasada udzielania kredytu hipotecznego przez towarzystwa kredytowe, zachowana w nowej ustawie, dotyczyła i dotyczy jedynie tych kredytobiorców, którzy przedkładają zabezpieczenie kredytu w postaci hipotek wpisywanych do ksiąg wieczystych wyłącznie na miejscu pierwszym.

Wpływ na bezpieczeństwo towarzystw kredytowych, jako zrzeszeń osób, właścicieli zadłużonych nieruchomości miały dosyć rozbudowane procedury demokratycznego wyboru władz. Mimo to ich statuty i budowane na ich podstawie instrukcje, taksy itd. musiały być zatwierdzone przez władzę państwową. Zmianę przepisów Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego z siedzibą w Warszawie, z roku 1884, zatwierdził Jego Cesarska Mość Aleksander III, a zmianę ustawy (statutu) w 1932 Minister Skarbu J. Piłsudski i Minister Sprawiedliwości Cz. Michałowski. W bankach hipotecznych władze wybierane są przez właścicieli, którzy muszą jednak trzymać się procedur określonych w znowelizowanym Prawie bankowym.

W najnowszej ustawie, niezależnie od ogólnego nadzoru nad bankiem z tytułu prawa bankowego (w tym uzyskanie zgody KNB przez prezesa i członka zarządu na pełnienie funkcji), przedmiotem szczególnego nadzoru będzie również kontrola wykonywania przez bank postanowień ustawy oraz badanie prawidłowości stosowania metod wyceny wartości nieruchomości, na których ustanowiona została hipoteka zabezpieczająca kredyty refinansowane przez listy zastawne. Zgod-

nie z artykułem 22 Ustawy, wycena nieruchomości musi być dokonywana z zachowaniem należytej staranności, w oparciu o wydawany przez bank regulamin wyceny, który wymaga zaawertowania przez Komisję Nadzoru Bankowego.

Ponadto Komisja ta powoła przy każdym banku hipotecznym powiernika (i jego zastępcę), który nie może być pracownikiem banku, którego wynagrodzenia ustala i wypłaca Komisja, a który może w każdym czasie badać księgi rachunkowe, rejestry, plany i inne dokumenty banku.

Kilka ważnych zasad funkcjonowania

Mając prawidłowo wycenione dobra (nieruchomości) będące przedmiotem zastawu przy udzielaniu kredytu, każdy bank hipoteczny i towarzystwo kredytowe musi w swojej działalności stosować tzw. zasadę pokrycia.

Praktyczne stosowanie tej zasady w TK i BH jest nieco inne, aczkolwiek sama zasada głosząca, że udzielany kredyt nie może przekroczyć określonej części wartości nieruchomości, na której jest zabezpieczony, jest identyczna. W TKZ, w którym wszyscy stowarzyszeni odpowiadali całym swoim majątkiem zapisanym na hipotecę, listy zastawne wystawiane były w kwocie odpowiadającej sumie pożyczek zastawionych w hipotekach. W przypadku omawianej ustawy część tę określono na 80% (art. 13, ust. 2) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

Drugim elementem tej zasady jest zapis art. 14 ustawy, według którego refinansowanie kredytów hipotecznych ze środków pozyskanych z emisji listów zastawnych nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

Uzupełnieniem tej zasady jest ostrożne podejście ustawodawcy do zabezpieczania wierzytelności hipotekami obiektów będących w budowie. Wiąże się to z niepewnością co do ich wartości w przyszłości. Dlatego w ustawie ograniczono zakres przyjmowania takich hipotek do 10% ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. W ten sposób zmierza się do zabezpieczenia realizacji zasady pokrycia, według której musi istnieć równowaga pomiędzy wartością listów zastawnych i wartością hipotek, co jest podstawą funkcjonowania banku.

Inną zasadą, która nie występowała w ubiegłym stuleciu ze względu na panującą wówczas bardzo niską i stabilną inflację, a stała się ważna obecnie, jest zasada kongruencji (dopasowania finansowego). Wynika ona z faktu zmiennej i często wysokiej inflacji, w warunkach której nie jest możliwe emitowanie wieloletniego papieru wartościowego jako zapewniającego systematyczne i jednakowe dochody. Należy się bowiem liczyć z sytuacją, w której, w przypadku zbyt niskiego oprocentowania w stosunku do inflacji, listy zastawne nie znajdą nabywców. W odwrotnej sytuacji kreowania poprzez stałe, wysokie oprocentowanie listów zastawnych nadmiernych dochodów, oznaczałoby to, że udzielane kredyty hipoteczne będą zbyt drogie. Jakkolwiek zamierzeniem ustawodawcy jest doprowadzenie do nadania listom zastawnym wygodnej i popularnej formy papieru o oprocentowaniu stałym,

to jednak w aktualnych warunkach byłoby to zapewne zbyt niebezpieczne.

Zasada kongruencji zezwala więc na stosowanie oprocentowania zmiennego listów zastawnych, proporcjonalnie do zmiennego oprocentowania kredytów udzielanych pod zastaw hipoteczny. Chodzi bowiem o utrzymanie proporcji pomiędzy kosztem pozyskania kapitału i dochodami z niego. W związku z oczekiwaniem dalszego obniżania się inflacji w kolejnych latach, można się spodziewać, że w pewnym momencie listy zastawne będą emitowane jako walor o oprocentowaniu stałym. Obecnie jednak należy liczyć się z faktem, że banki hipoteczne, emitując pierwsze listy zastawne, wykorzystają postanowienia ustawy o możliwości stosowania zmiennego ich oprocentowania.

Kolejną „starą” zasadą niezbędną w działalności towarzystw kredytowych i banków hipotecznych jest obowiązek prowadzenia rejestru nieruchomości.

Dodatkowe przywileje inwestorów

Niezależnie od omówionych wyżej zasad, nabywcy listów zastawnych (inwestorzy) otrzymują dodatkowe gwarancje, które pozwalają traktować ten papier wartościowy jako bezpieczny i zachęcają do jego nabywania.

Pierwszą zachętą do inwestowania w listy zastawne był fakt, że za wypłacanie odsetek i wykup tych papierów odpowiadali wszyscy członkowie towarzystwa swoimi zastawionymi dobrami.

Dodatkowo właściciele listów zastawnych posiadali tzw. przywilej upadłościowy. Zgodnie z nim, w przypadku upadłości towarzystwa masę upadłościową tworzyły wszystkie zastawione dobra, a przywilej polegał na wypłacie z tej masy także odsetek należnych po ogłoszeniu upadłości.

W dzisiejszych czasach, chociaż pożyczkobiorcy nie tworzą towarzystwa, lecz korzystają z usług wyspecjalizowanej jednostki, jaką jest bank hipoteczny, sytuacja jest podobna. W przypadku upadłości banku hipotecznego masę upadłościową tworzą także wszystkie dobra obciążone hipoteką na rzecz banku i znajdujące się w jego rejestrze.

Wspomniany przywilej upadłościowy właścicieli listów zastawnych obejmuje również odsetki i spłaty wpływające po ogłoszeniu upadłości. Dzisiejsze banki ręczą za te wierzytelności także swoim kapitałem. Ryzyko upadłości, z uwagi na zasadę pokrycia, nie jest zbyt duże, bankom wolno emitować listy zastawne wielokrotnie przewyższające ich kapitał własny. Dla banków niemieckich krotność ta wynosi 60, natomiast polska ustawa zezwala na jego 40-krotne przekroczenie.

Czy restytucja listów zastawnych spowoduje aż tak duże zainteresowanie nimi, jakie było w ubiegłym stuleciu lub przed wojną, trudno obecnie przewidzieć. Biorąc jednak pod uwagę zalety tego papieru, można oczekiwać dużego nim zainteresowania, zwłaszcza wśród instytucjonalnych, niespekulacyjnych inwestorów. □

Dr Marek Bryx jest pracownikiem naukowo-dydaktycznym Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, zatrudnionym w Katedrze Nieruchomości i Inwestycji.

ZASADY I TRYB SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

Zdzisław Małecki

Wstęp

Wynik pracy rzeczoznawcy majątkowego stanowi operat szacunkowy. Jest to swoisty „produkt” wytworzony wyłącznie przez osobę do tego upoważnioną, posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Nie sposób przecenić wagi poprawności i właściwej jakości tego produktu. Wynika to z wielorakich funkcji, jakie ma do spełnienia, a w szczególności:

- operat szacunkowy jako dokument wytworzony przez osobę do tego uprawnioną staje się przedmiotem obrotu prawnego i, obsługując ten obrót, wywołuje rozległe skutki,
- wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym stanowi (z ustawy) podstawę do podejmowania decyzji na obszarze gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność gminy, a często także w odniesieniu do mienia innych podmiotów,
- opinia rzeczoznawcy majątkowego przedstawiona w postaci operatu szacunkowego jest urzędowym dowodem w sprawie, wymaganym i dopuszczanym w postępowaniu cywilnym, administracyjnym, karnym, polubownym i innym,
- operat szacunkowy stanowi także dokument inwentaryzujący stan nieruchomości na określonej dacie czynności prawnej i jako taki staje się ważnym dokumentem np. księgowo-wieczystym,
- operat szacunkowy stanowi podstawę do oceny prawidłowości dokonanej wyceny nieruchomości i do formułowania na tym tle skutków z tytułu odpowiedzialności zawodowej i karnej jego autora,
- operat szacunkowy jest zawodową „wizytówką” profesjonalizmu autora.

Stan dotychczasowy

Ustawa z 21 października 1994 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości¹⁾ upoważniła Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa do określenia w drodze zarządzenia szczegółowych zasad określania wartości gruntów nie zabudowanych i znajdujących się pod zabudową, a także wartości położonych na tych gruntach budynków i innych urządzeń oraz lokali, stosowanie których stanowiłoby obowiązek osób posiadających uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości.

Zarządzenie, o którym mowa, zaczęło obowiązywać od 29 marca 1995 r.²⁾ i było ważnym dla środowiska zawodowego przepisem. Obok ujednoczenia i zdefiniowania pojęć, metod i technik wyceny, określało ono wymaganą zawartość operatu szacunkowego. Zarządzenie sumowało ówczesny dorobek w tym zakresie. Równoległe powstały Standardy Zawodowe

Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone w dniu 4 maja 1995 r., a w ich ramach Standard XIII – Treść operatu szacunkowego.

Stan obecny

Oba dokumenty, o których mowa wyżej, skupiały się na określeniu wymaganej **treści** (zawartości) operatu szacunkowego. Nie określały natomiast **zasad i trybu** jego sporządzania. Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi między innymi podstawę do opracowania i wydania w randze rozporządzenia Rady Ministrów szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego³⁾. Trwają obecnie intensywne prace nad tym niecierpliwie oczekiwanym dokumentem. Co wynika dla analizowanego tematu z samej ustawy? Co prezentujemy w tym zakresie w imieniu środowiska zawodowego?⁴⁾

Po pierwsze, rozporządzenie, o którym mowa, ma obowiązek określić **zasady i tryb** sporządzania operatu szacunkowego. Pod pojęciem trybu rozumie się określenie **procedury** postępowania.

Po drugie, ustawa pod pojęciem **wyceny nieruchomości** rozumie postępowanie (proces), w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości.⁵⁾ Wymagane określenie trybu dotyczy więc określenia **procedury procesu wyceny**, w swojej istocie procedury poprawnego procesu świadczenia usługi, której produktem końcowym jest operat szacunkowy. Jakość tego produktu będzie w znacznym stopniu uzależniona od poprawności (kompletności) całego procesu wyceny.⁶⁾

Należy tu wyraźnie podkreślić, że ustawa rozróżniła pojęcia „wyceny nieruchomości” od „szacowania nieruchomości”. Pod tym ostatnim ustawa rozumie **czynności** związane z określeniem wartości nieruchomości.⁷⁾ W przedstawianym ujęciu elementami procesu wyceny są różne (częstkowe) czynności niezbędne w procesie wyceny. Operat szacunkowy nie jest więc wynikiem szacowania nieruchomości (wbrew zwyczajowemu i, jak z powyższego wynika, nieprawidłowemu definiowaniu) lecz produktem końcowym procesu wyceny nieruchomości.

Po trzecie, ustawa przesądziła, że jedyną prawnie usankcjonowaną formą opinii rzeczoznawcy majątkowego jest operat szacunkowy.⁸⁾ Poprawność procesu wyceny i powstawania operatu szacunkowego oraz jego zawartość nabiera więc podstawowego znaczenia. W świetle powyższego nieuprawnione są wszelkie „twory” określane np. jako „operat uproszczony”, „opinia szacunkowa”, „operat skrócony”, „wycena szacunkowa” lub podobnie, dostosowujące często nierzetelną zawartość do mającej ją usprawiedliwiać wadliwej nazwy.

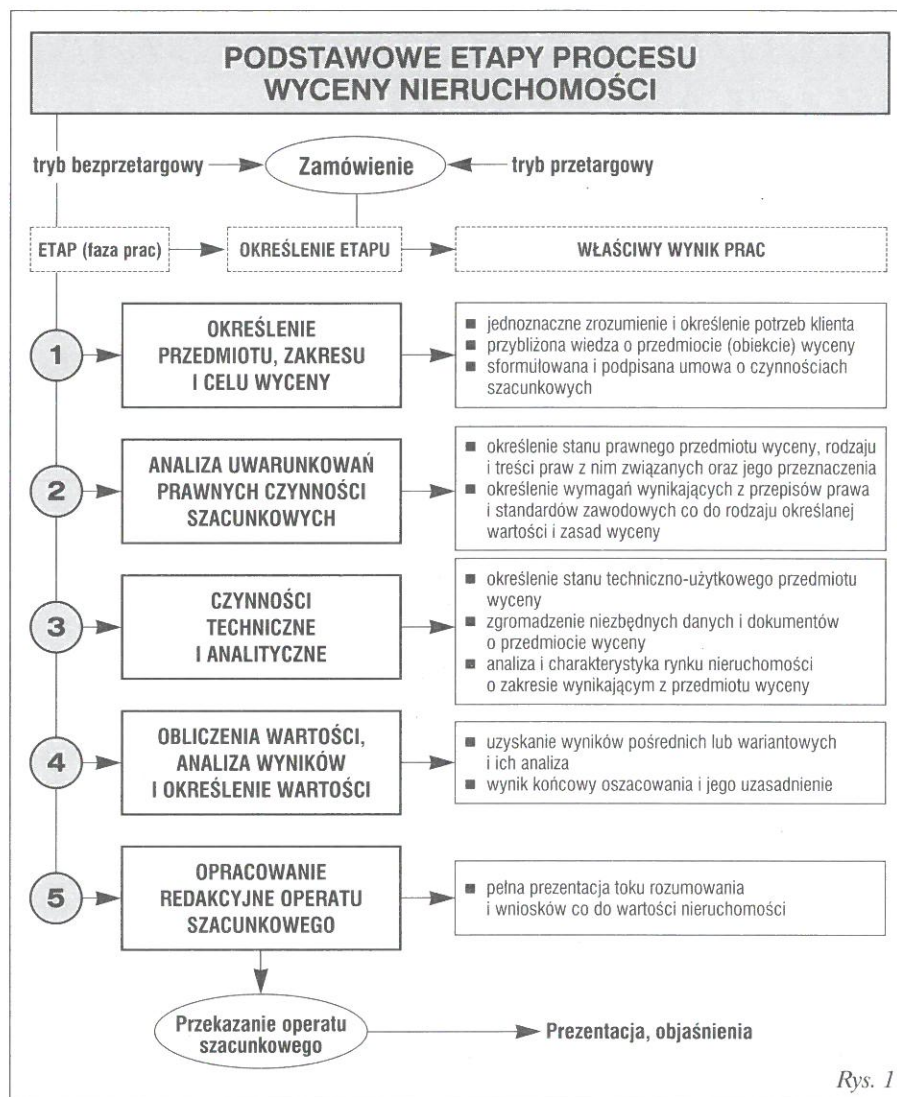
Po czwarte, obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego zapisanym w ustawie jest wykonywanie wszelkich czynności związanych z określeniem wartości nieruchomości:

- zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa,
- stosownie do wymagań określonych w Standardach Zawodowych,
- z zachowaniem zasad określonych w Kodeksie etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych,
- z zachowaniem zasady szczególnej staranności oraz zasady poufności.⁹⁾

Nieprzestrzeganie przytoczonych zasad (i dalszych obowiązków) jest zagrożone karami dyscyplinarnymi z tytułu odpowiedzialności zawodowej.¹⁰⁾

Zgłoszone propozycje co do zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego

Z przytoczonym uzasadnieniem wycena nieruchomości definiowana jest jako proces tworzenia (świadczenia) usługi rzeczoznawcy majątkowego, wypełniającej obszar jego działalności zawodowej pomiędzy otrzymaniem zamówienia a przekazaniem operatu szacunkowego. Na rys. 1 pokazano propozycję podziału procesu wyceny na elementy strukturalne rozumiane jako nieodzowne etapy wynikające z zachowania kryterium łańcucha przyczynowo-skutkowego. Dla każdego z etapów określono standardowo właściwy wynik, jaki winien być uzyskany dla zapewnienia oczekiwanego wysokiego poziomu jakości operatu szacunkowego.



Rys. 1

Dokonana analiza pozwoliła sformułować przytoczone niżej propozycje do projektu rozporządzenia Rady Ministrów – w jego części dotyczącej analizowanej tematyki. Przywołane w tekście artykuły oznaczają artykuły ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 1.1. W celu sporządzenia na piśmie opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do przeprowadzenia procesu wyceny obejmującego etapy określone odpowiednio do przedmiotu i zakresu wyceny oraz celu i sposobu wyceny.

Etapami takimi są w szczególności:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu oraz celu wyceny,
- 2) analiza uwarunkowań prawnych czynności szacunkowych,
- 3) czynności techniczne i analityczne,
- 4) obliczenia wartości, analiza wyników i określenie wartości nieruchomości,
- 5) opracowanie operatu szacunkowego.

Każdy z etapów powinien obejmować czynności konieczne dla uzyskania wyników właściwych dla tego etapu i prawidłowego określenia wartości nieruchomości.

2. Określanie przedmiotu, zakresu i celu wyceny winno doprowadzić do jednoznacznego określenia potrzeb zamawiającego wycenę nieruchomości, zakresu wyceny i celu, do jakiego wycena i operat szacunkowy będą wykorzystane.

3. W wyniku analizy uwarunkowań prawnych czynności szacunkowych winny być określone w szczególności:

- a) dla przedmiotu wyceny: stan prawny, przeznaczenie, rodzaj i treść praw z nim związanych,
- b) dla dokonywanej wyceny: wymagania wynikające z przepisów prawa i standardów zawodowych co do rodzaju wartości, jaka winna być określona oraz co do sposobu albo zasad określenia tej wartości.

4. W wyniku czynności technicznych i analitycznych winny być określone w szczególności:

- a) w odniesieniu do przedmiotu wyceny, po dokonaniu jego lustracji: stan techniczny, sposób użytkowania, stopień zużycia, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, charakterystyka lokalizacji,
- b) w odniesieniu do rynku nieruchomości: charakterystyka rynku nieruchomości o zakresie wynikającym z rodzaju przedmiotu wyceny oraz rodzaju określanej wartości, a także ze sposobu jej określania.

5. W wyniku czynności obliczeniowych winny być uzyskane wartości pośrednie lub wariantowe oraz, po ich analizie, wartość końcowa przedmiotu wyceny.

6. Opracowanie operatu szacunkowego winno odpowiadać zasadzie szczególnej staranności, zwłaszcza w zakresie jego kompletności, wskazania podstaw prawnych i merytorycznych oraz zawartych w nim wniosków, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego i jego uzasadnienia.

§ 2.1. Operat szacunkowy winien być sporządzony w formie pisemnej, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym oraz zawierać wszelkie informacje niezbędne do ustalenia toku rozumowania i wniosków rzeczoznawcy majątkowego co do określenia wartości przedmiotu wyceny.

2. Podsumowaniem operatu szacunkowego powinien być raport z wyceny.

3. Wszelkie treści zawarte w operacie szacunkowym powinny być uzasadnione i udokumentowane właściwymi dokumentami lub wypisami i wyrysami z tych dokumentów.

§ 3.1. Operat szacunkowy powinien odzwierciedlać przeprowadzony proces wyceny i zawierać:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny,
- 2) określenie celu wyceny,
- 3) określenie podstaw opracowania operatu, to jest podstawy formalnej, prawnej oraz źródeł merytorycznych,
- 4) daty: sporządzenia wyceny, określenia wartości, daty lustracji przedmiotu wyceny oraz datę, na jaką określany jest stan nieruchomości,
- 5) określenie stanu przedmiotu wyceny, w tym stanu prawnego, przeznaczenia i stanu techniczno-użytkowego,
- 6) ustalenia, których zamieszczenie jest uzasadnione, w szczególności co do warunków ograniczających, mających wpływ na wycenę,
- 7) sposób wyceny, w tym zdefiniowanie rodzaju wartości określanej w operacie szacunkowym, wybór podejścia, metody i technik szacowania z uzasadnieniem ich doboru,
- 8) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dostosowanym do przedmiotu, celu i sposobu wyceny,
- 9) określenie wartości przedmiotu wyceny, w tym obliczenia wartości, wynik końcowy i jego uzasadnienie,
- 10) stosowne klauzule i zastrzeżenia, w szczególności o sporządzeniu operatu szacunkowego, zgodnie ze standardami zawodowymi oraz o sporządzeniu i przekazaniu wyciągu, o którym mowa w § 5 lub o niewykonaniu tej czynności,
- 11) załączniki dokumentujące stan przedmiotu wyceny i czynności związane z określeniem jego wartości,

12) raport z wyceny.

2. Raport z wyceny, zamieszczany na początku operatu szacunkowego, powinien zawierać: określenie przedmiotu i celu wyceny, określenie osoby władającej, określenie rodzaju i wysokości wartości oraz daty jej ustalenia, datę sporządzenia oraz podpis rzeczoznawcy majątkowego.

3. Określoną w wyniku szacowania końcową wartość należy podawać w zaokrągleniu odpowiadającym dokładności wykonywanych obliczeń.

§ 4.1. Operat szacunkowy powinien być podpisany przez autora rzeczoznawcę majątkowego z użyciem pieczętki o wymaganej treści. Autor operatu szacunkowego nie będący rzeczoznawcą majątkowym powinien określić rodzaj uprawnień do jego sporządzania.

2. W wypadku sporządzenia operatu szacunkowego przez wielu autorów powinien on być podpisany przez wszystkich autorów z zastrzeżeniem ust. 1. W takim wypadku należy także podać, jakie części operatu zostały wykonane wspólnie lub przez każdego z autorów.

§ 5.1. Wyciągi z wykonanych operatów szacunkowych powinny zawierać informacje i dane, o których mowa w art. 158, a ponadto określenie celu i zakresu wyceny, a także stanu prawnego oraz datę jej sporządzenia.

2. Za zgodą organu prowadzącego kataster nieruchomości w miejsce wyciągu przekazaniu może podlegać kopia operatu szacunkowego.

3. Nie przekazuje się wyciągów z operatów szacunkowych, co do których rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany zachować zasadę poufności. Zasadą tą nie są objęte operaty szacunkowe dotyczące nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność gminy. □

Artykuł należy traktować jako dyskusyjny na tle przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r.

Przypisy

1. Dz.U. nr 123 z 23 listopada 1994 r., poz. 601, art. 1, pkt 3.
2. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 1 marca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości, M.P. nr 13, poz. 163.
3. Art. 159 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. nr 115, poz. 741.
4. Z upoważnienia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w pracach nad założeniami do projektu rozporządzenia bierze udział zespół w składzie: Zygmunt Bojar, Ewa Kucharska-Stasiak, Tomasz Telega, Ryszard Cymerman, Zdzisław Malecki. Zespół otrzymał i wykorzystał wszelkie uwagi zgłoszone przez stowarzyszenia i osoby indywidualne.
5. Słownik ustawy jak w przypisie 3, art. 4, pkt 6.
6. Malecki Z., Czynniki kreujące jakość usług rzeczoznawców majątkowych, Wycena nr 6/35, 1997 r.
7. Słownik jak w przypisie 5, art. 4, pkt 8.
8. Art. 156 ustawy jak w przypisie 3.
9. Art. 175 ustawy jak w przypisie 3.
10. Art. 178 ustawy jak w przypisie 3.

KALENDARZ PRAWNY

1. Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. nr 137, poz. 926).

Weszła w życie 1 stycznia 1998 r., z tym że przepisy art. 22 par. 6, art. 28 par. 3, art. 46 par. 3, art. 48 par. 3, art. 56 par. 3, art. 58, art. 67 par. 3, art. 79 par. 3, art. 82 par. 3, art. 83, art. 84 par. 2, art. 87 par. 5, art. 119, art. 196 par. 4, art. 283 par. 3, art. 303, art. 314 pkt 2 i 3, art. 316 pkt 1 oraz art. 328 weszły w życie 13 listopada 1997 r.

2. Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. nr 140, poz. 940).

Weszła w życie 1 stycznia 1998 r.

3. Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 133, poz. 885).

Weszła w życie 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 22, który wejdzie w życie 1 stycznia 1999 r.

4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 30 września 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 132, poz. 878).

Wejdzie w życie 30 marca 1998 r.

5. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. nr 132, poz. 877).

Wejdzie w życie 30 marca 1998 r.

6. Komunikat Prezesa GUS z 15 października 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 1997 r. (M.P. nr 79, poz. 772).

7. Komunikat Prezesa GUS z 15 października 1997 r. w sprawie wskaźnika cen towarów żywnościowych trwałego użytku w III kwartale 1997 r. (M.P. nr 79, poz. 773).

8. Rozporządzenie Rady Ministrów z 16 października 1997 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania należności za korzystanie z przedsiębiorstwa, sposobu zabezpieczenia nie spłaconej części należności oraz warunków

oprocentowania nie spłaconej należności (Dz.U. nr 130, poz. 855).

Weszło w życie 8 listopada 1997 r.

9. Komunikat Prezesa GUS z 20 października 1997 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży przez nadleśnictwa drewna tartacznego iglastego za okres pierwszych trzech kwartałów 1997 r. (M.P. nr 79, poz. 775).

10. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 października 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalenia wykazu gmin, na obszarze których wystąpiła powódź oraz zasad udzielania i sposobu rozliczania dotacji celowych dla tych gmin na finansowanie bieżących zadań własnych (Dz.U. nr 135, poz. 915).

Weszło w życie 31 października 1997 r.

11. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 października 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalenia wykazu gmin szczególnie dotkniętych powodzią (Dz.U. nr 135, poz. 916).

Weszło w życie 31 października 1997 r.

12. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 7 listopada 1997 r. w sprawie średnich należnych podstawowych dochodów podatkowych gmin za 1997 r. w przeliczeniu na 1 mieszkańca (M.P. nr 82, poz. 807).

13. Obwieszczenie Prezesa GUS z 12 listopada 1997 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w trzecim kwartale 1997 r. (M.P. nr 82, poz. 805).

14. Komunikat Prezesa GUS z 12 listopada 1997 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w okresie trzech kwartałów 1997 r. (M.P. nr 82, poz. 808).

15. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17 listopada 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 141, poz. 948).

Weszło w życie 9 grudnia 1997 r., z wyjątkiem par. 1 pkt 2, który wszedł w życie 5 grudnia 1997 r., oraz par. 1 pkt 3, który wszedł w życie 1 stycznia 1998 r.

16. Obwieszczenie Prezesa GUS z 20 listopada 1997 r. w sprawie wskaźników cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 1997 r. (M.P. nr 83, poz. 823).

17. Rozporządzenie Ministra Finansów z 20 listopada 1997 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. nr 143, poz. 956).

*Weszło w życie 28 listopada 1997 r.
i ma zastosowanie na rok podatkowy 1998.*

18. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 listopada 1997 r. w sprawie ustalenia taryf dla ciepła (Dz.U. nr 143, poz. 959).

Weszło w życie 5 grudnia 1997 r.

19. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 10 grudnia 1997 r. w sprawie wysokości normatywów miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w I półroczu 1998 r. (M.P. nr 85, poz. 860).

20. Ustawa z 11 grudnia 1997 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o lasach oraz o zmianie niektórych ustaw i ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. nr 160, poz. 1079).

*Weszła w życie 29 grudnia 1997 r., z wyjątkiem art. 2,
który wejdzie w życie 1 stycznia 1999 r.*

21. Ustawa z 18 grudnia 1997 r. o zmianie ustawy o cenach (Dz.U. nr 160, poz. 1085).

Weszła w życie 29 grudnia 1997 r.

22. Ustawa z 18 grudnia 1997 r. o zmianie ustawy o stosowaniu szczególnych rozwiązań w związku z likwidacją skutków powodzi, która miała miejsce w lipcu 1997 r. (Dz.U. nr 160, poz. 1087).

Weszła w życie 29 grudnia 1997 r.

23. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 22 grudnia 1997 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za III kwartał 1997 r. (M.P. nr 86, poz. 877).

Weszło w życie 31 grudnia 1997 r.

24. Rozporządzenie Ministra Finansów z 22 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany wskaźnika U (Dz.U. nr 162, poz. 1120).

Weszło w życie 1 stycznia 1998 r.

25. Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 grudnia 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalenia wykazu gmin szczególnie dotkniętych powodzią (Dz.U. nr 162, poz. 1112).

Weszło w życie 31 grudnia 1997 r.

26. Rozporządzenie Ministra Finansów z 30 grudnia 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalenia taryf dla ciepła (Dz.U. nr 162, poz. 1121).

Weszło w życie 1 stycznia 1998 r.

27. Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz.U. nr 9, poz. 30).

Weszło w życie 21 stycznia 1998 r.

28. Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz.U. nr 9, poz. 31).

Weszło w życie 5 lutego 1998 r.

29. Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 r. w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości tych nieruchomości (Dz.U. nr 9, poz. 32).

Weszło w życie 5 lutego 1998 r.

30. Obwieszczenie Prezesa GUS z 15 stycznia 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w IV kwartale 1997 r. (M.P. nr 3, poz. 37).

31. Obwieszczenie Prezesa GUS z 15 stycznia 1998 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 1997 r. (M.P. nr 3, poz. 39).

32. Komunikat Prezesa GUS z 15 stycznia 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 1997 r. (M.P. nr 3, poz. 42).

33. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 23 stycznia 1998 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 16, poz. 75).

Weszło w życie 19 lutego 1998 r.

H.S.

SPROSTOWANIE

W poprzednim numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego”, w rubryce „Kalendarz prawny”, w dwóch ostatnich punktach zamiast *M.P.* (skrót od Monitor Polski) podano *Dz.U.* (skrót od Dziennik Ustaw). Przepraszamy.

WYCENA PRZEDMIOTÓW NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (PNiP) – część I

Stanisław Kasiewicz

Specyfikacja przedmiotów niematerialnych i prawnych

Przedmioty niematerialne i prawne (PNiP) obok składników majątku trwałego i obrotowego stanowią wykazywaną w bilansach odrębną grupę aktywów przedsiębiorstwa. W literaturze przedmiotu (zob. np. Russell L. Parr: Investing in intangible assets. John Wiley & Sons, Inc. New York, 1991, wstęp) powszechnie lansowany jest pogląd, że:

- przedmioty niematerialne i prawne są ważnym źródłem przychodów, osiągnięcia sukcesu inwestycyjnego (np. poprzez zakup atrakcyjnego przedsiębiorstwa) oraz źródłem rozwoju przedsiębiorstwa;
- stale rośnie ranga przedmiotów niematerialnych i prawnych w kreowaniu wartości przedsiębiorstwa oraz zwiększaniu szans jego powodzenia w długim okresie.

Jednocześnie wskazuje się, że obiekty PNiP stanowią ukryte (niewidoczne) składniki aktywów majątkowych przedsiębiorstwa. **W świetle potrzeb wyceny wartości rynkowej przedsiębiorstw rysuje się dwuznaczna pozycja obiektów PNiP, bo z jednej strony przypisuje się im dużą i rosnącą rolę, a z drugiej wskazuje na mglisty i nieokreślony zakres przedmiotowy PNiP.** Rodzi się stąd szereg wątpliwości co do wyboru zasad, metod i procedur wyceny przedsiębiorstw, szczególnie gdy w odczuciu rzeczoznawców majątkowych i kadry menedżerskiej wyceniane przedsiębiorstwa posiadają znaczące w sensie ekonomicznym wartości obiektów PNiP. Podstawowa wątpliwość dotyczy kwestii, czy podkreślana cecha niewidoczności obiektów PNiP obejmuje wszystkie składniki, a jeśli tylko część, to jakie rodzaje obiektów. Skłania to do bliższego przyjrzenia się zawartości przedmiotowej PNiP.

Kontrowersje wokół pojęcia PNiP

Kategoria wartości niematerialnych i prawnych doczekała się w Polsce dwóch ustawowych definicji, a mianowicie w Ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku w art. 3 ust. 1. pkt 13 oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 20 stycznia 1995 roku w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Ustawa o rachunkowości (art. 28, ust. 1, pkt 3; art. 29, ust. 1 oraz art. 33) uznaje, iż „Wartości niematerialne i prawne to nabyte przez jednostkę prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, a zwłaszcza prawo wieczystego użytkowania gruntu wraz z nadwyżką pierwszej opłaty nad opłatą roczną, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawa autorskie, prawa do projektów, wynalazków,

patentów, znaków towarowych, wzorów zdobniczych, licencje oraz programy komputerowe o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok, przeznaczone na potrzeby własne jednostki lub do oddania w użytkowanie na mocy umowy najmu.

Do wartości PNiP zalicza się również koszty organizacji poniesione przy powołaniu lub późniejszym rozszerzaniu spółki akcyjnej, wartość firmy oraz koszty zakończonych prac rozwojowych, przez które rozumie się np. badania, których wynik może być wykorzystany do produkcji nowych lub ulepszonych określonych produktów lub technologii.”

W związku z tym obiekty PNiP zawierają dwie zasadnicze grupy:

- nabyte prawa majątkowe, np. prawo wieczystego użytkowania gruntu (należy podkreślić, że w 1998 roku prawo wieczystego użytkowania gruntu będzie lub może być na wniosek zainteresowanego podmiotu przekształcone na prawo własności), prawo do użytkowania praw autorskich, prawa do projektów, know-how,
- rozliczenia międzyokresowe szczególnego charakteru (koszty organizacji poniesione przy założeniu lub rozszerzeniu działalności spółki, koszty prac rozwojowych, wartość firmy).

Zakres przedmiotowy PNiP w ujęciu ekonomicznym jest szerszy niż to ujmuje Ustawa o rachunkowości i przepisy podatkowe. Warto w tym miejscu wskazać na trzy propozycje.

Pierwsza propozycja znajduje odbicie w pracach L. Parra, który do głównych PNiP zalicza:

Tabela 1. Lista rodzajowa głównych grup rodzajowych składników wartości niematerialnych i prawnych

NAZWA
1. Własność intelektualna
1.1. Patenty
1.2. Wzory użytkowe
2. Technologiczne know-how
2.1. Znaki towarowe
2.2. Prawa autorskie
2.3. Umowy
3. Związki z klientami
4. Sieć dystrybucji

Źródło: R.L.Parr: *op.cit.*, s. 35

Zatem kategoria PNiP została tu rozszerzona o podpisane umowy, związki z klientami i sieć dystrybucji. Od strony menedżerskiej nie da się zakwestionować znaczenia tych składników dla funkcjonowania i możliwości powiększania wyników finansowych przedsiębiorstwa.

Drugą propozycję obszaru przedmiotowego składników PNiP formułują dla potrzeb wyceny TP SA członkowie zespołu prywatyzacyjnego kierowanego przez prof. Jerzego Pieńkosa (zob. Raport wstępny o możliwościach wyceny wartości niematerialnych i prawnych TP SA, materiał nie publikowany, s. 8, Warszawa, czerwiec 1997):

- patenty, znaki firmowe (towarowe), znaki użytkowe, koncesje, licencje, prawa wydawnicze,
- firma, znak firmowy,
- prawa do użytkowania know-how,
- reputacja (wartość reputacji) firmy, goodwill,
- pozycja na rynku krajowym i zagranicznym,
- oryginalny system organizacji i zarządzania, stopień zorganizowania przedsiębiorstwa,
- koszty organizacji firmy poniesione przy założeniu lub rozszerzeniu spółki akcyjnej,
- koszty prac rozwojowych i badań,
- opłaty z tytułu użytkowania gruntów i terenów w okresie budowy inwestycji oraz z tytułu uzyskanych lokalizacji pod budowę,
- odsetki od kredytów i pożyczek za okres realizacji inwestycji,
- różnice kursowe z tytułu kredytów i pożyczek inwestycyjnych zaciągniętych w walucie obcej oraz różnice między ceną nabycia a ustalonym przez NBP kursem walut obcych zakupionych w celu spłaty kredytów i pożyczek,
- zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych,
- prawa do użytkowania gruntów,
- umowy, porozumienia lub tradycja współpracy gospodarczej z odbiorcami usług,
- innowacje techniczne.

W celu przeprowadzenia ewentualnej wyceny wymienionych pozycji PNiP dokonano ich pogłębionej charakterystyki, uwzględniając następujące zagadnienia:

- dostępność danych i informacji,
- stan obecny składników niematerialnych i prawnych,
- możliwość ich wyceny,
- wartość potencjalna składników,
- ich waga w ocenie wartości firmy.

Trzecią propozycją zawartości PNiP, całkowicie odmienną w stosunku do uregulowań ustawowych rachunkowości polskiej, proponują B. Cornell i A. Shapiro (B. Cornell i A. Shapiro: *Corporate Shareholders and Corporate Finance*, „Financial Management” 1987, Spring, ss. 5–14). Uznają oni, iż kierownictwo przedsiębiorstwa kreuje „organizacyjny kapitał, w skład którego wchodzi wartości niematerialne i goodwill. Do elementów kapitału organizacyjnego zaliczają m.in.:

- długoterminowe związki pomiędzy menedżerami i pracownikami umożliwiające skuteczną i efektywną pracę,
- reputację firmy z klientami i dostawcami, a także wartość marek produktów, które ułatwiają sprzedaż i zawieranie kontraktów,
- możliwość podejmowania zyskowych inwestycji (np. wprowadzania na rynek nowych produktów i usług),
- sieć dostawców, dystrybutorów oraz sieć serwisowa wzmacniająca sprzedaż produktów i usług.

Charakterystyka głównych składników PNiP

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu składają się z opłaty pierwszej i opłat rocznych względem ceny ustalonej w drodze przetargów (zob. A. Hopfer, H. Jędrzejewski, R. Żróbek, S. Żróbek: *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw*. Tom 1, Szacowanie nieruchomości. Twigger SA, Warszawa, 1993, s. 49). Opłata początkowa wynosi od 15 do 25% ceny gruntów, standardowa opłata roczna – 3% ceny gruntów.

Koszty założenia i rozszerzenia spółki

Są to przede wszystkim koszty organizacji przedsiębiorstwa związane z jego założeniem, rozwojem (powstanie nowych wydziałów, filii), zmianą formuły organizacyjno-prawnej przedsiębiorstwa (np. przejście ze statusu zakładu budżetowego na status spółki akcyjnej). Przykładowymi kosztami w tej grupie są: koszty opracowania statutu, opłaty notarialne, skarbowe i sądowe, koszty studiów rynku, rekrutacji pracowników, pierwszej reklamy. Regulacje prawne nie przewidują aktywowania kosztów zgromadzenia kapitału poniesionych przed uzyskaniem osobowości prawnej spółki lub kosztów podwyższania kapitału spółki już istniejącej.

Koszty prac rozwojowych i badań

W myśl art. 33 ust. 2 Ustawy o rachunkowości koszty te mogą być zaliczone do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli:

- a) produkt lub technologia wytwarzania są ściśle ustalone, a dotyczące ich koszty prac rozwojowych są wiarygodnie określone (wyodrębnione),
- b) techniczna przydatność produktu lub technologii została stwierdzona i odpowiednio udokumentowana i na tej podstawie jednostka podjęła decyzję o wytwarzaniu produktów lub stosowaniu technologii,
- c) koszty prac rozwojowych zostały pokryte spodziewanymi przychodami ze sprzedaży tych produktów lub zastosowania technologii.

Wartości intelektualne

Obejmują posiadanie praw własnościowych do patentów, znaków towarowych, praw autorskich, technologii i know-how. Prawa te gwarantują ich wykorzystanie w prowadzeniu działalności gospodarczej lub dokonywania transferu tych praw na określonych warunkach ekonomicznych.

Sekrety technologiczne i handlowe

Są to informacje posiadane przez przedsiębiorstwo, ale nie opatentowane lub publicznie dostępne, a dotyczące formuł chemicznych, tajników organizacji procesów produkcji, świadczenia usług, ochrony używanych materiałów, listy klientów, warunków udzielania rabatów, opustów cenowych, systemu prowadzenia rachunkowości itp. Jednym słowem jest to wszelka informacja, która nie jest powszechnie znana w biznesie, a która daje możliwości uzyskania przewagi nad konkurentami, bo jej nie znają lub nie wiedzą o sposobach ich użycia.

Tajniki produkcji coca-coli, techniki przyspieszające proces starzenia się wina, zasady podpisywania umów z dużymi klientami biznesowymi są typowymi przykładami tajemnic technologicznych i handlowych.

Patenty

Wartość patentów wynika z prawnego zabezpieczenia interesów właściciela technologii co do szczegółowych zasad jej wykorzystywania przez inne jednostki. Te prawa są gwarantowane przez rządy i określa się je jako prawo negatywne do posługiwania się, używania lub sprzedaży opatentowanych wynalazków przez inne podmioty bez uzyskania zgody właściciela.

Istnienie patentów nie jest równoznaczne z generowaniem przychodów i zysków. Ważna jest ich rynkowa akceptacja, czas objęcia ochroną i działania konkurentów w okresie obowiązywania patentów. W wielu przedsiębiorstwach przy ich wycenie należy mieć na uwadze także złożone wnioski o objęcie ochroną patentową. Niektóre przedsiębiorstwa legitymują się zawrotną liczbą posiadanych patentów, np. Dow Chemical Company posiada w swoim portfelu ponad 30 000 patentów, a oczekuje osiągnięcia rocznych dochodów z ich sprzedaży na poziomie 120 mln USD do końca 2000 roku.

Znaki towarowe

Znaki towarowe definiuje się jako słowo, nazwę, symbol, narzędzie lub ich kombinację, która jest stosowana przez przedsiębiorstwo dla identyfikacji jej produktów i wyróżnienia od konkurentów. „Pollena”, symbol Mercedesa, Rolex są typowymi przykładami znaków towarowych. Znaki towarowe pełnią funkcje gwarantów standardowych jakościowych i z reguły podmioty z tego tytułu uzyskują dodatkowe zyski.

Prawa autorskie

Prawa autorskie chronią sposoby wyrażenia idei, które rozpoczynają się od momentu, kiedy dana idea jest zapisana w formie trwałej, nawet obejmując okres sprzed jej publikacji. Prawa autorskie dotyczą dzieł literackich, prac choreograficznych, muzycznych, rysunków itp.

Prawa autorskie są chronione przez okres życia autora tych praw plus 50 lat dłużej.

Oprogramowanie komputerowe i prawa do kopiowania

Nabywca oprogramowania może wykorzystywać je (np. systemy operacyjne, systemy wykonawcze, translatory, programy użytkowe) zgodnie z umową ich sprzedaży (kwestie ich rozpowszechniania na stanowiska pracy, modernizacji,

transferowania mogą być znacznie ograniczane przez producenta oprogramowania). Nowoczesne przedsiębiorstwa wydatkują ogromne środki na zakup oprogramowania (np. koszt zintegrowanego systemu finansowo-księgowego dla firmy średniej wielkości może wynosić nawet milion USD).

Korzystne kontrakty

Za korzystne kontrakty uznaje się te, które generują znacznie wyższe marże zysku dla danego przedsiębiorstwa niż dotyczy to przeciętnych transakcji.

Kontrakty te mogą obejmować koszty nabycia dóbr inwestycyjnych, materiałów, wykorzystania zasobów (np. korzystanie z ulg inwestycyjnych, tanich kredytów, niższych stawek wynagrodzeń w strefach zagrożonych bezrobociem, uzyskanie koncesji na korzystanie z cennych i ograniczonych zasobów). Ponadto mogą dotyczyć sprzedaży wytwarzanych produktów lub świadczonych usług (np. na potrzeby obronności, administracji centralnej), które mogą cechować się wyższymi marżami, mniejszymi wymaganiami jakościowymi i niższym ryzykiem redukcji zamówień.

Niewątpliwie do tego typu umów należałoby, moim zdaniem, zaliczyć te umowy, które z tytułu posiadania praw własności do niematerialnych składników majątkowych generują przychody i zyski, np. umowy franchisingowe.

Związki z klientami

Przedsiębiorstwa, które produkują dla klientów o wysokich dochodach, zwykle są mało wrażliwe na zmiany koniunktury gospodarczej. Podobnie dotyczy to podmiotów posiadających duży udział klientów lojalnych. Stali i usatysfakcjonowani klienci banków, firm ubezpieczeniowych oraz innych podmiotów mają istotny wpływ na przyszłe wyniki finansowe przedsiębiorstwa i ich wartość rynkową, a znajdują się poza polem zainteresowań rachunkowości.

Sieć dystrybucji i serwisowa

Niektóre przedsiębiorstwa w branży kosmetycznej, spożywczej, browarniczej, farmaceutycznej decydują się na zbudowanie własnej sieci dystrybucji poza istniejącymi kanałami. Wymaga to ponoszenia wielu nakładów kapitałowych, zabiegów organizacyjnych, szkolenia pracowników i dealerów. Sieć dystrybucyjną mogą stanowić pracownicy mieszkający na terenie całej Polski, z daleka od centrali przedsiębiorstwa, nie korzystający z żadnych jego składników majątku trwałego, a którzy bezpośrednio stykają się z klientami, np. sieć firmy Amway. Jest bezdyskusyjne, że ten składnik wpływa na powiększenie wartości rynkowej przedsiębiorstwa.

Goodwill

Goodwill jest pojęciem sprawiającym trudności w jego zdefiniowaniu dla potrzeb rachunkowości i wyceny przedsiębiorstw. Według R. L. Parra „goodwill jest zwykle traktowany jako składnik wartości niematerialnych i prawnych, chociaż w rzeczywistości nie reprezentuje niezależnego składnika aktywów. Jest zintegrowaną korzyścią uzyskiwaną dzięki istnieniu wartości niematerialnych i prawnych” (R. L. Parr: op. cit., s. 54).

Odmienne propozycje prezentuje Grant Cathro, która raczej opowiada się za ujęciem czterech form goodwillu (zob. Grant Cathro: Capital Gains Tax, „Australian Tax Review”, 1996, September, s. 130):

- **goodwill lokalizacyjny** (site goodwill) – zwyczaj klientów do korzystania z produktów lub usług przedsiębiorstwa z powodu wygody lokalizacyjnej,
- **goodwill osobisty** (personal goodwill) – zwyczaj korzystania z oferty przedsiębiorstwa, ponieważ system obsługi jest przyjazny,
- **goodwill imienny** (name goodwill) – reputacja wynikająca z nazwy chronionej przez prawo,
- **goodwill monopolowy** – korzyść osiągnięta z racji istnienia monopolu.

Wartość firmy

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości art. 33 ust. 4, określa się, że wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części a niższą od niej wartością rynkową składników majątkowych jednostki lub zorganizowanej jej części. Wartość firmy odpisuje się przez okres nie dłuższy niż 5 lat.

Interpretację tego zapisu szeroko komentuje Aldona Kamela-Sowińska, wskazując wszelkie niejednoznaczności (zob. A. Kamela-Sowińska: Wartość firmy, PWE, Warszawa 1996, s. 182–190).

Rola PNiP w kształtowaniu wartości przedsiębiorstwa

W teorii zarządzania wartością przedsiębiorstw przypisuje się dużą wagę temu, jak wartości niematerialne i prawne wpływają na wzrost ich wartości. Zdaniem R. L. Parra (op. cit., s. 34) wartości niematerialne i prawne przede wszystkim redukują koszty, gdyż:

- umożliwiają obniżkę kosztów materiałowych,
- umożliwiają zużycie mniejszej ilości materiałów,
- redukują wielkość nakładów pracy na produkcję, inspekcję, pakowanie i rachunek kosztów produktu,
- obniżają koszty transportu, bo kreują produkt lżejszy, mniejszy i specjalnie ukształtowany,
- zapewniają wyższą prędkość produkcji,
- redukują straty produkcji,
- obniżają zużycie paliwa i energii elektrycznej,
- eliminują lub redukują ryzyko zniszczenia środowiska,
- kontrolują dominację pozycji rynkowych.

Zauważalny jest także silny wpływ wartości niematerialnych i prawnych na wzrost wartości od strony przychodów (obrotów) i zysków (renoma, klienci, innowacyjność) przedsiębiorstwa.

Bilanse przedsiębiorstw pokazują, że relatywny udział wartości obiektów w aktywach ogółem przedsiębiorstwa jest niewielki i raczej nieistotny. Wyznaczone udziały procentowe dla trzech przekrojów przedsiębiorstw notowanych na giełdzie warszawskiej (banki, przedsiębiorstwa branży spożywczej i tzw. inne przedsiębiorstwa) wskazują, że tylko w jednej spół-

ce wysokość udziału wartości niematerialnych i prawnych przekroczyła 3% wartości aktywów (zob. tabela 2, poniżej).

Tabela 2. Udział wartości niematerialnych i prawnych w aktywach i poziom wskaźnika WR/BV (stan na 30.06.1997)

Wyszczególnienie	Udział w %	Wskaźnik WR/BV
A. Banki		
1. Amerbank	1,0	0,92
2. Bank Handlowy	0,3	1,07
3. BIG	0,2	1,64
4. BPH	0,2	1,56
5. BRE	0,1	1,86
B. Przesiębiorstwa spożywcze		
1. BROK	2,1	–
2. Farm Food	1,8	2,22
3. Indykpol	0,1	2,54
4. Kruszwica	0,1	1,74
5. Wedel	0,4	2,88
C. Inne spółki		
1. Computerland	1,7	11,76
2. Echo Investment	3,4	11,89
3. Kompap	2,5	4,00
4. Optimus	2,1	4,21
5. Polisa	2,7	1,57

WR/BV – wskaźnik cena rynkowa do wartości księgowej

Źródło: Almanach spółek giełdowych, III edycja 1997

Dane bilansowe w żadnym stopniu nie korespondują z rzeczywistym wpływem wartości niematerialnych i prawnych na poziom wartości przedsiębiorstwa. Wyraźny jest relatywnie wysoki poziom wpływu wartości niematerialnych na wartość spółek funkcjonujących w branży komputerowej. Zdecydowanie niski jest udział wartości niematerialnych w kształtowaniu wartości rynkowej spółek działających w sektorze bankowym. Na tle banków wyróżnia się Bank Rozwoju Eksportu SA. Podstawową przyczyną rozmiękania się wartości niematerialnych jako pozycji bilansowej z ich przybliżonym wpływem na wartość przedsiębiorstwa jest to, że:

- duża część składników niematerialnych i prawnych jest w całości pomijana w sprawozdawczości księgowej (np. sieć dystrybucyjna i serwisowa, korzystne umowy, relacje z klientem);
- choć niektóre składniki są ujmowane, to rachunek jest niepełny (np. koszty założenia i rozszerzenia przedsiębiorstwa, wydatki na prace badawczo-rozwojowe);
- menedżerowie nie przywiązują wielkiej wagi do powiększania składników PNiP w wartości posiadanego majątku.

c.d.n.

Prof. dr hab. Stanisław Kasiewicz jest kierownikiem Katedry Analizy Działalności Przedsiębiorstwa SGH w Warszawie.

PROJEKT RAMOWEGO REGULAMINU OKREŚLANIA BANKOWO-HIPOTECZNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Autorami prezentowanego poniżej opracowania są prof. dr hab. Stanisław Kalus, prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak, dr inż. Mieczysław Prystupa, mgr inż. Andrzej Kalus. Opracowanie zostało przygotowane przez PFSRM dla Związku Banków Polskich i będzie przekazane w styczniu br. do użytku bankom hipotecznym działającym na rynku polskim.

I. Podstawy prawne określania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości

1. Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. nr 140, poz. 940)
2. Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz.U. nr 140, poz. 939)
3. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 11, poz. 741)
4. Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19, poz. 147 z późn. zmianami)
5. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zmianami)
6. Ustawa z 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. nr 89, poz. 414 z późn. zmianami)
7. Ustawa z 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz.U. nr 54 z 1995 r., poz. 288)
8. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388 z późn. zmianami)
9. Ustawa z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89, poz. 415 z późn. zmianami)
10. Ustawa z 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz.U. nr 49 z 1994 r. poz. 196 z późn. zmianami)
11. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 10, poz. 46 z późn. zmianami)
12. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 15 lipca 1996 r. w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych (M.P. nr 48, poz. 461)
13. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia... w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (obecnie jeszcze na etapie projektu)

14. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia... w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (obecnie jeszcze na etapie projektu)

II. Inne podstawy normatywne

1. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych, wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Warszawie, Warszawa 1995 r.

III. Założenia ogólne

1. Przez **wartość bankowo-hipoteczną nieruchomości** rozumie się wartość rynkową nieruchomości określoną na dzień oszacowania, uzupełnioną prognozą jej kształtowania się w okresie zabezpieczenia wierzytelności bankowej hipoteką.
Wycena wartości bankowo-hipotecznej składa się zatem z dwóch etapów:
 - a) etap I obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości na dzień wyceny,
 - b) etap II zawiera prognozę wartości rynkowej do poziomu wartości bankowo-hipotecznej w okresie zabezpieczenia wierzytelności bankowej hipoteką.
2. Wartość rynkowa nieruchomości jest to przewidywalna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
 - b) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.
3. Wartość rynkowa nieruchomości winna być każdorazowo określana dla **aktualnego sposobu użytkowania oraz dla alternatywnego użytkowania**, o ile byłoby to zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uzasadnione z uwagi na przewidywalne

zmiany popytu na dany rodzaj nieruchomości i możliwe z technicznego punktu widzenia oraz efektywne ekonomicznie.

Pod pojęciem **wartości rynkowej dla alternatywnego sposobu użytkowania** rozumie się wartość rynkową odzwierciedlającą perspektywiczne wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne.

4. Na żądanie kredytodawcy może być określana **wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży**, przez którą, zgodnie ze Standardami, rozumie się wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.
5. Bez względu na rodzaj wartości rynkowej, jej poziom zostaje – zgodnie z pkt 1 – uzupełniony prognozą jej kształtowania się w okresie zabezpieczenia wierzytelności bankowej hipoteką.

Rzeczoznawca majątkowy, dokonując ww. czynności nie przewiduje przyszłości, lecz odwzorowuje dzisiejsze oczekiwania co do zachowania się rynku w przyszłości i atrakcyjności szacowanej nieruchomości na tym rynku.

IV. Zawartość wyceny

1. Wycena wartości rynkowej winna być dokonywana z zachowaniem szczególnej staranności, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach wymienionych w pkt I i II. Jest to warunek konieczny dla ograniczenia ryzyka banku.
2. Prognoza, o której mowa w pkt 1, powinna uwzględniać między innymi:
 - cechy nieruchomości o charakterze długotrwałym (w tym wynikające z lokalizacji, oceny nowoczesności rozwiązań projektowych, trwałości konstrukcji i użytych materiałów),
 - dochodowość, w przypadkach nieruchomości o charakterze komercyjnym możliwą do uzyskania w okresie zabezpieczenia wierzytelności, przy uwzględnieniu tendencji rynkowych istniejących w chwili dokonywania wyceny,
 - płynność sprzedaży danego rodzaju nieruchomości na rynku (podaż i popyt na nieruchomości, przeciętny okres sprzedaży),
 - ocenę planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem perspektyw rozwojowych danej lokalizacji,
 - ocenę warunków środowiskowych nieruchomości,
 - stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego istniejących obiektów budowlanych,
 - ocenę możliwości zmiany funkcji i przeznaczenia nieruchomości,
 - inne okoliczności wynikające ze specyfiki rynków lokalnych.
3. Prognoza kształtowania się w przyszłości wartości rynkowej winna pozwolić na dokonanie każdorazowo oceny ryzyka kredytodawcy, ryzyka wartości i ryzyka płynności. Oceny ryzyka dokonuje bank.
4. Wycena obiektów istniejących winna zawierać ocenę zgodności wykonanych robót z pozwoleniem na budowę, projektem i sztuką budowlaną, a także ocenę stopnia zużycia technicznego i funkcjonalnego.
5. Wyboru podejścia, metody i techniki wyceny wartości nieruchomości dokonuje rzeczoznawca w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów (patrz I.14) oraz Standard V.1 „Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy”.
6. Przy wyborze podejść, metod i technik wyceny preferowane jest podejście porównawcze, a jego pominięcie powinno być każdorazowo uzasadnione.
7. Wycena wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości, wraz z prognozą jej kształtowania się w okresie zabezpieczenia hipoteką, powinna być zamieszczona w operacie szacunkowym, którego zasady sporządzania określone zostaną w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.
8. Operat szacunkowy winien w szczególności zawierać:
 - dokładny opis i ocenę stanu prawnego nieruchomości,
 - wpływ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na aktualną wartość rynkową nieruchomości oraz prognozę tej wartości,
 - charakterystykę (z rynkowego punktu widzenia) cech trwałych nieruchomości mogących mieć znaczenie w przyszłości,
 - analizę rynku właściwego dla danego rodzaju nieruchomości za ostatnie półrocze,
 - określenie stopnia zaawansowania robót od rozpoczęcia realizacji obiektów budowlanych,a także:
 - opis nieruchomości przyjętych do porównań,
 - dokumentację fotograficzną,
 - ogólną ocenę przydatności wycenianej nieruchomości do zabezpieczenia na niej kredytu hipoteką.
9. W operacie szacunkowym, o którym mowa w pkt 8, mogą być zamieszczane klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego, przewidziane w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.
10. Poza klauzulami, o których mowa w pkt 9, w operacie szacunkowym dopuszczalne jest zastrzeżenie, iż każdorazowa zmiana wykorzystania szacowanej nieruchomości niezgodna z jej pierwotnym przeznaczeniem, lub

jej modernizacja, mogąca wpłynąć na prognozę wartości rynkowej, zwalnia rzeczoznawcę od odpowiedzialności za sporządzoną wycenę.

V. Wykonawcy wycen i ich kompetencje

1. Określenia wartości bankowo-hipotecznej dokonują rzeczoznawcy majątkowi (art. 150 ust. 5. Ustawy o gospodarce nieruchomościami) będący pracownikami banku lub spoza banku.
2. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba posiadająca uprawnienia nadane przez Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa oraz Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w trybie Ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne, oraz Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w trybie Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Rzeczoznawcy nie mogą być związani żadnym stosunkiem osobistym lub służbowym z kredytobiorcą, muszą być osobami w pełni obiektywnymi i niezależnymi.
4. Bank ma prawo tworzyć własne listy rzeczoznawców spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe, może także wedle swego uznania przyjmować rzeczoznawców na te listy lub dokonywać stosownych skreśleń.
5. Bank może wyjątkowo oprzeć się na wycenie nieruchomości przedstawionej przez kredytobiorcę, jeżeli z treści operatu szacunkowego wynika, że został on sporządzony w celu określenia wartości nieruchomości dla zabezpieczenia kredytu lub pożyczki hipoteką.

VI. Tryb zamawiania i odbioru wycen przez bank

1. Bank zawiera z rzeczoznawcą umowę o sporządzenie operatu szacunkowego. Jest to umowa o dzieło i bank, jako zamawiający, ustala z rzeczoznawcą warunki tej umowy, w szczególności jej przedmiot, zakres, termin wykonania oraz cenę.
Bank może żądać od rzeczoznawcy przedstawienia mu dodatkowych wyjaśnień i analiz, jakie mogą być przydatne dla określenia ryzyka kredytowego, jeżeli mieszczą się one w zakresie wiedzy danego rzeczoznawcy. Rzeczoznawca może żądać od banku przedstawienia mu danych, jakie posiada bank, a które są niezbędne do prawidłowego sporządzenia operatu szacunkowego.
2. Rzeczoznawca ma prawo żądać obecności pracownika banku przy sporządzaniu wizji lokalnej wycenianej nieruchomości oraz złożenia przez niego podpisu na stosownym protokole. Rzeczoznawca winien ująć w protokole wszystkie te cechy wycenianej nieruchomości, które mogą mieć wpływ na określenie jej wartości bankowo-hipotecznej.

3. Rzeczoznawca, który sporządził operat szacunkowy, może na zlecenie banku dokonywać okresowych inspekcji wycenianej nieruchomości w czasie trwania zabezpieczenia hipotecznego i ma obowiązek powiadamiania banku o wszelkich stwierdzonych przez niego działaniach podejmowanych przez właściciela nieruchomości lub osoby trzecie, a powodujących zmniejszenie się wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.
4. Wynagrodzenie rzeczoznawcy za wykonanie operatu szacunkowego ustala się na podstawie umowy z rzeczoznawcą, z tym jednak, że nie może ono być uzależnione co do wysokości ani od wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, ani od wysokości udzielonego kredytu. Za podstawę do określenia tego wynagrodzenia należy przyjąć w szczególności następujące elementy:
 - wielkość i złożoność wycenianej nieruchomości,
 - rzadkość jej występowania na rynku,
 - skomplikowanie stanu prawnego nieruchomości,
 - potrzebę sporządzenia dodatkowych studiów, badań i analiz,
 - szczególne wymagania banku pod adresem rzeczoznawcy,
 - termin sporządzenia operatu.
5. Bank dokonuje odbioru operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę, w trakcie którego ma prawo żądania wszelkich niezbędnych wyjaśnień lub uzupełnień, a rzeczoznawca ma prawo uczestniczyć w odbiorze i uzasadniać okoliczności, od których zależy przyjęta przez niego wartość nieruchomości.
6. Bank jest wyłącznym dysponentem operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę oraz decyduje o zakresie udostępniania go kredytobiorcy.
Bank winien jednakże uwzględnić okoliczność, że przy zbieraniu i wykorzystywaniu danych, jakie są udostępniane rzeczoznawcy przez organy, które są zobowiązane do zachowywania tajemnicy służbowej, także i rzeczoznawcę obowiązuje tajemnica w zakresie wykorzystania uzyskanych informacji. Dane te zatem nie mogą być przez bank w żadnym razie udostępniane osobom trzecim oraz nie mogą podlegać żadnemu opublikowaniu.
7. Rzeczoznawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec banku za szkody wyrządzone niewłaściwym wykonaniem operatu szacunkowego, w związku z czym winien on być ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej. Bank ma prawo także powiadomić Komisję Odpowiedzialności Zawodowej przy Prezesie Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, jeżeli stwierdzi, iż przy wykonywaniu czynności przez rzeczoznawcę dopuścił się on naruszenia prawa lub Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych. □

ZMIANY I TENDENCJE ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POZNANIU

Maria Trojanek

W ramach kontynuowanych badań rynku nieruchomości, w II półroczu 1997 r. skierowano ankietę do biur obrotu nieruchomościami mających swą siedzibę w Poznaniu. Ankieta, podobnie jak poprzednie, miała charakter sondażowy i dotyczyła: bieżącej oceny rynku nieruchomości w II półroczu 1997 r., prognozy kształtowania się popytu oraz podaży i cen w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości w I półroczu 1998 r.

Uwzględniając powyższe okoliczności jak i dotychczasowy okres analizy, w artykule podejmuje się próbę zobrazowania zmian na tym rynku w latach 1995–1997. Analiza porównawcza kształtowania się zjawisk w wybranych segmentach rynku w II półroczu 1995 r. i 1997 r. oraz wskaźników klimatu koniunkturalnego w badanym okresie stanowi przedmiot dalszych rozważań.

Z wyników badań ankietowych obejmujących II półrocze 1995 r. i II półrocze 1997 r. wynika, iż stosunek zrealizowanych transakcji do liczby składanych zleceń w firmie w poszczególnych segmentach rynku jest bardziej zróżnicowany i przedstawia się następująco:

	II półrocze 1995 w stosunku do I półrocza 1995	II półrocze 1997 w stosunku do I półrocza 1997
tereny przemysłowo-magazynowe		
wzrósł	35%	70,5%
spadł	20%	5,9%
nie zmienił się	45%	23,6%
lokale mieszkalne		
wzrósł	56%	70,8%
spadł	22%	8,3%
nie zmienił się	18%	20,1%
działki budowlane		
wzrósł	41%	40,4%
spadł	6%	2,1%
nie zmienił się	53%	57,5%
domy mieszkalne		
wzrósł	38%	63,6%
spadł	31%	9,1%
nie zmienił się	31%	27,3%
domy letniskowe		
wzrósł	0%	5,9%
spadł	67%	17,6%
nie zmienił się	33%	76,5%

Z powyższych danych wynika, że stosunkowo znacznie wzrosła liczba zrealizowanych ofert sprzedaży dotyczących terenów przemysłowo-magazynowych, lokali mieszkalnych i domów mieszkalnych.

Najczęściej przedmiotem sprzedaży, a także najmu w analizowanym okresie były:

II półrocze 1995 w stosunku do I półrocza 1995	II półrocze 1997 w stosunku do I półrocza 1997
mieszkania do 50 m ² kawalerki	kawalerki mieszkania do 50 m ²

Najistotniejsze bariery (wg hierarchii ich uciążliwości), na jakie napotkali ankietowani w swej działalności, były związane z:

1. poziomem zamożności społeczeństwa (4),
2. ograniczoną podażą określonych rodzajów nieruchomości (2),
3. warunkami kredytowania transakcji na rynku nieruchomości (1),
4. niskim popytem ze strony inwestorów zagranicznych (3),
5. brakiem współpracy między biurami obsługi nieruchomości (5).

(Cyfry podane w nawiasie przedstawiają uciążliwość tych barier w roku 1997.)

W porównaniu z rankingiem barier rozwoju rynku nieruchomości w 1995 r. nadal respondenci wskazują na bariery wynikające ze zbyt ograniczonej podaży.

Ponadto – jak wynika z opinii ankietowanych – coraz bardziej uciążliwą stała się bariera związana z brakiem dywersyfikacji form finansowania transakcji na rynku nieruchomości oraz warunkami jakie musi spełnić potencjalny kredytobiorca. Jednocześnie udzielający odpowiedzi wskazywali na możliwość wzrostu popytu, w sytuacji wprowadzenia korzystnych form finansowania obrotu nieruchomościami, zwłaszcza w poniższych segmentach rynku: lokale mieszkalne, domy mieszkalne, tereny przemysłowo-magazynowe, lokale użytkowe, hale produkcyjne.

Tendencja zmian koniunkturalnych dokonana w oparciu o skonstruowane wskaźniki klimatu koniunkturalnego, w opinii ankietowanych, nadal była korzystna (w ogólnej sumie odpowiedzi na dane pytanie przeważały odpowiedzi wyrażające opinie o poprawie sytuacji, z wyjątkiem kształtowania się obrotów rynku działek i domków letniskowych).

Najbardziej zmieniły się w opinii ankietowanych obroty związane ze sprzedażą następujących rodzajów nieruchomości:

	II półrocze 1995 w stosunku do I półrocza 1995	II półrocze 1997 w stosunku do I półrocza 1997
lokali mieszkalnych		
wzrosły	62%	31,3%
spadły	8%	45,8%
nie zmieniły się	30%	22,9%
domów mieszkalnych		
wzrosły	57%	60%
spadły	13%	13%
nie zmieniły się	30%	27%
działek budowlanych		
wzrosły	54%	85%
spadły	8%	4%
nie zmieniły się	38%	11%
lokali użytkowych		
wzrosły	43%	23%
spadły	9%	48%
nie zmieniły się	48%	39%

Respondenci przewidują, że w I półroczu 1998 r. wzrosną w znacznie wyższym stopniu ceny transakcyjne sprzedaży kawalerek i mieszkań o powierzchni do 50 m² (odpowiednio 90% i 88%), natomiast ceny mieszkań o powierzchni powyżej 50 m² nie zmienią się. Podobną tendencję będą wykazywać, zdaniem ankietowanych, opłaty za wynajem mieszkań w wyróżnionych kategoriach.

Zdecydowanie mniej optymistyczne są opinie udzielających odpowiedzi co do skali zmian w popycie zgłasza-

nym przez inwestorów zagranicznych. Prognoza na I półrocze 1998 roku zakłada, że popyt ten:

wzrośnie	29,41%
spadnie	66,67%
nie zmieni się	3,92%

Wzrost popytu zgłaszanego przez inwestorów zagranicznych dotyczyć będzie: terenów przemysłowo-magazynowych, terenów pod aktywizację gospodarczą, terenów pod lokalizację supermarketów, gotowych obiektów. W działalności biur obrotu nieruchomościami nastąpi złagodzenie niektórych barier związanych przede wszystkim z: przepływem informacji pomiędzy podmiotami obsługującymi rynek nieruchomości, współpracą między biurami obrotu nieruchomościami, zamożnością społeczeństwa.

Nadal najbardziej uciążliwymi będą bariery wynikające z: ograniczonej podaży określonych rodzajów nieruchomości, braku ustaw reprivatyzacyjnych, niskiego popytu inwestorów zagranicznych.

Przedstawiona tendencja zmian w analizowanym okresie w wybranych segmentach rynku nieruchomości ma charakter informacyjny. W świetle opinii ankietowanych prognoza wskaźników klimatu koniunkturalnego (będących podstawą oceny tendencji i zmian koniunkturalnych) na I półrocze 1998 roku jest zdecydowanie dodatnia (wyjątek stanowi prognoza dotycząca działek rekreacyjnych i domków letniskowych) i wskazuje na znaczny potencjał rozwojowy rynku nieruchomości. Ponadto z przedstawionych danych wynika, iż konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do wyeliminowania bądź zmniejszenia barier ograniczających rozwój rynku nieruchomości. Działania te wymagają często regulacji systemowych, które są jednym (ale nie jedynym) z czynników przyspieszających budowę efektywnego rynku nieruchomości. □

NOWA GENERACJA BIUROWCÓW

Anna Pawlikowska-Piechotka

Z danych opublikowanych przez brytyjską The Economist Intelligence Unit wynika, że koszty wynajmu powierzchni biurowej w Warszawie dorównują cenom osiąganym w Londynie i Paryżu. Stan ten potwierdza przegląd ofert agencji nieruchomości. Dla przykładu w ofertach warszawskich agencji w II półroczu 1997 r. znajdowały się biura do wynajęcia (kl. B) przy ul. Złotej o powierzchni 100 m² w cenie 42 USD za 1 m² miesięcznie; przy ul. Brackiej o pow. 150 m² w cenie 30 USD miesięcznie; zaadaptowany do celów biurowych dom o pow. 400 m² w dzielnicy

willowej oferowano za 35 USD za 1 m² miesięcznie. Wynajęcie powierzchni biurowej kl. A w Baltic Business Centre znajdującym się w Gdyni kosztowało ok. 60 USD za 1 m² miesięcznie¹⁾. Ceny te nie uległy zasadniczej zmianie w I kwartale 1998 roku. Obecnie w ofertach warszawskich agencji znajdują się biura (kl. B) do wynajęcia od 25 USD za 1 m² miesięcznie (Mokotów) do 40 USD za 1 m² miesięcznie (Śródmieście).²⁾

Powodem tak wysokich cen jest, z jednej strony, rosnąca atrakcyjność (polityczna i gospodarcza) Polski, z dru-

giej, wciąż niewielka podaż atrakcyjnej powierzchni biurowej – obserwowane szczególnie w największych miastach uznanych za potencjalne centra rozwoju o zasięgu regionalnym. Dużą presję na aktywność rynku nieruchomości komercyjnych może też wkrótce wyrzucić spodziewany nowy podział administracyjny kraju, który w efekcie może przynieść wykreowanie nowych, silnych ośrodków: stolic makroregionów.

Sytuacja ta jednak może za kilka lat ulec zmianie i inwestorzy mają świadomość, że wkrótce obecna niewielka konkurencja będzie przeszłością. Prawdopodobnie nowe warunki i walka o klienta wymuszą konieczność znacznego podwyższenia „kultury architektoniczno-budowlanej” wznoszonych obiektów biurowych i dostosowania ich do najnowocześniejszych standardów charakterystycznych dla nowej generacji tzw. myślących budynków.

Od początków lat 90. zaniechano praktyki projektowania w budynkach biurowych i użyteczności publicznej sieci elementów instalacji jako segmentów niezależnie montowanych i funkcjonujących. Na coraz szerszą skalę stosuje się obecnie systemy zintegrowane instalacji (wodociągowej, grzewczej, elektrycznej, klimatyzacyjnej, alarmowej oraz komputerowej, telefonicznej i teleinformatycznej), co pozwala zarządzającym na centralną kontrolę i sterowanie budynkiem. Takie właśnie rozwiązania stosowane są coraz częściej nie tylko w budynkach biurowych i bankowych, ale również przemysłowych, użyteczności publicznej o różnych funkcjach oraz w mieszkaniówce. Korzyścią jest zwiększenie bezpieczeństwa i wygody tych budynków, możliwość pełniejszej kontroli, wreszcie wymierne efekty ekonomiczne.

Zjawisko „inteligentnych biurowców” (pozwalających na centralne zarządzanie instalacjami) nie jest już nowością w świecie, ale u nas jest wciąż mało znane.

Jako prototypy wzniesiono przed niespełna dwudziestoma laty w USA... domy jednorodzinne. Dzięki integracji instalacji można było w nich np. zaprogramować cykl ogrzewania dla każdego pomieszczenia (w ten sposób poza godzinami rzeczywistego wykorzystania poszczególnych pomieszczeń można było ograniczyć ogrzewanie, a więc znacznie oszczędzać). Po powrocie z pracy do domu można było „kazać” wypełnić się wannie wodą o żądanej temperaturze, włączyć piekarnik z obiadem...

Początków ery „inteligentnych budynków” należy szukać w latach 80. wraz z rozwojem techniki cyfrowej. Wtedy zainicjowano pierwsze próby zastosowania takich systemów (znanych już wcześniej w automatyce przemysłowej) do lepszego sterowania i integracji instalacji budowlanych. Okazało się, że jest to możliwe i zastosowane rozwiązania przyczyniają się do zwiększenia bezpieczeństwa oraz komfortu użytkowników. W tym czasie pojawiła się nowa potrzeba: konieczność instalowania w budynkach biurowych i bankowych systemów wewnętrznych sieci komputerów.

Ponieważ sieci te nie są statyczne, muszą być nieustannie rozwijane i ulepszone – nikt już nie miał wątpliwości, że zamiast ciągłego prucia ścian i kucia stropów znacznie korzystniejsze będzie zainstalowanie systemów zintegrowanych, połączonych i prowadzonych specjalnie projektowanymi pionowymi i poziomymi kanałami. Jest to być może droższe niż tradycyjna realizacja oddzielnych sieci, ale w trakcie eksploatacji znacznie bardziej ekonomiczne. Przykładowo: systemy indywidualnej kontroli pomieszczeń pozwalają za pomocą specjalnych czujników obecności sprzężonych z instalacją oświetleniową automatycznie wyłączać światło, kiedy w danym pomieszczeniu nikogo nie ma. W ten sposób nakłady na „inteligentne budynki” mogą zwrócić się szybko, szacuje się, że nawet już po trzech latach.³⁾ Zintegrowane zarządzanie budynkiem zapewnia zespolony system ochrony łączący sygnalizację przeciwpożarową i antywłamaniową z kontrolą dostępu i nadzoru; umożliwia komunikację wewnętrzną i zewnętrzną (telefonia, sieć komputerowa).

Korzyścią jest też praktyczna możliwość wykrywania uszkodzeń elementów instalacji, otrzymywanie informacji zarówno o konieczności naprawy uszkodzeń, jak i stanie zasobów części zapasowych. Poza tym systemy zintegrowane to obecnie jedyne logiczne rozwiązanie dla projektowania, instalowania i eksploatacji coraz bardziej skomplikowanych multimedialnych funkcji wewnętrznych instalacji budynku.

Rynek nieruchomości powierzchni biurowej

Obecnie w Warszawie łączna podaż powierzchni biurowej (klasy A i B) wynosi około ćwierć miliona m². Jest to znacznie poniżej występujących potrzeb. W konsekwencji, w sytuacji, w której popyt wciąż przerasta podaż, koszty wynajmu biur w Warszawie są porównywalne do cen w Moskwie, Petersburgu, Londynie i Paryżu.

Z publikowanych danych agencji nieruchomości wynika, że ceny wynajmu biur o najwyższym standardzie (kl. A) wynoszą obecnie w centrum Warszawy od 40 do 60 USD za m². Ceny za powierzchnię biurową klasy B są znacznie niższe: od 20 do 40 USD za m².

Klasa C – to najczęściej zaadaptowane do takiej funkcji mieszkania lub pojedyncze pokoje, które wynajmują zubożale przedsiębiorstwa położone na peryferiach miasta. Ceny za taką powierzchnię są najczęściej „do negocjacji” i wynoszą przeciętnie od 10 do 20 USD za m². Na samym dole tej drabiny są magazyny, których cena wynajmu waha się od 2 do 8 USD za m².⁴⁾

Różnice w cenie wynikają nie tylko z obiektywnego standardu budynku, ale i z położenia wynajmowanej powierzchni w jego obrębie. Istotny w ustalaniu wysokości czynszu (obok wielkości powierzchni, okresu najmu, stopnia wyposażenia powierzchni wynajmowanej i wspólnie użytkowanej, liczby linii telefonicznych, czyli tzw. „bezpo-

średnich wyjść na miasto” lub klasy centrali wewnętrznej, a także dodatkowych opcji lub obciążeń), jest tzw. adres i on głównie kosztuje w zależności od atrakcyjności położenia. Najwyższe są ceny w najlepszych lokalizacjach i biurowcach, w których „wypada” mieć siedzibę firmy. Racjonalne wyjaśnienie mody jest trudne, bowiem motywy, jakimi kierują się wynajmujący, często umykają oczywistym kryteriom i bardzo trudno jest z góry przewidzieć, czy wznoszony biurowiec będzie się „dobrze wynajmować” i stanie się przebojem na rynku nieruchomości, a w konsekwencji – jaka będzie stopa zwrotu wniesionego kapitału.

Niemniej większość ekspertów jest zdania, że nadal pali się zielone światło dla budowy biurowców. Szacuje się, iż w Warszawie wznoszonych jest obecnie kilkanaście biurowców klasy A o łącznej powierzchni ponad pół miliona metrów kwadratowych. Można też sądzić, że osiągnięcie stanu równowagi między popytem i podażą powierzchni biurowej, pojawienie się silnej konkurencji, wymusi znaczne podwyższenie kultury budowy, stosowanie najnowszych technologii i materiałów dla sprostania stale rosnących wymagań ze strony klientów.

Biurowce nowej generacji

Nowo wznoszony w Warszawie budynek biurowo-bankowy „Kaskada” jest uważany za biurowiec nowej generacji, posiadający spójny system instalacji wewnętrznej umożliwiający zintegrowane zarządzanie.

Budynek centrum businessu Kaskada City Office Centre jest wznoszony w Alei Jana Pawła II, w pobliżu skrzyżowania z ulicą Świętokrzyską, pomiędzy ulicami Śliską i Sienną. Ta lokalizacja, w najbliższym sąsiedztwie Pałacu Kultury, Dworca Centralnego i Hotelu Marriott, jest niezwykle atrakcyjna. Wygórowane ceny gruntów w tej okolicy (dochodzące do 2000 USD/m²) wymusiły maksymalne wykorzystanie i „szczelne” zabudowanie działki o powierzchni 2200 m². Dodatkową trudnością było wymagania ze strony konserwatora zabytków nawiązania w projekcie biurowca do skali i charakteru architektonicznego przedwojennych kamieniczek (do dzisiaj istniejących na tyłach hotelu Holiday Inn). Nie było to żądanie bezpodstawne. Rejon ulic Siennej i Śliskiej to jedna z niewielu zachowanych po zniszczeniach wojennych enklaw starej Warszawy – kwartał gęsto zabudowany typowymi dla przedwojennego Śródmieścia kamienicami czynszowymi.

Projekt budynku „Kaskady” autorstwa architektów Jerzego Janczaka, Macieja Piechotka i Jerzego Skrzypczaka wykonany został w polskim biurze projektów „Warcent SA” z Warszawy. Jest realizowany od dwóch lat; inwestor spodziewa się, że budynek będzie oddany do użytku w marcu przyszłego roku.

Inwestor i właściciel „Dipservice Foreign Service Enterprise” przeznaczył na realizację „Kaskady” ok. 30 mln

USD. O rachunku ekonomicznym tej inwestycji tak mówi Cezary Kozłowski, prezes spółki „Kaskada”: „Powszechnie uważa się, że nie ma możliwości realizacji powierzchni biurowej o bardzo wysokim standardzie taniej niż 1500–2000 USD za 1 m² powierzchni. My twierdzimy inaczej i udowodnimy to, budując w ciągu 22 miesięcy budynek o najwyższym standardzie biurowym w Warszawie za 1250 USD/1 m² powierzchni, łącznie z ogrodami na tarasach – luksusie w innych biurowcach niespotykanym...”

Zdaniem Cezarego Kozłowskiego ekonomiczny błąd wielu inwestorów tkwi w zdominowaniu wszystkich etapów przygotowania i realizacji inwestycji, we wchłonięciu tych elementów i obsłużeniu ich przez własne struktury organizacyjne i techniczne: „Z naszych obserwacji wynika, że rynek w Warszawie jest teraz zdominowany przez zagraniczne firmy inwestorskie, które występują jako deweloperzy, inwestorzy, konsultanci, projektanci, wykonawcy, agenci nieruchomości, a w końcu administratorzy budynku, który wznoszą. Taka koncentracja odpowiedzialności i zadań realizacyjnych ma zdecydowanie ujemny wpływ na prawidłową kontrolę kosztów zamierzonej inwestycji...”⁵⁾

Budynek „Kaskady” ma 13 kondygnacji (wysokość 36,48 m), powierzchnię całkowitą 23 tys. m². Z uwagi na chęć uzyskania jak najkorzystniejszej struktury cen za wynajem pomieszczeń, przewidziano w budynku wielorakie funkcje: biurową i bankową jako podstawowe, natomiast jako uzupełniające handel (butiki i duże sklepy) oraz usługi (m.in. rekreacyjny klub fitness). Z uwagi na konieczność oszczędności powierzchni działki zdecydowano o budowie trzech kondygnacji podziemnych mieszczących parking (na 226 stanowisk), pomieszczenia magazynowe, techniczne i dostawcze.

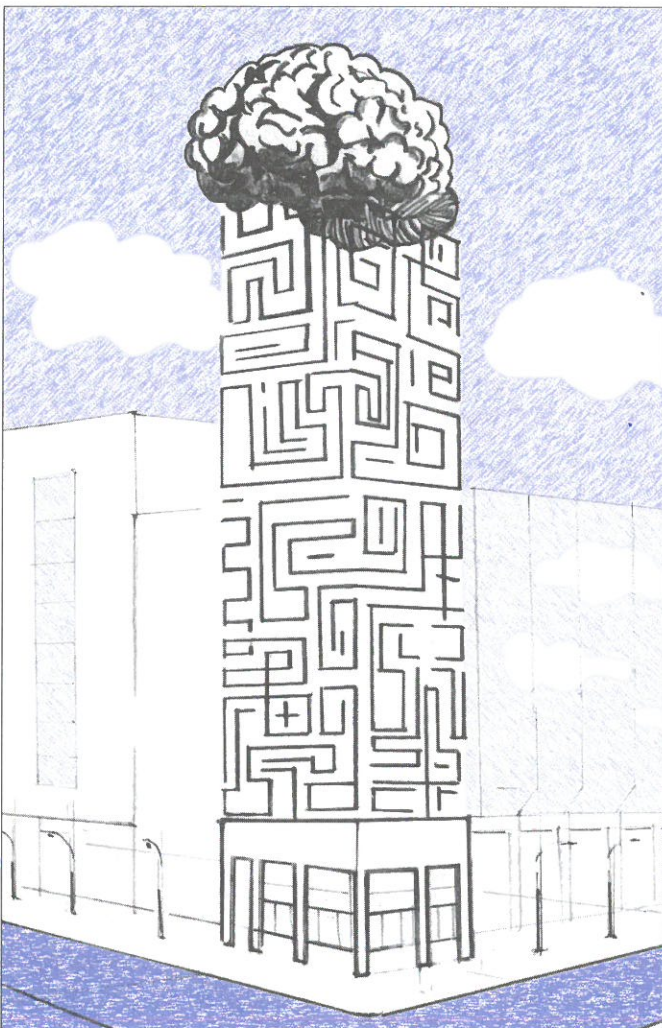
Nazwa tego biurowo-bankowego budynku nie jest przypadkowa. Autorzy projektu zaproponowali bowiem kształt budynku przypominający kaskady wodospadu wpisany w geometryczny kształt piramidy. Tak o tej decyzji mówi Maciej Piechotka, jeden z autorów: „Użycie na dolnych kondygnacjach elewacji z rudobrazowego granitu «balmoral» i zielonego szkła refleksyjnego, natomiast na górnych wyraźna dominacja szkła i aluminium wzmacniają efekt złudzenia zielonej, spienionej wodnej kaskady opadającej dostojnie na kamienne bloki i głazy szlachetnego granitu podstawy. W naszej intencji charakter architektoniczny «Kaskady» miał kojarzyć się z solidnością, wzbudzać zaufanie klientów poważnych firm, które będą w nim pracować. W takim budynku nie ma miejsca na ekstrawagancję i tanie chwytły.

Inwestor zgodził się z nami, że «habit czyni mnicha» w tym sensie, iż prestiżowy wygląd budynku jest niezwykle istotny dla firm finansowych i banku, które tu się będą mieściły, wpływając bezpośrednio na ich sukces, miejsce na rynku. Uznaliśmy, że solidność wykończenia budynku

«Kaskady», jego starannie zaaranżowane wnętrza i zadbane otoczenie podkreślą nie tylko urodę architektury, ale i będą mieć znaczenie symboliczne, jako ważna wizytówka firm. Poza tym dążenie do najwyższego standardu i nowoczesniejszych rozwiązań podniesie realną wartość całej nieruchomości».

Wspólnie z inwestorem rozważono też problemy związane z aranżacją wewnątrz pozwalającą na nowoczesną organizację pracy biurowej zgodnie z zasadami odpowiedzialności pracodawcy za swoje i zatrudnionych zdrowie i samopoczucie. Starano się wykreować przyjazne środowisko pracy stwarzające przyjazną atmosferę i zapewniające bezpieczeństwo.

Szczególną wagę przywiązano do rozwiązań komunikacji poziomej i pionowej. Aż pięć wind będzie obsługiwać 2000 osób pracujących na 13 kondygnacjach. Trzy kondygnacje podziemne będą wyposażone dodatkowo w rampy dla samochodów. Wielką atrakcją, zarówno dla pracowników, jak i klientów Banku Ochrony Środowiska (mieszczącego się na kilku kondygnacjach), będzie panoramiczna winda kursująca po zewnętrznej stronie elewa-



cji. Zaprojektowano ją w kształcie kryształowego „sopelka”, nawiązując do „wodospadowej” konwencji, w jakiej utrzymany jest budynek.

Obiekt nie ma jednego frontu; z uwagi zarówno na funkcję, jak i narożne usytuowanie zaprojektowano następujące wejścia: z narożnika ul. Siennej/al. Jana Pawła II wchodzi się do banku, na środku długości Siennej jest główne wejście do części biurowej, od ul. Śliskiej znajdują się wejścia do sklepów.

Podwieszenie budynku nad parterem pozwala na powiększenie przestrzeni dla pieszych.

Ponieważ budynek zajmuje całą powierzchnię działki, na górnych kondygnacjach zaprojektowano „wiszące ogrody”, które umieszczono na kaskadowo spiętrzonych tarasach. W ten sposób pasy zieleni świadomie „tną” elewację, przelamując jej chłód i „zmiękczając” dostojność.

Zwieńczeniem budynku jest 8-metrowa szklana piramida pod kopułą (znajdzie się tam prawdopodobnie stacja radiowa), postawiona na „zielonym kryształ” górnych kondygnacji, w których odbija się niebo. Ten efekt, jak twierdzą projektanci, pozwoli „zatrzeć” prawdziwe gabaryty budynku i optycznie je zmniejszyć – zgodnie z wymaganiami konserwatora zabytków.

Kształt budynku i materiały użyte do elewacji, prowadzące świadomie do konkretnych optycznych efektów, są konsekwencją koniecznego kompromisu pomiędzy otoczeniem tej szczególnej lokalizacji (przedwojennej zabudowy śródmiejskiej znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej) oraz nowoczesnych, wysokich budynków budowanych obecnie wokół pobliskiego ronda ONZ.

Nietypową, „kaskadową” formę wymusiły też normy nasłonecznienia sąsiednich budynków mieszkalnych. Tak o formie architektonicznej mówił prof. Jerzy Skrzypczak, wykładowca na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej, jeden z autorów projektu „Kaskady” w wywiadzie udzielonym dla „Życia Warszawy”: „Chcieliśmy, żeby ten obiekt miał «żywą twarz», żeby jego okna odbijały zastane otoczenie i zmienną aurę. Nowy budynek powinien wtopić się w istniejące otoczenie, a nie narzucać się swą nowoczesnością i odmiennością. Pragnęliśmy, aby «Kaskada» nawiązała do dawnej, równoległej zabudowy śródmiejskich ulic Siennej i Śliskiej”.⁶⁾

Do kompleksowego wykonania instalacji teletechnicznej w „Kaskadzie” inwestor wybrał znaną firmę Computerland. „Kaskada” nie będzie pierwszym w kraju „inteligentnym” budynkiem. Rozwiązanie to jest już znane z kompleksowej modernizacji Ministerstwa Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa. Będzie natomiast budynkiem posiadającym, zdaniem firmy Computerland, „wysoki iloraz inteligencji”. Będzie on polegać na zdolności przetwarzania w Centralnym Systemie Zarządzania Budynkiem (tzw. BMS) informacji przekazanych z 2000 punktów pomiarowych.

Poza tym zainstalowane będą duże wewnętrzne sieci komputerowe: ogólna dla całego budynku i druga specjalnie dla banku. Wspomniany system centralnego sterowania obejmie instalację wentylacji i klimatyzacji, sygnalizację pożarową, system oddymiania, nagłośnienia alarmowego i informacyjnego, wykrywania stężenia tlenu węgla w podziemnych garażach, sygnalizację włamania i napadu, instalację nadzoru telewizyjnego oraz kontroli dostępu.

Szczególną wagę przywiązano do bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Obiekt podzielono na strefy, które w przypadku alarmu pożarowego izoluje się (poza komunikacją ewakuacyjną), zamyka systemy klimatyzacyjne, automatycznie uruchamia się system zraszaczy.

Przyszłość

Na koniunkturę czekają wszystkie duże miasta Polski.⁷⁾ Można się też spodziewać, że nowy podział administracyjny kraju na kilkanaście silnych ośrodków przyniesie w konsekwencji znaczne wzmocnienie miast wojewódzkich, których rolą będą funkcje centralne danego regionu. W rankingu „inwestycyjnie silnych miast”, opracowanym ostatnio przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową,⁸⁾ przodują właśnie stolice nowych planowanych województw-makroregionów (Szczecin, Gdańsk, Olsztyn, Wrocław, Poznań, Warszawa, Łódź, Katowice i Kraków). Również w innych opracowaniach, na przykład raportach Krakowskiego Instytutu Nieruchomości, Polskiej Giełdy Nieruchomości (Wrocław), Instytutu Studiów Strategicznych, Centrum im. Adama Smitha, podkreślane są efekty wzrostu gospodarczego ostatnich siedmiu lat (mierzone aktywnością nieruchomości komercyjnych na lokalnych rynkach), widoczne w wielu ośrodkach, nie tylko w Warszawie. Rolę wiodącą ma nadal Warszawa (i najprawdopodobniej w przyszłości utrzyma pozycję najszybciej rozwijającego się rynku nieruchomości z uwagi na funkcje stołeczne miasta), ale drastyczne jeszcze nie tak dawno dysproporcje w aktywności rynku nieruchomości ulegają zmianie na korzyść innych ośrodków. Widoczna jest obecnie tendencja do zakładania przedstawicielstw wielkich, międzynarodowych koncernów w innych dużych miastach Polski. Prognozy optymistyczne, przewidywanie dalszego ożywienia gospodarczego i znacznego napływu zagranicznego kapitału inwestycyjnego w najbliższej przyszłości opierają się na ostatnich wydarzeniach politycznych, sukcesywnym procesie włączania się Polski do struktur europejskich.

W sytuacji, w której ośrodki poza Warszawą nie dysponują w zasadzie obecnie powierzchnią biurową klasy A (do wyjątków należy Gdynia, w której wzniesiono Baltic Business Centre i Poznań, w którym w tym roku otwarto Dwór Hamburgski), a jednocześnie spodziewany jest wzrost zainteresowania klientów wynajmowaniem po-

wierzchni biurowej najwyższej klasy, prawdopodobnie już w najbliższym czasie w kolejnych miastach powstaną luksusowe centra biznesu klasy europejskiej.

Niewykluczone, że będą to już budynki nowej generacji, bowiem zainteresowanie inwestorów rozwiązaniami stosowanymi w „inteligentnych budynkach” stale rośnie, pobudzone energiczną polityką marketingową firm dostarczających urządzenia i technologii. Firmy te, wraz z przedsiębiorstwami zajmującymi się integracją systemów, liczą w Polsce na duży, chłonny rynek. Wiele przedsiębiorstw budowlanych (m.in. kielecki Exbud) zawarło już umowy o współpracy i wykorzystywaniu w praktyce koncepcji „inteligentnych budynków”.

Systemy zintegrowanego zarządzania są stale ulepszane i pojawiają się kolejne nowości. Przykładowo na II Ogólnopolskiej Konferencji „Inteligentny budynek” we Wrocławiu prezentowano systemy transportu wewnętrznego, pozwalające na bezpieczne przesyłanie dokumentów systemem rurociągów. Rozwiązanie to różni się od poczty pneumatycznej centralnym komputerowym sterowaniem, umożliwiającym stały dozór nad pracą systemu i blokadę przed przyjęciem przesyłki przez przypadkową osobę.

Obecnie w Warszawie kilkudziesięciu inwestorów ubiega się o decyzje zezwalające na budowę „myślących” budynków. W trakcie realizacji znajduje się już pięć obiektów. Jednym z pierwszych oddanych do użytku będzie opisywana Kaskada City Centre, której ukończenie planowane jest na marzec 1998 r. □

Przypisy

1. Por. ogłoszenia ofert „Budownictwo – Nieruchomości”, „Gazeta Wyborcza” z 27 sierpnia 1997 r.
2. Por. ogłoszenia ofert „Budownictwo – Nieruchomości”, „Gazeta Wyborcza” z 7 stycznia 1998 r.
3. Por. Zbigniew Zwierzchowski „Biurowce inne nie tylko z zewnątrz”, „Rzeczpospolita” nr 194(4751) z 21 sierpnia 1997 r. (str. 19).
4. Por. „Budownictwo – Nieruchomości” (ogłoszenia ofert), „Gazeta Wyborcza” z 7 stycznia 1998 r.
5. Por. „Kaskada City Office Centre”, „Polish Investment Market” nr 2(57), 1996 (str. 44).
6. Por. „Wtopić się w przedwojenny układ ulic”, „Życie Warszawy” z 12 listopada 1996 r.
7. Szerzej o rankingu najatrakcyjniejszych miast w Polsce pisze Waldemar Oleksiak w numerze 1(47)/1998 „Polskiej Giełdy Nieruchomości” (str. 21–22).
8. Uwzględniono w nim około kilkudziesięciu kryteriów odzwierciedlających sytuację gospodarczą i społeczną, a mogących mieć wpływ na atrakcyjność inwestycyjną miasta (m.in.: położenie geograficzne i powiązania komunikacyjne, infrastrukturę techniczną i społeczną, chłonność miejscowego rynku, również klimat społeczny dla ewentualnych zmian).

Dr inż. architekt Anna Piechotka pracuje w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie.

TERMY W BLUMAU

Nietypowe nieruchomości w Austrii

Ewelina Czecharowska

Imponująca harmonia pomiędzy naturą i sztuką, największe na świecie mieszkalne dzieło sztuki, to hasła folderu reklamującego nowe dzieło Friedensreicha Hundertwassera. W miejscowości Blumau, niedaleko Grazu (około 60 km), w odległości ok. 130 km od Wiednia powstał zespół budowli o charakterze komercyjnym.

Architektura Hundertwassera

Obiekty te podobne są do wcześniej powstałych w Wiedniu, chociażby słynnego, wybudowanego w 1985 roku komunalnego bloku mieszkalnego Hundertwasser House u zbiegu ulic Lowengasse i Kegelgasse czy ciepłowni, zlokalizowanej na przedmieściach Wiednia. Hundertwasser House, położony pośród typowej wiedeńskiej zabudowy kamienic swoim wyglądem przykuwa uwagę przechodniów. Poszczególne mieszkania wydzielone są odrębnym pastelowym kolorem, z typowymi ceramicznymi, falistymi liniami stropów poszczególnych kondygnacji, nieregularnymi oknami i tonącymi w zieleni drzew, głównie karłowatych brzoź i krzewów, loggiami i dachami.

Ten szczególny wygląd budynków zachowany jest również w Blumau, termalnym regionie wschodniej Styrii. Po minięciu typowej zabudowy miejscowości Blumau, na jego peryferiach, pośród okolicznych pól i lasów, ukazują się oczom przybyszów kompleks budynków wypoczynkowo-uzdrowiskowych o charakterystycznym hundertwasserowskim wyglądem. Budynki o nietypowych zaokrągleniach przypominających pagórki zostały wspaniale wkomponowane w otaczający je pofałdowany teren okolicy.

Jak zwykle w projektach autora pierwszoplanową rolę odgrywa ekologia. Dachy budynków, wyłaniające się bezpośrednio z gruntu, będąc niejako jego przedłużeniem, tworzą żywe ogrody porośnięte głównie roślinnością trawiastą i karłowatymi odmianami drzew. Wielobarwne budynki o charakterystycznych pastelowych kolorach, z oryginalnymi, nie powtarzającymi się kształtami okien poszczególnych pomieszczeń, kolorowymi pękatymi kolumnami i typowymi cebulastymi kopułami, zbudowane zostały z materiałów ekologicznych. Przy ich budowie wykorzystano również cegły i fragmenty dachówek starego budynku, zastanego na gruncie przeznaczonym pod inwestycję, który jednak ze względu na zły stan techniczny przeznaczony został do rozbiórki.

Nowa inwestycja

Kompleks oddano do użytku 9 kwietnia 1997 roku. Obszar objęty inwestycją to 37,5 ha gruntów. Na placu budowy pracowało 502 pracowników.

Budynki, głównie czterokondygnacyjne, zbudowano w technologii tradycyjnej (cegła ceramiczna). Do celów budowy zużyto 35 000 m³ betonu i 2 500 000 kg stali. Zasilanie w energię elektryczną pochodzi z 5 stacji transformatorowych.

Kompleks obejmuje 247 pokoi dla gości, jedno- i pięciosobowych, oraz 24 apartamenty dwu- i czterosobowe, w sumie 600 łóżek. Pokoje o wysokim standardzie wyposażenia, z minibarem i sejfem, wodą termalną w łazienkach. Przewidziano również pokoje dla osób nie palących i alergików. Nie tylko odmienny kształt budynków, ich elewacja, ale i wnętrza: powierzchnie komunikacyjne, z bezpiecznie nierówną pofałdowaną podłogą, jak też liczne bary i restauracje z zapleczem rekreacyjnym (fińska sauna, rzymska łaźnia, siłownia, solarium, sale gimnastyczne) – wszystko to oddaje znamienny, niepowtarzalny styl hundertwasserowski.

Baseny, tak pod przysłowiową chmurką, jak i znajdujące się w obiekcie zamkniętym, zaopatrzone są w jacuzzi. Wyglądem swoim, w szczególności zaokrąglonym, nieregularnym kształtem, odzwierciedlają naturalne stojące ciekły wodne. Wypełnione są wodą termalną, bogatą w mikroelementy, pochodzącą ze źródeł o głębokości do 3 000 m. Cały ten zespół zaopatrywany jest w wodę z trzech ujęć termalnych, tj.: Caspar, Melchior i Baltazar z temperaturą wody od 55 do 100 stopni.

Obiekt ten pełni nie tylko funkcje rekreacyjno-uzdrowiskowe. Posiada też salę konferencyjną z odpowiednim zapleczem, co daje możliwość urządzenia spotkań roboczych dla 200 osób, a wszystkich przybyszów wita u bram sklepik z ekologiczną, zdrową żywnością.

Powierzchnia użytkowa obiektów wynosi 45 000 m² w tym podziemne garaże na 271 miejsc oraz parking na 500 samochodów. Powierzchnia zbiorników wodnych, basenów, to 1 500 m².

Zainteresowanie wzbudzają apartamenty-ziemianki. Wbudowane w grunt rodzinne apartamenty w zabudowie atrialnej, doświetlone poprzez oszklone ściany wychodzące na atrium. W Polsce jest to rzadko spotykana forma budowy domów mieszkalnych. Największe tego typu skupisko domów (naziemnych), liczące 56 budynków parterowych, powstało w latach sześćdziesiątych we Wrocławiu.

Szacuje się, że w przypadku parterowej, niepodpiwniczonej zabudowy atrialnej koszt wzniesienia domu mieszkalnego, krytego stropodachem jest niższy od kosztów wzniesienia budynku tradycyjnego o tej samej powierzchni użytkowej o ok. 40–50% (nie dotyczy to, oczywiście, zabudowy atrialnej w gruncie).

Wartość kosztowa opisanego obiektu w Blumau, uwzględniająca koszty robocizny, użytego sprzętu, materiałów, koszty pośrednie, zakupu i zysk inwestora (w tym wartość gruntu), wynosi 900 000 000 ATS (szylingów austriackich), co w przeliczeniu na złotówki, wg średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski (na dzień 25.02.1998 roku), daje kwotę około 250 000 000 złotych.

W regionie bogatym w wody termalne znajduje się kilka obiektów wypoczynkowo-uzdrowiskowych, jak choćby ośrodek w miejscowości Loipersdorf, jednak są to kompleksy o typowej, tradycyjnej architekturze.

W okolicy notuje się wiele transakcji gruntami oraz nieruchomościami zabudowanymi domami mieszkalnymi (z częścią pokoi przeznaczonych do wynajmowania). Jest to nie tylko region uzdrowiskowo-wypoczynkowy z obficie występującymi mineralnymi wodami termalnymi, ale przede wszystkim region rolniczy z licznie położonymi na zboczach wzniesień winnicami i towarzyszącym im zapleczem drobnych usług rzemieślniczych oraz handlem i usługami.

Wchodząc do licznych Gastehausów czy Buschenschanków, domów-karczmi, w których można odpocząć i posilić się wspaniałym wiejskim jadłem przy szklaneczce tamtejszego wina, można czasami zauważyć na ścianie przedśionka oferty gruntów i domów mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży.

Ceny nieruchomości

Ceny są różne. W pobliżu Loipersdorf grunt niezabudowany, nie uzbrojony w media techniczne (z możliwością zabudowy) o powierzchni 2 678 m², graniczący z lasem, teren płaski wyrównany, można kupić za 700 000 ATS (szylingów austriackich), to jest ok. 260 ATS za 1 m² powierzchni gruntu (72,35 zł/m²).

W miejscowości Loipersdorf w październiku 1997 roku sprzedano nieruchomość o powierzchni 4 700 m² za cenę 550 000 ATS (152 240 zł), czyli około 117 ATS za 1 m², przeliczając cenę na powierzchnię gruntu (32,38 zł/m²). Nieruchomość ta zabudowana była wolno stojącym budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym częściowo podpiwniczonym, ze strychem nieużytkowym (z możliwością adaptacji). Budynek wybudowano w technologii tradycyjnej z cegły, otynkowany, dach i stropy o konstrukcji drewnianej, dach kryty dachówką, stolarka okienna i drzwiowa drewniana, podłogi z desek. Dom posiadał dwa pokoje, kuchnię i przedpokój, powierzchnia użytkowa około 50 m². Budynek liczący około 70 lat wymagał kapitalnego re-

montu. Nieruchomość położona bezpośrednio przy asfaltowej drodze, pośród malowniczych winnic i rozrzuconych nieruchomości typu Gastehaus, nastawionych na wynajem pokoi, ogrodzona od strony ulicy, z zasadzonymi drzewami owocowymi, głównie jabłonią w wieku ok. 30–40 lat, tworzącymi sad przydomowy. Do nieruchomości doprowadzona była energia elektryczna, woda z własnego ujęcia, studnia z hydroforem, kanalizacja własna, napowietrzna linia telefoniczna, cw i co własne.

Niższa cena nieruchomości spowodowana była między innymi jej lokalizacją (odległość od centrum, położenie na wzniesieniu, odległość od ośrodka termalnego ok. 1,5 km) oraz koniecznością dokonania nakładów na remont budynku.

Dla porównania dom mieszkalny, jednokondygnacyjny, otynkowany, ze stropodachem, w dobrym stanie technicznym, 4 pokoje, kuchnia, hol, o powierzchni użytkowej około 100 m², na gruncie o powierzchni 2 ha, położony w odległości około 600 m od kompleksu termalnego można kupić za 3,5 mln ATS (968 800 zł).

Ceny domów mieszkalnych (w części przeznaczonych do wynajmu), w dobrym stanie technicznym, w zależności od lokalizacji, powierzchni użytkowej budynku i powierzchni gruntu kształtują się w rejonie Blumau, Jennersdorf i Loipersdorf w granicach od 800 000 ATS (ok. 220 000 zł) do 4 mln ATS (1,1 mln zł).

Nieruchomość o powierzchni gruntu 639 m² zabudowaną budynkiem dwukondygnacyjnych o powierzchni użytkowej ok. 120 m², otynkowanym, wybudowanym w technologii tradycyjnej, murowanej, o drewnianej konstrukcji dachu, bez podpiwniczenia, można kupić za cenę 1,8 mln ATS, (ok. 490.000 zł). Nieruchomość z gruntem o powierzchni 2,5 ha zabudowaną budynkiem atrialnym, podpiwniczonym, jednokondygnacyjnym z poddaszem użytkowym, budowanym w technologii tradycyjnej (cegła pełna, konstrukcja dachu drewniana, dach pokryty dachówką ceramiczną), o powierzchni użytkowej ok. 320 m² można kupić za kwotę 2,5 mln ATS (ok. 690 000 zł).

Ceny wyznacza położenie nieruchomości w atrakcyjnym rejonie termalnym, chętnie odwiedzanym zwłaszcza przez wiedeńców, chociażby ze względu na dogodnie położenie – dojazd autostradą z Wiednia (odległość 130 km).

Ceny nieruchomości tak zabudowanych, jak i gruntów czy mieszkań spadają w porównaniu z cenami nieruchomości wiedeńskich, gdy oddalamy się od Wiednia, gdyż, jak zwykli mawiać rzeczoznawcy majątkowi wszelkich narodowości, najważniejszym atrybutem wpływającym na cenę nieruchomości jest po trzykroć lokalizacja. □

Od redakcji:

Przepraszamy autorkę za błąd w pisowni nazwiska w poprzednim numerze „RM”.

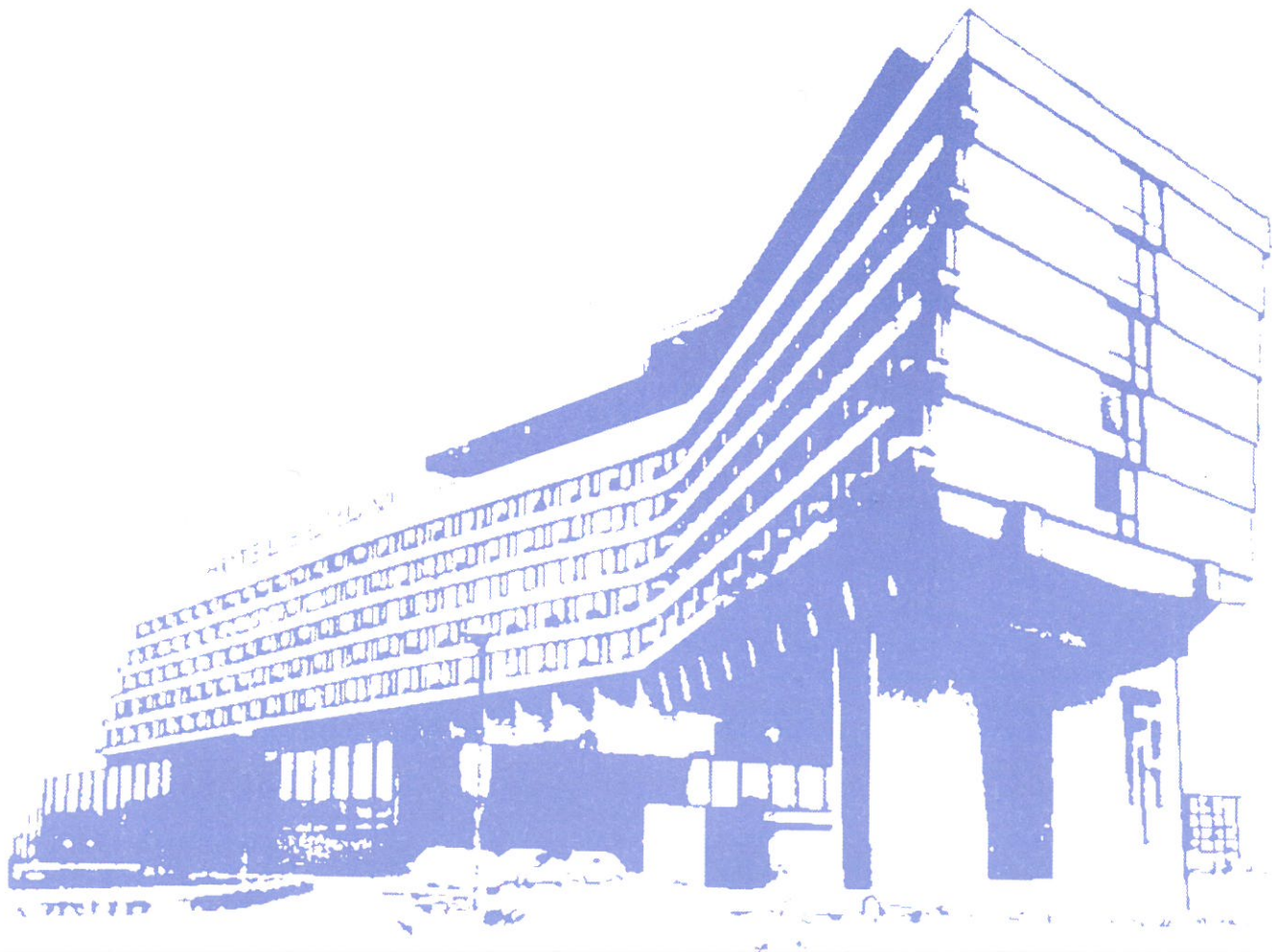


FORUM HOTEL CRACOW

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

*restauracja, grill bar, kawiarnia,
nocny klub, kasyno,
centrum kongresowe, centra biznesu,
biuro podróży,
baen, sauna, solarium*

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



ANGIELSKIE PRAWO „LEASE”

Magdalena Habdas

System prawny danego kraju jest w dużym stopniu uzależniony od warunków ekonomicznych. Prawo, aby mogło prawidłowo funkcjonować, powinno odzwierciedlać sytuację gospodarczą kraju oraz zachodzące w nim różnego rodzaju przemiany. W przypadku głębokich zmian polityczno-gospodarczych pojawia się problem dostosowania uregulowań prawnych do nowej rzeczywistości w sposób umożliwiający ich pełne zastosowanie w danych warunkach.

Powyższa sytuacja zaistniała w Polsce latem 1989 roku, kiedy to zapoczątkowano głębokie przeobrażenia ustroju politycznego i gospodarczego naszego kraju. Pojawiła się silna potrzeba zreformowania wielu przepisów prawnych, w tym również dotyczących prawa rzeczowego. Jego prawidłowe ukształtowanie odgrywa bowiem ważną rolę w poprawnym funkcjonowaniu rozwijającego się rynku kapitałowego, a w szczególności rynku nieruchomości. Ponadto, zwiększona wolność obywateli w podejmowaniu różnego rodzaju decyzji oznacza wzrastający wciąż popyt na nieruchomości, które umożliwiają zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, zawodowych i rekreacyjnych.

Instytucją prawa rzeczowego, która wywołała wiele kontrowersji co do swojej przydatności w nowej rzeczywistości, jest użytkowanie wieczyste. Krytycy uzasadniali swój negatywny stosunek do użytkowania wieczystego komunistycznym rodowodem tej instytucji i, co za tym idzie, niemożnością dostosowania jej do wymogów gospodarki wolnorynkowej. Dwa poselskie projekty ustaw, które wpłynęły do Sejmu na początku 1997 r. i postulowały „uwłaszczenie” użytkowników wieczystych, dodatkowo obrazują przekonanie o całkowitej zbyteczności użytkowania wieczystego w polskim systemie prawnym.

Opinie takie wydają się całkowicie pomijać szczególny charakter użytkowania wieczystego. Jest ono jedynym znanym polskiemu prawu prawem przedmiotowym, które nie tylko umożliwia jednostce korzystanie z gruntu przez znaczny czas (99 lat, w wypadkach wyjątkowych okres nie krótszy niż lat 40, z możliwością przedłużenia na dalszy okres od 40 do 99 lat), ale również poprzez skuteczność przeciwko każdej osobie naruszającej prawo (skuteczność *erga omnes*), zapewnia jednostce wzmocnioną ochronę jej praw. Ponadto, treść użytkowania wieczystego jest znacznie szersza aniżeli treść ograniczonych praw rzeczowych (np. użytkowania, służebności), co uzasadnia stwierdzenie, że użytkowanie wieczyste jest drugim, po własności, prawem podmiotowym dającym tak szeroki wachlarz uprawnień. Powyższa specyfikacja użytkowania wieczystego powinna sama w sobie skłonić do zrewidowania poglądów mówiących o nieprzydatności tej instytucji na kształtującym się rynku nieruchomości. Drugim powodem, dla którego opinie krytyczne nie powinny być pochopnie wyrażane, jest fakt istnienia na dobrze rozwiniętych rynkach instytucji podobnych do polskiego użytkowania wieczystego.

Za przykład może posłużyć angielski rynek nieruchomości i z powodzeniem na nim funkcjonujące prawo *lease* (pełna nazwa: *leasehold, term of years*), często tłumaczone na język polski jako najem czy długoletnia dzierżawa, co w dość znikomym stopniu odzwierciedla jego charakter.

W angielskim prawie ziemskim *lease* jest, poza własnością (*fee simple absolute in possession*), drugim co do wielkości prawem podmiotowym przysługującym do rzeczy. W odróżnieniu od własności, która teoretycznie może trwać *ad infinitum*, *lease* trwa tylko przez określony czas, a zakres uprawnień jednostki ograniczony jest do tego, co nie jest przez umowę i inne przepisy prawa zakazane. *Lease* jest jednak według angielskiego prawa ziemskiego tytułem własnościowym, a nie prawem na rzeczy cudzej i jest skuteczny przeciw każdemu, kto prawo to narusza. Ponadto, *lease* może dotyczyć zarówno nieruchomości państwowych, komunalnych, jak i prywatnych.

Definicja prawa *lease* mówi, że powstaje ono, gdy uprawniona osoba (tzw. *lessor*) przeniesie na drugą osobę (tzw. *lessee*), na czas określony lub dający się określić, prawo do posiadania oznaczonej nieruchomości z wyłączeniem innych osób. Odpłatność umowy oraz oznaczenie czynszu nie należą do przedmiotowo istotnych elementów umowy, czyli nie są przesłankami powstania prawa.

Konieczne jest jednak, aby przeniesiono wyłącznie posiadanie, tzn. aby *lessee* mógł z wyłączeniem innych osób, w tym *lessor*'a, korzystać z nieruchomości. W sprawie *Esso Petroleum v. Fumergate* uznano, że osobie „dzierzawiącej” stację benzynową wraz ze sklepem obsługowym nie przysługuje prawo *lease*, ponieważ umowa uprawnia *lessor*'a do wykonywania szeregu czynności na terenie nieruchomości bez zgody domniemanego *lessee* (np. dostawa paliwa do dystrybutorów, zasadniczo nieograniczony wstęp na teren nieruchomości w celu kontroli) i w związku z tym nie zostało przekazane wyłącznie posiadanie.

Drugą przesłanką konieczną do utworzenia *lease* jest określenie czasu trwania prawa. Można to uczynić albo przez zawarcie umowy *lease* na oznaczoną liczbę dni, miesięcy, lat albo poprzez zawarcie umowy *periodycznego lease*, gdzie zostaje określony początkowy okres trwania prawa, który po swoim upływie automatycznie przedłuża się na okres następny, chyba że któraś ze stron wypowie *lease*. Prawo *lease* nie zostaje jednak utworzone, gdy umowa nie zapewnia obu stronom możliwości jej wypowiedzenia (*Prudential Assurance v. London Residuary Body*). Koniec trwania prawa *lease* można również określić za pomocą zajścia niepewnego zdarzenia, np. *lease* kończy się wraz ze ślubem, śmiercią określonej osoby czy też zakończeniem wojny. Jednakże umowa *lease* jest nieważna z powodu nie określenia czasu trwania prawa, jeżeli zostanie zawarta np. na czas trwania wojny, czas trwania małżeństwa określonych osób (*Lace v. Chantler*). Należy również zwrócić uwagę, że prawo angielskie nie określa ani górnych, ani dolnych granic czasu trwania *lease*, tak więc umowy takie mogą być zawierane zarówno na 3 miesiące, jak i na 999 lat.

Trzecią przesłanką powstania *lease* jest oznaczenie rzeczy, do której prawo ma przysługiwać. Prawo *lease* może wygasnąć w jeden z następujących sposobów:

- upływ określonego w umowie czasu lub wypowiedzenie *lease* w przypadku *lease* *periodycznego*,
- wykorzystanie opcji zakończenia *lease* przed upływem jego określonego czasu trwania (jeżeli umowa przewiduje taką możliwość),

- konfuzja, czyli połączenie w jednej osobie *lessor'a* i *lessee*,
- rozwiązanie umowy za porozumieniem stron (wyraźne lub dorozumiane),
- wypowiedzenie umowy z powodu niewykonania lub nienależytego wykonywania przez stronę swoich obowiązków.

Z powyższych uwag wynika, że w angielskim systemie prawnym prawo *lease* może przyjąć bardzo różnorodne formy i odnosić się zarówno do nieruchomości budynkowych (domy, mieszkania, lokale użytkowe), jak i gruntowych. Utożsamianie go jednak z polskimi prawami najmu, dzierżawy czy użytkowania jest niewłaściwe ze względu na rzeczowy charakter (skuteczność *erga omnes*) prawa *lease* i jego status prawa własnościowego, w przeciwieństwie do prawa rzeczy cudzej.

Szczególną odmianą prawa *lease* jest tak zwany *building lease*, prawo udzielane w celu zabudowy gruntu, do czego należy zaliczyć budowę, remont, rozbudowę i naprawę budynków oraz sytuacje, w których *lessee* zobowiązuje się wydać określoną sumę pieniędzy w przypadku konieczności naprawy, remontu lub odbudowy budynków. *Building lease* może więc dotyczyć zarówno gruntów zabudowanych, jak i niezabudowanych.

Podmiotowi prawa przysługuje *lease* w stosunku do gruntu i istniejących lub mających na nim powstać budynków, wobec czego budynki na gruncie objętym prawem *lease* nigdy nie stanowią przedmiotu odrębnej własności *lessee*. *Building lease* udzielany jest zazwyczaj na okres 99 lub 120 lat, co odpowiada gospodarstwu przeznaczonemu tak ukształtowanego prawa *lease* (budowa budynków i ich eksploatacja). Zbliżony do *building lease* jest tzw. *ground lease*, który również dotyczy nieruchomości gruntowej, lecz nie musi być zawierany w celu budowy, chociaż *lessee* nie jest pozbawiony takiej możliwości.

W obu przypadkach czynsz opłacany przez *lessee* obejmuje jedynie wartość niezabudowanej działki i może być uiszczany okresowo według pełnej stawki wolnorynkowej lub też *lessee* może z góry uiścić kwotę (tzw. premia), która zredukuje jego przyszłe opłaty czynszowe nawet do wartości nominalnej.

Umowy *building lease* oraz *ground lease* często występują na dobrze rozwiniętym angielskim rynku nieruchomości ze względu na ich zalety dla obu stron.

Umowy te zapewniają *lessor'owi* następujące korzyści:

1. na gruncie *lessor'a* mogą być prowadzone działania deweloperskie bez potrzeby sprzedaży prawa własności nieruchomości,
2. *lessor* w pewnej mierze zachowuje kontrolę nad gruntem (w stopniu, w którym nie wyłącza to wyłącznego posiadania przez *lessee*), w szczególności może zastrzec w umowie możliwość nadzorowania zarządu nieruchomością w celu zapobieżenia pomniejszenia jej wartości poprzez nienależyte wykonywanie zarządu,
3. działania deweloperskie mogą zostać w umowie (i w praktyce zawsze są) mniej lub bardziej dokładnie określone, co zapewnia ulepszenie działki zgodnie z zamierzeniami *lessor'a*,
4. ponieważ w porównaniu z wartością zabudowanej działki czynsz, obejmujący jedynie jej wartość w stanie niezabudowanym, jest niewysoki, stanowi on dochód pewny i jest atrakcyjny dla *lessor'ów* obawiających się dużego ryzyka inwestycyjnego,
5. w przypadku zapłaty przez *lessee* premii, *lessor* zdobywa środki, które mogą być natychmiast zainwestowane,
6. w celu uchronienia się od wpływów inflacji, *lessor* może zastrzec okresową aktualizację czynszu (tzw. *rent review*) do jego pełnej wartości rynkowej,
7. *lessor* zyskuje również długoterminowy zysk kapitałowy, skoro po zakończeniu umowy *lease* posiada on zamiast pustej działki zabudowany grunt.

Umowa *lease* jest również korzystna dla *lessee*:

1. nabywa on prawo podmiotowe skuteczne *erga omnes*,
2. prawo *lease* podlega swobodnemu obrotowi na rynku,
3. jest wartościowe, ponieważ jest najpełniejszym, po własności, prawem do rzeczy,
4. czas trwania prawa zapewnia inwestorowi możliwość osiągnięcia dochodu z przeprowadzonej inwestycji; dochód może przyjąć różne formy, np. *lease* pomieszczeń mieszkalnych lub biurowych w zamian za aktualizowany czynsz lub premię, „sprzedaż” prawa ustanawiania *lease'u* budynków,
5. ponieważ nie dochodzi do zakupu gruntu, koszty inwestycji/dewelopmentu zostają obniżone.

Powyższe uwagi dowodzą, że rozwinięty rynek nieruchomości jest dobrze zaznajomiony z prawem *building* i *ground lease*, czyli długotrwałym, skutecznym *erga omnes* i najpełniejszym po własności prawem do rzeczy.

W polskim prawie rzeczowym instrumentem, który odpowiada powyższemu opisowi, jest użytkowanie wieczyste. Nie jest ono identyczne z prawem *ground* czy *building lease*, a występujące między obu prawami zasadnicze różnice można scharakteryzować następująco:

- *lease* jest prawem własnościowym, a użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej,
- *lease* może dotyczyć nieruchomości prywatnych, podczas gdy użytkowanie wieczyste można ustanowić jedynie w odniesieniu do gruntów państwowych i komunalnych,
- *lessee* nie staje się właścicielem budynków na gruncie objętym umową *lease*, podczas gdy użytkownik wieczysty jest, przez okres trwania prawa, właścicielem takich budynków,
- czynsz umowy *lease* określają strony zgodnie ze swoją wolą (czynsz wolnorynkowy, premia i obniżka dalszych opłat czynszowych, postanowienia dotyczące aktualizacji czynszu), podczas gdy opłata pierwsza i opłaty roczne za użytkowanie wieczyste podlegają uregulowaniu ustawowemu.

Pomimo powyższych różnic użytkowanie wieczyste i *ground* lub *building lease* posiadają wiele cech wspólnych:

- oba prawa są najpełniejszymi, po własności, prawami do rzeczy,
- mogą trwać przez ściśle oznaczony czas,
- są skuteczne *erga omnes*,
- mają podobne przeznaczenia gospodarcze,
- przyznają podmiotom podobne uprawnienia.

Cechy te dotyczą niezwykle istotnych kwestii prawnych, których zgodność przesądza o możliwości porównywania obu praw oraz o możliwości analizowania prawa *building* czy *ground lease* w celu pozyskiwania wzorców do reformy i pełniejszego zrozumienia potencjału użytkowania wieczystego na rosnącym polskim rynku kapitałowym, a w szczególności rynku nieruchomości. □

Magdalena Habdas jest magistrem prawa, anglistyki oraz MSC Uniwersytetu Hallama w Sheffield. Jest doktorantką na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach.

ŚWIATOWE PROBLEMY WYCENY

Magdalena Kalus

Dwie znaczące organizacje zrzeszające stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych z całego świata TEGoVA oraz IVSC, zorganizowały w Sztokholmie wspólne seminarium na temat światowych trendów w wycenie nieruchomości. Poniżej prezentujemy skróty czterech wystąpień zaprezentowanych na konferencji.

Laurence Rivat, Komitet Międzynarodowych Standardów Księgowości (IASC)

Wystąpienie p. L. Rivat dotyczyło rozwoju międzynarodowych standardów księgowości. Na wstępie jednak przedstawiono samą organizację IASC.

Komitet Międzynarodowych Standardów Księgowości IASC został założony w 1973 r. W jego skład wchodzi organizacje członkowskie Międzynarodowej Federacji Księgowych (IFAC). Obecnie Komitet Standardów liczy 120 członków reprezentujących 89 krajów. Zarządzany jest przez 16-osobową Radę, składającą się z 13 przedstawicieli stowarzyszeń księgowych oraz 3 przedstawicieli organizacji bezpośrednio zainteresowanych zagadnieniami sprawozdawczości finansowej. W ramach tego specjalnego członkostwa w Radzie występuje obecnie Międzynarodowy Komitet Koordynacyjny Stowarzyszeń Analityków Finansowych, Międzynarodowe Stowarzyszenie Dyrektorów Finansowych, Federacja Szwajcarskich Holdingów Przemysłowych. Wśród obserwatorów prac Rady jest Komisja Europejska oraz Rada Standardów Księgowości USA.

Do 1 września 1997 r. IASC wydał 29 Międzynarodowych Standardów Księgowości.

W roku 1995 osiągnięto porozumienie z Międzynarodową Organizacją Komisji Papierów Wartościowych, na mocy którego IASC zobowiązuje się do ukończenia prac nad najważniejszymi standardami księgowości do marca 1998 r. W zamian za to, sprostanie im będzie najprawdopodobniej warunkiem wejścia przedsiębiorstwa na giełdę w jakimkolwiek kraju na świecie. Już obecnie standardy IASC są uznawane przez giełdy na całym świecie, z wyjątkiem USA, Japonii i Kanady. Warto dodać, że pracę IASC popiera Komisja Europejska, Kongres Stanów Zjednoczonych, Światowa Organizacja Handlu (World Trade Organisation). Standardy te stosuje ok. 350 firm na całym świecie (głównie w Europie).

Laurence Rivat zasugerowała, iż Komitet Standardów Wyceny powinien bardziej zaangażować się w prace IASC, szczególnie w sprawach dotyczących dzierżawy i aktywów niematerialnych (np. goodwill).

Następnie wystąpił **Greg McNamara z Australii, wiceprzewodniczący IVSC**, który przedstawił aktualne problemy wyceny w regionie Azji i Australii.

Według McNamary warto zauważyć, iż w ostatnich latach ok. 60–70 proc. gruntów w Azji przeszło spod działania gospodarki kontrolowanej na wolny rynek. Obowiązujące standardy międzynarodowe zostały przygotowane z myślą o krajach wolnorynkowych, jasne więc się stało, że należy szybko zająć się problemami, jakie napotka wycena na rynkach przechodzących transformację.

Rzeczoznawcy działający na rynkach Dalekiego Wschodu zrzeszeni są w Azjatyckim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców założonym w 1967 r. w Bangkoku. Ta bardzo liczna i znacząca w regionie grupa zawodowa postawiła sobie za cel na najbliższe lata pomoc w rozwoju zawodu rzeczoznawcy w krajach o rozwijającej się gospodarce rynkowej, gdzie potencjał rynku nieruchomości jest ogromny.

Don Dorchester ze Stanów Zjednoczonych, ustępujący przewodniczący IVSC, wygłosił bardzo interesujące wystąpienie opisujące rozwój zawodu rzeczoznawcy w USA od czasów powstania w roku 1932. Podzielił ten okres na dziesięcioletnie etapy. Pierwszy to lata od 1932 r. do zakończenia wojny, następnie lata odbudowy miast i systemu dróg, potem era olbrzymich przepływów pieniężnych i inwestycji przypadająca na lata siedemdziesiąte i początek osiemdziesiątych, po której nastąpił etap „reorganizacji” rozpoczęty w roku 1986. To w tym okresie (rok 1989) powstały standardy wyceny (USPAP) oraz wprowadzono – w miejsce stanowego – krajowy system nadawania uprawnień.

Ostatni etap rozpoczął się w roku 1995, kiedy to nieruchomości zaczęły być traktowane jako zabezpieczenie. Don Dorchester podał przykład hipotetycznych 50 budynków mieszkalnych na Wall Street, które traktowane będą jako zabezpieczenie, nie zaś nieruchomości. Takie spojrzenie na rynek przyniosło nowe możliwości i wyzwania dla rzeczoznawców.

Następny referent, **Peter Champness z Wielkiej Brytanii, przewodniczący TEGoVA**, kontynuował ten temat. Według niego, wpływ rynków kapitałowych i postępująca globalizacja gospodarki światowej niosą za sobą potrzebę lepszego zrozumienia problemu wyceny. Nie można pominąć także faktu, iż wraz z przełamywaniem barier komunikacji, znaczenia unii celnych i Światowej Organizacji

Handlu, powstawania przedsiębiorstw międzynarodowych, decyzje zapadają coraz częściej na poziomie regionalnym i międzynarodowym, nie zaś krajowym.

Wspólny rynek europejski stał się już faktem, wkrótce ma zostać wprowadzona wspólna waluta. Jednocześnie zaobserwować można olbrzymie rozbieżności między rzeczoznawcami w Europie. Aby osiągnąć pewien poziom harmonii, TEGoVA postanowiła poprawić i ponownie wydać Europejskie Standardy Wyceny. Przypomnijmy, że PFSRM jako pierwsza organizacja w Europie przetłumaczyła owe standardy z języka angielskiego i przekazała Komisji ds. Standardów.

Warto jednak pamiętać, że dążymy do harmonii nie tylko w Europie, ale i na całym świecie. Aby osiągnąć ten cel, obie organizacje – TEGoVA i IVSC – muszą współpracować nad stworzeniem wspólnego systemu standardów międzynarodowych.

Według nas fakt, że nowym przewodniczącym IVSC został wybrany Philippe Malaquin z Francji, aktywnie działający również w TEGoVA (m.in. przewodniczący grupie roboczej ds. Europy Środkowej i Wschodniej), będzie sprzyjał takiej współpracy. □

Na podstawie Biuletynu IVSC, grudzień 1997.

MIĘDZYNARODOWE INWESTYCJE BEZPOŚREDNIE A SEKTOR NIERUCHOMOŚCI

Niedawno „The Economist Intelligence Unit” opublikował artykuł zatytułowany „Międzynarodowe Inwestycje Bezpośrednie i Znaczenie Rynku Nieruchomości”. Raport ten szacował przepływy bezpośrednich inwestycji zagranicznych (FDI) w roku 1996 na 350 miliardów dolarów. Kwota ta została potwierdzona przez raport ONZ dotyczący inwestycji światowych.

Organizacja Narodów Zjednoczonych posuwa się jednak dalej, twierdząc, że olbrzymie kwoty nie są rejestrowane przez rządowe agencje inwestycji zagranicznych. Co za tym idzie, wartość inwestycji może wynieść nawet 1,4 biliona dolarów.

Raport EIU podaje, że około 5–20 proc. FDI przeznaczana jest na nieruchomości, zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio. Jednak nie istnieje żadna ogólnie stosowana zasada, według której można dokładnie porównać FDI i sektor nieruchomości i ocenić jego wpływ na ogólną sumę inwestycji. Wyżej wspomniany raport przytacza przykłady, jak różne nieruchomości mogą być traktowane przez krajowe agencje inwestycji zagranicznych. Na przykład inwestycje w nieruchomości czynione przez międzynarodowe towarzystwa ubezpieczeń emerytalnych mogą być traktowane zarówno jako inwestycje portfelowe, jak i inwestycje bezpośrednie. Podobnie w przypadku przedsięwzięć developerskich: inwestycje te mogą być zaliczane do FDI w sektorze budownictwa albo w sektorze nieruchomości.

Trudności w ocenie prawdziwego znaczenia sektora nieruchomości oraz szereg przepisów regulujących jego funkcjonowanie sprawiają, że sektor ten często był pomijany w debatach nad międzynarodowymi inwestycjami

bezpośrednimi FDI. Raport EIU mówi, że trudność sprawiają także różnice w wycenie: „Istnieje, oczywiście, rosnąca potrzeba spójnej międzynarodowej metodologii wyceny. Taki harmonijny system szacowania niezbędny jest do celów funkcjonowania każdego rynku nieruchomości, księgowości inwestorów zarówno bezpośrednich, jak i portfelowych oraz jako wskaźnik ekonomiczny. Inwestorzy powinni mieć możliwość porównania wartości swoich inwestycji na całym świecie, a przedsiębiorstwa – oceny ewentualnego ryzyka i stopy zwrotu w przypadku konkretnych inwestycji w nieruchomości.”

Z kolei raport ONZ przygotował inną statystykę ukazującą wpływ globalizacji na sektor nieruchomości. W pozycji *stan posiadania/transakcje w sektorze nieruchomości* raport podaje, że wartość fuzji i przejęcia przedsiębiorstw zagranicznych wzrosła z 2 832 mln dolarów w 1990 r. do 11 579 mln w roku 1996.

W OECD toczą się negocjacje nad „Wielostronnym Porozumieniem o Inwestycjach”. Będzie to pierwszy dokument wielostronny, w którym uregulowane będą jednocześnie trzy aspekty inwestycji bezpośrednich: ochrona, liberalizacja i rozwiązywanie konfliktów.

Przy ustalaniu definicji inwestycji kilkakrotnie dochodziło do zażartych dyskusji, także na temat definicji nieruchomości. Spory dotyczyły między innymi tego, czy Porozumienie powinno objąć wszystkie operacje na rynku nieruchomości, także inwestycje czysto osobiste, czy też powinno ograniczyć się do operacji o charakterze handlowym (biznesowym). □

M.K.

BIURO DLA RZECZOZNAWCY

Dorota Bogucka

Wraz z postępowaniem technicznym coraz nowocześniejsze urządzenia – czy tego chcemy, czy nie – wkraczają we wszystkie dziedziny naszego życia. Wielu rzeczoznawców majątkowych wykorzystuje możliwości nowych urządzeń w swojej pracy. Bywa jednak, że sprzęt, nawet jeśli zostanie już zakupiony, nie jest w pełni wykorzystany.

Wielokrotnie zdarzyło mi się usłyszeć „komputer, wielka mi rzecz, to taka lepsza maszyna do pisania”. Tymczasem wszystko wskazuje na to, że dzięki ciągłym udoskonaleceniom, miniaturyzacji i dążeniu do kompatybilności komputer zastąpi już wkrótce wszystkie znane nam już dobrze z codziennego doświadczenia urządzenia biurowe – teleksy, faksy, telefony i kserokopiarki.

Maszynistka na urlopie

Newralicznym punktem każdego urzędu czy biura jest hala maszyn. Ta nazwa nie odpowiada już w pełni rzeczywistości, bo maszyna do pisania ustępuje miejsca komputerowi. Często jest jeszcze wykorzystywana do adresowania kopert, ale biorąc pod uwagę, że w nowszych wersjach pakietu Microsoft Office znajduje się opcja „korespondencja seryjna” służąca do tego właśnie celu, pewnie i tę czynność uda się w końcu usprawnić.

Wkrótce zmieni się coś jeszcze. Do tej pory miarą profesjonalizmu osoby, która przepisuje (wprowadza do komputera dane i teksty), była liczba znaków, które jest w stanie wystukać na klawiaturze. Obecnie coraz popularniejsze stają się skanery, czyli urządzenia wprowadzające tekst i oprogramowanie do komputerów, umożliwiające rozpoznawanie także polskiego tekstu (recognita). Czynność osoby obsługującej takie urządzenie ogranicza się zatem do przesuwania czytnikiem po papierze albo nawet tylko do podsuwania kartek z tekstem. Czym zatem warto się zainteresować?

W mijającym roku miano „najlepszego zakupu” przyznawane przez redakcję „PC World Computer” otrzymał nowy model skanera firmy Hewlett Packard SkanJet 5p. Skaner ten dysponuje rozdzielczością optyczną do 300 dpi, ale może interpolować obraz do rozdzielczości 1200 dpi. Jest o 40% mniejszy od swego poprzednika. Na wskanowanie kolorowej strony A4 urządzenie potrzebuje około kilkunastu sekund. Użytkownik ma potem możliwość edytowania tekstu, drukowania, wysłania go faksem lub e-mailem. Twórcy skanera znali widać nasze przyzwyczajenia, bo w edytowanych dokumentach można „przyklejać” dodatkowe karteczki z notatkami, co nie zmienia struktury tekstu.

Innym sprytnym urządzeniem zastępującym maszynistkę jest działający w środowisku Windows skaner IRISPen firmy Image Recognition Integrated System. Wyglądem przypomina szeroki długopis, który zamiast końcówki wkładu ma element optyczny. Przyciśnięcie „pióra” do papieru powoduje przeniesienie obrazu na dysk komputera. Rozpoznaje ono nie tylko druk, ale także pismo ręczne i kod paskowy. We właściwym ustawieniu tekstu lub tabeli i rozróżnieniu spacji pomagamy urządzeniu, „klikając” przyciskiem. Wczytywanie strony maszynopisu trwa około minuty.

Urządzenia tego typu nie są jednak tanie. Opisany model kosztuje ok. 1300 zł (bez VAT-u). W podobnej cenie firma HP oferuje też wielofunkcyjne urządzenie OfficeJet Pro 1150C, które łączy w sobie opisany wyżej skaner z kopiarką i drukarką.

Skoro znamy już parametry skanera, to odnotujmy jeszcze, że drukować można nie tylko na papierze i kartonie, ale także na foliach i naklejkach, w tempie 8 stron na minutę w przypadku dokumentów czarno-białych lub 2 strony kolorowe (rozdzielczość 300x300 dpi). Tak samo szybko uzyskuje się dowolną liczbę kopii dokumentu. Innym przykładem udanej integracji sprzętu jest wielofunkcyjne urządzenie HP OfficeJet LX, czyli drukarka, kopiarka i faks w jednym.

Nowoczesny faks

Kilka lat temu najpopularniejszym, poza telefonem, środkiem łączności wykorzystywanym powszechnie był teleks. Dla tych, którzy nie mieli okazji spotkać się w pracy biurowej z pocztową „zbrojówką” (nazwa adekwatna do hałasu, jaki urządzenie wydawało podczas pracy) dodam tylko, że wysłanie kilkudziesięciu tekstu do kilkunastu adresatów zajmowało dwa dni, gdyż najpierw trzeba było perforować taśmę, a następnie łączyć się z kolejnymi adresatami i przepuszczać taśmę tyle razy, ilu było odbiorców. Nawet drobna poprawka oznaczała ponowne perforowanie taśmy i cała procedura rozpoczynała się na nowo. Pierwsze fakсы, które pojawiły się w biurach, też nie miały jeszcze zbyt wielu możliwości. Najnowsza generacja faksów to urządzenia, w których można zakodować nawet kilkuset odbiorców, podzielić ich na kategorie, wczytać tekst do pamięci i zadawać urządzeniu, żeby określony dokument wysłało do tej lub innej grupy adresatów. Ich dużą zaletą jest to, że nie trzeba już spędzać przy nich tak wiele czasu. Jeśli adresat jest chwilowo niedostępny, to urządzenie automatycznie przechodzi dalej, a do opuszczonego numeru wraca po zakończeniu kolejki.

Następne pokolenie urządzeń przesyłowych to faks-comy, czyli programy komputerowe do transmisji danych. Rozwiązanie to ma wiele atutów. Niebagatelny jest oszczędność czasu i papieru, bo dokument w formie pliku jest wysyłany jednocześnie do dużej liczby odbiorców. Na rynku dostępnych jest wiele różnych faksmodemów, które konfiguruje się jako jedno z urządzeń peryferyjnych lub jako kolejną 8–16 bitową kartę. Komputerowy faks przesyła 1 MB danych w ciągu 2,5–3 minut. Dodatkową funkcją urządzenia może być poczta elektroniczna i głosowa. Za faksmodem trzeba zapłacić średnio 500–800 zł.

Wyścig z czasem

Kopiarki, które już dość dobrze zadomowiły się w naszych biurach, zawdzięczamy pewnemu niecierpliwemu urzędnikowi podatkowemu. On to w latach 30. naszego wieku stwierdził, że metoda fotografowania dokumentów jest pracochłonna i niewydajna, po czym przystąpił do eksperymentowania z elektrostatyką i chemią. Próby zakończyły się sukcesem, czyli uzyskaniem suchej kopii dokumentu, po grecku kserografii.

Przeciętnemu użytkownikowi koparki nie jest potrzebna wiedza o zasadach, na jakich wizerunek dokumentu uzyskujemy w dowolnej liczbie kopii. Przed kupnem sprzętu warto się natomiast zastanowić, na ile będziemy eksploatowali urządzenie. Standardowo najpopularniejsze kserografy mogą wykonywać od 8000 do 100 000 kopii miesięcznie. Pracują z prędkością od 20 do ponad 100 kopii na minutę. Mogą powiększać lub pomniejszać obraz. Większe są wyposażone w sortery i zszywają dokumenty. Przed niewprawnym lub obcym użytkownikiem może je chronić hasło. W razie awarii same sygnalizują, w którym miejscu nastąpił błąd. Niektóre modele odmawiają pracy, jeżeli nie są właściwie konserwowane. Dlatego przy kupnie koparki warto zapytać dealera, po ilu kopiach należy urządzenie poddać przeglądowi.

Zdaniem handlowców polscy użytkownicy częściej wybierają określony model ze względu na cenę, a nie rzeczywiste potrzeby. Wciąż mało popularne jest u nas, powszechne na Zachodzie, dzierżawienie lub leasingowanie sprzętu

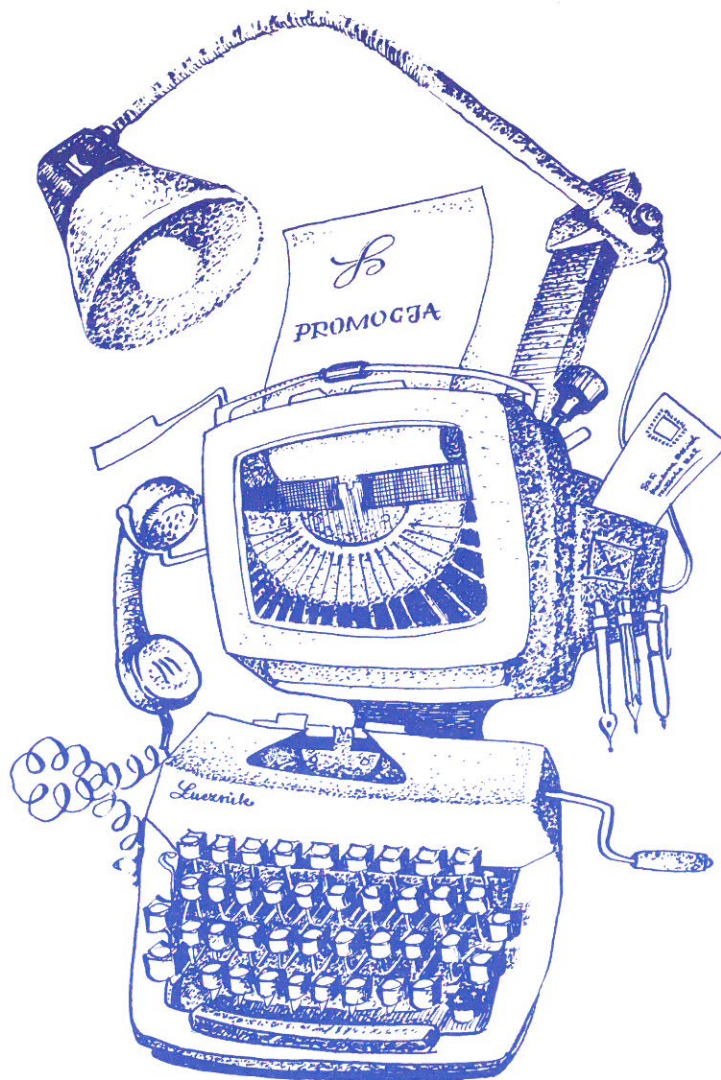
tego rodzaju. Może warto o tym pomyśleć, zamiast wydawać jednorazowo od kilkunastu do kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Skoro już wskanowaliśmy, wydrukowaliśmy i skopiowaliśmy dokument, a mamy go jeszcze na dysku, to przynajmniej niektóre jego wersje możemy usunąć. Niszczarki do dokumentów są jednak jeszcze stosunkowo mało popularne, o czym świadczą ciągle zdarzające się przypadki wyrzucania ważnych urzędowych pism na śmietnik.

Wszystkie opisane powyżej urządzenia będą usprawniały pracę biurową pod warunkiem, że rzeczoznawcy nauczą się z nich korzystać. Wciąż jeszcze zbyt często przyciskamy klawisz „druk”, nie umiemy pozbyć się nawyku zapisywania informacji na luźnych kartkach zamiast wprowadzać je od razu do bazy danych. Często, mając do dyspozycji e-mail lub

poczta sieciową, pod byle pretekstem instynktownie chwytamy za telefon albo biegniemy przez długi korytarz.

W efekcie, nawet najbardziej nowoczesne urządzenia nie ułatwiają i nie skracają pracy. Przyjmijmy zatem, że nowoczesne biura rzeczoznawców majątkowych przelomu wieków będą takie, jak ich pracownicy i właściciele. Świadomi tej prawdy nie brońmy się przed techniką, tylko ją mądrze wykorzystujmy. □



Dorota Bogucka jest dziennikarzem tygodnika „Gazeta Bankowa”. Pierwotna wersja artykułu została opublikowana w 7 numerze „Biuletynu Służby Cywilnej”.

OBY TAK SIĘ PONUDZIĆ...

Ewa Wojciul

Kiedy pan Leszek Cichy kończył wykład o metodach dochodowych na studium podyplomowym „Wycena nieruchomości” (Politechnika Warszawska, A.D. 1996), powiedział do nas:

– Życzę państwu dużo ciekawych wycen.

Nie zdawałam sobie sprawy z tego, że w ten sposób rzucił na nas przekleństwo. A może czepia się to tylko niektórych?

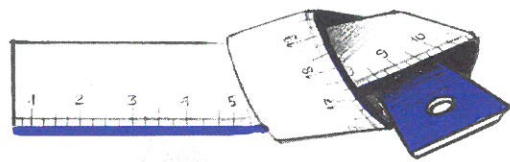
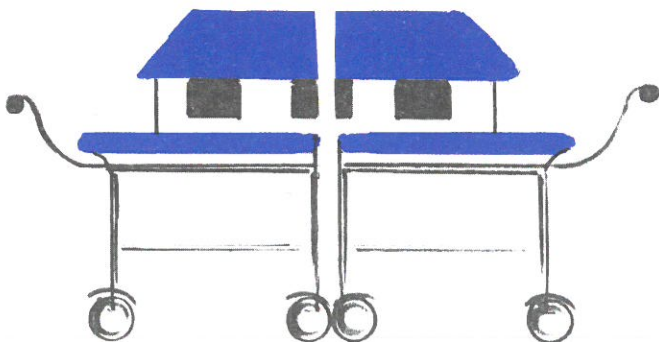
Skomplikowane i interesujące kontakty pana Parkinsona z instytucjami zaowocowały powstaniem praw Parkinsona. Własne prawa, wygenerowane z pasjonującej autobiografii, spisał pan Murphy. Po niespełna dwóch latach wyceniania ja mogę ogłosić pierwsze cztery prawa Ewy Wojciul:

Prawo pierwsze:

Nieruchomość to obiekt o dużej ruchliwości

Oczywiście, zmiana granic i powierzchni jest czymś naturalnym, mimo to zaskoczyło mnie, jak często dane od zamawiającego okazują się w tym zakresie nieaktualne. Jeszcze trudniej było, gdy przy badaniu stanu prawnego nieruchomości stwierdzałam, iż np. znaczna jej część nie należy w istocie do zamawiającego, pewnego swoich praw.

Zamówiono u mnie wycenę gruntu, na którym znajdowały się obiekty szkolne. Jedna trzecia rzeczywiście była własnością prywatną, inny fragment należał do gminy, kolejny zaś do instytucji nie będącej jednostką oświatową. Wyceniłam więc teren w istocie znacznie mniejszy, niż się tego początkowo spodziewano. Jako dodatkowe zadanie dyrekcja tej szkoły poprosiła mnie o określenie sposobu uporządkowania sytuacji prawnej gruntu. Gdy zapytałam o materialne dowody użytkowania przez szkołę działki prywatnej w latach 60., by mieć podstawy do zasiedzenia, oświadczone mi, że archiwum szkoły zostało w ramach porządków całkowicie zniszczone 15 lat temu. Pozostało mi szukanie świadków...



Prawo drugie:

Nie znasz dnia ani godziny

Zamawiająca: Proszę wycenić, na ile mnie ta kolej okradła.

Rzecznawca: Dlaczego tak pani sądzi?

Z: Tu mam dwa wyciągi z księgi wieczystej. O, najpierw miałam 16 arów, teraz mam 15.

Rz: Ale pani sprzedała część działki, prawda?

Z: Tak, tu mam akt notarialny. Kupili ode mnie na jakiś transformator, czy coś tam, 64 metry kwadratowe.

Rz: Proszę powiedzieć, na czym polega problem?

Z: Przecież ukradli mi 36 metrów. 16 arów minus 64 metry to 15 arów i 36 metrów. A pani patrzy, w księdze mam tylko 15.

Rz: Ale to grunt rolny.

Z: Rolnego też nie wolno kraść.

Rz: Oczywiście, ale powierzchnie zaokrąglą się do całkowitych arów.

Z: No widzi pani, jakie złodziejstwo?

Rz: Proszę się nie martwić, wszystko w porządku. Poprzednio zaokrąglono do całych arów, teraz też. Tak naprawdę mogła mieć pani poprzednio i nieco więcej, i nieco mniej niż 16 arów. Po odjęciu tego kawałka już wyszło 15. W rzeczywistości to też nie musi być dokładna powierzchnia. Może ma pani, na przykład, trochę więcej od 15 arów lub 14 arów i 80 metrów kwadratowych.

Z: I dlatego mi to pani wyceni, żebym wiedziała, o ile mam się skarżyć.

Rz: Ale nic pani nie zabrano ponad tę działeczkę wyszczególnioną w akcie notarialnym. Po prostu grunt rolny zawsze w ewidencji jest w całych arach.

Z: No właśnie. A powinno być więcej. Pani sprawdzi, ile warte jest te 36 metrów, a najlepiej będzie, jak pani jeszcze napisze, gdzie się one podziały.

Prawo trzecie:

„Wieczysta” w odniesieniu do księgi znaczy „wczesnie pochowana w nie oznaczonej mogile”

To, że księgi wieczyste są nieaktualne, że wielu z nich w ogóle nie ma, stanowi fakt trywialny. Jednak nawet te istniejące bywają obiektami zaiste sędziwymi i niekomunikatywnymi. Odszukanie w nich potrzebnej informacji wymaga czasem od rzeczoznawcy uporczywości.



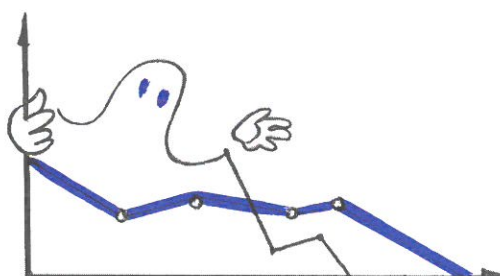
Zamówiono u mnie wycenę działki, co do której użytkownicy zamierza wnieść sprawę o zasiedzenie. Z ewidencji gruntów uzyskałam nie numer księgi, ale, jak to drzewiej bywało, nazwę „Osada Władystawów”. I nazwisko właścicieli. W wydziale ksiąg wieczystych miła pani pracownice odszukała dla mnie aktualny numer księgi, pokręciła głową i zaprosiła do archiwum na dłuższe poszukiwania.

Księga – kilkadziesiąt stron zapisanych kunsztownie wykaligrafowanym maczkiem – opisywała nieruchomości składającą się z około dwudziestu działek należących do kilkunastu właścicieli. Każdy kolejny wpis zajmował dwie strony. Z punktu widzenia dzisiejszego stanu prawnego było to wiele różnych nieruchomości, wszystkie w jednej księdze. Ale która stanowiła „moją” działkę? Oznaczenia były wszak zupełnie inne.

Rozpoczęłam śledztwo. Gdzieś na 40 stronie trafiłam na nazwisko zbliżone do nazwiska właściciela. Imię się zgadzało, imię współmałżonki również. Doszłam do wniosku, że nazwisko uległo zniekształceniu w burzach dziejowych. Działka miała tu inny numer i powierzchnię równą 300 sążniom kwadratowym. Z tym nie miałam problemu, sążeń ma swój metryczny przelicznik i mogłam potwierdzić „tożsamość” obiektu. Księga zawierała nawet wartość działki aktualną na 1933 rok: 300 rubli srebrem. To nie

przydało mi się, niestety, na nic. Nie wiedziałam, jak sprawdzić kurs srebrnego rubla, który przecież nawet w 1933 roku nie był już walutą obiegową (dlaczego więc jej użyto? Nowa zagadka!). A szkoda, takie przeliczenie to byłby ciekawy eksperyment rzeczoznawczy.

W 1936 roku właściciele już nie żyli, a wzmiankowaną działkę przejęły w spadku ich córki. Była to ostatnia notatka jej dotycząca. Zdobycie tych informacji kosztowało mnie blisko godzinę ślęczenia w fascynujących dokumentach.



Prawo czwarte: Nie wolno dziwić się niczemu

Ani temu, że działkę o powierzchni równiutko 1 000 m² sprzedano za 38 336 złotych i 75 groszy, bo każdy ma inną percepcję liczb.

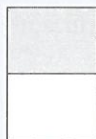
Ani temu, że śliczną willę w podwarszawskiej miejscowości ktoś kolejny sprzedaje za bezcen – bo działa tu nie znany ci czynnik cenotwórczy („Pani, a kto by chciał mieszkać w nawiedzonym domu?”).

Ani niczemu innemu, bo taka jest mistyka wycen i magia zawodu, że za każdym rogiem wpadniesz na NIESPODZIEWANE. □

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.

Z PRASY

Fragmety wywiadu red. Małgorzaty Alterman z Dietrichem von Kyaw, szefem misji Niemiec przy Unii Europejskiej:

M. Alterman: W Polsce są liczne głosy, że musimy użyć specjalną regulację dotyczącą prawa zakupu ziemi przez cudzoziemców.

D. von Kyaw: Prawo unijne mówi wyraźnie, że każdy obywatel Unii ma prawo zakupu ziemi na całym terytorium Unii. Zdajemy sobie jednak sprawę, szczególnie my, Niemcy, jakie emocje budzi w Polsce ten problem. Spotkał się z nim w innych krajach. Wszystkim się zdawało, że Niemcy ich wykupią. I nic.

Zrozumiemy, jeśli będziecie potrzebować czasu, by złagodzić strach. Ponadto w okresie przejściowym podniesie

się standard życia w Polsce i cena ziemi wzrośnie na tyle, że jej nabycie nie będzie już tak opłacalne dla cudzoziemców.

Wszelkie ograniczenia w zakupie ziemi będą jednak przejściowe i dotyczyć będą też waszych obywateli. Przekonali się o tym np. Austriacy. Po żmudnych negocjacjach wywalczyli, że czasowo w niektórych atrakcyjnych regionach górskich prawo do zakupu ziemi mają tylko miejscowi. Dotyczy to zarówno mieszkańców Monachium, jak i Wiednia.

M.A.: Duńczycy w sprawie zakupu domów letniskowych przez cudzoziemców jednak nie ustąpili.

D.K.: Rzeczywiście, Dania jest wyjątkiem i Unia żałuje, że na niego pozwoliła. Nie dotyczy to jednak gruntów rolnych czy ziemi pod zabudowę przemysłową.

„Gazeta Wyborcza”, 25.02.1998 r.

Fragmety rozmowy z Tadeuszem Kossem, wiceprezesem Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości:

Iwona Szpala: Reprywatyzacji nie ma ósmy rok. Przymierzały się do niej kolejne Sejmy. Do tej pory kończyło się na komisjach, projekty grzęzły w ministerialnych biurkach. Jaki jest dzisiaj klimat wokół ustawy?

T. Koss: Najlepszy z możliwych. Szybka reprywatyzacja wymusza sytuacja międzynarodowa i nasze europejskie apeyty. (...)

I.Sz.: Dziś rząd i parlament przymierzają się do tzw. dużej ustawy, która obejmie całą Polskę. Co z Warszawą?

T.K.: Obstawiamy przy tym, by prywatyzację gruntów warszawskich połączyć z tzw. dużą ustawą. Rozmawialiśmy o tym z wiceministrem skarbu Krzysztofem Łaszkiwiczem. Ma to samo zdanie. Wiem, że do koncepcji przekonał już premiera i rząd. Chwała za taką decyzję. (...)

I.Sz.: Co w praktyce oznacza „zwrot nieruchomości w naturze, wszędzie tam, gdzie jest to możliwe”?

T.K.: Posłużę się statystykami. W Warszawie na skarb państwa przeszło 17 tys. zabudowanych nieruchomości. Z tego zniszczonych było 9,1 tys., 4,2 tys. ocalało, resztę odbudowano głównie z pieniędzy prywatnych. Jaki z tego wniosek? Tysiące przedwojennych kamienic i willi zupełnie niepotrzebnie tkwi w postkomunistycznym jasyrze. Nie ma żadnych przeszkód, by je zwrócić.

I.Sz.: Jak ustawodawca zamierza potraktować te kamienice, w których lokale sprzedano najemcom?

T.K.: Ustawa nie chce czynić następnych krzywd. Tam, gdzie mieszkania już sprzedano, właściciel będzie miał wybór. Odzyska część należącą do gminy, a za resztę dostanie odszkodowanie albo nieruchomość zamienną. Niewykluczone, że będzie mógł zrezygnować ze swoich praw w zamian za odszkodowanie. To zapewne zadowoliliby starszych ludzi, którzy nie mają komu zapisać majątku. (...)

I.Sz.: Na jaką formę odszkodowania mogą liczyć ci, którym nie można zwrócić przedwojennej własności?

T.K.: Projekt daje dawnym właścicielom akcje prywatyzowanych przedsiębiorstw. Będą mogli za nie kupić nieruchomości z katalogu mienia zamiennego. Taki katalog mają obowiązek przygotować gminy i wojewoda.

I.Sz.: Czy uchwalenie ustawy położy kres próbom podważania aktów notarialnych przez dawnych właścicieli wszędzie tam, gdzie skarb państwa albo gmina sprzedała wcześniej nieruchomość?

T.K.: Tak, jeśli dawny właściciel zdecyduje się skorzystać z ustawy reprywatyzacyjnej. Nie, jeśli wybierze drogę administracyjną i będzie podważał decyzje o przejęciu na skarb państwa. Wcześniej Urząd Mieszkalnictwa musi uznać jego racje, a to otworzy mu drogę do unieważnienia aktów notarialnych.

I.Sz.: Jak Unia (Właścicieli Nieruchomości – przyp. M.J.) ocenia próby podważania aktów notarialnych?

T.K.: Nie uważamy tego za najlepsze rozwiązanie. Nie można jednak ograniczać konstytucyjnych praw obywateli. A to konstytucja gwarantuje każdemu, że może stanąć przed niezawisłym sądem ze swoją sprawą. Jednak, znając warszawskie środowisko dawnych właścicieli, sędzę, że znakomita większość skorzysta z ustawy reprywatyzacyjnej. To ścieżka o wiele łatwiejsza. Nie wiem jednak, czy ustawa zadowolili rodzinę Czetwertyńskich, która wyraźnie dąży do unieważnienia aktu notarialnego, którym ambasada USA weszła w posiadanie ich nieruchomości w Alejach Ujazdowskich.

I.Sz.: Ile czasu trzeba, by zadośćuczynić wszystkim właścicielom gruntów warszawskich?

T.K.: Prawdopodobnie dostaną dwa lata na złożenie wniosków. Obliczamy, że po trzech latach ustawa załatwi sprawę.

I.Sz.: Kiedy będziemy mieli samą ustawę?

T.K.: Prace są bardzo zaawansowane. Pod koniec marca powinna znaleźć się w Sejmie. Na razie trwają uzgodnienia rządowe.

„Gazeta Stołeczna” – dodatek warszawski do „Gazety Wyborczej”, 25.02.1998 r.

Prasę przeglądała M.J.

VII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

POZNAŃ 22 (czwartek) – 24 (sobota) października 1998 r.

Temat wiodący:

„Działalność rzeczoznawców majątkowych na rzecz gmin”

MIEJSCE OBRAD

I dzień – 22 października (czwartek)

Aula Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza, ul. Wieniawskiego 1

II i III dzień – 23, 24.10.1998 r. (piątek, sobota)

Oddział Centrum Kongresowego Polskiej Akademii Nauk, ul. Wieniawskiego 17/19.

RAMOWY PROGRAM KONFERENCJI

22.10.1998 r. (czwartek)

15:00 – otwarcie
15:00–17:30 – wystąpienia gości
oficjalnych, inauguracyjny
referat programowy
18:00–19:00 – kolacja
20:00–22:00 – przedstawienie w Operze

23.10.1998 r. (piątek)

9:00–17:00 – obrady plenarne
11:00–11:30 – przerwa na drugie
śniadanie
14:00–15:00 – przerwa na obiad
20:00–22:00 – bankiet w Centrum
Kongresowym PAN

24.10.1998 r. (sobota)

9:00–12:00 – obrady plenarne
12:00–13:00 – podsumowanie
i zakończenie
Konferencji
13:00–14:00 – obiad

Wymóg dostosowania się do najpilniejszych potrzeb spowodował, że hasłem przewodnim Konferencji i jej tematyką będzie szeroko rozumiana działalność rzeczoznawców na rzecz gmin.

Tematyka Konferencji obejmie następujące zagadnienia:

- gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi w świetle aktualnych uwarunkowań prawnych,
- rola rzeczoznawcy majątkowego jako doradcy w procesie gospodarowania przestrzenią,
- podstawy systemowych analiz lokalnych rynków nieruchomości,
- aspekty prawne i organizacyjne wprowadzenia podatku katastralnego,
- struktury organizacyjne gmin i struktura ich zasobów z punktu widzenia czynności rzeczoznawców majątkowych.

Problematyka VII Konferencji będzie przedstawiona w formie referatów zamówionych przez uczestników Konferencji i przyjętych przez Radę Programową.

Komitet organizacyjny uprzejmie prosi o nadsyłanie do dnia 15.04.1998 r. zgłoszeń – propozycji opracowania referatów odpo-

wiadających tematowi VII Konferencji. Oczekiwane jest podanie przez Autora (Autorów) tytułu i proponowanych tez referatu. Zgłoszenia należy przesłać na adres Sekretariatu Konferencji.

Zgłoszenia uczestnictwa prosimy dokonać na załączonym wewnątrz numeru formularzu do dnia **15 maja 1998 r.** Komunikat Nr 2 będzie przesłany osobom, które nadesłały zgłoszenie w w/w terminie.

Ewentualne dodatkowe informacje można uzyskać w sekretariacie Konferencji, te. 061-820-70-81 w. 258, kol. Krystyna Ciszak, w godz. 10⁰⁰–14⁰⁰ lub u kol. Zdzisława Maleckiego, tel. 0601-77-52-18.

Gospodarzami Konferencji będą obydwie Stowarzyszenia działające na terenie Wielkopolski, tj.:

- Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu oraz
- Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział Terenowy w Poznaniu.

Zarząd Polskiej Federacji Stowarzysze Rzeczoznawców Majątkowych zaprasza do udziału w Konferencji, także w imieniu jej poznańskich organizatorów, którzy, jak należy sądzić, dołożą starań, aby kolejna Konferencja spełniła oczekiwania uczestników.

Komitet organizacyjny VII KCRM
61-655 Poznań, ul. Gronowa 20 p. 225
tel. (0-61) 820 70 81 w. 258

Z ŻYCIA FEDERACJI

Na spotkaniu z przedstawicielami banków, które odbyło się w biurze Federacji **11 grudnia 1997 r.** i było poświęcone kształceniu rzeczoznawców dla potrzeb bankowych, przedstawiciel PKO SA przekazał na ręce prezydenta Federacji plik operatów szcunkowych, zawierających szereg istotnych wad. Wymienić tu można przykładowo błędne nazewnictwo operatu szcunkowego (np. raport z wyceny, opinia), brak opisu stanu prawnego nieruchomości i jego analizy pod kątem sporządzonej wyceny, stosowanie bez uzasadnienia szacunku opartego na podejściu kosztowym zamiast metod rynkowych, błędne dokumentowanie aktów posiadania nieruchomości, nie stosowanie się do Standardów Zawodowych PFSRM.

11 grudnia 1997 r. odbyło się w Warszawie plenarne posiedzenie członków Komisji Arbitrażowej Federacji. Głównym tematem obrad było omówienie zmian w regulaminie działania Komisji przed ich przedłożeniem Radzie Krajowej Federacji oraz relacji pomiędzy Komisją a powstającą przy prezesie Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Komisją Odpowiedzialności Zawodowej.

Na Nadzwyczajnym Walnym Zejeździe Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu dokonano wyboru nowych władz. Prezesem stowarzyszenia został p. Jerzy Adamczak, wiceprezesem p. Edward Sawiłow, sekretarzem p. Lech Bomerski, a skarbnikiem p. Ireneusz Szczeszak. Pozostali członkowie Zarządu to pp. Zofia Wysocka-Puchała, Stanisław Cegielski i Bogumił Bryl.

Członkowie zarządu Federacji uczestniczyli **5 i 6 stycznia** w konferencjach uzgadniających zorganizowanych przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, a związanych z ostatecznym przyjęciem projektów aktów wykonawczych do Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

PFSRM jako Sekretariat Sieci Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Europy Środkowej i Wschodniej CEEVAN wydała standardy zawodowe krajów członkowskich w języku angielskim oraz opracowała stronę CEEVAN w internecie (<http://www.ceeivan.com.pl>). Strona internetowa CEEVAN zawiera informacje o celach i zadaniach sieci, jej władzach i sekretariacie. Przedstawia historię sieci oraz podstawowe informacje o członkach. Standardy CEEVAN są dostępne w bibliotece w biurze PFSRM. Zostały one również rozesłane do wszystkich krajów członkowskich sieci oraz Appraisal Foundation (Fundacji Wyceny) w USA.

Z żalem żegnamy Henryka Mackiewicza, Kolegę i Przyjaciela, członka Komisji Rewizyjnej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, członka Komisji Kwalifikacyjnej przy prezesie Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Zmarł w dniu 4 stycznia 1998 r. w Toruniu.

Prezydent Federacji Andrzej Kalus skierował do Prezesów Sądów Wojewódzkich projekt programu Studium Rzeczoznawstwa Sądowego z prośbą o zgłoszenie uwag. Projekt studium opracowany został przez Zdzisława Małeckiego, zaś pierwsze zajęcia na studium zaplanowano na marzec br.

Na apel zarządu Federacji 22 stowarzyszenia zgłosiły łącznie 150 kandydatów do nowo powoływanych Komisji Kwalifikacyjnej i Odpowiedzialności Zawodowej. Kilkakrotnie przewyższa to potrzeby kadrowe tych Komisji. Dodatkowym efektem tej akcji jest ujawnienie się koleżanek i kolegów chętnych do pracy na rzecz naszego środowiska. Ostateczne wybory kandydatów do Komisji odbędą się najprawdopodobniej na przełomie marca i kwietnia br.

Prezydent PFSRM Andrzej Kalus na seminarium zorganizowanym **22 stycznia** przez Związek Banków Polskich przedstawił opracowany przez zespół Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych projekt Regulaminu określania wartości bankowo-hipotecznego (patrz str. 16–18).

W dniu **3 lutego** w biurze PFSRM odbyło się spotkanie przedstawicieli Zarządu Federacji: prezydenta Andrzeja Kalusa i wiceprezydenta Mieczysława Prystupy z Agnieszką Drewicz-Tułodziecką, prezesem Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego. W trakcie spotkania zaprezentowano „Regulamin określania wartości bankowo-hipotecznego nieruchomości” opracowany przez Fundację i wysłuchano uwag do projektu. Obecnie dyskusji podlegają trzy projekty regulaminu opracowane przez zespoły powołane przez Związek Banków Polskich, ww. Fundację oraz Federację. We wszystkich projektach zakłada się udział rzeczoznawców w szacowaniu nieruchomości dla potrzeb banków hipotecznych. Najprawdopodobniej w marcu dojdzie do roboczego spotkania członków tych trzech zespołów w celu wypracowania jednolitego projektu Regulaminu.

24 stycznia w Ustroniu odbył się V Bal Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowany przez Katowickie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Bal miał

cygańską atmosferę – wróżbom i tańcom nie było końca. Obecni byli „cyganie” z całej Polski, co obrazują zdjęcia zamieszczone na III stronie okładki.

☞ W dniach **13–15 lutego br.** w Kazimierzu Dolnym nad Wisłą odbyło się seminarium zorganizowane przez Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych połączone z III Lubelskim Kuligiem Rzecznawców. „Co do kuligu – choć pogoda nie dopisała, to wykładowcy (dyr. H. Jędrzejewski i prof. S. Kalus), jak też sympatyczni uczestnicy potrafili stworzyć tak wspaniałą atmosferę, że nikt nie zwracał uwagi na anomalie pogodowe. W seminarium wzięło udział 100 osób z całej Polski, które świetnie bawiły się w trakcie wieczornych spotkań towarzyskich, podczas zwiedzania zabytków Kazimierza oraz pieczenia kiełbasek przy ognisku” – napisała pani Beata Szykulska, przewodnicząca RSRM w Lublinie.



Uczestnicy seminarium w Kazimierzu Dolnym

☞ **23 lutego 1998 r.** w biurze Federacji obradował zespół ds. ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych. Omawiany podczas spotkania projekt zasad organizacji doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych będzie prezentowany na forum Rady Krajowej Federacji.

☞ Z inicjatywy zarządu Federacji organizowane jest na początku marca br. spotkanie wykładowców prowadzących zajęcia z kandydatami na rzeczoznawców majątkowych i z przedstawicielami tego zawodu na temat wyceny nieruchomości według podejścia dochodowego. Celem spotkania jest wypracowanie założeń do projektowanego nowego standardu zawodowego Federacji dotyczącego tej problematyki.

☞ W dniach **6–7 marca** odbyło się w Warszawie w gmachu Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast pierwsze w tym roku posiedzenie Rady Krajowej Federacji. Na posiedzeniu Zarząd Federacji oraz Komisja Rewizyjna przedstawili sprawozdanie z działalności Zarządu PFSRM

w 1997 roku. Zarząd PFSRM zaprezentował program działania na rok 1998.

Na posiedzenie zostali zaproszeni: p. Danuta Błaszczuk, wicedyrektor Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości z UMiRM oraz p. Józef Racki, prezes Urzędu Geodezji i Kartografii. Pani dyrektor Danuta Błaszczuk przedstawiła członkom Rady stan legislacyjny przepisów wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami i ich wpływ na rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego, a prezes Józef Racki przedstawił aktualny stan przygotowań do założenia katastru nieruchomości i wdrożenia powszechnej taksacji nieruchomości. Ponadto członkowie Rady m.in.:

- rozpatrzyli wniosek Słupskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych o przyjęcie w poczet Federacji,
- przyjęli nowe standardy zawodowe: Wycena nieruchomości zabytkowych, Rzecznawstwo majątkowe oraz zaktualizowali standard Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem,
- przyjęli wzór jednolitej pieczętki rzeczoznawcy majątkowego,
- omówili projekt zmian w regulaminie działania Komisji Arbitrażowej
- omówili koncepcję wdrożenia systemu ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych,
- przedyskutowali możliwości wprowadzenia minimalnych stawek wynagrodzenia rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w strukturach organizacyjnych federacji,
- powołali specjalny zespół ds. utworzenia samorządu zawodowego.

☞ Dr Władysław Brzeski, prezes Krakowskiego Instytutu Nieruchomości i rzeczoznawca majątkowy, został doradcą wicepremiera i ministra finansów Leszka Balcerowicza. Gratulujemy!

☞ Prezydent A. Kalus zwrócił się do Dyr. H. Jędrzejewskiego z UMiRM o wyczerpującą interpretację przepisu art. 155 ust. 1 pkt 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Niektóre izby skarbowe czynią trudności stowarzyszeniom i rzeczoznawcom majątkowym w udostępnianiu danych o transakcjach kupna sprzedaży nieruchomości, nie rozumiejąc przy tym, o jakie „wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe” chodzi – gdyż takowych nie prowadzi się.

☞ Znany jest już temat seminarium organizowanego przez Federację wspólnie z Koszalińskim Stowarzyszeniem Rzecznawców Majątkowych, które odbędzie się na promie podczas podróży do fiordów norweskich w dniach **7–14 czerwca br.:** „Rzecznawca majątkowy jako doradca nieruchomościowy”.

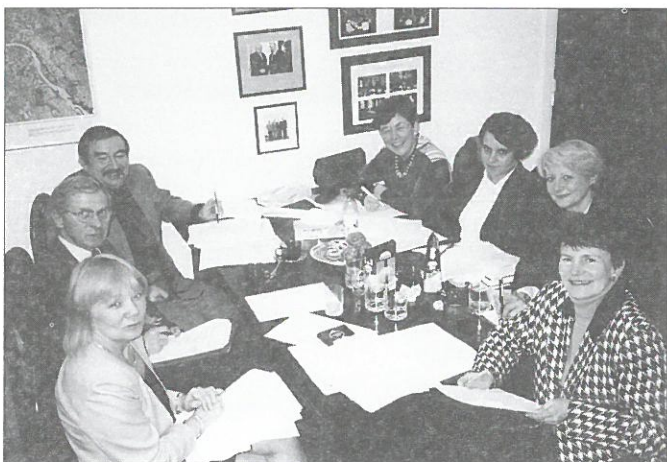
Bliższe informacje na ten temat można uzyskać w biurze stowarzyszenia w Koszalinie, tel. 094/42-77-51 w. 169. □

„LEKSYKON RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO”

Od kilku miesięcy trwają prace nad przygotowaniem książki, która będzie bardzo przydatna rzeczoznawcom majątkowym oraz innym uczestnikom rynku nieruchomości w Polsce. Mowa o „Leksykonie Rzeczoznawcy Majątkowego”.

Przyjęcie szerszego odbiorcy znajduje merytoryczne uzasadnienie: na polskim rynku nieruchomości, na wzór rynków rozwiniętych, występuje przenikanie funkcji zawodowych i rzeczoznawcy często pełnią role zarządców bądź pośredników w obrocie nieruchomości.

Przygotowywany przez zespół specjalistów wyceny pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak „Leksykon” ma pełnić funkcję kompendium wiedzy na temat współczesnej teorii i praktyki wyceny nieruchomości oraz jej uwarunkowań prawnych, ekonomicznych i przestrzennych. Oznacza to, że treść haseł nie może być ogólnikowa i mało przydatna dla odbiorcy.



Prace nad Leksykonem.
Spotkanie zespołu redakcyjnego w biurze PFSRM.

Publikacja adresowana jest zarówno do polskich, jak i zagranicznych odbiorców, szczególnie tych z Europy Środkowej i Wschodniej. Federacja zamierza przetłumaczyć „Leksykon” na inne języki.

Główne obszary wiedzy prezentowane w „Leksykonie” obejmą:

- teorię i metodykę wyceny nieruchomości,
- wycenę przedsiębiorstw,
- prawne elementy wyceny i gospodarowania nieruchomościami,
- ekonomiczno-finansowe podstawy wyceny nieruchomości,
- gospodarowanie przestrzenią z elementami rolnictwa,

- wybrane elementy geodezji z elementami leśnictwa,
- wybrane elementy rachunkowości,
- wybrane elementy ubezpieczeń nieruchomości,
- rozwiązania instytucjonalno-organizacyjne rynku nieruchomości w Polsce i w wybranych krajach,
- podstawy zarządzania nieruchomościami,
- obrót nieruchomościami,
- wycena maszyn i urządzeń,
- wybrane elementy matematyki i statystyki,
- indeks używanych terminów oraz prezentację autorów.

Każdy z wyżej wymienionych obszarów posiada własnego lidera, odpowiedzialnego za dobór haseł, wybór autorów opracowujących hasła oraz terminy dostarczenia opracowanych haseł.

Za główne kryterium doboru haseł przyjęto pragmatyczną użyteczność „Leksykonu”, który, pełniąc funkcję kompendium wiedzy, ma zawierać wyczerpujące informacje, zawarte dotychczas w kilku podręcznikach.

Nadrzędną zasadą „Leksykonu Rzeczoznawcy Majątkowego” jest prezentacja aktualnego stanu wiedzy. Wobec zmiennych uwarunkowań prawnych i instytucjonalno-organizacyjnych zakłada się takie opracowanie haseł, aby prezentowały one trwałe tendencje wynikające z funkcjonowania gospodarki rynkowej, przedstawiały różnorodne możliwości rozwiązań i ich wpływ na omawiany obszar.

Przykładowo: hasło „amortyzacja” powinno zawierać różne definicje amortyzacji (nie tylko amortyzację znaną w rachunkowości, ale także m.in., amortyzację kapitału). Przy omawianiu podstaw naliczania amortyzacji należy podać wykładnię występującą w krajach zachodnich w odniesieniu do aktualnych rozwiązań zastosowanych w Polsce, a wynikających z odpowiedniego Zarządzenia Ministra Finansów z zaznaczeniem występujących tendencji (tu: ograniczenia składników majątkowych nie stanowiących podstaw naliczania odpisów amortyzacyjnych).

Przygotowywane obecnie wydawnictwo traktowane jest jako pierwsze opracowanie. Oznacza to, że będą następne, kolejne wersje „Leksykonu”. Ma to merytoryczne uzasadnienie – problematyka podejmowana w „Leksykonie” podlega ciągłym zmianom: zmienia się prawo, ewolucji podlega również teoria wyceny, występują zmiany w warunkach funkcjonowania rynku nieruchomości, powstają tendencje w kierunku wykształcenia się polskiej szkoły wyceny nieruchomości.

Leksykon będzie wydany w roku 1998. □

Na podstawie informacji
prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – M.J.

Minimalna wysokość stawki godzinowej dla rzeczoznawców majątkowych

Rada Krajowa PFSRM na posiedzeniu w dniu 7 marca 1998 r. przyjęła uchwałę o minimalnej wysokości stawki godzinowej dla rzeczoznawców majątkowych działających w strukturach PFSRM (będących członkami sfederowanych stowarzyszeń). Stawka jest obliczana na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 18.12.1975 r. w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym (Dz.U. nr 46, poz. 254 z późn. zm.) i wynosi **26,60 zł**.

Stawka ta będzie aktualizowana co kwartał i publikowana w „Rzeczoznawcy Majątkowym” i Biuletynie Informacyjnym wydawanym przez PFSRM. W uchwale Rada Krajowa określiła jako zalecane do powszechnego stosowania następujące zasady obliczania ceny usługi sporządzenia operatu szacunkowego:

$$C = R + Km + Ko + Z$$

gdzie:

- C** – cena usługi polegającej na wykonaniu operatu szacunkowego
- R** – robocizna obliczona jako iloczyn nakładu czasu i stawki przyjętej na podstawie w/w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości
- Km** – koszty materiałowe np. koszt fotografii, map, kserokopii
- Ko** – koszty ogólne
- Z** – zysk ustalany jako % (R+Ko)

We wzorze tym wszystkie elementy są umowne, oprócz ustalonej co kwartał stawki godzinowej. □

W dniu 4 stycznia 1998 r. odszedł od nas nagle nasz Kolega i Przyjaciel inż. HENRYK MACKIEWICZ

Odszedł w pełni sił zawodowych. Do ostatnich chwil życia aktywnie pracował i działał w Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych w Toruniu, Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych oraz Oddziale Toruńskim Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa.

Henryk Mackiewicz urodził się w 1934 r. w Jabłonowie Pomorskim, gdzie spędził lata młodości. Studia ukończył w roku 1968 w Wyższej Szkole Inżynierskiej w Bydgoszczy, uzyskując dyplom inżyniera mechanika. Wcześniej rozpoczął pracę w Biurze Projektów Przemysłu Włókien Sztucznych jako projektant, a następnie w Bydgoskim Przedsiębiorstwie Instalacyjnym w Grudziądzu. Wiele lat był na kierowniczych stanowiskach, między innymi kierował Przedsiębiorstwem Remontowo-Budowlanym Gospodarki Komunalnej w Grudziądzu oraz Wojewódzkim Zarządem Inwestycji Rolniczych w Toruniu. Ostatnią pracą, przed przejściem na wcześniejszą emeryturę, była praca na stanowisku Dyrektora Centrum Usług Techniczno-Organizacyjnych Budownictwa PZITB w Toruniu. Przez ostatnie 20 lat był wybierany do różnych władz w Oddziale Toruńskim PZITB.

Kolega Henryk Mackiewicz miał uprawnienia budowlane w specjalności elektrycznej, był również rzeczoznawcą-mykologiem oraz rzeczoznawcą majątkowym od początku istnienia tego zawodu (nr uprawnień 19).

W ruchu rzeczoznawców majątkowych był jednym z najaktywniejszych. Współpracował w utworzeniu Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Toruniu. Stworzył warunki i zabiegał, aby jeden z pierwszych egzaminów na uprawnienia zawodowe odbył się w tym mieście. Henryk, był zwolenni-

kiem zorganizowania Ogólnopolskiej Federacji Rzeczoznawców i brał czynny udział w jej tworzeniu.

Henryk Mackiewicz znał swój zawód. Dość szybko opanował współczesną wiedzę o wycenach nieruchomości. Wykonywał dużo operatów dla instytucji państwowych, samorządowych i prywatnych. Zawsze „bez wpadki”, rzetelnie i rzeczowo. Henryk miał autorytet.

Do Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości został oddelegowany przez Zarząd Główny PZITB. W posiedzeniach zespołów egzaminacyjnych uczestniczył 36 razy. Najwięcej ze wszystkich członków Komisji – sześć razy – przewodniczył Zespołom. Był wymagającym egzaminatorem, ale jakże ciepłym i pogodnym. Jego uśmiech i zawsze pogodna twarz pomagały zdającym.

Miałem okazję być na egzaminach razem z Henrykiem. Stwarzał zawsze miłą i koleżeńską atmosferę. Mając wielkie poparcie, został dwukrotnie wybrany do Komisji Rewizyjnej. Zawsze wykonywał prace społeczne z pełnym zaangażowaniem, chętnie i z uśmiechem. Był pryncypialny i rzeczowy.

Tak się złożyło, że w ostatnich trzech zespołach egzaminacyjnych byliśmy razem. Zamość, Wrocław i Kraków. Jakże nam się współpracowało znakomicie. Zawsze była serdeczna atmosfera. Pomagał mi, jako sekretarzowi Zespołu, w uporządkowaniu dokumentów egzaminacyjnych.

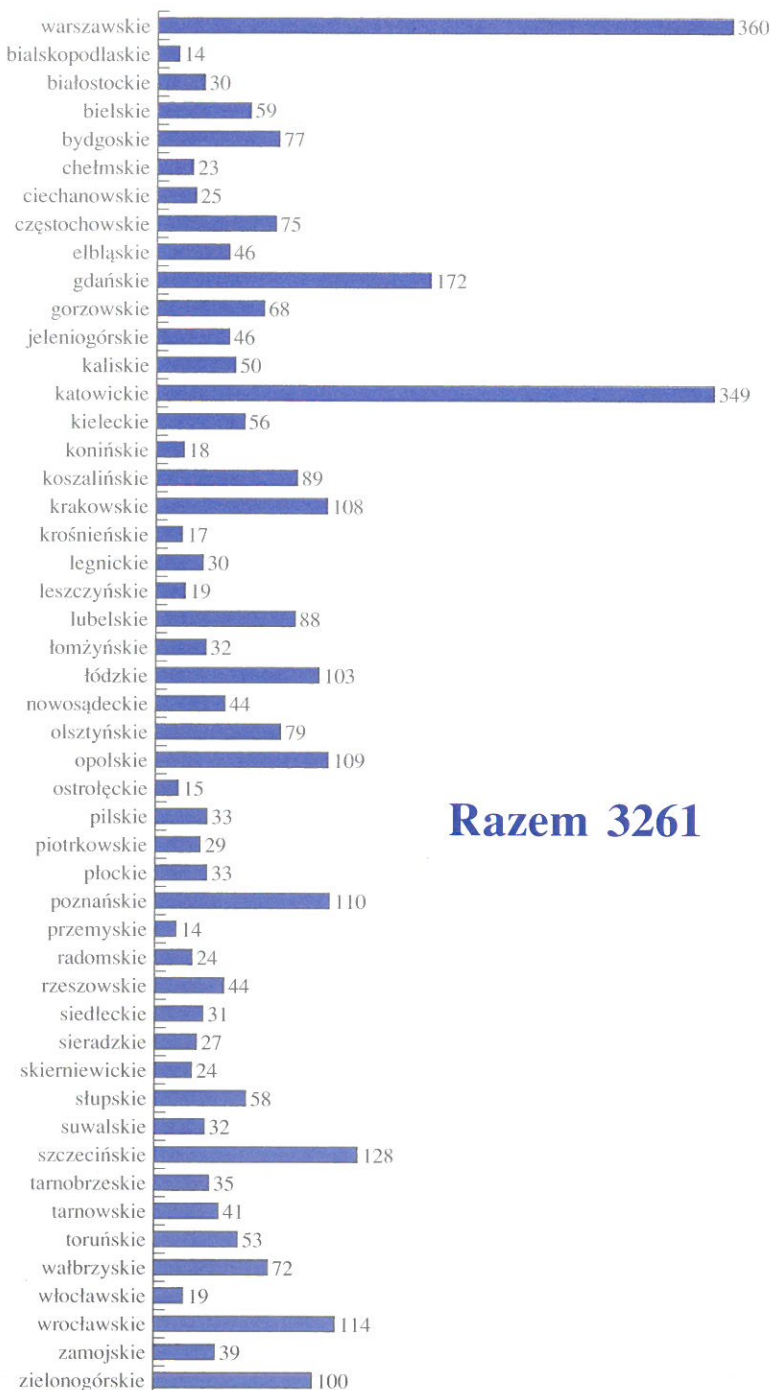
Odszedł od nas nagle. Żegnałem Henryka w imieniu Federacji i wszystkich kolegów rzeczoznawców. Zostanie w naszej pamięci na zawsze.

Wacław Baranowski

UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Andrzej Kobyłecki

Liczba rzeczoznawców z uprawnieniami MGPIB, stan na dzień 31.12.1997 r.



Razem 3261

Lista rzeczoznawców z uprawnieniami zawodowymi w zakresie szacowania nieruchomości c.d. (stan na 30.06.1997 r.)

WOJEWÓDZTWO OSTROŁĘCKIE

Bogusław Suska (391), 07-200 Wyszaków, Pułtуска 149 m. 10
 Jan Podbielski (743), 07-300 Ostrów Maz., Chabrowa 11
 Andrzej Woźniak (1117), 07-410 Ostrołęka, E. Plater 4
 Stefan Zajkowski (1782), 06-200 Maków Maz., Ciecchanowska 3e/39
 Janusz J. Kolakowski (1886), 07-400 Ostrołęka, Brata Żebrowskiego 4/119
 Barbara Wyrębek (1938), 07-409 Ostrołęka, Jaracza 12/45
 Eugeniusz Jackiewicz (1968), 06-200 Maków Maz., Królowej Jadwigi 9
 Bronisław Angielec (1996), 07-400 Ostrołęka, Traugutta 4a m. 5
 Anna Pokraśniewicz (2041), 07-200 Wyszaków, Obwodowa 18
 Kazimierz Ekert (2200), 07-400 Ostrołęka, Łęczysk 5/7 m. 36
 Sławomir Różański (2206), 07-400 Ostrołęka, 11 Listopada 3/50
 Witold Pakiełła (2231), 07-400 Ostrołęka, Hallera 18/22
 Mieczysław Kaszubowski (2232), 06-300 Przasnysz, Ciecchanowska 37
 Zbigniew Tracz (2436), 07-415 Olszewo Borki, Kordowa 18a

WOJEWÓDZTWO PIŁSKIE

Piotr Wiśniewski (172), 62-100 Wągrowiec, Lipowa 13b m. 2
 Jerzy Surma (294), 64-800 Chodzież, Oleśnica 10/1
 Zbigniew Fialek (695), 64-920 Piła, Żeromskiego 111a
 Krzysztof Furman (696), 64-920 Piła, M. Kolbe 28/10
 Stanisław Komorowski (697), 64-920 Piła, Śniadeckich 22b/5
 Jacek Maćkowiak (699), 64-720 Lubasz, Sławno 16/17
 Jerzy Murias (700), 64-980 Trzcianka, Os. Słowackiego 6/16
 Jaromir C. Nowak (701), 62-100 Wągrowiec, Łęgowo 66
 Aleksander Szymków (703), 64-920 Piła, Asnyka 1b/8
 Wacław Tuchołka (704), 64-980 Trzcianka, Mickiewicza 44
 Jan Tyma (705), 64-920 Piła, Al. Wojska Polskiego 35b m. 36
 Teresa Wicińska (706), Piła, 64-920 Piła Al. Wojska Polskiego 3 m. 22
 Ryszard Zieliński (707), 64-920 Piła, Bema 15
 Janusz Maćkowiak (822), 78-600 Wałcz, Partyzantów 44
 Teresa Domżańska (892), 64-810 Kaczory, Os. Przylesie 1 m. 1
 Edmund Berendt (1546), 64-920 Piła, Boh. Stalingradu 12/13
 Cyryl Dobecka (1547), 64-920 Piła, Łowiecka 4/20
 Ireneusz Krupka (1550), 64-920 Piła, Krasińskiego 10
 Mieczysław Kubisz (1551), 62-100 Wągrowiec, Kościuszki 37
 Piotr Majchrzak (1552), 64-920 Piła, Wiosny Ludów 2a
 Grzegorz Minkwicz (1553), 64-920 Piła, Mickiewicza 109b m. 6
 Roman Paluczak (1554), 64-800 Chodzież, Kochanowskiego 20
 Mirosława Pągowska (1555), 64-920 Piła, Bydgoska 59/48
 Stanisław Szatanik (1556), 64-920 Piła, Żelazna 4
 Grażyna Śmigielka (1557), 64-920 Piła, Łowiecka 4/33
 Elżbieta A. Wojciechowska (1559), 64-920 Piła, Trentowskiego 17/13
 Aleksy Zalwert (1560), 64-800 Chodzież, Tuwima 1
 Maria Hęcka (1739), 64-700 Czarnków, Os. Parkowe 16b m. 15
 Andrzej Nowak (1805), 64-610 Rogoźno, Sądowa 2/10
 Tomasz Ossig (2380), 64-920 Piła, Al. Piastów 11/92
 Halina Łakowicz (247), 864-920 Piła, Mickiewicza 990/1
 Piotr Magdziarz (2588), 64-720 Lubasz, Wiejska 11
 Jan Malenda (2589), 64-700 Czarnków, Os. Parkowe 24/5

WOJEWÓDZTWO PIOTRKOWSKIE

Elżbieta Keller-Barabasz (38), 97-300 Piotrków Tryb., Al. 3 Maja 6/2
 Marek Kociubiński (317), 97-200 Tomaszów Maz., O. Lange 22 m. 38
 Stanisław Dawidczyk (371), 97-200 Tomaszów Maz., Tulipanowa 17a

Stefan Golaszewski (400), 97-200 Tomaszów Maz., Różana 17
 Józef Długaj (565), 97-400 Belchatów, Zagłoby 6
 Agnieszka Jackowska (769), 97-140 Koluski, Józefa Bema 12
 Anna Kopertowska (772), 97-300 Piotrków Tryb., Polna 60a bl. 40 m. 18
 Jacek Socha (780), 26-300 Opoczno, Westerplatte 9 m. 11
 Paweł Smejda (1065), 97-200 Tomaszów Maz., Kwiatowa 17 m. 8
 Marek Szewczyk (1613), 97-300 Piotrków Tryb., Kostromska 66 m. 35
 Stanisław Ksyta (1811), 26-300 Opoczno, Wola Żalężna 15
 Danuta Piechorowska (1987), 97-500 Radomsko, Telimieny 23
 Urszula Bukowska (2009), 97-500 Radomsko, Jagiellońska 57b/19
 Mieczysław Dąbrowski (2010), 97-500 Radomsko, Słowackiego 15a
 Zofia Kaczmarek (2011), 97-300 Piotrków Tryb., Krakowskie Przedmieście 32e
 Zbigniew Kula (2013), 97-400 Belchatów, Opalowa 29
 Małgorzata Majczyna (2016), Piotrków Tryb., Wiślana 1/4
 Tadeusz Patura (2017), 97-300 Piotrków Tryb., Bystra 58
 Leszek Szysła (2018), 97-500 Radomsko, Brzeźnicka 39/22
 Mirosława Wojna (2228), 97-315 Tuszyń, Górki Duże, Polska Wola 72
 Jan Lewandowski (2322), 97-400 Belchatów, Turkusowa 5/15
 Marian Grzesik (2495), 26-300 Opoczno, Partyzantów 59 m. 1
 Ewelina Kustroń (2631), 97-300 Piotrków Tryb., Witosa 97

WOJEWÓDZTWO PŁOCKIE

Janusz Przedpełski (44), 09-402 Płock, Stodółkiewicza 13
 Iwo Betke (49), 09-400 Płock, Piasta Kołodziejka 3/27
 Mirosława Kalinowska (138), 09-400 Płock, Wł. Hermana 1 m. 73
 Kazimierz Kokoszczyński (261), 09-400 Płock, Płoskiego 6/35
 Tadeusz Skrzypczyński (322), 09-500 Gostynin, Kilińskiego 7a m. 8
 Wojciech Szumde (392), 09-409 Płock, Czwartaków 4/98
 Stanisław Szafraniec (578), 09-400 Płock, Wolskiego 2 m. 8
 Wojciech Rzeszotarski (1063), 09-200 Sierpc, Sucharskiego 10 m. 26
 Krystyna Rogozińska (1274), 99-100 Łęczyska, Kaliska 14 m. 16
 Edward Mikołajczyk (1294), 99-301 Kutno 3, Batorego 9 m. 71
 Jerzy Raniszewski (1507), 09-409 Płock, Sucharskiego 2 m. 5
 Adam Iller (1531), 09-200 Sierpc, Bema 1b
 Grażyna Obara-Lubowiecka (1537), 99-301 Kutno, Grunwaldzka 12c m. 28
 Jacek Antczak (1667), 09-402 Płock, Dworcowa 12a m. 6
 Zbigniew Dąbrowski (1668), 09-200 Sierpc, Jana Pawła II 36/29
 Andrzej Knap (1673), 09-400 Płock, Piasta Kołodziejka 3 m. 22
 Anna Kowalska (1674), 09-400 Płock, Królowej Jadwigi 2/67
 Małgorzata Kroczeńska (1675), 09-409 Płock, Sucharskiego 3 m. 17
 Jolanta J. Maciejewska (1677), 09-200 Sierpc, Konstytucji 3 Maja 51
 Anna Z. Mysiak (1679), 09-400 Płock, Gwardii Ludowej 15 m. 4
 Iwona Piotrowska-Moniuk (1680), 09-400 Płock, Dobrzyńska 11 m. 6
 Paweł Sobka (1681), 09-409 Płock, Szarych Szeregów 26/2
 Maria Gruszczelak-Kutno (1884), 99-100 Łęczyska, M. Konopnickiej 8c/16
 Anna Zgorzelska (2214), 09-402 Płock, Rzeczna 5
 Małgorzata Kowalczyk (2290), 99-300 Kutno, Śniadeckich 10/39
 Barbara Piosik (2398), 09-400 Płock, Tysiąclecia 7 m. 13
 Wojciech Jasiński (2424), 09-407 Płock, Heweliusza 1
 Zofia Kokoszczyńska (2425), 09-402 Płock, Chabrowa 23
 Elżbieta Chrzastek (2473), 99-300 Kutno, Krzywa 22

WOJEWÓDZTWO POZNAŃSKIE

Zdzisław Małecki (20), 60-864 Poznań, Jeżycka 21 m. 3
 Wiesław Meszek (87), 61-866 Poznań, Garbary 3 m. 10
 Andrzej Skarzyński (89), 60-658 Poznań, Bonin 6 m. 9
 Maria Anders-Luczeńska (168), 60-667 Poznań, Turkusowa 3/117
 Michał Kosmowski (169), 61-488 Poznań, Rolna 18 m. 4
 Tomasz Lis (170), 62-031 Luboń, Złota 9
 Maciej Mizera (171), 60-728 Poznań, Łukasiewicza 20a/1
 Janusz Walczak (173), 61-142 Poznań, Św. Rocha 6c/5
 Hanna Obremska (174), 60-329 Poznań, Cześniowska 15 m. 10
 Jerzy Dąbek (256), 60-687 Poznań, Os. Batorego 11/16
 Tadeusz Klos (260), 60-301 Poznań, Bolkowicka 13a
 Jerzy Mikołajczak (263), 60-573 Poznań, Niemcewiczka 12a
 Mariusz Gaetner (453), 62-030 Luboń, Dworcowa 2
 Andrzej Jakubowski (454), 60-569 Poznań, Szamarzewskiego 56/31
 Adam Trybusz (463), 60-650 Poznań, Os. B. Śmiałego 15d m. 38
 Jan Rzędziński (536), 61-255 Poznań, Os. Tysiąclecia 64/7
 Piotr Linda (698), 64-510 Wronki, Ratuszowa 7/12
 Bronisław Biedrzyński (734), 61-148 Poznań, Os. Piastowskie 21 m. 79
 Maria Cicha (736), 61-231 Poznań, Os. Jagiellońskie 26 m. 5
 Elżbieta Kordos (739), 63-111 Maniecki, Os. Słowiańskie 42

Edward Matuszak (741), 60-681 Poznań, Os. B. Chrobrego 32/86
 Ryszard Siemianowski (745), 60-473 Poznań, Krynicka 21
 Zbigniew Szczepanik (746), 61-529 Poznań, Wybickiego 3/16
 Dobrosław Wojciechowski (747), 62-030 Luboń, Piotra Skargi 5
 Jerzy Zembal (749), 62-069 Pałędzie k. Poznania, Nowa 17
 Jerzy Banaszak (866), 60-301 Poznań, Jugosłowiańska 50b m. 28
 Mieczysław Hasse (870), 61-226 Poznań, Os. Jagiellońskie 7 m. 10
 Bogdan Husiar (872), 60-195 Poznań, Władysława Belzy 1
 Andrzej Kasprzak (875), 63-100 Śrem, Ostroroga 3
 Teresa Pryl (878), 60-161 Poznań, Newtona 18/15
 Jan Siemiątkowski (879), 61-141 Poznań, Kurnicka 26a m. 1
 Krystyna Szymańska (880), 61-643 Poznań, Os. Zwycięstwa 2/14
 Maria Tierling (881), 60-843 Poznań, Dąbrowskiego 32 m. 6
 Bogdan Walczak (882), 60-687 Poznań, Os. Batorego 39/43
 Krzysztof Wojtysiak (884), 61-251 Poznań, Os. Orła Białego 46 m. 8
 Andrzej Woźniak (885), 61-222 Poznań, Os. Jagiellońskie 115 m. 7
 Ewa Banaś (1134), 60-829 Poznań, Roosevelta 11/12
 Alicja Mikołajczak (1135), 61-042 Poznań, Kolska 9 m. 2
 Anna Poszyler (1136), 60-461 Poznań, Suwalska 1
 Aleksander Scheller (1137), 61-245 Poznań, Os. Rusa 15 m. 15
 Marek Sewkowski (1138), 61-327 Poznań, Marszałkowska 1 m. 5
 Czesław Jerzak (1282), 61-689 Poznań, Os. Przyjaźni 21/140
 Janusz Rajewski (1287), 62-081 Przeźmierowo, Baranowo, Poznańska 6
 Krzysztof Olszewski (1419), 42-790 Sieraków, Ponośów, 1 Maja 29b m. 9
 Ryszard Horla (1468), 61-251 Poznań, Os. Orła Białego 91 m. 10
 Łajma Mieszczanowicz (1470), 61-651 Poznań, Os. Zwycięstwa 28 m. 26
 Wiesław Mstowski (1472), 61-329 Poznań, Głuszyna 219 m. 10
 Maciej Radwan (1474), 61-804 Poznań, MDR Św. Marcina 23
 Hanna Szule (1475), Poznań, Kościelna 48
 Anna Dobrzyńska-Mierostawska (1595), 64-300 Nowy Tomyśl, Os. Batorego 26/3
 Marek Łuczak (1632), 60-465 Poznań, Raczynskiego 82a/7
 Adam Futro (1670), 60-194 Poznań, Leopolda Staffa 45
 Paweł M. Piłujski (1694), 61-677 Poznań, Os. Wichrowe Wzgórze 27e/50
 Ewa Bogdańska (1737), 61-671 Poznań, Orna 27
 Elżbieta Jakóbiec (1741), 60-655 Poznań, Łazurowa 12/6
 Andrzej Maciejak (1804), 62-300 Września, Zamysłowskiego 34
 Ewa Senderowska (1806), 62-090 Rokietnica, Działkowa 5
 Piotr Nowak (1852), 63-000 Środa Wlkp., Os. Jagiellońskie 42/35
 Krzysztof Owsianowski (1853), 61-381 Poznań, Os. Armii Krajowej 105 m. 63
 Mieczysław Świerek (1855), 60-284 Poznań, Sowińskiego 40 m. 8
 Florian Tarandt (1856), 61-816 Poznań, Ratajczaka 36/5
 Grzegorz Tomeczyk (1866), 63-100 Śrem, Kossaka 28
 Roman Białasik (1876), 64-500 Szamotuły, Strumykowa 1/15
 Otton Nowicki (1880), 64-500 Szamotuły, Nowowiejskiego 50
 Janusz Andrzejewski (2115), 61-255 Poznań, Os. Tysiąclecia 70 m. 81
 Bogusław Komoda (2118), 61-656 Poznań, Os. Powstańców W-wy 6k/113
 Maciej Liberkowski (2120), 64-300 Nowy Tomyśl, Os. Batorego 35/13
 Elżbieta Mazurek (2121), 64-330 Opalenica, Os. Centrum 10/26
 Tadeusz Rezulak (2122), 62-200 Gniezno, 3 Maja 7a
 Stanisław Skrzypek (2123), 61-654 Poznań, Sołtysia 38
 Władysław Tuczyński (2126), 62-003 Biedrusko, Zjednoczenia 298/2
 Tomasz Wachowiak (2127), 62-200 Gniezno, 3 Maja 15/6
 Grzegorz Gościński (2132), 62-020 Swarzędz, Os. Raczynskiego 12/16
 Henryk Ławniczak (2138), 61-742 Poznań, 23 Lutego 14 m. 8
 Tomasz Sobczak (2140), 60-439 Poznań, Lemierzycka 17
 Roman J. Wojtynek (2144), 60-571 Poznań, Engestroma 16 m. 48
 Wojciech Ratajczak (2276), 61-675 Poznań, Os. Wichrowe Wzgórze 13/70
 Krystyna Gryśka (2280), 62-300 Września, Pułaskiego 8
 Daria Ziemkowska (2346), 60-744 Poznań, B. Limanowskiego 29/4
 Maria Kubiacyk-Polka (2394), 61-200 Gniezno, Mieszka I 30 m. 5
 Paweł Tasch (2434), 60-326 Poznań, Podkomorska 12/2
 Witold Wielicki (2470), 60-186 Poznań, Lisa Witalisa 8
 Marek Staręga (2534), 61-616 Poznań, Os. Wł. Łokietka 11b/15
 Irena Grzabka (2579), 61-287 Poznań, Os. Czecha 27/9
 Danuta Hoffman (2580), 62-067 Rakoniewice, Pl. Powst. Wlkp. 8
 Zbigniew Jedliński (2582), 60-274 Poznań, Strzecha 9
 Mieczysław Jurek (2583), 60-513 Poznań, Jackowskiego 45d/12
 Jerzy Kaczorowski (2584), 62-300 Września, Fromborska 22/20
 Zofia Lewandowska (2587), 62-200 Gniezno, Strzyżewo Paczkowe 28
 Maria Markiewicz (2590), 61-245 Poznań, Os. Rusa 137/7
 Ryszard Mizeraczyk (2591), 61-654 Poznań, Kmiecka 27
 Zbigniew Pozorski (2594), 61-329 Poznań, Łuszyńska 233
 Arkadiusz Woźniak (2596), 62-300 Września, Wrocławska 2

✓ Zachęcamy do obejrzenia strony Federacji w Internecie: <http://www.pfva.com.pl>. Zawiera ona informacje na temat organizacji (siedziba, struktura, władze Federacji, członkowie zwyczajni i wspierający, cele Federacji i statut), informacje o rzeczoznawcach majątkowych, przepisy prawne dotyczące rzeczoznawców majątkowych, a także kalendarz wydarzeń, Biuletyn FAI oraz wypisy z naszego kwartalnika.

✓ Są już o nabycia w biurze Federacji nowe organizacyjne krawaty i krawatki (dla Pań), które zaprojektował nasz kolega, rzeczoznawca majątkowy Adam Eliasiewicz z Krakowa. Projekt pomógł zrealizować inny kolega – Stanisław Talarski z Leszna, lokując produkcję tych krawatów w firmie Lespin sp. z o.o. Jedwabne krawaty wykonane w serii pilotażowej są bardzo ładne i starannie wykonane.

Dziękujemy wyżej wymienionym kolegom za pomoc.

Przypominamy numer naszego konta:

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

Do nabycia w Biurze Federacji

„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, 7/95 – **po 7,00 zł**,

numery 8/96, 9/96, 10/96, 11/96 – **po 10,00 zł**, nr 12/97, 13/97, 14/97 i 15/97 – **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**

„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@qdn.net.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 Czecharowska, 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. 810-58-13, fax 870-13-84.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska.

Numer oddano do druku w dniu 9 marca 1998 r.

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

Bal SRM w Katowicach USTROŃ '97



Dyr. H. Jędrzejewski jako Cygan warszawski z małżonką. Wróży mu Lucylia Głogowska z Krakowa – też Cyganka.



Od lewej: Janusz Traczyk z Wrocławia, Jadwiga Żurek z Katowic i prof. Mirosław Żak z Krakowa piją popołudniową herbatkę.



Przewodniczący Rady Stowarzyszenia Andrzej Kalus przed przebraniem...

... i po przebraniu.



Pani prezes Zdzisława Ledzion-Trojanowska w chwilę po otrzymaniu z rąk prezesa A. Kalusa nominacji na członka honorowego SRM w Katowicach.

Ale była zabawa!



Weseli Cyganie. Od lewej: Marian Borycki, jego małżonka i Tadeusz Żukrowski (autor zdjęć z balu).



Australia • Belgium • Botswana • China • France



Portugal • Singapore • South Africa • Spain • Tanzania • UK • USA • Zimbabwe

Germany • Holland • Hong-Kong • India • Indonesia • Italy • Japan



Warszawa • Poznań • Kraków

contact Monika Dębska, tel. (+48 22) 826 72 05
fax. (+48 22) 826 98 68



Kenya • Malawi • New Zealand • Nigeria • Poland

