



# Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 2 (17), kwiecień–czerwiec 1998

Cena 12 zł

ISSN 1233-054X

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



**Akty wykonawcze  
do ustawy z 21.08.97 r.  
o gospodarce  
nieruchomościami**

●  
**Wycenić piękno**

●  
**Przegląd  
warszawskiego  
ryнку nieruchomości  
biurowych i handlowych**

●  
**Założenia  
reformy systemu  
opodatkowania  
nieruchomości**

●  
**Wiosenna sesja  
TEGoVA**

Dwór w Oborach, woj. stołeczne (fot. Artur Oleszczuk)

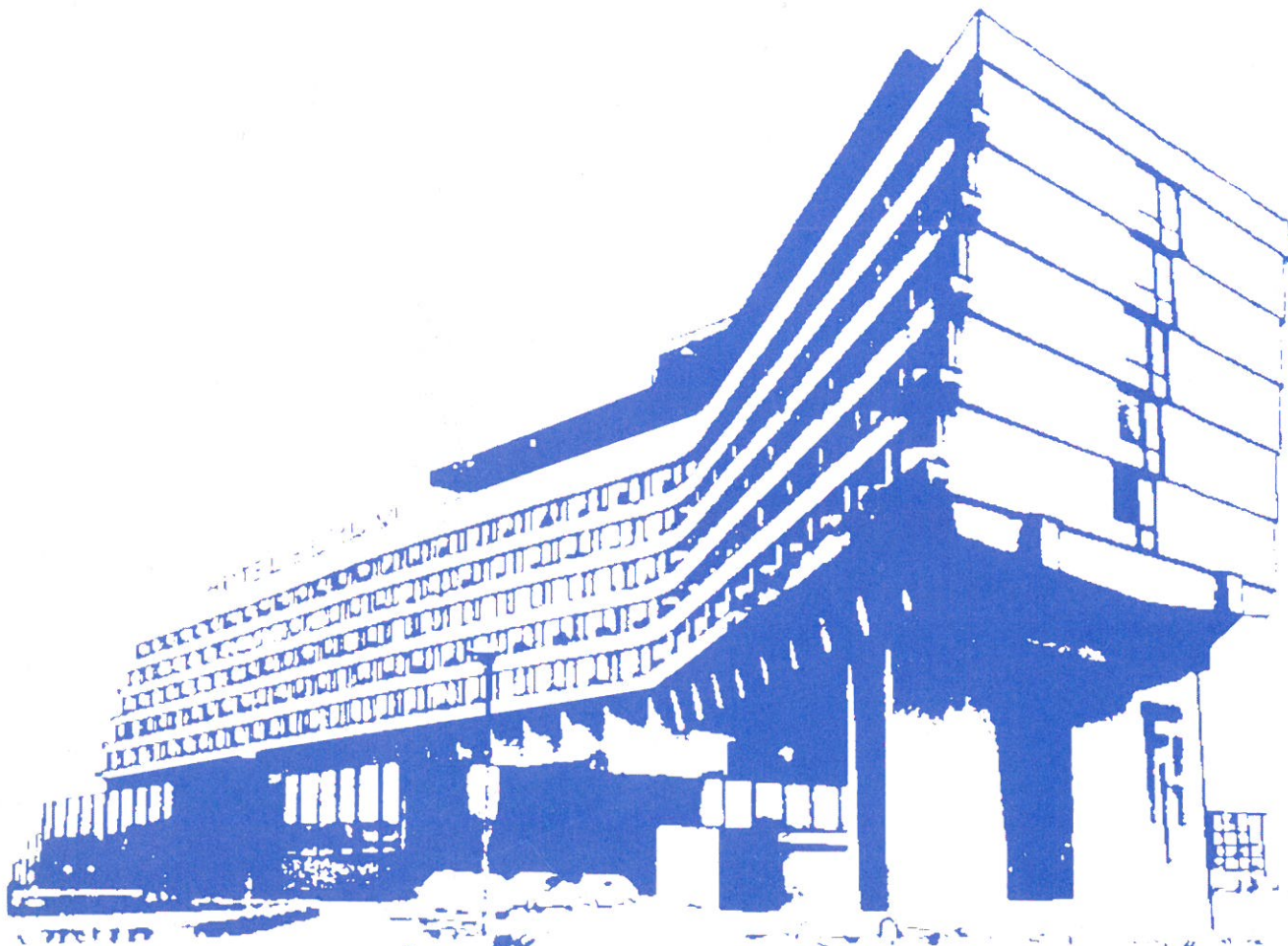


## FORUM HOTEL CRACOW

*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.)*



ul. M. Konopnickiej 28, 30-302 Kraków  
tel. (48 12) 266 95 00, fax (48 12) 266 58 27  
via satellite: tel. (48) 39 12 18 81, fax. (48) 39 12 18 88



## OD REDAKCJI

Drodzy Czytelnicy!

Nadeszły wakacje. Dla jednych to dni wypoczynku, dla innych okres wzmożonej pracy. Ten letni czas zastał nasz kwartalnik w gabinecie odnowy biologicznej. Po małym liftingu można już podziwiać nową twarz „Rzeczoznawcy Majątkowego”. Jak wam się podoba?

Odbiciem prowadzonych w środowisku rzeczoznawców majątkowych debat na temat niektórych standardów zawodowych (np. dotyczących zużycia czy wyceny nieruchomości zabytkowych) są trzy artykuły, które umieściliśmy w dziele poświęconym metodologii wycen. Polecamy także lekturę artykułu prof. Andrzeja Hopfera i Wioletty Lipskiej o założeniach reformy katastralnej.

„Życie jak w Madrycie” - chciałoby się zakrzyknąć na początku kanikuly. U nas namiastkę stolicy Hiszpanii znajdziecie w tekście Magdaleny Kalus o wiosennej sesji TEGoVA. O tym, co szacusię robiły w Norwegii przeczytacie w ciekawej relacji Barbary Mikulicz. Ponadto, jak zwykle, warto pogрузić się w lekturze felietonu satyrycznego autorstwa Ewy Wojciul.

Życzymy wszystkim miłej lektury i udanego wypoczynku.

Redakcja



## SPIS TREŚCI

### PRAWO

*Hanna Skóra*

Akty wykonawcze do ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami – część II .....	2
Kalendarz prawny .....	6

### STANDARDY I METODY WYCEN

*Lech Tarnawski*

Wycenić piękno .....	8
----------------------	---

*Stanisław Kasiewicz*

Wycena przedmiotów niematerialnych i prawnych (PNiP) – część II .....	10
--	----

*Mieczysław Prystupa*

Zużycie: brać większe, mnożyć czy dodawać? .....	12
--	----

*Henryk Hajdasz*

Metodologia określania zużycia obiektów budowlanych .....	16
Humor z operatów szacunkowych .....	17

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI

*Anna Pawlikowska-Piechołka*

Problemy aktywizacji rynku nieruchomości na terenach wiejskich .....	18
---	----

*Małgorzata Kosińska, Dorota Latkowska*

Przegląd warszawskiego rynku nieruchomości biurowych i handlowych .....	22
--	----

### KATASTER

*Andrzej Hopfer, Wioletta Lipska*

Założenia reformy systemu opodatkowania nieruchomości .....	24
--	----

### ZAGRANICA

*Magdalena Kalus*

Wiosenna sesja TEGoVA w Madrycie .....	28
--	----

### FELIETON

*Ewa Wojciul*

Very Important Person, czyli Zamawiający .....	29
--	----

### INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych .....	31
---	----

Komisja Arbitrażowa .....	35
---------------------------	----

Z życia Federacji .....	36
-------------------------	----

*Barbara Mikulicz*

Voss znaczy wodospad .....	39
----------------------------	----



# AKTY WYKONAWCZE DO USTAWY z 21.08.1997 r. O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI – część II

Hanna Skóra

*Dotychczas ukazało się sześć spośród dziewięciu aktów wykonawczych przewidzianych do wydania w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Do aktów wymienionych w poprzednim numerze „Rzecznik Majątkowy” należy dołączyć Rozporządzenie Rady Ministrów z 24 marca 1998 r. w sprawie wykonania przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości (opublikowane w Dzienniku Ustaw nr 44, poz. 262). W poprzednim numerze naszego kwartalnika zostało omówione Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 stycznia br. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, opublikowane w Dzienniku Ustaw nr 9, poz. 30. Poniżej zostały omówione pozostałe wydane rozporządzenia.*

## **Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa**

Jako następne w kolejności (po rozporządzeniu w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy) w Dzienniku Ustaw nr 9 z br. pod pozycją 31 opublikowane zostało rozporządzenie Rady Ministrów z 13.01.1998 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa. Jak sam tytuł wskazuje, w akcie tym sprecyzowano, które nieruchomości uważa się za niezbędne na ww. cele. W praktyce bowiem uznanie nieruchomości za wykorzystywaną na cele obronności i bezpieczeństwa ma istotne znaczenie, gdyż wiąże się przede wszystkim z ustalaniem preferencyjnych opłat z tytułu użytkowania wieczystego – stawka procentowa dla takich nieruchomości wynosi 0,3% ceny nieruchomości, oraz z tytułu trwałego zarządu, gdzie stawka procentowa wynosi 0,1% ceny.

Treść tego rozporządzenia stanowi swoisty wykaz nieruchomości uznawanych za niezbędne na ww. cele. Obecne rozporządzenie rozszerza katalog nieruchomości uznanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa w stosunku do Rozporządzenia Rady Ministrów z 16.07.1991 r. obowiązującego do dnia 1.01.1998 r. Oprócz nieruchomości wykorzystywanych m.in. na poligony, place ćwiczeń, strzelnice, pod obiekty sztabowe – zarówno wojska, jak też i policji, straży granicznej, służby więziennej, państwowej straży pożarnej – a także na siedziby sądów, prokuratur, za niezbędne do ww. celów uznano również nieruchomości wykorzystywane przez jednostki Marynarki Wojennej RP na nabrzeża, porty wojenne oraz pod urządzenia portowe oraz nieruchomości wykorzystywane pod obiekty kierowania, kontroli, nadzoru

i zabezpieczenia cywilnego ruchu lotniczego. Obok enumeratywnego wyliczenia rodzajów nieruchomości wykorzystywanych na powyższe cele szczególne, w rozporządzeniu znalazł się zapis mówiący o tym, że za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa uznaje się również nieruchomości jeszcze co prawda nie wykorzystywane na ww. cele, ale już na nie przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **Rozporządzenie Rady Ministrów z 13.01.1998 r. w sprawie zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości tych nieruchomości**

Dla lepszego zrozumienia regulacji zawartych w tym rozporządzeniu należy przypomnieć, że podstawę prawną wydania tego aktu stanowi art. 212 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Artykuł ten stwarza możliwość uzyskania ekwiwalentu osobom, które w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r. pozostawiły nieruchomości na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa, tzn. na terenach byłego ZSRR, a które na mocy umów międzynarodowych zawartych przez państwo miały otrzymać ekwiwalent za mienie pozostawione za granicą. Przepis ten został przeniesiony z niewielkimi zmianami (wyłączono nieruchomości rolne jako formę ekwiwalentu) z uchylonej ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Okazało się bowiem, że pomimo upływu 50 lat od zakończenia II wojny światowej nie wszystkie roszczenia o ekwiwalent zostały zrealizowane.

Treść obecnego rozporządzenia różni się w sposób zasadniczy od treści obowiązującego do dnia 1 stycznia br. Rozporządzenia Rady Ministrów z 16.09.1985 r., którego postano-



wienia zupełnie nie przystawały do zasad wprowadzanej od 1989 r. w naszym kraju **gospodarki rynkowej**.

Nowe rozporządzenie, odmiennie niż poprzednio obowiązujące, bardzo szczegółowo określa sposób, w jakim następuje realizacja ekwiwalentów oraz podstawowe dokumenty wymagane w tym postępowaniu. Podstawowe zasady realizacji ekwiwalentów pozostały nie zmienione. Tak jak dotychczas, ekwiwalent realizowany jest na wniosek osoby uprawnionej, składany do kierownika urzędu rejonowego. Podtrzymany został zapis, zgodnie z którym realizacja ekwiwalentów następuje jedynie z mienia stanowiącego własność Skarbu Państwa.

Nowością w stosunku do zapisów poprzedniego rozporządzenia jest wyraźny wymóg udokumentowania składanego wniosku oraz enumeratywne wyliczenie niezbędnych dokumentów, którymi są: dowody potwierdzające pozostawienie nieruchomości oraz rodzaj i powierzchnie tych nieruchomości, opis pozostawionych nieruchomości, oświadczenie o dotychczas otrzymanych ekwiwalentach oraz operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym określona jest wartość pozostawionych nieruchomości. Kierownik urzędu rejonowego, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, potwierdza w formie zaświadczenia (jest to kolejna nowość w tym rozporządzeniu) posiadanie uprawnień do otrzymania ekwiwalentu. Realizacja ekwiwalentów, tj. nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, następuje w drodze przetargu.

Jednakże największą chyba nowością występującą w tym rozporządzeniu są zapisy dotyczące określania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą. Należy podkreślić, że ten szczególnie sposób określania wartości został stworzony na potrzeby niniejszego aktu i dotyczy tylko określania wartości tego rodzaju nieruchomości.

Wartość pozostawionych nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie dostarczonego przez osobę uprawnioną opisu nieruchomości. Może to być dokument sporządzony przez organ repatriacyjny podczas repatriacji i dołączony do karty repatriacyjnej, jak też opis wykonany przez samego zainteresowanego. Dla pozostawionych nieruchomości określa się wartość rynkową, a tylko w wyjątkowych sytuacjach wartość odtworzeniową.

Przy określaniu wartości rynkowej uwzględnia się ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne, sprzedawane w porównywalnej miejscowości położonej na terenie Polski, o zbliżonej liczbie mieszkańców i stopniu urbanizacji, do miejscowości, w której położona jest pozostawiona nieruchomość. Natomiast wartość odtworzeniową określa się wtedy, gdy ze względu na rodzaj pozostawionej nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej dlatego, że tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie.

Należy pamiętać, iż przy określaniu wartości odtworzeniowej pozostawionej nieruchomości oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Istotnym jest, że wartość pozostawionej nieruchomości określa się według stanu na dzień jej pozostawienia oraz według

cen i kosztów odtworzenia na dzień wydania zaświadczenia potwierdzającego posiadanie uprawnień do otrzymania ekwiwalentu.

### **Rozporządzenie Rady Ministrów z 10.02.1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu**

Powyższe rozporządzenie zostało opublikowane w Dzienniku Ustaw nr 23 z br. pod pozycją 120. Zastąpiło ono obowiązujące do dnia 1 stycznia br. Rozporządzenie Rady Ministrów z 16 marca 1993 r. regulujące materię uwłaszczeń osób prawnych nieruchomościami.

Zakres regulacji obecnego rozporządzenia nie zmienił się zbyt wiele. Należałoby w tym miejscu przypomnieć, że w dniu 5.12.1990 r. weszła w życie ustawa z 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Na podstawie jej przepisów nastąpiło uwłaszczenie państwowych i komunalnych osób prawnych, tzn. osoby te nabyły z mocy prawa prawo użytkowania wieczystego gruntów, które w dniu 5.12.1990 r. posiadały w zarządzie oraz na własność położone na tych gruntach budynki, inne urządzenia oraz lokale. Należy tu podkreślić, że nabycie własności budynków, innych urządzeń oraz lokali następowało odpłatnie, jeżeli uwłaszczana osoba prawna nie wykazała, że wybudowała je lub nabyła ze środków własnych. Przepisy przewidywały, że nabycie powyższych praw winno być potwierdzone stosowną decyzją administracyjną przez wojewodę, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub przez zarząd gminy, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy.

Ustawa stworzyła również możliwość uwłaszczenia się spółdzielniom, związkom spółdzielczym oraz innym osobom prawnym, z tą różnicą, że uwłaszczenie tych osób następowało na ich wniosek.

Przepisy ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości regulujące kwestie uwłaszczenia zostały przeniesione do ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż, jak się okazało w praktyce, proces uwłaszczenia jeszcze się nie zakończył. Stąd powstała konieczność wydania nowego aktu wykonawczego, który określiłby m.in. szczegółowe zasady i tryb stwierdzania dotychczasowego prawa zarządu państwowych i komunalnych osób prawnych do nieruchomości, a także prawa użytkowania nieruchomości przez spółdzielnie, związki spółdzielcze oraz inne osoby prawne. Ażeby bowiem osoba prawna mogła się uwłaszczyć, musi wykazać, że w dniu 5.12.1990 r. posiadała grunty w zarządzie lub użytkowaniu.

Zasady regulujące powyższe kwestie zamieszczono w rozdziale drugim obecnie obowiązującego rozporządzenia. Zawarto w nim m.in. szczegółowy wykaz dokumentów, na podstawie których dopuszczalne jest stwierdzenie prawa



zarządu nieruchomością, a w przypadku gdy wymienione dokumenty nie zachowały się, przepisy tego rozdziału dopuszczają możliwość stwierdzenia prawa zarządu na podstawie zeznań świadków lub oświadczeń stron złożonych zgodnie z art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego. Również odnośnie do spółdzielni, związków spółdzielczych oraz innych osób prawnych określono rodzaje dokumentów, na podstawie których stwierdza się prawo użytkowania nieruchomości i także w tym przypadku dopuszczono możliwość dowiedzenia istnienia prawa użytkowania poprzez zeznania świadków lub oświadczenia stron.

W rozdziale trzecim rozporządzenia określono szczegółowe zasady i tryb uznawania środków finansowych uwłaszczanych osób prawnych za środki własne tych osób. Powyższa regulacja wiąże się z odpłatnością za nabycie w drodze uwłaszczenia własności budynków, innych urządzeń oraz lokali, jeżeli obiekty te nie były wybudowane ze środków własnych uwłaszczanych osób lub ich poprzedników prawnych. Z tego względu wymieniono w rozporządzeniu rodzaje środków finansowych uznawanych za środki własne państwowych i komunalnych osób prawnych, spółdzielni i innych osób prawnych, a także rozstrzygnięto, jakie rodzaje dokumentów mogą świadczyć o źródłach pochodzenia środków finansowych. Również i w tym przypadku, w razie braku odpowiednich dokumentów, za podstawę do uznania środków finansowych za środki własne osoby uwłaszczanej można uznać oświadczenia kierownika i głównego księgowego.

Przepisy tego rozdziału regulują także szczegółowe zasady i tryb określania wysokości kwot należnych z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali uwłaszczanych osób prawnych oraz rodzaje dokumentów stanowiących dowody w tych sprawach. W tym miejscu należy wrócić do przepisów rozdziału pierwszego wprowadzających zasadę, zgodnie z którą w decyzji stwierdzającej uwłaszczenie państwowych i komunalnych osób prawnych ustala się cenę nieruchomości gruntowej według stanu na dzień 5.12.1990 r. i według wartości na dzień wydania tej decyzji. Natomiast w umowie o oddanie spółdzielniom oraz innym osobom prawnym nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności budynków, innych urządzeń i lokali ustala się cenę nieruchomości gruntowej według stanu i wartości na dzień zawarcia umowy. A zatem, stosownie do powyższych postanowień wysokość kwot należnych z tytułu nabycia własności ww. obiektów przez państwowe i komunalne osoby prawne ustala się według stanu na dzień 5.12.1990 r. oraz według ich wartości na dzień wydania deklaratywnej decyzji. Jest to zmiana w stosunku do poprzednio obowiązujących przepisów, mająca na celu uniknięcie waloryzacji należnych kwot z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali na dzień wydania powyższej decyzji.

W rozdziale tym stworzono również możliwość pomniejszenia tych kwot o wartość nakładów poniesionych przez uwłaszczaną osobę prawną na odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub modernizację budynku.

Rozdział czwarty omawianego rozporządzenia zawiera zasady zabezpieczania wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne.

Ostatni, piąty rozdział zawiera przepisy przejściowe regulujące kwestie sposobu zapłaty kwot należnych z tytułu uwłaszczenia stwierdzonego przed dniem 24.12.1992 r., w tym dniu bowiem weszła w życie ustawa nowelizująca ustawę „uwłaszczeniową” z 29.09.1990 r.

### **Rozporządzenie Rady Ministrów z 17.02.1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu**

Rozporządzenie to zostało opublikowane w Dzienniku Ustaw nr 25 z br. pod pozycją 130. Jest to akt nowy nie mający swojego odpowiednika pod rządami uchylonej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Poza tym przepisy tej ustawy w bardzo wąskim zakresie regulowały materię podziałów nieruchomości, a w związku ze wzrastającym obrotem nieruchomości w dobie gospodarki rynkowej powstała potrzeba zmodyfikowania obowiązujących przepisów oraz wprowadzenia nowych regulacji dotyczących tej sfery.

Podstawowe zasady dotyczące podziałów nieruchomości oraz tryb ich dokonywania zostały zamieszczone w rozdziale pierwszym działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym miejscu należy wspomnieć, iż zgodnie z nowymi rozwiązaniami kompetencje w zakresie przeprowadzania podziałów powierzono organom gminy, gdyż przekształcenia te są uzależnione od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalanych przez rady gmin. Uregulowano również sprawiącą w praktyce wiele problemów kwestię wydzielenia nowych dróg.

Przepisy rozporządzenia regulują w sposób szczegółowy tryb dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposób sporządzania i rodzaje dokumentów wymaganych w tym postępowaniu.

Podział nieruchomości może być dokonany na wniosek osoby, która ma w tym interes prawny albo z urzędu. Do wniosku powinny być dołączone dokumenty wymienione w rozporządzeniu. W przypadku dokonywania podziału nieruchomości na wniosek wymagana jest opinia właściwego organu gminy o zgodności proponowanego podziału z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzono również wymóg opracowania projektu podziału nieruchomości przez osobę posiadającą uprawnienia zawodowe określone w przepisach ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, określając szczegółowo, jakie dane i rozstrzygnięcia winien zawierać projekt podziału. Projekt podziału sporządzony zgodnie z wymogami niniejszego rozporządzenia podlega zatwierdzeniu w drodze decyzji właściwego organu gminy. Po uprawomocnieniu się takiej decyzji następuje utrwalenie na gruncie nowo wyznaczonych punktów granicznych.



## Rozporządzenie Rady Ministrów z 24.03.1998 r. w sprawie wykonania przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości

Rozporządzenie, które zostało opublikowane w Dzienniku Ustaw nr 44 z br. pod pozycją 262, uszczegóławia przepisy zawarte w rozdziale drugim działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami określające podstawowe zasady i sposób dokonywania podziałów i scaleń. W odniesieniu do regulacji obowiązujących do dnia 1 stycznia 1998 r. rozszerzono zakres tych przekształceń również na inne cele określone w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, a nie tylko na cele skoncentrowanego budownictwa mieszkaniowego.

Postępowanie składa się z etapów szczegółowo opisanych w poszczególnych rozdziałach rozporządzenia. Rozdział pierwszy zawiera przepisy ogólne. W rozdziale drugim natomiast ustalono sposób wszczęcia postępowania, precyzując czynności analityczne wójta, burmistrza albo prezydenta miasta przygotowującego projekt uchwały rady gminy o wszczęciu postępowania w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, a także określono minimum dokumentacji, która powinna być dołączona do tego projektu. Uregulowano również sposób poinformowania uczestników postępowania o jego wszczęciu, a także uściślono tryb powoływania rady uczestników scalenia oraz ustalono sposób dokumentowania pracy tej rady.

Rozdział trzeci zawiera tryb opracowania projektu uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości wraz z wykazem niezbędnych dokumentów, które powinien przygotować wójt, burmistrz albo prezydent miasta przed przedłożeniem radzie gminy projektu uchwały. Uściślono również, co powinna zawierać dokumentacja dotycząca stanu dotychczasowego nieruchomości, tj. stanu sprzed przystąpienia do scalania i podziału. W rozdziale tym określono skutki, jakie wywołuje wejście w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, a mianowicie z tym dniem następuje zamiana własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości objętych scaleniem i podziałem na własność lub użytkowanie wieczyste nowo wydzielonych nieruchomości (działek).

Następny rozdział rozporządzenia zawiera opis czynności technicznych, które muszą być wykonane na zlecenie właściwego organu przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia geodezyjne. W tym miejscu rozstrzygnięto również kwestie dotyczące sposobu ustalania granic między nieruchomościami objętymi scaleniem i podziałem, wprowadzając zasadę przyjmowania granic według stanu prawnego lub według ewidencji gruntów i budynków.

Rozdział piąty reguluje zasady wycen nieruchomości. Zgodnie z tymi zasadami należy określić wartość nieruchomości przed scaleniem i podziałem według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości. Natomiast wartość nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału określa się według stanu na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, przy czym uwzględnia się planowane do wybudowania

urządzenia infrastruktury technicznej. W obydwu przypadkach przyjmuje się poziom cen na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

Przepisy tego rozdziału regulują szczegółowo również kwestie związane z ustalaniem opłat adiacenckich naliczanych przez właściwy organ gminy w związku z wzrostem wartości nowo powstałych nieruchomości, a także określają zasady naliczania oraz podziału kosztów związanych ze scaleniem i podziałem. □

### List Prezydenta PFRSM do pani Haliny Łakowicz

Z pisma z dnia 24 marca br. wynika, że Urząd Miejski zażądał umieszczenia na szkicu lokalu podpisu osoby posiadającej uprawnienia budowlane – obok podpisu rzeczoznawcy majątkowego. W wyniku analizy Zarząd Federacji zajmuje następujące stanowisko w sprawie. Rzeczoznawca majątkowy zamieszcza w operacie szacunkowym określającym wartość rynkową nieruchomości lokalowej konieczne załączniki. Takim załącznikiem jest także szkic lokalu, pokazujący m.in. przeznaczenie, powierzchnię i rozkład pomieszczeń. Załącznik ten winien w szczególności określić wymiary pomieszczeń i powierzchnię użytkową lokalu, ustaloną w oparciu o dokonany każdorazowo pomiar. Tak sporządzony załącznik podpisuje rzeczoznawca majątkowy.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. z 1994 r. nr 85, poz. 388 ze zmianami) ustanowienie odrębnej własności może dotyczyć wyłącznie lokalu spełniającego wymagania samodzielności. Wymagania te określają właściwe przepisy z obszaru prawa budowlanego. Stwierdzenia, czy wymagania te są w konkretnym lokalu spełnione, może dokonać osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane. Jest to czynność odrębna od czynności szacunkowych. Operat szacunkowy winien praktycznie powstać dopiero po stwierdzeniu spełnienia przez lokal mieszkalny (lub o innym przeznaczeniu) wymogów samodzielności. Rzeczoznawca majątkowy może podjąć się tej czynności, o ile posiada właściwe uprawnienia budowlane, wykonanie tej czynności łączy się bowiem z odpowiedzialnością zawodową określoną w przepisach prawa budowlanego. Żądanie przez Urząd Miejski podpisania szkicu przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane prowadzi do wniosku, że szkic ten ma być podstawą do stwierdzenia samodzielności lokalu w trybie art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokalu. Do tego celu szkic o funkcji, jak na wstępie pisma, służyć nie może. Stwierdzenie samodzielności lokalu jest czynnością złożoną, jak podkreśla się, odrębną od czynności zawodowej osoby posiadającej uprawnienia budowlane.

Zarząd Federacji stoi na stanowisku, że umowa o czynności zawarta z Urzędem Miejskim winna określić, czy czynności rzeczoznawcy majątkowego dotyczą wyceny, czy też ją poszerzają o czynności dotyczące stwierdzenia samodzielności lokalu. O ile umowa lub zlecenie czynności tych nie przewiduje, żądanie podpisania szkicu przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane jest nieuzasadnione.

A. Kalus



# KALENDARZ PRAWNY

1. Obwieszczenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z 23 grudnia 1997 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks Cywilny (Dz.U. nr 21, poz. 94).

2. Obwieszczenie Prezesa GUS z 10 lutego 1998 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w 1997 r. i w czwartym kwartale 1997 r. (M.P. nr 5, poz. 93).

3. Obwieszczenie Prezesa GUS z 10 lutego 1998 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w 1997 r. i w drugim półroczu 1997 r. (M.P. nr 5, poz. 94).

4. Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz.U. nr 23, poz. 120).

*Weszło w życie 10 marca 1998 r.*

5. Obwieszczenie Prezesa GUS z 16 lutego 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w styczniu 1998 r. (M.P. nr 6, poz. 142).

6. Rozporządzenie Rady Ministrów z 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (Dz.U. nr 25, poz. 262).

*Weszło w życie 14 marca 1998 r.*

7. Rozporządzenie Ministra Finansów z 20 lutego 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. nr 26, poz. 150).

*Weszło w życie 28 lutego 1998 r.*

8. Ustawa budżetowa na rok 1998 z dnia 19 lutego 1998 r. (Dz.U. nr 28, poz. 156).

*Weszła w życie 6 marca 1998 r. z mocą od 1 stycznia 1998 r.*

9. Obwieszczenie Prezesa GUS z 23 lutego 1998 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 1997 r. (M.P. nr 7, poz. 161).

10. Obwieszczenie Ministra Finansów z 13 lutego 1998 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansowaniu gmin (Dz.U. nr 30, poz. 164).

11. Obwieszczenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 26 listopada 1997 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o terenowych organach rządowej administracji ogólnej (Dz.U. nr 32, poz. 176).

12. Obwieszczenie Prezesa GUS z 16 marca 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w styczniu 1998 r. (M.P. nr 8, poz. 171).

13. Obwieszczenie Prezesa GUS z 16 marca 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w lutym 1998 r. (M.P. nr 8, poz. 172).

14. Rozporządzenie Rady Ministrów z 24 marca 1998 r. w sprawie wykonania przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości (Dz.U. nr 44, poz. 262).

*Weszło w życie 24 kwietnia 1998 r.*

15. Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 kwietnia 1998 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz.U. nr 45, poz. 270).

*Weszło w życie 10 kwietnia 1998 r.*

16. Rozporządzenie Ministra Finansów z 31 marca 1998 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłaty skarbowej (Dz.U. nr 45, poz. 273).

*Weszło w życie 24 kwietnia 1998 r.*

17. Obwieszczenie Prezesa GUS z 15 kwietnia 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I kwartale 1998 r. (M.P. nr 11, poz. 193).

18. Obwieszczenie Prezesa GUS z 15 kwietnia 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 1998 r. (M.P. nr 11, poz. 195).

19. Komunikat Prezesa GUS z 15 kwietnia 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 1998 r. (M.P. nr 11, poz. 198).

20. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 16 kwietnia 1998 r. w sprawie trybu sprzedaży z wolnej ręki nieruchomości, handlowego statku morskiego lub statku żeglugi śródlądowej w postępowaniu upadłościowym (Dz.U. nr 55, poz. 360).

*Weszło w życie 13 maja 1998 r.*

21. Obwieszczenie Prezesa GUS z 12 maja 1998 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w pierwszym kwartale 1998 r. (M.P. nr 14, poz. 218).

22. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20 maja 1998 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz.U. nr 65, poz. 428).

*Weszło w życie 12 czerwca 1998 r.*

23. Ustawa z 8 maja 1998 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. nr 66, poz. 430).

*Weszła w życie 15 czerwca 1998 r.*

24. Obwieszczenie Prezesa GUS z 15 maja 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w kwietniu 1998 r. (M.P. nr 15, poz. 223).

25. Obwieszczenie Prezesa GUS z 21 maja 1998 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 1998 r. (M.P. nr 15, poz. 225).

26. Obwieszczenie Prezesa GUS z 18 maja 1998 r. w sprawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w I kwartale 1998 r. (M.P. nr 15, poz. 228).

*M.K.*





## Działalność kas oszczędnościowo-budowlanych z punktu widzenia rzeczoznawcy

Kasy oszczędnościowo-budowlane działające na terenie Europy od wielu lat pomogły już wielu milionom ludzi w realizacji ich potrzeb mieszkaniowych. Kasa oszczędnościowo-budowlana jest instytucją bankową, która będzie udzielać nisko oprocentowanych kredytów (6% w stosunku rocznym) na bazie umów docelowego oszczędzania.

Kredyty te zgodnie z ustawą z dnia 5.06.1997 mogą być przeznaczone tylko na cele mieszkaniowe, czyli np.:

1. remont mieszkania lub domu
2. kupno mieszkania, domu, działki (lub jej uzbrojenie)
3. budowę lub rozbudowę mieszkania lub domu
4. opłacenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego
5. spłacenie kredytu bankowego zaciągniętego na cele mieszkaniowe lub budowlane
6. przekształcenie prawa lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu.

Aby zapobiec dalszemu pogarszaniu się stanu mieszkalnictwa w Polsce, Skarb Państwa angażuje się w rozbudowę systemu oszczędnościowo-kredytowego w postaci premii mieszkaniowej z budżetu państwa. Podstawą prawną jest rozdział 3 art. 14 pkt 1 ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych.

System docelowego oszczędzania inicjuje potrzebę wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, aby ustalić jej wartość. Niezależnie od tego, kto będzie powoływał rzeczoznawcę do wyceny nieruchomości, bank czy klient, oznacza to wzmożone zapotrzebowanie na działalność rzeczoznawcy. Kontakt rzeczoznawcy z klientem, który powstaje z tytułu wyceny, jest szansą do przedstawienia możliwości i korzyści płynących z systemu kas oszczędnościowo-budowlanych.

Doświadczenia krajów, w których działają kasy pokazują, iż system oszczędnościowo-kredytowy kas w szybkim tempie przeradza się w system przyjmowany masowo przez dużą część społeczeństwa. Podobny rozwój jest oczekiwany również w Polsce. Oznacza to stworzenie nowych możliwości dla tych, którzy chcą rozszerzyć swoją paletę usług i nie tylko ograniczać się do swojej działalności wyceny lub pośrednictwa nieruchomości. Mogą oni wykorzystać nowe okoliczności towarzyszące powstaniu kas, mogące stanowić nowy filar działalności w sferze finansowania potrzeb mieszkaniowych i budowlanych.

Wszystkich, którzy byliby zainteresowani bliższymi informacjami na temat kas lub możliwościami współpracy, prosimy o pisemny kontakt pod adresem:

**BKB Perspektywa SA**  
**ul. Prymasa S. Wyszyńskiego 8**  
**61-124 Poznań**

z dopiskiem na kopercie „Rzeczoznawca”.

Przyszłość rynku nieruchomości i budownictwa w Polsce zależeć będzie od wielu czynników, między innymi od tego, czy powstanie odpowiednio jednolity sposób wyceny nieruchomości dla banków udzielających kredytów na cele mieszkaniowe i budowlane. Po sprecyzowaniu wszystkich aspektów ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych, Kasa Oszczędnościowo-Budowlana PERSPEKTYWA będzie aktywnie współdziałać w tym procesie poprzez szkolenia i współpracę ze wszystkimi instytucjami i grupami zawodowymi mającymi wpływ na rozwój rynku mieszkaniowego i budownictwa w Polsce. Liczymy na to, że do grona naszych partnerów zaliczać się będzie również grupa zawodowa **rzeczoznawców majątkowych**.



## WYCENIĆ PIĘKNO

Lech Tarnawski

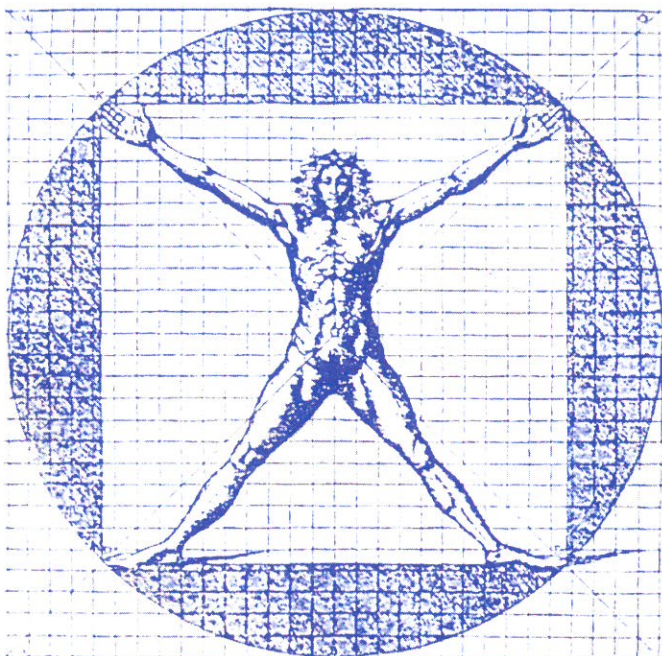
### Motto:

*Powiedz mi, gdyż jesteś wrażliwy  
na wpływ architektury, czyś nie zauważył  
przechadzając się po tym mieście,  
że pośród domów jedne są nieme, inne mówią,  
a jeszcze inne, najrzadsze, śpiewają?  
(Paul Valéry)*

Zdecydowana większość budynków i budowli powstała na podstawie wcześniej opracowanego zamysłu, projektu. Architekt, konstruktor, budowniczy realizowali swoje wyobrażenie, mając na względzie formę, funkcję i konstrukcję.

Sztuką jest takie wyważenie proporcji, aby obiekt był piękny, funkcjonalny i trwały jednocześnie.

Architekci widzą siebie jako artystów, a swoją pracę traktują jako sztukę. Nie oznacza to, iż wynik pracy jest ulotny. Historia architektury zna genialnych artystów, którzy jednocześnie byli doskonałymi konstruktorami – pozwoliło to przetrwać ich dziełom przez setki lat do dnia dzisiejszego.

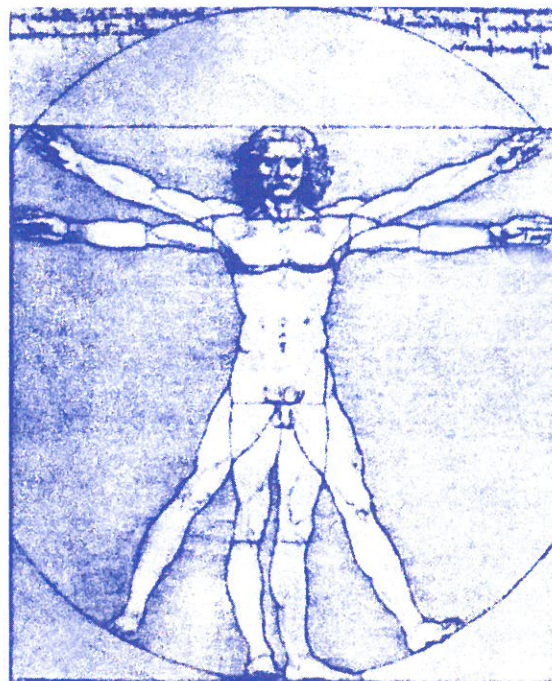


Ilustracja do wydania szesnastowiecznego trzeciej księgi o proporcjach z dzieła Witruwiusza „De Architectura Libri Decem”

Rzeczoznawca majątkowy, stając w swojej praktyce zawodowej przed zadaniem wyceny dzieła architektonicznego, często dochodzi do wniosku, iż ma do swojej dyspozycji na-

rzędzia, które są niewystarczające do rzetelnego wykonania pracy. Paleta standardów obejmuje wskazówki i algorytmy postępowania w licznych przypadkach. Mamy bogatą literaturę dotyczącą zagadnień konstrukcji i trwałości budynków. Wiele miejsca poświęcamy zagadnieniom funkcjonalności i jej zmienności. Z trudem jednak przychodzi opisanie formy: jej piękna lub, czasami, brzydoty. Brakuje praktycznych przykładów wyceny tego jakże istotnego waloru budynku, budowli lub całej nieruchomości rozumianej jako grunt, budynki, budowle, zadrzewienia.

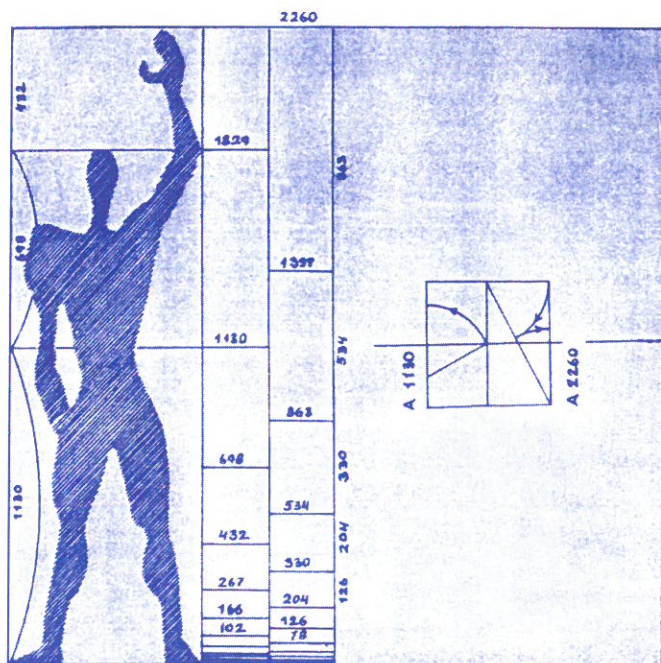
A przecież jest to istota pracy projektanta – stworzyć piękny obiekt!



Kanon proporcji Leonarda da Vinci

Jakże ułomna w tym względzie jest wycena, która pomija cel pracy twórcy. Odnosi się ta uwaga zarówno do obiektów współczesnych, jak i historycznych, zabytkowych. Przyczyna tej ułomności warsztatu rzeczoznawcy majątkowego leży u podstaw procesu szkolenia i kształcenia, a korzeniami sięga do zawężonej grupy zawodów, z których rekrutują się zarówno liderzy intelektualni środowiska, jak i ponad trzytyśięcna rzesza praktyków.

Statystyki są bezwzględne – dominacja inżynierów budownictwa i geodetów, wsparta przez ekonomistów i rolników, spowodowała koncentrację uwagi na dwóch spośród trzech podstawowych kanonów dzieła architektonicznego.



„Modulor” według Le Corbusiera

Krzepiące jest, że środowisko rzeczoznawców majątkowych dostrzega tę sytuację, traktuje ją jako wymagającą zmiany i podejmuje ważne i konkretne kroki. Na czoło tych działań wysunęła się grupa krakowska – bo jakże mogłoby być inaczej.

Projekt standardu wyceny nieruchomości zabytkowych, opracowany pod kierunkiem krakowskiego architekta Adama Eliasiewicza, mocno jeszcze tkwi w aspektach „użyteczności technicznej” i „użyteczności funkcjonalno-użytkowej”, ale stawia równoprawnie „wartości architektoniczne, kulturowe”. Standard ten wyróżnia się spośród dotychczasowych załączników – na miarę swych szczupłych ram – podejmuje pionierskie zadanie zaszczepienia, obcych środowisku rzeczoznawców majątkowych, elementarnych pojęć opisujących dzieło i jego piękno.

Kilka spotkań seminaryjnych i konferencyjnych: na Zamku Czocho (marzec 1996 r.), w Łochowicach k. Zielonej Góry (czerwiec 1996 i 1997), w Krakowie (październik 1997), w trakcie których podjęto problematykę obiektów zabytkowych, pozostawiło uczestników z niedosytem wiedzy i umiejętności.

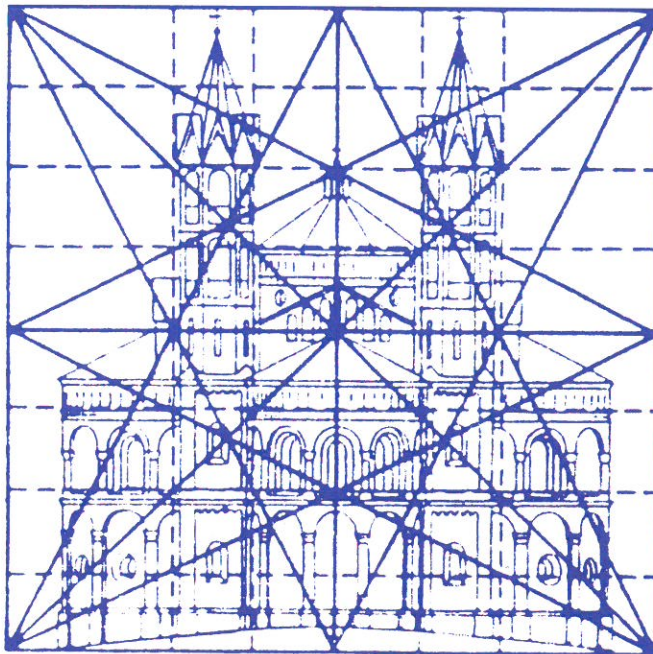
Jest to właściwy czas dla niewielkiej grupy rzeczoznawców majątkowych mających wykształcenie architektoniczne, aby do praktyki wyceny wprowadzić wrażliwość na piękno.

Będzie to trudne zadanie. Księgarskie półki uginają się od wspaniałych książek pełnych ilustracji prezentujących arcydzieła sztuki budowlanej. Wydawcy prześcigają się w publikacji poradników opisujących style architektoniczne. Przewodniki po miastach szczegółowo ilustrują znaczące obiekty. Lecz nasza codzienna praktyka nie dotyczy domów, które „śpiewają”, rzadko wyceniane domy „mówią”, często są to domy „nieme”, bo pozbawione urody z winy twórcy lub niedbałego użytkownika.

Zmobilizować nas do podjęcia wyceny „piękna” mogą klienci developerów i biur obrotu nieruchomościami. To oni, dysponując środkami finansowymi, żądają dla siebie atrakcyjnych domów do zamieszkania, obiektów komercyjnych, które swą indywidualnością przyciągną użytkowników. Znamienne wyglądają ogłoszenia firm developerskich: duże, kolorowe ilustracje zaprojektowanych domów (jeszcze w budowie) – piękno formy obiektu stanowi wizualną reklamę. Ceny tych obiektów przewyższają inne oferty, które często są pozbawione załącznika wizualnego – widocznie nie są dość atrakcyjne.

W dużych ośrodkach miejskich pojawiło się nieznanne od dziesiątków lat zjawisko zamawiania projektów u modnych architektów, którzy dają gwarancję uzyskania dzieła – domu, który do nas „przemówi” lub „zaśpiewa”.

Wśród klientów biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami są preferencje przy wyborze mieszkań i domów, określane jako dzielnice „ładne” i „brzydkie”. Ma to swój wyraz finansowy – różnica w cenie nieruchomości podobnych pod względem konstrukcyjnym i funkcjonalnym, ale położonych w odmiennie ocenianych dzielnicach sięga od kilkunastu do kilkudziesięciu procent. Dotyczy to również mieszkań usytuowanych w budynkach ocenianych jako „ładne” i „brzydkie”.



Analiza proporcji  
fasady starej katedry romańskiej w Kolonii

Powyższy tekst traktuję jako zaproszenie do wspólnej dyskusji i pracy nad wyceną atrybutu nieruchomości jakim jest jej piękno. □

Architekt **Lech Tarnawski** jest rzeczoznawcą majątkowym z uprawnieniami nr 1164.



## WYCENA PRZEDMIOTÓW NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (PNIp) – część II

Stanisław Kasiewicz

### Koncepcje wyceny przedmiotów niematerialnych i prawnych

Rzeczoznawcy majątkowi przeprowadzający wyceny przedmiotów niematerialnych i prawnych stoją przed niezwykle skomplikowanym zagadnieniem i często najlepszym rozwiązaniem, jakie przychodzi im do głowy, byłoby zrezygnowanie z tego typu zadań. **Jednakże współczesne tendencje rozwoju przedsiębiorstw wskazują, że „przyszłość należy do wartości niematerialnych i prawnych”** i wobec tego postawa całkowitej ucieczki od podejmowania wysiłków na rzecz dokonywania rzetelnych wycen wysoce złożonych i ulotnych obiektów byłaby nierozsądna.

**Powstaje więc kluczowe pytanie, jak podchodzić do wyceny wartości PNIp?**

Doświadczenie praktyczne przemawia za tym, by całkowicie odmiennie wyceniać obiekty PNIp, które są autonomicznym przedmiotem transakcji, np. sprzedaż praw do postaci filmu animowanego „Bolek i Lolek”, a przyjęc odrębną metodologię w warunkach wyceny wartości przedsiębiorstw (jako podmiotu zorganizowanego zorientowanego na osiągnięcie zysku).

### Autonomiczna wycena obiektów PNIp

W odniesieniu do niezależnych składników PNIp warto przed wyborem określonej metody i procedury wyceny dokonać ich klasyfikacji z punktu widzenia ich autonomiczności w tworzeniu efektów rynkowych. Możliwe są tu trzy sytuacje:

- składnik PNIp występuje tylko jako koszt, wydatek lub nakład w procesie działalności gospodarczej, np. koszty organizacji poniesione przy zmianie formuły organizacyjno-prawnej przedsiębiorstwa, odsetki od kredytów i pożyczek, różnice kursowe, zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych;
- składnik PNIp generuje tylko poziom przychodów i zysków, np. posiadane od dawna patenty, prawa autorskie, korzystne umowy, atrakcyjna lokalizacja;
- składnik PNIp, który może wpływać na poziom kosztów i przychodów, np. światowe marki kosmetyków, papierosów wymagają wydatków na reklamę i przynoszą określone dochody, prawo użytkowania wieczystego gruntów może być zarówno kosztem, jak i źródłem osiągnięcia dochodów.

**W sytuacji a) możliwa jest wycena według koncepcji kosztu nabycia lub wytworzenia.**

**W sytuacji b) i c) pożądane byłoby posługiwanie się metodami dochodowymi.**

Drugą zasadą metodyczną postępowania przy wycenie autonomicznych składników niematerialnych jest precyzyjne zdefiniowanie danej kategorii wartości niematerialnych i prawnych, a następnie dostosowanie procedur wyceny, które byłyby zgodne z myśleniem ekonomicznym, a w mniejszym stopniu odpowiadałyby obowiązującym regulacjom podatkowym i księgowym. Jeśli przykładowo przedsiębiorstwo posiada prawa autorskie, znaki towarowe, które według przepisów podatkowych i księgowych mają nieograniczony okres ważności, a postęp techniczny i układ rynkowy wskazuje, że ich wartość w czasie obniża się, to nieuwzględnienie tego faktu byłoby istotnym błędem merytorycznym.

### Wycena PNIp w technikach majątkowych

Generalną zasadą jest, by technika wyceny poszczególnych składników wartości niematerialnych i prawnych była zgodna z przyjętą metodą wyceny. Jeśli jest to koncepcja wartości upłynnienia, wartości odtworzeniowej, aktywów netto, to muszą być spełnione wszystkie warunki przy wycenie obiektów PNIp, jakie wynikają z zastosowania wybranej metody.

Przy wycenie korzystnych umów metodą odtworzeniową istotne są aktualne koszty poniesione na ich pozyskanie, oszacowany stopień ich zużycia, a nie wartości, jakie kreują. Podobnie wycenia się patenty, marki wyrobów, sieć dystrybucji itp. **Wszelkie odstępstwa od tej zasady wpływają na zniekształcenia uzyskanego szacunku wartości przedsiębiorstwa i powodują komplikacje interpretacyjne uzyskanych rezultatów jego wyceny.**

### Wycena PNIp w metodach dochodowych

W metodach dochodowych istotne jest to, by wycena wartości niematerialnych i prawnych była zgodna z założeniami danej metody, np. zdyskontowanych przepływów pieniężnych, metodą wartości dodanej, metodą kapitalizacji prostej, metodą cena/zysk, ale to nie wystarczy.

Przed przystąpieniem do wyceny obiektów PNIp konieczne jest ustalenie, czy koszty i dochody związane z danym obiektem są rejestrowane odrębnie i poprawnie. Jeśli renoma przedsiębiorstwa, dobre relacje menedżerów z pracownikami itd. nie mają żadnego przełożenia na system wydzielonej ewidencji księgowej kosztów i przychodów, to zastosowanie metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych do ich wyceny może narazić wyceniającego na duże ryzyko popełnienia błędów.



Generalnym ostrzeżeniem przy wycenie składników PNiP jest nieustanny system komunikacji i uzgodnień, wyjaśnień z tymi osobami, które znają specyfikę danych rodzajów wartości niematerialnych i prawnych. Często bez współpracy z prawnikiem, inżynierem, finansistą, pracownikiem działu marketingu wycena danego składnika niematerialnego lub grupy wartości niematerialnych i prawnych jest niemożliwa.

## Technika wyceny PNiP na przykładzie marki

W ostatnich latach w pościgu za sukcesem niektóre przedsiębiorstwa zdecydowały się na budowanie potęgi marki. Marka jest wyróżnikiem przedsiębiorstwa, oznaką jego wysokiej jakości, poprzez markę promuje się zbiór wartości i cech, zarówno trwałych, jak i niematerialnych. Marka zawiera wyobrażenia, skojarzenia i wiarę klientów w szczególne cechy produktów. Pozwala też na ocenę lojalności klientów wobec oferty proponowanej przez przedsiębiorstwo. Carl Hahn w wywiadzie dla „Harvard Business Review” podkreślał, iż strategia globalizacji firmy Volkswagen Group będzie miała silne oparcie w sprzedawanych znanych markach (Volkswagen, Audi, Seat, Skoda, zob.: European Platform for Global Competition, „Harvard Business Review”, July-August 1991). W Wielkiej Brytanii standardy rachunkowości zezwalają na wprowadzenie wartości marki do bilansu tylko wówczas, gdy marka jest zakupywana, a jej amortyzowanie dokonuje się w okresie 20 lat. Nowe przygotowane przepisy umożliwiają wprowadzenie marek, które zostały zbudowane „systemem gospodarczym”, jeśli istnieją łatwe rynkowe możliwości potwierdzenia ich wartości. Są przedsiębiorstwa o wyjątkowo wysokiej wartości marek. Firma brytyjska Grand Metropolitan szacuje wartość nabytych marek na poziomie 3,9 mld GBP; wśród nich znajdują się takie marki, jak Smirnoff, Baiyle'Grand Metropolitan, J&B Grand Metropolitan Spirits, Malibu Grand Metropolitan Spirits. Co więcej, udział tej firmy w krajowym rynku ginu szacuje się na poziomie 51%, w rynku wódki – 41%, a w rynku whisky – 21% (zob.: Martin Croft: Merger highlights the problems surrounding brand valuation, „Brand Strategy”, May 1997).

Dla wyceny wartości marki David Haigh w artykule „Brand Valuation or Brand Evaluation? That is the Question” („Brand Strategy”, March 1997) proponuje wykorzystanie metod dochodowych, a w szczególności metodę opłaty licencyjnej (Royalties relief valuations), metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) i metodę ekonomicznej wartości dodanej (EVA).

## Metoda opłaty licencyjnej

Koncepcja opłat licencyjnych znajduje dość szerokie zastosowanie szczególnie w umowach franchisingowych, przy zawieraniu transakcji dotyczących wykorzystania licencji, patentów, technologii, know-how.

Wartość marki w tej metodzie równa się wartości opłaty licencyjnej, gdyby ta marka była wykorzystana przez strony

trzecie. Wysokość opłaty licencyjnej równa się stawce licencyjnej zwykle względem przychodów (sprzedaży).

$$\text{Wartość marki} = \text{Stopa opłaty licencyjnej w \%} \cdot \text{Wartość sprzedaży}$$

Prostota tej metody sprowadza się do uzasadnienia stopy opłaty licencyjnej i projekcji sprzedaży. Prognozowany poziom sprzedaży pomija kwestie jej zyskowności. Przy rozwiniętym rynku poziom stopy opłaty licencyjnej może być oszacowany z dużą dozą dokładności (np. na rynku fast food).

## Metoda DCF

Podejście przy wycenie marki jest zasadniczo analogiczne do techniki DCF stosowanej przy wycenie majątku trwałego czy przedsiębiorstw. Wydaje się, że trzy kwestie wymagają nieco innego akcentu czy ujęcia:

- prognozowanie sprzedaży,
- określenie poziomu zysków,
- wyznaczenie kosztu kapitału, zwłaszcza ryzyka,
- określanie wartości rezydualnej.

Przy prognozowaniu sprzedaży niezbędna jest ocena marki (tzw. audyt marki) w różnych wymiarach na tle produktów lub usług konkurentów, oszacowania udziału rynkowego oraz poziomu marż.

Przy określeniu projekcji zysku należy rozważyć wpływ zyskowności danej marki na tle innych wartości niematerialnych i prawnych, możliwości przypisania wszystkich nakładów i kosztów na daną markę. Warto podkreślić, że nie w każdej dziedzinie działalności gospodarczej marka ma istotne znaczenie biznesowe. Większe może być znaczenie przepisów, wzorów, praw autorskich itp. W niektórych sektorach (np. telekomunikacyjnym) dla kontroli konkurencji i regulacji rynku zabrania się wykorzystywania w kalkulacji kosztów (uwzględniania kosztów) o charakterze ogólnym, np. administracyjnych, ogólnozakładowych.

Przy kalkulacji kosztu kapitału wiele czasu i wysiłku należy poświęcić identyfikacji ryzyka. Na znaczenie marki wpływa nie tylko działanie konkurentów, ale także postęp techniczny, zmiana modelu konsumpcji, finansowo-ekonomiczny system regulacji, a także skuteczność decyzji promocyjnych i reklamowych. W związku z tym istnieje niebezpieczeństwo, że istotna redukcja wysokiej wartości aktywów niematerialnych będzie prowadzić do wysokiej obniżki wartości kapitału własnego, co może zagrażać pozycji przedsiębiorstwa na rynku.

Przy oszacowaniu wartości rezydualnej niezbędne jest odejście od procedury dość powszechnie stosowanej przy wycenie wartości przedsiębiorstwa polegającej na uznaniu, iż wartość przepływu pieniężnego netto dla ostatniego okresu prognozowania nie ulegnie zmianie (będzie więc stabilna w całym nieskończonym okresie istnienia przedsiębiorstwa). Marka może powodować, w okresie wykraczającym poza horyzont prognozowania, zmienny poziom przychodów (zy-



sków), rosnący lub malejący, także okres generowania dochodów może być ściśle ograniczony. Niewiele jest marek, które można traktować jako wieczne (np. Dior, Guinness, Pepsi, Lego, Sony, Kleenex).

## Metoda EVA

Metoda EVA stanowi jedną z powszechnie stosowanych metod dochodowych wyceny przedsiębiorstwa zgodnie z filozofią zarządzania wartością w interesie akcjonariuszy. W metodzie wyceny marki według techniki EVA wyznacza się w pierwszej kolejności wartość zysku netto, jaką generuje dana marka. Następnie od zysku netto po opodatkowaniu odejmuje się sumaryczne koszty kapitału własnego i pożyczonego, który jest wykorzystywany przez przedsiębiorstwo dla budowania marki. **Zatem w tej metodzie uwaga koncentruje się na obliczaniu kategorii kosztu kapitału własnego.** Im bardziej dodatnia jest wartość EVA, tym zarządzający w większym stopniu respektują interesy właścicieli (akcjonariuszy).

Przedstawione skrótkowo metody wyznaczania wartości marki nie wyczerpują możliwości stosowania innych technik i wskazują, że to podejście może być uogólnione na inne składniki wartości niematerialnych i prawnych, jeśli zostaną zachowane zasady, o których była mowa na początku rozdziału 2. □

## LITERATURA

- Grant Cathro: Capital Gains Tax, „Australian Tax Review”, 1996, September, s. 130;*  
*B. Cornell i A. Shapiro: Corporate Shareholders and Corporate Finance, „Financial Management”, 1987, Spring;*  
*Martin Croft: Merger highlights the problems surrounding brand valuation, „Brand Strategy”, May 1997;*  
*David Haigh: Brand Valuation or Brand Evaluation? That is the Question, „Brand Strategy”, March 1997;*  
*European Platform for Global Competition, „Harvard Business Review”, July–August 1991;*  
*A. Hopfer, H. Jędrzejewski, R. Żróbek, S. Żróbek: „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw. Tom 1. Szacowanie nieruchomości.” Twigger SA, Warszawa, 1993;*  
*A. Kamela-Sowińska: Wartość firmy. PWE, Warszawa, 1996;*  
*G. Kotlarski: Franchising: MPiH, Seria Small Business, Warszawa, 1992;*  
*Raport wstępny o możliwościach wyceny wartości niematerialnych i prawnych TP SA, materiał nie publikowany, pod red. prof. J. Pienkosa, Warszawa, czerwiec 1997;*  
*Russel L. Parr: Investing in Intangible Assets, John Wiley & Sons Inc., New York, 1991.*

# ZUŻYCIE: BRAĆ WIĘKSZE, MNOŻYĆ CZY DODAWAĆ?

Mieczysław Prystupa

## Wstęp

Standard III.4 – Zasady ustalania zużycia – należy do żywo dyskutowanych problemów w środowisku rzeczoznawców majątkowych. Seminarium nt.: „Metodologia określania zużycia obiektów budowlanych”, zorganizowane w dniach 24–25 kwietnia przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, potwierdziło, że problem zużycia jest zagadnieniem wielce kontrowersyjnym. Nie od rzeczy więc będzie przypomnieć aktualny stan najważniejszych uregulowań dotyczących zużycia wynikający z ustawy o gospodarce nieruchomościami i standardów zawodowych.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami art. 153 punkt 3 mówi, że: „Podejście kosztowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia pomniejszonym o **wartość zużycia** nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt na-

bycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych”. Podobny zapis znajduje się jeszcze w art. 151 punkt 2.

Zapisy ustawy, co należy podkreślić, są na tyle ogólne, że nie budzą zastrzeżeń. Standardy zawodowe, jak wiadomo, muszą być jednak bardziej szczegółowe i dawać dużo konkretniejsze zalecenia. Wydanie czwarte Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych z 6 kwietnia 1998 r. w kilku miejscach zawiera uregulowania dotyczące ustalania zużycia nieruchomości. Czytając standardy musimy najpierw zauważyć jakie występują rodzaje zużycia, których używa się do określenia wartości odtworzeniowej.

I tak ze wspomnianego standardu III.4 wynika, że mamy trzy rodzaje zużycia:

- techniczne (fizyczne),
- funkcjonalne (użytkowe),
- środowiskowe.



W standardzie V.3 – Wycena nieruchomości zabytkowych – wprowadzono jeszcze jeden, czwarty rodzaj zużycia, tj. zużycie architektoniczno-historyczne.

Szczególne znaczenie mają jednak wskazania, jak obliczać wartość odtworzeniową – jeśli już rzeczoznawca określił stopnie i współczynniki zużycia obiektów. Standard III.4 w punkcie 5 formułuje zalecenie następujące: „Jeżeli rzeczoznawca ustalił oddzielnie zużycie techniczne, funkcjonalne i środowiskowe nieruchomości i uzyskał różne wyniki dla każdego z rodzajów tego zużycia, to do określenia wartości nieruchomości winien przyjąć największe zużycie spośród ustalonych procentowo”.

Natomiast w komentarzu do standardu V.3 zalecenia są całkowicie odmienne: „Odrębnego komentarza wymaga odmienny od prezentowanego w standardzie III.4 – Zasady ustalania zużycia – sposób ustalania zużycia rozumianego, w odniesieniu do nieruchomości zabytkowych, **jako łączna utrata wartości** technicznej, architektoniczno-historycznej oraz funkcjonalno-użytkowej, a więc cech od siebie często niezależnych, jednak z reguły występujących przy tego rodzaju nieruchomościach równolegle”.

Z porównania tych zaleceń wynikają różnego rodzaju wątpliwości. Wielu rzeczoznawców majątkowych a także budowlanych nie znajduje uzasadnienia w zaleceniu, że należy przyjmować zużycie największe spośród ustalonych.

Z dyskusji prowadzonej na seminarium oraz w innych gremiach wynika, że następujące problemy wymagają ponownego naświetlenia i rozwiązania:

1. Ile rodzajów zużycia należy brać pod uwagę, określając wartość odtworzeniową nieruchomości?
2. Jak określać stopień zużycia funkcjonalnego?
3. Czy i jak określać łączną utratę wartości obiektów budowlanych i nieruchomości, gdy występują różne rodzaje zużycia?

## Próba odpowiedzi na postawione pytania

Jak można zauważyć, liczba rodzajów zużycia ciągle rośnie. Najpierw rozpatrywano wyłącznie zużycie techniczne (fizyczne), które jest najlepiej znane i rozumiane przez rzeczoznawców. Istnieją też satysfakcjonujące metody określania stopni zużycia elementów obiektów budowlanych, a także stopnia zużycia całych obiektów.

Jeśli popełnia się jakieś błędy w ocenie stopnia zużycia technicznego obiektów budowlanych, to wynikają one przede wszystkim:

- ze stosowania wzorów czasowych inż. Rossa do określania stopnia zużycia całych obiektów, zamiast stosowania ich raczej do oceny stopnia zużycia poszczególnych elementów;
- z niewłaściwego określania udziału poszczególnych elementów budowlanych w całości obiektów. Jak wiadomo, udziały te ciągle się zmieniają wraz z wprowadzaniem

nowych technologii (np. okien, materiałów wykończeniowych itp.);

- z niewłaściwego ustalania okresów trwałości nowych elementów w obiekcie;
- z powierzchniowej oceny stopnia zużycia elementów nowoczesnych wynikającej z braku znajomości oraz wiarygodnych danych empirycznych.

Wprowadzone w standardach trzy inne rodzaje zużycia są znane zbyt powierzchownie i, poza propozycją określania stopnia zużycia funkcjonalnego, którą przedstawiłem w nr 12 (1996) „Rzeczoznawcy Majątkowego”, brak jest innych opracowań i wskazań, jak konkretnie należy określać stopnie zużycia środowiskowego czy architektoniczno-historycznego.

Poza tym problem zużycia jest typowym problemem przyczynowo-skutkowym. Jeśli więc przyczyną zużycia technicznego są warunki eksploatacji, to w tym mieści się wpływ zniszczonego ekologicznie środowiska, a także wpływ natężenia ruchu czy zanieczyszczeń pochodzących z sąsiedniego zakładu przemysłowego.

Ustalając więc zużycie techniczne a następnie środowiskowe (nie wiadomo dokładnie jak, ale założmy, że ustalimy) stopień zużycia technicznego zostałby zwiększony o wpływ środowiska. Zdublowano by więc ocenę stanu obiektu w postaci procentowej utraty wartości. A jak oddzielić wpływ na zużycie techniczne (fizyczne) środowiska od innych przyczyn?

Duże trudności interpretacyjne napotkamy również przy ustalaniu zużycia architektoniczno-historycznego. Jeśli są potrzebne nakłady na renowację historycznej fasady budynku, to taki problem utraty wartości zmieści się w zużyciu technicznym. Jeśli zaś ustalona zostanie np. potrzeba przywrócenia fasady budynku z XVIII wieku, gdyż budynek ów będzie właściwie pełnił swoją funkcję w otoczeniu – to taki problem można opisać i ustalić stopień zużycia korzystając z pojęcia zużycia funkcjonalnego. Co najwyżej nazwać go można funkcjonalno-architektonicznym.

Ustalając liczbę rodzajów zużycia, trzymajmy się ponadto pewnych starych zasad, które głoszą, że nie należy tworzyć bytów ponad miarę i że problemy należy upraszczać, a nie komplikować. Ponadto nie wprowadzajmy nowego rodzaju zużycia, jeśli nie potrafimy go zmierzyć w sposób przekonujący i zrozumiały.

Z tego, co napisałem, nie wynika wcale, że umniejszam wpływ środowiska na stan obiektów budowlanych czy też lekceważę znaczenie nieruchomości zabytkowych. Jest akurat odwrotnie. Z tym tylko, że problemy te powinny być odpowiednio opisane i zinterpretowane w procesie określania wartości odtworzeniowej. Proponuję więc pozostawić dwa rodzaje zużycia: techniczne i funkcjonalne, gdyż one mogą w sposób pełny pomieścić inne przyczyny zużycia i, co najważniejsze, oba zużycia można w sposób przekonujący zmierzyć.



Odpowiedź na pytanie drugie „jak określać stopień zużycia funkcjonalnego?” wymaga przypomnienia, jak standardy zawodowe precyzują zużycie funkcjonalne. Standard III.4 punkt 4.2 tak definiuje to zużycie:

„Zużycie funkcjonalne – wynikające z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również specjalistycznego przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania. Miarą tego rodzaju zużycia jest zmniejszenie potencjalnej dochodowości danej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie.”

Definicja ta wymaga, jak sądzę, kilku uściśleń, chociaż z podstawową ideą zapisu należy się zgodzić. W szczególności trzeba sprecyzować miarę zużycia, gdyż zużycie funkcjonalne jest bardziej uniwersalne. Ponadto proponowana miara chyba niepotrzebnie włącza w zasady podejścia kosztowego pojęcia z podejścia dochodowego. Jestem zwolennikiem czystości zasad w trzech podstawowych podejściach wyceny nieruchomości.

Zgodnie z przyjętymi założeniami zużycie funkcjonalne całych obiektów, a także ich elementów należy określać ze względu na **funkcję obiektu**. Funkcję tę, czyli przeznaczenie obiektu, należy dokładnie sprecyzować. Nie chodzi tu tylko o funkcję nową dla obiektu, lecz należy również stwierdzić, czy wobec zmian przepisów, nowych norm, nowej mody badany obiekt bez zastrzeżeń tę aktualnie sprecyzowaną funkcję może pełnić.

Jak wiadomo, stopień zużycia technicznego mierzymy najczęściej w procentach. Aby więc zużycie funkcjonalne można było porównać z technicznym, miarą stopnia zużycia funkcjonalnego powinna być również miara procentowa lub ułamkowa. I co najważniejsze, określenie stopnia zużycia funkcjonalnego powinno być przeprowadzone analitycznie – element po elemencie, podobnie jak zużycia technicznego, a nie w sposób ogólny, „sufitowy” – co jest często spotykane.

Poniższy ogólny algorytm pozwala określić zużycie funkcjonalne poszczególnych elementów obiektu, a także całości.

## Algorytm wyznaczania zużycia funkcjonalnego

1. Ustal funkcję obiektu.
2. Sprawdź, czy wszystkie elementy obiektu mogą bez zastrzeżeń pełnić określoną funkcję.
3. Jeśli tak – to zużycie funkcjonalne obiektu jest równe zero, jeśli nie – przejdź do kroku 4.
4. Ustal które *i*-te elementy są zużyte funkcjonalnie.
5. Określ nakłady  $NF_i$  na doprowadzenie elementów do właściwego stanu.

6. Określ koszty  $KB_i$  nowych *i*-tych elementów.
7. Określ stopnie zużycia funkcjonalnego elementów zgodnie ze wzorem:

$$ZF_i = \frac{NF_i}{KB_i} \cdot 100\%$$

8. Określ wazone zużycie funkcjonalne obiektu.

**Bardzo ważna dla określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości jest odpowiedź na pytanie: czy i jak określać łączną utratę wartości obiektów budowlanych wynikającą z różnych rodzajów zużycia?**

Standardy według obecnego stanu dają, jak już przytoczono we wstępie, rozbieżne zalecenia. Niestosowne według mnie jest zalecenie, by rzeczoznawca, ustalając oddzielnie zużycie techniczne, funkcjonalne i środowiskowe do określenia wartości nieruchomości, przyjmował największe z nich.

Pomijając zużycie środowiskowe z przyczyn, o których już wspomniano, trzeba zauważyć, że pewne elementy budynku lub budowli mogą być zużyte pod względem technicznym i funkcjonalnym, jak również dla poszczególnych elementów stopnie ich zużycia (technicznego lub funkcjonalnego) mogą się różnić. Określając oddzielnie stopnie i współczynniki zużycia i wybierając większy dla całego obiektu, zawyżymy ich wartość odtworzeniową. W szczególności określając oddzielnie stopnie zużycia dla elementów, dla których przyjmujemy, że któryś z nich ma zużycie np. funkcjonalne równe zero, a techniczne większe i okazałoby się, że suma zużycia funkcjonalnego przeważa nad technicznym, to w konsekwencji ów element zostałby potraktowany jako element nowy w procesie obliczeń wartości odtworzeniowej. Taki sposób obliczeń stoi w sprzeczności z podstawową zasadą, że zużycie jest utratą wartości nieruchomości wynikłą z różnych przyczyn. Pozostaje odpowiedź na drugi człon pytania: jak ustalać łączne zużycie obiektów?

Zanim przejdę do propozycji łącznego określenia zużycia technicznego i funkcjonalnego, wyjaśnię, dlaczego nie należy mnożyć współczynników zużycia przy obliczaniu wartości odtworzeniowej.

Pomysł mnożenia współczynników zużycia jako podstawy dla określenia wartości odtworzeniowej obiektów pojawił się przy okazji opracowywania standardów „Wycena nieruchomości zabytkowych” oraz „Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością”. Pomysł został też powtórzony w dwóch referatach na seminarium w Katowicach.

Jest on, według mnie, całkowicie błędny. Powoduje bowiem niczym nie uzasadnione wzmocnienie utraty wartości tym większe, im więcej użyjemy do tego rodzajów zużycia.

Załóżmy więc, że określamy wartość odtworzeniową budynku o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> i o koszcie wytworzenia 2 000 000 zł. Rzeczoznawca ustalił stopnie zużycia: techniczny – 50%, funkcjonalny – 40% i środowiskowy – 40% oraz od-





powiadające tym stopniom współczynniki – 0,5, 0,6 i 0,6. Stosując zasadę największego zużycia, wartość odtworzeniowa wyniosłaby

$$W_0 = 2\,000\,000 \text{ zł} \cdot 0,5 = 1\,000\,000 \text{ zł}$$

Przy zastosowaniu mnożenia współczynników wartość odtworzeniowa wyniosłaby:

$$W_0 = 2\,000\,000 \text{ zł} \cdot (0,5 \cdot 0,6 \cdot 0,6) = 2\,000\,000 \text{ zł} \cdot 0,18 = 360\,000 \text{ zł}$$

a więc prawie trzykrotnie mniej. Jeśliby ponadto budynek miał zniszczoną zabytkową fasadę i stopień zużycia architektonicznego oceniony by został np. na 40%, to współczynnik 0,7 zmniejszyłby wartość do 252 000 zł. Problem przestaje być śmieszny, a staje się już niebezpieczny dla naszego środowiska i jego standardów. Jeśli mimo tego przykładu mnożenie współczynników ciągle się komuś podoba, to niech wyobrazi sobie prostą budowlę, np. drogę, w której element (np. nawierzchnia i podbudowa) ma zużycie techniczne 40%, funkcjonalne ze względu na przestarzały typ warstwy górnej – 40% i środowiskowe, bo jest zlokalizowana na terenie uciążliwego zakładu – 40%. Niech 1 km nowej drogi kosztuje 1 000 000 zł. Wartość odtworzeniowa budowli o zużytym jednym podstawowym elemencie wyniosłaby więc:

$$W_0 = 1\,000\,000 \cdot (0,6 \cdot 0,6 \cdot 0,6) = 216\,000 \text{ zł}$$

Liczba ta oznacza, że do doprowadzenia drogi do dobrego stanu trzeba ponieść nakłady w wysokości 784 000 zł, a w rzeczywistości nakłady takie wyniosą 400 000 zł. Posługując się jednym elementem, widać aż nadto wyraźnie, że mnożenie współczynników nie ma żadnego sensu.

Z doświadczeń wynika, że obiekty budowlane zużyte są zarówno pod względem technicznym, jak i funkcjonalnym. Dotyczy to zwłaszcza obiektów starszych. Oddzielne obliczanie zużycia technicznego i funkcjonalnego, by następnie wybierać większe czy mnożyć współczynniki, jest zabiegiem

sztucznym i nie spełniającym oczekiwań nabywców obiektów czy inwestorów. Stąd też łączna ocena techniczna i funkcjonalna wydaje się być adekwatna do oczekiwań.

Tabela nr 1 jest wzorem obliczeń łącznego zużycia. Dla każdego  $i$ -tego wyodrębnionego elementu obiektu rzeczoznawca określa jego stopień zużycia technicznego  $ZT_i$  oraz stopień zużycia funkcjonalnego  $ZF_i$ .

Do oceny ważonego stopnia zużycia całego obiektu należy przyjmować dla poszczególnych elementów:

- zużycie większe, jeśli element jest zużyty zarówno technicznie, jak i funkcjonalnie;
- zużycie funkcjonalne wynosi 100%, jeśli element musi być wymieniony, gdy uniemożliwia pełnienie zadanej funkcji;
- sumę zużycia technicznego i funkcjonalnego gdy element będzie naprawiony i pozostanie jakaś część zużyta technicznie (np. stara część fundamentu, stropu itp.).

Ostatni przypadek nie występuje zbyt często, ponieważ naprawianie zużytych elementów nie jest efektywne, gdyż jest bardzo kosztowne. Wiadomo, że koszty robót remontowych są wyższe niż koszty robót inwestycyjnych, co łatwo można sprawdzić, porównując odpowiednie katalogi.

## Uwagi końcowe

Pewne krytyczne uwagi dotyczące niektórych punktów standardów zawodowych nie oznaczają, że standardów nie należy stosować lub że nie docenia się ogromnej pracy włożonej przez zespół prawnego-legislacyjny powołany przez Radę Krajową Federacji. Chciałbym tylko podkreślić, że standardy są własnością całego środowiska i wszystkie Stowarzyszenia powinny brać aktywny udział w dyskusji nad projektami nowych standardów. Aktywność niektórych Stowarzyszeń i osób wydaje się być pod tym względem niedostateczna.

Do tych osób zaliczyłbym także niżej podpisanego. □

Tabela nr 1. Wzór tabeli dla łącznego określania zużycia obiektów budowlanych

Lp.	Element obiektu lub element scalony	Udział elementu w koszcie obiektu $A_i$ [%]	Zużycie techniczne elementu $ZT_i$ [%]	Zużycie techniczne „ważone” $ZTW_i = \frac{A_i \cdot ZT_i}{100\%}$	Zużycie funkcjonalne elementu $ZF_i$ [%]	Zużycie funkcjonalne „ważone” $ZFW_i = \frac{A_i \cdot ZF_i}{100\%}$	Zużycie techniczno-funkcjonalne „ważone” $ZTFW = \frac{A_i \cdot \max\{ZT_i, ZF_i\}}{100\%}$ lub $ZTFW = \frac{A_i \cdot \{ZT_i + ZF_i\}}{100\%}$



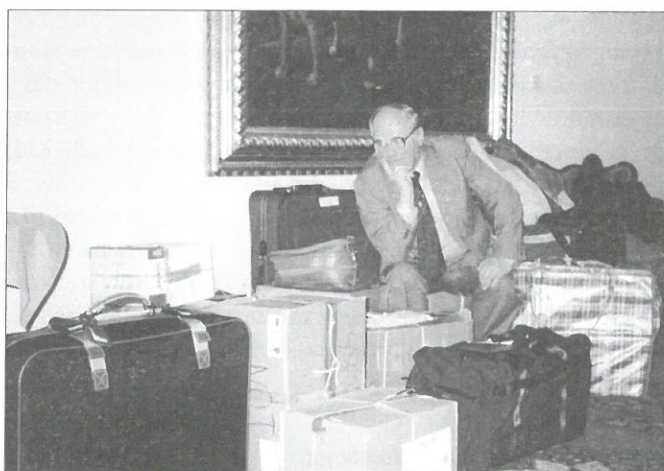
# METODOLOGIA OKREŚLANIA ZUŻYCIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Henryk Hajdasz

„Metodologia określania zużycia obiektów budowlanych” – ogólnopolskie seminarium pod takim tytułem odbyło się w dniach 24–25 kwietnia br. w Katowicach. Prezentowane poniżej wnioski opracowała komisja w składzie: mgr inż. Marian Kucharczyk, mgr inż. Zdzisław Małecki (przewodniczący), dr inż. Janusz Traczyk. Przedstawione uwagi powinny zostać uwzględnione w pracach nad aktualizacją Standardu III.4. „Zasady ustalania zużycia”.

1. Standard „Zasady ustalania zużycia” (przyjęty 4 maja 1995 r.) wymaga pilnej aktualizacji, szczególnie z następujących powodów:

- dotychczasowa zasada uwzględniania największego zużycia spośród trzech nie odpowiada współczesnym wymaganiom rynku i może prowadzić do błędów w wycenach;
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych stały się po 1.01.1998 r. trzecim poziomem (instrukcyjnym) obowiązującym rzeczoznawców majątkowych w systemie podstaw i zasad wyceny.



„I co mam zrobić z takim bagażem wiedzy?”  
– zastanawia się Henryk Hajdasz

2. Standard po aktualizacji winien nadal dotyczyć zużycia nieruchomości (i odpowiednio każdego z szacowanych jej składników), a nie tylko zużycia obiektów budowlanych.

3. Uczestnicy Seminarium byli zgodni, że zużycie uwzględniające więcej niż jedną przyczynę (źródło) winno być w operacji szacunkowym określane jako „zużycie łączne”, z podaniem czynników (przyczyn) uwzględnionych w tym zużyciu. Zużycie łączne nie może być rozumiane jako nowy rodzaj zużycia.

4. Przy formułowaniu standardu – w odniesieniu do zużycia nieruchomości, konieczne jest pozostanie przy dotychczasowym nazewnictwie i rodzajach zużycia, tj.

- zużycie techniczne,
- zużycie funkcjonalne,
- zużycie środowiskowe.

5. Powyższe rodzaje zużycia mogą mieć co do zakresów odpowiednie odniesienie do nieruchomości szczególnych, np. zabytkowych, lub maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.

6. Standard winien określić:

- definicje pojęć odpowiednio do rodzaju zużycia,
- katalog typowych przyczyn występowania poszczególnych rodzajów zużycia.

7. Celowe jest wprowadzenie do Standardu jednolitej terminologii dotyczącej stanów zużycia w powiązaniu z przedziałami procentowymi (np. stan dobry, 0–15 %).

8. Przy określaniu kosztów odtworzenia budynków, urządzeń i lokali przy zastosowaniu podejścia kosztowego, wartość tę powinno pomniejszać się wyłącznie o zużycie techniczne. Zasada ta winna mieć zastosowanie przy określaniu kosztów odtworzenia repliki istniejących obiektów.

9. O ile określany jest koszt odtworzenia obiektów poprzez koszt zastąpienia, uwzględnieniu winno podlegać zużycie łączne, rozumiane jako zużycie techniczne i zużycie funkcjonalne, a w szczególnym przypadku środowiskowe.

10. Materiały i dyskusja potwierdziły potrzebę odejścia od zasady uwzględniania największego zużycia.

Seminarium nie doprowadziło do uzgodnienia stanowiska co do metody określania zużycia łącznego (suma wskaźników zużycia lub przeciwnie – iloczyn wskaźników zużycia lub inny sposób). Należy sądzić, że różnice poglądów w tym zakresie wynikają z braku jednolitości definicyjnych i celu wyceny. Przykładem może tu być łączenie zużycia funkcjonalnego z nakładami niezbędnymi dla przystosowania obiektu do funkcji innej, różnej od dotychczasowej. Ocenia się, że zużycie funkcjonalne należy łączyć wyłącznie z funkcją istniejącą, a nakłady związane ze zmianą przeznaczenia i przystosowania do innych celów odpowiadają pojęciom modernizacji lub adaptacji.



Na tym tle metoda określania zużycia łącznego wymaga ostatecznego sformułowania m. in. na bazie obliczeń symulacyjnych i dalszej pracy zespołu autorskiego projektu Standardu.

11. Nie można zgodzić się z kategorycznym stwierdzeniem, że „zużycie łączne (narosłe) dotyczy tylko zabudowy, a nigdy gruntu”. Jeśli elementami zużycia środowiskowego będzie uciążliwość korzystania z nieruchomości bądź skutki jej zanieczyszczenia (degradacji), to w sposób oczywisty dotyczy to nieruchomości gruntowych.

12. Problematyka zużycia technicznego na obszarze Standardu nie może być odnoszona tylko do wartości odtworzeniowej. Standard winien także sformułować wymagania i związku stanu i stopnia zużycia ze stosowaniem podejścia porównawczego i dochodowego.

13. Standard powinien zawierać część dotyczącą określania stopnia zużycia pochodnego od stosunku kosztu naprawy do kosztu odtworzenia.

14. Na etapie uzgodnienia Standardu należy rozważyć zasadność wymogu, aby autor operatu wyceny nieruchomości, nie posiadający przygotowania zawodowego, był zobowiązany włączyć jako współautora wyceny specjalistę w zakresie zużycia technicznego lub zużycia środowiskowego. Dotyczyłoby to szczególnie wyceny nieruchomości i obiektów, dla których poprawne określenie tych wielkości ma zasadnicze znaczenie.

15. Seminarium potwierdziło, że przyszły Standard „Zasady ustalania zużycia nieruchomości” winien mieć charakter instrukcyjny w zakresie metod i technik określania zużycia. Ponadto potwierdziło potrzebę poszerzenia przyszłego Standardu o obszerny komentarz, w którym należałoby podać między innymi rozwiązania typowe lub przykładowe tabele, kryteria oceny rodzajów zużycia i inne oraz słownik pojęć i definicji na obszarze problematyki zużycia.

16. Należy podkreślić, że Seminarium wniosło ważny dorobek merytoryczny dla opracowania Standardu zawodowego „Zasady ustalania zużycia nieruchomości”.

17. Komisja Wnioskowa zwraca się do uczestników Seminarium, aby pod adresem kolegi Henryka Hajdasza kierowali wszelkie pisemne wnioski, które mogłyby być pomocne w dalszych pracach.

18. Komisja Wnioskowa Seminarium uważa, że dalsza praca nad Standardem „Zasady ustalania zużycia nieruchomości” winna być realizowana przez Zespół specjalistów, którego zadaniem będzie przygotowanie założeń i projektu Standardu. Zarząd Federacji winien pozyskać w tym zakresie do współpracy wielu specjalistów, w tym kol. kol. Baranowskiego, Prystupę, Jakubowskiego, Boryckiego, Hajdasza, Trojanowską, Nowaka (budownictwo przemysłowe) i innych. Do dyspozycji Federacji pozostają członkowie Komisji Wnioskowej. □

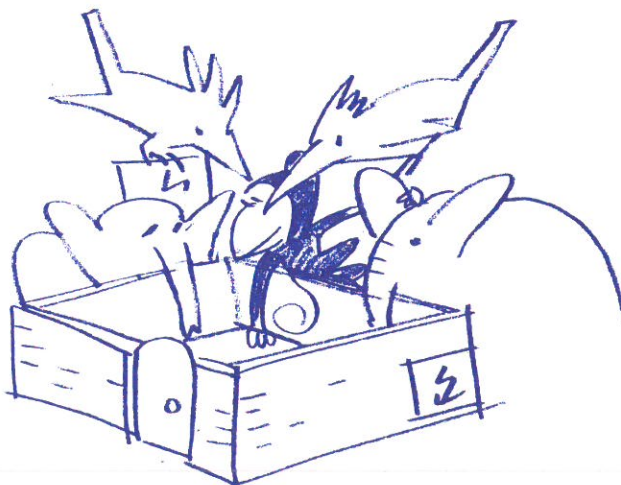
## HUMOR Z OPERATÓW SZACUNKOWYCH

Fragment operatu szacunkowego

### Opis położenia i ogólna charakterystyka

Wyceniana nieruchomość położona jest w... dzielnica... przy ulicy... Działka o kształcie nieregularnym, szerokości około 10 metrów i średniej długości 17 metrów ze spadkiem terenu w kierunku południowym. Działka graniczy od strony północno-zachodniej z pasem ulicy... i od pozostałych stron z nieruchomością Ogrodu Zoologicznego. Do działki od strony południowej w części wschodniej przylega klatka, w której mieszkają dwie karakany czarnobrzuche, zaś od strony wschodniej w części południowej przylega klatka, w której mieszka urusuru czarny. Wejście na nieruchomość furtką w konstrukcji stalowej od strony ulicy... oraz wjazd i wejście bramą w konstrukcji stalowej od strony południowej z drogi wewnętrznej ogrodu zoologicznego o nawierzchni asfaltbetonowej. Działka jest ogrodzona od strony ulicy... parkanem z desek żelbetonowych wys. 3 m (ogrodzenie ogrodu zoologicznego), zaś od pozostałych stron ogrodzeniem z siatki na słupkach stalowych wys. 2 m. Na terenie nieruchomości w narożniku południowo-wschodnim wybudowany jest budynek stacji

transformatorowej oraz w narożniku północno-wschodnim schody betonowe. Niezabudowany teren działki jest nieurtworzony, porośnięty pojedynczymi drzewami i krzewami. Do budynku stacji transformatorowej doprowadzona jest sieć podziemna kablowa elektryczna oraz wyprowadzona jest sieć elektryczna zasilająca obiekty ogrodu zoologicznego i parku.





# PROBLEMY AKTYWIZACJI RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA TERENACH WIEJSKICH

Anna Pawlikowska-Piechotka

W prasie fachowej coraz częściej można znaleźć oferty sprzedaży nieruchomości położonych na terenach wiejskich. Do niedawna interesowały się nimi wyłącznie osoby zainteresowane produkcją rolną. Obecnie stowią poważną alternatywę dla coraz droższych ofert nieruchomości typowo rekreacyjnych. Są tym ciekawsze, im bardziej gwarantują wypoczynek w cichym i spokojnym miejscu, a ich atrakcyjność podnoszą dodatkowo dostęp do lasu, rzeki, położenie na „bezpiecznym ekologicznie” obszarze, dobry dojazd. Wiele z nich dotyczy propozycji zlokalizowanych w atrakcyjnych miejscach, o dużych walorach przyrodniczych, ale jeszcze „nie odkrytych”. Ceny są dla inwestorów interesujące, ponieważ znacznie odbiegają od wysokich cen obowiązujących w uznanych kurortach. Wiele z tych ofert to prawdziwa okazja, ponieważ dotyczą regionów o obecnie mało znanych i rozreklamowanych walorach, ale o dużych potencjałach rozwoju w przyszłości.

Takimi interesującymi propozycjami były np. oferty sprzedaży, które znalazły się w agencjach nieruchomości zimą 1998; m.in.: 17-arowej działki rekreacyjnej na Wielkich Jeziorach Mazurskich za 25 tys. złotych, domu o pow. 200 m<sup>2</sup> z działką 600 m<sup>2</sup> nad jeziorem w woj. pilskim za 60 tys. zł, domu o pow. 100 m<sup>2</sup> z działką 1400 m<sup>2</sup> w Bieszczadach za 45 tys. zł, siedliska we wsi Czeremcha pod Białymstokiem za 25 tys. zł, gospodarstwa pod Częstochową za 32 tys. zł. Wśród ofert znalazły się również propozycje sprzedaży gospodarstwa na skraju Puszczy Kurpiowskiej pod Ostrołęką za jedyne 15 tys. zł, domu w Korbielowie za 70 tys. zł, domu i gospodarstwa pod Sandomierzem, położonych nad Wisłą, za 35 tys. zł, domu pod Łebą za 60 tys. zł.

Szczególnymi ofertami na rynku nieruchomości są obiekty zespołów zabytkowych (dworów, zamków i pałaców) znajdujących się na terenach wiejskich, proponowane najczęściej przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. Sprzedawane są w drodze przetargów publicznych, ale cena „do zapłacenia” jest obniżona o 50%. W ten sposób z dużym prawdopodobieństwem nabywca np. barokowego zespołu pałacowo-parkowego w Suchej Wielkiej ma szansę stać się jego właścicielem za około 130 tys. zł. AWRSP przy sprzedaży wielu obiektów zabytkowych proponuje rozłożenie płatności na raty, a ustawa o ochronie dóbr kultury umożliwia nabywcy ubieganie się o bezzwrotną dotację państwa na remont obiektu zabytkowego.<sup>1</sup>

Do takich, jeszcze nie odkrytych, ale w przyszłości być może bardzo korzystnych inwestycji, należą nieruchomości

w wielu regionach kraju. Wartość ich może znacznie wzrosnąć wraz z zagospodarowaniem przestrzennym tych obszarów ukierunkowanym na cele turystyki i rekreacji oraz proekologiczną (bezpieczną dla środowiska i zdrową dla konsumentów) produkcję rolną.

Aby jednak dalekosiężne cele polityki gospodarki przestrzennej były uwieńczone sukcesem i szansa rozwoju danego obszaru w pełni wykorzystana, kierunki zagospodarowania przestrzennego muszą być określone i realizowane przez władze lokalne z zachowaniem zasad ekorozwoju.

## Zasady polityki ekorozwoju

Celem polityki zrównoważonego rozwoju (ekorozwoju) jest preferowanie takiego rozwoju gospodarczego, który uwzględniłby wymogi ochrony środowiska. Międzynarodowe koncepcje ekorozwoju zostały określone w aktach prawa, których Polska jest stroną, przyjmując tym samym na siebie zobowiązania z nich wynikające.

Podczas Międzynarodowej Konferencji „Środowisko i Rozwój” w Rio de Janeiro (czerwiec 1992) został przyjęty Globalny Program Działań na wiek XXI (AGENDA 21). Podpisując Deklarację w Rio de Janeiro, Polska wraz z innymi sygnatariuszami przyjęła na siebie obowiązek przestrzegania zasad harmonijnego rozwoju przestrzennego, odrzucenie filozofii wzrostu gospodarczego za wszelką cenę na rzecz dążenia do poprawy jakości życia przez działania gwarantujące społeczeństwu bezpieczeństwo ekologiczne.

Polityka ekorozwoju nakazuje ścisłą korelację między polityką ochrony środowiska, a interesem ekonomicznym państwa i gospodarki poprzez harmonijny, zrównoważony rozwój. Możliwości realizacji w ten sposób rozumianych założeń zrównoważonego rozwoju znalazły swój wyraz szczególnie w turystyce, ponieważ uznano ją za gałąź gospodarki, która za pomocą stosunkowo małych nakładów, w minimalnym stopniu szkodząc środowisku, ma szansę zaktywizować cenne pod względem przyrodniczym i kulturowym obszary, zapewniając całoroczne miejsca pracy dla członków społeczności lokalnych.

## Potencjał lokalizacji: walory turystyczno-rekreacyjne obszaru

W literaturze fachowej wyróżnia się trzy podstawowe czynniki decydujące o potencjalnej atrakcyjności danego obszaru pod względem rekreacyjnym. Są to:



- ranga walorów turystycznych,
- dostępność komunikacyjna (istotna szczególnie dla częstych, weekendowych wyjazdów do domu letniskowego),
- infrastruktura techniczna, w tym również specjalistyczne zagospodarownie dla celów turystycznych.

O randze walorów turystycznych na danym obszarze decydują zarówno cechy i elementy środowiska naturalnego (woda, las), jak i przejawy działalności człowieka (zabytki, malownicze osiedla wiejskie). Biorąc pod uwagę najistotniejsze motywy poszukiwania lokalizacji domu letniskowego przez nabywców, wymienione walory można podzielić na kilka grup:

## a) walory wypoczynkowe służące regeneracji sił fizycznych i psychicznych

- czyste, wolne od zanieczyszczeń powietrze,
- cisza i spokój, znaczna odległość od ruchliwych linii komunikacyjnych (lotnisk, autostrad, linii kolejowych) przy jednocześnie dobrym dostępie całorocznym,
- niski stopień urbanizacji, piękny krajobraz,
- korzystny, zdrowy klimat,
- warunki do uprawiania czynnego wypoczynku, np. trasy wędrówek pieszych, rowerowych i narciarskich oraz bliskość rzeki lub jeziora z możliwością kąpieli i uprawiania sportów wodnych;

## b) walory krajoznawcze (przyrodnicze i antropogeniczne, mające związek z działalnością człowieka)

- charakterystyczne zespoły krajobrazowe i osobliwości przyrody określane terminem „walory środowiska przyrodniczego”,
- folklor, obrzędy ludowe, dzieła sztuki, relikty kultury określane terminem „walory tradycyjnej kultury ludowej”,
- zabytki budownictwa, świadectwa kultury materialnej, pamiątki kultury nazywane „walorami dóbr kultury”,
- charakterystyczne obiekty i przejawy współczesnej gospodarki i techniki, nauki i kultury noszące nazwę „walory współczesnych osiągnięć człowieka”;

## c) walory specjalistyczne, umożliwiające uprawianie szczególnych form rekreacji i turystyki; należą do nich:

- cechy i elementy środowiska naturalnego umożliwiające żeglarstwo, jeździectwo, narciarstwo, wędkarstwo,
- infrastruktura techniczna (przygotowanie terenu), która umożliwia pełniejsze korzystanie z wyżej wymienionych walorów naturalnych (wyciągi narciarskie, pomosty dla żeglarzy i wędkarzy).

## Zagospodarowanie obszaru dla celów turystyki i rekreacji (infrastruktura techniczna i społeczna)

Nie zawsze jednak same walory naturalne są wystarczające dla prawidłowego rozwoju danego obszaru dla funkcji rekreacyjnych i turystycznych. Przykładowo: samo atrakcyjne po-

łożenie działki nad wodą (brzegiem rzeki, strumienia, jeziora naturalnego bądź zaporowego) nie gwarantuje możliwości korzystania w pełni z turystyki i rekreacji na- i przywodnej. Możliwości kąpieli są bowiem związane z cechami strefy brzegowej i otoczeniem jeziora lub rzeki, możliwościami dostępu do wody, czystością powietrza, klasą czystości wód, warunkami sanitarno-higienicznymi części lądowej strefy brzegowej oraz przewidywanymi, stopniowymi przekształceniami środowiska w przyszłości. W przypadku wielu akwenów (np. jezior zaporowych o szczególnych funkcjach) z góry wyklucza się korzystanie z nich dla sportów wodnych. Często, z uwagi na ukształtowanie linii brzegowej i cech gruntu, konieczne jest specjalistyczne przygotowanie akwenu do funkcji turystyczno-rekreacyjnej, w szczególności są to zabiegi adaptacyjne strefy brzegowej (pomosty, kładki, schody, pochylnie). Tak więc udostępnienie akwenów dla turystyki i rekreacji wymaga rozwiązania szeregu problemów technicznych wiążących się z poniesieniem nakładów na budowę urządzeń specjalnych – a są to inwestycje angażujące znaczne środki.

Do zagospodarowania turystycznego (bazy materialno-technicznej) zalicza się też infrastrukturę techniczną i społeczną na danym obszarze, z której przybysze mogą korzystać. W ogromnej części są to te elementy, które zaspokajają potrzeby ludności miejscowej (sieć komunikacyjna, handel i usługi). W ciągu ostatnich kilku lat odczuwalne są korzystne zmiany w trwałych inwestycjach służących zarówno turystom, jak i ludności miejscowej: pojawia się coraz większa liczba punktów handlowych i usług gastronomicznych. Nie tak dawno jeszcze powszechna bolączka braku usług podstawowych nie jest już odczuwalna. Na przykład w osadach nie mających tradycji turystycznych i letniskowych, gdzie do niedawna nie było ogólnodostępnej (otwartej) bazy gastronomicznej, powstają kawiarnie, bary szybkiej obsługi, a w sezonie letnim również ruchome punkty gastronomiczne.

Istotnym potencjałem danej lokalizacji domu letniskowego są również cechy jednostki osiedleńczej (jej zagospodarowanie pod względem usług i handlu), dostępność komunikacyjna, a także stosunek ludności miejscowej do przybyszów i stopień bezpieczeństwa publicznego.

## Ochrona walorów przyrodniczych, formy alternatywne rozwijania turystyki i rekreacji

Jak wspomniano, o atrakcyjności danego obszaru decydują w dużej mierze walory środowiska naturalnego i kulturowego. Ponieważ niewłaściwe zagospodarowanie dla celów turystyki i rekreacji może mieć ujemne skutki dla ładu przestrzennego, istnieje konieczność szukania sposobów pogodzenia urbanizacji terenów wiejskich z wymogami bezpieczeństwa ekologicznego danego terenu. Obszary przyrodniczo i kulturowo cenne mogą być jednocześnie skutecznie chronione i przeznaczone dla celów funkcji turystycznej pod warunkiem realizowania konsekwentnej polityki przestrzennej i zintegrowania działań na rzecz rozwoju zrównoważonego. Elementem



tych działań są decyzje planów zagospodarowania przestrzennego, które powinny określać m.in.:

- chłonność terenu (naturalną odporność środowiska przyrodniczego na zamierzone procesy urbanizacyjne, przy której nie nastąpi dewastacja i degradacja środowiska naturalnego);
- ekologiczny próg tolerancji środowiska (zależny od uwarunkowań środowiska i natężenia czynników „atakujących”).

Plany zagospodarowania przestrzennego powinny być oparte przede wszystkim na wnikliwej inwentaryzacji i walo-rызacji zasobów. Wyjątkowa rola obszarów chronionych ustawowo wymaga od turystyki i rekreacji określonych ograniczeń (formy zabudowy i jej intensywność muszą być dostosowane do naturalnych możliwości środowiska).

Jedną z najnowszych tendencji, charakteryzującą współczesną turystykę, są jej formy alternatywne: ekoturystyka i agroturystyka – traktowane jako przeciwieństwo skomercjalizowanej i zagrażającej środowisku turystyki masowej.

**Ekoturystyka** (będąca ostatnio bardzo modną alternatywą dla turystyki masowej) polega na spędzaniu czasu wolnego w środowisku przyrodniczo i kulturowo cennym w sposób z jednej strony nie powodujący jego degradacji, a z drugiej pozwalający na zejście z utartych szlaków, docieranie do zakątków nieskażonej przyrody.

Inną formą turystyki alternatywnej, która ostatnio jest coraz silniej promowana przez ekologów, jest **agroturystyka**, polegająca na wykorzystaniu naturalnych, nieprzekształconych elementów środowiska przyrodniczego i tradycyjnych elementów środowiska społecznego. Trudną sytuację ekonomiczną rolników w wielu regionach (ograniczenia w produkcji rolnej), brak zajęć pozarolniczych może załagodzić szansa uzyskania dodatkowych dochodów dzięki agroturystyce (oferowanie noclegów i wyżywienia, sprzedaż sezonowych produktów rolnych, usługi turystyczne). Agroturyzm (będący niczym innym niż znana na obszarze wielu gmin już od stu lat „turystyka wiejska”) może mieć oparcie zarówno w strukturze osadniczej byłych wsi letniskowych, jak i wsiach, które takich tradycji nie mają. Liczne miejscowości wiejskie – z uwagi na wartości przyrodniczo-krajobrazowe, dobre powiązania komunikacyjne, istniejące kwatery prywatne, tradycję usług turystycznych i silną ekonomiczną motywację społeczeństw lokalnych – spełniają wymagania stawiane „wsiom turystycznym”. Prawdopodobnie z uwagi na ubożenie ludności miejskiej i poszukiwanie tanich form spędzania urlopu liczba osób omijających celowo znane (i drogie) miejscowości turystyczne będzie się zwiększać. Istotną barierą rozwoju tej formy turystyki mogą być jednak niezadowalające warunki sanitarne, zaniedbane otoczenie domostw, braki w infrastrukturze technicznej. Agroturystyka może wpłynąć korzystnie na intensyfikację działań na rzecz ochrony środowiska i troskę o estetykę poszczególnych wsi i gospodarstw – bowiem turyści nie zechcą wypoczywać w regionie zniszczonym i zde-

gradowanym. W wypadku społecznej akceptacji i rozwoju takiej formy turystyki korzyściami pozaekonomicznymi dla rolników byłyby ponadto: nowe doświadczenia i kwalifikacje, poznanie zasad przedsiębiorczości w nowych warunkach gospodarczych, silna motywacja dla młodego pokolenia do nauki hotelarstwa i języków obcych, dążenie do podnoszenia standardu domostwa, w szczególności uzbrojenia technicznego.

Turystyka jest szansą na rehabilitację i poprawienie stanu zdrowia dla osób niepełnosprawnych. Wysokie walory krajoznawcze wielu regionów można traktować jako czynnik wzbogacający terapię ruchową, jako środek pobudzający zainteresowania poznawcze – zachęcające do uczestniczenia w życiu społecznym. Warunkiem są szlaki i trasy dostępne dla osób niepełnosprawnych (łagodne spadki terenu, niewielkie różnice poziomów), także bezpieczny dostęp do rzeki lub jeziora (rampy i pochylnie stosowane dla inwalidów), które umożliwią tej grupie korzystanie również z rekreacji i turystyki na- i przywodnej.

## Podsumowanie – perspektywy dla rynku nieruchomości

Ponieważ zasoby przyrodnicze, kulturowe, a także tradycje wielu obszarów wiejskich stanowią często ich największą wartość (w sytuacji kiedy nie ma np. warunków do rozwoju gmin opartych na rolnictwie lub przemyśle), podstawą rozwoju takich obszarów powinna być szeroko rozumiana turystyka i rekreacja. Podstawą tej gospodarki musi być jednak świadomość roli i znaczenia ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Ponieważ wśród wielu sprawców degradacji środowiska wymienia się turystykę masową, należy świadomie, na wielu obszarach ograniczać tę formę ruchu turystycznego i preferować turystykę kwalifikowaną, turystykę krajoznawczą, ekoturystykę oraz agroturystykę – uznane za te rodzaje turystyki, które są dla środowiska relatywnie mniejszym zagrożeniem. Konflikty między dynamiką rozwoju ruchu turystycznego a ochroną środowiska można skutecznie eliminować polityką strefowania (wyróżnianiem w planach zagospodarowania przestrzennego obszarów preferowanych do rozwoju infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej oraz takich, w których ochrona zasobów przyrodniczych i dziedzictwa kultury jest nadrzędna). Obecnie eksperci coraz częściej podkreślają, że przy rygorystycznym przestrzeganiu granic chłonności danego obszaru, jeśli nie zostanie przekroczony ekologiczny punkt tolerancji, turystyka może być jedną z prawidłowych form gospodarowania również na obszarach chronionych.

Finansowanie ekorozwoju gmin o dużych walorach przyrodniczych i kulturowych poprzez realizację programu rozwoju turystyki i rekreacji jest możliwe przede wszystkim poprzez znalezienie tzw. inwestorów strategicznych. Gminy mogą także szukać wsparcia instytucji powołanych do takich działań, np. Gminnych Funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Możliwości realizacji założeń ekorozwoju mogą też ułatwić gminom dotacje i kredyty preferencyjne,



o które samorządy terytorialne mogą się ubiegać np.: w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Narodowym Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Banku Ochrony Środowiska, Ekofunduszu, Kościelnej Fundacji Zaopatrzenia w Wodę, programach PHARE. Oprócz państwowych i międzynarodowych źródeł finansowania istotne efekty w zakresie pozyskiwania wsparcia finansowego dla planowych inwestycji może przynieść (powszechnie stosowana w Europie Zachodniej) współpraca między władzami lokalnymi a sektorem prywatnym.

Można przypuszczać, że aktywność wielu gmin wiejskich w kierunku rozwoju „przemysłu turystycznego” będzie się prawdopodobnie zwiększała w miarę wzrostu ich samodzielności, ograniczenia pozarynkowych elementów hamujących inwestycje, wypracowania korzystnych powiązań gospodarki lokalnej z funkcją turystyczną oraz wypracowania nowych form współpracy między sektorem państwowym a prywatnym, między instytucjami rządowymi i społecznością lokalną.

Niebagatelne znaczenie dla powodzenia zamierzeń ma też energia, pomysłowość, otwarcie na nowe idee i możliwości nie tylko przedstawicieli urzędów władz samorządowych i rządowych, ale również lokalnych organizacji, polityków i działaczy społecznych. Można się spodziewać, że zachęcającym gminy do inwestowania w dziedzinie turystyki aktem prawnym jest również Rozporządzenie RM z 25.01.1994 r. w sprawie odliczeń od dochodów wydatków inwestycyjnych oraz obniżek podatku dochodowego. Przesłanki dla prognoz dynamicznego rozwoju turystycznego np. w gminach nadgranicznych łączą się również z powstaniem kolejnych Euroregionów, których celem jest rozwój współpracy między przygranicznymi gminami m.in. w dziedzinie promowania i rozwoju turystyki.

Przedstawione rozwiązania uwarunkowań rozwoju rynku nieruchomości na terenach wiejskich, z podkreśleniem wagi kierunków zagospodarowania przestrzennego dla celów turystyki i rekreacji tych obszarów, mają również posłużyć jako przykład metody oceny atrakcyjności lokalizacji (wynikającej z potencjalnych możliwości rozwoju danego obszaru), ułatwiający przyszłym inwestorom podjęcie ostatecznej decyzji.

Rozważania dotyczą obszarów, na których lokalny rynek nieruchomości jest bardzo słabo rozwinięty, nieliczne trans-

akcje odbywają się w obrębie najbliższej rodziny (dotyczą na ogół umów kupna-sprzedaży gruntów rolnych). Pierwszymi ofertami wychodzącymi „na zewnątrz” są wspomniane na wstępie propozycje, oferty pochodzące zarówno od osób prywatnych, jak i przetargi organizowane przez oddziały terenowe Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa lub władze gmin wiejskich. Propozycje te wzbudzają jednak z różnych powodów umiarkowane zainteresowanie, a więc i osiągnięte ceny są niewysokie, co stanowi szansę dla inwestorów z wyobraźnią i kupiecką intuicją. □



<sup>1</sup> Dla porównania: dom całoroczny letniskowy 90 m<sup>2</sup> w Wiśle wyceniono na 180 tys. zł, dom rekreacyjny w okolicach Żywca na 160 tys. zł, dom o pow. 140 m<sup>2</sup> (stan surowy) w Poroninie na 160 tys. zł, dom w Porąbce k. Żywca na 170 tys. zł, dom w Szczyrku o pow. 150 m<sup>2</sup> na 300 tys. zł (wg ofert Polskiej Giełdy Nieruchomości z lutego 1998 r.).



# PRZEGLĄD WARSZAWSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH I HANDLOWYCH

Małgorzata Kosińska, Dorota Latkowska

Warszawa jest miastem, które w ostatnich latach odnotowało znaczny wzrost gospodarczy, aspirując do statusu nowoczesnego miasta europejskiego. Rozwój gospodarczy w naturalny sposób łączy się z intensywnym rozwojem rynku nieruchomości. Dla uczestników tego rynku niezbędny staje się dostęp do informacji, co stwarza potrzebę wykonywania badań rynkowych. Regularne badania pozwalają na ocenę stanu rynku, śledzenie jego dynamiki i zachodzących na nim zmian oraz tworzą bazę danych do przewidywania trendów mogących wystąpić w przyszłości.

Firma KNIGHT FRANK NIERUCHOMOŚCI, działająca do końca stycznia 1997 roku jako PRICE WATERHOUSE NIERUCHOMOŚCI, prowadzi regularne badania różnych segmentów rynku. Niektóre z nich są cyklicznie publikowane w postaci broszur. Ostatnio publikowane badania dotyczyły dwóch działów rynku nieruchomości komercyjnych: obiektów biurowych oraz handlowych. Badania były przeprowadzone w drugiej połowie 1997 roku i opublikowane w ostatnich miesiącach ubiegłego roku.

Poniżej przedstawiamy Państwu krótkie podsumowanie przedmiotowych badań.

## Rynek obiektów biurowych

Badanie rynku zostało przeprowadzone na reprezentatywnej próbie 900 spółek.

**Informacje ogólne.** Całkowita powierzchnia biurowa w Warszawie wynosi około 2,8 mln m<sup>2</sup>, jednakże jedynie 8% stanowi powierzchnia o standardzie odpowiadającym normom międzynarodowym. Większość biurowców zlokalizowana jest w obrębie tzw. Centralnego Obszaru Biznesu (COB), w centralnej części miasta. Obszar ten ograniczony jest ulicami: Nowy Świat, Krakowskie Przedmieście, Marszałkowska, Aleje Ujazdowskie, Aleje Jerozolimskie, Aleja Solidarności i ul. Jana Pawła II. Pozostałe budynki biurowe zlokalizowane są w dzielnicach Mokotów, Wola, Żoliborz, Ochota, Praga Południe.

**Warunki najmu** są przedmiotem indywidualnych negocjacji i nie istnieje standardowa umowa najmu. Czas najmu wynosi od 3 do 10 lat, z tym że coraz bardziej popularny staje się okres dłuższy. Często umowy zawierane są także z opcją przedłużenia i renegotjowania warunków zazwyczaj po 3 lub 5 latach ich trwania.

**Stawki czynszu** uzgadniane są zazwyczaj w PLN stanowiących równowartość USD, DEM lub innej waluty. Często są one rokrocznie indeksowane na podstawie umówionego wskaźnika, takiego jak stopa inflacji w USA lub Niemczech. Najczęstszy sposób płacenia czynszu to raty miesięczne płacone „z góry”.

**Budynki klasy A.** Obecnie szacuje się, że w Warszawie istnieje około 220 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego tylko w 1996 roku oddano do użytku ponad 40 000 m<sup>2</sup>. W końcu 1997 roku w trakcie realizacji było 16 projektów, które do roku 2000 powiększą istniejącą powierzchnię biurową o około 270 000 m<sup>2</sup>. Ponadto dodatkowe projekty posiadające w chwili obecnej pozwolenie na budowę mogą dostarczyć w przypadku ich realizacji dodatkowo około 100 000 m<sup>2</sup> powierzchni o porównywalnym standardzie. Nadal widoczny jest wysoki popyt na powierzchnię biurową klasy A, głównie ze strony instytucji finansowych i towarzystw ubezpieczeniowych. Szacuje się, że zapotrzebowanie na powierzchnię biurową klasy A utrzyma się na poziomie 100 000–120 000 m<sup>2</sup> corocznie aż do roku 2000. Podstawowy czynsz w biurowcach ukończonych w 1996 roku ustalany był w DEM i wynosił 63–68 DEM, co stanowi równowartość około 38–40 USD za m<sup>2</sup> miesięcznie. Natomiast dla budynków, które miały zostać oddane do użytku w 1997/1998 czynsz wynosił 40–42 USD za m<sup>2</sup> miesięcznie. Oprócz podstawowej stawki czynszu najemcy płacą opłaty dodatkowe. Są to tzw. opłaty eksploatacyjne w wysokości 4–6 USD miesięcznie, opłaty z tytułu użytkowania powierzchni wspólnych w wysokości 10–35% miesięcznego czynszu, opłaty za korzystanie z parkingów podziemnych w wysokości 150–225 USD miesięcznie za jedno miejsce parkingowe.

**Budynki klasy B.** Powierzchnia biurowa klasy B, obejmująca zarówno obiekty nowo wybudowane, jak i powierzchnie wyremontowane, stanowi 15–17% całkowitej powierzchni biurowej Warszawy. Tylko w 1996 roku oddano do użytku 42 000 m<sup>2</sup>. Natomiast budynki znajdujące się w trakcie realizacji i projekty posiadające pozwolenie na budowę mogą dostarczyć do roku 2000 w sumie około 250 000 m<sup>2</sup> powierzchni. Szacuje się stały popyt na tego rodzaju powierzchnię w wysokości około 100 000 m<sup>2</sup> rocznie do roku 2000. Stawki czynszu wynoszą obecnie 25–35 USD za m<sup>2</sup> miesięcznie, przy czym najczęściej kształtują się na poziomie 26–28 USD za m<sup>2</sup> miesięcznie. Opłaty dodatkowe wynoszą odpowiednio w skali





miesięcznej: opłata eksploatacyjna 3–5 USD za m<sup>2</sup>, opłata za używanie powierzchni wspólnej 10–25 % czynszu oraz opłata za 1 miejsce parkingowe 35–75 USD.

**Parki biznesu.** Parki biznesu i przemysłowe powiększyły zasoby powierzchni biurowej stolicy o 35 000 m<sup>2</sup> w 1996 roku. Oszacowano, że w 1997 roku powierzchnia ta powiększyła się o dalsze 50 000 m<sup>2</sup>. Stawki czynszu w takich centrach, w zależności od standardu, wahają się od 24 do 34 USD za m<sup>2</sup> miesięcznie.

**Trendy.** Wydaje się, że w ciągu następnych 3 do 5 lat czynsze na powierzchnię biurową klasy A powinny obniżyć się do poziomu 32–35 USD za m<sup>2</sup> miesięcznie. Przewiduje się ponadto, że po ukończeniu projektów będących w trakcie realizacji w roku 2000 nastąpi względna równowaga pomiędzy popytem a podażą obiektów o najwyższym standardzie.

## Rynek obiektów handlowych

Badanie zostało przeprowadzone na próbie 200 firm posiadających sieć oddziałów.

**Informacje ogólne.** Całkowite zasoby powierzchni handlowej szacuje się w Warszawie na 1,3 mln m<sup>2</sup>. Rynek handlowy nie jest jeszcze w stolicy w pełni rozwinięty. Jedną z jego cech jest wysokie rozdrobnienie. Średnia powierzchnia sklepu wynosi około 50 m<sup>2</sup>. Wskaźnik powierzchni handlowej przypadającej na 1 mieszkańca wynosi 0,8 m<sup>2</sup>. Jest to cyfra wskazująca na znaczny potencjał rozwojowy Warszawy, gdyż w rozwiniętych gospodarkach zachodnich wskaźnik ten wynosi około 2 m<sup>2</sup>. Jakkolwiek należy pamiętać, że rozwój tego sektora rynku nieruchomości jest związany z dynamiką siły nabywczej polskiego społeczeństwa, a w ostatnich latach odnotowuje się wyraźny wzrost wydatków na cele konsumpcyjne. Potencjał tkwiący w tym rynku został zauważony przez międzynarodowe sieci super- i hipermarketów. Zmienia się również model dokonywania zakupów, co odzwierciedla około 20% wzrost liczby osób odwiedzających supermarkety.

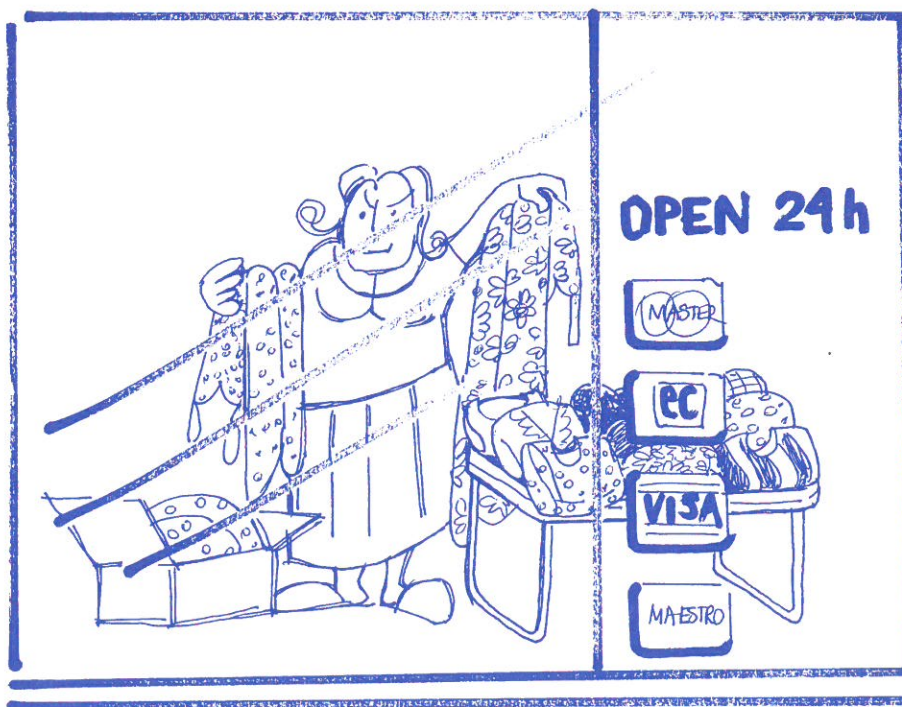
**Podaż.** W 1996 roku zostały oddane do użytku dwa nowe centra handlowe King Cross i Promenada. Szacuje się, że do 2000 roku powierzchnia handlowa w Warszawie powiększy się o około 230 000 m<sup>2</sup>, z czego około 75 000 m<sup>2</sup> będzie zlokalizowane w tzw. Centralnym Obszarze Biznesu, tak w nowych budynkach biurowych i mieszkalnych, jak i jako samodzielne obiekty handlowe. Pozostałą ilość stanowić będą centra handlowe poza ścisłym centrum.

**Popyt** na powierzchnię handlową w stolicy utrzymuje się wciąż na wysokim poziomie. Jednocześnie można odnotować stałe zainteresowanie międzynarodowych sieci handlowych naszym rynkiem.

**Czynsze** za powierzchnię handlową w dobrej lokalizacji, tzn. wzdłuż głównych ulic handlowych, wahają się od 55 do 85 USD za m<sup>2</sup> miesięcznie i zależą od wielkości powierzchni, standardu, dodatkowych udogodnień, warunków najmu. Czynsze za powierzchnię handlową w budynkach biurowych klasy A wynoszą 40–50 USD za m<sup>2</sup> miesięcznie. W centrach handlowych kształtują się na poziomie 24–45 USD za m<sup>2</sup> miesięcznie. Zachodnie standardy umów najmu stosowane są najczęściej w przypadku nowoczesnej powierzchni sklepowej. W pozostałych przypadkach trudno o podanie jednolitych reguł.

**Trendy.** Wyraźny jest znaczący wzrost zapotrzebowania na duże powierzchnie handlowe w ciągu najbliższych kilku lat. Zauważa się przesunięcie preferencji tak handlowców, jak i konsumentów w kierunku sklepów o większej powierzchni. Ponieważ ilość powierzchni w centrum miasta jest ograniczona, wielkie sieci handlowe wybierają lokalizacje poza ścisłym centrum miasta, na jego obrzeżach.

Powyższe informacje i wnioski zostały przygotowane w celu przedstawienia podstawowych informacji o rynku nieruchomości. Pokazują one pewne generalne kierunki, jakie można zaobserwować na naszym rynku. Wyniki kolejnych prowadzonych regularnie badań rynku postaramy się przedstawić czytelnikom kolejnych numerów „Rzeczoznawcy Majątkowego”. □





# ZAŁOŻENIA REFORMY SYSTEMU OPODATKOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Andrzej Hopfer, Wioletta Lipska

Reforma systemu opodatkowania nieruchomości jest kolejnym etapem całościowej przebudowy polskiego systemu podatkowego. Nowy system opodatkowania nieruchomości zastąpi dotychczasowe podatki: rolny, leśny i od nieruchomości.

Nowy, powszechny podatek od nieruchomości obejmie wszystkie rodzaje nieruchomości: gruntowe, budynkowe, lokalowe. Podatek ten będzie dochodem budżetów samorządu terytorialnego, służąc bezpośrednio potrzebom obywateli oraz rozwojowi demokracji lokalnej, czego wyrazem będzie ustawowo zagwarantowana zasada ustalania stawek podatku przez organy samorządowe.

Podstawą funkcjonowania przyszłego systemu podatkowego będzie kataster nieruchomości, a obciążone podatkiem będą nieruchomości wskazane przez odpowiednią ustawę.

Projektowana reforma wpłynie na:

- stworzenie większej autonomii samorządów terytorialnych,
- stopniowe porządkowanie stanów prawnych nieruchomości,
- rozwój lokalnych rynków obrotu nieruchomościami,
- ożywienie inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- rozwój instytucji kredytów zabezpieczanych hipotecznie.

Obecnie podstawą opodatkowania nieruchomości jest głównie powierzchnia wyrażona w metrach kwadratowych, co niesprawiedliwie rozkłada obciążenia fiskalne między podatników. Podstawa opodatkowania nieruchomości położonej w centrum dużego miasta jest taka sama jak nieruchomości zlokalizowanej w niewielkiej miejscowości, z dala od ośrodków kulturalnych i handlowych, szlaków komunikacyjnych, itp. Reforma podatku, w pierwszej kolejności, obejmie więc nieruchomości pozarolnicze.

Dla celów podatkowych przy ustalaniu wartości należy uwzględnić rodzaj nieruchomości (np. rolne, leśne, zurbanizowane) oraz ich przeznaczenie lub wykorzystanie (np. działalność gospodarcza, wynajem, cele mieszkalne). W związku z tym proponowane jest zastosowanie zróżnicowanych metod wyceny, przy czym dla danej kategorii nieruchomości powinna być wykorzystana tylko jedna metoda, a stawki podatku wyrażone procentowo w stosunku do wartości z uwzględnie-

niem rodzaju i przeznaczenia nieruchomości. Obecnie są one określane wyłącznie dla budowli (2% wartości).<sup>1</sup>

Według nowych zasad stawki podatku określać będą samodzielnie rady gminy, z zastosowaniem uregulowań ustawowych.

Jednym z podstawowych wymogów sprawnego administrowania nowym podatkiem jest stałe aktualizowanie zasobu informacji o podatnikach, nieruchomościach oraz bazy do ustalania podstawy opodatkowania. W tym celu organ prowadzący kataster nieruchomości musi korzystać z różnych źródeł zasilania danymi. Rozszerzenie i zaktualizowanie istniejących zasobów informacyjnych należy przeprowadzić jeszcze przed wprowadzeniem nowego podatku.

Dokonywana na podstawie tego zbioru wycena doprowadzi do ustalenia wartości katastralnej nieruchomości, która będzie stanowić bazę dla określenia podstawy jej opodatkowania.

Model matematyczny wartości taksacyjnej nieruchomości może mieć następującą postać ogólną:

$$W = W_{gr} + C \cdot (W_g + W_b + W_{bg} + W_r) + W_{lok}$$

gdzie:

- $W$  – wartość nieruchomości
- $W_{gr}$  – wartość gruntu użytkowanego rolniczo,
- $W_g$  – wartość gruntu,
- $W_b$  – wartość budynków mieszkalnych,
- $W_{bg}$  – wartość budynków gospodarczych,
- $W_r$  – wartość różnych budowli,
- $W_{lok}$  – wartość lokali
- $C$  – współczynnik cenności ze względu na położenie nieruchomości.

Wartość gruntu rolniczego  $W_{gr}$  określać można następująco:

- w przypadku braku planu zagospodarowania – jako wartość bonitacyjną gruntu z wyłączeniem siedliska,
- jeżeli plan zagospodarowania istnieje – jako wartość bonitacyjną gruntu z wyłączeniem części działki przeznaczonej w tym planie pod zabudowę.

<sup>1</sup> Ustawa o podatkach i opłatach lokalowych z 12.01.1991 r. (Dz.U. z 30.01.1991r.) – Art.4.1.:

podstawa opodatkowania stanowi... 2) dla budowli ich wartość ustalona na dzień 1.01. roku podatkowego stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1.01. roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Art. 5.1: Rada Gminy określa wysokość podatku od nieruchomości, z tym że podatek ten nie może przekroczyć rocznie... 5) od budowli – 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz ust. 4 pkt 6.



Współczynnik cenności  $C$  ze względu na położenie nieruchomości jest określony wzorem:

$$C = \exp\left(\frac{r_{min} - r}{r_{max} - r_{min}}\right)$$

gdzie:

$r$  – średnia geometryczna odległości budynku na działce lub narożnika należącego do frontu od szczególnie atrakcyjnych punktów lub linii osiedla (miasta, strefy taksacyjnej),

$r_{min}$  – najmniejsza odległość  $r$  na obszarze jak wyżej,

$r_{max}$  – największa odległość jak wyżej.

Za podstawę dokładności modelu PTN przyjmuje się odchylenie standardowe procentowe  $\delta$ , określone wzorem:

$$\delta = \sqrt{\frac{[\Delta\Delta]}{n - n_s}}$$

w którym uwzględnia się następujące wielkości:

$n$  – liczba obserwacji, powinna wynosić nie mniej niż 20,

$n_s$  – liczba stałych współczynników  $a_i$  wyznaczonych metodą najmniejszych kwadratów,

$W_{obs}$  – wartość obserwowana, otrzymana z monitorowania lub wyceny,

$W$  – wartość obliczona za pomocą modelu,

$\Delta$  – odchylenie standardowe.

Wartość gruntu określa się wzorem:

$$W_g = (a_1 P + a_2 f) \cdot k_u$$

gdzie:

$P$  – pole powierzchni działki gruntu,

$f$  – front działki, definiowany jako część obwodu działki przylegająca bezpośrednio do ulicy,

$a_1, a_2$  – stałe modelu,

$k_u$  – współczynnik uzbrojenia technicznego działki gruntu.

Wartość budynków określa się wzorem:

$$W_b = a_b P n_k k_i k_z k_s$$

gdzie:

$P$  – powierzchnia zabudowania lub powierzchnia użytkowa,

$n_k$  – liczba kondygnacji,

$a_b$  – stała modelu,

$k_i$  – współczynnik wyposażenia w instalacje,

$k_z$  – współczynnik zużycia budynku,

$k_s$  – współczynnik standardu.

Wartość lokali  $W_{lok}$  określa się jako część wartości nieruchomości, proporcjonalną do powierzchni użytkowej, przypadającą na dany lokal. Sposób ten wykorzystywany jest wówczas, gdy nieruchomość zabudowana lub budynkowa posiada określoną uprzednio wartość taksacyjną. W przeciwnym wy-

padku należy określić wartość lokalu na podstawie ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Cenę tę należy uzyskać z monitoringu rynku lokali.

Dla przykładowego, uproszczonego wyliczenia wartości grupy nieruchomości lokalowych położonych przy ulicy Kościuszki w Olsztynie przyjęto liniowy model matematyczny ceny 1 m<sup>2</sup>, uwzględniający  $m$  cech lokalu  $x_i$ ,  $i = 1, 2, \dots, m$ . Model taki ma postać:

$$L = a_1 \cdot x_1 + a_2 \cdot x_2 + \dots + a_m \cdot x_m$$

gdzie  $a_1 > 0$  są stałymi tego modelu.

Jako cechy charakteryzujące dane nieruchomości przyjęto:

$x_1 = c$  – cenność,

$x_2 = H_{max} - H$  – dostęp do lokalu ( $H$  – piętro,  $H_{max}$  – piętro maksymalne),

$x_3$  – metraż (m<sup>2</sup>),

$x_4$  – centralne ogrzewanie,

$x_5$  – ciepła woda,

$x_6$  – gaz.

Dane te zostały umieszczone w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Tabela zbiorcza nieruchomości

Nr	Adres	$x_2$	$x_3$	$x_4$	$x_5$	$x_6$	Data transakcji	Cena 1 m <sup>2</sup>
1	64/18	1	36,0	1	0	1	03.96	285,50
2	21/1	4	93,3	0	0	1	08.97	403,40
3	20/2	5	80,9	1	1	1	07.97	483,40
4	107/2	3	62,7	1	1	1	06.97	449,40
5	17/6	2	31,1	1	1	1	07.97	534,40
6	77/3	4	64,2	1	1	1	06.97	445,30
7	64/19	2	42,3	1	0	0	08.97	464,00
8	60A/4	3	42,9	1	0	1	09.97	583,90
9	17/3	4	34,2	1	1	1	12.96	430,40
10	20/18	1	56,0	1	1	1	01.97	433,80
11	99/5	0	44,9	0	1	1	08.96	260,60
12	30/1	4	65,0	1	0	0	07.96	332,30
13	58/9	1	50,6	1	0	1	10.96	369,70
14	79	4	46,1	1	0	1	10.96	364,40
15	61/20	1	32,0	1	0	1	10.96	384,20
16	119/1	2	45,2	0	0	1	06.97	514,50
17	63/5	3	33,0	1	1	1	10.96	397,00
18	60/11	2	38,2	1	1	1	09.96	373,60
19	87/1	4	32,0	1	1	1	09.96	354,90
20	55/15	1	34,4	1	0	1	10.96	363,80
21	66/13	1	32,3	1	0	1	10.96	338,70
22	60/6	3	46,3	1	0	1	10.96	388,00
23	57/7	1	40,2	1	0	1	10.96	371,00
24	119/4	3	46,1	0	0	1	10.96	359,30
25	119/17	1	44,9	0	1	1	10.96	468,80
26	25/2	2	36,9	1	0	1	10.96	343,50
27	58/5	2	30,8	1	0	1	10.96	343,50
28	71/3	1	31,6	1	0	1	10.96	388,40



Powyższe nieruchomości sprzedawano przez okres kilkunastu miesięcy, konieczne było więc sprowadzenie cen transakcyjnych do wspólnej daty. Do przeprowadzenia tej operacji wykorzystano nieruchomości o numerach: 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 28. Obliczenie wskaźnika korygującego uzyskane ceny ze względu na upływ czasu przeprowadzono według wzoru:

$$r = \frac{C_2 - C_1}{C_2 \cdot t} \cdot 100\%$$

gdzie:

- r** – współczynnik zmiany cen,
- t** – liczba jednostek czasu (miesiąc),
- C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>** – uzyskane ceny.

Średnia zmiana ceny na miesiąc wyniosła 2,22%

Do korygowania poszczególnych pozycji cen transakcyjnych w oparciu o otrzymany współczynnik zastosowano wzór:

$$C_s = C \cdot (1 + r \cdot t)$$

gdzie:

- C<sub>s</sub>** – cena skorygowana na moment szacowania,
- C** – cena sprzedaży,
- r** – współczynnik zmiany cen,
- t** – liczba jednostek czasu (miesiące).

Skorygowane ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup> na moment szacowania (lutym 1998 r.) umieszczone zostały w tabeli nr 2.

Współczynnik cenności **C** ze względu na położenie został określony dla każdej nieruchomości według wzoru:

$$C = \exp \left( \frac{r_{min} - r}{r_{max} - r_{min}} \right)$$

gdzie:

- r** – średnia geometryczna odległości budynku na działce lub narożnika należącego do frontu od szczególnie atrakcyjnych punktów lub linii osiedla (miasta, strefy taksacyjnej),
- r<sub>min</sub>** – najmniejsza odległość **r** na obszarze jak wyżej,
- r<sub>max</sub>** – największa odległość jak wyżej.

W opracowaniu tym za punkt szczególnie atrakcyjny uznano położenie Ratusza w centrum miasta Olsztyna. Odległości były mierzone „po drogach” głównych.

Kolejnym etapem opracowania było obliczenie stałych modelu (**a**), a następnie modelowych wartości szacowanych nieruchomości. Zastosowano w tym celu regresję wielokrotną, a obliczenia wykonano używając programu STATISTICA.

Parametry (**a**) są współczynnikami regresji, a przy ich wyznaczaniu wykorzystuje się kryterium dopasowania zależności

Tabela nr 2

Lp.	C <sub>s</sub>	Cenność
1	430	0,554
2	457	0,383
3	558	0,517
4	528	0,507
5	617	0,392
6	524	0,509
7	525	0,554
8	648	0,390
9	563	0,392
10	558	0,517
11	364	0,415
12	471	0,491
13	500	0,506
14	493	0,519
15	519	0,401
16	605	0,498
17	537	0,520
18	513	0,540
19	488	0,433
20	492	0,356
21	458	0,380
22	525	0,540
23	502	0,498
24	486	0,498
25	634	0,434
26	464	0,461
27	464	0,506
28	525	0,512

funkcyjnej do posiadanego zbioru obserwacji, które określa, że tak należy wyznaczyć parametry wybranej funkcji, aby suma kwadratów odchyłek wartości rzeczywistych od wartości uzyskanych była najmniejsza z możliwych. W toku obliczeń uzyskano następujące wartości parametrów:

$$\begin{aligned} a_1 &= 221,8254 \\ a_2 &= 1,0704 \\ a_3 &= 11,9720 \\ a_4 &= 37,5789 \\ a_5 &= 27,2113 \\ a_6 &= 52,9115 \end{aligned}$$

W niniejszym opracowaniu kontrolę stanowi spełnienie równości:

$$[L_{obs}] = [L], [R] = 0$$

gdzie:

$$R = L_{obs} - L$$

**R** – „reszta” wyrażona w [zł/m<sup>2</sup>].

Wartości te i wyniki kontroli zostały przedstawione w tabeli nr 3.



Tabela nr 3

Lp.	$L_{obs}$ [zł/m <sup>2</sup> ]	L [zł/m <sup>2</sup> ]	R [zł/m <sup>2</sup> ]	$\Delta$
1	430,0	493,0	-63,0	-12,8
2	457,0	499,3	-42,3	-8,5
3	558,0	536,1	21,9	4,1
4	528,0	526,9	1,1	0,2
5	617,0	534,2	73,8	13,6
6	524,0	536,5	-12,5	-2,3
7	525,0	492,6	32,4	6,6
8	648,0	519,8	128,2	24,7
9	563,0	562,5	0,5	0,1
10	558,0	509,2	48,8	9,6
11	364,0	512,1	-148,1	-28,9
12	471,0	503,4	-32,4	-6,4
13	500,0	486,7	13,3	2,7
14	493,0	520,6	-27,6	-5,3
15	519,0	504,8	14,2	2,8
16	605,0	501,5	103,5	20,6
17	537,0	544,9	-7,9	-1,4
18	513,0	529,7	-16,7	-3,2
19	488,0	561,4	-73,4	-13,1
20	492,0	506,0	-14,0	-2,8
21	458,0	505,9	-47,9	-9,5
22	525,0	508,6	16,4	3,2
23	502,0	493,7	8,3	1,7
24	486,0	511,5	-25,5	-5,0
25	634,0	521,6	112,4	21,5
26	464,0	508,7	-44,7	-8,8
27	464,0	509,8	-45,8	-9,0
28	525,0	498,3	26,7	5,3

Na obliczeniu wartości parametrów równania regresji kończy się właściwy etap budowy modelu i rozpoczyna etap jego weryfikacji, interpretacji i użytkowania. Należy bowiem określić stopień dopasowania modelu.

W przypadku regresji miarą taką jest współczynnik determinacji  $R^2$ , który spełnia warunek:  $0 \leq R^2 \leq 1$ . Im bardziej  $R^2$  zbliży się do 1, tym lepiej zależność liniowa została dopasowana do zbioru informacji.

Współczynnik  $R^2$  po przemnożeniu przez 100 jest interpretowany jako procent wyjaśnienia całkowitej zmienności zmiennej zależnej przez zmienność uwzględnionych w badaniu zmiennych niezależnych.

W przypadku niniejszego modelu współczynnik determinacji wynosi  $R^2 = 0,3242$ , nie jest to więc w pełni satysfakcjonujący wynik. Należy zatem przeprowadzić inną ocenę adekwatności modelu, która wskaże elementy zakłócające dokładność tego opracowania.

Oceną taką jest obliczenie odchylenia standardowego procentowego, określanego ze wzoru:

$$\delta = \sqrt{\frac{[\Delta\Delta]}{n - n_s}}$$

gdzie:

$n$  – liczba obserwacji – 28

$n_s$  – liczba stałych współczynników  $a_i$  – 6,

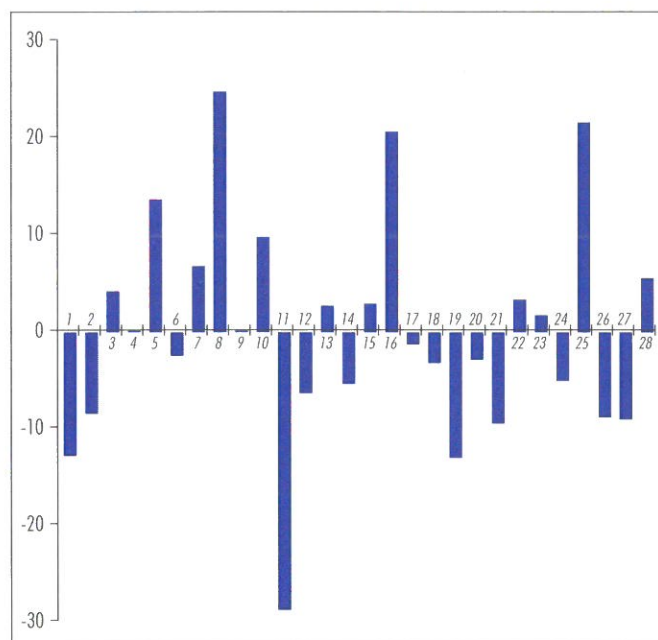
$\Delta$  – odchylenie procentowe obliczane ze wzoru:

$$\Delta = \frac{L_{obs} - L}{L \cdot 100\%}$$

Odchylenie standardowe procentowe dla badanego modelu wyniosło:

$$\delta = \sqrt{\frac{3501,57}{28 - 6}} = \pm 12,6 \%$$

Wyznaczone odchylenia procentowe dla poszczególnych wartości nieruchomości przedstawione zostały w tabeli nr 3.



Wykres przedstawia dopasowanie wartości modelowych do cen transakcyjnych przy pomocy odchylenia standardowego procentowego  $\Delta$ .

## Literatura

1. Tymczasowa Instrukcja Powszechnej Takсации Nieruchomości. Opracowana w grudniu 1995 r. przez zespół powołany przez Głównego Geodetę Kraju.



## WIOSENNA SESJA TEGoVA W MADRYCIE

Magdalena Kalus

W dniach 27–28 marca 1998 odbyła się w Madrycie wiosenna sesja Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA, której członkiem jest również i PFSRM.

Pierwszego dnia prace odbywały się w grupach roboczych, m.in. do spraw metodologii, szkoleń czy Europy Środkowej i Wschodniej. Obrady tej ostatniej zdominował temat inicjatywy Euroexpert. Przypomnijmy, że Euroexpert, którego pomysł zrodził się w Niemczech, dąży do wprowadzenia ogólnoeuropejskiej certyfikacji dla wszystkich ekspertów (nie tylko rzeczoznawców). Prace nad takim systemem są nie zostały jeszcze podjęte, a projekt jest na razie na etapie dyskusji. TEGoVA uznała, że jako organizacja reprezentująca na szczeblu europejskim interesy rzeczoznawców majątkowych, powinna wziąć udział w tej dyskusji. Niestety, jak dotychczas nawet wewnątrz Grupy nie udało się wypracować jednolitego stanowiska w tej sprawie.

Podczas obrad plenarnych odbyła się także bardzo ciekawa prezentacja na temat systemu certyfikacji rzeczoznawców przez banki hipoteczne w Niemczech. Ten jedyny jak dotąd system nadawania uprawnień w RFN został bardzo szczegółowo dopracowany, czego efektem jest rosnąca liczba i prestiż rzeczoznawców, którzy uzyskali certyfikaty.

Zgromadzeniu Ogólnemu TEGoVA został również przedstawiony raport o działalności organizacji od marca 1997 do marca 1998.

Do najważniejszych działań TEGoVA należy opracowanie i promocja Europejskich Standardów Wyceny. Z satysfakcją odnotowano, iż w kwietniu 1997 udało się opublikować najnowsze wydanie Standardów, rozesłać egzemplarze do innych stowarzyszeń zawodowych i instytucji euroruropejskich oraz uzyskać fundusze na tłumaczenia w innych językach Unii Europejskiej. W tej chwili najważniejszym przedsięwzięciem związanym ze Standardami będzie organizacja serii seminariów promocyjnych w różnych krajach Europy.

Dla TEGoVA niezwykle ważne są kontakty z innymi organizacjami międzyrządowymi i pozarządowymi. Warto podkreślić udział TEGoVA w pracach Komisji Europejskiej oraz Europejskiej Federacji Hipotecznej. Grupa zdecydowała się podjąć wspólne prace z EFH nad standardem dotyczącym wartości hipotecznej.

Wiele miejsca poświęcono omówieniu dokumentu dotyczącemu kształceniu rzeczoznawców. Został on opracowany na podstawie ankiet wypełnionych przez prawie wszystkie stowarzyszenia członkowskie TEGoVA. Raport dostarcza wielu ciekawych informacji na temat systemów przygotowania do zawodów w wielu krajach. W niektórych przypadkach stowarzyszenia wyróżniają kilka „kategorii” rzeczoznawców: asy-

stenta, rzeczoznawcę, starszego rzeczoznawcę i rzeczoznawcę-eksperta. W zależności od lat praktyki i odbytych kursów można zdobywać kolejne stopnie zawodowstwa. W wielu krajach występuje silna specjalizacja rzeczoznawców, którzy mogą wykonywać wyceny tylko określonego typu (np. wyceny przedsiębiorstw). Warto podkreślić, że nie wszystkie kraje wprowadziły system nadawania uprawnień rzeczoznawcom. Podejście do samych kursów zawodowych różni się w zależności od kraju: niekiedy nacisk kładziony jest głównie na stronę praktyczną w nauce zawodu. Zdarzają się również przypadki, kiedy osoby już wykonujące zawód mogą uzyskać uprawnienia na podstawie lat praktyki (zwykle 5–10 lat) oraz odbytych kursów.

Wśród innych spraw omawianych podczas sesji TEGoVA znalazły się zagadnienia dotyczące m.in. księgowania po wprowadzeniu wspólnej waluty EURO oraz 4. Dyrektywy o prawie spółek. Nie bez znaczenia jest fakt, że większość w TEGoVA stanowią kraje członkowskie Unii Europejskiej. Przy okazji ciekawostka: ostatnio Grupa otrzymała pismo ze stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych z Uzbekistanu, z prośbą o przyjęcie w poczet członków. Uzbekim kolegom zaproponowano uczestnictwo w pracach TEGoVA na zasadzie obserwatora.

Wszystkim osobom zainteresowanym pracami, strukturą i historią TEGoVA polecam jej internetową stronę pod adresem: [www.tegova.org](http://www.tegova.org). Można tam również znaleźć połączenia (tzw. „linki”) z innymi stronami dotyczącymi rynku nieruchomości, organizacji zawodowych oraz Unii Europejskiej. Rzeczoznawcy rosyjscy zapraszają na swoją stronę w Internecie pod adresem [www.mrsa.ru](http://www.mrsa.ru).



Prezydent PFSRM wraz z przedstawicielem Bułgarskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych



## Rzeczoznawcy dociekliwego przypadku **VERY IMPORTANT PERSON, CZYLI ZAMAWIAJĄCY**

Ewa Wojciul

Wokół nas istnieje wiele bytów binarnych. Są ładunki elektryczne dodatnie i ujemne. Jest czerni i biel, lewica i prawica, prawda i kłamstwo. Wśród tych podwójnych zjawisk istnieją szczególne – nierozłączne. Na przykład pole magnetyczne ma bieguny: północny i południowy, niemożliwe do rozdzielenia. I w szacowaniu nieruchomości istnieje także byt binarny nierozdzielny.

Bez Zamawiającego nie istnieje rzeczoznawca... biegły... szacujący... Jest to zaledwie osoba z uprawnieniami i dopiero Zamawiający kreuje z niej rzeczoznawcę. W związku z tym Zamawiającemu należy się szczególna uwaga. Rzeczoznawca wie, że troska o Zamawiającego ma charakter trzypoziomowy:

1. Należy wyszukać Zamawiającego potencjalnego.
2. Zamawiający potencjalny winien być przekonany do tego, by stał się Zamawiającym faktycznym.
3. Zamawiający faktyczny powinien stać się Zamawiającym powracającym.

**Ad.1.** Poszukiwanie to – jak każde poszukiwanie pracy – wyryka się do pewnego stopnia z formalnych schematów. Można rozesłać oferty. Można przeprowadzić akcję reklamową. Można zamieszczać ogłoszenia. Zdarza się nawet, że w wyniku tych działań otrzymuje się jakieś zamówienie. Jednak jak przed wiekami, tak i teraz skuteczniejsze są inne sposoby. Jeden z nich to rozdawanie wizytówek krewnym i znajomym z prośbą o przekazywanie kolejnym krewnym i znajomym z dodatkiem wieści mówionych.

W firmie poszukującej pracownika po zebraniu zestawów zdjęć, listów polecających i C.V. wybiera się poleconego przez znajomą kuzyna jej kolegi ze szkoły. Zbliżone zjawisko dostrzeżemy w opisywanej przez Parkinsona starochińskiej metodzie doboru kadr:

„Może dr Wu zechce nam powiedzieć, którego z tych kandydatów należałoby wciągnąć na naszą listę». Dr Wu uśmiecha się zagadkowo i wskazuje na stos podań. «Żaden z nich się nie nadaje» – mówi krótko. «Ależ... to znaczy... dlaczego nie?» – pyta zdumiony przewodniczący. «Ponieważ żaden prawdziwy naukowiec w ogóle nie składałby podania. Bałby się utracić twarz w wypadku, gdyby go nie wybrano». – «Więc co teraz zrobimy?» – pyta przewodniczący. – «Sądzę – powiada dr Wu – że moglibyśmy namówić dr Lim, żeby

przyjął to stanowisko. Co pan o tym myśli, doktorze Li?» – «Tak, sądzę, że moglibyśmy – odpowiada Li – ale oczywiście nie możemy tego robić my sami. Moglibyśmy zapytać dr Tan, czy on uważa, że to stanowisko interesowałoby dr Lim». – «Nie znam doktora Tan – odpowiada Wu – ale znam jego przyjaciela, dra Wong». W tym miejscu przewodniczący ma już taki zamęt w głowie, że nie wie, kto i kogo ma namawiać. Ale istotne jest to, że wszystkie oferty idą do kosza, a dyskutuje się tylko nad jednym kandydatem, i to nad tym, który wcale nie składał podania” (cytat pochodzi z książki „Prawo Parkinsona albo w pogoni za postępem” C. Northcote Parkinsona).

Być może nie jest to zasada generalna, ja jednak jak dotąd większą mam pociechę z promocji nieformalnych („Kolega dobrej znajomej zna świetnego rzeczoznawcę. Ręczy, że to solidny fachowiec”). Swoją drogą, w naszych technicyzowanych czasach jest coś pocieszającego w tym, że mędrca „szkiełko i oko” nie zdołało odhumanizować polityki kadrowej.

**Ad.2.** Tu trzeba zrobić dobre wrażenie, czasami bardzo szybko, gdy decyzja zapada po kilku minutach rozmowy.

Gdy po raz pierwszy wezwano mnie na taką rozmowę, postanowiłam przeprowadzić wstępny wywiad. Udałam się do człowieka, który od kilku lat zamawia najróżniejsze opracowania i spytałam, jaki rzeczoznawca robi na nim dobre wrażenie. Odpowiedź uzyskałam w jednym słowie:

– Niekłopotliwy.

Wielu zamawiających chce uzyskać wycenę przy możliwie małym wysiłku własnym. Jest to ich dobre i słuszne prawo. Zwykle ci ludzie mają dość własnej roboty, do której to roboty potrzebna jest im porządna wycena i to na wczoraj. Dlatego wolą rzeczoznawcę, który zajmuje im mało czasu i nie zawraca głowy szczegółami. W niczym nam nie przeszkodzi, jeśli te oczekiwania spełnimy. Robiąc operat i tak musimy „wgrzyźć się w problem”, ale to już sprawa późniejsza. Zamawiającemu mówimy, że:

- wszystko jest jasne (tak zresztą będzie, gdy nad tym popracujemy),
- wiemy, gdzie leży ta nieruchomość (naturalnie na mapie, więc się ją potem w spokoju znajdzie),
- lokalny rynek znamy (a przynajmniej tak będzie niebawem),



- nie przewidujemy problemów z wyceną, choć oczywiście będzie pracochłonna (tego nigdy nie zašzkodzi podkreślić!).

Zamawiającemu – choć on o tym nie wie – jest wszystko jedno, czy w danym momencie istotnie wszystko jest jasne. Tak naprawdę liczy się stan faktyczny przy wykonywaniu operatu, a że to już nasz problem, więc Zamawiającemu zdejmujemy go z głowy. Po co ma się martwić?

Nie zawsze jednak trafia się wśród Zamawiających na ten typ. Kiedyś uwiarygodnienie siebie jako rzeczoznawcy – mimo mocnych rekomendacji – zajęło mi parę godzin. Był to istny egzamin dotyczący zagadnień z zakresu metodologii wycen, sytuacji rynkowej, uprawnień zawodowych i mojej dotychczasowej praktyki.

Gdy potem opowiadałam o tym koledze, wyraził swoje oburzenie. Stwierdził, iż należało podkreślić posiadanie uprawnień państwowych, fakt zdania niezbędnego egzaminu i obruszyć się na niestosowne indagacje. Cóż to? Jestem uczniak, którego trzeba sprawdzać, czy poważny fachowiec z poważnymi uprawnieniami?

Ja jednak przyznaję Zamawiającemu prawo do dociekania, komu powierza zadanie, bo to on będzie wydawał pieniądze. To rzeczoznawca powinien dbać o Zamawiającego, nie odwrotnie. Jeśli długa, fachowa rozmowa jest warunkiem zyskania kredytu zaufania, należy to oczekiwanie spełnić. Może to zaowocować długą i satysfakcjonującą współpracą.



Osobnym problemem są negocjacje cenowe. Nie warto od razu podawać ostatecznej sumy, bo nie ma zwykle czasu, by się nad tym zastanowić. Lepiej podać górną granicę spodziewanego przedziału, zastrzegając sobie, że wysokość wynagrodzenia ukonkretnimy dopiero po wstępnej analizie. Zamawiający w tym wypadku zwykle nie zgłasza obiekcji, gdyż takie postępowanie właśnie nas uwiarygodnia.

Gdy jednak wiemy już, jaką sumę podać, podajemy ją jako bezdyskusyjną. W tym wypadku też konieczna jest pewność siebie, aby ten, kto płaci, odczuł, że jest to wartość ostateczna i w pełni uzasadniona.

Konieczne jest też przygotowanie jednoznacznej odpowiedzi na zamówienie typu:

– Proszę nam to wycenić. Chcemy, aby wyszło pani 15 dolarów za metr kwadratowy.

Ja wtedy posługuję się zwykle formułką:

– Uważam, że oszacowana wartość rynkowa ma około 10-procentową tolerancję. Zorientuję się, czy w danym przypadku możliwe będzie poruszanie się w tym przedziale.

**Ad.3.** Wielu Zamawiających nie wczytuje się szczegółowo w operat. Najczęściej wykorzystują z niego dwie informacje: wielkość oszacowaną i datę wyceny. Bardzo istotna jest jednak forma operatu: staranny i profesjonalny wygląd, solidne załączniki, porządna oprawa. Na ten dokument będzie się wszak ktoś powoływał, okazywał go, niekiedy wielokrotnie.

Dużą rolę odgrywa też dostateczna wielkość druku.

Zawsze jednak ważna pozostaje treść i metodologia. Niektórzy Zamawiający chcą zresztą zrozumieć, co i dlaczego zrobiliśmy i wielu orientuje się w materii wycen. Warto więc krótko i jasno argumentować, co i jak wykorzystaliśmy. Szczególnie dotyczy to kontroperatów (gdy Zamawiający jest niezadowolony z czyjejś wyceny i decyduje się na zamówienie naszej).

Następnym niezbędnym walorem pracy jest solidność. Absolutne dotrzywanie terminu to cecha, która zostanie natychmiast zauważona i doceniona, gdyż – na szczęście czy nieszczęście – nasza profesja ma opinię dość „niepunktualnej” (nie rozwijam tematu poprawności i rzetelności wyceny jako trywialnie oczywistego).

Wszystkie trzy wymienione punkty wymagają wiedzy i troskliwości. Gdy jednak ponownie uzyskamy zamówienie z tego samego źródła, potwierdzi to, iż obraliśmy skuteczną metodę OPIEKI NAD ZAMAWIAJĄCYM. □





# UBEZPIECZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

18 marca br. Prezydent PFSRM Andrzej Kalus wraz z wiceprezydentem Mieczysławem Prystupą podpisali z przedstawicielami PZU SA porozumienie, którego celem jest zawieranie umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego z tytułu wykonywania zawodu. Przedstawiciele władz Federacji oraz pan Bogusław Jastrzębski z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości, jednocześnie współwłaściciel Kancelarii Doradztwa Ubezpieczeniowego i Ekonomicznego BASTRAM, wynegocjowali lepsze niż dotychczas warunki ubezpieczenia OC dla rzeczoznawców.

Porozumienie dotyczy umów ubezpieczenia zawieranych przez osoby fizyczne, prawne bądź jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które są uprawnione do szacowania wartości nieruchomości.

Ochroną ubezpieczeniową objęta jest odpowiedzialność cywilna Ubezpieczającego/Ubezpiezonego za szkody powstałe podczas lub w związku z wykonywaniem czynności zawodowych, polegających na szacowaniu wartości nieruchomości, powodująca roszczenia finansowe. Wysokość składki za jednostkowe ubezpieczenie ustala się na podstawie taryfy składek w zależności od zadeklarowanej przez Ubezpieczającego/Ubezpiezonego sumy gwarancyjnej.

Poniżej publikujemy „Warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych” oraz taryfę składek.

Wszyscy zainteresowani ubezpieczeniem OC powinni skontaktować się z brokerem: Kancelarią BASTRAM, ul. Schillera 6/17, 00-248 Warszawa, tel. (22) 635-15-40, 0-601-27-01-96.

## WARUNKI UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Podstawa zawarcia umowy ubezpieczenia: „Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej” zatwierdzone Uchwałą nr UZ/46/94 z dnia 20 czerwca 1996 r. z poniższymi postanowieniami szczególnymi, wprowadzonymi na podstawie delegacji zawartej w par. 2 ust. 1.

### Postanowienia ogólne

#### § 1 -

Niniejsze warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych (WU OC RZM) mają zastosowanie do umów ubezpieczenia zawieranych przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA, zwany dalej PZU, z osobami fizycznymi, prawnymi bądź jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej, zwanymi dalej Ubezpieczającymi.

#### § 2

Przez użyte w niniejszych warunkach ubezpieczenia pojęcie:

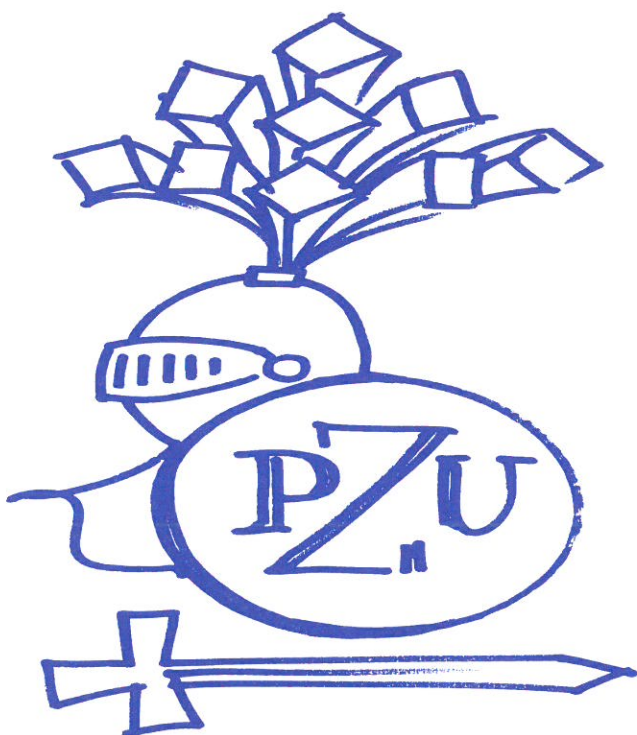
1. **Rzeczoznawca majątkowy** – należy rozumieć osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania

nieruchomości nadane w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. **Czynność zawodowa** – należy rozumieć działanie lub zaniechanie Ubezpiezonego związane z szacowaniem wartości nieruchomości.
3. **Zdarzenie** – należy rozumieć czynność zawodową, która może spowodować roszczenie poszkodowanego z tytułu odpowiedzialności cywilnej Ubezpiezonego.
4. **Szkoda** – należy rozumieć uszczerbek o charakterze majątkowym obejmujący rzeczywistą stratę, jakiej doznało mienie poszkodowanego, spowodowany uchybieniem w wykonywaniu czynności zawodowej, z zastrzeżeniem rozszerzenia przewidzianego w par. 3 ust. 2.
5. **Ubezpieczony** – należy rozumieć osobę, na rzecz której zawarto umowę ubezpieczenia określoną w ust. 1.
6. **Ubezpieczający** – należy rozumieć osoby fizyczne, prawne bądź jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które zawarły umowę ubezpieczenia z PZU.
7. **Poszkodowany** – należy rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną lub podmiot nie posiadający osobowości prawnej, która podczas wykonywania czynności zawodowych Ubezpiezonego poniosła szkodę.



8. **Suma gwarancyjna** – należy rozumieć górną granicę odpowiedzialności PZU ze wszystkich zdarzeń powstałych w okresie ubezpieczenia.
9. **Wspólnik** – należy rozumieć co najmniej dwóch rzeczoznawców majątkowych wykonujących wspólnie czynności zawodowe na podstawie zawartej umowy spółki bądź innej umowy.
10. **Osoba bliska** – należy rozumieć małżonka, konkubinę, konkubenta, rodzeństwo, wstępnych, zstępnych, teściów, zięciów i synowe, ojczyzna, macochę, pasierbów, przysposobionych i przysposabiających.



## Przedmiot i zakres ubezpieczenia

### § 3

1. Ochroną ubezpieczeniową objęta jest odpowiedzialność cywilna Ubezpieczonego za szkody powstałe podczas lub w związku z wykonywaniem czynności zawodowych polegających na szacowaniu wartości nieruchomości, powodująca roszczenia majątkowe.
2. Po dokonaniu indywidualnej oceny ryzyka, za opłatą dodatkową składki, ochroną ubezpieczeniową mogą być objęte utracone przez poszkodowanego korzyści, jakie by osiągnął, gdyby rzeczoznawca majątkowy nie wyrządził mu szkody przy wykonywaniu czynności zawodowych.
3. Czynność zawodowa, która może stanowić podstawę roszczenia poszkodowanego wobec Ubezpieczonego, musi być wykonana w okresie ubezpieczenia.

4. Ochrona ubezpieczeniowa nie obejmuje odpowiedzialności cywilnej Ubezpieczonego:
  - a) za szkody wyrządzone umyślnie,
  - b) z tytułu szkód powstałych wskutek nieuzasadnionego opóźnienia procedury szacowania,
  - c) za szkody powstałe wskutek ujawnienia danych objętych tajemnicą zawodową, chyba że z tego obowiązku Ubezpieczony został zwolniony przez sąd lub inny właściwy organ albo przez zamawiającego,
  - d) za szkody wyrządzone wspólnikom, osobom bliskim bądź osobom z którymi Ubezpieczony pozostaje w stosunku zależności służbowej,
  - e) za szkody poniesione przez podmioty, w których Ubezpieczony posiada udziały,
  - f) za szkody związane z szacowaniem wartości nieruchomości położonej poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
  - g) za szkody powstałe wskutek nałożenia na Ubezpieczonego grzywien sądowych i administracyjnych oraz kar pieniężnych, kar umownych i odszkodowań w razie odstąpienia od umowy,
  - h) za szkody powstałe wskutek utraty, kradzieży lub zniszczenia środków otrzymanych przez ubezpieczonego na przechowanie lub rozdysponowanie zgodnie z instrukcjami osoby, od której lub w imieniu której środki te zostały przekazane lub przyjęte,
  - i) za szkody wyrządzone w następstwie wojny, stanu wyjątkowego, wojennego lub niepokojów społecznych i strajków.

## Suma gwarancyjna

### § 4

1. Górną granicę odpowiedzialności PZU ze wszystkich zdarzeń powstałych w okresie ubezpieczenia stanowi suma gwarancyjna.
2. Odpowiedzialność PZU za szkody określone w par. 3 ust. 2 ograniczona jest do połowy wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie.
3. Każdorazowa wypłata odszkodowania powoduje zmniejszenie sumy gwarancyjnej o wypłaconą kwotę.
4. Umowa ubezpieczenia wygasa po wyczerpaniu sumy gwarancyjnej w następstwie wypłaty przez PZU odszkodowań.
5. PZU jest zobowiązany do wypłaty odszkodowania w granicach odpowiedzialności cywilnej Ubezpieczonego za szkody powstałe podczas wykonywania czynności zawodowych, w ramach sumy gwarancyjnej.
6. Ponadto PZU jest obowiązany do:



- a) pokrycia kosztów wynagrodzenia niezbędnych rzeczoznawców powołanych przez PZU lub za jego zgodą w celu ustalenia okoliczności zdarzenia i rozmiarów szkody,
  - b) zwrotu uzasadnionych okolicznościami danego zdarzenia niezbędnych kosztów mających na celu zapobieżenie powstaniu szkody, a w przypadku powstania zmniejszenie rozmiarów szkody,
  - c) poniesienie kosztów zastępstwa procesowego w sporze prowadzonym na polecenie lub za zgodą PZU.
7. Koszty, o których mowa w ust. 5 nie są zaliczane w poczet sumy gwarancyjnej, z tym jednak, że ich wysokość łącznie nie może przekroczyć 10% sumy gwarancyjnej, chyba że PZU wyrazi zgodę na pokrycie wyższych kosztów.
8. Na pisemny wniosek Ubezpieczającego PZU może podwyższyć sumę gwarancyjną (doubezpieczenie) do końca okresu ważności umowy podstawowej, przez zawarcie umowy uzupełniającej i po opłaceniu dodatkowej składki pod warunkiem, że do czasu złożenia wniosku nie wystąpiło zdarzenie określone w par. 1 pkt 3.

## Zawarcie umowy ubezpieczenia

### § 5

1. Umowę ubezpieczenia zawiera się na podstawie pisemnego wniosku Ubezpieczającego.
2. Wniosek powinien zawierać co najmniej następujące dane:
  - a) imię i nazwisko Rzeczoznawcy,
  - b) adres Rzeczoznawcy,
  - c) okres ubezpieczenia,
  - d) deklarowana wysokość sumy gwarancyjnej,
  - e) informacja o liczbie i wielkości szkód zgłoszonych (zaspokojonych w okresie ostatnich 5 lat).
3. PZU może uzależnić zawarcie umowy ubezpieczenia od uzyskania dodatkowych informacji związanych z umową.
4. Zawarcie umowy ubezpieczenia PZU potwierdza polisą lub innym dokumentem ubezpieczenia.
5. Wysokość składki ustala się w oparciu o Taryfę Składek, stanowiącą załącznik do niniejszej umowy.
6. Ubezpieczający z tytułu zawarcia umowy opłaci składkę w wysokości i w terminie wskazanym w polisie lub rachunku.

## Okres ubezpieczenia

### § 6

1. Umowa ubezpieczenia jest zawierana na okres jednego roku.

2. Jeżeli nie umówiono się inaczej, odpowiedzialność PZU rozpoczyna się od dnia wskazanego w umowie jako początek okresu ubezpieczenia, nie wcześniej jednak niż następnego dnia po opłaceniu składki.

## Obowiązki Ubezpieczającego/Ubezpieczonego

### § 7

1. Ubezpieczający/Ubezpieczony obowiązany jest do przestrzegania przepisów zawartych w ustawie z 21.08.97 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741) i wydanych do niej przepisach wykonawczych oraz norm i zasad postępowania ujętych w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych i w Kodeksie Etyki, uchwalonych przez PFSRM.
2. Ubezpieczający/Ubezpieczony zobowiązany jest do zawiadomienia PZU o wszelkich zmianach danych, stanowiących podstawę zawarcia umowy ubezpieczenia, nie później niż w ciągu 14 dnia od dnia ich zaistnienia.
3. Ubezpieczający/Ubezpieczony zobowiązany jest w przypadku zajścia zdarzenia, z którego może wynikać jego odpowiedzialność, zawiadomić niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 14 dni, PZU.
4. Ubezpieczający/Ubezpieczony w przypadku powzięcia wiadomości, że wykonana przez niego czynność zawodowa może spowodować szkodę jest zobowiązany:
  - a) do podjęcia działań zapobiegających powstaniu szkody, a w przypadku powstania do zmniejszenia jej rozmiarów,
  - b) udzielić wszelkich wyjaśnień, dostarczyć dowody i dokumenty niezbędne do ustalenia jego odpowiedzialności oraz wysokości szkody.
5. Bez zgody PZU Ubezpieczający/Ubezpieczony nie może zaspokoić lub uznać roszczeń poszkodowanego.
6. Ubezpieczony/Ubezpieczający po uzgodnieniu z PZU udzieli pełnomocnictwa procesowego wyznaczonemu pełnomocnikowi.
7. W razie niedopełnienia przez Ubezpieczającego obowiązków określonych w ust. 1–6, które ma wpływ na rozmiar szkody, PZU może odmówić wypłaty odszkodowania lub je odpowiednio zmniejszyć.

## Ustalenie i wypłata odszkodowania

### § 8

1. Wypłata odszkodowania następuje na podstawie uznania, ugody lub prawomocnego orzeczenia sądowego.
2. Jeżeli Ubezpieczający/Ubezpieczony nie godzi się na propozycje PZU dotyczące odszkodowania i przez to uniemożliwia zaspokojenie roszczeń poszkodowanego, PZU nie



- odpowiada za powstałe z tego powodu odsetki za zwłokę i dodatkowe koszty, jeżeli uprzednio powiadomił o tym Ubezpieczającego/Ubezpieczonego.
- Z każdego wypłaconego odszkodowania potrąca się udział własny w wysokości 10% w każdej szkodzie rzeczowej.
  - Odszkodowanie wypłacane jest w terminie 30 dni od daty zgłoszenia szkody.
  - Gdy wyjaśnienie w powyższym terminie okoliczności zdarzenia, wysokości i zasadności roszczeń poszkodowanego okaże się niemożliwe, PZU wypłaci odszkodowanie w terminie 14 dni od wyjaśnienia tych okoliczności. Jednakże bezsporną część odszkodowania PZU powinien spełnić w terminie określonym w ust. 4.

## Rozwiązanie umowy

### § 9

- Ubezpieczający/Ubezpieczony w ciągu 30 dni (osoby fizyczne) lub 7 dni (osoby prawne) od daty zawarcia umowy może odstąpić od tej umowy, jeżeli została ona zawarta na okres dłuższy niż 6 miesięcy. Odstąpienie od umowy nie zwalnia Ubezpieczającego od płacenia składki za okres, w którym PZU udzielał ochrony ubezpieczeniowej.

- Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
- Umowa ulega rozwiązaniu z dniem utraty uprawnień zawodowych przez Ubezpieczonego.
- Za niewykorzystany okres ubezpieczenia PZU dokonuje zwrotu składki, po potrąceniu opłaty manipulacyjnej w wysokości 15% opłaconej składki.

## Postanowienia końcowe

### § 10

- Zawiadomienia i oświadczenia stron w związku z umową powinny być składane na piśmie za pokwitowaniem lub przesłane listem poleconym.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszych warunkach mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz.U. nr 59, poz. 344 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741) oraz postanowienia Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, w tym norm i zasad postępowania określonych w Kodeksie Etyki Zawodowej, zatwierdzonych przez PFRM.

## TARYFA SKŁADEK

### Wariant podstawowy

SUMA GWARANCYJNA	SKŁADKA ROCZNA
100 000	590
200 000	790
300 000	990
400 000	1 190
500 000	1 390
600 000	1 590
700 000	1 790
800 000	1 990
900 000	2 190
1 000 000	2 390
1 100 000	2 540
1 200 000	2 690
1 300 000	2 840
1 400 000	2 990
1 500 000	3 140
1 600 000	3 215
1 700 000	3 290
1 800 000	3 365
1 900 000	3 440
2 000 000	3 515
powyżej 2 000 000	ustalana indywidualnie

### Wariant rozszerzony

SUMA GWARANCYJNA	SKŁADKA ROCZNA
100 000	885
200 000	1 185
300 000	1 485
400 000	1 785
500 000	2 085
600 000	2 385
700 000	2 685
800 000	2 985
900 000	3 285
1 000 000	3 585
1 100 000	3 810
1 200 000	4 035
1 300 000	4 260
1 400 000	4 485
1 500 000	4 710
1 600 000	4 822,5
1 700 000	4 935
1 800 000	5 047,5
1 900 000	5 160
2 000 000	5 272,5
powyżej 2 000 000	ustalana indywidualnie



## KOMISJA ARBITRAŻOWA

### Notka biograficzna członka komisji arbitrażowej

Ludwik SOLARZ, ur. 1941 r.  
zam. 26-200 Końskie, ul. Polna 7/28  
Wykształcenie: inż. rolnictwa, 1970, AR Kraków  
Uprawnienia zawodowe: Świadcstwo nr 1088

Współorganizator Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Kielcach i aktualnie członek Zarządu tego Stowarzyszenia, członek ZG SITR w Warszawie.

Od 1995 r. członek Komisji Arbitrażowej PFSRM.

W czasie praktyki zawodowej w szacowaniu nieruchomości wykonawca kilkuset wycen nieruchomości różnymi metodami, m.in. w latach 1995–1997:

- wycena obiektów PP „WUKO” w Stąporkowie i w Warszawie,
- wycena obiektów SP „Zakłady Meblarskie” w Końskich,
- wycena obiektów stawowych w gminie Gielniów woj. radomskie,
- wycena lokali mieszkalnych i użytkowych w Końskich i Stąporkowie,
- wycena nieruchomości gruntowych: mienie gminy i AWRSP.

Biegły sądowy w zakresie rolnictwa i szacowania nieruchomości od 1963 roku, aktualny dekret z 1998 roku. Rzecznawca SITR od 1997 roku.

Rencista – były pracownik administracji państwowej.

*Członkowie Komisji Arbitrażowej w trakcie posiedzenia*



### Notka biograficzna członka komisji arbitrażowej

Krzysztof BADEL, ur. 1956 r.  
zam. 25-327 Kielce, ul. Seminaryjska 18/55  
Wykształcenie: mgr inż. budownictwa,  
absolwent Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach

W latach 1981–1992 pracował na budowach realizowanych na terenie Polski, Czechosłowacji i Niemiec, w większości na stanowisku kierownika budowy – zatrudniony w Kieleckim Przedsiębiorstwie Budownictwa Przemysłowego w Kielcach (1981–1991) i Kemex SA w Kielcach (1991–1992).

Od 1992 r. prowadzi własną działalność gospodarczą w zakresie obsługi rynku nieruchomości ze specjalizacją w wycenie nieruchomości, od 1994 r. rzeczoznawca majątkowy, od 1991 r. biegły sądowy przy Sądzie Wojewódzkim w Kielcach, początkowo w zakresie budownictwa, później w zakresie budownictwa i szacowania nieruchomości.

Od 1995 r. członek Komisji Arbitrażowej przy PFSRM, członek założyciel i członek zarządu Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Kielcach.

Żonaty, ma dwóch synów.



*Posiedzenie Komisji Arbitrażowej. Zawite problemy arbitrażu objaśnia przewodnicząca Komisji dr Zdzisława Ledzion-Trojanowska*



## Z ŻYCIA FEDERACJI

Witamy w federacyjnym gronie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Słupsku!

Gratulujemy nowo wybranym Przewodniczącym stowarzyszeń: Arturowi Szczerbińskiemu – szefowi Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, Wojciechowi Stróźniakowi – szefowi Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Gorzowie Wielkopolskim i Henrykowi Czajkowi – szefowi Pomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych (ponownie, po przerwie).

W dniu 18 marca prezydent PFSRM Andrzej Kalus oraz wiceprezydent Mieczysław Prystupa podpisali z dyrekcją PZU Porozumienie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych. Przedstawiciele władz Federacji oraz p. Bogusław Jastrzębski, rzeczoznawca z WSRN i Kancelarii Doradztwa Ubezpieczeniowego i ekonomicznego BASTRAM, wynegocjowali lepsze niż dotychczas warunki ubezpieczenia OC dla rzeczoznawców. Nabiera to szczególnego znaczenia w świetle projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wprowadza obowiązkowe ubezpieczenie rzeczoznawców majątkowych od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu (patrz str. 31-34).

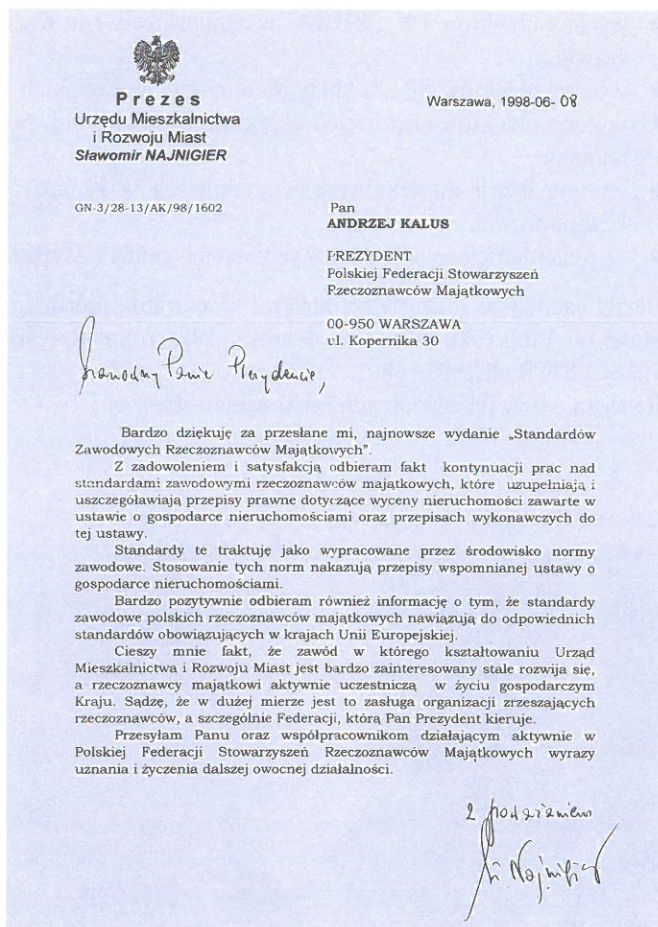
18 marca prezydent PFSRM Andrzej Kalus spotkał się z prezesem Urzędu Zamówień Publicznych p. Marianem Lemke. Podczas spotkania prezydent przedstawił projekt „Zasad udzielania zamówień publicznych na sporządzenie operatów szacunkowych wyceny nieruchomości” autorstwa dr Andrzeja Borowicza. Szef UZP uznał opracowanie za nowatorskie i niezmiernie potrzebne. Zobowiązał się do konsultacji projektu z prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast przyjął honorowy patronat nad VII Krajową Konferencją Rzecznawców Majątkowych, która odbędzie się w dniach 22–24 października 1998 roku w Poznaniu. Podziękował za zaproszenie do wzięcia udziału w obradach, co uczyni z przyjemnością, o ile pozwolą mu na to obowiązki służbowe. Podkreślił, iż konferencja ta jako forum dyskusyjne przedstawicieli świata nauki z praktykami z pewnością przyczyni się do rozwoju polskiego rynku nieruchomości.

Ukazało się IV wydanie Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych. Jednocześnie wydano wkładkę aktualizacyjną dla osób, które nabyły III wydanie Standardów, a pierwsze w segregatorze. Wkładka liczy 80 stron i kosztuje jedynie 10 zł. Prosimy nabywców wydania III o zamawianie wkładki w biurze Federacji.

Prosimy wszystkich nabywców Standardów w segregatorze o śledzenie wydawanych uzupełnień – przypominamy, że ranga Standardów wzrosła od 1 stycznia 1998 r., po wejściu w życie ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami. Od tej pory obowiązkiem każdego rzeczoznawcy jest posiadanie i stosowanie zaktualizowanych standardów zawodowych. Nieprzestrzeganie Standardów grozi odpowiedzialnością zawodową.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast przesłał na ręce prezydenta PFSRM Andrzeja Kalusa podziękowania za przekazanie mu najnowszego wydania Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych.



Trwają prace Zespołu ds. standardów zawodowych nad projektem standardu wyceny nieruchomości rolnych, lasów i nieruchomości z drzewostanem, nieruchomości rekreacyjnych oraz nad projektem standardu wyceny nieruchomości wg podejścia dochodowego. Zespoły robocze obradowały w biurze Federacji w dniach 5 marca, 20 maja i 16 czerwca.



W dniu **20 marca** w Brukseli odbyło się zorganizowane przez organizację młodzieżową Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców z Londynu spotkanie, którego tematem był wpływ przyszłej europejskiej waluty na rynek nieruchomości. W spotkaniu uczestniczyło około 100 rzeczoznawców i przedstawiciele banków europejskich. W spotkaniu udział wzięli przedstawiciele PFSRM: wiceprezydent Mieczysław Prystupa i Magdalena Habdas.

**25–28 marca** odbyła się w Madrycie wiosenna sesja TEGoVA poświęcona między innymi dyskusji nad wprowadzeniem europejskiego systemu certyfikacji rzeczoznawców majątkowych. Federację reprezentował prezydent Andrzej Kalus, który brał udział w pracach grupy roboczej ds. Europy Środkowej i Wschodniej (obszerna relacja na str. 28).

**30 marca** odbyła się w UMiRM konferencja uzgadniająca projekt kolejnego z rozporządzeń wykonawczych do ustawy: w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. W konferencji uczestniczyli przedstawiciele Federacji.

**25 marca** oraz **2 kwietnia** zarząd Federacji spotkał się w biurze w Warszawie z p. Sally Merrill – konsultantem Programu Pomocy Technicznej dla Finansowania Mieszkalnictwa w Polsce, finansowanego przez Agencję Rozwoju Międzynarodowego Stanów Zjednoczonych. W czasie rozmów zaprezentowano osiągnięcia PFSRM oraz zapoznano gościa z metodologią wyceny nieruchomości stosowaną w Polsce.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast p. Sławomir Najnigier przyjął **1 kwietnia** Zarząd Federacji. Przedmiotem rozmowy było omówienie problemów związanych z wdrożeniem do praktyki ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. oraz perspektywy utworzenia w przyszłości samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Prezes S. Najnigier opowiedział się za podpisaniem nowej umowy z Federacją, której powierzona byłaby organizacja egzaminów dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

Prezydent PFSRM Andrzej Kalus, na osobiste zaproszenie Głównego Geodety Kraju p. Józefa Rackiego, uczestniczył w dniach **6–7 kwietnia** w konferencji naukowo-technicznej na temat wykorzystania zagregowanego Systemu Informacji o Terenie do eksperymentalnego wdrożenia powszechnej wyceny nieruchomości w mieście Pabianice. Tematyka konferencji była praktyczną ilustracją technicznych i organizacyjnych możliwości ustalania wartości katastralnej nieruchomości, będącej podstawą nowej koncepcji opodatkowania nieruchomości jako źródła zasilania budżetów samorządów terytorialnych.

**7 kwietnia br.** zarząd Federacji został przyjęty przez prof. Leszka Balcerowicza, Wicepremiera i Ministra Finansów. W spotkaniu uczestniczył Władysław Brzeski, doradca Premiera, oraz Zdzisław Małecki, prezes Wielkopolskiego Stowa-

rzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. W czasie spotkania zaprezentowano osiągnięcia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, stan zawodu w Polsce oraz przedyskutowano możliwości większego udziału rzeczoznawców w życiu gospodarczym kraju. Premier negatywnie ustosunkował się do propozycji Zarządu Federacji odnośnie obniżenia podatku VAT naliczanego przez rzeczoznawców majątkowych.

Koszalińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych przy udziale Federacji zorganizowało na promach Nieborów i Rogalin w dniach **7–14 kwietnia** seminarium nt. „Rzeczoznawca majątkowy jako doradca nieruchomościowy”. Było ono połączone ze zwiedzaniem fiordów norweskich (piszemy o tym obszerniej na str. 39-40).

**18 kwietnia** zainaugurował działalność Klub Rzeczoznawców Nieruchomości Zabytkowych. Na spotkaniu, które odbyło się w Krakowie, omówiono projekt studium wyceny nieruchomości zabytkowych, które jest organizowane przez Federację i Politechnikę Krakowską. Uczestnicy wysłuchali wykładu prof. dr hab. Wiktora Zina.

W dniach **20–21 czerwca br.** odbyła się w Krakowie pierwsza sesja Podyplomowego Studium Rzeczoznawstwa Nieruchomości Zabytkowych zorganizowanego przez Federację i Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej. W zajęciach zaplanowanych na dwa semestry i kończących się w czerwcu 1999 r. bierze udział 28 rzeczoznawców majątkowych. Absolwenci tego Studium będą pierwszymi specjalistami w Polsce w zakresie szacowania nieruchomości zabytkowych.

**23–25 kwietnia 1998 r.** odbyła się w Międzyzdrojach XI Krajowa Konferencja Stowarzyszenia Rozwoju Gospodarczego Gmin nt. „Nieruchomości w rozwoju gospodarczym gminy”. Referentami z naszego środowiska byli: dyrektor Henryk Jędrzejewski mówiący o prawnych aspektach gospodarki nieruchomości, dr Władysław Brzeski przedstawiający kierunki dalszych reform rynku nieruchomości w kontekście szybkiego wzrostu gospodarczego w Polsce i Andrzej Kalus prezentujący kształtowanie się cen na rynku nieruchomości.

W dniach **8–9 maja** odbyło się w Warszawie plenarne spotkanie Komisji Arbitrażowej Federacji. Pierwszy dzień spotkania poświęcony był praktycznej realizacji zapisu art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wypracowaniu jednolitych kryteriów opiniowania operatów szacunkowych. Drugi dzień poświęcono zasadom formułowania opinii w sposób zapewniający stanowczą obronę własnego stanowiska bez naruszenia interesu osoby autora opiniowanego operatu. Wykład nt. „Asertywność jako najbardziej oczekiwana postawa arbitra” wygłosił p. Krzysztof Lachowicz, dyrektor Wydziału ds. Obywatelskich Urzędu Miasta Łodzi.

**22 maja** w miejscowości Busteny w Rumunii odbyło się kolejne spotkanie sieci stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.



kowych krajów Europy Środkowej i Wschodniej CEEVAN. Na spotkaniu prezentowano dokonania stowarzyszeń oraz dyskutowano program współpracy na najbliższe dwa lata. Federację reprezentowały Krystyna Czarnecka, pełnomocnik Federacji ds. CEEVAN, oraz Maria Rymarowicz, kierownik biura PFSRM. **23 maja** uczestnicy spotkania wzięli udział w konferencji dotyczącej wyceny nieruchomości przemysłowych. Krystyna Czarnecka prezentowała referat na temat wyceny nieruchomości w procesie prywatyzacji w Polsce.

W dniu **2 czerwca** prezydent Andrzej Kalus wystąpił do Premiera Jerzego Buzka z prośbą o przyspieszenie prac nad rozporządzeniami Rady Ministrów do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: rozporządzeniem w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego oraz rozporządzeniem w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej.

**5 czerwca br.** w Hotelu Bristol w Warszawie odbyła się zorganizowana przez znaną brytyjską firmę QDOS konferencja poświęcona polskiemu prawu bankowemu. W obradach uczestniczył prezydent Andrzej Kalus wygłaszając referat na temat roli rządu RP i Federacji w tworzeniu podstaw i standardów wyceny nieruchomości w Polsce. W dyskusji panelowej mówił o udziale w przyszłości rzeczoznawców majątkowych w określaniu wartości bankowo-hipotecznego nieruchomości.

Wyznaczono już termin zorganizowania w Krakowie przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych i Federację II Międzynarodowej Konferencji nt. „Wyceny nieruchomości zabytkowych”. Odbędzie się ona w dniach **18–29 czerwca 1999 r.** Przypomnieć należy, iż pierwsza konferencja odbyła się w 1997 r. w Krakowie i wówczas postanowiono organizować ją cyklicznie, co dwa lata.

IV Lubuskie Lato Rzeczoznawców Majątkowych odbędzie się w dniach **9–12 września** w Sławie, woj. zielonogórskie. W dniu 12 września odbędzie się sejmik stowarzyszeniowy. Organizator: Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości, tel. (0-68) 325-42-31, i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Organizatorzy VII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, która odbędzie się w Poznaniu w dniach **22–24 października br.**, nadal przyjmują zgłoszenia uczestnictwa. Informacji udziela sekretariat konferencji: 61-655 Poznań, ul. Gronowa 20, p. 225 tel./fax (0-61) 820-70-81 w. 258.

Federacja zorganizowała Studium dla biegłych sądowych, które ma na celu przygotowanie rzeczoznawców do pracy na rzecz sądów. Szkolenie to spotkało się z dużym uznaniem uczestników. Liczymy także, że akcja ta zostanie zauważona w środowisku sądowniczym. Pierwszą jaskółką jest list prezesa Sądu Wojewódzkiego w Szczecinie, skierowany do prezydenta Andrzeja Kalusa. W liście tym prezes Sądu dziękuje za nadesłaną listę rzeczoznawców majątkowych z terenu okręgu szczecińskiego, którzy ukończyli Studium Rzeczoznawstwa Sądowego.

Trwa akcja scentralizowanego wyrabiania przez Federację pieczęci rzeczoznawców majątkowych wg wzoru zamieszczonego w Standardzie pt. Rzeczoznawstwo majątkowe. Za unifikacją pieczęci rzeczoznawców opowiedziała się Rada Krajowa Federacji, uwzględniając wielokrotnie zgłaszane postulaty środowiska rzeczoznawców. Pieczętki można zamawiać poprzez macierzyste Stowarzyszenie.

Federacja wspólnie z Opolskim Oddziałem Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości wydała „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych”. Trzy tomy o łącznej objętości ok. 800 str. w cenie 80 zł. Zakłada się jej okresową aktualizację tej publikacji. Przepisy zebrał i wyboru dokonał Wiceprezydent Zygmunt Bojar. „Zbiór przepisów...” można już zamawiać w biurze Federacji (więcej informacji na III okładce RzM).

W końcowej fazie opracowywania przez Narodowy Bank Polski jest projekt „Regulaminu określania wartości bankowo-hipotecznego”. Oczekiwać należy, że do końca czerwca projekt trafi do zaopiniowania między innymi do Federacji.

**UWAGA.** Aktualnie stawka roboczogodziny bezpośredniej rzeczoznawcy majątkowego wynosi 27,13 zł. Określona ona została wg zasad przyjętych przez Radę Krajową Federacji.

## Cennik reklam



reklama cz.-b.  
w formacie A4 wewnątrz  
numeru – 800 zł



reklama cz.-b.  
w formacie A5 wewnątrz  
numeru – 500 zł



reklama 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.**





## Rzeczoznawcy na fiordach norweskich **VOSS ZNACZY WODOSPAD**

Barbara Mikulicz

Zapowiedź imprezy turystycznej w Norwegii organizowanej przez Koszalińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych brzmiała zwyczajnie – trasa: Gdańsk – Nynashamn – Sztokholm – Oslo – Bergen – Songdal – Geiranger – Gdańsk, termin: 7–14 kwietnia 1998 r. W rzeczywistości spędziliśmy 8 niezwykle dni w kraju mimo, że nie tak bardzo odległym, to jednak nieznanym.

W założeniu wycieczka spełnić miała dwa cele: turystyczny i naukowy; organizatorzy zapowiedzieli ją bowiem jako seminarium na temat *Rzeczoznawca majątkowy jako doradca inwestycyjny*.

Z reguły taka formuła się nie sprawdza, w tym przypadku jednak udało się zaawizować najważniejsze problemy dotyczące tej kwestii. Nie było wprawdzie czasu na wyczerpujące referaty i dyskusje, wywołano jednak temat, który zważywszy na tempo rozwoju polskiego rynku nieruchomości, a przede wszystkim jego ekonomiczne prawa, już niedługo stanie się treścią pracy wielu rzeczoznawców majątkowych.

Seminarium odbyło się w dwóch częściach i tu organizatorzy wykazali stosowny do sytuacji esprit, organizując je na promie. Prof. Stanisława Kalus mówiła o konieczności ścisłej współpracy rzeczoznawców z gminami w sprawie gospodarowania mieniem komunalnym. Nawet jeśli dziś urzędnicy niechętnie zapatrują się na taką współpracę, to należy ich do niej zachęcić. *Nikt nas nie będzie szukał, sami musimy wyjść z ofertą współpracy, proponując rozwiązania najbardziej korzystne dla gmin* – przekonywał Andrzej Kalus, Prezydent PFSRM. *Samorządy potrzebują pieniędzy i jeśli będziemy potrafili wskazać ich źródło, pracę mamy zapewnioną*. Ponadto prof. Kalus wskazała na konieczność udziału rzeczoznawców w poszczególnych fazach procesu inwestycyjnego i to od fazy jego projektowania do odbioru inwestycji.

W jaki sposób to robić pokazał dr Adam Eliasiewicz. Z właściwą sobie, wysoce profesjonalną, klasą omówił przypadki doradztwa w zakresie wskazania optymalnych rozwiązań przy podejmowaniu przez gminę wielofunkcyjnych inwestycji oraz sytuacji, gdy prywatny inwestor w oparciu o przyjęte założenia oczekuje od rzeczoznawcy wskazania optymalnego sposobu użytkowania określonej nieruchomości. Przedmiotem doradztwa w takim przypadku jest opłacalność finansowa danego przedsięwzięcia.

Druga część seminarium (tu zdecydowanie zabrakło czasu) dotyczyła projektu ustawy reprivatyzacyjnej. Tomasz Telega omówił te fragmenty przygotowywanej regulacji prawnej, które dotyczyły kwestii bonów reprivatyzacyjnych, ekwiwalencji za utracone mienie, propozycji sposobu określania jego wartości oraz roli rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny.

Pomiędzy oboma częściami seminarium była już tylko niewiarygodnie piękna, niezwykle i zaskakująca przyroda, dyskretna, wtopiona w krajobraz architektura i miasta na ulicach których, oprócz dostatku widać było przede wszystkim harmonię celowości i spokój – w zaprojektowanej przestrzeni ale również w sposobie poruszania się ludzi.

Myślę, że czar tego kraju działał na nas cały czas. I wyrażał się w dech zapierających widokach, ale również w kulturze i życzliwości naszych przewodniczek, elegancji jazdy naszych kierowców i ich spokoju kiedy następowały różne „poślizgi” – nieraz czasowe, nieraz organizacyjne.

Sztokholm zobaczyliśmy nadprogramowo. Założony w XIII wieku, rozlokowany na 13 wyspach, dziś jest nowoczesnym, europejskim miastem, siedzibą dworu królewskiego. Niewiele było czasu, ale kto nie był w stolicy Szwecji już ma o niej pojęcie.

W Oslo padał deszcz. Dlatego jedną a największych atrakcji tego miasta – park rzeźb Gustawa Vigelanda oglądaliśmy przy zachmurzonym niebie. Ale może to i lepiej bo temat prac artysty – człowiek – nie zawsze jest przecież słoneczny.



Długie łodzie Wikingów natomiast robią wrażenie niezależnie od pogody, technika ich budowania, wytrzymałość, wielkość są imponujące.



Na następny dzień Bergen – drugie co do wielkości miasto Norwegii, w którym przeciętnie tylko przez 90 dni w roku nie pada deszcz. Jego mieszkańcy mówią, że Norwegia składa się z Bergen i reszty; niezależnie jednak od żartów w duszy każdego mieszkańca tego miasta tkwi głębokie przywiązanie do tradycji lokalnych i uzasadniona duma z historii związanej z tym miejscem. Tu żył i tworzył jeden z największych kompozytorów świata Edward Grieg i kiedy następnego dnia zobaczyliśmy fiordy, przyrodę, która wymyka się



wszelkim definicjom, łatwiej było zrozumieć skąd w jego muzyce tyle pasji, ale i szczególnego kolorytu i śpiewności.

Bergen aż do ostatnich czasów w znakomitej większości składało się z domów drewnianych. Niszczyły je pożary, zachował się jednak jeden, liczący co najmniej 300 lat dom, w którym znajduje się kantor kupca hanzeatyckiego, urządzony tak jak wyglądał w czasach świetności bergeńskiej faktorii. Obok tego domu jest dziś targ rybny i tam miała miejsce degustacja owoców morza i zakupy, które odbywały się w wielożycznym tłumie turystów z różnych krajów.

Następnego dnia dotarliśmy nad fiord. Płynęliśmy około 1,5 godz. przez największy z nich – Sognefjorden. Jego nagie ściany zanurzają się około 1200 m pod wodą i sięgają ponad 600 m ku niebu, po czym załamują się w płaską równinę. Wielki fiord biegnie przez nieurodzajną, opuszczoną krainę ku najwyższym górom Norwegii. To właśnie otaczające go przez większą część drogi góry, odbijają się w wodzie i rzucają na nią cień, tak że fiord zdaje się być na zawsze pogrążony w półmroku.

Następnego dnia pod lodowcem w Boyabreen szklaneczką whisky z prawdziwym lodem wzniesliśmy toast za Norwegię, za naszą eskapadę i Kolegów, którzy pozostali w kraju.

Opowieść o siedmiu siostrach zaklętych w wodospady i zalotniku, który odrzucany był kolejno przez każdą z nich towarzyszyły nam podczas kolejnej przeprawy promem z Hellesylt do Geirange.

Droga Orłów, Ścieżka Trolli i Ściana Trolli to miejsca gdzie znalazłszy się w niewielkim autobusiku między szarymi, groźnymi zboczami norweskich gór, z łatwością można zrozumieć jak powstały legendy o Valhalli i zadumanych bogach nordyckich. Wprawdzie żaden troll nas nie dopadł, ale ich obecność była wyczuwalna i tam wysoko w górach nikt specjalnie nie prowokował złośliwych stworów.

Powrót do świata nastąpił w Lillehammer gdzie zobaczyliśmy park olimpijski i małe schludne miasteczko cały czas żyjące jeszcze

chwałą 1994 roku. A potem pożegnaliśmy Norwegię, następnie Szwecję, a powitaliśmy prom Rogalin, którym dopłynęliśmy do Gdańska.

Trudno jest pisać o tej wyprawie, bo przecież jej urok to nie tylko odwiedzane miejsca, ale przede wszystkim ludzie i różne sytuacje, które nas spotykały. Późne, nocne kolacje w pełnym słońcu (norweskie białe noce), osłupienie gdy okazało się, że jeden z nas pozostał na promie, który odpłynął, fantastyczna nocna wycieczka do wodospadu, bale na promach i mnóstwo innych drobnych zdarzeń umilających nam pobyt.

Ogromne wyrazy uznania należą się organizatorom pobytu, którzy potrafili stworzyć – nie zorganizować sprawnie, choć to też – ale przede wszystkim stworzyć, dobrą atmosferę w dużej grupie osób w większości sobie obcych. Ciepły uśmiech Jana Malickiego i jego dyskretna uwaga gotowe były łagodzić ewentualne niedociągnięcia, natomiast pasja i determinacja Andrzeja Kalusa aktywizowały nas natychmiast, gdy na moment atmosfera „siadła”. Niezależnie zatem od walorów poznawczych tej eskapady, jej wartością nie do przecenienia była integracja środowiska rzeczoznawców (uczestnicy byli z całej Polski) i potwierdzenie faktu, że nie tylko umiemy, ale i lubimy być razem. □



## „RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Redakcja: Magdalena Jędrzejewska (**sekretarz redakcji**), Mieczysław Prystupa (**redaktor naczelny**). Stali współpracownicy: Andrzej Kobytecki, 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 26 czerwca 1998 r.

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

# JUŻ W SPRZEDAŻY



## Zbiór Przepisów Prawnych dla Rzeczoznawców Majątkowych

Tom I: stron 253, Tom II: stron 254, Tom III: stron 297. Cena 3 tomów: 80 zł

**Wydawcy:** Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych  
Opolski Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości

Przepisy zebrał i wyboru dokonał Zybunt Bojar

Podstawowym obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego przy wykonywaniu czynności szacowania nieruchomości jest zachowanie zgodności z zasadami wynikającymi z przepisów prawa. Chodzi tu nie tylko o przepisy bezpośrednio regulujące zasady określania wartości nieruchomości zawarte w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ale również o regulacje zawarte w wielu innych aktach prawnych z zakresu prawa materialnego, pośrednio związanych z wyceną nieruchomości. Możliwość łatwego dostępu rzeczoznawców majątkowych do aktualnych aktów prawnych ma więc duże znaczenie i aby pomóc w tym rzeczoznawcom PFSRM wspólnie z Opolskim Oddziałem PSRWN wydały w formie zeszytów Zbiór Przepisów Prawnych dla Rzeczoznawców Majątkowych. Podobna publikacja Opolskiego Oddziału PSRWN cieszy się dużym powodzeniem, a jej przydatność potwierdziła się w praktyce.

Przygotowany Zbiór zawiera teksty aktów prawnych w brzmieniu uaktualnionym, według stanu prawnego na dzień 31 maja 1998 r. Zbiór zawiera przepisy objęte zakresem wiedzy wymaganej do egzaminu na uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości. Wybór przepisów został dokonany pod kątem potrzeb szkoleniowych, jak też praktyki zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Z tego względu niektóre akty prawne o obszernej tematyce zostały zamieszczone w formie wyciągów, jednak na ogół w szerszym zakresie niż wynikałoby to ze szczegółowego zakresu tematycznego zamieszczonego w Poradniku dla Rzeczoznawcy Majątkowego, wydanego w 1996 r. przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Państwową Komisję Kwalifikacyjną ds. Uprawnień Zawodowych w zakresie Szacowania Nieruchomości.

Przygotowywana reforma administracyjna państwa, polegająca na wprowadzeniu nowych szczebli samorządu terytorialnego (samorząd powiatowy, samorząd województwa) i nowym usytuowaniu administracji rządowej, spowoduje zmiany w niektórych obowiązujących przepisach prawnych. Będą one jednak polegały głównie na przekazaniu dotychczasowych uprawnień administracji rządowej do samorządu powiatowego i wojewódzkiego w trójstopniowym podziale terytorialnym kraju. Zmiany te nie naruszają zasadniczych regulacji prawnych z zakresu prawa materialnego. Nawet po wejściu w życie reformy administracyjnej będzie zachodziła często potrzeba uwzględnienia w praktyce zawodowej stanu prawnego istniejącego przed reformą i wydany obecnie Zbiór Przepisów również wówczas może okazać się przydatny. Wydawcy zamierzają na bieżąco publikować zeszyty zawierające zmiany w przepisach, zamieszczając ich teksty w brzmieniu ujednoliconym. Nie wyklucza się również możliwości rozprowadzania uaktualnionych tekstów przepisów w wersji elektronicznej na dyskietkach w plikach zapisanych w edytorze „Word 6.0 PL”.

Zwracamy się do Koleżanek i Kolegów z prośbą o zgłaszanie uwag do obecnego wydania naszej publikacji.

## Do nabycia w Biurze Federacji

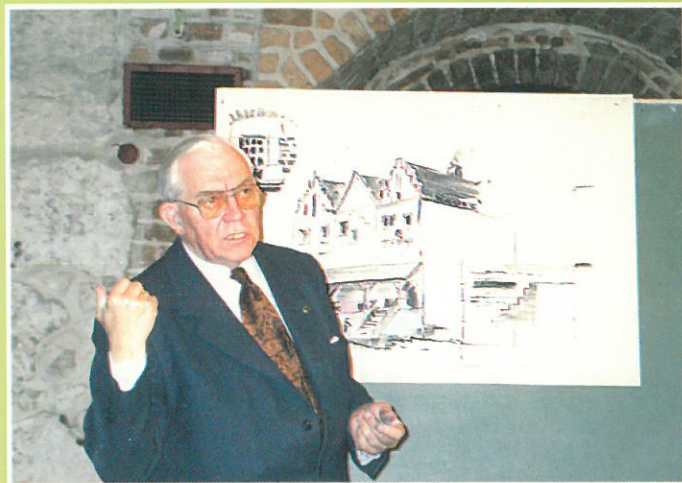
1. „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” – **po 35,00 zł**; dla stowarzyszeń **po 33,00 zł** – wyd. IV w formie segregatora B5.
2. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. III Standardów – **po 10,00 zł**; dla stowarzyszeń **po 8,00 zł**.
3. „Rzeczoznawca Majątkowy” numery 3/94, 5/95, 6/95, 7/95 – **po 7,00 zł**, numery 8/96, 9/96, 10/96, 11/96 – **po 10,00 zł**, numery 12/97, 13/97, 14/97, 15/97, 16/98, 17/98 – **po 12,00 zł**.
4. „Zbiór przepisów prawnych” – **po 80,00 zł** – wydanie w trzech tomach.
5. „Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych” – dr M. Prystupa – **po 15,00 zł**.
6. „Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą” – dr M. Prystupa – **po 15,00 zł**.
7. „Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.” – **po 17,00 zł**; dla stowarzyszeń **po 15,00 zł**.
8. „Katalog cen do szacowania obiektów budowlanych metodą szczegółową i elementów scalonych” – X '97 (12/97), PROMIKS Sp. z o.o. – **po 40,00 zł**.
9. Apaszka jedwabna gładka z logo Federacji – **46,00 zł**.
10. Krawatka jedwabna granatowa z logo Federacji dla Pań – **51,00 zł**.
11. Krawat jedwabny granatowy z logo Federacji dla Panów – **po 55,00 zł**.
12. Znaczek srebrny – logo Federacji – **7,00 zł**
13. Parasol niebieski z logo Federacji – **40,00 zł**

Koszt przesyłki wynosi 3,00 zł.

Szczegółowych informacji udziela Rafał Karpiński, tel. (022) 827-11-30, fax (022) 826-41-62.

Przypominamy numer naszego konta:  
**Powszechny Bank Kredytowy S.A. VIII O/Warszawa Nr 11101037-701705-2700-1-77**

# Inauguracja Klubu Rzeczoznawców Nieruchomości Zabytkowych



Na inauguracyjnym spotkaniu Klubu dyskutowano o Studium Rzeczoznawstwa Nieruchomości Zabytkowych zorganizowanym przez PFSRM przy współdziałaniu Politechniki Krakowskiej. Gościenny wykład wygłosił prof. Wiktor Zin.



**Kraków**  
**18 kwietnia 1998 r.**