



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4 (19), październik–grudzień 1998

Cena 12 zł

ISSN 1233-054X

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



*Wycena
nieruchomości
z plantacjami kultur
wieloletnich*

*Zabytki i rynek
nieruchomości*

*Kim jest królewski
dyplomowany
rzeczoznawca
majątkowy*

*VII Krajowa
Konferencja
Rzeczoznawców
Majątkowych*

*Asertywność, czyli
wycena rzeczoznawcy*

MENHÖR

nieruchomości, architektura i budownictwo

Patronaty Honorowe:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
Polska Federacja Rynku Nieruchomości

Pierwsze w Polsce spotkanie przedstawicieli różnych branż związanych z budownictwem. Tematem przewodnim jest kompleksowa obsługa inwestycji i powiązanie z tym pozostałych części spotkania: paneli skupionych na problemie zarządzania i marketingu (warsztaty), nowości z zakresu budownictwa (prezentacje i targi) oraz wykładów poprowadzonych przez najlepszych specjalistów z branży.

Seminarium przeznaczone jest dla rzeczoznawców nieruchomości, zarządców, pośredników w obrocie nieruchomościami, projektantów, architektów i urbanistów, przedsiębiorców budowlanych, pracowników administracji państwowej, czy też inwestorów.

Zapewniamy:

- elitarny korpus wykładowców
- ponad 40 godzin intensywnych zajęć, wykładów, warsztatów, prezentacji, dyskusji
- bogaty program towarzyszący
- wyczerpujący zestaw materiałów towarzyszących
- troskliwa i profesjonalna opieka organizatorów

**Seminarium odbędzie się w terminie:
24 - 28 II 1999 r. - Hotel Kasprowy - Zakopane**

Organizator

ESKADRA

ul. Szewska 5, 31-009 Kraków
tel. 0-12 429 37 41, 429 15 31
tel./fax 0-12 423 20 74
Internet: www.eskadra.com.pl
e-mail: eskadra@eskadra.com.pl

Media Patronat

gazeta
WYBORCZA

Sponsorzy

RMEFM

PROGRAFIX DEBICA

LYNKA
Promotional Textiles

POCZTA POLSKA

A&B
ARCHITECTURA
FINES

POLSKIE LINIE LOTNICZE
LOT

MOTOROLA

LEXMARK

CONFACOR



OD REDAKCJI

Drodzy Czytelnicy!

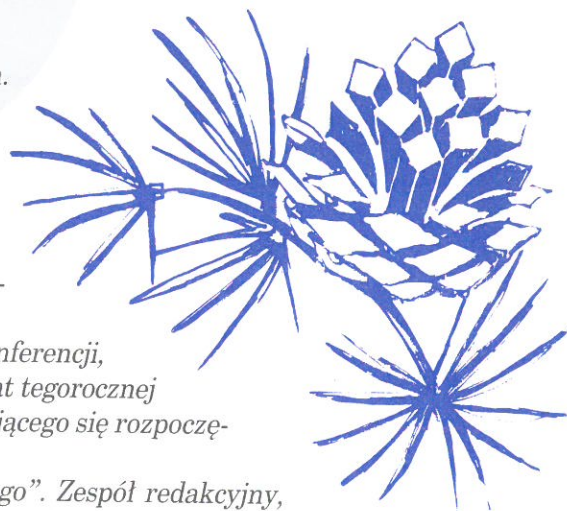
Zbliża się koniec roku, nadszedł czas remanentów świątecznych. Nowy rok za pasem, a my zastanawiamy się, co ważnego dla środowiska rzeczoznawców majątkowych wydarzyło się w mijającym roku. W dziedzinie legislacji wydarzyło się wiele – zostały przyjęte rozporządzenia wykonawcze do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ruszyła do przodu sprawa katastru, odbył się nawet specjalny kongres poświęcony problematyce katastralnej.

Jak co roku, rzeczoznawcy spotkali się na kolejnej, VII Krajowej Konferencji, tym razem zorganizowanej przez kolegów ze stolicy Wielkopolski. Temat tegorocznej konferencji: współpraca rzeczoznawców z gminą – w kontekście zbliżającego się rozpoczęcia reformy administracyjnej kraju – wybrany został trafnie.

Zakończyły się prace nad „Leksykonem rzeczoznawcy majątkowego”. Zespół redakcyjny, pod kierunkiem pani profesor Ewy Kucharskiej-Stasiak wykonał ogromnie ważną i potrzebną pracę. Otrzymaliśmy kompendium wiedzy na temat współczesnej teorii i praktyki wyceny nieruchomości. I, co ważniejsze, „Leksykon” prezentuje aktualny stan wiedzy.

Władze Federacji, pracownicy jej warszawskiego biura oraz redakcja „Rzeczoznawcy Majątkowego” życzą wszystkim czytelnikom, aby nowy 1999 rok przyniósł same sukcesy i wiele radości.



SPIS TREŚCI

PRAWO

<i>Małgorzata Kutyla</i> Kalendarz prawny	2
--	---

STANDARDY I METODY WYCEN

<i>Mieczysław Prystupa</i> Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – założenia do standardu	3
<i>Ewa Kucharska-Stasiak</i> Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego – uwagi do standardu	5
Humor z operatorów szacunkowych	6
<i>Miroslaw Chumek</i> Uwagi o definicjach wartości nieruchomości	7
<i>Jan Konowalczyk</i> Wycena nieruchomości z plantacjami kultur wieloletnich – część I	9

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>Sławomir Najniger</i> Kierunki rozwoju polskiego rynku nieruchomości	14
--	----

<i>Anna Pawlikowska-Piechocka</i> Zabytki i rynek nieruchomości	17
--	----

<i>Anna Pawlikowska-Piechocka</i> Aktywna gospodarka nieruchomościami w gminie	21
---	----

ZAGRANICA

<i>Magdalena Habdas</i> Kim jest królewski dyplomowany rzeczoznawca majątkowy, czyli kształcenie profesjonalistów systemem brytyjskim	24
--	----

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

VII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych	26
Fotoreportaż	28–29
<i>Andrzej Borowicz</i> Podstawowe problemy rzeczoznawców majątkowych w latach 1997–1998 – część I	30
Listy	33
<i>Ewa Wojciul</i> Asertywność, czyli wycena rzeczoznawcy	34
Z życia Federacji	36
Plan szkoleń PFSRM w pierwszej połowie 1999 r.	39



KALENDARZ PRAWNY

Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 października 1998 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków (Dz.U. nr 132, poz. 826).

Weszło w życie 12 listopada 1998 r.

Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 6 października 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem, w tym rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach (Dz.U. nr 132, poz. 867).

Weszło w życie 12 listopada 1998 r.

Ustawa z 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. nr 133, poz. 872).

Weszła w życie z dniem ogłoszenia, z wyjątkiem art. 108, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 1999 r.

Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych we wrześniu 1998 r. (M.P. nr 36, poz. 508).

Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w III kwartale 1998 r. (M.P. nr 36, poz. 509).

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 1998 r. (M.P. nr 36, poz. 513).

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług w okresie pierwszych trzech kwartałów 1998 r. (M.P. nr 36, poz. 514).

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. nr 135, poz. 877).

Wejdzie w życie 7 lutego 1999 r.

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 3 listopada 1998 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. nr 140, poz. 906).

Wejdzie w życie 21 lutego 1999 r.

Ustawa z 9 listopada 1998 r. o zmianie ustawy o powszechnym ubezpieczeniu zdrowotnym (Dz.U. nr 144, poz. 929).

Weszła w życie z dniem ogłoszenia, tj. 27 listopada 1998 r.

Ustawa z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. nr 144, poz. 930).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 1999 r., z tym że przepisy art. 16, art. 35 ust. 4, art. 52 ust. 2 oraz art. 56 pkt 4 lit. e) wejdzie w życie z dniem ogłoszenia, tj. 27 listopada 1998 r.

Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. nr 144, poz. 931).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 1999 r. i będzie miała zastosowanie, z zastrzeżeniem art. 2, do dochodów uzyskanych od tego dnia.

Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 listopada 1998 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 1998 r. (M.P. nr 41, poz. 575).

Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 20 listopada 1998 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 1998 r. (M.P. nr 42, poz. 605).

Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 listopada 1998 r. w sprawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w III kwartale 1998 r. (M.P. nr 42, poz. 607).

M.K.





WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO

założenia do standardu

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Standardy zawodowe, jako ważne narzędzie pracy rzeczoznawców majątkowych, muszą być nie tylko dostatecznie znane lecz także jak najszerszej akceptowane przez środowisko zawodowe. Pełniejsza akceptacja zasad sformułowanych w standardach będzie możliwa wówczas, gdy zostanie uspołeczniona praca nad ich opracowaniem, a także gdy projekt nowych standardów będzie mógł, a nawet będzie musiał być przedyskutowany i zaopiniowany przez wszystkie Stowarzyszenia. Przedstawienie w niniejszym artykule założeń do standardu „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”, pozwoli, jak sądzę, wypowiedzieć się wszystkim tym koleżankom i kolegom, którzy chcieliby w formie listów do redakcji lub artykułów wnieść swój wkład w ostateczny kształt standardu.

Przedmiot i zakres stosowalności standardu

Standard niniejszy, podobnie jak inne standardy, powinien określać zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości. Podejście porównawcze polega, jak wiadomo, na określaniu wartości rynkowej nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości można – jak to wynika z art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określić dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. W przypadku podejścia porównawczego ważna jest, jak sądzę, pierwsza część warunku, który powinien być sformułowany następująco:

- wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym można określić wówczas, gdy podobne nieruchomości były w okresie ostatnich dwóch lat przedmiotem obrotu rynkowego. Długość okresu powinna być w standardzie rozstrzygnięta.

Podejście porównawcze może być stosowane zarówno w celu określania wartości prawa własności, a także innych zbywalnych praw rzeczowych. Podejście porównawcze można także zastosować dla określenia wartości czynszu rynkowego wykorzystywanego w podejściu dochodowym.

Podejście porównawcze w zasadzie należy stosować dla wyceny nieruchomości, chociaż w przypadkach szczególnych może być zastosowane do wyceny części składowych nieruchomości np. do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Założenia ogólne dla podejścia porównawczego

- Główną zasadą podejścia porównawczego jest zasada porównywania nieruchomości wycenianej, której cechy są znane, z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach i cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego.
- Podstawową przesłanką określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest znajomość rynku nieruchomości – stanu aktualnego i widocznych trendów.
- Rzeczoznawca majątkowy ze względu na cel wyceny oraz rodzaj nieruchomości określa rynek nieruchomości niezbędny dla oszacowania wartości rynkowej.
- W szczególności rzeczoznawca majątkowy określa następujące charakterystyki rynku:
 - rodzaj rynku (np. mieszkań do 40 m, działek budowlanych, lokali handlowych itp.)
 - obszar rynku (np. gmina, osiedle, miasto, region np. dla wyceny nieruchomości zabytkowych)
 - okres badania cen (miesiąc, kwartał, rok, itp.)
 - charakterystykę ekonomiczną rynku (np. płynność, potencjał inwestycyjny, bezrobocie, itp.)
- Kryterium poprawnego określenia rynku dla potrzeb wyceny nieruchomości jest znalezienie przynajmniej kilkunastu nieruchomości podobnych do wycenianej, które były w okresie badania cen przedmiotem obrotu rynkowego. Absolutnym minimum powinno być znalezienie trzech nieruchomości podobnych, gdyż jeszcze w takim przypadku można zastosować metodę porównywania parami.

Metody wyceny stosowane w podejściu porównawczym, ich założenia i procedury

W podejściu porównawczym stosowane są metody porównywania parami oraz metoda analizy statystycznej rynku.

- Metoda porównywania parami polega na analizie porównawczej w parach pomiędzy nieruchomością wycenianą, a kolejno nieruchomościami podobnymi o znanych cenach i cechach. Ostateczną wartość rynkową określa się jako średnią arytmetyczną lub średnią ważoną wyników uzyskanych z analiz porównawczych w parach.



- Metoda analizy statystycznej rynku polega na określaniu wartości rynkowej na podstawie znajomości większej liczby obiektów porównawczych. Do wartości rynkowej dochodzi się głównie poprzez korektę ceny średniej współczynnikami korygującymi odpowiadającymi cechom rynkowym nieruchomości.
- Analizy porównawcze w obu metodach należy przeprowadzać na podstawie cech rynkowych nieruchomości.
- Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty nieruchomości, które wpływają na poziom cen na danym lokalnym rynku nieruchomości i w konsekwencji na wartości rynkowe nieruchomości.
- Cechy rynkowe nieruchomości mają lokalny charakter tzn. są uzależnione od rodzaju i charakterystyki rynku lokalnego.
- Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne „wagi”.
- Liczbę cech rynkowych i ich wagi należy określić na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych z cenami zaktualizowanymi na dzień wyceny.
- Wagi cech rynkowych określa się przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną C_{min} , a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w bazie danych obiektów porównawczych. Ceny w tym przypadku należy skorygować ze względu na wpływ czasu na dzień wyceny.
- Przyjęcie warunków brzegowych pozwala zastosować ogólną metodę interpolacji w procesie szacowania wartości nieruchomości.
- W przypadku gdy szacowana nieruchomość wykracza swoją wartością z uwagi na jedną lub kilka cech rynkowych poza warunki brzegowe należy zastosować metodę ekstrapolacji, która wymaga jednak znajomości przebiegu parametrów wewnątrz przedziału [C_{min} , C_{max}].

Procedura określania wartości rynkowej metodą porównywania parami

1. Ustalenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, a w szczególności określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen na nieruchomości podobne.
2. Określenie liczby i wag cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych lub jeśli to niemożliwe na podstawie analizy rynków równoległych.
3. Opis wycenianej nieruchomości pod kątem cech rynkowych.
4. Wybór z bazy danych kilku (3–5) podobnych nieruchomości, które były przedtem przedmiotem obrotu rynkowego oraz opis tych nieruchomości w kontekście cech rynkowych.
5. Zestawienie w parach i przeprowadzenie analizy porównawczej na podstawie cech rynkowych pozwalających

- określić różnice (poprawki) kwotowe pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównawczymi.
6. Określenie wartości rynkowych cząstkowych poprzez skorygowanie cen nieruchomości porównawczych o poprawki kwotowe wynikające z różnic pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównawczymi.
7. Określenie ostatecznej wartości rynkowej jako średniej arytmetycznej lub średniej ważonej, jeżeli wiarygodność analiz cząstkowych jest zróżnicowana.

Procedura określania wartości rynkowej metodą analizy statystycznej rynku

1. Ustalenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, a w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen na nieruchomości podobne.
2. Określenie liczby i wag cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z danego rynku lokalnego.
3. Opis wycenianej nieruchomości pod kątem cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i nieruchomości o cenie maksymalnej C_{max} w kontekście cech rynkowych.
5. Określenie ceny średniej ceny $C_{\text{śr}}$ z bazy danych cenowych z rynku lokalnego oraz zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy C_{min} i C_{max} .

6. Określenie wartości rynkowej wg. wzoru:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i \cdot E$$

gdzie:

- u_i – wartość współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,
- E – współczynnik eksperta z zakresu [0,85 ; 1,15] używany wówczas gdy następuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą na rynku nieruchomości, bądź nieruchomości zawiera szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe. Współczynnik ten powinien być jednak używany w przypadkach szczególnych.

Bibliografia

1. Martha R. Williams and William L. Ventold, Jr „Fundamentals of Real Estate Appraisal”, USA, Chicago, 1993.
2. Prystupa M. „Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą”, PFSRM, Warszawa, 1997.



WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA DOCHODOWEGO

uwagi do standardu

Ewa Kucharska-Stasiak

Zarówno w teorii, jak i praktyce wyceny nieruchomości w Polsce najwięcej wątpliwości i kontrowersji wzbudziło wyrażenie wartości według tzw. podejścia dochodowego. Kontrowersyjnym okazało się pojęcie dochodu generowanego przez nieruchomość i zasady jego obliczania. Często dochód z nieruchomości utożsamiano z wynikiem finansowym. Spornymi na etapie kalkulacji dochodu okazały się: amortyzacja, koszt kredytu i podatek dochodowy.

Próba ujednoczenia zasad wyceny jet standard III.6 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego”. Przy opracowaniu standardu za wzorzec uznano metodykę stosowaną w USA i w Wielkiej Brytanii. Jednakże standard nie powieli wiernie żadnej z tych metodyk. Zadecydowało o tym wiele czynników, m.in.:

■ inna wiązka praw związana z nieruchomościami

Z tych względów nie jest w ogóle rozważana np. wycena tzw. dzierżawnych udziałów prawnych.

■ dotychczasowy dorobek rozwoju teorii wyceny nieruchomości w Polsce

Znalazło to wyraz np. w utrzymaniu klasyfikacji metod i technik wyceny. W literaturze zachodniej wyróżnia się trzy podejścia do określania wartości: podejście porównawcze, dochodowe i kosztowe. W Polsce wprowadzono pojęcie „podejść” w wycenie nieruchomości. Analiza amerykańskiej literatury przedmiotu pozwala wnioskować, że autorzy nie przestrzegają ściśle klasyfikacji metod i technik, często używając zamiennie tych terminów. W brytyjskiej literaturze przedmiotu wyróżnia się m.in. metodę inwestycyjną, bardzo zbliżoną do metody porównawczej, i metodę dochodową. Ta druga nazwana została w Polsce metodą zysków, a obie włączono do podejścia dochodowego. Klasyfikacja ta, wprowadzona w Polsce na początku lat 90., została utrzymana. Biorąc pod uwagę dotychczasowy dorobek teorii wyceny, zachowano również nazewnictwo, które jest często sprzeczne z osiągnięciami innych nauk, w tym finansów, ekonomii czy rachunkowości; zachowano również interpretację niektórych instrumentów, np. nazwę i interpretację współczynnika kapitalizacji.

■ kontrowersyjność niektórych rozwiązań

Metodyka amerykańska posługuje się technikami pozostałościowymi, w których wartość gruntu i dochody oszacowane przez grunt rozpatrywane są oddzielnie od zabudowy.

Pogląd o możliwości podziału dochodu na generowany przez grunt i budynek został uznany w literaturze przedmiotu w USA za archaiczny i niezręczny z teoretycznego punktu widzenia, ze względu na jednorodny charakter generowanego przez nieruchomość strumienia dochodów. Techniki pozostałościowe nie prowadzą ani do określenia wartości rynkowej gruntu, ani wartości rynkowej zabudowań. Z tych względów w przyjętych w Polsce rozwiązaniach odrzucono w ogóle ten wątek poszukiwań.

Jaki standard?

Standard reguluje zastosowanie podejścia dochodowego dla celów wyceny nieruchomości, a nie analizy. Dotyczy on zatem zasad określania wartości rynkowej, a nie wartości indywidualnej. Wartość rynkowa, jako kategoria ekonomiczna, obiektywizuje rynek i jest zdecydowanie odmienna od wartości indywidualnej, która jest kategorią finansową. Istota wartości rynkowej determinuje sposób obliczania dochodu z nieruchomości i sposób przekształcenia dochodu w wartość nieruchomości. Na etapie obliczania dochodu przyjęto czynsz rynkowy (chyba że prawa ciążące na nieruchomości wskazują na przyjęcie czynszu umownego czy regulowanego) i nie uwzględniono kosztu zaciągniętego kredytu ani podatku dochodowego. Istota dochodu generowanego przez nieruchomość spowodowała, że nie uwzględniono również odpisów amortyzacyjnych w sensie księgowym. Amortyzacja odwzorowuje finansowe pomniejszenie wartości na skutek zużywania się składnika majątkowego. Proces zużycia odzwierciedlony jest już w dochodach generowanych przez nieruchomość.

Na etapie tworzenia w Polsce metodyki wyceny podejściem dochodowym sięgnięto po zachodnią literaturę przedmiotu (por. bibliografia). Przy jej wyborze uwzględniono sugestie pracowników zachodnich ośrodków uniwersyteckich, wybrano pozycje książkowe mające charakter podręczników, a także pozycje artykułowe dające przegląd najnowszych osiągnięć, uznanych na forum międzynarodowym.

Przyszłość

Przyjęty standard nie stanowi zamkniętej całości i ulegać powinien dalszym udoskonaleniom. Na kierunek jego zmian wpłynie z pewnością głębsze zrozumienie metodyk zachodnich, rozwój metodyki wyceny na świecie, a także rozwój polskiego rynku nieruchomości. Do znacznej ewolucji metodyki



doprowadzi – podobnie jak to się stało w latach 60. na Zachodzie – wejście na rynek inwestorów instytucjonalnych. Proces ten rozpoczął się, o czym świadczą pierwsze transakcje przeprowadzone na rynku warszawskim, a także znaczna aktywność sektora bankowego na rynku nieruchomości. Przyczyni się to z pewnością do spopularyzowania i rozwoju technik dyskontowych. Wzrosnie rola finansistów i ekonomistów w tworzeniu metodyki wyceny nieruchomości. □

Bibliografia

1. Ch.B. Akerson, *Capitalization Theory and Techniques, Study Guide, Appraisal Institute, Illinois, 1993.*
2. A. Baum, N. Crosby, *Property Investment Appraisal, Routledge, London and New York, 1988.*
3. T. Boyd, *Property DCF's What, Why, When, How... but, The Valuer and Land Economist, August 1995.*
4. Dasso J., Ring A.A, *Real Estate, Principles and Practices, Prentice Hall Inc., New Jersey, 1989.*
5. Fraser W.D., *Principles of Property Investment and Pricing, The Macmillan Press Ltd., London 1993.*
6. J.P. Friedman, N. Ordway, *Income Property Appraisal and Analysis, Prentice Hall, New Jersey, 1992.*
7. D. Mackmin, *Szacowanie wartości w kontekście tworzenia standardów wyceny, Rzeczoznawca Majątkowy, 1966, nr 4.*
8. D. Magree, *Prewenting the DCF, The Valuer and Land Economist, August 1995.*
9. L.W. North, *The Discounted Cash Flow Concept, The Valuer, 1985, vol. 26, No 2.*
10. P. Ragan, *Anatomy of Real Estate Pricing and Real Estate Valuation Process, „The Valuer and Land Economist”, February 1994.*
11. D. Scarrett, *5th Methods.*
12. M.R. Williams, W.L. Ventolo, *Fundamentals of Real Estate Appraisal, 6th Edition, Real Estate Company, 1984.*

HUMOR Z OPERATÓW SZACUNKOWYCH

Aktualny stan techniczny (pisownia autentyczna)

Budynek aktualnie na dzień przeprowadzania wizji lokalnej wraz z wykonaniem pomiarów – kilkakrotnej – 9 razy – dni jest w złym stanie technicznym sama konstrukcja – elementy konstrukcyjne wprawdzie nie zauważono gołym okiem ubytków zarysowań pęknięć jest zużyta mocno a w szczególności elementy drewniane – nie wykonywano odkrywek lecz mogę stwierdzić po ugięciach że stropy są w stanie technicznym zły. Budynek wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego poprzedzonego ekspertyzą techniczną – elementy wykończeniowe jak stolarka, tynki, elewacja, posadzki, podłogi, instalacje są technicznie do wymiany. W ostatnim okresie dokonano wymiany – elewacji – docieplenia i zamontowania okładziny z paneli pcv – siding na części piętra budynku od strony podwórka, oraz wymiany części stolarki okiennej na I piętrze na stolarkę pcv typu panorama – jednak muszę stwierdzić że są to zabiegi kosmetyczne nie mające wpływu na stan zużycia konstrukcji. Aktualny stopień zużycia całości budynku;

$$Sz = \frac{tx(t+T)}{2T^2} \times 100 = \frac{63x(63+100)}{2 \times 100^2} \times 100 = 51\%$$

gdzie:

Sz – stopień zużycia,

t – wiek budynku w latach,

T – przewidywany okres trwałości w latach.

dotąd dodatkowo uwzględniono zużycie tzw. moralne-ekonomiczne-funkcjonalne w wys. 10 proc.

Łączny stopień zużycia – 61 proc.

szczegółowo na poszczególnych elementach podano w załączniku – wycenie szczegółowej.



- Nie chcę żadnego prezentu. Chcę wiedzieć, jak to wycenić!



UWAGI O DEFINICJACH WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Mirosław Chumek

Środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych „dorobiło się” już dwóch definicji wartości rynkowej nieruchomości.

Pierwsza (licząc chronologicznie), to definicja wprowadzona przez „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Druga, to definicja wartości rynkowej nieruchomości wprowadzona Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Czy są to definicje tożsame?

Definicja wartości rynkowej nieruchomości wprowadzona do katalogu pojęć stosowanych przez rzeczoznawcę majątkowego poprzez „Standardy” korzysta w pewnej mierze z matematycznego aparatu pojęciowego. Wartość nieruchomości określono tu jako „najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku”. W dalszej części definicji „Standardy” podają też założenia, przy jakich cena nieruchomości faktycznie może być jej wartością. Znamy je oczywiście wszyscy, jednak podstawowa treść definicji, którą posługujemy się nie tylko w codziennej pracy, ale też wobec osób spoza branży, ogranicza się do powyżej przytoczonego zdania.

Prawdopodobieństwo

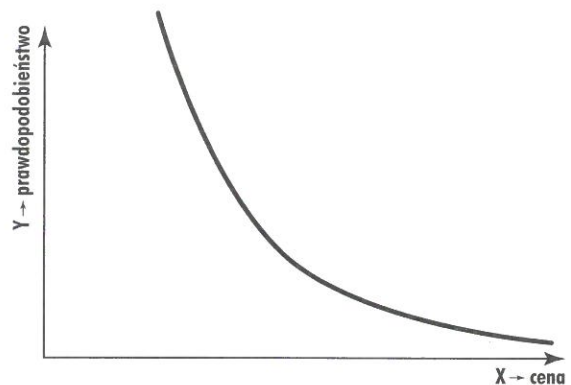
Pojęcie prawdopodobieństwa określane jest w matematyce jako nieujemna liczba przypisana zdarzeniu losowemu. Liczba ta spełnia jedynie dwa warunki, a mianowicie:

- prawdopodobieństwo zdarzeń wyłączających się wzajemnie jest równe sumie prawdopodobieństw tych zdarzeń,
- prawdopodobieństwo zdarzenia pewnego jest równe 1.

Z powyższego wynika cały szereg implikacji, mających w rachunkach prawdopodobieństwa fundamentalne znaczenie.

Określając wartość nieruchomości jako najbardziej prawdopodobną cenę, intuicyjnie czujemy, że chodzi tu o cenę najczęściej powtarzającą się przy transakcjach tego samego typu i rodzaju (oczywiście w tych samych warunkach). Cena ta (lub wartość istotnie zbliżona do niej) statystycznie występować powinna najczęściej i najpowszechniej. Korzystając jednak z matematycznego aparatu pojęciowego, należałoby przyjąć reguły tu panujące. Wszak zwrot „najbardziej prawdopodobny” sugeruje, że dane zjawisko może zachodzić z różnym prawdopodobieństwem. Matematyk jako najbardziej prawdopodobną cenę uzna tę, której prawdopodobieństwo uzyskania jest największe. Gdy, jako uczestnicy rynku nieruchomości, zapytamy matematyka, jaka jest najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania za naszą nieruchomość, odpowie, że prawdopodobieństwo sprzedaży rośnie wraz ze spadkiem ceny. Przyjmie

bowiem, że najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku jest cena skrajnie niska, gdyż najłatwiej (najpewniej) jest sprzedać nieruchomość za cenę nieskończenie małą. Rozkład prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości w związku z jej ceną przebiega bowiem zgodnie z wykresem:

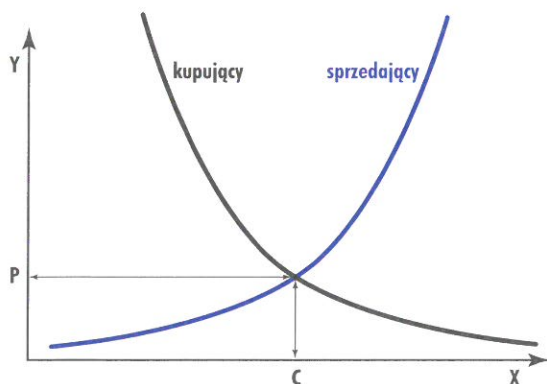


Rzecz oczywista, że sprzedający, przy zamierzeniu transakcji, nie działa irracjonalnie i powyższy wykres jest raczej wyrazem woli kupującego, niż sprzedającego. Fakt ten ma swoje odzwierciedlenie w założeniach do definicji wartości nieruchomości: „strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami”. Uważam jednak, że definicja nie może bronić się wyłącznie swym założeniem, a ponadto określenie „strony działają w sposób racjonalny” jest bardzo nieostre. Niemniej jednak, nie można – odrzucając naszą naturalną skłonność do przyjmowania podświadomie założeń oczywistych – pozbawić logiki rozumowania zaprezentowanego przez matematyka. Wszak z samej definicji, najczęściej przez nas cytowanej, wynika jedynie, że cena jest najbardziej prawdopodobna.

Wola sprzedającego i wola kupującego

Sytuacja wyjaśnia się nieco, gdy do rozkładu prawdopodobieństwa, nazwanego przez nas wyrazem woli kupującego, dorysujemy rozkład prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości będący wyrazem woli sprzedającego. Oba rozkłady przedstawia kolejny rysunek (następna strona).

Jeżeli zmienną Y, nazwaną przez nas „prawdopodobieństwo”, zastąpimy zmienną nazwaną dla jasności prowadzonego rozumowania „wolą zawarcie transakcji”, widzimy, że przebieg każdej z krzywych obrazuje, na ile silna będzie wola zawarcia transakcji przez jej uczestników w zależności od ceny. Wiedząc, że krzywe przebiegają zawsze w myśl tej sa-



mejs reguły, nietrudno domyślić się, że punkt przecięcia się obu krzywych będzie zawsze jednym punktem, w którym transakcja ma największą szansę zaistnieć. Oczywiście każda ze stron stara się uzyskać cenę korzystniejszą dla siebie, ale zdaje też sobie sprawę z tego, że wówczas wola zawarcia umowy przez drugą stronę maleje. Żadna ze stron nie będzie więc miała dla określonej ceny większej „woli zawarcia transakcji” niż ta, którą wyznaczają krzywe.

Z powyższego wynika, że transakcja ma szansę zaistnieć, gdy obie krzywe przetną się, a zatem interes jednej i drugiej strony będzie zbieżny. Dla tego wspólnego punktu istnieje więc jakaś cena „C” i jakieś prawdopodobieństwo „P” jej uzyskania. Punkt ten jednak nie odzwierciedla ceny najbardziej prawdopodobnej, ale cenę, przy której prawdopodobieństwo zawarcia transakcji jest największe. Nie jest to, niestety, to samo.

Przewidywanie

Ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje rynkową wartość nieruchomości jako „przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku”. Tu już wykraczamy poza ściśle matematyczny aparat pojęciowy, gdyż „przewidzieć”, to „prze-czuć, domyślić się, odgadnąć, co będzie, co może nastąpić” (Słownik języka polskiego PWN). Wydaje się więc, że do przymiotnika „przewidywany” możemy mieć mniej zastrze-

żeń. Tak też z pewnością rozumował ustawodawca przy konstruowaniu zapisu tego aktu prawnego.

Rozpatrzmy jeszcze jeden przykład. Przyjmijmy, że istnieje nieruchomość, której wartość rynkowa zawiera się pomiędzy 100 a 120 jednostek cenowych.



Jaka będzie wobec tego najbardziej prawdopodobna, a jaka przewidywana cena, możliwa do uzyskania za tę nieruchomość? Czy prawdopodobieństwo uzyskania 110 jednostek będzie większe niż prawdopodobieństwo uzyskania ceny 100? Chyba nie, bo przecież łatwiej będzie sprzedać nieruchomość za 100 niż za 110 jednostek. Ergo: najbardziej prawdopodobną ceną (rozumianą dosłownie, czyli jako cenę, której osiągnięcie jest możliwe z największym prawdopodobieństwem) będzie 100 jednostek cenowych. A cena przewidywana? Intuicyjnie powiemy, że może to być około 110 jednostek i chyba nie popełnimy poważnego błędu, gdyż należy domniemywać (prze-czuć, domyślić się), że poszukiwana cena zawiera się gdzieś pomiędzy cenami skrajnymi. I co się stało? Niby ta sama definicja, a dwa różne wyniki.

Czas zatem pomyśleć o ujednoczeniu naszej fundamentalnej definicji – definicji wartości rynkowej nieruchomości. W świetle przytoczonych argumentów nie ukrywam, że zdecydowanie opowiadam się za określeniem wartości nieruchomości jako przewidywanej, a nie najbardziej prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania na rynku. Nawiasem mówiąc, wydaje się, że z językowego punktu widzenia najmniej zastrzeżeń byłoby do przymiotnika „przypuszczalny”, które „Słownik języka polskiego” definiuje jako: „dający się przypuścić, oparty na przypuszczeniu, domniemany, hipotetyczny, prawdopodobny”. □

Autor jest rzeczoznawcą majątkowym i magistrem matematyki.

Cennik reklam (bez VAT)



reklama cz.-b.
w formacie A4 wewnątrz
numeru – 1000 zł



reklama cz.-b.
w formacie A5 wewnątrz
numeru – 800 zł



reklama cz.-b.
w formacie A6 wewnątrz
numeru – 400 zł

Cena reklam na zewnętrznych stronach okładki wynosi 2000 zł (pełen kolor), wewnątrz okładki 1800 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, e-mail: pfva@qdnet.pl



WYCENA NIERUCHOMOŚCI Z PLANTACJAMI KULTUR WIELOLETNICH – część I

Jan Konowalczyk

Wycena nieruchomości rolnych odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (nazywanej dalej ustawą o g.n.), rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny oraz trybu sporządzania operatu szacunkowego (nazywanego dalej rozporządzeniem RM) oraz Standardu V.4. – Wycena nieruchomości rolnych (nazywanego dalej standardem).

Podstawowe zasady wyceny plantacji kultur wieloletnich zawiera standard. Regulacje zawarte w nim dotyczą wyceny nieruchomości rolnych oraz nieruchomości innego przeznaczenia niż rolne, gdy częściami składowymi tych nieruchomości są plantacje kultur wieloletnich.

Wycena drzew i innych roślin odbywała się do niedawna różnymi „metodami”, które nie zawsze posiadały solidne podstawy prawne i teoretyczne. Obecne regulacje prawne zasad wyceny nieruchomości wraz ze Standardem V.4 dają solidne i wystarczające podstawy dla właściwego i ujednoliconego stosowania odpowiednich podejść, metod i technik przy wycenie nieruchomości z plantacjami kultur wieloletnich. Nie oznacza to, że wszystkie problemy związane z wyceną tego typu nieruchomości są rozwiązane. Stąd konieczna jest dyskusja prowadząca do rozwoju metodyki. Artykuł jest pierwszą częścią większego opracowania, które ma na celu zaprezentowanie podstawowych zasad obowiązujących rzeczoznawców przy wycenie tego typu nieruchomości oraz przedstawienie problemów, które nadal pozostają otwarte.

Definicja plantacji kultur wieloletnich

Plantacje kultur wieloletnich to w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego drzewa i inne rośliny – części składowe¹ nieruchomości gruntowych. Pojęcie plantacji kultur wieloletnich wprowadzone zostało w art. 135. ust. 6 ustawy o g.n., tj. w przepisach dotyczących określania wartości odtworzeniowej nieruchomości na potrzeby ustalania odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości.

Ustawa o g.n., podobnie jak poprzednie przepisy² dotyczące zasad wyceny do celów wywłaszczeniowych, dokonuje podziału roślin wg kryterium czasu trwania na:

- jednoroczne, nazywając je „zasiewami, uprawami i innymi zbiorami jednorocznymi”;
- wieloletnie (o dwóch lub wielu latach wegetacji) – plantacje kultur wieloletnich.

Taki podział ma charakter specjalny, stworzony wyłącznie na potrzeby wywłaszczeń nieruchomości, a jego konse-

kwencją jest także sformułowanie ścisłych założeń metodycznych obowiązujących rzeczoznawców przy określaniu wartości odtworzeniowej³ nieruchomości do tego celu. Zasady wyceny plantacji kultur wieloletnich podane w art. 135 ust. 6 spełniały, do czasu przyjęcia Standardu V.4., rolę jedynej regulacji szczegółowej o charakterze przepisu prawa. Skutkowało to złą praktyką powszechnego przenoszenia tych rozwiązań na wyceny sporządzone do innych celów.

Standard używa również pojęcia plantacja kultur wieloletnich⁴, definiując ją jako: „rolnicze plantacje roślinne: zielne, krzewinkowe, krzewiaste i drzewiaste, a w szczególności sady, plantacje, szkółki roślin sadowniczych i ozdobnych, plantacje nasienne roślin wieloletnich”. Jednocześnie znajdujemy w standardzie odmienną (szerszą) niż w ustawie o g.n.⁵ definicję upraw i zasiewów – „rolnicze plantacje roślinne jednoroczne oraz, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, plantacje roślin dwulettnich lub plantacje roślin wieloletnich”.

Odmienne definicje standardu nie są sprzeczne z przepisami ustawy o g.n., jednak pojęcie upraw i zasiewów zostało rozszerzone o rośliny dwuletnie i wieloletnie. Oznacza to, że poza wyceną dokonywaną na podstawie art. 135 ust. 7 można nazywać zasiewem lub uprawą, oprócz roślin jednorocznych, także rośliny dwuletnie lub wieloletnie i szacować je wg metod przewidzianych w standardzie dla zasiewów i upraw.⁶

Zakwalifikowanie drzew i innych roślin do plantacji kultur wieloletnich lub upraw i zasiewów, poza wyceną sporządzaną na podstawie art. 135 ust. 6, 7, traktować należy jako samodzielną, ważną czynność rzeczoznawcy, która zgodnie z art. 154 ustawy o g.n., prowadzi do wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości.

Stany prawne nieruchomości z plantacją kultur wieloletnich

Określanie wartości nieruchomości odbywa się poprzez wycenę praw do nieruchomości. Dlatego analiza stanu prawnego nieruchomości z plantacją kultur wieloletnich ma podstawowe znaczenie dla definiowania przedmiotu wyceny, a następnie wyboru właściwej metodyki szacowania.

Plantacje kultur wieloletnich są częściami składowymi nieruchomości i nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych prac rzeczowych. Podobnie definicja nieruchomości gruntowej zawarta w art. 4 ust. 1 ustawy o g.n. nie



pozwała na inne traktowanie plantacji kultur wieloletnich niż jako części składowej nieruchomości.⁷ Analiza tych przepisów prawa wskazuje na konieczność przestrzegania tej podstawowej zasady, tj. wyceny plantacji kultur wieloletnich jako części składowej nieruchomości gruntowej. Wycena odrębnej wartości plantacji może mieć miejsce jedynie w przypadkach, gdy: wskazuje na to szczegółowy przepis prawa, związane jest to ze stanem prawnym nieruchomości i wynika z celu wyceny lub zasad stosowanej metodyki.

Fakty wyłączenia plantacji kultur wieloletnich z oszacowania lub wyceny jej odrębnej wartości, wynikające zarówno z przepisów prawa, jak i z umowy z zamawiającym, powinny być w operacie wyraźnie zaznaczone i uzasadnione. Trzeba jeszcze raz zaznaczyć, że przepisy zarówno kodeksu cywilnego, jak i ustawy o g.n. nie przewidują możliwości traktowania drzew i innych roślin jako odrębnego przedmiotu własności i innych praw.

Metodyka wyceny nieruchomości z plantacją kultur wieloletnich winna być formułowana przede wszystkim przez spojrzenie na nieruchomość od strony wiązki praw z nią związanych. Najczęściej będzie to jedno prawo – prawo własności. Jednak w przypadkach ustanowienia na nieruchomości gruntowej prawa użytkowania wieczystego, prawa użytkowania, prawa użytkowania wkładu gruntowego w spółdzielni produkcji rolnej oraz wieloletniego prawa dzierżawy, rozważyć należy, czy do potrzeb wyceny nie należy w pewnych przypadkach traktować plantacji kultur wieloletnich odrębnie od prawa własności gruntu.⁸ W takich przypadkach, przy określaniu odrębnej wartości plantacji, możemy mówić jedynie o wycenie wartości (rynkowej lub odtworzeniowej) nakładów poniesionych przez władającego nieruchomością lub wartości plantacji jako przedmiotu użytkowania lub dzierżawy.

Jedną ze szczególnych sytuacji prawnych powstaje przy plantacjach kultur wieloletnich zlokalizowanych na gruntach wniesionych jako wkład gruntowy⁹ w spółdzielni produkcji rolnej. Wkład gruntowy wnosi właściciel¹⁰ i r.s.p. nabywa z reguły¹¹ prawo użytkowania tego wkładu gruntowego określane szczegółowo w statucie spółdzielni i umowie. Zakres użytkowania uregulowany jest w kodeksie cywilnym (art. 277–279) i w tym zakresie statut spółdzielni i umowa z członkiem nie mogą zawierać odmiennych postanowień.

Na gruncie przepisów prawa spółdzielczego użytkowanie wkładu gruntowego z plantacją kultur wieloletnich powoduje dwie odmiennie sytuacje:

- drzewa i inne rośliny wniesione wraz z gruntem (jako części składowe gruntu) są przedmiotem użytkowania przez r.s.p.,
- drzewa i inne rośliny zasadzone lub zasiane przez spółdzielnię przełamują zasadę *superficies solo cedit* i traktowane są jak rzeczy ruchome.¹²

Przepisy prawa spółdzielczego nie precyzują wprost szczególnych zasad wyceny¹³ drzew i innych roślin.

Inna sytuacja prawna powstaje w przypadku znajdowania się plantacji kultur wieloletnich w budynkach szklarni i cieplarni¹⁴, które mogą w szczególności stanowić odrębną od gruntu nieruchomość. Nie jest to problem tylko teoretyczny czy mało istotny, dotyczy np. plantacji o dużej wartości, takich jak plantacje róż i innych kwiatów wieloletnich.

Cechy produkcyjne i botaniczne plantacji kultur wieloletnich istotne dla metodyki wyceny

Decydujące znaczenie stanu prawnego nieruchomości dla wyboru metodyki szacowania jest oczywiste. Drzewa i inne rośliny to jednak zdecydowanie inne części składowe nieruchomości niż budynki i urządzenia. Stąd konieczność uwzględnienia cech produkcyjnych i botanicznych plantacji kultur wieloletnich istotnych dla wyboru i stosowania poszczególnych podejść, metod i technik wyceny.

Plantacje kultur wieloletnich są grupą¹⁵ bardzo zróżnicowaną pod względem zarówno cech botanicznych, jak i produkcyjnych. Przed analizą tego zróżnicowania konieczny jest podstawowy podział kultur wieloletnich z punktu widzenia pełnionej funkcji na:

- towarowe plantacje kultur wieloletnich,
- nietowarowe plantacje, uzupełniające najczęściej funkcję mieszkalną,
- pracownicze ogrody działkowe.¹⁶

Podział ten ma podstawowe znaczenie, ponieważ, przede wszystkim, powoduje wydzielenie odrębnych rynków nieruchomości z plantacjami kultur wieloletnich. Rynki te mają charakter autonomiczny i dla każdego z nich należy, w mojej ocenie, prowadzić oddzielne analizy cen rynkowych, czynszów dzierżawnych, wielkości i wartości pożytków oraz zysków z działalności. Oznacza to w efekcie brak możliwości porównywania pomiędzy tymi rynkami i korzystanie przy wycenie z odrębnych źródeł informacji. Wspólne dla wszystkich powinny pozostać założenia metodyczne dotyczące w szczególności zasady wyliczania kosztów założenia, pielęgnacji, wielkości pożytków, cen rynkowych owoców i innych plodów rolnych, kosztów likwidacji.

Plantacją kultur wieloletnich jest zarówno plantacja konieczna, lucerny, traw, jak i sad jabłoniowy, plantacja wikliny czy świerka (choinek). Rośliny stanowiące plantacje kultur wieloletnich są zróżnicowane zarówno pod względem cech botanicznych, jak i produkcyjnych, co ma zasadnicze znaczenie dla możliwości stosowania określonej metodyki wyceny.

Dla potrzeb wyceny w standardzie dokonano podziału czasu istnienia plantacji kultur wieloletnich, wg kryterium wieku, na trzy okresy:

- I – założenia i pielęgnacji – trwający od rozpoczęcia prac agrotechnicznych do początku okresu plonowania,
- II – plonowania,
- III – likwidacji plantacji.



Podział ten, uwzględniając cechy botaniczne oraz produkcyjne, pozwala na charakteryzowanie różnych plantacji kultur wieloletnich pod kątem możliwości stosowania określonej metodyki.

Najczęściej plantację kultur wieloletnich kojarzymy z towarowym sadem, np. jabłoniowym. Faktycznie taką plantację również do celów metodycznych można uznać za modelową, co związane jest z: (1) występowaniem wszystkich okresów istnienia w odpowiednich proporcjach, (2) corocznym uzyskiwaniem pożytków, których ilość jest ściśle uzależniona od cech roślin i nakładów właściciela, (3) wysokimi kosztami likwidacji.

Zupełnie inny charakter ma np. plantacja roślin motylkowych (paszowych), kultura wieloletnia o bardzo niskich kosztach założenia i likwidacji, szybkim wchodzeniu w plonowanie i nietowarowym¹⁷ charakterze pożytków. Stąd, przy zgodności z przepisami szczegółowymi, odrębna wartość tego typu plantacji może być określana przy zastosowaniu metodyki przyjmowanej dla roślin jednorocznych.

Przyjęcie – jako modelowej kultury wieloletniej – plantacji sadu pozwala na dokonanie porównania z innymi kulturami wieloletnimi, co uwidoczni różnice istotne dla metodyki wyceny. Modelowa kultura wieloletnia, do której najbardziej podobny jest sad jabłoniowy, charakteryzuje się następującymi cechami w poszczególnych okresach:

I OKRES – założenia i pielęgnacji

A – czas od założenia do wejścia w plonowanie ponad jeden rok, z reguły 2–3 lata,

B – wysoki poziom nakładów na założenie plantacji i ponoszenie corocznych znacznych kosztów pielęgnacji,

C – konieczność wzniesienia urządzeń niezbędnych dla prawidłowego korzystania z nieruchomości (uzyskiwania pożytków), np. ogrodzeń, placów, deszczowni, podpór, budynków pomocniczych.

II OKRES – plonowania

D – czas trwania II okresu najczęściej kilka lat, nie dłużej niż 10,

E – ponoszenie wysokich kosztów (rzeczowych i pracy) niezbędnych do uzyskiwania corocznych pożytków. Poziom kosztów bieżących ma zasadnicze znaczenie dla wysokości pożytków – zysków z działalności prowadzonej na nieruchomości.

III OKRES – likwidacji

F – czas likwidacji trwający kilka miesięcy, nie dłużej niż jeden rok,

G – wysokie koszty związane z likwidacją plantacji, urządzeń oraz przywróceniem gruntu do rolniczego sposobu użytkowania. Nakłady te mają często znamiona rekultywacji.

Biorąc pod uwagę zaprezentowane cechy plantacji modelowej można dokonać porównania z kilkoma innymi kulturami wieloletnimi, co zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela 1. Znaczenie cech plantacji kultur wieloletnich dla wyceny.

Lp.	Okres i cecha	Rodzaj plantacji					
		Sad	Wiklina	Rośliny ozdobne	Motylkowe na paszę	Kwiaty pod osłonami	Truskawki, maliny
1.	I A – Czas od założenia do pierwszych plonów	0	0	0	--	--	-
2.	I B – Koszty założenia i pielęgnacji plantacji	0	0	-	--	-	-
3.	I C – Koszty innych urządzeń	0	-	0	--	++	--
4.	II D – Długość okresu plonowania	0	-	BRAK	+	-	+
5.	II E – Koszty konieczne do uzyskiwania pożytków	0	-	-	-	++	+
6.	III F – Czas trwania likwidacji	0	0	+	-	-	-
7.	III G – Koszty likwidacji	0	0	-	--	-	-

Znaczenie cechy:

0 podobnie jak w modelu, (+) większe znaczenie, (++) zdecydowanie większe znaczenie, (-) mniejsze znaczenie, (--) zdecydowanie mniejsze znaczenie



Dane zawarte w prezentowanej tabeli pozwalają na odrębienie poszczególnych cech kultur wieloletnich, które mają istotne znaczenie dla wyceny. Na podstawie cech poszczególnych roślin można tworzyć grupy (typy) kultur wieloletnich podobne z punktu widzenia zasad wyceny. Przy tworzeniu tych grup (typów) roślin należy pamiętać o podstawowym podziale, ze względu na pełnioną funkcję, na plantacje towarowe, nietowarowe i ogrody działkowe. Na podstawie tak wydzielonych grup kultur wieloletnich możliwe jest opracowanie danych do wyceny w postaci zagregowanych elementów obejmujących np. koszty założenia, pielęgnacji, wysokość i wartości pożytków, koszty likwidacji. Tego typu zestawienia w formach tabelarycznych winny stanowić w przyszłości podstawowe źródło informacji dla rzeczoznawców przy wycenie odrębnej wartości kultur wieloletnich oraz pomocnicze znaczenie dla wyceny ich wartości jako części składowych nieruchomości. Skłaniam się do stosowania przy wycenie odrębnej wartości kultur wieloletnich katalogów na wzór znanych publikacji¹⁸ dla budynków i innych urządzeń. Katalogi powinny uporządkować i zobiektywizować zasady wyceny oraz wpłynąć na ograniczenie kosztów sporządzanych operatów. W związku z tym konieczne wydaje się wykorzystanie wiedzy i doświadczenia, jakie w tym zakresie posiadają pracownicy Instytutu Sadownictwa i Kwiaciarnictwa w Skierniewicach.¹⁹ Niezbędne jest jednak dostosowanie formy publikowanych danych stanu, który nie budziłby wątpliwości z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawa, tj. ustawy o g.n., rozporządzenia RM i standardu.

Plantacje kultur wieloletnich zlokalizowane na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste²⁰

Właściwa ocena stanu prawnego plantacji kultur wieloletnich (oraz ogólnie drzew i innych roślin) zlokalizowanych na nieruchomościach gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste ma podstawowe znaczenie dla prawidłowości i trafności operatu. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powoduje, że zasada *superficies solo cedit* przestaje obowiązywać jedynie w stosunku do budynków i innych urządzeń. Drzewa i inne rośliny nadal stanowią część składową gruntu i są przedmiotem użytkowania wieczystego.

Przepisy ustawy o g.n. konsekwentnie nakazują wycenę drzew i innych roślin jako części składowych gruntu. Oznacza to, że w przypadku określania wartości nieruchomości gruntowej do celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste lub aktualizacji opłat należy uwzględniać wartości drzew i innych roślin. Powszechne jest utożsamianie nieruchomości gruntowych oddawanych w wieczyste użytkowanie z gruntem, który może mieć wyłącznie wartość rynkową. Jednak biorąc pod uwagę przypadki²¹ oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, której częściami składowymi będą również drzewa i inne rośliny, można mówić o określaniu war-

tości odtworzeniowej²² tego rodzaju nieruchomości. Przecież w takiej sytuacji nie ma mowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste gruntu, tylko o nieruchomości gruntowej z częściami składowymi – drzewami i innymi roślinami

Najczęściej drzewa i inne rośliny znajdujące się na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste zostają tam zasadzone lub zasiane przez użytkownika wieczystego. W takiej sytuacji, najczęściej, drzewa i inne rośliny do celów aktualizacji opłat są wyłączane z oszacowania nieruchomości gruntowej, pomimo że stanowią jej część składową. Trudno mi ocenić jednoznacznie, czy praktyka taka jest poprawna, trudno też jednak akceptować to samo w stosunku do drzew i innych roślin, które zostały oddane wraz z gruntem w użytkowanie wieczyste i stanowią przedmiot użytkowania.

Interesujący nas problem określania wartości plantacji kultur wieloletnich jako części składowych gruntów oddanych w użytkowanie do celu aktualizacji opłat będzie dotyczyć najczęściej²³ gruntu z wyłączeniem drzew i innych roślin. Znacznie trudniej jednoznacznie odpowiedzieć na pytanie, jak traktować plantację kultur wieloletnich – towarową, zlokalizowaną na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste np. przy wycenie do celu zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy hipoteką na nieruchomości. Stan prawny jest następujący: drzewa i inne rośliny są częściami składowymi gruntu i przedmiotem użytkowania (a nie odrębnej własności), więc nie mogą stanowić przedmiotu, na którym jest ustanawiane zabezpieczenie. Jednak w sensie ekonomicznym plantacja kultur wieloletnich związana jest wyłącznie z prawem użytkowania wieczystego gruntu (bądź nieruchomością budynkową), dlatego stoję na stanowisku umożliwienia określania wartości tego typu nieruchomości wraz z wartością plantacji przy uwzględnieniu celowego charakteru prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Dla wyceny wartości plantacji kultur wieloletnich jako części składowych nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste istotne znaczenie ma podział na plantacje towarowe i nietowarowe.

Plantacje nietowarowe związane są najczęściej z nieruchomością budynkową (grunt w u.w.) o charakterze mieszkalnym, przy określaniu wartości rynkowej powszechne jest uwzględnianie wartości roślin, w tym kultur wieloletnich, np. poprzez stosowanie odpowiednich poprawek (w metodzie porównywania parami) w ocenie stanu zagospodarowania. W mojej ocenie jest to właściwy sposób wyceny, jednak należy w operatach wyraźnie zaznaczyć, że w tej części wycena dotyczy roślin jako nakładów użytkownika wieczystego. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości budynkowej (grunt w u.w.) drzewa i inne rośliny również mogą być traktowane wyłącznie jako nakłady użytkownika wieczystego, ponieważ są częścią składową gruntu. Dodatkowo włączenie ich do oszacowania należy poprzedzić szczegółową analizą stanu prawnego i zapewnić odpowiednie zapisy w umowie z zamawiającym operat.



Omówienie całości problemów kultur wieloletnich zlokalizowanych na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym wykracza poza ramy artykułu i kompetencje autora. Stąd w szczególności kwestie kultur wieloletnich o charakterze towarowym pozostawiam, jako zagadnienie otwarte od strony prawnej, do rozstrzygnięcia osobom kompetentnym. Zadaję przy tej okazji pytanie – czy kultury wieloletnie pod osłonami (w budynkach stanowiących odrębne nieruchomości budynkowe) można traktować jako części tych budynków odrębnie od gruntu? Drugie pytanie – jak określać stan prawny przy wycenie kultur wieloletnich zlokalizowanych na gruntach w użytkowaniu wieczystym pod osłonami nie mających trwałego związku z gruntem (ruchomości np. tunele foliowe)? Z punktu widzenia stanu prawnego są to różne nieruchomości. Jednak w wycenie wartości rynkowej, przy odpowiednich zastrzeżeniach, mogą być traktowane tak samo metodycznie i mieć bardzo podobną wartość. □

W następnej części omówione zostaną problemy określania wartości plantacji kultur wieloletnich do celów ustalania wysokości odszkodowań przy wywłaszczeniu nieruchomości oraz nabywaniu nieruchomości na cele publiczne w drodze umowy.

Przypisy

1. Art. 48 k.c. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa, inne rośliny od chwili zasadzenia lub posiania.
2. Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości – art. 59 ust. 1 i 2.
3. Zgodnie z art. 135 ust. 1 wartość nieruchomości określamy jako odtworzeniową, jednak wartość plantacji kultur wieloletnich (art. 135 ust. 6) określamy poprzez podejście mieszane, tj. poprzez użycie elementów podejścia kosztowego i dochodowego. Jest to szczególnie sposób określania wartości odtworzeniowej nie znajdujący rozwinięcia w art. 13 i 14 rozporządzenia RM.
4. W standardzie przyjęto nazwę „kultury wieloletnie”.
5. Wynika to z analizy art. 135 ust. 6 i 7, tj. wyłączenie przepisów dotyczących zasad określania wartości odtworzeniowej przy wywłaszczeniach nieruchomości.
6. Dotyczyć to może roślin dwuletnich lub wieloletnich, w szczególności, gdy nie występuje okres wchodzenia w plonowanie, a koszty likwidacji nie występują lub są bardzo niskie, np. rośliny motylkowe wieloletnie – paszowe.
7. Wyłączeniu z nieruchomości gruntowej mogą podlegać budynki i inne urządzenia – jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.
8. Odrębnej od gruntu, a związanej z innym prawem.
9. A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze*. Oficyna Wydawnicza TRANSIT, str. 132, art. 141 ust. 2 ustawy prawo spółdzielcze – w tym przypadku pojęcie wkładu gruntowego ograniczono do nieruchomości gruntowej, chociaż przedmiotem wkładu może być także nieruchomość budynkowa i lokalowa.
10. *Ibidem*, str. 132, art. 141, § 3 ustawy prawo spółdzielcze umożliwia także wniesienie wkładu gruntowego przez posiadacza zależnego za zgodą właściciela.
11. *Ibidem*, str. 133–134, art. 145, § 1 prawa spółdzielczego – jeżeli statut lub umowa z członkiem nie stanowią inaczej.
12. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*. Warszawa, PWN, 1995 r., str. 10.
13. A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze*, op. cit., str. 133, Art. 144, ust. 1 i 2 prawa spółdzielczego określają zasady oceny gruntów, szacowania budynków i innych urządzeń wnoszonych jako wkłady. Przy przyjęciu, że drzewa i inne rośliny są oceniane jako części składowe gruntu, konieczna byłaby ocena ich wartości użytkowej.
14. *Klasyfikacja rodzajowa środków trwałych*. GUS, Warszawa 1991 r., str. 35 – definiuje pojęcia szklarni i cieplarni, jednak wyłącza obiekty o pow. poniżej 100 m², co dla celów wyceny nie powinno być uwzględniane.
15. *Plantacje kultur wieloletnich rozumiane są tutaj zgodnie z niższym pojęciem definiowanym w art. 135, ust. 6 ustawy o g.n., tj. rośliny inne niż jednoroczne*.
16. *Odrębne traktowanie pracowniczych ogrodów działkowych związane jest zarówno z dotychczasowym dorobkiem metodycznym – tzw. metoda skierniewicka, jak i z trudnościami zaliczenia intensywnie prowadzonych ogrodów działkowych do plantacji nietowarowych. Jednak część ogrodów działkowych można metodycznie traktować jako nietowarowe lub związane z funkcją bliższą rekreacyjnej niż produkcyjnej*.
17. *Nietowarowy charakter produkcji związany jest brakiem lub co najmniej ograniczonym rynkowym obrotem plonami roślin paszowych*.
18. *Publikacje z zakresu budownictwa: BISTYP – Warszawa, WACE-TOB – Warszawa, PROMIKS – Katowice, ORGBUD – Poznań*.
19. *Instytut publikuje, w porozumieniu z Polskim Związkiem Działkowców i przy akceptacji Ministerstwa Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, dane do wyceny upraw w warunkach ogrodów działkowych i przydomowych. Jest to jedyna profesjonalna publikacja z tego zakresu, która pomimo wyraźnych autorskich ograniczeń metodycznych stosowana była powszechnie (w sposób nieuprawniony) przez rzeczoznawców i biegłych do wyceny roślin także poza ogrodami działkowymi*.
20. *Nie dotyczy to użytkowania wieczystego gruntów na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, gdzie odmiennie uregulowano zasady ponoszenia opłat. Analiza tych przepisów wskazuje na ograniczenie zakresu opłat do wartości gruntów bez uwzględniania wartości drzew i innych roślin – porównaj art. 35 cytowanej w przepisie ustawy*.
21. *Takie sytuacje często mają miejsce przy oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości wykorzystywanych na cele rekreacyjne, np. ośrodki wypoczynkowe. Drzewa i inne rośliny z reguły mają istotne znaczenie dla wartości tych nieruchomości. Stojąc na stanowisku, że drzewa są częścią składową gruntu, prawo do nich ma wyłącznie Skarb Państwa lub gmina, wtedy i obowiązki związane np. z pielęgnacją należy konsekwentnie przypisać właścicielowi, chyba że obowiązki zostaną przejęte przez użytkownika wieczystego gruntu. Kwestie te można ustalić w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jako regulację sposobu korzystania z gruntu*.
22. *Zgodnie z art. 13 rozporządzenia RM*.
23. *Wyjątek mogłaby stanowić nieruchomość, której częścią składową była w momencie oddania w użytkowanie wieczyste plantacja kultur wieloletnich. Takie sytuacje mają charakter incydentalny, nieruchomości tego typu są najczęściej sprzedawane jako nieruchomości gruntowe*.



KIERUNKI ROZWOJU POLSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Poniżej publikujemy fragmenty referatu wygłoszonego przez Sławomira Najnigera, Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, podczas VII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Poznaniu.

Prognoza rozwoju rynku nieruchomości

W niniejszym referacie przedstawiono średniookresową prognozę rozwoju rynku nieruchomości do roku 2001. Prognoza opiera się na podstawowym założeniu, że rynek nieruchomości jest uzależniony od procesów ekonomicznych występujących w gospodarce. Dlatego szacunki przyszłych wielkości charakteryzujących transakcje nieruchomościowe muszą być osadzone w prognozie sytuacji makroekonomicznej Polski.

Założenia prognostycznych scenariuszy makroekonomicznych powinny uwzględniać:

- członkostwo Polski – najprawdopodobniej od 2001 r. – w Unii Europejskiej,
- realne stopy procentowe (krajowe i zagraniczne),
- tempo dewaluacji złotego,
- tempo zmian (raczej spadku) inflacji,
- transfery środków z Unii Europejskiej, napływ przyszłych inwestycji zagranicznych,
- stawki podatkowe.

Rynek nieruchomości rządzi się prawami podobnymi do rynku kapitałowego. Jest ściśle z nim powiązany. W zależności od konkretnych uwarunkowań, w wielu przypadkach rynek nieruchomości pełni rolę komplementarną lub substytucyjną dla rynku kapitałowego. Przy określaniu kierunków rozwoju polskiego rynku nieruchomości mogą okazać się pomocne następujące informacje:

- wielkość produktu krajowego brutto (PKB) wytworzonego – w cenach bieżących,
- tempo wzrostu PKB wytworzonego,
- stopa inflacji,
- tempo zmian inflacji,
- nakłady inwestycyjne w cenach bieżących,
- tempo zmian inwestycji,
- spożycie indywidualne w cenach bieżących oraz tempo zmian spożycia indywidualnego.

Można przyjąć trzy warianty prognozy rozwoju rynku nieruchomości w Polsce:

- 1) wariant „racjonalny” – zakładający, że krajowy rynek nieruchomości będzie się rozwijać w tempie odpowiadają-

cym przyrostowi produktu krajowego brutto (PKB), tj. osiągnie wzrost liczby transakcji o: 5,1 % w 1999r., 5,3% w 2000 r., 5,3% w 2001 r.,

- 2) wariant „optymistyczny” – zakładający, że krajowy rynek nieruchomości będzie się rozwijał w tempie odpowiadającym przyrostowi nakładów inwestycyjnych (liczonych w cenach bieżących), tj. osiągnie wzrost liczby transakcji o: 12,8% w 1999r., 10,8% w 2000r., 8,9% w 2001 r.,
- 3) wariant „ekstrapolacyjny” – zakładający przeniesienie w przyszłość tendencji odnotowanych na polskim rynku nieruchomości w latach 1990–1997. Przyrost liczby transakcji na rynku nieruchomości obliczony metodą ekstrapolacji prostej wyniesie: 12,8% w 1998r., 6,6% w 1999r., 6,2% w 2000r., 5,9% w 2001 r.,

Wysoka dynamika transakcji nieruchomościowych, zwłaszcza na początku lat 90., zarysowała spory przyrost „ekstrapolacyjny” na najbliższą przyszłość. O ile wzrost transakcji nieruchomościowych w latach 1990–1994 wynosił od 1,2% do 23,5%, a w latach 1994–1997 od 4,2% do 3,7%, to w latach 1998–2001 przewiduje się dla wariantu „ekstrapolacyjnego” wzrost w granicach od 12,5%–5,9%. Należy się więc liczyć z dalszym wzrostem obrotów na rynku nieruchomości, który pomiędzy wariantem racjonalnym a optymistycznym wyraża się liczbą transakcji pomiędzy 70 a 30 tys. rocznie. W skali kraju zapowiada się więc dobra i ustabilizowana prognoza wzrostowa polskiego rynku nieruchomości. Należy jednak założyć niższą niż średnia dla kraju dynamikę wzrostu w niektórych słabiej rozwiniętych województwach.

Prognoza podaży na polskim rynku nieruchomości wskazuje na gminy i Skarb Państwa, jako zorganizowane ośrodki dysponujące dużym zasobem gruntów i budynków, które systematycznie udostępniane są do sprzedaży, wieczystego użytkowania, najmu lub dzierżawy.

Zbliżające się uwolnienie czynszów i już obserwowany stały wzrost opłat za lokale mieszkalne powinien skłaniać do sprzedaży lub zamiany mieszkań w innych formach na lokale mniejsze. Należy prognozować dalsze substytuowanie budownictwa mieszkaniowego przez wtórny rynek mieszkaniowy. Temu społecznie ważnemu procesowi powinny przyjść z wydatną pomocą działania na rzecz zmiany struktury loka-



li mieszkalnych, dzięki którym ludzie starsi mogliby uzyskać godziwe warunki bytu, udostępniając swoje większe dotychczasowe mieszkania rodzinom rozwojowym. Nieliczne, ale udane przykłady dowodzą, że byłaby to efektywna forma zagospodarowania wcale niemałej części istniejącego zasobu nieruchomości mieszkaniowych.

Prognoza podaży nieruchomości na rynku przewiduje, że znaczne obszary gruntów i zasoby budynków staną się zbędne dla wielu gałęzi przemysłu, także wojska, kolei czy restrukturyzowanej wsi polskiej. Zapowiedziane w najbliższych latach zintensyfikowanie procesów prywatyzacyjnych mienia państwowego powinno zapewnić szeroki dopływ ofert nieruchomościowych na rynek niemal w każdym województwie. Prognozować można bez większego ryzyka na najbliższe lata podaż nowych, ale także zmodernizowanych obiektów biurowych, na które jest duże zapotrzebowanie ze strony rozwijających się firm krajowych i zagranicznych.

Optymistyczna prognoza dla polskiego rynku nieruchomości wydaje się być dobrze osadzona w istniejącym zasobie gruntów i budynków. W każdej gałęzi gospodarki znajdują się jeszcze znaczne rezerwy wolnych powierzchni i terenów, które przy odpowiednim zainwestowaniu mogłyby przynosić znaczny dochód, tworzyć nowe stanowiska pracy i poprawiać estetykę miast.

Znaczny wpływ na rynek nieruchomości będzie miało przygotowywane wprowadzenie nowego podatku od wartości nieruchomości. Wymusi on podejmowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz stworzy warunki do lepszego, bardziej intensywnego zagospodarowania obiektów z korzyścią dla dochodów gmin, ale także osób władających nieruchomościami.

Duże nadzieje należy także wiązać z drugim etapem reformy administracji terenowej i powstaniem samorządowych powiatów i województw. Będą one współdziałać z funkcjonującymi już od kilku lat samorządowymi gminami w przygotowywaniu terenów do zagospodarowania, ich ewidencji, uzbrajaniu w podstawowe media, marketingu gruntów i budynków i stwarzaniu ułatwień w załatwianiu przez inwestorów formalności związanych z inwestycjami.

Wskazać także należy na zasadniczą rolę planowania przestrzennego dla rozwoju rynku nieruchomości. W tym zakresie zostaną wydane nowe regulacje prawne, bardzo pilne ze względu na utratę z dniem 31.12.1999r. mocy obowiązujących jeszcze dzisiaj miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Założeniom prognozy podaży powinna odpowiadać prognoza popytu na rynku nieruchomości. Ten zaś silnie związany jest z koniunkturą gospodarczą, wzrostem produktu krajowego brutto oraz zasobami pieniężnymi ludności. Makroprognoza rozwoju gospodarczego kraju zapowiada korzystne w tym względzie tendencje, które czynią realnymi dobre rokowania co do dalszego rozwoju rynku nieruchomości. Niemniej rysująca się ogólna koniunktura gospodarcza powinna być wspierana szeregiem skutecznych działań i in-

strumentów, przede wszystkim dostępnością kredytów hipotecznych, rozsądną polityką względem inwestorów zagranicznych lub systemami podatkowymi.

Syntetycznym wyznacznikiem prognozy dla rynku nieruchomości może być liczba zawieranych rocznie transakcji na 1000 mieszkańców. W okresie kończącej się pierwszej dekady wolnego rynku w Polsce w latach 1990–1997 wskaźnik ten wzrastał od 12 do obecnych 17 transakcji na 1000 mieszkańców, stawiając nas w rzędzie dobrze rozwiniętych krajów (w USA 14, we Francji 16, w Wielkiej Brytanii 24 transakcje na 1000 mieszkańców). Przedstawiona prognoza wskazuje na realną możliwość osiągnięcia ok. 22 transakcji na 1000 mieszkańców w początkowych latach XXI wieku.

Podsumowanie

- ▶ W ósmym roku zapoczątkowania w Polsce transformacji ustrojowo-gospodarczej weszła w życie ustawa o gospodarce nieruchomościami. Ten ważny akt prawny sumuje dotychczasowe doświadczenia w funkcjonowaniu rynku nieruchomości, wykorzystuje dorobek krajów rozwiniętych, porządkuje praktykę rynku na tym obszarze na najbliższe lata. Stwarza podstawy prawne sprzyjające funkcjonowaniu rynku nieruchomości w Polsce oraz działaniu grup zawodowych obsługujących rynek nieruchomości.
- ▶ Okres transformacji przyczynił się do wzrostu dynamiki rozwoju transakcji nieruchomościowych. Powstały w tym czasie stowarzyszenia i federacje osób działających na rynku nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych i zarządców nieruchomości. Widoczne było w ostatnich latach otwarcie polskich instytucji na korzystanie z doświadczeń zachodnich, głównie amerykańskich i brytyjskich, za pośrednictwem udzielających się w Polsce organizacji pomocowych.
- ▶ W Polsce w okresie transformacji ustrojowo-gospodarczej lat 1991–1997 zawarto łącznie ponad 3,8 miliona transakcji nieruchomościowych. Obroty na tym rynku zwiększały się początkowo w tempie ok. 10% rocznie – czyli znacznie przewyższały przyrost produktu krajowego brutto w tym okresie – jednak w ostatnich trzech latach tempo przyrostu transakcji uległo znacznemu osłabieniu i stabilizacji na poziomie niższym od PKB. Od lat dużą stabilizacją cechuje się także struktura rodzajowa dokonywanych corocznie transakcji nieruchomościowych. Na tych podstawach można przyjąć, że kontynuując dotychczasowe tendencje – w 2002 roku dokonywać się będzie w całym kraju około 950 000 transakcji nieruchomościowych.
- ▶ Transakcje o charakterze rynkowym stanowią 2/3 ogółu zawartych transakcji. Wśród nich dominują transakcje mieszkaniowe na rynku wtórnym (ok. 67%). Obroty gruntami rolnymi stanowiły dalsze 20%. Transakcje pozostałymi rodzajami nieruchomości, wynoszące 13%, dopełniają obrazu polskiego rynku nieruchomości. Jego



cechą charakterystyczną jest niewielki udział obrotów obiektami niemieszkaniowymi. Powolny proces prywatyzacji mienia państwowego, ograniczone kapitały własne potencjalnych inwestorów przy wysokich kosztach kredytów bankowych plasują obrót obiektami usługowymi i produkcyjnymi jeszcze na skromnym poziomie.

- Ciągłe znaczący – bo sięgający obecnie 30% – udział posiadają transakcje pozarynkowe, choć w minionym 6-leciu obserwowano systematyczne zmniejszanie się tego udziału. Spośród około 1,3 miliona takich zdarzeń prawnych, ponad połowa dotyczyła gruntów rolnych będących przedmiotem darowizn oraz zbycia dla uzyskania świadczeń z ubezpieczenia społecznego. Tak duży udział transakcji pozarynkowych to specyficzna cecha polskiego rynku nieruchomości, której przyczyną jest rozdrobiona ponad miarę struktura własności rolnej, wyraźny proces starzenia się właścicieli gospodarstw rolnych i odpływ młodzieży ze wsi do miast.
- Podaż na polskim rynku nieruchomości przewyższa popyt. Oferentami są przedstawiciele starszego pokolenia, wyzbywający się kłopotliwego dla nich majątku, oraz młodsze pokolenie spadkobierców dotychczasowych właścicieli. Pochodzą głównie z miast, choć na wsi, w niektórych regionach kraju, na szeroką skalę oferowane są do sprzedaży grunty i zabudowania gospodarskie przez rolników rezygnujących z mało opłacalnej gospodarki rolnej. Popyt na nieruchomości stwarzają głównie mieszkańcy miast, szukając dla siebie i studiujących dzieci mieszkań, także pomieszczeń do wykonywania działalności gospodarczej. Nabywcy nieruchomości z reguły nie korzystają z kredytów bankowych. W niektórych regionach kraju ma miejsce proces powiększania gospodarstw rolnych przez nabywanie ziemi i zabudowań sąsiadów względnie z zasobu własności rolnej Skarbu Państwa. Specyfiką Polski jest stosunkowo duży zakres oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a także – głównie na wsi – dzierżawa gruntów i zabudowań.
- Od szeregu lat dość znaczny i stabilny udział w podaży nieruchomości na wtórnym rynku posiadają Skarb Państwa i gminy. Przeważa w tej prywatyzacji 10 województw zachodnich, w których łączny udział na rynku Skarbu Państwa i gmin jest wysoki i wynosi obecnie 50–67%, przy średnim udziale w kraju wynoszącym 38,3%.
- Obrót nieruchomościami posiada charakter wybitnie lokalny i jest silnie powiązany ze stanem gospodarki oraz sytuacją ogólnoeconomiczną poszczególnych województw. Powoduje to znaczne zróżnicowanie przestrzenne obrotu nieruchomościami i cen na rynku nieruchomości. Najbardziej dynamiczny wzrost obrotów gruntami i budynkami obserwować można w północno-zachodniej części kraju. Znacznie niższa – a nawet miejscami spadkowa – tendencja ma miejsce w województwach wschodnich i częściowo centralnych. Ponad 40% transakcji nieruchomościowych dokonywanych jest w miastach wojewódzkich.

- Nowy podział administracyjny kraju na 16 województw zapewne nie wpłynie znacząco na dotychczasowe obroty, choć można spodziewać się zaktywizowania tych jednostek podziału terytorialnego kraju, które potrafią przyciągnąć do siebie krajowych i zagranicznych inwestorów, korzystających ze stworzonych im preferencji i ułatwień w realizacji procesu inwestycyjnego na rynku pierwotnym i wtórnym.
- Rosnącym obrotom nieruchomości w kraju towarzyszył równoległy, żywiołowy wzrost liczby podmiotów obsługujących rynek i próbujących utrzymać się na nowo powstałym rynku nieruchomości. W ponad 300 dużych i średnich miastach ukształtowała się sieć prywatnych firm pośrednictwa oraz wyceny nieruchomości, a także kancelarii notarialnych. W tych samych, z reguły, ośrodkach miejskich funkcjonują wydziały ksiąg wieczystych sądów rejonowych oraz urzędy skarbowe. Można przyjąć, że średnio w każdym z 49 województw znajduje się po 6 ośrodków miejskich skupiających firmy i instytucje obsługujące lokalne rynki nieruchomości. Na razie sieć taka wydaje się wystarczająca i nowy podział administracyjny kraju nie powinien zakłócić jej funkcjonowania. Niepokoić musi zjawisko zatorów w księgach wieczystych, do których wpisy nowych aktów notarialnych wydłużone zostały w niektórych regionach ponad miarę. Pilna reforma w tej dziedzinie jest nakazem chwili i warunkiem ucywilizowania polskiego rynku nieruchomości.
- Krajowy rynek nieruchomości wiąże corocznie poważne kwoty kapitałowe. W 1997 r. obroty na tym rynku szacowano na ok. 20,5 mld zł, co stanowi równowartość ponad 1/4 wartości rocznych nakładów inwestycyjnych, względnie 1/5 ogólnych zasobów pieniężnych ludności. Kwota wydatkowana na zakup mieszkań i działek gruntu na rynku wtórnym prawie dwukrotnie przewyższa wartość oddawanych co roku nowo budowanych mieszkań.
- Istnieje dotkliwy brak rzetelnej i wystarczającej informacji statystycznej na temat zjawisk występujących na polskim rynku nieruchomości. Powinna ona pochodzić z Głównego Urzędu Statystycznego, z powszechnych spisów sektorowych, z porównań międzynarodowych, a także z informacji udzielanych w akceptowanym zakresie przez podmioty działające na rynku: pośredników, rzeczoznawców, zarządców nieruchomości. Nieliczne dane generowane są dotąd raczej przez placówki naukowo-badawcze niż przez powołane do tego instytucje rządowe i samorządowe. GUS podjął już jednak badania metodyczne w tym zakresie, a niebawem przystąpi do rutynowych badań rynku nieruchomości.
- W ostatnich latach obserwuje się stale rosnące zainteresowanie zawodami przydatnymi na rynku nieruchomości i to w kierunku zdobycia wyższego i podyplomowego wykształcenia w tych dziedzinach. □



ZABYTKI I RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Anna Pawlikowska-Piechotka

W konsekwencji przemian gospodarczo-politycznych na rynku nieruchomości pojawiły się w ostatnich latach liczne obiekty i zespoły zabytkowe.

Powstała w 1991 roku Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, prywatyzująca majątek likwidowanych Państwowych Gospodarstw Rolnych, dysponowała przygotowanymi do sprzedaży ponad 1800 nieruchomościami zabytkowymi, najczęściej zespołami dworsko-ogrodowymi.¹

Poza obiektami położonymi w wielkich miastach oraz przykładami architektury monumentalnej, pozostałe zabytki, pomimo wysokich walorów historyczno-architektonicznych, często urokliwego położenia i niewygórowanych cen, z trudnością znajdują nabywców. Od lat uważa się, że rynek nieruchomości jest niezwykle wąski; świadczą o tym kolejne, odwoływane z powodu braku chętnych przetargi i bezskutecznie czekające latami na klienta obiekty.²

Przyczyn takiego stanu jest kilka, wśród nich zasadniczymi są lokalizacja obiektów zabytkowych, ich stan techniczny, ograniczenia praw własności wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury oraz roszczenia byłych właścicieli.

Zwraca uwagę stosunkowo duże zainteresowanie różnymi obiektami zabytkowymi znajdującymi się w wielkich aglomeracjach (Warszawie, Gdańsku, Krakowie) lub w ich najbliższym sąsiedztwie, przy całkowitym lekceważeniu ofert obiektów usytuowanych (tak jak, przykładowo, przeważnie nieruchomości oferowane do sprzedaży przez AWRSP) peryferyjnie, na terenach niezurbanizowanych.

Jeżeli obiekt jest położony w znacznej odległości od dużych ośrodków miejskich i dojazd do nich jest uciążliwy, również z uwagi na mierną jakość dróg lokalnych, zainteresowanie nabywców wygasa.

Następnym czynnikiem ograniczającym rynek jest stan techniczny obiektów oferowanych przez AWRSP i jakość ich otoczenia. Z uwagi na przypadkowego użytkownika (po odebraniu prawowitym właścicielom zabytki były na ogół wykorzystywane w ciągu minionych 40 lat jako siedziby państwowych przedsiębiorstw i instytucji związanych z obsługą rolnictwa), pozbawione systematycznej opieki, a następnie opuszczone i zaniedbane – podlegały głębokiemu procesowi niszczenia.

Często na niekorzyść zmieniało się również otoczenie obiektu zabytkowego, nie zharmonizowane z historyczną zabudową nowe naniesienia, dewastacja zabytkowego drzewostanu i likwidacja zespołów parków dworskich.

Zdewastowane nieruchomości, wymagające ogromnych nakładów na podstawowe prace remontowe i adaptacyjne – przerażają potencjalnych inwestorów koniecznością zaangażowania poważnych kapitałów, wysokości których można się

często jedynie domyślać, bo tak są trudne do precyzyjnego oszacowania.³

Relatywnie niskie ceny oferowanych do sprzedaży obiektów nie poprawiają sytuacji, bowiem koszt zakupu nieruchomości zabytkowej jest zazwyczaj jedynie drobną częścią całkowitych nakładów, jakie należy przeznaczyć na przywrócenie zabytkom ich dawnej świetności.⁴ Ponadto, żmudne i precyzyjne realizowanie zalecanego programu konserwatorskiego wymaga długotrwałego zamrożenia kapitału, a użytkowanie obiektów zgodne z literą ustaw – dalszych wysokich nakładów.

Wielu potencjalnych nabywców odstrasza niejasny stan prawny obiektów zabytkowych lub możliwość jego zmiany w najbliższym czasie, z uwagi na brak przejrzystych zasad planowanej reprivatyzacji. Roszczenia byłych właścicieli, najczęściej uzasadnione, powodują, że pragnący kupić dwór, pałac lub kamieniczkę obawiają się utraty (nawet bez rekompensaty, pomimo nabycia w majestacie prawa) nieruchomości zabytkowej, która w każdej chwili może wrócić do rąk poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców.

Kolejnym ograniczeniem są uwarunkowania formalno-prawne w swobodzie korzystania z praw własności. Zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury, istnieje wiele ograniczeń w dysponowaniu nieruchomością, każdy obiekt zabytkowy ma opracowane szczegółowe zasady i granice dopuszczalnego użytkowania, których przekroczenie może spowodować utratę jego wartości zabytkowej. Najczęściej, co należy podkreślić, ograniczenia te są rozbieżne z interesami właściciela, a Urzędy Konserwatorskie nie mają obowiązku brać pod uwagę ich subiektywnych oczekiwań.⁵

Ustawy nie precyzują pojęcia „nieruchomości zabytkowej”. Zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1962 roku „o ochronie dóbr kultury” (Roz. II; art. 4 i 5)⁶ za dobra kultury podlegające ochronie prawnej (zabytki) uważane są m.in.:

„dzieła budownictwa, urbanistyki i architektury, niezależnie od ich stanu zachowania, jak historyczne założenia urbanistyczne miast i osiedli, parki i ogrody dekoracyjne, cmentarze, budowle i ich wnętrza wraz z otoczeniem oraz zespoły budowlane o wartości architektonicznej, a także budowle mające znaczenie dla historii budownictwa (...) obiekty techniki i kultury materialnej, jak stare kopalnie, huty, warsztaty, budowle i konstrukcje (...) charakterystyczne dla dawnych i nowoczesnych form gospodarki, techniki i nauki (...) dzieła sztuki obronnej”

Część nieruchomości zabytkowych wpisana do Rejestru Zabytków (na podstawie Rozporządzenia RM z dnia 23 kwietnia 1963 roku) jest objęta ochroną, gdyż leży na obszarach ochrony konserwatorskiej (na podstawie zapisów miejscowe-



go planu zagospodarowania przestrzennego) lub znajduje się w ewidencji zabytków. Zarówno wpis do Rejestru (prowadzonego oddzielnie dla poszczególnych województw), jak i położenie w strefach ochrony konserwatorskiej⁷, rodzi określone skutki prawne w stosunku do właścicieli (zarówno ograniczając prawa rzeczowe, jak i mnożąc korzyści wynikające np. z ulg podatkowych).

Sposób użytkowania nieruchomości zabytkowych jest szczegółowo określony w Rozdziale VI ustawy o ochronie dóbr kultury (art. 38–40). Zgodnie z ustaleniami obiekt zabytkowy może być użytkowany wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami i w sposób odpowiadający jego wartości zabytkowej.

Minister Kultury i Sztuki w rozporządzeniu (M.P. nr 37 z 1978, poz. 142) określił warunki lokalizacji inwestycji w nieruchomościach zabytkowych.

Do ograniczeń praw własności zaliczymy następujące ustalenia wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 r.:

- Art. 20 ustawy postanawia, że: *Ze względu na ochronę zabytkowych układów urbanistycznych i zabytkowych zespołów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków, wojewodowie (...) mogą określić warunki działalności budowlanej na ich terenie lub zarządzić usunięcie, uporządkowanie albo przebudowę poszczególnych budynków lub wydać inne stosowne zarządzenia.*
- Art. 25 ustawy postanawia m.in., że: *Właściciel i użytkownik zabytku, w zakresie określonym przepisami prawa, obowiązany jest dbać o jego zachowanie, a w szczególności:*
 - zabezpieczyć przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją,
 - zawiadomić w ciągu jednego miesiąca wojewódzkiego konserwatora zabytków o przejściu własności zabytku na inną osobę lub o oddaniu zabytku nieruchomego w całości lub w części w użytkowanie, najem lub dzierżawę.
- Art. 27 ustawy postanawia, że: *Bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków nie wolno zabytków przerabiać, odnawiać, rekonstruować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić (...).*
- Art. 28 ustawy postanawia m.in., że: *Wojewódzki konserwator może nakazać przywrócenie zabytku lub jego otoczenia do poprzedniego stanu na koszt osoby, która naruszyła te przepisy (przepis stosuje się również do zabytków jeszcze nie wpisanych do rejestru).*
- Art. 30 ustawy postanawia, że: *Wojewódzki konserwator zabytków, uznając potrzebę przeprowadzenia konserwacji zabytku, może nakazać właścicielowi lub użytkownikowi dokonanie robót konserwatorskich w określonym terminie.*
- Art. 33 i 34 ustawy postanawiają, że: *Jeżeli właściciel zabytku (użytkownik) nie przestrzega przepisu art. 25 ustawy (obowiązki właściciela zabytku) albo jeżeli interes publiczny wymaga przejęcia na własność Państwa zabytku o szczególnej wartości historycznej, naukowej, artystycz-*

nej w celu udostępnienia zabytku ogółowi, zabytek może być przejęty na własność Państwa (...) w trybie przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Na mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1977 r. o gospodarce nieruchomościami.

- Art. 109 ustawy postanawia, że: *Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości.*
- Art. 6 ustawy wymienia wśród celów publicznych *ochronę nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury*, tym samym potwierdzając możliwość wywłaszczenia z nieruchomości, których sposób użytkowania byłby niezgodny z zaleceniami władz konserwatorskich (art. 112).

Do korzyści materialnych wynikających z posiadania nieruchomości zabytkowej zaliczymy jedynie chyba następujące ustalenia wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 r.:

- Art. 32.1 ustawy postanawia, że: *Minister Kultury i Sztuki w uzasadnionych wypadkach, a w szczególności, jeśli roboty konserwatorskie nie przynoszą korzyści z punktu widzenia gospodarczego, może uznać wyłożone przez Państwo koszty w całości lub części za dotację bezzwrotną.⁸*

Ponadto innymi korzyściami wynikającymi z obowiązujących ustaleń prawnych są:

- Na mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 73): *Ustalone zgodnie z art. 72 ustawy (...) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków (...).*
- Na mocy ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadku i darowizn (art. 4): *można skorzystać (w określonych ustawą przypadkach) ze zwolnienia od podatku spadkowego, jeśli spadek jest nieruchomością wpisaną do rejestru zabytków.⁹*

Przed podjęciem decyzji o nabyciu nieruchomości zabytkowej, konieczne jest chociażby szacunkowe określenie zarówno wartości rynkowej zabytku, jak i skalkulowanie wysokości niezbędnych nakładów umożliwiających ponowne zagospodarowanie obiektu.

Dla szczegółowego określenia wartości nieruchomości zabytkowej niezbędna jest wnikliwa ekspertyza, wykonana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Procedurę wyceny określają szczegółowe wytyczne „Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych”.¹⁰ Prawidłowo skonstruowany, wszechstronny operat opiniujący wartość nieruchomości powinien być skonstruowany jako wielosegmentowy raport. Ujęte są w nim zarówno obniżające wartość rynkową ograniczenia, wynikające ze szczegółowych zaleceń konserwatorskich dla danego obiektu i jego otoczenia, jak i powięk-



szające wartość potencjały, do których zalicza się m.in. walory historyczne i artystyczne nieruchomości (harmonia formy, kompozycja i wystrój wnętrz, spójność stylowa).

W procedurze wyceny rzeczoznawca jest obowiązany ze szczególną uwagą rozważyć tak szczególne występujące uwarunkowania, jak, przykładowo:

- korzyści, jakie nieruchomość (wykorzystywana gospodarczo) może przynieść właścicielowi,
- koszty, jakie należy ponieść dla pełnej rehabilitacji technicznej i przywrócenia walorów architektoniczno-artystycznych obiektu oraz rekultywacji jego otoczenia, dążąc do odzyskania pełnej wartości zabytkowej (ewentualnie powiększone o koszty prac adaptacyjno-modernizujących dla przewidywanych innych niż pierwotne funkcji obiektu), biorąc pod uwagę, że do prac projektowych i budowlanych konieczne jest angażowanie osób mających mających specjalistyczne uprawnienia wydawane przez Ministerstwo Kultury i Sztuki,
- koszty, jakie właściciel będzie zobowiązany ponieść w okresie eksploatacji obiektu, będące konsekwencją wymagań stawianych użytkownikom nieruchomości zabytkowych przez ustawę o ochronie dóbr kultury (związanych z zabezpieczaniem, zachowaniem i ochroną wartości historyczno-artystycznych obiektu),
- ograniczenia praw własności wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury,
- podaż i zainteresowanie nieruchomościami zabytkowymi na lokalnym rynku nieruchomości.

Należy podkreślić, że wyrażenie wiążącej opinii na temat wartości artystycznych i historyczno-kulturowych nieruchomości zabytkowych wymaga powołania zespołu specjalistów, w tym ekspertów w dziedzinie historii architektury i sztuki.

W literaturze przedmiotu podkreśla się jednak, że jeśli nawet możliwe jest wyrażenie (na ogół subiektywnej) opinii o wartości historyczno-artystycznej nieruchomości zabytkowej, to bardzo trudno jest ustalić ten walor w konkretnej wartości pieniężnej.¹¹

Maria Bogdani-Czepita w pracy „Współczesne funkcje zespołów dworskich i pałacowych” zwraca uwagę na jeszcze jeden, niewymierny ekonomicznie aspekt, jakim jest sentyment do siedziby rodu, widoczny u byłych właścicieli. Często ich dążenie do nabycia praw własności mija się z jakąkolwiek rozsądną kalkulacją inwestycyjną. Jest oczywiste, że w takich sytuacjach przeważa wartość sentymalna, świadomość tradycji rodzinnej i chęć jej kontynuacji, która popycha do angażowania własnych środków w kupno, remont i adaptację często w znacznym stopniu zdewastowanego obiektu, o „obiektywnie” niewielkiej wartości: *Można od razu*



założyć, że duża część takich obiektów (...) nigdy nie będzie przynosić dochodów właścicielom (...) będą pełnił po prostu rolę domów czy rezydencji mieszkalnych, z ewentualnie rozszerzonym programem o pokoje gościnne, niekoniecznie opartym o zasady gospodarki rynkowej.¹²

Wymienione uwarunkowania, wiążące się z wysokimi nakładami na długotrwałe i kłopotliwe prace remontowo-adaptacyjne, z wielorakimi obciążeniami właściciela nieruchomości zabytkowej na rzecz obowiązku ochrony i stałej konserwacji obiektu (przy jednocześnie poważnych ograniczeniach korzystania z praw własności) – wpływają znacząco na obniżenie zainteresowania nabywców nieruchomościami zabytkowymi.

Z drugiej strony, potencjałami nieruchomości zabytkowych jest ich nobilitująca unikalna wartość architektoniczna, historyczna i architektoniczna oraz stosunkowa rzadkość występowania na rynku nieruchomości. Bez wątpienia, starannie i twórczo zaadaptowane, mogą stać się nie tylko prestiżową rezydencją, ale i elitarnym hotelem, pensjonatem lub restauracją.



Tabela 1. Uwarunkowania użytkowania nieruchomości zabytkowych¹⁴

POTENCJAŁY	OGRANICZENIA
<p>1. Korzyści właściciela (z uwzględnieniem szczególnych, atrakcyjnych cech nieruchomości zabytkowej, pomniejszone o koszty z tytułu eksploatacji, ponoszone przez właściciela):</p> <p>a) przychody z tytułu gospodarczego wykorzystania nieruchomości (jako hotelu, restauracji, biur, galerii sztuki, lub innej działalności przynoszącej dochód),</p> <p>b) przychody z tytułu najmu lub dzierżawy obiektu.</p> <p>2. Korzyści płynące z ustaleń ustawy, a mówiących o możliwości ubiegania się o pomoc Państwa przy remontach i opiece nad nieruchomością zabytkową: <i>Minister Kultury i Sztuki w uzasadnionych wypadkach, a w szczególności jeśli roboty konserwatorskie nie przynoszą korzyści z punktu widzenia gospodarczego, może uznać wyłożone przez Państwo koszty w całości lub części za dotację bezwrotną.</i></p> <p>3. Na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997:</p> <p>a) obniża się o 50% cenę sprzedaży obiektów wpisanych do rejestru zabytków,</p> <p>b) obniża się o 50% opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów zawartych w granicach wskazanych w decyzji o wpisaniu obiektu do rejestru gruntów (dotyczy obiektów sprzedawanych z zasobów Skarbu Państwa bądź komunalnych).¹⁵ Spadkobiercy dawnych właścicieli nieruchomości zabytkowych mogą skorzystać z prawa pierwokupu.</p> <p>4. Na mocy ustawy z dnia 27 lipca 1983 o podatku od spadku i darowizn można skorzystać w określonych ustawą wypadkach ze zwolnienia od podatku spadkowego, jeśli nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków.</p> <p>5. Na mocy ustawy z dnia 15 lutego 1962 o ochronie dóbr kultury oraz uchwały RM z dnia 8 grudnia 1978 w sprawie wykorzystania nieruchomości zabytkowych na cele użytkowe właściciel lub użytkownik może ubiegać się o częściowy zwrot poniesionych i udokumentowanych kosztów remontu konserwatorskiego.</p>	<p>1. Koszty wynikające z tytułu niezbędnych nakładów finansowych na doprowadzenie nieruchomości do standardu użytkowego określone szczegółowo przez służby konserwatorskie</p> <p>2. Obciążenia i ograniczenia nakazowe wynikające ze szczególnego charakteru nieruchomości:</p> <p>a) nakazy, zakazy i ograniczenia w granicach objętych ochroną oraz pracach adaptacyjno-konserwatorskich związanych z przystosowaniem nieruchomości do właściwej formy przestrzenno-użytkowej,</p> <p>b) nakazy i zalecenia wojewódzkiego konserwatora zabytków co do zakresu koniecznych robót konserwatorskich, również zalecanych terminów,</p> <p>c) ograniczenia wynikające z wydłużonego czasu oczekiwania z uwagi na zwiększoną ilość niezbędnych uzgodnień dokumentacji techniczno-projektowej warunkującej pozwolenie na rozpoczęcie prac budowlano konserwatorskich,</p> <p>d) obciążenia wynikające z konieczności stosowania: określonych, tradycyjnych metod realizacji prac budowlano-konserwatorskich, droższych materiałów budowlanych oraz zatrudniania wykwalifikowanych specjalistów przy pracach budowlano-konserwatorskich, rekultywacja terenów zielonych, zagospodarowanie zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi terenu otoczenia nieruchomości,</p> <p>e) również inne ograniczenia i obciążenia o charakterze indywidualnym w zależności od rodzaju i prestiżu nieruchomości.</p> <p>3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami postanawia, co następuje:</p> <p>a) Art. 109 ustawy postanawia, że: <i>Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości,</i></p> <p>b) Art. 6 ustawy wymienia wśród celów publicznych <i>ochronę nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury,</i> tym samym potwierdzając możliwość wywłaszczenia z nieruchomości których sposób użytkowania byłby niezgodny z zaleceniami władz konserwatorskich (Art. 112).</p>

Te właśnie walory sprawiają, że jakkolwiek z trudem, jednak nieruchomości zabytkowe znajdują nabywców wśród osób ceniących walory prestiżu i niepowtarzalności, jaki dają takie rezydencje. Nierzadko są to byli właściciele lub ich spadkobiercy, którzy, aby móc zamieszkać w dawnym domu rodzinnym, muszą obiekt odkupić (w wypadku, kiedy roszczenia z różnych względów nie mogą być uwzględnione i zwrot niegdyś przejętego majątku jest niemożliwy).

Na zakończenie należałoby wyrazić nadzieję, że nieruchomości zabytkowe zyskają w osobach nowych właścicieli rzetelniejszego mecenasa niż będące nim w ubiegłych dekadach Państwo, często nie mogące (bądź nie potrafiące) wywiązać się ze swoich zobowiązań właściciela i zarządzającego dziedzictwem kulturowym, jakim są podworskie obiekty i zespoły zabytkowe. Tym bardziej, że owi nabywcy (niekoniecznie powiązani z zabytkiem tradycją rodzinną) to często osoby silnie zaangażowane emocjonalnie, pragnące, często wbrew

oczywistemu rachunkowi ekonomicznemu, nabyć prawa do konkretnej nieruchomości zabytkowej i dążące uparczywie do przywrócenia dawnej jej świetności.

Pomocą merytoryczną (bo finansowa może być jedynie symboliczna)¹³ dla chcących prowadzić prace konserwatorskie w obiekcie zabytkowym może być, poza obligatoryjnym kontaktem z wojewódzkim konserwatorem zabytków, wsparcie ze strony Towarzystwa Właścicieli Zabytków, zrzeszające go właścicieli obiektów zabytkowych i służące poradami zarówno prawnymi, jak i technicznymi.

Ministerstwo Kultury i Sztuki dąży obecnie do nowelizacji ustaw i zagwarantowania właścicielom i użytkownikom zabytków znacznie większej pomocy (np. w postaci znacznych ulg podatkowych), mając świadomość, że brak skutecznego systemu zachęt i brak zainteresowania inwestorów do ratowania zabytków spowoduje nieodwracalne straty w spuściznie kultury narodowej. □



Przypisy

1. Powołana ustawą z dnia 19 października 1991 r. Agencja Własności Skarbu Państwa przejęła ogółem 1873 obiekty zabytkowe (zespoły pałacowo- i dworsko-parkowe), z czego 1313 było wpisanych do rejestru zabytków.
2. Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków stosowana jest (w przypadku nabywania ich od Skarbu Państwa) obniżka ceny o 50%.
3. Zgodnie z protokołami zdawczo-odbiorczymi wśród 1873 przejętych przez AWRSP obiektów zabytkowych jedynie 26% było w dobrym stanie technicznym (wymagając jedynie remontów bieżących); 42% obiektów wymagało pilnych prac zabezpieczających i remontów kapitalnych oraz rekultywacji terenów parkowych, a pozostałe 34% obiektów określono jako znajdujące się w złym stanie technicznym, których dekapitalizacja zabudowy oraz degradacja krajobrazu otaczającego (terenów parkowych) nastąpiła tak głęboko, że konieczna jest restytucja założenia w oparciu o dokumentację archiwalną.
4. Przykładowe ceny w II półroczu 1998 r.: renesansowy pałac pod Bolesławcem 50 000 USD, barokowy zespół pałacowo-parkowy pod Trzebnicą 40 000 USD, ale dwór koło Warszawy już 150 000 USD (wg Polskiej Giełdy Nieruchomości).
5. Dla propagowania pozytywnych działań, rzetelnej i pieczołowitej realizacji programu konserwatorskiego przez właścicieli zabytków, od dwudziestu lat Ministerstwo Kultury i Sztuki organizuje konkurs „Najlepszego użytkownika obiektu zabytkowego”.
6. Por. Ministerstwo Kultury i Sztuki: „Ujednolicony tekst ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury uwzględniający nowelizację z lat 1983–1996”, Warszawa 1997.
7. Zgodnie z art. 5 ustawy o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962, „przedmiotem ochrony mogą być w szczególności: krajobraz kulturowy w formie ustanawianych stref ochrony konserwatorskiej, rezerwatów i parków kulturowych”.
8. Maria Bogdani-Czepita w pracy „Współczesne funkcje zespołów dworskich i pałacowych” (Kraków 1997) zwraca uwagę, że zarówno cytowany artykuł ustawy z dnia 15 lutego 1962 o ochronie dóbr kultury, jak i uchwała nr 179 Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 1978 r. w sprawie wykorzystania nieruchomości zabytkowych na cele użytkowe (brzmiąca: właściciel lub użytkownik obiektu zabytkowego, który dokonał w nim remontu konserwatorskiego, może ubiegać się o dofinansowanie przez Ministerstwo Kultury i Sztuki w wysokości 28% poniesionych i udokumentowanych nakładów), dotyczące pomocy Państwa przy odbudowie i konserwacji nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, są, pomimo formalnego obowiązywania, jedynie „martwymi” literami prawa, bowiem budżetowe środki na kulturę pozwalają na refundację jedynie co szóstej takiej inwestycji.
9. W ramach programu rządowego „Ochrona zabytkowych dworów i pałaców” Ministerstwo Kultury i Sztuki wydało informator „Vademecum właściciela i użytkownika zabytków” zawierający szereg praktycznych porad.
10. Por. „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych PFSRM”, Warszawa 1997 (Standard V.3 „Wycena nieruchomości zabytkowych”).
11. Por. Marek Kwiatkowski: [w] „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 2/1994, Warszawa 1994 (str. 24–25).
12. Por. Maria Bogdani-Czepita: „Współczesne funkcje zespołów dworskich i pałacowych”, [w] „Świat Nieruchomości” nr 18/1996, Kraków 1996 (str. 15–19).
13. Przy remoncie obiektu zabytkowego można wykorzystać tzw. ulgę budowlaną, czyli zwolnienie podatkowe na ogólnych zasadach. Pomoc dodatkowa, zgodnie z ustawą uzyskiwana z budżetu Ministerstwa Kultury i Sztuki, jest przyznawana indywidualnie, na podstawie programu konserwatorskiego i kosztorysu robót oraz złożonych rachunków, po potwierdzeniu przez wojewódzkiego konserwatora prawidłowości wykonanych robót. Teoretycznie można ubiegać się o refundację około 1/4 poniesionych wkładów, jednak w praktyce pomoc jest znacznie mniejsza, bowiem MKiS dysponuje środkami na jedynie 15% takich refundacji.
14. Por. Janusz Lipiński: „Wycena nieruchomości zabytkowych”, [w] „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 2/1994, Warszawa 1994 (str. 18–20).
15. Na mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w stosunku do tej wartości można zastosować dalszą obniżkę ceny, aż do całkowitego zwolnienia łącznie i sprzedaży nieruchomości zabytkowej za symboliczną złotówkę.

AKTYWNA GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI W GMINIE

Anna Pawlikowska-Piechotka

Nowelizacje szeregu ustaw (m.in. o gospodarce nieruchomościami, kodeksu cywilnego, o zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o prawie lokalowym) oraz wejście w życie ustaw o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, ustawy o samorządzie terytorialnym (gminnym, powiatowym i regionalnym) – spowodowały regulację zasad formalnoprawnych gospodarowania nieruchomościami. Na mocy tych ustaw wprowadzono także nowe przepisy, np. utworzenia i gospodarowania mieniem komunalnym i Skarbu Państwa.

Ustawą o samorządzie terytorialnym przywrócono pojęcie „mienia komunalnego”, jakim jest prawo własności i inne prawa majątkowe gmin, związków gmin lub komunalnych osób prawnych (przedsiębiorstw).

W związku z uchaleniem przez Sejm RP ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o wprowadzeniu trójstopniowego podziału terytorialnego państwa (Dz.U. nr 96 z 1998 roku, poz. 603)¹ pod pojęciem „mienia komunalnego” rozumiemy również prawa majątkowe powiatów i województw².



Zgodnie z art. 165 ust. 1 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r., gmina ma osobowość prawną: (...*Jednostki samorządu terytorialnego mają osobowość prawną. Przysługuje im prawo własności i inne prawa majątkowe...*).³

Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym nadała także powiatowi (art. 2) osobowość prawną (...*Powiat ma osobowość prawną...*).

W świetle tych ustaleń jednostki samorządu terytorialnego (i przedsiębiorstwa komunalne) mogą korzystać zarówno z prawa własności, jak i innych praw majątkowych (użytkowania wieczystego, użytkowania, służebności, zastawu, hipoteki i innych) w odniesieniu do nieruchomości (jakimi są grunty, budynki i lokale). Ponieważ nieruchomości są podstawowym składnikiem mienia komunalnego (gminy, powiatu, województwa), tym samym wpływ gospodarki nieruchomościami na sytuację finansową samorządów terytorialnych jest znaczny.

Ponadto Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym w Roz. 2 (art. 4) wyróżnia gospodarkę nieruchomościami jako jedno z podstawowych (o charakterze ponadgminnym) zadań publicznych powiatu.

Nieruchomości, jako lokata kapitału, przedmiot inwestowania czy hipotecznego zabezpieczenia kredytów, stały się ważną dziedziną gospodarki jako czynnik umożliwiający realizację celów rozwojowych w miastach i gminach wiejskich. Już obecnie dochody z obrotu nieruchomościami stały się znaczącą pozycją w budżecie samorządów, wspomagając prawidłową realizację szeregu zadań własnych (budownictwa mieszkaniowego, poprawy infrastruktury technicznej i społecznej).

Nieruchomości będące składnikami majątkowymi mogą przynosić samorządom terytorialnym znaczne, wielorakie dochody w zależności od sposobu zarządzania, który z kolei zależy od skomplikowanych uwarunkowań.

Oprócz bezpośrednich dochodów z nieruchomości, samorządy terytorialne mogą czerpać dochody pośrednie, jakimi są również podatki z nieruchomości i nakładane na właścicieli opłaty adiacenckie.

Na podstawie nowych regulacji prawnych gminy mają wpływ na wysokość podatków i opłat lokalnych związanych z nieruchomościami, które z kolei znacząco wpływają na ich budżety.

Z nieruchomościami związane są podatki od nieruchomości, rolny⁴, leśny, podatki od spadków i darowizn, opłata skarbową i targową oraz dochody od majątku samych samorządów z tytułu gospodarki własnymi nieruchomościami.

Również renta planistyczna, wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z intencją ustawodawców, ma stać się świadomie używanym narzędziem władzy wpływającym na zachowania rynku nieruchomości na danym terenie (zrównoważeniem skutków ma być obciążenie na rzecz władz terytorialnych przy zwiększeniu wartości lub zadośćuczynienie wypłacane właścicielom z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości).

Jednak wysokość dochodów nie zawsze zależy od decyzji Rady, co należy uwzględnić w poszukiwaniu modelu teoretycznego aktywnej gospodarki nieruchomościami.

AKTYWNY MODEL GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Dochody z podatków (Dp)

Po roku 1991 występuje ujednolicony podatek od nieruchomości, nie rozróżniający osób prywatnych i jednostek „gospodarki uspołecznionej”.

Przedmiotem opodatkowania są budynki i ich części, budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (innej niż rolnicza lub leśna). Rada gminy określa wysokość stawek podatku, nie może on jednak przekraczać wysokości określonych w ustawach, a podstawą opodatkowania jest powierzchnia obiektów. Możliwość manewru ze strony samorządu terytorialnego jest więc stosunkowo ograniczona. Tak samo stosunkowo niewiele od Rady zależy, jakie będą wpływy do budżetu ze źródeł, jakimi są: podatki od spadków i darowizn, opłaty skarbowe. Ma na nie natomiast wpływ wartość nieruchomości.

(Dp) – dochody z podatków

2. Dochody z opłat targowych (Dt)

Rada gminy ma wpływ na wysokość opłat targowych i od jej woli (w granicach stawek ustawowych) zależy, jakie będą z tego tytułu konsekwencje finansowe dla budżetu. Tzw. opłaty targowe obowiązane są uiszczać, zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, zarówno osoby fizyczne, jak i prawne, które zajmują się różnymi formami handlu na targowiskach (lub innych wyznaczonych do handlu miejscach).

(Dt) – dochody z opłat targowych

3. Dochody z aktywnego gospodarowania nieruchomościami (Dg)

Rada ma wpływ (decydując o warunkach transakcji) na wysokość dochodów uzyskiwanych ze sprzedaży, oddawania w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę nieruchomości (budynków, gruntów i ich części) będących jej majątkiem. Będą to wpływy zarówno jednorazowe (sprzedaż według cen rynkowych ustalanych w drodze przetargu), jak i opłaty roczne oraz podatki. Za dzierżawienie nieruchomości samorząd będzie uzyskiwał dochód w formie dwojakiej: czynszu dzierżawnego (ustalonego w drodze przetargu) oraz podatku od nieruchomości.

(Dg) – dochody z gospodarowania nieruchomościami



4. Dochody czerpane z opłat adiacenckich (Da)

Oplata adiacencka stanowi dochód budżetu gminy, uregulowany ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997, jest ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków publicznych albo scalaniem i podziałem gruntów.

(Da) – dochody z opłat adiacenckich

Należy podkreślić, że mienie komunalne (zasoby nieruchomości) może stanowić zastaw hipoteczny pod uzyskanie kredytu bankowego, o który gmina może ubiegać się np. w celu uzyskania środków na realizację zadań własnych. Zasoby nieruchomości mogą również stanowić aport rzeczowy przy wchodzeniu samorządu terytorialnego do spółki z partnerem zewnętrznym.⁵

Aktywny model gospodarowania nieruchomościami w gminie powinien więc ujmować powyższą problematykę w następującym ujęciu liniowym:

$$D = D_i + (D_p + D_t + D_g + D_a)$$

gdzie:

D – dochód ogólny gminy

Składowe dochodu ogółem (częstkowe źródła dochodu):

D_i – dochód gminy z wpływów innych niż nieruchomości

D_p – dochód z podatków od nieruchomości

D_t – dochód z opłat targowych

D_g – dochód z aktywnego gospodarowania nieruchomościami

D_a – dochód z opłat adiacenckich

przy czym dochody **D_g**, **D_a** i **D_p** są wprost proporcjonalne do wartości rynkowej nieruchomości i wysokości renty gruntowej (**R_g**).

Jeżeli przyjmiemy, że

$$D_n = D_p + D_t + D_g + D_a$$

gdzie:

D_n – dochód gminy z rynku nieruchomości ogółem

wtedy dochód gminy ogółem będzie sumą dochodów z rynku nieruchomości i dochodów pozostałych

$$D = D_i + D_n$$

Udział dochodów z rynku nieruchomości w budżetach lokalnych (**D_n**) szacowany w odniesieniu do dochodów gminy ogółem (**D**) pozwala na określenie procentowego udziału tego segmentu.

Ponieważ istnieje ścisła zależność między intensywnością (sposobem) użytkowania terenu a opłatami za użytkowanie wieczyste, podatkami oraz wartościami rynkowymi nieruchomości tam zlokalizowanych, istotne jest wyróżnienie czynnika renty podażowej na jednostkę gruntu, aby ułatwić

decyzje związane z gospodarką przestrzenną. Renta gruntowa bowiem wyznacza równowagę ekonomiczną w użytkowaniu ziemi.

Tak zwana renta gruntowa (**R_{g1}**) szacowana na daną jednostkę gruntu może być wyrażona formułą:

$$R_{g1} = W_{n1}/T1$$

gdzie:

W_{n1} – wartość rynkowa nieruchomości na danym obszarze

T1 – obszar szacowany

A więc renta gruntowa na danym obszarze będzie sumą wartości cząstkowych:

$$R_g = E (R_1 + R_2 + \dots + R_n)$$

Szacuje się, że w największych miastach (Warszawa, Gdańsk, Katowice, Poznań i Kraków) korzyści z tytułu gospodarki nieruchomościami mogą dochodzić do 50% ogółu dochodów miast.⁶

Z powyższego wynika, że wysokość dochodów gminy zależy w dużej mierze od aktywnej gospodarki zasobami nieruchomości, a zasadniczy wpływ na wpływy do budżetu z tytułu gospodarki nieruchomościami mają:

- zasady zagospodarowania terenu zawarte w planach zagospodarowania przestrzennego,
- efektywna gospodarka zasobami ze strony wydziałów gminy zajmujących się zarządzaniem majątkiem gminy. □

Prezentowany tekst jest częścią realizowanego przez autorkę w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej problemu badawczego: „Nieruchomość w gospodarce przestrzennej”.

Przypisy

1. Zgodnie z art. 1.1 ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o wprowadzeniu zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa (Dz.U. z dnia 28 lipca 1998 r. nr 96 poz. 603) zasadniczy trójstopniowy podział terytorialny państwa wprowadza się z dniem 1 stycznia 1999 r.
2. Ustawą z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym wprowadzono lokalną (powiatową) wspólnotę samorządową (art. 1), a ustawą z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa wprowadzono pojęcie „regionalnej wspólnoty samorządowej” (art. 1).
3. Por. „Konstytucja RP” z dnia 2 kwietnia 1997 r., Rozdział VII „Samorząd Terytorialny”, art. 163–172.
4. Obecnie przedmiotem opodatkowania są grunty gospodarstw rolnych (podstawą opodatkowania jest tzw. hektar przeliczeniowy).
5. Por. Bożena Mikołajczyk: „Dochody z rynku nieruchomości w budżetach lokalnych”, [w] „Świat Nieruchomości” nr 14/1995–6 (str. 32).
6. Na terenie miast małych ok 20%. Natomiast gminy wiejskie mogą liczyć na znacznie mniejsze wpływy z tego tytułu, nawet poniżej 5%.



KIM JEST KRÓLEWSKI DYPLMOWANY RZECZOSNAWCA MAJĄTKOWY

czyli o kształceniu profesjonalistów systemem brytyjskim

Magdalena Habdas

W Anglii dyplomowanym rzeczoznawcą majątkowym może zostać każdy, stając się wówczas członkiem prestiżowej organizacji zawodowej The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), która została założona w 1868 roku i obecnie skupia ponad 70 tysięcy członków oraz ponad 20 tysięcy rzeczoznawców odbywających praktyki. Jest to organizacja o charakterze międzynarodowym, co potwierdza fakt, iż około 10 tysięcy dyplomowanych rzeczoznawców ma siedziby poza granicami Anglii, w ponad 100 krajach świata. Renoma RICS-u jest niepodważalna, a wynika głównie z wymagań, które stawiane są wobec członków organizacji. Mają oni obowiązek przestrzegać wewnętrznych regulacji organizacji, które dotyczą m.in. kwestii związanych z:

- obsługą klienta,
- odpowiednim obchodzeniem się ze środkami finansowymi klienta,
- zachowaniem poufności otrzymanych danych i informacji,
- obowiązkiem posiadania ubezpieczenia zawodowego,
- obowiązkiem ustawicznego kształcenia się.

RICS przeprowadza najróżniejsze badania rynku nieruchomości, które są szeroko wykorzystywane zarówno przez dyplomowanych rzeczoznawców, jak i przez parlamentarzystów oraz członków rządu. Informacyjny serwis biblioteczny organizacji odpowiada na 40 tysięcy pytań rocznie, a w sferze edukacji RICS akredytuje nadawanie 185 różnych dyplomów na całym świecie.

Aby zostać rzeczoznawcą majątkowym, oprócz dobrych chęci potrzebne jest również odpowiednie wykształcenie. Sposobów na jego uzyskanie jest wiele.

Najbardziej popularne jest odbycie, w systemie dziennym, trzyletnich, akredytowanych przez RICS studiów z zakresu rzeczoznawstwa, po ukończeniu których uzyskuje się stopień bakałarza (BSc). Następnie należy podjąć pracę u dyplomowanego rzeczoznawcy (najczęściej w dużej firmie zajmującej się szeroko rozumianym doradztwem nieruchomościowym lub w odpowiednim urzędzie komunalnym czy też rządowym), w ramach której odbywa się dwuletnią praktykę (tzw. Assessment of Practical Competence – APC, czyli ocena praktycznej kompetencji). Warunki i cel odbywania praktyki są szczegółowo unormowane w regulacjach RICS-u. Warto nadmienić, że w ramach praktyki należy w zakresie swojej specjalizacji pracować w różnych działach oraz opisywać

swoje doświadczenia i prowadzone sprawy w formie tzw. dzienniczka. Po ukończeniu praktyki, specjalna komisja przeprowadza egzamin, w wyniku którego dokonuje się ostatecznej oceny profesjonalnych umiejętności kandydata. Dopiero po zdaniu egzaminu uzyskuje się pełne członkostwo RICS-u, co upoważnia do używania skrótu ARICS (Professional Associate of the RICS).

Osoby, które w trakcie nauki akademickiej pragną poznać rzeczoznawstwo od strony praktycznej, mogą podczas trzyletnich studiów odbywać roczną praktykę, która potem zostanie zaliczona na poczet wspomnianej, obowiązkowej praktyki.

Studenci pracujący mogą, zamiast trzyletnich studiów dziennych, odbyć pięcioletnie studia zaoczne. Jeżeli ich zatrudnienie związane jest z rzeczoznawstwem, ostatni rok pracy może zostać zaliczony na poczet wymaganej dwuletniej praktyki.

RICS akredytuje również kursy korespondencyjne przeznaczone dla osób pracujących w dziedzinie rzeczoznawstwa, a pragnących uzupełnić swoje kompetencje. Trwają one cztery lata. Ostatni rok pracy studenta może zostać zaliczony na poczet praktyki.

Powyższe sposoby zdobywania wykształcenia niezbędne do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego odnoszą się do osób, które już po ukończeniu szkoły średniej, lub niedługo potem, wybrały tę profesję. Nie oznacza to jednak, że pozostali utracili szansę dołączenia do zawodu. Po uzyskaniu stopnia bakałarza z jakiegokolwiek dziedziny, można wybrać studia podyplomowe z zakresu rzeczoznawstwa w trybie dziennym lub zaocznym. Te pierwsze trwają rok, a drugie dwa lata. Po ukończeniu takich studiów należy, podobnie jak we wcześniejszych przypadkach, odbyć dwuletnią praktykę i pozytywnie zdać egzamin końcowy.

Studia z zakresu rzeczoznawstwa charakteryzują się równowagą zajęć teoretycznych i praktycznych. W ramach kształcenia, studenci składają prace pisemne, w których należy kompleksowo rozważyć przedmiotowy problem oraz przedstawić jego możliwe rozwiązanie wraz z analizą jego wad i zalet. Tematyka zajęć praktycznych jest bardzo różnorodna. Mogą one polegać na sporządzaniu wyceny danego obiektu, przeprowadzeniu negocjacji dotyczących aktualizacji czynszu za najem lokalu, przygotowaniu projektu zagospodarowania działki gruntowej lub projektu remontu za-



wierającego propozycję najlepszego wykorzystania istniejącego obiektu, sporządzeniu oceny ekonomicznej planowanej inwestycji, itp. Warsztaty są najczęściej prowadzone w grupach, co umożliwia sprawdzenie oraz doskonalenie swoich umiejętności pracy w zespole. Zarówno na zajęciach teoretycznych, jak i praktycznych kładzie się nacisk na zastosowanie komputera w pracy rzeczoznawcy, co pozwala studentom na doskonale opanowanie tego niezbędnego w dzisiejszych czasach urządzenia. Przykładowo można wskazać na wykorzystanie komputera przy wycenie techniką dyskontowanych strumieni pieniężnych, analizie inwestycji za pomocą programów takich, jak CIRCLE czy PDX, przygotowywaniu prezentacji swojego projektu przed klientem. Absolwenci studiów akredytowanych przez RICS dysponują więc nie tylko sporą wiedzą teoretyczną, i umiejętnościami praktycznymi, ale potrafią siebie zareklamować i sprzedać na rynku pracy.

Już w trakcie ostatniego roku studiów studenci rozsyłają swoje listy motywacyjne wraz z życiorysami do różnych firm, w których pragną odbyć praktykę. Przyjęcie na praktykę, to w istocie przyjęcie do pracy. Absolwent podpisuje kontrakt i staje się pracownikiem firmy. Ma określone obowiązki, a co ważniejsze, również pensję. Zatrudnienie w prestiżowej firmie lub w aktywnym urzędzie gwarantuje różnorodność pracy i doświadczeń, potrzebnych do ukończenia APC. Praktykant pracuje w różnych zespołach, a wiele zadań wykonuje samodzielnie, pod okiem dyplomowanego rzeczoznawcy. Taki system kształcenia rzeczoznawców umożliwia więc absolwentom wkroczenie w życie zawodowe zaraz po ukończeniu studiów, a jednocześnie pozwala pracodawcy na pozyskanie nowego pracownika, który kształcił się pod jego okiem i nadzorem, a w konsekwencji zgodnie z jego wymogami.

Warto nadmienić, że dyplomowani rzeczoznawcy majątkowi nie stanowią grupy jednorodnej. W ramach RICS-u wyodrębniono bowiem 7 specjalizacji, w obrębie których istnieją różne działy. Dominujące na rynku duże firmy dyplomowanych rzeczoznawców zatrudniają fachowców o różnych specjalizacjach, a poprzez taką dywersyfikację swojej działalności mogą zaoferować kompleksową obsługę klienta. Praktykę odbywa się zgodnie z wybraną specjalizacją, pamiętając, że regulamin APC wymaga pracy w różnych działach danej specjalizacji. Wybór specjalizacji jest uzależniony od rodzaju ukończonych studiów. Absolwenci wydziałów inżynierskich (architekci, budownicz, specjaliści od maszyn i urządzeń) wybiorą specjalizacje o charakterze „technicznym”, podczas gdy absolwent kierunku rolniczego z pewnością zdecyduje się na rzeczoznawstwo rolne lub ogólne. W celu pełniejszego zrozumienia różnych specjalizacji warto je wymienić:

1. **rzeczoznawstwo ogólne**; działy: wycena nieruchomości dla wszystkich celów, ocena i doradztwo inwestycyjne, negocjacje, zarządzanie, w tym zarządzanie portfelem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, itp.,
2. **rzeczoznawstwo budowlane**, w ramach którego opracowuje się ekspertyzy związane z oceną stanu technicznego budynku, projekty rozbudowy i remontów obiektów; dotyczy również kierownictwa robotami budowlanymi, wyceny kosztów budowy i eksploatacji budynków, itp.,
3. **rzeczoznawstwo miernicze**, w ramach którego zbiera się, przetwarza oraz przedstawia dane geograficzne dotyczące nieruchomości (sporządzanie wszelkiego rodzaju map, określanie granic parceli, monitorowanie deformacji strukturalnych urządzeń podziemnych, badania przeznaczeń gruntów na obszarze danego państwa, kartografia konwencjonalna i cyfrowa, itp.),
4. **rzeczoznawstwo minerałów oraz zarządzania środowiskiem**, w ramach którego dokonuje się badania zanieczyszczeń gruntów, złóż minerałów, oceny inwestycji z punktu widzenia ochrony środowiska, ustalenia sposobów oczyszczania i odzyskiwania zanieczyszczonych gruntów, zarządzania złożami i odpadami, wyceny związanej z powyższą działalnością, itp.,
5. **rzeczoznawstwo zagospodarowania przestrzennego i dewelopmentu**, w ramach którego dokonuje się doradztwa związanego z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zarządzania nieruchomościami, oceny wpływu planów przestrzennych na planowane inwestycje, itp.,
6. **rzeczoznawstwo ilościowe**, w ramach którego dąży się do obniżenia kosztów inwestycji poprzez umiejętne zarządzanie finansami i materiałami budowlanymi, wykonuje się plany architektoniczne, określa najkorzystniejszy typ kontraktu zawieranego z wykonawcą obiektu, ocenia koszty inwestycji, prowadzi jej finansową analizę, itp.,
7. **rzeczoznawstwo rolne**; dotyczy wyceny i zarządzania gruntami rolnymi i leśnymi w szerokim ujęciu.

Powyższe wiadomości wskazują na fakt, że rzeczoznawstwo majątkowe to zawód bardzo atrakcyjny. Po pierwsze, istnieje wiele sposobów uzyskania wymaganego wykształcenia. Po drugie, zdobycie ostatecznych kwalifikacji jest sprzężone z pracą zawodową dostarczającą nie tylko doświadczenia, ale również środków utrzymania. Po trzecie, szeroki wachlarz specjalizacji umożliwia skupienie się na najbardziej interesującym nas zakresie.

Miejmy nadzieję, że i polskie rzeczoznawstwo rozwijać się będzie tak, by określenie „rzeczoznawca majątkowy” stanowiło synonim fachowej obsługi. □

Magdalena Habdas jest doktorantką oraz asystentką w Katedrze Prawa Cywilnego i Międzynarodowego Prawa Prywatnego, Wydziału Prawa i Administracji, Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach. Prowadzi również zajęcia na zorganizowanym na powyższym wydziale Podyplomowym Studium Wyceny i Gospodarki Nieruchomościami.



VII KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W POZNANIU

Henryk Czajkowski

Publikowany poniżej tekst składa się z dwóch części. Pierwsza zawiera wnioski i postulaty uczestników VII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych w Poznaniu. Ostatecznej ich redakcji dokonał autor – przewodniczący Komisji Wniosków. W składzie Komisji pracowali także: Henryk Hajdasz, Wojciech Ratajczak, Andrzej Skarżyński, Maria Trojanek. Drugą część stanowią pokonferencyjne refleksje autora.

Wnioski

W związku z tym, że wnioski niejednokrotnie dotyczyły tej samej sprawy, zaszła konieczność przerehabrowania ich treści tak, by uwzględniała ona nawet drobne różnice merytoryczne zawarte we wnioskach. Gwiazdką oznaczono wnioski skompilowane z kilku dotyczących tej samej sprawy.

1. Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych winny zaferować swoją współpracę Radom Miejskim poprzez oddelegowanie wybranych członków Stowarzyszenia – rzeczoznawców majątkowych – do Komisji Rozwoju. Postulować przy tym należy, aby rzeczoznawcy majątkowi zasiadali w Radach jako ich członkowie.
- 2.* Sporządzić należy listę tematów wynikających z ustawy kompetencyjnej (Dz.U. nr 106 poz. 668) i na tej podstawie opracować wykaz możliwych usług, które mogą świadczyć na rzecz gmin rzeczoznawcy majątkowi.
- 3.* Z samorządem zawodowym notariuszy opracować standard opisu nieruchomości, który obowiązywałby przy sporządzaniu aktów notarialnych.
4. Uwzględnić w standardzie wyceny nieruchomości wpływ zagrożenia powodziowego wraz z określeniem wpływu nieodwracalnych skutków, tj. erozji, korozji, skażenia bakteriologicznego.
5. Standard dotyczący wyceny nieruchomości położonych poza granicami RP rozszerzyć o metodologię wyceny mienia „zabużańskiego”.
6. Opracować „standard urbanistyczny”, który uwzględniłby wpływ następujących przykładowych czynników na wartość nieruchomości:
 - zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - procentową stawkę opłaty planistycznej;
 - prognozę skutków ekonomicznych zmiany ustaleń planów miejscowych.
- 7.* Przyjąć zasadę uzyskania od Stowarzyszeń potwierdzenia faktu otrzymania projektu standardu do zaopiniowania lub zasadę odnotowania faktu wysłania takiego projektu standardu w terminie umożliwiającym jego zaopiniowanie.
8. Standard dotyczący etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych zrewidować pod kątem zniesienia ograniczeń przy opiniowaniu operatów szacunkowych sporządzonych przez innych rzeczoznawców majątkowych (wnioskodawca powołał się tutaj na praktykę środowiska prawniczego, które takowych ograniczeń nie ma).
- 9.* W regulaminie odbywania praktyk zawodowych zawrzeć ograniczenie o niedopuszczalności sporządzania operatów szacunkowych na kursach przygotowawczych bądź studiach podyplomowych. Operaty te winny być sporządzane pod kierunkiem rzeczoznawcy majątkowego i dotyczyć autentycznych przypadków wyceny nieruchomości.
- 10.* PFSRM winna dążyć do powołania komisji składającej się z przedstawicieli Ministerstwa Finansów, gmin oraz samych rzeczoznawców majątkowych w celu opracowania metodologii, a także atrybutów do modelu powszechnej taksacji.
- 11.* PFSRM winna wystąpić do Komisji Sejmowej z wnioskiem o zmianę ustawy o zamówieniach publicznych w części dotyczącej „zapytania o cenę”. Część ta winna być tak zmieniona, by uwzględniała wymóg przedstawiania dowodu świadczącego o gwarancji wykonania usług na odpowiednim poziomie fachowym.
- 12.* Wprowadzić zasadę recenzowania przez Radę Krajową PFSRM wszelkich publikacji, w tym materiałów konferencyjnych. Brak takowej recenzji oznaczałby, że publikacje prezentują jedynie indywidualne stanowisko ich autora.
13. Regulacja stanów prawnych nieruchomości, jako szczególnie skomplikowana, winna być wyłączona z przetargów publicznych – zakres prac jest praktycznie niemożliwy do określenia przed rozpoczęciem tych prac.



14. W trybie pilnym winny być zorganizowane sądy cywilne, w kompetencji których byłoby załatwianie spraw spadkowych, zasiedzenia itp. tak, by sprawy wniesione były rozstrzygane w przeciągu miesiąca. Wdrożenia nacyjnych wymagają Wydziały Ksiąg Wieczystych – jest to jedna z głównych przyczyn hamowania rozwoju rynku nieruchomości.
15. Konieczne jest podjęcie inicjatywy ustawodawczej zmierzającej do uchwalenia ustawy porządkującej problemy tzw. gruntów warszawskich. Brak takiej ustawy skutecznie blokuje inwestycje na atrakcyjnych terenach.
16. Konieczne jest wprowadzenie do ustawy o gospodarce nieruchomościami artykułu dotyczącego uporządkowania stanu prawnego dróg i ulic.
17. Opracować należy jednolite zasady wykorzystywania map do celów prawnych. Zasady te winny być standardem dla całego kraju.
18. PFSRM winna powołać zespół ds. zbadanie wiarygodności zarządców funduszami emerytalnymi i w konsekwencji zaproponować wszystkim rzeczoznawcom powierzenie takich funduszy jednej instytucji.
19. Należy wprowadzić zasadę oceny realizacji wniosków – przed przyjęciem nowych wniosków kolejnej Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych winna być dokonana ocena wykonania wniosków konferencji poprzedniej.

Refleksje

Z roku na rok jest lepiej. Lepiej jest w sferze organizacyjnej – kolejne komunikaty dobrze przygotowują uczestników do udziału w tym ważnym wydarzeniu. Lepiej przygotowane są materiały konferencyjne – tu już czuć wyraźnie standard zachodnioeuropejski. Mile zaskoczył wszystkich spis uczestników w formie „wizytówkowej”. Dobrze wypadają oficjalne otwarcia – odpowiednio dobrana sala, dobrze przygotowani przemawiający.

Na bardzo dobrą ocenę zasługują dodatki w postaci imprez towarzyszących – jest to niezwykle miły akcent takich spotkań. Występ Chóru Stuligrusza zrobił ogromne wrażenie nie tylko ze względu na bliski związek Profesora z naszym zawodem (bratanek Profesora i jego małżonka są znanymi w środowisku poznańskim rzeczoznawcami majątkowymi).

By nie popaść w ton samych pochwał, teraz trochę o mankamentach, na których złagodzenie wpływ mogli mieć organizatorzy.

Po pierwsze: Dobór tematyczny referatów w wielu przypadkach był nietrafny – albo nie wiązał się ściśle z motywem przewodnim Konferencji, albo przedstawiał wyliczankę robót, które na rzecz gminy wykonywała firma bądź rzeczoznawca majątkowy – to akurat wszystkim uczestnikom było

dobrze znane i taka wyliczanka powodowała jedynie zniecierpliwienie słuchaczy. Rada programowa następnych konferencji winna, moim zdaniem, zwrócić baczniejszą uwagę na kwalifikowanie referatów do wygłoszenia. Sugeruję przy tym powrót do podziału referatów na:

- publikowane w materiałach konferencyjnych za odpłatnością na rzecz Organizatora, lecz bez prawa ich wygłaszania;
- publikowane w materiałach konferencyjnych i wygłaszane bezpłatnie.

Po drugie: Posiłki w formie „szwedzkiego stołu” – tradycyjnie już zasługują na ocenę złą. Żenująca jest i dla Organizatora, i dla uczestników loteria – zdążyć się na coś załapać lub nie. Gdy do tego doda się niedostateczną zazwyczaj jak na tak dużą liczbę uczestników powierzchnię – to można dojść do wniosku, że tę formę posiłków wymyślili właściciele pralni chemicznych. Nie piszę tego w celu przypięcia łatki organizatorom VII KCRM, lecz ku przestrodze następnych organizatorów.

Po trzecie: Tak się złożyło, że piszący te refleksje pokonferencyjne przewodniczył Komisji Wniosków. Czy nie należałoby wprowadzić zwyczaju składania tych wniosków w pierwszym dniu konferencji? Przecież nie wypływają one zazwyczaj na skutek wygłoszanych referatów. Komisja Wniosków miałaby czas na ich usystematyzowanie, zredagowanie i przedstawienie w ostatnim dniu konferencji. Jeśli mają to być Konferencje, winny być przyjęte poprzez głosowanie i wyraźne określenie adresata – inaczej będą tylko nic nie znaczącym ozdobnikiem wywodzącym się z tradycji konferencji minionego okresu.

Dobrym zwyczajem byłoby wprowadzenie zasady oceny realizacji wniosków poprzedniej konferencji przed przedstawieniem wniosków konferencji bieżącej.

I na koniec uwaga. Usprawnienia wymaga obsługa stanowisk oferujących wydawnictwa. Oczekiwanie na odręczne wypisanie rachunków lub faktur skutecznie zniechęciło do skorzystania z oferty – zdaje sobie sprawę, że zadbać o to powinni oferujący towary, lecz warto zwrócić na tę sprawę uwagę kupującym miejsce – mimo wszystko sprawna obsługa tworzy klimat całości imprezy.

Pomimo tych narzekania oceniam pracę kolegów z Poznania jako – po poznańsku – rzetelną i jest to ocena może o tyle znacząca, że sam 5 lat temu (na dużo niższym poziomie organizacyjnym, merytorycznym i finansowym) odpowiedzialny byłem za zorganizowanie II KCRM w Gdańsku i znam poziom wysiłku, jaki trzeba włożyć w to, by w trakcie trwania imprezy wszystko „samo się działo”.

Dziękuję, mam nadzieję, że w imieniu wszystkich uczestników, kolegom z obydwu stowarzyszeń z Poznania za ten wysiłek, dzięki któremu spędziliśmy pożytecznie i przyjemnie kilka dni w tym pięknym mieście. □



VII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Poznań, 22–24 października 1998



Front Auli Uniwersytetu
im. Adama Mickiewicza



Otwarcie Konferencji
– śpiewają „Poznańskie Słowiki”



Szefowie
stowarzyszeń
pozańskich:
Z. Matecki,
A. Futro



Prezydent PFSRM A. Kalus
i organizator Konferencji Z. Matecki



Miejsce obrad Konferencji:
Ośrodek Nauki PAN w Poznaniu



Wystąpienie szefa UMIRM
Sławomira Najnigera



Prezydent miasta Poznania i Prezes
Związku Miast Polskich
dr. Wojciech Szczęsny-Kaczmarek



Obrady PAN, pierwszy z prawej red. naczelny kwartalnika
M. Prystupa, obok prof. A. Hopfer



Bankiet



PODSTAWOWE PROBLEMY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W LATACH 1997–1998 (część I)

Andrzej Borowicz

W cyklu dwóch artykułów pod wspólnym tytułem „Podstawowe problemy rzeczoznawców majątkowych w latach 1997–1998” przedstawiony zostanie Czytelnikowi naszego pisma syntetyczny raport z przebiegu i wyników badań, jakie przeprowadzono w obrębie środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych podczas tegorocznych wakacji. W pierwszej części cyklu scharakteryzowane zostaną podstawowe założenia projektu badawczego, dokonana ogólna charakterystyka zbiorowości respondentów, jak również omówione odpowiedzi, jakich udzielono na pierwszą grupę pytań kwestionariusza. Wspomniana grupa pytań odnosiła się do problemu genezy podjęcia zawodu rzeczoznawcy oraz dotychczasowych doświadczeń, jakie, na kanwie wykonywania tego zawodu, stały się udziałem uczestników badania.

W drugiej części cyklu scharakteryzowane zostaną odpowiedzi i opinie wyrażone przez respondentów badania w odniesieniu do kolejnej grupy problemów, a mianowicie:

- funkcjonowania lokalnych rynków nieruchomości,
- sposobu działania oraz zadań wykonywanych przez stowarzyszenia zawodowe rzeczoznawców majątkowych,
- celowości powołania i ewentualnych zadań samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych oraz
- innych problemów, które aktualnie występują w działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Do problemów tych zaliczono: procedury szkolenia i doskonalenia zawodowego rzeczoznawców, funkcjonowanie arbitrażu oraz ubezpieczenia OC od odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Założenia projektu badawczego

Rynek nieruchomości w Polsce powojennej ma stosunkowo krótką historię. Również zawody składające się na obsługę profesjonalną tego rynku, w tym zwłaszcza rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości, pośrednicy w obrocie nieruchomościami oraz deweloperzy, działają w warunkach otoczenia rynkowego w Polsce od niedawna.

W tej sytuacji wszelkie prace o charakterze analitycznym i badawczym, które podejmują, w oparciu o obiektywne pod-

stawy, próby diagnozowania i wnioskowania na temat problemów związanych z funkcjonowaniem polskiego rynku nieruchomości oraz zawodów, które na tym rynku działają – są w obecnym okresie szczególnie uzasadnione.

Zrealizowanie programu badawczego, którego efektem jest niniejszy raport, było wspólnym pomysłem Andrzeja Kalusa, Prezydenta Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych, oraz Andrzeja Borowicza, starszego wykładowcy w Zakładzie Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego. Inicjatorzy programu zgodnie uznali, iż byłoby rzeczą bardzo pożądaną sporządzenie „fotografii rodzinnej” pozostającego przecież wciąż *in statu nascendi* środowiska polskich rzeczoznawców majątkowych. Założono, iż „fotografia” ta powinna odpowiedzieć na pytania zarówno o genezę podejmowania decyzji o ubieganie się o uprawnienia państwowe rzeczoznawcy majątkowego oraz obecnie odczuwany poziom satysfakcji z tej decyzji, jak i o warunki, w jakich aktualnie polscy rzeczoznawcy majątkowi swój zawód wykonują.

Konstruując próbę badawczą inicjatorzy projektu skorzystali z konsultacji dr Anny Kubiak, pracownika naukowego Instytutu Socjologii Uniwersytetu Łódzkiego. Zgodnie z wynikami tych konsultacji oraz obiektywnymi możliwościami zorganizowania badania zdecydowano, iż badaniem zostanie objętych 100 respondentów. Listę respondentów zbudowano metodą losowania, w oparciu o informacje Biura Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie. Badaniem, przeprowadzonym w okresie sierpień–wrzesień 1998 r., objęto wyłącznie rzeczoznawców majątkowych z uprawnieniami państwowymi.

Instrumentem badawczym był, specjalnie w tym celu opracowany, kwestionariusz badawczy. Składał się on z 53 pytań podzielonych na 5 następujących grup problemowych:

- I. dane ogólne o respondencie (11 pytań),
- II. geneza podjęcia zawodu rzeczoznawcy i dotychczasowe doświadczenia (12 pytań),
- III. lokalny rynek nieruchomości (5 pytań),
- IV. stowarzyszenia zawodowe i samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych (9 pytań),
- V. inne problemy (16 pytań).



Ogólna charakterystyka zbiorowości respondentów badania

Konstruując próbę badawczą zgodnie z założeniami omówionymi poprzednio, kwestionariusz badawczy rozesłano do 120 dobranych losowo rzeczoznawców majątkowych z uprawnieniami państwowymi. Wypełnione ankiety w wymaganym terminie nadesłało 95 osób.

Jeżeli uznać, co jest statystycznie uzasadnione, iż dobrana losowo próba badawcza odzwierciedla cechy zbiorowości generalnej, czyli całej populacji polskich rzeczoznawców majątkowych z uprawnieniami państwowymi, uderza stosunkowo zaawansowany wiek tej grupy zawodowej. **Ponad 80% badanych osób było bowiem w wieku powyżej 40 lat.**

Jedynie jedna osoba na 95 badanych zadeklarowała wykształcenie średnie. Pozostali respondenci posiadali wykształcenie wyższe. Poziom edukacyjny grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych uznać zatem należy za bardzo wysoki.

Z powyższym spostrzeżeniem pozostaje jednak w sprzeczności kolejny wniosek, który odnosi się do poziomu znajomości języków obcych przez polskich rzeczoznawców majątkowych. Wydaje się ona być mianowicie absolutnie nieadekwatna do roli tego środowiska zawodowego oraz licznych kontaktów z partnerami zagranicznymi, które już są, a w przyszłości będą z jeszcze większą intensywnością, udziałem polskich rzeczoznawców majątkowych. Poziom znajomości języków obcych przez re-

spondentów badania można zrekapitulować w sposób następujący:

- aż połowa badanych nie знаła żadnego z dwóch podstawowych zachodnich języków obcych, tzn. angielskiego bądź niemieckiego,
- język francuski znało jedynie 14% badanych,
- **biegłą znajomość języka obcego, tzn. swobodne posługiwanie się nim w mowie i piśmie, zadeklarowały jedynie 4 osoby**, z tym że aż w trzech przypadkach dotyczyło to języka rosyjskiego, a jedynie w jednym języka zachodniego (niemieckiego).

Ponad połowa badanych działała na rynku wycen przez okres od 3 do 9 lat. Zdecydowana większość respondentów (90%) ukończyła kursy wyceny nieruchomości. Absolwentami podyplomowych studiów wyceny nieruchomości było zaledwie 34% badanych. Również zdecydowana większość respondentów (90%) świadczyła usługi rzeczoznawcze poprzez własną firmę lub jako osoba fizyczna. Jedynie 6% badanych rzeczoznawców działało zawodowo jako pracownicy najemni.

Geneza podjęcia zawodu rzeczoznawcy i dotychczasowe doświadczenia

Rozkład odpowiedzi na pytanie o powody opanowania przez respondentów zawodu rzeczoznawcy majątkowego ukształtował się następująco:

Tabela 1. Gradacja ważności powodów opanowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego deklarowanych przez respondentów

Lp.	Deklarowane powody opanowania zawodu	Liczba wskazań			Wskaźniki struktury		
		Tak	Nie	Razem	Tak	Nie	Razem
1.	Zainteresowanie problematyką rynku nieruchomości	59	36	95	62,1	37,9	100,0
2.	Ogólna atrakcyjność zawodu	51	44	95	53,7	46,3	100,0
3.	Względy finansowe	43	52	95	45,3	54,7	100,0
4.	Względy prestiżowe	21	74	95	22,1	77,9	100,0
5.	Inne powody (grupa zbiorcza)	18	77	95	18,9	81,1	100,0
6.	Zdecydowana niechęć do zawodu wykonywanego uprzednio	4	91	95	4,2	95,8	100,0



Jak wynika z powyższego zestawienia, wśród czynników motywujących badanych do podjęcia zawodu rzeczoznawcy majątkowy zdecydowanie największą popularnością cieszyły się takie powody, jak „zainteresowanie problematyką rynku nieruchomości” (62% badanych) oraz „ogólna atrakcyjność zawodu rzeczoznawcy majątkowego” (54% badanych), a więc **motywacje o charakterze pozytywnym**.

Czynnik motywujący o typowo negatywnym charakterze („zdecydowana niechęć do zawodu wcześniej wykonywanego”) okazał się mieć znaczenie marginalne. Wskazało na niego jedynie 4% respondentów. Większość respondentów badania (59%) wskazała w swoich odpowiedziach, iż o opanowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego zdecydował w ich przypadku nie jeden, lecz kilka, działających równoległe, powodów.

Zawód rzeczoznawcy jako jedyne źródło swoich dochodów wykazywało 30% badanych, natomiast jako źródło dodatkowe (pomocnicze) 67% respondentów. Oprócz zawodu rzeczoznawcy majątkowego respondenci badania uprawiali najczęściej zawód pierwotnie wyuczony (73% badanych), zawód kosztorysanta (25% badanych) oraz zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami (15% badanych). „Dwuzawodowcami” było 53% badanych, natomiast „wielozawodowcami”, czyli ludźmi wykonującymi więcej niż dwa zawody – 32% respondentów. Wśród wielozawodowców najbardziej popularną „wiązką” uprawianych zawodów była kombinacja: rzeczoznawca majątkowy + zawód pierwotnie wyuczony + kosztorysant. Taką strukturę swojej wielozawodowości zgłosiło aż 17 z 95 badanych osób.

Specjalizacja przedmiotowa, tzn. według rodzaju wycenianych nieruchomości, wśród respondentów badania nie była zbyt głęboka. Większość badanych rzeczoznawców (75%) wyceniała bowiem w latach 1997–1998 od 3 do 5 rodzajów nieruchomości. Również specjalizacja podmiotowa, tzn. według rodzaju zleceniodawców, okazała się, w świetle wyników badania, płytka. Zdecydowana większość respondentów (83%) sporządzała bowiem w analizowanym okresie operaty szacunkowe dla od 3 do 6 rodzajów zamawiających.

Podstawowe informacje na temat przedmiotowej i podmiotowej specjalizacji badanych osób prezentują dwa kolejne zestawienia tabelaryczne (tab. 2 i 3).

W oparciu o odpowiedzi udzielane przez respondentów badania na pytanie „Która z grup zamawiających wyceny, wyszczególnionych w pytaniu poprzednim, dostarczyła Pani/Panu największej liczby zleceń w latach 1997–1998” sporządzono również ranking „aktywności zamawiających”. Wynik tego rankingu przedstawia się następująco:

- 1 miejsce – (39 wskazań) – organy administracyjne,
- 2 miejsce – (15 wskazań) – przedsiębiorstwa,
- 3 miejsce – (13 wskazań) – osoby fizyczne,
- 4 miejsce – (8 wskazań) – inni zamawiający (grupa zbiorcza),
- 5 miejsce – (7 wskazań) – spółki,

Tabela 2. Rodzaje nieruchomości wycenianych przez respondentów badania w latach 1997–1998

Lp.	Rodzaj nieruchomości	Liczba wskazań	Wskaźniki udziału (100,0 = wszyscy Respondenci)
1.	Mieszkaniowe	88	92,6
2.	Handlowo-usługowe	85	89,5
3.	Rolne	66	69,5
4.	Leśne	31	32,6
5.	Użyteczności publ.	49	51,6
6.	Przemysłowe	66	69,5

Tabela 3. Rodzaje zamawiających, dla których respondenci sporządzali operaty szacunkowe w latach 1997–1998

Lp.	Rodzaj zamawiających	Liczba wskazań	Wskaźniki udziału (100,0 = wszyscy Respondenci)
1.	Osoby fizyczne	86	90,5
2.	Przedsiębiorstwa	68	71,6
3.	Sądy	33	34,7
4.	Organy admin.	80	84,2
5.	Banki	55	57,9
6.	Spółki	68	71,6
7.	Inni	27	28,4

- 6 miejsce – (5 wskazań) – banki,
- 7 miejsce – (3 wskazania) – sądy.

A zatem zdecydowanie najwięcej zleceń na operaty dostarczyły respondentom badania organy administracyjne (39 wskazań). Uderzające jest, iż banki znalazły się na tej liście rankingowej na przedostatnim, szóstym miejscu (5 wskazań).

W przyszłości specjalizować się zamierza 57% badanych, przy czym bardziej popularna w tych deklaracjach okazała się specjalizacja przedmiotowa (39% badanych) niż podmiotowa (24% badanych). □

Inicjatorzy badania składają serdeczne podziękowania zarówno Prezesom Stowarzyszeń, jak i respondentom za życzliwy stosunek do programu badawczego i efektywny w nim udział.

Składają również wyrazy wdzięczności Pani dr inż. Zdzisławie Ledzion-Trojanowskiej za wnikliwe ustosunkowanie się do projektu kwestionariusza badawczego.



NAPISALI DO NAS



Pan **Tomasz Racięcki** z Warszawy odniósł się w swoim liście do artykułu pt. „Cechy różnicujące wartość lokali mieszkalnych”, zwracając uwagę, że przyjmowanie sumy procentowych wag cech różnicujących w technice porównania parami w wysokości 100 proc. nie ma nic wspólnego z eliminowaniem do porównań nieruchomości różniących się ponad dwukrotnie odnieruchomości wycenianej. W technice tej przyjmuje się zwykle zasadę, iż suma procentowa wag różniących nieruchomości odpowiada różnicy pomiędzy najwyższą i najniższą ceną transakcyjną nieruchomości wytypowanych do porównania. Przyjmując zawsze, że ta różnica cen transakcyjnych odpowiada stu procentom, suma procentowych wag cech różnicujących nieruchomości nie może przekroczyć 100 proc. – napisał pan Tomasz.



Firma JET-Computer z Bochni informuje, że na rynku oprogramowania komputerowego wspomagającego pracę rzeczoznawcy majątkowego pojawił się nowy produkt – Notatnik Rzeczoznawcy Majątkowego (wersja Kraków). NoRzeM to baza danych przeznaczona do zarządzania danymi o nieruchomościach z modułem graficznym zawierającym mapy i plany. Pakiet zawiera:

- bazę danych do rejestracji transakcji na rynku nieruchomości wraz z narzędziami,
- moduł graficzny umożliwiający pracę z materiałami kartograficznymi (standardowo plan miasta i plan zagospodarowania przestrzennego) umożliwia przypisanie lokalizacji nieruchomości do punktu na mapie,
- moduł do zarządzania zbiorem fotografii (dołączanie fotografii do konkretnego wpisu bazy)
- narzędzia (notatnik, kalendarz, tabele i plansze z danymi stałymi, moduł do rejestracji notowań walut oraz stóp procentowych publikowanych przez banki, moduł przeznaczony do wykonywania obliczeń agregujących i zestawień),
- moduł umożliwiający emisję wyciągów i zestawień wyciągów z operatów szacunkowych dla urzędów miasta (obowiązek nałożony przez art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Program powstał dzięki współpracy specjalistów, rzeczoznawców majątkowych z Krakowa i programistów firmy JET-Computer.

Wymagania programu to Windows 95 lub Windows NT, karta graficzna o rozdzielczości 800x600 punktów oraz ok. 25 MB miejsca na dysku twardym i 16 MB pamięci RAM. Wersja dystrybucyjna na CD, cena oprogramowania około 500 zł. Wersja Kraków oznacza, że dołączana jest standardowo mapa i plan zagospodarowania przestrzennego dla Krakowa. W miarę wzrostu zainteresowania planowane są kolejne wersje miejskie.

Równoległe powstał program KEWOSz, czyli Księga Ewidencji Wyciągów Operatów Szacunkowych, obecnie testowana w krakowskim Urzędzie Miasta. Format bazy danych KEWOSz jest zgodny z danymi emitowanymi przez NoRzeM, w przyszłych wersjach obu programów będzie możliwa zdalna rejestracja wyciągów z wykorzystaniem internetu. Uprości to znacznie procedurę rejestracji wyciągów i dostarczenia ich do właściwych urzędów.

Wersje demonstracyjne są wysyłane na życzenie czytelników „Rzeczoznawcy Majątkowego”.

Lista dyskusyjna

Ruszyła także lista dyskusyjna rzeczoznawców majątkowych w internecie. Jest to pierwsza i jak na razie jedyna w Polsce lista o tej tematyce. Powstała dzięki uprzejmości Krakowskiego Komercyjnego Internetu.

Na łamach tej listy będą poruszane wszelkie sprawy związane z wyceną nieruchomości, powszechną takseją oraz oprogramowaniem wspomagającym te zagadnienia. Obecnie lista nie jest moderowana. Aby się zapisać na listę trzeba:

- wysłać e-maila na adres Majordom@nova.kki.krakow.pl o treści **subscribe rzeczoznawcow-majatkowych**, list nie może zawierać nagłówka. Zwrotnie zostanie przesłana odpowiedź, która zawierać będzie unikalne hasło użytkownika. Wówczas ponownie należy wysłać na powyższy adres list o treści **auth 078h345 subscribe rzeczoznawcow-majatkowych kowalski@kki.net.pl**. Tekst musi być wpisany w pierwszej linii listu, następnie naciskamy enter i w drugiej linii wpisujemy **end**, wszystko małymi literami, gdzie 078h345 to przydzielony numer, a kowalski@kki.net.pl to adres konta pocztowego osoby chcącej stać się uczestnikiem listy dyskusyjnej.

Wszelkie pytania należy kierować na adres:

JET-Computer mgr inż. Marian Cichoń,
ul. Floris 8, 32-700 Bochnia tel. (014) 611 86 08
e-mail: jet-computer@nova.kki.krakow.pl
www: <http://www.kki.pl/jet-computer>



Rzeczoznawcy dociekliwego przypadku

ASERTYWNOSĆ, CZYLI WYCENA RZECZOZNAWCY

Ewa Wojciul

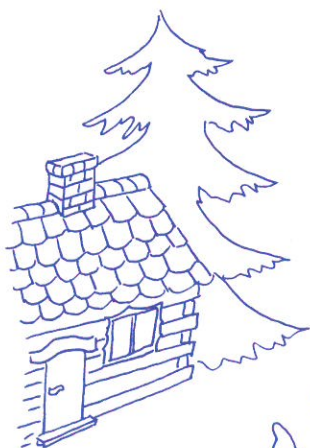
Okres świąteczny w szczególny sposób koresponduje z profesją rzeczoznawcy. W tym czasie człowiek często prze-wartościowuje różne sprawy i pojęcia. Bywa, że rzeczy dobrze znane zyskują na uroku i nabierają niespodziewanej wartości.

Docenia się wartość wszystkiego, co zwiększa poczucie bezpieczeństwa i przynależności, albo po prostu jest zadośćuczynieniem potrzeb estetycznych: starego mieszkania rodziców... zbyt ciasnego i zbyt dawno nie odnawianego pokoju, który niespodziewanie nabiera powabu w kolorowych, choinkowych światełkach... takiej sobie działki, nagle czarodziejsko uroczej w śniegowym puchu.

Na przykład widziałam kiedyś domek jednorodzinny z ogródkiem, w którym rosły trzy fantastycznie pokręcone, stare sosny. Ich wartość użytkowa była co najmniej problematyczna. Ale wśród tych pogiętych, sękatych kształtów uwypuklonych śniegiem domek wyglądał znacznie bardziej uroczo, niż gdyby sąsadował z równiutkimi, zdrowymi kolumnami pni. Co było fatalne z punktu widzenia tartaku, dla człowieka z iskrą sentymentu w duszy stanowiło cenny dodatek.

A więc tym razem będzie optymistycznie: o miłych niespodziankach w procesie szacowania – i nie tylko.

Kiedyś zadzwoniono do pewnego rzeczoznawcy z pytaniem, czy wyceni działeczkę w sąsiedniej gminie. Zgodził się z zadowoleniem, jako że liczba zamówień w funkcji czasu ma przebieg stochastyczny: raz człowiek robi trzy operaty równocześnie, raz tygodniami czeka na pracę. U niego właśnie był okres zastoju. Lekko-myślnie podał standardową cenę za oszacowanie wartości działki budowlanej, nie rozpatrzywszy się w szczegółach, a potem spędził najpracowitsze dwa tygodnie w życiu. Praca okazała się złożona, bo działeczka tak naprawdę wcale nie była pojedynczą działeczką. Chodzi-



- Wybieram ten tańszy.



ło o wycenę gruntu z nasadzeniami przed i po wydzieleniu z obszaru rolnego działek pod zabudowę ekstensywną. Przypadek ponadto był skomplikowany prawnie, a zbieranie danych stanowiło mordęgę, gdyż rynek nieruchomości rolnych obejmował kilka gmin. Nasz kolega nie jest do tego stopnia idealistą, aby się cieszyć pracą samą w sobie. Wynagrodzenie, żalosne w takich warunkach, przyjął, bo „słowo się rzekło”, a on jest człowiekiem delikatnym i o wiele za mało ekspansywnym, jak na rzeczoznawcę. Miał jednak poczucie, że po prostu dał się wykorzystać.

Wkrótce jednak uzyskał dwa zamówienia od sąsiadów poprzedniego klienta na niemal identyczne wyceny. Po zmianie części opisowej pozostała jedynie korekta danych liczbowych. W te dwa operaty należało włożyć całkiem umiarkowany wysiłek. Umowa z pozoru skrajnie niekorzystna nieoczekiwanie zaowocowała interesującymi „pochodnymi”.

Trafił mi się kiedyś klient z pozoru koszmarny. Kilkakrotnie zmieniał warunki szacowania, tak że pracę należało zaczynać praktycznie od początku. Dostarczał dokumenty z błędnymi danymi, które trzeba było weryfikować. Dwukrotnie rozszerzył zakres wyceny.

Włożyłam w ten operat dwa razy więcej pracy, niż to początkowo zakładałam i miałam już serdecznie dosyć tego pa-



na, jego nieruchomości i całego zadziwiającego prawnie przypadku. W końcu postanowiłam renegotjować umowę.

I wtedy klient sam zaproponował mi podwojenie wynagrodzenia. Naturalnie z miejsca wybaczyłam mu wszystkie komplikacje i do dziś wspominam to zamówienie z sentymentem.

Teraz chciałabym wrócić do tytułu.

Bystry a nieobojętny czytelnik (inni nas nie czytają) od razu zauważy jego niejednoznaczność. **Wycena rzeczoznawcy** może bowiem równie dobrze oznaczać wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę (wtedy jest on jej podmiotem), jak oszacowanie wartości samego rzeczoznawcy (wtedy jest on jej przedmiotem). I tak to właśnie miało brzmieć...

Każdemu z nas zdarzają się okresy zwątpienia i deprecjacja własnych możliwości. Coś nam nie wyjdzie, popełnimy jakiś błąd i – zaczynamy szacować swoją wartość rzeczoznawczą poniżej średniej rynkowej obiektów tego rodzaju na danym terenie.

Mnie spotkał taki przypadek jeszcze przed uzyskaniem uprawnień. Gdy po raz pierwszy pojechałam na wykłady Studium Wyceny Nieruchomości, moja samoocena legła w gruzach.

Były tam wykłady z prawa (koledzy prawnicy zadawali pytania, zonglując nazwami ustaw i numerami paragrafów).

Były wykłady z rolnictwa i leśnictwa (koledzy leśnicy rzucaли zdanka o bonitacji i zadrzewieniu).

Były wykłady z architektury (koledzy architekci dyskutowali o niuansach norm budowlanych).

Były wykłady... (jw).

Dla mnie – inżyniera mechanika po dodatkowym studium informatycznym – nie tylko nie było pola do popisu. Ja po prostu NIC NIE ROZUMIAŁAM. Przywiozłam tylko sto stron fonetycznie sporządzonych notatek w obcych dla mnie językach i zerową motywację do walki o uprawnienia.

I wtedy trafiłam w programie telewizyjnym na audycję o asertywności. Miała ona charakter poglądowy. Pan biegły w teorii asertywności dodawał ducha pani będącej właśnie w identycznym jak ja stanie psychicznym.

Pan polecił pani sporządzić zestawienie własnych zalet, umiejętności i osiągnięć. Wskazał także, jak ważne jest uświadomienie sobie każdego waloru, nawet z pozoru błahego, by łatwiej odnaleźć się w rzeczywistości. Pani musiała wreszcie powiedzieć sama sobie, że ma zgrabny nos, mocne zdrowie, świetnie wyjmuje drzazgi white w palec i dobrze biega. Sporządziła, ku swemu zaskoczeniu, długą listę, która

znakomicie poprawiła jej nastrój i dodała sił do zrealizowania założonego celu.

Oczywiście wyciągnęłam kartkę i sporządziłam własną listę. Nie było na niej umiejętności prawniczych, architektonicznych i geodezyjnych. Dalej podziwiałam moich imponująco wtajemniczonych kolegów. Uwierzyłam jednak, że skoro nauczyłam się piec ciasta mojej teściowej, jeździć konno, pływać i grać na organach, to wycen też mogę się nauczyć.

I wobec powyższego z okazji Świąt i na cały nadchodzący rok życzę Państwu tyle asertywności, aby ustrzegła Państwa przed SAMONIEDOSZACOWANIEM. Nawet gdy coś czasem nie wyjdzie z wycenami, to zawsze pozostaje nam mnóstwo zalet, umiejętności i osiągnięć dodających życiu kolorów, a nam podstaw do utrzymania wiary w siebie.

Ponieważ zaś w tym właśnie czasie zwierzęta przemawiają do dobrych ludzi, wspomnę jeszcze o przypadku, w którym to zrobią na pewno. Niedawno, zbierając dane transakcyjne, trafiłam na nietypowy akt notarialny. Dotyczył przekazania



- Oba mają wartość użytkową. Jeden nas broni, a drugi rozśmiesza.

przez pewną panią gospodarstwa młodszym krewnym. Dokument – jak to zwykle w takich przypadkach bywa – precyzował, jakich praw ta pani w zamian oczekuje: prawa do zamieszkiwania w pokoju z kuchnią, użytkowania ogrodu przydomowego itp. Jeden jednak warunek wyłamywał się ze standardu. Otóż starsza pani zastrzegła sobie prawo do dożywotniego utrzymywania z własnych środków czterech przygarniętych przez siebie psów („z możliwością zwiększenia ich liczby, jeśli jakies bezdomne zwierzę przybłąka się na teren gospodarstwa”).

Aktów notarialnych niemal nigdy nie postrzegam jako suchych i bezdusnych. W większości można wyczuć jakieś żywotne, ludzkie sprawy: zakładanie nowego domu, chęć zabezpieczenia bytu bliskim, zmiany pokoleniowe... Ten jednak wydał mi się szczególnie sympatyczny. □



Z ŻYCIA FEDERACJI

W dniach **15–17 października** odbyła się w Warszawie konferencja CEREAN (Sieci Stowarzyszeń Pośredników w Obrocie Nieruchomościami) pt. „Integracja Europejska – Rynek Nieruchomości”, organizowana przez Polską Federację Rynku Nieruchomości oraz Wschodnioeuropejską Fundację Rynku Nieruchomości z Waszyngtonu. PFSRM reprezentował na konferencji wiceprezydent Mieczysław Prystupa.

W dniu **18 października** biuro PFSRM zorganizowało połączone spotkanie sieci CEREAN oraz sieci stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych CEEVAN. W spotkaniu uczestniczyło ponad dwadzieścia osób reprezentujących stowarzyszenia z krajów Europy Środkowej i Wschodniej oraz przedstawiciele Wschodnioeuropejskiej Fundacji Rynku Nieruchomości. Podpisano porozumienie dotyczące współpracy obu sieci oraz działania wspólnego sekretariatu. PFSRM reprezentowała dr Krystyna Czarnecka jako pełnomocnik Zarządu ds. CEEVAN oraz p. Maria Rymarowicz, kierownik biura PFSRM jako gospodyni spotkania.

W dniach **21–22 października** odbyło się w Poznaniu posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Oto najważniejsze rezultaty obrad Rady Krajowej:

- Przyjęto dwa nowe standardy pt. „Wycena nieruchomości rolnych” i „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego”. Są do nabycia w biurze Federacji.
- Jednogłośnie przyznano „Medal PFSRM za Zasługi dla rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego i federacyjnej organizacji” Zdzisławowi Małeckiemu, prezesowi Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu. Zdzisław Małecki dał się poznać w środowisku rzeczoznawców majątkowych jako wysokiej klasy specjalista w zakresie szacowania nieruchomości, który swą wiedzą i doświadczeniem dzieli się z kolegami z całego kraju w trakcie działalności szkoleniowej Stowarzyszeń. Na szczeblu federacyjnym aktywnie udziela się, będąc inicjatorem i moderatorem cyklu seminariów specjalistycznych dla rzeczoznawców majątkowych, takich jak wycena nieruchomości dla potrzeb skarbowo-podatkowych oraz dla biegłych sądowych. Był jednym z głównych organizatorów PFSRM, służąc jej od samego początku. Szczególnym dorobkiem Zdzisława Małeckiego na polu federacyjnym i zawodowym jest współtworzenie Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych i nieprzerwane kierowanie do dnia dzisiejszego zespołem autorskim.

W czasie uroczystego otwarcia VII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych prezydent PFSRM Andrzej Kalus wręczył ten medal, noszący łacińską nazwę

AMICUS DE PERITORUM POLONORUM, Panu Zdzisławowi Małeckiemu. Serdecznie gratulujemy!

- Przyjęto w poczet członków wspierających Federacji firmę Knight Frank Nieruchomości z Warszawy oraz firmę Gestor Sp. z o.o z Łodzi.
- Dokonano wyboru przewodniczącej Komisji Arbitrażowej – na kolejną kadencję została nią p. Zdzisława Ledzion-Trojanowska, prezes Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.
- Przyjęto uchwałę następującej treści:
„Rada Krajowa opowiada się za utworzeniem wojewódzkich organizacji zawodowych do 30 czerwca 1999 roku. Stowarzyszenia zorganizują do końca br. spotkania wszystkich organizacji z terenu nowego województwa i prześlą protokoły ze spotkań do biura Federacji. W I kwartale 1999 roku odbędzie się posiedzenie Rady Krajowej omawiające wyniki spotkań integracyjnych.”
- W związku z planowanym podpisaniem porozumień pomiędzy Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast a Federacją na temat organizacji postępowania kwalifikacyjnego, koordynacji praktyk zawodowych, koordynacji i kontroli doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych, Rada Krajowa przedyskutowała stosowne regulaminy.
- Zdecydowano, iż VIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w 1999 roku odbędzie się w Łodzi, na przełomie września i października.

W dniach **22–24 października** odbyła się w Poznaniu VII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych. Tematem konferencji była „Działalność rzeczoznawców majątkowych na rzecz gmin”. Konferencję otworzył prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Sławomir Najnigier, który też sprawował nad nią honorowy patronat. W konferencji uczestniczyło ok. 350 rzeczoznawców majątkowych z całego kraju. (Więcej o konferencji na str. 25–28).

W dniu **12 listopada** odbyło się Walne Zebranie Sprawozdawczo-Wyborcze Legnickiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Wybrano nowy Zarząd w osobach:

Andrzej Kobes	– prezes
Alina Kanigowska	– wiceprezes
Tadeusz Wlazło	– wiceprezes
Zbigniew Snopko	– sekretarz
Hanna Boroń	– skarbnik
Jerzy Niebudek	– członek Zarządu
Józef Golema	– członek Zarządu

Gośćmi Zarządu PFSRM w biurze Federacji **17 listopada** byli panowie Rimantas Ramanauskas oraz Arvydas Bag-



donavicius, dyrektorzy Państwowego Urzędu Katastru i Rejestru Gruntów na Litwie. Omówiono możliwości współpracy z PFSRM w zakresie wymiany informacji oraz szkolenia rzeczoznawców litewskich.

☞ W dniu **18 listopada** Zarząd Federacji spotkał się z prof. Władysławem Brzeskim, doradcą wicepremiera Leszka Balcerowicza, dyrektorem Krakowskiego Instytutu Nieruchomości. Prof. W. Brzeski przedstawił wstępny raport na temat systemów informacyjnych stosowanych w szacowaniu nieruchomości w USA i możliwości przeniesienia amerykańskich doświadczeń na grunt polski. Raport ten autorstwa Davida Dale-Johnson, Marka Bates i prof. W. Brzeskiego powstał na zamówienie Amerykańskiej Agencji Rozwoju Międzynarodowego USAiD. Przedyskutowano przy okazji potrzebę stworzenia instytucjonalnych warunków dla stałego monitorowania rynku nieruchomości. Zgodzono się, iż najlepsze warunki do tego mają obecnie organy fiskalne.

☞ Z inicjatywy działaczy Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach powołano do życia wspólnie z Federacją Klub Rzeczoznawców Nieruchomości Rolnych. Celem jego jest zgrupowanie rzeczoznawców majątkowych specjalizujących się w szacowaniu tego rodzaju nieruchomości, wymiana pomiędzy nimi doświadczeń, wspólne szkolenia itp. Szczegółowych wyjaśnień na ten temat udziela sekretariat stowarzyszenia tel./fax 032 253 07 27.

☞ W dniu **18 listopada** Zarząd Federacji gościł w biurze Jana Bielańskiego, Wicedyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Infrastruktury Wsi w Ministerstwie Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. W spotkaniu uczestniczył również Jan Konowalczyk, współautor standardu „Wycena nieruchomości rolnych”. Omówiono perspektywę współpracy w zakresie szkolenia rzeczoznawców majątkowych, pracowników Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i pracowników Izb Rolniczych w zakresie nowego standardu PFSRM, dotyczącego wyceny nieruchomości rolnych. Pierwsze zajęcia na studium z tego zakresu Federacja zorganizowała w dniach 14–16 grudnia br. i zamierza je powtórzyć w lutym 1999 roku.

☞ W dniach **17–20 listopada** odbył się w Warszawie Międzynarodowy Kongres Katastralny. Kongres odbywał się pod patronatem Premiera Jerzego Buzka, pod auspicjami Międzynarodowej Federacji Geodetów (FIG) oraz przy współpracy Komisji 7 FIG odpowiedzialnej za sprawy katastru i gospodarki gruntami. Kongres został zorganizowany przez Stowarzyszenie Geodetów Polskich, a współorganizatorami były Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Ministerstwo Finansów. W Kongresie wzięło udział 320 osób, w tym ok. 100 uczestników z zagranicy. Prezydent PFSRM A. Kalus był gościem honorowym Kongresu.

W programie Kongresu znalazło się kilkadziesiąt referatów prezentujących problematykę naukową, techniczną, organizacyjną i prawną katastru nieruchomości w wielu krajach świata.

We wnioskach sformułowanych w trakcie Kongresu znalazły się rekomendacje co do systemu katastralnego w Polsce, m.in. rozwój systemu katastralnego i jego powiązania muszą być zinstytucjonalizowane w skoordynowany sposób dla zapewnienia maksymalnych korzyści; wdrożenie systemu wymaga długookresowych nakładów finansowych w powiązaniu z rozstrzygnięciami politycznymi i organizacyjnymi; system winien spełniać warunek właściwego okresu zwrotu nakładów poniesionych na jego utworzenie, prowadzenie i aktualizację. Kongres przyjął z zadowoleniem oświadczenie Premiera Rządu Polskiego o utworzeniu międzyresortowego komitetu sterującego rozwojem polskiego systemu katastralnego.

☞ Trwa nadal akcja wyrabiania jednolitych pieczętek dla wszystkich rzeczoznawców majątkowych. Do końca listopada Stowarzyszenia zamówiły już 1435 pieczętek. Najwięcej pieczętek zamówiły: SRM w Katowicach, MSRN w Krakowie, SRM we Wrocławiu, SRM w Łodzi oraz PSRWN O/Opole.

☞ W dniach **30 listopada** i **1 grudnia** odbyła się w warszawskim hotelu SHERATON konferencja „Nieruchomości w Polsce – prawne i praktyczne aspekty funkcjonowania rynku nieruchomości w Polsce”, zorganizowana przez firmę QDOS z Londynu przy współudziale Federacji i TEGOVY. W konferencji uczestniczyło ok. 60 osób, głównie przedstawicieli firm funkcjonujących na tym rynku.

Przewodniczącym pierwszego dnia konferencji był prezydent Federacji Andrzej Kalus, zaś w drugim dniu konferencji przewodniczyła Pani Agnieszka Kubas, prezes Couderq & Kubas Oncor International. Główne referaty wygłosili Sławomir Najnigier, prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – na temat najnowszych trendów rozwoju polskiego rynku nieruchomości i dyr. Henryk Jędrzejewski – o nowych regulacjach prawnych dotyczących nieruchomości w Polsce. Obecny na konferencji Grzegorz Nowecki, dyrektor nowego w Ministerstwie Finansów departamentu podatków lokalnych i katastru, mówił o projekcie reformy systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce, zaś Peter Champness, prezydent TEGOVY, omówił zakres i rolę standardów wyceny w Europie i na świecie. Prof. Stanisława Kalus kompleksowo przedstawiła sytuację prawną i zawodową uczestników rynku nieruchomości, zaś Andrzej Kalus przybliżył zebrany podstawy i standardy wyceny nieruchomości w Polsce. Z dużym zainteresowaniem spotkało się wystąpienie Edgara Rosenmayera, dyrektora departamentu w Europejskim Banku Odbudowy i Rozwoju w Londynie na temat poparcia dla nowych inwestycji w Polsce i roli jego banku w rozwoju dużych projektów nieruchomości w Polsce.

Kilka dalszych ciekawych referatów, wygłoszonych przez czołowych pośredników w obrocie nieruchomościami i zarząd-



ców nieruchomości oraz ożywione dyskusje przybliżyły uczestnikom najistotniejsze problemy rynku nieruchomości w Polsce. Organizacja i poziom konferencji otrzymały bardzo dobre recenzje zarówno w polskiej, jak i anglojęzycznej prasie.

Uznano, że konferencja o tej tematyce i w takim terminie mogłaby odbywać się co roku w Warszawie.

☞ Na prośbę wiceprezesa Banku Austria Creditanstalt Krzystofa Foremniaka, **1 grudnia br.** doszło do spotkania w Warszawie, podczas którego omówiono możliwości współpracy tego Banku z Federacją. Bank zdecydował się na sponsorowanie federacyjnego wydania „Leksykonu rzeczoznawcy majątkowego” oraz II międzynarodowych warsztatów poświęconych wycenie nieruchomości zabytkowych, które odbędą się w czerwcu 1999 roku w Krakowie.

Udostępni on także swoje konta i oferuje korzystne kredyty rzeczoznawcom majątkowym. Oferta banku Creditanstalt prezentowana jest na naszych łamach.

☞ W dniach **2-3 grudnia** prezydent Andrzej Kalus uczestniczył w konferencji w Belchatowie nt. „Wykorzystywania systemów informacji przestrzennej w obliczu reformy administracji publicznej oraz reformy podatku od nieruchomości”. Zorganizowało ją Ministerstwo Finansów, Związek Miast Polskich i USAiD. A. Kalus wygłosił referat nt. roli rzeczoznawców majątkowych w obliczu reformy systemu opodatkowania nieruchomości. Interesujące referaty przedstawili także: dyr. Henryk Jędrzejewski, prof. Witold Modzelewski, Jerzy Bielawny, główny geodeta kraju Józef Racki, prof. Bogdan Ney, wiceminister spraw wewnętrznych Jerzy Stępień, dyr. Grzegorz Nowecki, prof. Władysław Brzeski, prof. Stanisław Surowiec, Łucja Wierzycka.

☞ **7 grudnia** prezydent Andrzej Kalus uczestniczył w spotkaniu zorganizowanym przez Związek Banków Polskich w Warszawie. Spotkanie dotyczyło omówienia długo oczekiwanej Rekomendacji F z dnia 12 listopada 1998 r. dotyczącej podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy ocenie regulaminów wyceny nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne. Dokument ten, opatrzony pismem przewodnim podpisanym przez prezesa NBP, został bardzo krytycznie oceniony przez A. Kalusa, jako stojący w kolizji z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

☞ W dniu **9 grudnia** Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowało uroczysty oplatek, podczas którego prezydentowi Federacji A. Kalusowi nadano tytuł honorowego członka Stowarzyszenia.

☞ **12 grudnia** odbyło się w Katowicach Walne Zebranie Sprawodawczo-Wyborcze najstarszego w Polsce Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Zmieniona została dotychczasowa nazwa Stowarzyszenia na Śląskie Stowarzyszenie

Rzeczoznawców Majątkowych. Wybrano nowe władze Stowarzyszenia (obecnie ostatecznie konstytuują się). Do władz Stowarzyszenia nie kandydował dotychczasowy przewodniczący Rady Stowarzyszenia Andrzej Kalus, pełniący tę funkcję przez ostatnie dwie kadencje.

☞ Obradował Zespół ds. Standardów Zawodowych PFSRM. Na posiedzeniu w dniu **14 grudnia** postanowiono dokonać w I kwartale 1999 r. analizy dotychczas wydanych standardów pod kątem ich aktualności w świetle nowych przepisów prawnych regulujących szeroko pojętą problematykę szacowania nieruchomości. Ponadto rozpatrzono program opracowania w przyszłości kilkunastu nowych standardów oraz zmodyfikowanych całkowicie. Uznano, iż w przyszłym roku powinny zostać opracowane i poddane do rozpatrzenia przez Radę Krajową Federacji standardy dotyczące sporządzania operatu szacunkowego, określania zużycia nieruchomości (obydwa stanowiąby aktualizację dotychczasowych), wyceny nieruchomości leśnych, wyceny nieruchomości według podejść porównawczego i kosztowego. Dla umożliwienia włączenia się do dyskusji nad projektami tych standardów jak największej liczby rzeczoznawców majątkowych zdecydowano, iż projekty ich będą opublikowane na stronie internetowej Federacji.

☞ Szósty już bal karnawałowy organizowany jest przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych odbędzie się **16 stycznia 1999 roku** w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej w urokliwym hoteliku OSTANIEC w stylu lat dwudziestych i trzydziestych.

☞ Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie organizuje w dniach **6-7 lutego** w Kazimierzu w Hotelu Spichlerz IV Lubelski Kulig Rzeczoznawców Majątkowych. Informacje, zgłoszenia tel. 081/532 83 89.

☞ Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Lublinie oraz Zamojskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych organizują wspólnie w dniach **5-7 marca** w Puławach seminarium nt. „Rola rzeczoznawcy majątkowego w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów wykonawczych”. Seminarium poprowadzi Zdzisław Małecki.

☞ Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych zaprasza w dniach **8-10 marca 1999 roku** na seminarium „Wycena ośrodków wypoczynkowych i terenów rekreacyjnych” oraz I Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych w Narciarstwie Zjazdowym. Miejsce imprezy: „SKI-Arena Szrenica” Szklarska Poręba. Impreza odbędzie się pod patronatem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

• Komitet Organizacyjny:

Maria Jaworska – część narciarsko-towarzyska,
tel. kom. 0601-89-26-77

Lech Tarnawski – część seminaryjna,
tel. kom. 0601-91-84-82



- Biuro organizacyjne seminarium:
KSRM, 58-500 Jelenia Góra, ul. Wolności 2
- Sekretarz organizacyjny Biura:
Bożena Zwiernik, tel./fax 075/75-265-36, 76-45-845

☞ Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu organizuje w dniach **17–18 maja 1999 roku** w Szklarskiej Porębie konferencję nt. „Praktyczne wykorzystanie analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości”.

☞ Zachęteni sukcesem organizatorzy seminarium „promowego” z Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, które odbyło się w czerwcu tego roku, planują już podobną imprezę na początku czerwca przyszłego roku. Tym razem będzie to seminarium poświęcone szacowaniu gruntów. Ale żeby problemy z tym związane lepiej rozważyć, będą one rozpatrywane na wodzie, podczas podróży promowej do Sztokholmu, Helsinek i St. Petersburga.

M.R.

Wstępny plan szkoleń PFSRM w pierwszej połowie 1999 roku

styczeń	11–13	Studium rzeczoznawstwa sądowego – część I	PAN, s. 126
	27–29	Studium rzeczoznawstwa sądowego – część II	PAN, s. 126
luty	27–29	Seminarium dochodowe	PAN, s. 104
	16–18	Seminarium rolne	PAN, s. 126
marzec	24–26	Seminarium skarbowo-podatkowe	PAN, s. 126
	15–17	Studium rzeczoznawstwa sądowego – część I	PAN, s. 126
kwiecień	22–24	Seminarium bankowe	PAN, s. 126
	14–16	Studium rzeczoznawstwa sądowego – część II	PAN, s. 126
maj	20–22	Seminarium bankowe	PAN, s. 126
	10–12	Studium rzeczoznawstwa sądowego – część I	PAN, s. 126
czerwiec	19–21	Seminarium skarbowo-podatkowe	PAN, s. 126
	08–10	Studium rzeczoznawstwa sądowego – część II	PAN, s. 126
	14–16	Seminarium skarbowo-podatkowe	PAN, s. 126

Biuro Federacji przyjmuje zgłoszenia za pośrednictwem Stowarzyszeń regionalnych.

Należy podać następujące informacje:

- 1) imię i nazwisko
- 2) numer uprawnień zawodowych
- 3) data i miejsce urodzenia
- 4) adres zamieszkania (dokładny);
- 5) telefony kontaktowe
- 6) rezerwować hotel czy nie?

Adres Federacji:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
ul. Kopernika 30/224, 00-950 WARSZAWA, skr. poczt. 999
tel./fax: 022/826-41-62, tel: 022/827-11-30, 826-10-81 w. 416, 348, 293



Informacja o prenumeracie

Drodzy Czytelnicy

Przypominamy, że prenumerata „Rzeczoznawcy Majątkowego” w roku 1999 wynosi 60 zł (numery 20-23).

Czytajcie nas!

Prosimy o wpłaty na nasze konto:
Powszechny Bank Kredytowy SA VIII O/Warszawa
Nr 11101037-701705-2700-1-77

Do nabycia w Biurze Federacji

1. „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” – wyd. V – **45,00 zł.**
2. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. III Standardów – **10,00 zł.**
3. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. IV Standardów – **10,00 zł.**
4. „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, 18/98, 19/98 – **po 12,00 zł.**
5. „Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych” – dr M. Prystupa – **15,00 zł.**
6. „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” – **75,00 zł**, dla stowarzyszeń **65,00 zł.**
7. Apaszki jedwabne gładkie z logo Federacji – **46,00 zł.**
8. Krawatki jedwabne granatowe z logo Federacji dla Pań – **51,00 zł.**
9. Krawaty jedwabne granatowe z logo Federacji dla Panów – **55,00 zł.**
10. Znaczek srebrny – logo Federacji – **7,00 zł.**
11. Parasol niebieski z logo Federacji – **40,00 zł.**

Prenumerata „Arkuszy aktualizacyjnych” do „Standardów” na rok 1999 – **30,00 zł.**

Koszt przesyłki wynosi 5,00 zł.

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

Nasz adres e-mail: pfva@qdnet.pl

Internet: www.pfva.qdnet.pl

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

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

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.

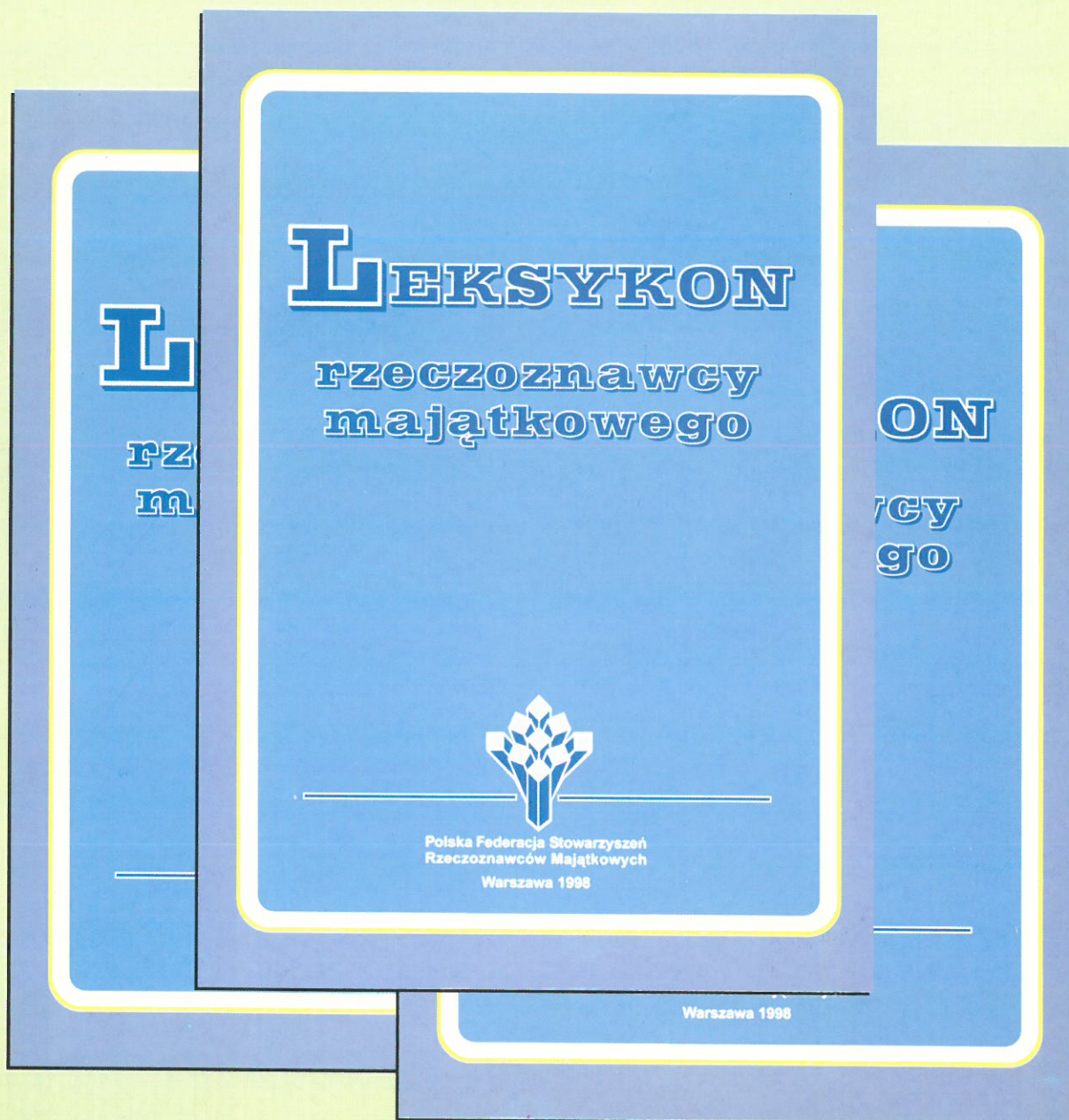
Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Międzyborska 92/2, tel. 810-58-13, fax 870-13-84.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska, Ewa Wojciul.

Numer oddano do druku w dniu 28 grudnia 1998 r.

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


Już w sprzedaży



Leksykon zawiera hasła dotyczące

- administracji
- architektury i sztuki
- budownictwa
- ekologii
- ekonomii
- geodezji
- inwestycji i nieruchomości
- kartografii
- leśnictwa
- prawa cywilnego i pokrewnych zagadnień prawniczych
- statystyki matematycznej z elementami rachunku prawdopodobieństwa
- teorii i metodyki wyceny
- ubezpieczeń
- zarządzania

cena detaliczna - 75 zł
dla stowarzyszeń - 65 zł



Nasz kredyt przynosi ulgę

budowlaną.

Kredyty mieszkaniowe już od 7% rocznie.

Dom to inwestycja na lata. Powodzenie tej inwestycji zależy od jednej, właściwej decyzji podjętej w odpowiednim czasie. Teraz jest taki czas: czas ulgi mieszkaniowej i korzystnego kredytu. Bank Austria Creditanstalt proponuje atrakcyjne warunki kredytów w złotych i w walutach obcych (frankach szwajcarskich, dolarach amerykańskich, markach niemieckich i szylingach austriackich). Niskie oprocentowanie czyni kredyt bardziej dostępnym – kredyty we frankach szwajcarskich oprocentowane są w wysokości **7%** rocznie. Minimalna kwota kredytu to równowartość 50 000 złotych. Okres kredytowania – maksymalnie 10 lat. Wymagany udział własny w inwestycji – 40%. Właśnie teraz czas i kredyt Banku Austria Creditanstalt pracują na Twoją korzyść. I budujesz z ulgą. Infolinia 0 800 120 118.

Bank Austria
Creditanstalt