

Rzeczoznawca Majątkowy

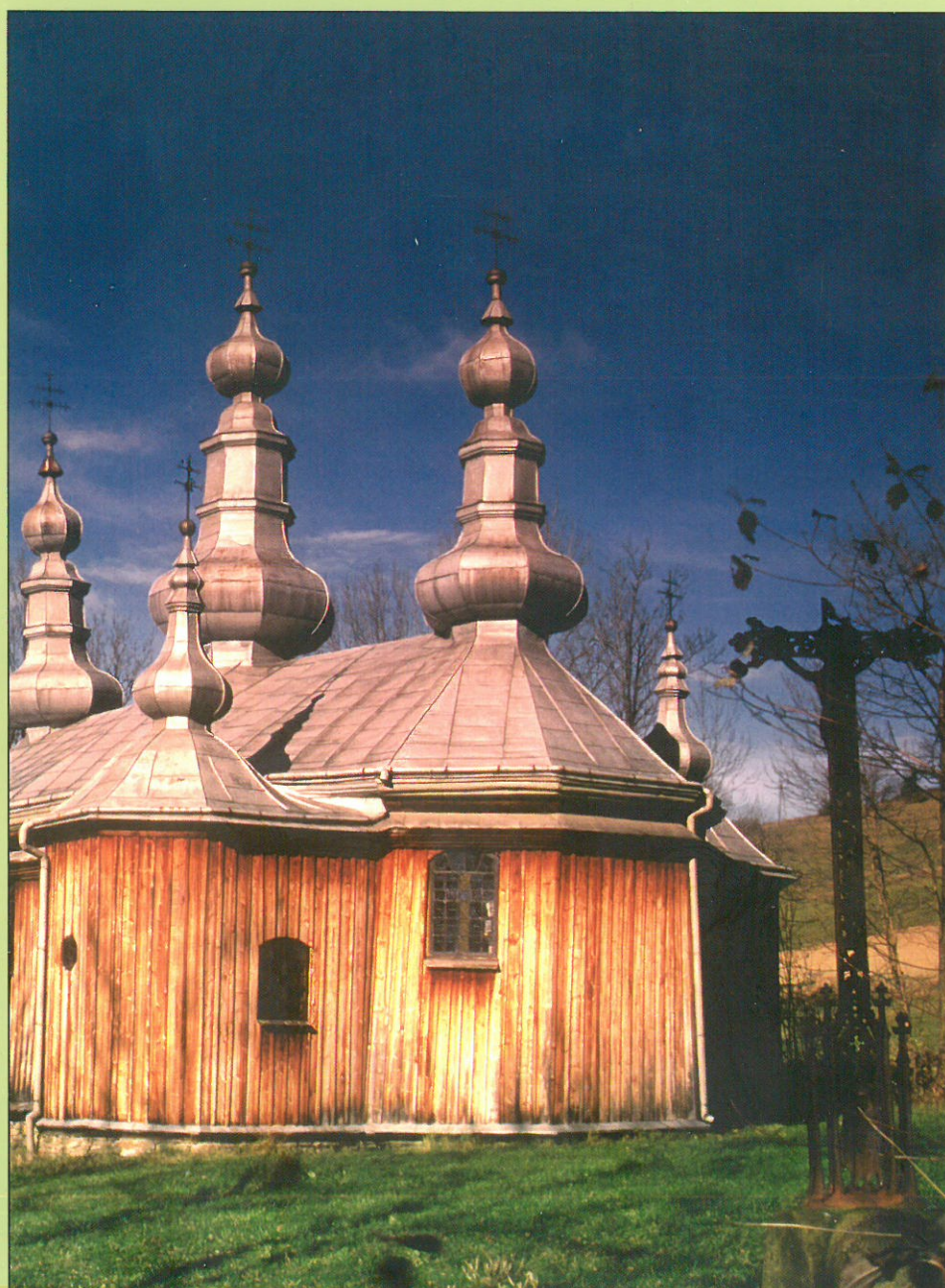
KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (20), styczeń–marzec 1999

Cena 15 zł

ISSN 1233-054X

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



Cerkiew w Wojkowej – fot. A. Oleszczuk

Dwie komisje



Uwaga na stopy



**Gospodarka
nieruchomościami
rolnymi skarbu
państwa**



**Problematyka
wyceny
przedsiębiorstwa
w oparciu
o opracowania
TEGoVA**



**Problemy
rzeczoznawców
majątkowych**

**Koszalińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie
wspólnie z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych**

zaprasza na

OGÓLNOKRAJOWE SEMINARIUM

dla rzeczoznawców majątkowych, w dniach 3–11 czerwca 1999 r. na promie
w trakcie rejsu do Sztokholmu, Helsinek i St. Petersburga.

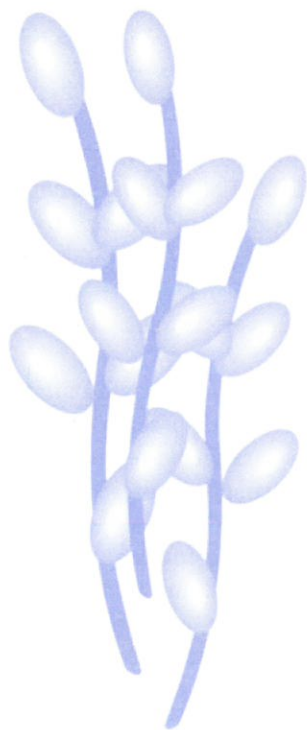
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE W SFERZE DZIAŁANIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

TEMATYKA SZKOLENIA:

- ▶ Zasady regulowania stanów prawnych nieruchomości gruntowych
 - ▶ Zasady ewidencjonowania (kataster)
- ▶ Zasady gospodarowania gruntami o różnym przeznaczeniu
 - ▶ Wartość katastralna gruntów (taksacja)
 - ▶ Metodologia wyceny gruntów dla różnych celów
 - ▶ Wartość prawa użytkowania wieczystego
- ▶ Wartość nieruchomości gruntowych na których ustanowione są ograniczone prawa rzeczowe
 - ▶ Renta gruntowa

PROGRAM WYJAZDU

1 DZIEŃ 3.06.99 (czwartek)	Godz. 14:00 – zbiórka uczestników imprezy na bazie promowej w Gdańsku. Godz. 15:30 – konferencja na promie – program seminaryjny. Uroczysta kolacja (dancing, dyskoteka), nocleg.
2 DZIEŃ 4.06.99 (piątek)	Godz. 13:00 – przyjazd do Nynashamn, przejazd do Sztokholmu, zwiedzanie miasta, w programie m.in. muzeum Vasa, Stare Miasto, Plac Królewski, Parlament. Obiadokolacja, nocleg w hotelu w Sztokholmie.
3 DZIEŃ 5.06.99 (sobota)	Zwiedzanie, transfer na terminal Silja Line. Godz. 18:00 – wyjście promu ze Sztokholmu, obiadokolacja na pokładzie promu.
4 DZIEŃ 6.06.99 (niedziela)	Godz. 8:00 – wejście promu do Helsinek, około godz. 9:15 wyjazd autokarem do Vyborg. Kolacja, nocleg w hotelu Pułkowskaya w Petersburgu.
5 DZIEŃ 7.06.99 (poniedziałek)	Wycieczka objazdowa po mieście zwiedzanie Soboru Issakijewskiego, Petersburg, Ermitaż, zwiedzanie Twierdzy Pietropawłowskiej, oglądanie panoramy miasta, lunch w restauracji, kolacja, nocleg.
6 DZIEŃ 8.06.99 (wtorek)	Zwiedzanie Twierdzy Pietropawłowskiej, lunch w restauracji, czas wolny, kolacja w Petersburgu w ramach festiwalu białych nocy.
7 DZIEŃ 9.06.99 (środa)	Lunch w Vyborg, zwiedzanie Helsinek, m.in. Pomnik Sibeliusa, kościół wykuty w skale Temppinaukio, Dom Finlandia, Parlament. Godz. 18:00 – wyjście promu Silja Line do Sztokholmu, kolacja na pokładzie.
8 DZIEŃ 10.06.99 (czwartek)	Czas wolny w Sztokholmie, transfer na terminal w Nynashamn. Godz. 16:00 – wejście na prom, konferencja w restauracji – program seminaryjny, kolacja na promie (dancing, dyskoteka), nocleg.
9 DZIEŃ 11.06.99 (piątek)	Godz. 11:30 – przypięcie promu do Gdańska, odprawa paszportowo-celna. Zakończenie imprezy.



*Wszystkim rzeczoznawcom majątkowym,
pośrednikom w obrocie nieruchomościami,
zarządcom nieruchomości
i ich rodzinom życzymy
z okazji Świąt Zmartwychwstania Pańskiego
dużo zdrowia, pomyślności i radości
oraz wszelkich łask Bożych.*

Redakcja



SPIS TREŚCI

PRAWO

Dwie komisje	2
<i>Małgorzata Kutyla</i> Gospodarka nieruchomościami a reforma administracyjna	5
<i>Hanna Skóra</i> Kalendarz prawny	7

STANDARDY I METODY WYCEN

<i>Jan Konowalczuk</i> Standard wyceny nieruchomości rolnych	9
<i>Jan Konowalczuk</i> Wycena nieruchomości z plantacjami kultur wieloletnich – część 2	10
<i>Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski</i> Uwaga na stopy	15
<i>Roman Pawlukowicz</i> W sprawie dokładności wyniku wyceny nieruchomości	19
<i>Piotr Cegielski</i> Przykład alternatywnej techniki analizy statystycznej rynku – część 1	22

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>Tadeusz Korzekwa</i> Gospodarka nieruchomościami rolnymi skarbu państwa	27
<i>Anna Pawlikowska-Piechołka</i> Tereny przemysłowe na rynku nieruchomości	28

ZAGRANICA

<i>Magdalena Habdas</i> Problematyka wyceny przedsiębiorstwa w oparciu o opracowania TEGoVA	32
<i>Magdalena Kalus</i> W Kiszyniowie też wyceniają	34

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

<i>Andrzej Borowicz</i> Problemy rzeczoznawców majątkowych – część 2	35
Z życia Federacji	38
Plan szkoleń PFSRM na pierwszą połowę 1999 r.	40
Listy	41
Humor z operatów szacunkowych	43
Kalendarz wydarzeń na rynku nieruchomości kwiecień–październik	43



DWIE KOMISJE

22 grudnia 1998 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast powołał Państwową Komisję Kwalifikacyjną ds. uprawnień i licencji zawodowych w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami. 9 lutego 1999 r. prezes UMiRM powołał Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. O roli i zadaniach obu komisji rozmawiamy z dyrektorem Departamentu Gospodarki Nieruchomościami UMiRM Henrykiem Jędrzejewskim, szefem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

Redakcja: Powołanie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej wynikało z zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami uchwalonej 21 sierpnia 1997 roku. Jaka jest struktura komisji?

Henryk Jędrzejewski: Państwowa Komisja Kwalifikacyjna składa się z trzech podkomisji: ds. szacowania nieruchomości, ds. pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i ds. zarządzania nieruchomościami. 9 lutego prezes Najniger rozszerzył jeszcze skład Komisji powołanej 22 grudnia, z tym że głównie zwiększył skład podkomisji ds. zarządzania nieruchomościami.

Pracami podkomisji kierują wiceprzewodniczący: podkomisją ds. szacowania nieruchomości pan Zygmunt Bojar, podkomisją ds. pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pan Jan Maciej Czajkowski, a pan Kazimierz Jurek podkomisją ds. zarządzania nieruchomościami. W komisji ustanowiono też stanowiska trzech sekretarzy. Pani Teresa Łokietek jest sekretarzem komisji załatwiającej sprawy rzeczoznawców i odpowiednio w przypadku pośredników i zarządców: pan Andrzej Kobyłecki i pani Zofia Swoszowska-Grzonkowska.

Red.: Jak była prowadzona „rekrutacja” do Komisji?

H.J.: W skład Komisji zostały włączone osoby rekomendowane przez wojewodów, organizacje zawodowe, samorządowe, a także inne organizacje działające na rynku nieruchomości. Chcę podkreślić, że do podkomisji rzeczoznawców majątkowych prezes UMiRM powołał wszystkie osoby rekomendowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Red.: Czy Komisja rozpoczęła już swoją działalność? To pytanie bardzo często pojawia się w środowisku rzeczoznawców majątkowych, a najbardziej interesuje tych, którzy czekają na rozpoczęcie postępowania kwalifikacyjnego.

H.J.: Podkomisje odbyły trzy spotkania robocze, podczas których dyskutowano nad regulaminami działania, a także próbowano zbudować bank pytań na egzaminy pisemne w każdym z trzech zawodów. Podczas spotkań wypracowano bardzo konstruktywne i jednoznaczne zasady działania podkomisji. Przyjęto rozwiązania w sprawie zasad i rodzajów pytań egzaminacyjnych oraz wstępnie zve-

ryfikowano pytania przygotowane przez członków Komisji. Obecnie w grupach roboczych wyłonionych przez podkomisje opracowywane są szczegółowe pytania na egzamin pisemny. Pomijając specyfikę podkomisji, pewna część regulaminu Komisji będzie wspólna dla wszystkich. Wstępna wersja tej części regulaminu została już przygotowana. W ciągu 10 dni zorganizujemy spotkanie prezydium Komisji dla ustalenia ostatecznej redakcji regulaminu, a następnie projekt zostanie przekazany szefowi UMiRM do podpisu. Z chwilą podpisania, regulamin zacznie obowiązywać Komisję Kwalifikacyjną.

Red.: Z zapisu ustawy wynika, że prezes UMiRM może zawrzeć z organizacjami zawodowymi rzeczoznawców, pośredników i zarządców umowy dotyczące prowadzenia przez nie postępowania kwalifikacyjnego. Czy skorzysta z tej możliwości?

H.J.: Prezes zdecydował o podpisaniu porozumień, które stworzą podstawy prawne do organizowania przez stowarzyszenia zrzeszone w poszczególnych federacjach postępowań kwalifikacyjnych w terenie. Nie chcemy bowiem centralizować postępowań kwalifikacyjnych, chcemy, aby egzaminy odbywały się w terenie – tam, gdzie zbierze się grupa osób, które złożą stosowne wnioski o dopuszczenie do postępowania kwalifikacyjnego.

Red.: To znaczy, że Komisja będzie jeździła w teren?

H.J.: Tak. Prezes Najniger nie chce zmuszać ludzi z terenu do zdawania egzaminu w Warszawie i dlatego zamierza podpisać z federacjami stowarzyszeń zawodowych rzeczoznawców, pośredników i zarządców nieruchomości porozumienia, o których mowa.

Chciałbym podkreślić, że podpisanie takich umów wynika z woli prezesa Urzędu, mógłby bowiem sam prowadzić postępowanie kwalifikacyjne. Prawo dopuszcza oba rozwiązania. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami (Dz.U. nr 98 z 1998 r.) przewiduje możliwość powierzenia organizacjom zawodowym organizowania postępowania kwalifikacyjnego.

Red.: Kiedy możemy się spodziewać rozpoczęcia postępowań kwalifikacyjnych?



H.J.: 3 marca prezes Urzędu wysłał do trzech federacji projekt porozumienia w tym zakresie. Oczekujemy w ciągu 10 dni zgody tych federacji na podpisanie porozumień w zaproponowanym im brzmieniu. Po podpisaniu umów federacje zostaną upoważnione do tego, by zająć się organizacją postępowań kwalifikacyjnych. Jeśli do tego czasu regulamin działania Komisji Kwalifikacyjnej zostanie uchwalony, będą spełnione wszystkie wymagania formalne, by rozpocząć postępowanie kwalifikacyjne. Myślę, że rozpocznie się ono już w kwietniu – oczywiście dla osób, które złożą wnioski w regionalnych stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych.

Red.: Jaka jest rola Komisji?

H.J.: Ma ona do spełnienia jedną rolę – ocenić, czy osoba przystępująca do postępowania kwalifikacyjnego posiada odpowiednie kwalifikacje, by otrzymać świadectwo bądź licencję uprawnień zawodowych. Jedynym kryterium jest wykazanie się kwalifikacjami – nie ma tu żadnej uznaniowości. Gdy Państwowa Komisja Kwalifikacyjna uzna, że kandydat na rzeczoznawcę, pośrednika czy zarządcę spełnia wszystkie kryteria – prezes Urzędu wyda świadectwo nadania uprawnień bądź licencji. Decyzję odmowną będzie można zaskarżyć do NSA, jednak trudno podważać werdykt ciała fachowego, jakim jest Komisja.

Red.: Jak będzie przeprowadzone takie postępowanie kwalifikacyjne?

H.J.: Będzie się składało z trzech etapów. W pierwszym Komisja sprawdzi, czy kandydat spełnia wymagania formalne – zdolność do czynności prawnych, niekaralność za niektóre przestępstwa, wykształcenie, ukończenie studium podyplomowego lub kursu specjalistycznego, odbycie praktyki zawodowej. Są one wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami i w rozporządzeniu RM o działalności zawodowej.

W drugim etapie Komisja sprawdzi przygotowanie teoretyczne kandydata do wykonywania zawodu – czy posiada odpowiedni zasób wiadomości. Etap ten będzie miał formę egzaminu pisemnego o charakterze testowym. W przypadku kandydatów na rzeczoznawców majątkowych obok testu będzie także do rozwiązania jedno zadanie. Liczba pytań będzie się wahała od 90 do 100.

Trzeci etap to sprawdzenie praktycznego przygotowania kandydatów. Komisja, w przypadku rzeczoznawców majątkowych, będzie prowadziła ten etap w formie egzaminu ustnego – obrony jednego z wybranych operatów szacunkowych, które kandydat musi złożyć do Komisji w liczbie 15 sztuk. W przypadku kandydatów na zarządców nieruchomości będzie to obrona biznesplanu – programu zarządzania (rozwoju) nieruchomości. Kandydaci na pośredników będą musieli udowodnić umiejętność negocjacji przy zawieraniu umów z klientami.

Red.: Czym się różnią nowe zasady postępowania kwalifikacyjnego?

H.J.: Nowe zasady przewidują, że każdy etap będzie przeprowadzany niezależnie. Oznacza to, że jeżeli osoba zainteresowana przejdzie z powodzeniem dwa pierwsze etapy, a nie powiedzie się jej na trzecim – będzie musiała powtarzać tylko trzeci etap. Skracamy także czas, który musi upłynąć od nieudanego egzaminu do następnego podejścia. Dotychczas karencja wynosiła rok, teraz – trzy miesiące. Uważamy, że to wystarczający czas, by kandydat się trochę uspokoił, uporządkował wiadomości, a jednocześnie nie zapomniał, czego się nauczył na kursie czy w czasie nauki przed postępowaniem kwalifikacyjnym.

Red.: Czy po przejściu z wynikiem pozytywnym wszystkich trzech etapów mamy pewność, że prezes UMiRM przyzna nam uprawnienia zawodowe?

H.J.: Wynik postępowania kwalifikacyjnego jest dla prezesa Urzędu jedynym kryterium wydania świadectwa o nadaniu uprawnień lub decyzji odmownej. Oznacza to, że działalność Komisji jest bardzo ważna, bo ona potwierdza kwalifikacje osoby zainteresowanej.

Red.: Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują również odpowiedzialność zawodową rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Jak jest rola powołanej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej?

H.J.: Ponieważ nie można zakładać, że wszystkie osoby działające na rynku nieruchomości będą zawsze przestrzegały prawa, zasad etyki zawodowej, standardów zawodowych, czy też, że będą się doskonaliły w wybranej dziedzinie, ustawodawca przewidział, że mogą się zdarzyć przypadki nieprofesjonalnego wykonywania działalności zawodowej. Dlatego w ustawie o gospodarce nieruchomościami wprowadzono przepisy dotyczące odpowiedzialności zawodowej. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej ma oceniać stopień przewinienia rzeczoznawcy, pośrednika czy zarządcy. Będzie ona składała do prezesa UMiRM wnioski o zastosowanie jednej z kar dyscyplinarnych. Szefem Komisji został bardzo doświadczony rzeczoznawca majątkowy Waław Baranowski.

Podobnie jak Komisja Kwalifikacyjna, składa się ona z trzech sekcji: ds. szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie i zarządzania nieruchomościami. Sekcją „rzeczoznawców” kieruje Zdzisław Małeki, sekcją pośredników pan Lisiecki, a zarządców pani Romanowska-Nikiel. Wszystkie te osoby są znane w środowisku i mają duże doświadczenie zawodowe. Komisja składa się z kilkunastu osób z rekomendowanych przez stowarzyszenia zawodowe. Są to osoby łączące wysokie kwalifikacje z wysokim poziomem etyki zawodowej.

Wiążę duże nadzieje z powołaniem tej Komisji. Nie może być tak, że licencjonowani specjaliści działający na rynku nieruchomości mają wyłącznie przywileje, a żadnej odpowiedzialności. Działalność Komisji „oczyści atmosferę” i wyeliminuje z grona rzeczoznawców, pośredników i zarządców



osoby nieodpowiedzialne i niedouczzone, które nie powinny wykonywać tego zawodu. Istnienie Komisji będzie miało wpływ na postrzeganie tej grupy specjalistów przez otoczenie i zajęcie wysokiego miejsca w hierarchii zawodów.

Red.: Kto będzie kierował wnioskami do KOZ i jak będzie ona działała?

H.J.: W zasadzie wnioski do Komisji będzie kierował prezes Urzędu, gdyż to do niego będą wpływały skargi na działalność przedstawicieli trzech grup zawodowych działających na rynku nieruchomości. Przepisy dopuszczają, by wnioski do komisji kierowały bezpośrednio osoby, które uważają, że

zostały pokrzywdzone w wyniku działalności rzeczoznawców, pośredników czy też zarządców nieruchomości.

Komisja będzie rozpatrywała sprawy z udziałem zainteresowanej osoby, która będzie sobie mogła wybrać obrońcę. Postępowanie zakończy sformułowanie wniosku o zastosowanie jednej z kar dyscyplinarnych bądź o zwolnienie z wymierzenia tych kar. Sądzę, że prezes UMiRM będzie się liczył ze zdaniem Komisji. Od orzeczenia prezesa przysługuje skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Red.: Dziękuję za rozmowę.

Wywiad przeprowadzono 4 marca 1999 roku.

Podkomisja ds. szacowania nieruchomości Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

<p>Szef: Zygmunt Bojar Adamiczka Jerzy Badura Elżbieta Baranowski Zbigniew Białek Zbigniew Bielański Jan Bilski Mariusz Boczek Zbigniew Bogaczyk Karol Borycki Marian Ciszewicz Jan Cymerman Ryszard Czajkowski Henryk Czarnecka Krystyna Domański Eugeniusz Domański Witold Dydenko Jerzy Eliasiewicz Adam Fajfer Kazimierz Głogowska Lucyllia Górka Władysław Grzechnik Bogdan Gutry Lech Grzesik Krzysztof</p>	<p>Hajdasz Henryk Hopfer Andrzej Hozner Józef Hurynowicz Czesław Jankiewicz Tadeusz Jasiakiewicz Włodzimierz Jasiński Janusz Kalus Andrzej Kanonowicz Zygmunt Karwicka Halina Kolanowski Stanisław Konowalczyk Jan Korejwo Jerzy Korentz Jacek Korzekwa Tadeusz Kucharska-Stasiak Ewa Ledzion-Trojanowska Zdzisława Makowiecki Wojciech Mazur Urszula Nowak Albin Nowak Andrzej Patrzalek Zbigniew Pindelski Jerzy Prystupa Mieczysław</p>	<p>Przewłocki Stefan Racki Józef Sawilow Edward Skarżyński Andrzej Struzik Krystyna Szczepanik Bogusława Szczerbiński Artur Szwarz Roman Szymański Marian Telega Tomasz Traczyk Janusz Waszek Janina Werner Witold Więckowicz Zofia Wilkowski Wojciech Wojtynek Roman Wyszowska Krystyna Zajączkowski Leszek Zawadzka Danuta Zdunkowska-Mróz Elżbieta Żróbek Sabina Żak Mirosław Żurawski Stanisław</p>
---	---	---

Sekcja Rzeczoznawców Majątkowych Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

<p>Szef: Zdzisław Małecki Angielczyk Bronisław Beszczyńska-Drożdża Mirosława Chomicki Władysław Demusz Andrzej</p>	<p>Frankowski Wojciech Helbin Ireneusz Lesiński Andrzej Makarczyk Ligia Malicki Henryk</p>	<p>Pakiet Władysław Pernak Jacek Rygiel Kazimierz Szykulska Beata Witowski Ryszard</p>
---	--	--



GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI A REFORMA ADMINISTRACYJNA

Małgorzata Kutyla

Wejście w życie reformy administracji publicznej dotyka wszystkich niemal dziedzin życia publicznego, nie pozostaje również bez wpływu na gospodarkę nieruchomościami. Dla rzeczoznawców majątkowych oznacza to możliwość współpracy z nowymi podmiotami prawa publicznego – powiatami i województwami samorządowymi.

Przepisy, na mocy których wprowadzono reformę administracyjną kraju, znajdują się w kilku odrębnych ustawach, przy czym niektóre z nich wprowadzają zmiany w licznych obowiązujących już wcześniej ustawach, także w tej o gospodarce nieruchomościami. Podstawowym założeniem reformy było – jak wiadomo – wprowadzenie nowego podziału terytorialnego na województwa i powiaty oraz utworzenie trójstopniowej administracji samorządowej. Obok istniejących dotychczas samorządowych gmin mamy więc od nowego roku samorządowe powiaty oraz samorządowe województwa (obok, a nie zamiast dotychczasowych województw reprezentujących administrację rządową). Istotne jest przyznanie wszystkim jednostkom samorządowym pełnej samodzielności. Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 2 ustawy z 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. nr 91, poz. 576), organy samorządu województwa nie stanowią wobec powiatu i gminy organów nadzoru lub kontroli oraz nie są organami wyższego stopnia w postępowaniu administracyjnym. Nowo utworzone jednostki samorządu terytorialnego są zatem pełnoprawnymi podmiotami prawa, powołujące je do życia ustawy nadały im osobowość prawną. Samodzielność przejawia się oczywiście także w sferze praw majątkowych poprzez swobodne dysponowanie tymi prawami.

Mienie województwa i powiatu

W myśl przepisów ustawy o samorządzie województwa, mieniem województwa jest własność i inne prawa majątkowe nabyte przez województwo lub inne wojewódzkie osoby prawne. Analogiczną definicję wypowiada art. 47 ustawy z 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatu (Dz.U. nr 91, poz. 578) w odniesieniu do mienia powiatowego.

Jako osoby prawne jednostki samorządu zostały z chwilą ich powstania wyposażone w mienie, w tym także w nieruchomości. Wymienione ustawy dokładnie precyzują zasady i sposoby nabywania mienia przez powiaty i województwa. Nabycie mienia Skarbu Państwa przez województwo w celu realizacji określonych w ustawie zadań następuje na podstawie decyzji wojewody wydawanej z urzędu. Na wniosek województwa może być mu przekazane także mienie służące realizacji zadań gospodarczych, przekraczających zakres uży-

teczności publicznej, przy czym przekazanie własności i innych praw do rzeczy następuje na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 47 ustawy o samorządzie województwa, mieniem województwa są także prawa majątkowe nabyte przez inne niż województwo wojewódzkie osoby prawne. W zakresie gospodarki nieruchomościami zasada samodzielności wojewódzkich osób prawnych została w jednym przypadku ograniczona. Na podstawie art. 58 ust. 1 ww. ustawy zbycie nieruchomości służącej do powszechnego użytku lub bezpośredniego zaspokajania potrzeb publicznych wymaga zgody, w formie uchwały, zarządu województwa. W ustawie o samorządzie powiatowym nie spotkamy podobnego ograniczenia swobody w dysponowaniu nieruchomościami przez powiatowe osoby prawne.

Z punktu widzenia gospodarki nieruchomościami najważniejsze i odpowiedzialne zadania zostały w związku z reformą ustrojową przyznane powiatom, dlatego też trzeba im poświęcić więcej uwagi. Przede wszystkim, pośród wykonywanych przez powiat zadań publicznych o charakterze ponadgminnym, art. 4 ust. 1 ustawy o samorządzie powiatowym wymienia zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z art. 47 ust. 1 wymienionej ustawy nabycie mienia przez powiat (najczęściej będzie to mienie nieruchomości) następuje:

- na podstawie odrębnej ustawy, z zastrzeżeniem, że nie stanowi ono mienia jakiegokolwiek gminy,
- przez przekazanie w związku z utworzeniem lub zmianą granic powiatu,
- w wyniku przejęcia od Skarbu Państwa na podstawie porozumienia, z wyłączeniem mienia przeznaczonego na zaspokojenie roszczeń reprivatyzacyjnych oraz realizację programu powszechnego uwłaszczenia,
- przez inne czynności prawne i w przypadkach określonych odrębnymi przepisami.

Odrębną ustawą, o której mowa w pkt 1, jest ustawa z 13.10.1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. nr 133, poz. 872), w której przewidziano dwa sposoby nabycia mienia przez powiat – z mocy prawa lub na wniosek. Podstawową formą nabycia



nieruchomości przez nowe powiaty jest nabycie z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. W tym trybie powiaty nabyły nieruchomości Skarbu Państwa znajdujące się we władaniu instytucji i państwowych jednostek organizacyjnych przejmowanych przez powiaty na mocy ustaw ustrojowych. Użyte w ustawie pojęcie władania związane jest najczęściej z przysługującym tym podmiotom prawem użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu. Fakt nabycia nieruchomości jest potwierdzany deklaratoryjnymi decyzjami wojewody. Rola tych decyzji jest bardzo istotna. W świetle prawa taka decyzja jest stanowczym poświadczeniem i dowodem stwierdzającym istnienie praw, którymi powiat będzie się legitymował, dokonując obrotu nieruchomością.

Drugim sposobem nabycia nieruchomości przewidzianym w art. 64 wymienionej ustawy jest nabywanie mienia na wniosek zarządu powiatu. W tym wypadku decyzje wojewody będą miały charakter konstytutywny, co oznacza, że na mocy tych decyzji powiaty uzyskają prawa do wnioskowanych nieruchomości. Powiaty mogą w tym trybie występować o nieruchomości, które służą wykonywaniu zadań powiatu określonych w ustawach ustrojowych, a nie zostały nabyte z mocy prawa. Nabycie nieruchomości zarówno z mocy prawa, jak i na podstawie decyzji, następuje nieodpłatnie. W obu przypadkach decyzje wojewody będą stanowiły podstawę do ujawnienia praw powiatu do nieruchomości w księgach wieczystych.

Zmiany do ustawy o gospodarce nieruchomościami

Kluczowe dla dziedziny nieruchomości regulacje zawiera także ustawa z 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz.U. nr 106, poz. 668). Ustawa ta wprowadziła z dniem 1 stycznia 1999 r. zmiany do ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z nadaniem osobowości prawnej powiatom i województwom konieczne było stworzenie podstaw prawnych dla tworzenia powiatowych i wojewódzkich zasobów nieruchomości. Ustawodawca przyznał kompetencje do gospodarowania tymi zasobami zarządowi powiatu i zarządowi województwa. Gospodarowanie zasobami zostało zdefiniowane na wzór gospodarowania zasobem gminnym, polega ono zatem na podejmowaniu wszelkich czynności cywilnoprawnych związanych z obrotem nieruchomościami, ustalaniem należności za nieruchomości oraz ich zabezpieczaniem i przekształcaniem. Niezwykle istotną regulacją jest przyznanie starostom kompetencji do gospodarowania w I instancji nieruchomościami Skarbu Państwa. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Zmiana ta wynika z faktu likwidacji dotychczasowych urzędów rejonowych. Od nowego roku nie istnieje bowiem administracja rządowa na szczeblu powia-

tu. W tej sytuacji ustawodawca uznał, że gospodarowanie nieruchomościami państwowymi z poziomu obecnych dużych województw nie byłoby racjonalne i efektywne. Trzeba przyznać, że istotnie wydaje się to niemożliwe, biorąc pod uwagę obszar nowych województw odpowiadający geograficznym regionom kraju. Ponieważ pod względem prawnym nieruchomości te nadal stanowią własność Skarbu Państwa, gospodarowanie nimi będzie finansowane z budżetu Państwa w ramach przydzielanych powiatom corocznych dotacji.

Ponadto wymieniona ustawa kompetencyjna wprowadziła istotne zmiany w zakresie orzekania o wywłaszczeniu nieruchomości, ustalania odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości oraz orzekania o zwrotach wywłaszczonych nieruchomości. Do końca 1998 roku zadania te były zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wykonywane w I instancji przez wojewodów. Obecnie wykonywanie tych zadań również zostało powierzone starostom w ramach zadań zleconych z zakresu administracji rządowej. W wyniku przyjętych rozwiązań ustawowych na szczeblu powiatu będą więc wykonywane dwa rodzaje zadań: zadania własne z zakresu gospodarki nieruchomościami powiatowymi oraz zadania rządowe dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz wywłaszczania i zwrotów nieruchomości.

Drogi publiczne

Niezbędne wydaje się także omówienie jeszcze jednej regulacji wprowadzonej niejako przy okazji reformowania administracji, ale mającej kapitalne znaczenie z punktu widzenia regulacji stanów prawnych nieruchomości w skali całego kraju. Regulacja ta dotyczy nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, które pozostawały w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i nie stanowiły ich własności. Przepis art. 73 wspomnianej już ustawy (Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną) stanowi, że nieruchomości te z dniem 1 stycznia 1999 r. stały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem. Odszkodowanie za drogi, które w wymienionym dniu były drogami gminnymi, będzie wypłacała gmina, natomiast w stosunku do pozostałych dróg obowiązek ten spoczywa na Skarbie Państwa. Fakt przejścia nieruchomości na własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu będzie potwierdzany decyzją wojewody wydaną na wniosek właściwego zarządu drogi. Decyzja będzie podstawą do ujawnienia praw w księdze wieczystej. Podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania stanowić będzie wartość przyjęta w wycenie danej nieruchomości. Określenie wartości nieruchomości zajętej pod drogi ma, zgodnie z ustawą, następować według stanu z dnia wejścia w życie ustawy, przy czym ma nie uwzględniać wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego trwałymi nakładami poczynionymi po utracie przez osobę uprawnioną prawa do władania gruntem. Posługując się sformułowaniem „prawo władania”, przepis



ma oczywiście na myśli stan faktyczny, polegający na utracie posiadania tego gruntu w wyniku zaadaptowania go pod drogę. Wymaga to podkreślenia ze względu na to, że nie istnieje takie pojęcie, jak „prawo władania”. Terminu „władanie” używa się w odniesieniu do sfery stosunków faktycznych, zwykle wiąże się ono z istnieniem jakiegoś prawa do rzeczy, ale niekoniecznie. Można przecież władać nieruchomością, nie będąc równocześnie podmiotem żadnego prawa do niej, tak jak to było w przypadku omawianych nieruchomości od chwili ich zajęcia pod drogi, przez co właściciel utracił możliwość faktycznego nimi władania. Ponadto należy zwrócić uwagę, że przepis art. 73 ust. 4 odsuwa w czasie realizację uprawnienia do wypłaty odszkodowania, stanowiąc, iż wnio-

ski w tej sprawie można składać dopiero od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. Takie ustawowe rozwiązanie w zakresie wypłaty odszkodowań jest oczywiście dyskusyjne, jednakże, generalnie rzecz ujmując, omówiona regulacja jest z pewnością pożytecznym i długo oczekiwanym rozwiązaniem problemu stanu prawnego dróg.

Podsumowując, należy stwierdzić, że najwięcej innowacji w dziedzinie nieruchomości wprowadzono, w związku z reformą administracji, na szczeblu powiatów. Obowiązujące od niedawna ustawy przyznały powiatom liczne i odpowiedzialne zadania, w związku z czym należy się spodziewać, że w powiatowych strukturach samorządu terytorialnego będzie sporo pracy również dla rzeczoznawców majątkowych. □

KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Rozporządzenie Ministra Finansów z 3 grudnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. nr 146, poz. 954).

*Weszło w życie 7 grudnia 1998 r.
i ma zastosowanie na rok podatkowy 1999.*

2. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz.U. nr 151, poz. 987).

Weszło w życie 15 stycznia 1999 r.

3. Ustawa z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. nr 155, poz. 1014).

*Weszła w życie 1 stycznia 1999 r.
z wyjątkiem art. 151 ust. 5,
który wchodzi w życie 1 stycznia 2000 r.*

4. Ustawa z 3 grudnia 1998 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. nr 156, poz. 1020).

Weszła w życie 5 stycznia 1999 r.

5. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 3 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za II kwartał 1998 r. (M.P. nr 44, poz. 620).

6. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 3 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za III kwartał 1998 r. (M.P. nr 44, poz. 621).

7. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 grudnia 1998 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w listopadzie 1998 r. (M.P. nr 45, poz. 643).

8. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 11 grudnia 1998 r. w sprawie wysokości normatywów miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w I półroczu 1999 r. (M.P. nr 45, poz. 644).

9. Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 grudnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. nr 157, poz. 1031).

Weszło w życie 1 stycznia 1999 r.

10. Ustawa z 3 grudnia 1998 r. o zmianie ustawy o zwrocie majątku utraconego przez związki zawodowe i organizacje społeczne w wyniku wprowadzenia stanu wojennego oraz ustawy o zmianie ustawy o zwrocie majątku utraconego przez związki zawodowe i organizacje społeczne w wyniku wprowadzenia stanu wojennego oraz o zmianie ustawy o związkach zawodowych (Dz.U. nr 162, poz. 1113).

Weszła w życie 30 grudnia 1998 r.

11. Ustawa z 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. nr 162, poz. 1118).

*Weszła w życie 1 stycznia 1999 r.,
z tym że art. 182 wchodzi w życie 1 stycznia 2004 r.*



12. Ustawa z 17 grudnia 1998 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999 i 2000 (Dz.U. nr 162, poz. 1119).

*Weszła w życie 1 stycznia 1999 r.,
z tym że art. 2 wszedł w życie 31 grudnia 1998 r.*

13. Ustawa z 17 grudnia 1998 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwie państwowym „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. nr 162, poz. 1120).

Weszła w życie 1 stycznia 1999 r.

14. Ustawa z 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. nr 162, poz. 1121).

Weszła w życie 14 stycznia 1999 r.

15. Ustawa z 29 grudnia 1998 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa (Dz.U. nr 162, poz. 1126).

Weszła w życie 1 stycznia 1999 r.

16. Rozporządzenie Rady Ministrów z 22 grudnia 1998 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za szczególne korzystanie z wód i urządzeń wodnych (Dz.U. nr 162, poz. 1127).

Weszło w życie 1 stycznia 1999 r.

17. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia taryf dla gazu ziemnego dostarczanego do sieci gazowej (Dz.U. nr 164, poz. 1170).

Weszło w życie 1 stycznia 1999 r.

18. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia taryf dla paliw gazowych do dystrybucji (Dz.U. nr 164, poz. 1171).

Weszło w życie 1 stycznia 1999 r.

19. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w grudniu 1998 r. (M.P. nr 4, poz. 28).

20. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w IV kwartale 1998 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M.P. nr 4, poz. 29).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 1999 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 1998 r. (M.P. nr 4, poz. 31).

22. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 1998 r. (M.P. nr 4, poz. 32).

23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 1998 r. (M.P. nr 4, poz. 33).

24. Rozporządzenie Ministra Finansów z 19 stycznia 1999 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz.U. nr 6, poz. 39).

*Weszło w życie 21 stycznia 1999 r.
i ma zastosowanie do środków trwałych
oraz wartości niematerialnych i prawnych
wprowadzonych do ewidencji lub wykazu
od 1 stycznia 1999 r.*

25. Rozporządzenie Rady Ministrów z 20 stycznia 1999 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz.U. nr 7, poz. 52).

Weszło w życie 26 stycznia 1999 r.

26. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 28 stycznia 1999 r. w sprawie uprawnień urbanistycznych (Dz.U. nr 10, poz. 86).

Weszło w życie 20 lutego 1999 r.

27. Ustawa z 22 stycznia 1999 r. o ochronie informacji niejawnych (Dz.U. nr 11, poz. 95).

Weszła w życie 11 marca 1999 r.





STANDARD WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Jan Konowalczuk

Trudno przecenić rolę, jaką pełnią standardy zarówno dla rzeczoznawców majątkowych, jak i społecznego postrzegania rangi naszego środowiska. Oprócz ich znaczenia jako przepisu prawa, sposobu rozwijania i ujednolicania metodyki celem standardów jest także zapewnienie zamawiającym operaty szacunkowe opracowań trafnych i o najwyższej jakości. Szczególne znaczenie na tym tle ma przyjęty, po ponadrocznych pracach, Standard V.4 – Wycena nieruchomości rolnych.

Nieruchomości rolne, ze względu na znaczenie społeczne i gospodarcze oraz zajmowany obszar, nie mogą być traktowane marginalnie. Zmiany w rolnictwie nie odbędą się bez rozwoju rynku nieruchomości rolnych, a ten wymaga już dzisiaj profesjonalnej obsługi. Oznacza to konieczność odejścia od dotychczasowej praktyki wyceny nieruchomości rolnych sposobami uproszczonymi, nie mającymi często podstaw teoretycznych. Służyć temu będą rozwiązania przyjęte w standardzie, który, pomimo swojego normatywnego charakteru, pełni także rolę skromnego opracowania teoretycznego. Standard nie jest w stanie zastąpić niezbędnych opracowań naukowych. Skromna literatura z zakresu wyceny nieruchomości rolnych była dużym utrudnieniem przy jego tworzeniu.

Standard nie objął całości problematyki szacowania, ponieważ celowo został ograniczony do nieruchomości, pozostawiając dla przyszłych odrębnych opracowań kwestie związane z wyceną gospodarstw rolnych i rzeczy ruchomych. Problemy te powinny zostać uregulowane w najbliższym czasie, gdyż bez tego nie będzie można myśleć o kompleksowej obsłudze rynku nieruchomości i gospodarstw rolnych. Specyfika rynków wiejskich powodować może, że rzeczoznawcy majątkowi działający w tym środowisku będą poszerzać zakres wycen, o ruchomość i gospodarstwa rolne, jak i oferować doradztwo związane z gospodarowaniem i rozwojem nieruchomości oraz usługi pośrednictwa.

Standard wychodzi naprzeciw zmianom zachodzącym na rynku nieruchomości, co związane jest z wielofunkcyjnym rozwojem terenów wiejskich. Coraz częstsze będą sytuacje lokalizacji w siedliskach gospodarstw rolnych działalności pozarolniczej. Standard reguluje sposób postępowania rzeczoznawcy przy wycenie tego typu nieruchomości, pozwalając na wydzielenie do celu wyceny funkcjonalnych części. Inne istotne rozwiązania standardu to:

- zróżnicowanie ekonomicznego i prawnego charakteru rynku nieruchomości rolnych,
- wskazanie na szczególne cechy nieruchomości rolnych i konieczność korzystania ze specyficznych źródeł informacji,
- zdefiniowanie podstawowych pojęć,
- ustalenie zasad i procedur wyceny nieruchomości rolnych i części składowych.

Duże znaczenie dla dalszych prac nad metodyką będą miały podane w standardzie zasady wyceny plantacji kultur wielo-

letnich, zasiewów i użytków zielonych. Standard zdecydowanie odchodzi od archaicznych hektarów przeliczeniowych, przyjmując jako jednostkę porównawczą hektar fizyczny.

Podstawą dla pracy autorów standardu był projekt przygotowany przez profesorów: Andrzeja Hopfera, Ryszarda Cymermana i Andrzeja Nowaka. Rozwiązania zamieszczone w standardzie to efekt wielu propozycji zgłoszonych przez prof. Zofię Więckowicz, prof. Wojciecha Wilkowskiego, Zygmunt Bojara, Krzysztofa Urbańczyka oraz mnie – autorów zasadniczego projektu. W tej fazie prac nastąpiło znaczne zróżnicowanie poglądów, które mogłyby się okazać trudne do przewyciężenia, gdyby nie zaangażowanie prof. Stanisławy Kalus, która zadbała o spójność rozwiązań standardu z przepisami prawa. Dało to podstawy do weryfikacji wielu propozycji autorskich, ujednolicenia poglądów zespołu i przyjęcia szczegółowych rozwiązań.

Standard nie mógłby powstać bez pracy merytorycznej i redakcyjnej Zdzisława Małeckiego oraz prezydenta PFSRM Andrzeja Kalusa. Wpływ na ostateczną wersję standardu miały recenzje uzyskane w trakcie konsultacji prowadzonej z lokalnymi stowarzyszeniami rzeczoznawców oraz uwagi zgłoszone przez Ministerstwo Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej i Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. Przyszedł czas na sprawne wprowadzenie standardu w życie. Dla odbiorców operatów szacunkowych standard jest przede wszystkim gwarancją jakości naszych usług. Niestety, spodziewać się można, że rozwiązania standardu mogą zostać przyjęte przez część rzeczoznawców jako „niewygodny przymus”, utrudniający prowadzoną działalność. Standard jest utrudnieniem, bo stawia wyższe wymagania, wymusza profesjonalizm, powoduje ujednolicenie metodyki oraz daje kryteria do oceny operatów.

Co dalej? Przede wszystkim należy zapewnić przestrzeganie zasad standardu, ale nie mniej ważne jest dalsze rozwijanie metodyki wyceny. Środowisko rzeczoznawców zajmujących się wyceną nieruchomości rolnych szczególnie liczy na publikacje naukowe dotyczące teorii wyceny. Rolę i relację pomiędzy teorią i praktyką dobrze obrazuje sentencja „teoria nie powstaje bez praktyki, lecz praktyka bez teorii jest ślepa”. Bez rozwoju teorii wyceny nieruchomości rolnych trudno będzie rzeczoznawcom stworzyć samodzielnie podstawy profesjonalnej obsługi, jakże ważnego, rynku nieruchomości rolnych. □



WYCENA NIERUCHOMOŚCI Z PLANTACJAMI KULTUR WIELOLETNICH – część 2

Jan Konowalczuk

Metodyka wyceny nieruchomości rolnych, w tym szczególnie z plantacjami kultur wieloletnich, ukształtowana została pod bardzo silną presją przepisów prawa i dokumentów o charakterze instrukcyjnym, co wynikało z niedostatku opracowań teoretycznych. Duże zmiany w tym zakresie powinny następować już od początku lat 90., kiedy ustały przeszkody dla tworzenia podstaw metodycznych wyceny tego typu nieruchomości. Jednak całościowe publikacje¹ z tego zakresu ukazały się dopiero po 1997 r., a problemy określania wartości nieruchomości rolnych omawiane są w nich wraz z wyceną gospodarstw rolnych lub z punktu widzenia taksacji rolniczej. Obecnie brak jest aktualnej publikacji², którą można byłoby bez ograniczeń polecić do korzystania rzeczoznawcom majątkowym. Niedostatków fachowej literatury nie rozwiązuje przyjęcie Standardu V.4 – Wycena nieruchomości rolnych³, który w wielu przypadkach jedynie inwentaryzuje problemy, nie rozwiązując dylematów związanych ze stosowaniem określonej metodyki.

Druga część artykułu to opis metodyki wyceny nieruchomości z plantacjami kultur wieloletnich na tle przepisów dotyczących wywłaszczenia nieruchomości. Poruszone problemy zostały ograniczone do najprostszej sytuacji⁴, gdy w wyniku wywłaszczenia następuje pozbawienie prawa własności nieruchomości rolnej z plantacją kultur wieloletnich.

Wycena nieruchomości na potrzeby ustalania odszkodowania przy wywłaszczaniu nieruchomości, jako ostatecznym sposobie realizacji celów publicznych, ma charakter szczególny. Dochodzi do niej w sytuacji, gdy nabycie nieruchomości w drodze umowy nie jest możliwe, co najczęściej spowodowane jest rozbieżnością stron w ocenie wartości nieruchomości. Operaty szacunkowe sporządzane do tego celu muszą opierać się na jednolicie rozumianych zasadach metodycznych, które z kolei determinowane są przepisami prawa. Do omówienia metodyki wyceny wykorzystano najprostsze przykłady, opierając się na nieruchomościach modelowych. Wprowadzenie modelu ma na celu przede wszystkim pozostawienie poza nim spornych elementów, które wynikać mogą, na przykład, ze zróżnicowanej terytorialnie analizy rynku.

Historia metod wyceny stosowanych do celów wywłaszczeń

Podstawowe różnice pomiędzy wyceną do celów wywłaszczeń wykonywaną przed 1998 r. i obecnie wynikają z przepisów prawa⁵. Mam tutaj na myśli nie tylko szczegółowe zasady wyceny sformułowane w tych przepisach, ale także różnice

w kwalifikacjach osób sporządzających operaty. Szacowanie nieruchomości do celów wywłaszczeniowych na podstawie przepisów, nie obowiązującej obecnie, ustawy o g.g. i w.n. charakteryzowało się rozdzieleniem procesu wyceny (atomizacją) na poszczególnych biegłych sporządzających operaty poszczególnych „części” – „składników” nieruchomości. Z reguły odrębnie wykonywane były wyceny „gruntu”, drzew i innych roślin („składnika roślinnego”), budynków i innych urządzeń („składnika budowlanego”). Taki sposób wyceny (składnikowy) związany był zarówno z przepisami ustawy o g.g. i w.n., które jednak dotyczyły jedynie zasad ustalania odszkodowania⁶, a nie zasad wyceny nieruchomości, jak i z cząstkowymi kwalifikacjami⁷ osób sporządzających operaty.

Obecnie ustawa o g.n. rozdziela pojęcia ustalenia odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości i określenia wartości nieruchomości do tego celu. Jednocześnie określona przez rzeczoznawcę wartość rynkowa lub odtworzeniowa stanowi podstawę do ustalenia odszkodowania. Aktualny stan prawny powoduje konieczność odejścia od „składnikowych” sposobów wyceny na potrzeby ustalania odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości.

W porównaniu z przepisami ustawy o g.g. i w.n. obecne przepisy (ustawy o g.n.) dotyczące określania wartości do tego celu różnią się przede wszystkim:

- obligatoryjnością wyceny,
- sformułowaniem zasad wyceny wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości przy założeniu pierwszeństwa dla metod rynkowych,
- przyjęciem zasady, że wywłaszczana nieruchomość rolna⁸ wyceniana jest zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym zawsze, jeżeli nowa funkcja powoduje zwiększenie wartości nieruchomości⁹,
- wprowadzeniem nowych zasad określania wartości odtworzeniowej nieruchomości, w tym sposobu wyceny gruntu oraz plantacji kultur wieloletnich oraz zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych.

Przykłady wyceny nieruchomości modelowych

Założenia modelu

Wygodnym sposobem przedstawienia zasad wyceny jest zaprezentowanie modelu nieruchomości podlegających oszacowaniu. Artykuł zajmuje się problemami wyceny nieruchomości z plantacjami kultur wieloletnich, stąd wśród czterech



modelowych nieruchomości z plantacjami znalazły się trzy posiadające jako części składowe drzewa i inne rośliny. Nieruchomości te zostały w sposób uproszczony scharakteryzowane, określono wartości odtworzeniowe niektórych części składowych oraz podano opis rynku podobnych nieruchomości.

Założenia przyjęte dla modelowych nieruchomości:

- cztery nieruchomości gruntowe oznaczone „A”, „B”, „C”, „D” spełniają warunki podobieństwa w szczególności w zakresie: wielkości, rodzaju, położenia i przeznaczenia w planie miejscowym, a różnią się sposobem użytkowania,
- nieruchomości sąsiadują ze sobą i na każdej z nich realizowana może być inwestycja – cel publiczny uzasadnia możliwość wywłaszczenia,
- nieruchomości „B”, „C” i „D” posiadają części składowe – drzewa i inne rośliny,
- ceny transakcyjne¹⁰ nieruchomości rolnych podobnych do nieruchomości „A”, ale przeznaczonych w planach na cele produkcji rolnej wynoszą $C_1 = 1 \text{ zł/m}^2$,
- ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości „A” przeznaczonych w planach na podobne cele publiczne wynoszą $C_2 = 8 \text{ zł/m}^2$,
- ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości „B”, ale przeznaczonych w planach na cele produkcji rolnej wynoszą $C_3 = 2,70 \text{ zł/m}^2$,
- nieruchomości „C” z plantacją kultur wieloletnich – sadem – nie występują w obrocie, stąd brak możliwości określenia wartości rynkowej nieruchomości, a dla wartości odtworzeniowej przyjęto: wartość plantacji (sadu) określona poprzez art. 135 ust. 6 wynosi 3500 zł, wartość odtworzeniowa ogrodzenia zgodnie z art. 135 ust. 4 – 4200 zł.¹¹

Prezentacja wyceny nieruchomości modelowych do celów wywłaszczeniowych

Nieruchomość „A” – R IV b – 1400 m² Grunt orny, brak części składowych

Wartość rynkowa zgodnie z art. 134.3:

$$1400 \text{ m}^2 \cdot 1,00 \text{ zł/m}^2 = 1400 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa zgodnie z art. 134.4:

$$1400 \text{ m}^2 \cdot 8,00 \text{ zł/m}^2 = 11 200 \text{ zł}$$

Podstawa ustalenia odszkodowania: 11 200 zł

Nieruchomość „B” – R IV b – 1 400 m² Grunt rolny z plantacją truskawek

Wartość rynkowa zgodnie z art. 134. 3:

$$1400 \text{ m}^2 \cdot 2,70 \text{ zł/m}^2 = 780 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa zgodnie z art. 134.4:

$$1400 \text{ m}^2 \cdot 8,00 \text{ zł/m}^2 = 11 200 \text{ zł}$$

Podstawa ustalenia odszkodowania: 11 200 zł

Nieruchomość „C” – S IV b – 1 400 m²

Sad, części składowe nieruchomości to drzewa jabłoni (5-letnie) oraz ogrodzenie

Wartość rynkowa – brak możliwości określenia, gdyż nie występują w obrocie, zatem spełniony zostaje warunek pozwalający na zastosowanie podejścia kosztowego i określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości jako sumy wartości:

– gruntu (art. 135.3)	1400 m ² • 8 zł/m ²	= 11 200 zł
– dla plantacji (art. 134.6):		3 500 zł
– dla budowli-ogrodzenia (art. 134.6):		4 200 zł
Wartość odtworzeniowa nieruchomości:		18 900 zł

Podstawa ustalenia odszkodowania: 18 900 zł

Nieruchomość „D” – R IV b – 1 400 m²

Grunt rolny z częściami składowymi: 4 szt. drzew owocowych (15-letnich) oraz 3 szt. modrzewi (4-letnich)

Wartość rynkowa zgodnie z art. 134.3:

$$1400 \text{ m}^2 \cdot 1 \text{ zł/m}^2 = 1400 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa zgodnie z art. 134.5:

$$1400 \text{ m}^2 \cdot 8,00 \text{ zł/m}^2 = 11 200 \text{ zł}$$

Podstawa ustalenia odszkodowania: 11 200 zł

Algorytm postępowania przy sporządzaniu wyceny na potrzeby ustalania odszkodowania przy wywłaszczaniu nieruchomości obejmuje na pozór proste czynności, które należy rozdzielić na dwa odrębne etapy:

I ETAP – próba określenia wartości rynkowej nieruchomości dla dwóch wariantów:

I wariant – określenie wartości rynkowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (art. 134.3) rozumianej dla modelowych nieruchomości jako przeznaczonych poprzednio w planie miejscowym na cele produkcji rolnej,

II wariant – określenie wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia (art. 134.4.), porównanie wartości rynkowych dla obydwu wariantów i przyjęcie jako podstawy ustalenia odszkodowania wyłącznie wyższej wartości rynkowej nieruchomości.

Uwaga: w przypadku zakończenia pomyślnie Etapu I rzeczoznawca winien zakończyć prace szacunkowe, gdyż określanie wartości odtworzeniowej nieruchomości może nastąpić wyłącznie dla tych nieruchomości, które nie występują w obrocie i z tego powodu nie można określić ich wartości rynkowej.

II ETAP – określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości:

- oddzielne określenie wartości gruntu¹² dla dwóch wariantów, tak jak w Etapie I, i przyjęcie wyłącznie wyższej wartości gruntu,



- określenie wartości odtworzeniowej budowli rozumianej jako koszt ich odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia,
- określenie wartości plantacji kultur wieloletnich,
- obliczenie wartości odtworzeniowej nieruchomości jako sumy wartości gruntu, budowli i plantacji kultur wieloletnich, tj. kosztu nabycia gruntu i kosztu odtworzenia części składowych.

Komentarz do wyceny poszczególnych nieruchomości modelowych

W przypadku modelowych nieruchomości sytuacja jest oczywista dla nieruchomości modelowej „A” oraz „D”. Przy czym dla nieruchomości „D” konieczne jest dodatkowe wyjaśnienie, że drzewa owocowe znajdujące się na nieruchomości nie stanowią plantacji¹³, są w okresie likwidacji¹⁴, oraz że wraz z 3 sztukami (4-letnich) modrzewi nie wpływają na wartość nieruchomości zarówno dla funkcji rolnej, jak i zgodnej z celem wywłaszczenia. Wycenę dla obydwu nieruchomości („A” i „D”) kończymy na Etapie I poprzez określenie wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia, ponieważ powoduje on zwiększenie wartości nieruchomości.

Pomyślnie zakończenie Etapu I może nastąpić wyłącznie w przypadku określenia wartości nieruchomości dla obu wariantów planu miejscowego¹⁵, tj. przed zmianą planu (poprzednia funkcja rolna) oraz obecnego planu – zgodnego z celem wywłaszczenia. Realizacja wycen na I Etapie może okazać się trudna od strony metodycznej. W przykładowych nieruchomościach „B” i „C” trudności metodyczne związane są z występowaniem plantacji kultur wieloletnich. Spełnienie wymogów Etapu I to określenie wartości rynkowej dla:

- WARIANTU I, tj. nieruchomości z plantacją kultur wieloletnich dla aktualnego sposobu użytkowania, tj. dawnej rolnej funkcji w planie¹⁶,
- WARIANTU II, tj. nieruchomości z plantacją kultur wieloletnich dla alternatywnego sposobu użytkowania, tj. w zgodności z celem wywłaszczenia.

Zakładając, że przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego zdołamy określić wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania pozostaje do rozwiązania problem możliwości określenia wartości rynkowej nieruchomości z plantacją w zgodności z celem, na jaki jest wywłaszczana.

Podstawą umożliwiającą określenie wartości rynkowej tego typu nieruchomości¹⁷ dla WARIANTU II jest występowanie ich w obrocie rynkowym¹⁸. W mojej ocenie nie jest możliwe określenie wartości rynkowej tych nieruchomości, w zgodności z celem wywłaszczenia, poprzez podejście dochodowe. Związane jest to z charakterem czynszów dzierżawnych – dochodów z nieruchomości, które zdeterminowane są pożytkami z plantacji kultur wieloletnich. Poprzez dochody z nieruchomości tego typu, wykorzystywanych do celów produkcyjnych w rolnictwie – jako plantacje towarowe, nie jeste-

śmy w stanie określić wartości rynkowej rozumianej jako cenę prawa własności¹⁹. Decydujące znaczenie dla dochodów z nieruchomości²⁰ mają nakłady inwestycyjne związane z plantacją, przy równoczesnym ekonomicznym oderwaniu poziomu tych dochodów od funkcji nieruchomości (terenu) w planie miejscowym. Czynniki dzierżawne z nieruchomości stanowiącej przykładowo sad jabłoniowy zdeterminowane są wyłącznie charakterem nakładów inwestycyjnych i nie mają żadnego związku z przeznaczeniem terenu na inne cele w planie miejscowym.

W związku z tym należy przyjąć, że wartość rynkową nieruchomości modelowych „B” i „C” w zgodności z celem wywłaszczenia można określić wyłącznie przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy uwzględnieniu w art. 151 ust. 1 ustawy o g.n., 5 i 6 Rozporządzenia RM oraz Standardu III.1. Biorąc pod uwagę warunki, jakie muszą spełniać ceny transakcyjne będące podstawą do określania wartości rynkowej, konieczne jest wykorzystanie transakcji dotyczących podobnych nieruchomości, gdzie spełnione zostały w szczególności warunki: niezależności stron, braku przymusu, odpowiedniego czasu eksponowania, dostępu do rynku. Kluczowym zagadnieniem jest ustalenie, które transakcje na rynku nieruchomości spełniają warunki podobieństwa umożliwiające określenie na ich podstawie wartości rynkowej nieruchomości wywłaszczanej. Mówiąc prościej: jakie nieruchomości mogą stanowić nieruchomości podobne w rozumieniu art. 153 ust. 1 ustawy o g.n. W mojej ocenie nieruchomościami podobnymi nie powinny być inne nieruchomości przeznaczone na cel uzasadniający wywłaszczenie, a nabyte w drodze umowy. Nie wglębiając się zbyt daleko w specyficzne cechy rynku nieruchomości, trzeba powiedzieć, że rynek nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne ma charakter klasycznego monopolu popytowego. Jedynym sposobem określenia wartości rynkowej nieruchomości z plantacją dla WARIANTU II będzie zastosowanie metody porównywania parami²¹. Warunkiem umożliwiającym określenie wartości rynkowej jest znalezienie nieruchomości o podobnym przeznaczeniu w planie miejscowym, gdzie jednak warunki transakcji mają charakter rynkowy. Dla modelowej nieruchomości przeznaczonej pod usługi oświaty – szkołę publiczną – nieruchomości podobne mogłyby być przeznaczone w planie miejscowym na cele: oświaty, kultury, ochrony zdrowia o charakterze niepublicznym. Transakcje nieruchomościami tego typu mają najczęściej charakter incydentalny na lokalnym rynku, dlatego należy analizę poszerzyć do granic rynku regionalnego. Kryteria i sposoby ustalania zasięgu rynku regionalnego należy dostosować do charakteru szacowanej nieruchomości i stanu rynku. Uważam, że rzeczoznawca nie jest zobowiązany do analizy cen transakcyjnych podobnych nieruchomości na rynku krajowym²². Postulat ograniczania analizy rynku do poziomu lokalnego lub regionalnego, oprócz uzasadnienia związanego z cechami szczególnymi rynku nieruchomości²³, ma znaczenie praktyczne, ponieważ pozwala na jednoznaczne ustalenie poprawności operatu w części związanej z zakresem analizy rynku.



(5) dochód związany z gruntem i innymi urządzeniami.”
Spełnienie wymogów art. 135. ust. 6. wymaga, aby:

- wartość utraconych pożytków określać do dnia zakończenia pełnego plonowania, a nie do końca okresu plonowania,
- nie uwzględniać kosztów likwidacji plantacji.

Wymogów metodycznych określania odrębnej wartości plantacji z pewnością nie spełnia obecnie tzw. metoda skier-niewicka²⁵, która miała inne założenia metodyczne oraz dotyczyła wyłącznie „wyceny roślin ogrodnich” na terenach ogrodów działkowych i przydomowych. Moim zdaniem, rzeczoznawca winien obecnie samodzielnie dokonać określenia wartości plantacji. Brak pomocniczych opracowań typu katalogowego jest przy wycenie nieruchomości z plantacjami kultur wieloletnich istotnym utrudnieniem dla sprawnego wykonywania wycen, dlatego po raz drugi wnioskuje o pilne rozpoczęcie prac nad tego typu opracowaniami do wyceny plantacji oraz zasiewów. □

Przypisy

1. Do tych publikacji zaliczam prace: J. Bud-Gusaim, *Wycena gospodarstw rolnych i ich zasobów majątkowych*, SGGW Warszawa 1997 r. (pierwsze opracowanie z 1995 r. *Zarys metod wyceny wybranych nieruchomości rolnych – wydany przez Fundację Rozwój SGGW jako materiały pomocnicze Studium Wyceny*), T.M Łąguna, *Wycena nieruchomości i gospodarstw rolnych*, ZCO Olsztyn–Zielona Góra 1998 r.
2. Publikacja T.M. Łąguna, *op. cit.*, posiada informacje opierające się na stanie prawnym na dzień 1.06.1998 r., jednak nie uwzględnia ona w całości przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz nie uwzględnia późniejszego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad trybu sporządzania operatu szacunkowego.
3. *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1998 r.
4. Wywłaszczenie może dotyczyć także: pozbawienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i ograniczonych praw rzeczowych, pozbawienia części nieruchomości (praw) wraz z nabyciem (na żądanie właściciela w drodze umowy) części nieruchomości nie nadającej się do prawidłowego korzystania, ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości i związanego z tym odszkodowania wraz z kwotą odpowiadającą zmniejszeniu wartości nieruchomości.
5. Do końca 1997 r. obowiązywały przepisy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (nazywanej dalej ustawą o g.g. i w.n.), a aktualnie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami (zwaną dalej ustawą o g.n.).
6. Por. art. 56–59 ustawy o g.g. i w.n.
7. Do czasu wprowadzenia uprawnień rzeczoznawców majątkowych formalne kwalifikacje osób wynikały z wpisu na listy biegłych (wojewody) ds. wyceny gruntów, składnika roślinnego, budowlanych. Wartość nieruchomości jako całości można było określić poprzez sumę prac poszczególnych biegłych.
8. *Nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 46¹ kodeksu cywilnego, tj. wykorzystywanej do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie.*
9. Por. art. 134 ust. 4 ustawy o g.n., gdzie operuje się pojęciem nieruchomości, co należy mieć na względzie, gdyż najczęściej w wyniku zmiany przeznaczenia w planie następuje zwiększenie wartości nieruchomości gruntowych nie zabudowanych i nie posiadających plantacji kultur wieloletnich.
10. Ceny nieruchomości podobnych z powodów praktycznych podalem w zł/m², chociaż zgodnie z pkt. Standardu V.4 powinny być one podawane w zł/ha.
11. Powołane art. bez bliższego określania dotyczą ustawy o g.n.
12. Przy określaniu oddzielnej (odrębnej) wartości gruntu wyceniamy nieruchomość przy założeniu (abstrakcyjnym) braku tych części składowych, które odrębnie są wyceniane w dalszych pracach szacunkowych.
13. Ustalenie, czy drzewa i inne rośliny stanowią plantację, jest zagadnieniem niesprecyzowanym i trudno jednoznacznie podać kryteria (do celów wywłaszczeń), kiedy kilka, kilkanaście drzew już stanowi plantację. Zapis ewidencji gruntów S (sady) jest w mojej ocenie wystarczający, ale nie może być jedynym kryterium zaliczanie skupiska drzew i innych roślin do plantacji w rozumieniu przepisów art. 135 ust. 6 ustawy o g.n.
14. Tj. w okresie po zakończeniu pełnego plonowania w rozumieniu art. 135 ust. 6.
15. Ustawa o g.n. w art. 134 operuje pojęciem sposobu użytkowania aktualnego i alternatywnego. Oznacza to w przypadku modelowych plantacji: (1) aktualny sposób użytkowania, tj. w zgodności z poprzednią (rolniczą) funkcją w planie, alternatywny sposób użytkowania, tj. zgodnie z celem wywłaszczenia, czyli zgodnie z aktualnie obowiązującym planem.
16. Dla nieruchomości modelowych założono, że zgodnie z art. 37 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nieruchomości będą wykorzystywane w sposób dotychczasowy – rolniczy.
17. Nieruchomości z plantacjami kultur wieloletnich przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne lub inne zbliżone cele.
18. Wynika to z art. 135 ust. 1 ustawy o g.n., gdzie jako warunek umożliwiający określanie wartości odtworzeniowej nieruchomości przyjęto niewystępowanie ich w obrocie, który należy rozumieć jako obrót rynkowy, tj. zarówno sprzedaż, jak oddanie do odpłatnego korzystania z wyłączeniem obrotu o charakterze nierynkowym, np. darowizny, spodbobrania.
19. W rozumieniu treści prawa własności definiowanej w art. 140 kodeksu cywilnego.
20. Rozumianych jako dochody z czynszów i inne dochody ustalone przy stosowaniu podejścia dochodowego metody inwestycyjnej lub zysków.
21. Uważam, że zastosowanie metody analizy statystycznej rynku będzie niemożliwe z powodów praktycznych, chociaż od strony formalnoprawnej jest dopuszczalne.
22. Konieczność analizy rynku krajowego można wysnuć przy błędnej interpretacji § 21 ust. 1 Rozp. RM oraz pkt 1.5. Standardu III.1.
23. Por. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*. PWN Warszawa 1997 r., s. 57–82 oraz *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*, PFSRM Warszawa 1998 r., s. 134 – lokalny charakter rynku nieruchomości.
24. Por. *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych*, *op. cit.*, 1998, Standard V.4, pkt 5.3.6.
25. K. Zmarzlicki, P. Brzozowski, *Metoda wyceny upraw ogrodnich w warunkach ogrodów działkowych oraz ogrodów przydomowych*, Polski Związek Działkowców Warszawa 1996 r.



UWAGA NA STOPY

Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski

Uwagi ogólne

Stopy są podstawowym parametrem stosowanym przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym. Mają także zastosowanie w polityce makroekonomicznej, mikroekonomicznej, jak również przy ocenie wariantów inwestycyjnych, wycenie przedsiębiorstw i innych rodzajów mienia. Stopy występują z różnego rodzaju określeniami, np. stopa dyskontowa, kapitalizacji, zwrotu, procentowa, zysku, podatkowa itp. Wysokość stopy procentowej stosowanej przez bank jest podstawowym narzędziem jego polityki.

Ograniczając pole analizy do problemów wyceny nieruchomości, można stwierdzić, że dla takich samych stóp stosowane są zamiennie różnego rodzaju określenia. Prowadzi to często do nieporozumień przy dokonywaniu wycen. Należałoby więc wprowadzić pewien porządek w nazewnictwie, sięgając do źródłosłowa tych określeń. W szczególności potrzebne jest bowiem znaczenie danej stopy, jej miano, a także interpretacja i zastosowanie dla konkretnej działalności analitycznej czy gospodarczej.

Stopa jest ilorazem dwóch wielkości, np. jeżeli kapitał (główny) oznaczmy przez PV , a jego przyrost w ciągu roku przez ΔV , to iloraz:

$$r_k = \frac{\Delta V}{PV} \cdot 100\%$$

oznaczać będzie **stopę kapitalizacji** r_k [%]. Niestety, w zdecydowanej większości publikacji taką stopę nazywa się **stopą procentową**. Używa się również sformułowania „oprocentowanie kapitału”, ale także „kapitalizacja odsetek”.

Mianem stopy jest parametr, w jakim ją mierzymy. Najczęściej stopa ma miano procentu lub występuje jako liczba niemianowana określona w stosunku do pewnego okresu, np. jednego roku.

Dla potrzeb wyceny, a także oceny wariantów inwestycyjnych, istotne znaczenie mają:

- stopa kapitalizacji,
- stopa dyskontowa.

Słowo „kapitał”, z łacińskiego „capitalis” – główny, oznacza pewne zasadnicze dobro podstawowe (środki produkcji, pieniądze, akcje itp.). Od słowa „kapitał” pochodzi „kapitalizacja”, która oznacza **gromadzenie kapitału**, a także zamianę pewnych dóbr na kapitał pieniężny.

Stopa, która określa tempo powiększania kapitału, jak już wspomniano, nazywana jest najczęściej stopą procentową, znacznie rzadziej stopą dochodu lub kapitalizacji.

Określanie stopy kapitalizacji dla potrzeb wyceny nieruchomości

Stopa kapitalizacji, nazywana także **stopą dochodu**, jest jednym ze sposobów określania **stopy zwrotu** inwestycji w nieruchomości. Stopę kapitalizacji oblicza się, dzieląc operacyjny dochód netto *NOI* (net operation income) dla pierwszego roku przez wydatek inwestycyjny. [6] Stopa kapitalizacji zastosowana do dochodów z danej inwestycji pozwala określić żadaną za nią cenę w świetle jej wartości rynkowej.

Pojęcie stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału rozumiane jest jako iloraz efektywnego przyrostu kapitału do kapitału zainwestowanego.

Okresem zwrotu jest liczba lat, jakie upłyną do czasu odzyskania całkowitej kwoty pierwotnej inwestycji.

Nazwa tej stopy pochodzi od tego, że w liczniku jest dochód, rozumiany jako przyrost kapitału. Trzeba jednak wyraźnie powiedzieć, że stosowany kierunek działania tej stopy nie jest w przód, lecz w tył.

Stopa kapitalizacji służy przede wszystkim do wyceny nieruchomości. Wycena polega zaś na określeniu wartości aktualnej, a nie przyszłej. Ze względu na jej kierunek działania (wstecz) jest pewną odmianą stopy dyskontowej.

Nazwa tej stopy (capitalization rate) pochodzi, być może, także od tego, że w liczniku ułamek określającego stopę jest dochód roczny traktowany jako przyrost kapitału. Aby jednak stopa kapitalizacji użyta do wyceny była wiarygodna, należy określić ją na podstawie wielu transakcji, według tabeli ze str. 16. [5]

Należy tylko pamiętać o analogii w określaniu dochodu dla szacowanej nieruchomości i dochodu dla wcześniej określonego R . Jeśli R było określane na podstawie dochodów brutto, to także przy określaniu wartości rynkowej szacowanej nieruchomości należy przyjąć dochód brutto. Określoną wartość R_{sr} traktować należy jako pewną wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej. Ostatecznie:

$$R = R_{sr} + r_r - r_w$$

gdzie:

- r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości,
- r_w – poprawka z tytułu pozytywnych zmian w gospodarce, powodująca np. zmniejszenie inflacji.

Wartość rynkową nieruchomości V określamy techniką kapitalizacji prostej ze wzoru:

$$V = \frac{D}{R}$$



Lp.	Ceny transakcyjne nieruchomości	Dochody roczne ze sprzedanych nieruchomości	Wartości R_i
1	C_1	D_1	$R_1 = \frac{D_1}{C_1}$
2	C_2	D_2	$R_2 = \frac{D_2}{C_2}$
.....
n	C_n	D_n	$R_n = \frac{D_n}{C_n}$
Obliczenie średniej stopy R			$R_{sr} = \frac{R_1 + R_2 + \dots + R_n}{n}$

Określanie wielkości stóp dyskontowych

Słowo „dyskonto”, z włoskiego „disconto”, oznacza potrącenie, pomniejszenie pewnej kwoty nominalnej: weksli, czeków, papierów wartościowych.

Stopa dyskontowa jest więc ilorazem (wskaźnikiem) wielkości potrącenia z kwoty nominalnej w stosunku do tej kwoty w określonym przedziale czasu, którym najczęściej jest jeden rok. Stąd też dyskontowanie oznacza przeliczanie przyszłych wartości pieniężnych na teraźniejszość. Kierunkiem działania stopy dyskontowej jest kierunek od pewnego momentu w przyszłości do teraźniejszości.

Stopa dyskontowa służy, jak wiadomo, do przekształcania (sprowadzania) zakładanych przyszłych strumieni pieniężnych na wartość aktualną (na dzień wyceny). Sposób określania stopy dyskontowej dla szacowania wartości nieruchomości zależy od tego, czy dany rodzaj nieruchomości był przedmiotem obrotu rynkowego na danym rynku lokalnym. Jeśli znane są ceny podobnych nieruchomości oraz dochód roczny z tych nieruchomości, wówczas podstawą do określenia stopy dyskontowej jest iloraz dochodu do ceny i wówczas jest ona nazywana stopą kapitalizacji.

Sposób ten przedstawiono w punkcie drugim. Niestety, istnieje cały szereg wycen, gdy z różnych względów nie możemy zastosować do obliczeń określonej stopy **R**. **W takiej sytuacji stopę dyskontową możemy określić wyłącznie na podstawie rynku kapitałowego.**

Ten sposób zakłada ocenę celowości inwestowania w nieruchomości oraz porównania tej inwestycji z innymi alternatywnymi możliwościami.

Graniczna opłacalność inwestowania w nieruchomości wystąpi wówczas, jeśli stopa zwrotu będzie równa realnej stopie procentowej. Określona zostaje w ten sposób wartość bazowa **r** na podstawie stopy procentowej dla długoterminowych lokat bankowych lub stopy zwrotu z obligacji. Stanowi to podstawowy składnik stopy dyskontowej.

Oprócz składnika bazowego należy uwzględnić różne rodzaje ryzyka związane ze zmiennością dochodów wynikających w przypadku nieruchomości m.in. z:

- zmniejszenia popytu na wynajmowane powierzchnie (pustostany),
- ryzyka nieściągalności czynszów,
- wzrostu kosztów działalności.

Najprostszym modelem określenia stopy jest **model addytywny** (sumowanie różnych rodzajów ryzyka):

$$r = r_b + \sum_{i=1}^n r_i$$

gdzie:

- r_b – wielkość bazowa,
- r_i – rodzaje ryzyka.

Podstawową trudnością w modelu addytywnym jest przypisanie poszczególnym rodzajom ryzyka odpowiednich wielkości wyrażonych w procentach. Najczęściej posługujemy się doświadczeniem. Często stosowaną sumą ryzyka w warunkach zachodnich jest przyjmowanie wartości 5%. Dla warunków polskich słusznym wydaje się przyjmowanie ryzyka w granicach 7÷8%.

Innym sposobem określenia stopy dyskontowej jest model oceny aktywów kapitałowych.

Na rynku papierów wartościowych wykorzystywana jest reguła decyzyjna określająca oczekiwany przychód z papierów wartościowych przy danym ryzyku. Przy konkretnej akcji określa się ten typ ryzyka jako ryzyko **niesystematyczne**, natomiast ryzyko związane z całym portfelem akcji, a więc dotyczące całego rynku papierów wartościowych, określa się jako ryzyko **systematyczne**. W analizie rynku papierów wartościowych znajduje zastosowanie model oceny aktywów kapitałowych CAPM (Capital Asset Pricing Model).

Oczekiwaną stopę przychodu z danego papieru wartościowego (dla rynku będącego w równowadze) określa wzór:

$$r_j = r_f + \beta (r_m - r_f)$$

gdzie:

- r_f – stopa przychodów z walorów pozbawionych ryzyka (np. obligacje gwarantowane przez rząd),



r_m – oczekiwana stopa przychodu z portfela rynkowego określona dla całego rynku papierów wartościowych,
 β – współczynnik określający miarę ryzyka związanego z pojedynczym walorem.

Współczynnik β wyznaczany jest na podstawie relacji wiążącej przychód z danego waloru z przychodem z portfela rynkowego. Relacja ta może być określona statystycznie poprzez oszacowanie linii regresji pomiędzy stopą przychodu z danego papieru wartościowego i stopy przychodu z portfela rynkowego:

$$\beta = \frac{\text{cov}(r_j, r_m)}{\sigma_m^2}$$

gdzie:

$\text{cov}(r_j, r_m)$ – kowariancja (współzależność) pomiędzy stopą przychodu z danego papieru wartościowego i stopą przychodu z portfela rynkowego,
 σ^2 – wariancja (kwadrat odchylenia standardowego) stopy przychodu z portfela rynkowego.

Współczynnik β odzwierciedla zmienność przychodu z danego papieru wartościowego względem zmienności średniego przychodu na rynku.

Wskazówki ułatwiające zrozumienie współczynnika β : [6]

- $\beta = 0$ przychód z papieru wartościowego nie zależy od sytuacji na rynku (np. dla papierów wartościowych gwarantowanych przez skarż państwa),
- $\beta = 0,5$ przychód z papieru wartościowego jest w połowie tak zmienny jak przychód z portfela rynkowego,
- $\beta = 1,0$ przychód z papieru wartościowego jest tak samo zmienny jak przychód z portfela rynkowego – jest to papier wartościowy o przeciętnym ryzyku,
- $\beta = 2,0$ przychody z papieru wartościowego są dwukrotnie bardziej zmienne od przychodów z portfela rynkowego – dany papier jest dwukrotnie bardziej ryzykowny od portfela rynkowego.

Model CAPM można przez analogię zastosować dla określania stopy dyskontowej do wyceny nieruchomości. W szczególności, można go stosować wówczas, gdy na podstawie rynku inwestycyjnego nie można określić stopy dochodu jako zależności D/C (dochód do ceny).

W przypadku unikalnej nieruchomości współczynnika β nie można określić analitycznie korzystając z danych historycznych dotyczących stóp zwrotu r_j i r_m posługując się wzorem:

$$\beta = \frac{\text{cov}(r_j, r_m)}{\sigma_m^2}$$

Możliwość zastosowania tego wzoru wymaga bowiem danych statystycznych dotyczących stóp r_j . Możemy jednak szacunkowo przyjąć współczynnik β z pewnego przedziału, jeśli uznamy, że np. inwestowanie w nieruchomość jest mniej ryzykowne niż ogólna sytuacja na rynku. Wówczas β , zgodnie

z wcześniejszą interpretacją, powinna się zawierać w przedziale [0, 1].

Wynika to z badań na temat rentowności rynku nieruchomości w długich okresach. Rentowność ta jest oceniana jako mniejsza niż rentowność akcji i większa niż obligacji. Nie dotyczy to jednak okresów recesji, kryzysów lub innych nieoczekiwanych zdarzeń na rynku. Ocena taka właściwa jest dla rynków stabilnych. Rok 1998 był rokiem kryzysu na giełdach światowych i nie może stanowić dobrej podstawy do tych rozważań. Dla konkretnej wyceny sugerować można przyjmowanie współczynnika β z przedziału [0,4, 0,8].

Stosowanie stopy dyskontowej wyznaczanej na podstawie formuły:

$$r_j = r_f + \beta(r_m - r_f)$$

do wyceny nieruchomości wymaga jednak odpowiedniego do wyliczonej stopy rodzaju dochodu. Przyjmując, że przez r_j rozumiemy poszukiwaną stopę dla wycenianej nieruchomości, przez r_m stopę określoną na podstawie wyników giełdy z kilku lat – możemy określić poszukiwaną stopę dyskontową $r_j = r$. Przykładowo, jeśli przyjmujemy:

$$\beta = 0,8; \quad r_f = 6\%; \quad r_m = 12\% \\ r = 6\% + 0,8 \cdot (12\% - 6\%) = 10,8\%$$

Jest to stopa dyskontowa realna, pozbawiono wpływu inflacji. Dla tej stopy CF (cash flow) z nieruchomości musi być określony jako strumień czysty, a więc po wszelkich potrąceniach podatkowych, chyba że, zachowując dochód operacyjny netto do obliczeń, stopę tę zwiększymy o odpowiednią wielkość.

Wartość rynkową nieruchomości musimy dość często określać w sytuacji, gdy, w okresie prognozy, czynsz roczny jest zmienny, jak również stopę dyskontową określić możemy wyłącznie na podstawie rynku kapitałowego. Musimy więc zastosować technikę dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych, a więc skorzystać ze wzoru:

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

Dla zachowania niezbędnej symetrii danych użytych do wyceny i dla uniemożliwienia nie uzasadnionego zawyżenia wartości należy pomniejszyć dochód operacyjny netto, sprowadzając go do poziomu strumienia pieniężnego netto lub zwiększyć stopę dyskontową r do poziomu R , odpowiadającemu dochodowi operacyjnemu netto.

Stopę R można wyliczyć z proporcji:

$$\frac{CF \text{ (cash flow)}}{r} = \frac{D \text{ operacyjny netto}}{R}$$

Jednocześnie, przed dokonaniem obliczeń R wg powyższego wzoru, należy określić na konkretnym przykładzie, jaki procent w dochodzie operacyjnym netto D_{op} stanowi CF (cash flow). Jeżeli, np., konieczność zapłacenia podatku dochodowego jako wydatku oraz dodanie odpisów amortyzacyj-



W SPRAWIE DOKŁADNOŚCI WYNIKU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Roman Pawlukowicz

Bardzo utylitarnie brzmi maksyma podana przez Z. Małeckiego [18, s. 14]: „(...) Lepiej jest mierzyć ku doskonałości i chybić, niż mierzyć ku niedoskonałości i trafić”. Godna jest ona szczególnej uwagi na płaszczyźnie podawania końcowych wyników wyceny, zwłaszcza przy wycenach kontrowersyjnych i trudnych.

Wycena nieruchomości to „(...) postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości” [28, art. 4, pkt 6]. Przekonująca jest wypowiedź D. Mackmina [17, s. 24], że „(...) wycena jest zarówno sztuką, jak i nauką. Nauka to metodologia przyjęta przez rzeczoznawcę majątkowego, a sztuka to rozumienie psychologii i innych czynników, które wpływają na graczy rynkowych”. Ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości jest bowiem „(...) przewidzeniem zachowania się sił rynkowych” [32, s. 7].

Na gruncie teorii ekonomii określanie wartości każdego dobra ma w dużej mierze charakter subiektywny. E. Kucharska-Stasiak uważa, że wynika to, z jednej strony, z faktu, iż dobra ekonomiczne nie mają wewnętrznej obiektywnej wartości, niezależnie od czasu i przestrzeni, w jakiej są określane. Istotnym czynnikiem jest też brak obiektywnych metod określania poziomu wartości. W odniesieniu do nieruchomości proces określania wartości znacznie się komplikuje – decydują o tym zarówno cechy samej nieruchomości, jak również cechy rynku nieruchomości będącego miejscem ich wyceny, a także mechanizm alokacji kapitału [13, s. 12]. Subiektywizm nie oznacza jednakże dowolności. C. Levis, członek Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców Wielkiej Brytanii, stwierdza wręcz, że „(...) żaden rzeczoznawca nigdy w 100% nie jest pewien podawanych przez siebie wartości liczbowych” [15, s. 7]. Jednakże rzeczoznawca majątkowy powinien umieć określić stopień niepewności [25, s. 31]; [29, s. 27]. Mallinson zaleca wręcz, by RICS wydał wytyczne dotyczące okoliczności, w jakich rzeczoznawca powinien włączyć do swojego operatu paragraf ostrzegający o nietypowej niepewności dotyczącej wyceny. Sugeruje także, aby rozpoczynając badania metod wyrażających ów stopień niepewności – może da się to wyrazić procentem [27].

Jak więc rzeczoznawca majątkowy ma utrzymać wiarygodność, skoro wie, że w określonych okolicznościach jego wyceny są mniej niezawodne niż normalnie? Czy zatem rzeczoznawca majątkowy powinien być przygotowany na potwierdzenie tego klientowi? J.D. Waters odpowiada na to pytanie twierdząco i przyznaje, że często używa takiego to sformułowania: „(...) Bardzo mi trudno być kategorięcznym odnośnie

do wartości tej nieruchomości z następujących względów..., tym niemniej, uwzględniając wszystkie czynniki, uważam, że wartość oscyluje w granicach...” [29, s. 27]. Zwracają na to uwagę S. Żróbek i R. Żróbek, twierdząc, że „(...) ostateczną wartość należy podawać w liczbie zaokrąglonej, aby podkreślić, że jest to wielkość wyszacowana, a nie wartość ścisła” [32, s. 7] oraz autorzy pracy [31, s. 77], pisząc „(...) rzeczoznawca wybiera jedną wyszacowaną wartość bądź też podaje pewien zakres wielkości, które najlepiej przybliżają wartość nieruchomości”. A. Pawlikowska-Piechotka podnosi zaś, że „(...) wartość nieruchomości jest... pojęciem abstrakcyjnym i nie jest możliwe właściwie dokonanie niezwykle ścisłego szacunku tej wartości” [20, s. 9].

Oficjalne uznanie niepewności wyniku wyceny wywołuje dyskusję na temat formy jego podawania. Podkreśla to tzw. Raport Mallinsona, informując, że są propozycje, aby podawać zakres wartości, ale nie wszyscy klienci na to przystają. Niektórzy proponują określanie procentowej tolerancji, inni woleliby wyjaśnienie opisowe [12, s. 115].

Z przedstawionego przeglądu opinii wynika, że jako fikcję należy uznać te – występujące w naszej polskiej praktyce – rezultaty wyceny, w których oszacowanie wartości podawane jest ze zdumiewającą, dla logicznie myślącego odbiorcy, precyzją, dochodzącą do wielkości 1 grosza. Ze smutkiem trzeba stwierdzić, że niestety nie są to przypadki sporadyczne, czego dowodzą liczne, pojawiające się w mediach, ogłoszenia z ceną wywoławczą równą tak złudnej perfekcji jej oszacowania. Taka pseudodokładność przynosi wielką szkodę zawodowi rzeczoznawcy majątkowego, który od zarania swego formalnego powstania może zacząć budzić nieufność, rodzić uczucie zawodu i doprowadzić do błędnej opinii, iż jest on formą działalności sprowadzającą się do uprawiania „sztuki dla sztuki”. Należy żywić nadzieję, że pod rządami uregulowań ustawy [28] – a konkretnie paragrafu 36, ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 98, poz. 612) – praktyka taka nie będzie miała już miejsca. Jeżeli bowiem chcemy zachować i umacniać – ogólnie dziś wysokie – zaufanie społeczeństwa do nowego zawodu rzeczoznawcy majątkowego, to system wycen musi zapewnić osiągnięcie wyników, które są wiarygodne.

Niestety, zawarta w powołanym wyżej przepisie rozporządzenia dyrektywa jest zbyt mało tolerancyjna. W zdecydowanej większości przypadków obliuguje ona nadal rzeczoznawców majątkowych do podawania wyniku wyceny na nierozsądnie perfekcyjnym poziomie.



Dokąd więc to wszystko rzeczoznawców majątkowych prowadzi? Wydaje się, że powinni starać się zrobić więcej niż jakikolwiek inny zawód – utrzymać zaufanie publiczne i zadowolić swych klientów. J.D. Waters ma na to receptę [29, s. 27]: „(...) Jeżeli mamy utrzymać publiczne zaufanie, system wycen musi zapewnić wiarygodne, niezawodne i jasne wyniki”.

Wszyscy wyceniający pracują na zaufanie publiczne do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, starając się osiągnąć profesjonalizm. Profesjonalizmu rzeczoznawcy majątkowego nie można jednak wiązać z perfekcją oszacowań wartości nieruchomości czy też ich części składowych. Profesjonalizm to, jak trafnie zauważa M. Bilski [3, s. 32], „(...) wykonywanie zawodu zgodnie z regułami sztuki. Aby być profesjonalistą niezbędne jest posiadanie bogatej wiedzy oraz umiejętności czynienia z niej właściwego użytku. Powinna to być wiedza odpowiadająca najwyższym standardom światowym. Profesjonalistą jest też ten, który zna się na tym, co robi, a jeżeli czegoś nie potrafi, to wie, gdzie szukać, aby się dowiedzieć. Jeżeli nadal nie wie, to nie podejmuje się zadania, do którego potrzebna jest dana wiedza”. Bardzo pouczający jest w tym względzie pogląd Z. Małeckiego [18, s. 18], że „(...) wyłącznie profesjonalna realizacja zespołu czynności przekształca je, w połączeniu z umiejętnościami, w zawód rzeczoznawcy majątkowego”.

W zaprezentowanej sytuacji warto odwołać się do ustaleń teorii statystyki, gdyż – jak można sądzić – uszły one chyba uwagi teorii wyceny nieruchomości.

Statystyka, jako nauka o metodach wykrywania prawidłowości w zjawiskach masowych, wyróżnia na potrzeby udostępnianego warsztatu badawczego między innymi – według kryterium liczebności zbioru możliwych realizacji – cechy (zmienne) ciągłe [10, s. 35]; [14, s. 74]; [26, s. 19–20]. „Cechą ciągłą nazywamy cechę zmienną, której zbiór możliwych różnych wartości jest nieprzeliczalny” lub „cechą ciągłą nazywamy cechę zmienną o ciągłej dyspersji wartości” [4, s. 104–105, 107].

Ciągła zmienność takich cech przejawia się w teoretycznie nieograniczonej możliwości „zagęszczenia” zbioru zaobserwowanych realizacji cechy wartościami pośrednimi. Są to więc cechy, których wartości w sensie teoretycznym są nieskończenie podzielne, mogą być zatem dowolnymi liczbami rzeczywistymi. Z teoretycznego punktu widzenia podział na cechy skokowe i ciągłe nie budzi na ogół wątpliwości i ma istotne znaczenie w teorii statystyki. W praktyce rozróżnienie to sprawia niekiedy trudności, wynikające z pewnego „rozmycia” tego podziału. W badaniach empirycznych jego przejawem jest [4, s. 105]:

- traktowanie niektórych cech dyskretnych jako ciągłych. Dotyczy to przede wszystkim takich cech skokowych, których zbiór możliwych wartości jest tak liczny, że w sensie empirycznym może być uznany za prawie ciągły (quasi-ciągły), np. cecha „płace” czy „zysk”. Stosowanie

do opisu tych cech metod właściwych cechom ciągłym jest w literaturze statystycznej powszechnie akceptowane,

- „udyskretnianie” wartości cech ciągłych, tzn., że zbiory wartości tych cech nie tworzą w konkretnym badaniu dowolnie „gęstych” zbiorów. W praktyce głównymi przyczynami praktycznej nieciągłości cech teoretycznie ciągłych jest m.in. określona dokładność pomiaru i dokładność stosowanego przyrządu pomiarowego.

Zakładając, że rozumienie terminu „wartość nieruchomości”, jako pierwszoplanowej kategorii w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego, jest znane¹, warto jedynie – dla jasności dalszych rozważań – zauważyć, że „(...) miarą wartości jest cena, choć wartość nie musi być zawsze równa cenie” [2, s. 34]; [11, s. 14]; [12, s. 79–80]; [22, s. 15]. W świetle statystycznej systematyki rodzajowej cech, kategorię „wartość rzeczy”, a więc również „wartość nieruchomości”, należy sklasyfikować jako cechę ciągłą.

W teorii statystyki matematycznej funkcjonuje ważne dla rozważanej tutaj problematyki twierdzenie (por. [7, s. 79–80]; [16, s. 25]; [21, s. 50]; [23, s. 116]), mówiące, że:

$$P(X = x_0) = 0$$

gdzie x_0 jest dowolną stałą.

W wyrażeniu słownym oznacza to, że prawdopodobieństwo tego, że cecha (zmienna) losowa ciągła przyjmie jednoznacznie określoną wartość rzeczywistą jest równe zero, co ze zdroworozsądkowego punktu widzenia jest bez wątpienia zdaniem – w sensie logicznym – prawdziwym. Dowód formalny tego twierdzenia podaje m.in. Z. Hellwig [7, s. 79–80].

Niech X będzie zmienną losową typu ciągłego. Dystrybucją tej zmiennej nazywa się funkcję $F(x)$, gdzie

$$F(x) = P(X < x)$$

$F(x)$ jest prawdopodobieństwem, więc

$$0 \leq F(x) \leq 1$$

Przypuśćmy, że x_1 i x_2 są dwie dowolne liczby rzeczywiste. Załóżmy, że $x_2 > x_1$. Znajdziemy $P(x_1 \leq X < x_2)$. Ponieważ zdarzenie polegające na tym, że $X < x_2$ rozkłada się na dwa zdarzenia

$$X < x_1 \text{ oraz } x_1 \leq X < x_2$$

przeto

$$P(X < x_2) = P(X < x_1) + P(x_1 \leq X < x_2)$$

stąd

$$P(x_1 \leq X < x_2) = P(X < x_2) - P(X < x_1)$$

Posługując się symbolem dystrybuanty, równość powyższą można zapisać inaczej:

¹ Szersze omówienia zawierają m.in. prace: [11, s. 13–14]; [12, s. 75–88]; [20, s. 9]; [30, s. 74–77].



$$P(x_1 \leq X < x_2) = F(x_2) - F(x_1)$$

Na mocy powyższego

$$P(x_0 \leq X < x_0 + \Delta x) = F(x_0 + \Delta x) - F(x_0)$$

Gdy $x \rightarrow 0$, to, ponieważ dystrybuanta jest funkcją przynajmniej lewostronnie ciągłą, różnica

$$F(x_0 + \Delta x) - F(x_0)$$

także dąży do zera. Stąd, na mocy oczywistej nierówności

$$0 \leq P(X = x_0) < P(x_0 \leq X < x_0 + \Delta x),$$

otrzymujemy

$$P(X = x_0) = 0$$

c.n.d.

W konkluzji powyższego, wszelkie oszacowania punktowe wartości rzeczy – w tym także wartości nieruchomości – stają się bezprzedmiotowe. Są one, po pierwsze, całkowicie niewiarygodne, a po wtóre – nieprofesjonalne, jako że atrybuty te nawzajem implikują się.

Wydaje się, że ten argument jest wyczuwany przez środowisko rzeczoznawców majątkowych, o czym świadczą głosy sugerujące podawanie wyniku wyceny nieruchomości w formie przedziału wartości. Stanowisko takie prezentuje m.in. A.M. Benson [1, s. 206–226]. Jeszcze wyraźniej sprawę tę podkreśla P.S. Mitchell [19, s. 189–197], twierdząc, że wartość nieruchomości wyrażona konkretną sumą jest mitem – w obecnych realiach należy raczej stosować przedziały wartości, nawet jeżeli klient nie jest zadowolony. Prawdziwa wartość rynkowa jest mitem, fikcją, jest bowiem ustalona dla idealnego rynku. E. Kucharska-Stasiak podziela te poglądy, wyrażając przy tym następujący punkt widzenia [12, s. 115]: „(...) skoro na rozwiniętych rynkach sugeruje się podawanie wyniku w formie przedziału, na rynkach słabo rozwiniętych ta koncepcja powinna być szczególnie rozważona... Podanie wyniku jako przedziału wartości znacznie lepiej odwzorowuje złożoność otoczenia rynkowego niż jedna konkretna wartość”.

Przedstawione wcześniej osadzenie przedmiotowej kwestii w teorii statystyki (konkretnie – rachunku prawdopodobieństwa i statystyki matematycznej) oraz poglądy znawców teorii i praktyki wyceny nieruchomości jednoznacznie wskazują, iż należy jak najszybciej odejść od dotychczasowych w tym względzie rozwiązań i podjąć wysiłek upowszechnienia podawania wyników wyceny w formie przedziału liczbowego. Pozwoli to utrzymać teoretyczną poprawność wyników wyceny i jednocześnie podwyższy wiarygodność i profesjonalizm rezultatów pracy rzeczoznawcy majątkowego.

Metodologiczne podstawy dla realizacji przedstawionego postulatu należy upatrywać w rozwiniętej już statystycznej teorii estymacji parametrycznej (por. chociażby [7, s. 194–222]). Zauważyć przy tym warto, że pewne, nieśmiało i dość dyskusyjne sugestie w tym względzie w polskiej literaturze przedmiotu zawarte są w pracach [5, s. 9–10]; [6, s. 9]. Wyrażone

tam myśli należy transponować, z większą metodologiczną podbudową, na codzienną rzeczywistość zawodową rzeczoznawców majątkowych dla szacowania wszelkiego rodzaju wartości nieruchomości. □

Dr Roman Pawlukowicz jest adiunktem w Katedrze Ekonometrii i Informatyki Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wydział Gospodarki Regionalnej i Turystyki w Jeleniej Górze, oraz rzeczoznawcą majątkowym (upr. nr 1166).

Literatura

1. Benson A.M.: *Appraisal Considerations in Distressed Markets*. „The Appraisal Journal”, April 1993.
2. Biczkowski Z.: *Rynkowa wartość praw do nieruchomości*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 6. PFSRM, Warszawa 1995.
3. Bilski M.: *Raport Mallinsona od strony praktyki*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3. PFSRM, Warszawa 1997.
4. Borys T.: *Kategoria jakości w statystycznej analizie porównawczej*. *Prace Naukowe, seria Monografie i Opracowania*, nr 23. Wyd. Akademia Ekonomiczna, Wrocław 1984.
5. Czaja J.: *Algorytm metody cenowo-porównawczej*. *Vademecum Rzeczoznawcy Nieruchomości. Zeszyt Problemowy 13*. Wyd. Szkoła Wiedzy o Terenie, Kraków 1996.
6. Czaja J.: *Elementy rachunku prawdopodobieństwa i statystyki matematycznej w wycenie nieruchomości*. *Vademecum Rzeczoznawcy Nieruchomości. Zeszyt Problemowy 3*. Wyd. Szkoła Wiedzy o Terenie, Kraków 1996.
7. Hellwig Z.: *Elementy rachunku prawdopodobieństwa i statystyki matematycznej*. PWN, Warszawa 1970.
8. Hopfer A., Żróbek S.: *„Cutting edge” w szacowaniu i gospodarowaniu nieruchomościami*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4. PFSRM, Warszawa 1996.
9. Kalus S.: *Znaczenie tzw. Raportu Mallinsona dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4. PFSRM, Warszawa 1996.
10. Krzysztofiak M., Urbanek D.: *Metody statystyczne*. PWN, Warszawa 1975.
11. Kucharska-Stasiak E.: *Ekonomiczno-finansowe podstawy rynku nieruchomości*. *Vademecum Rzeczoznawcy Nieruchomości. Zeszyt Problemowy 18*. Wyd. Szkoła Wiedzy o Terenie, Kraków 1995.
12. Kucharska-Stasiak E.: *Nieruchomość a rynek*. PWN, Warszawa 1997.
13. Kucharska-Stasiak E.: *Źródła rozbieżności w procesie wyceny*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4, PFSRM, Warszawa 1996.
14. Lange O., Banasinski A.: *Teoria statystyki*. PWE, Warszawa 1970.
15. Levis C.: *Rola standardów w promowaniu organizacji zawodowej*. „Świat Nieruchomości” nr 7–8, Kraków 1994.
16. Luszniwicz A.: *Metody wnioskowania statystycznego*. PWE, Warszawa 1986.
17. Mackmin D.: *Dylemat polskich rzeczoznawców majątkowych*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 5. PFSRM, Warszawa 1995.
18. Malecki Z.: *Czynniki kreujące jakość usług rzeczoznawców majątkowych*. „Wycena” nr 6. PSRW, Olsztyn 1997.



19. Mitchell P.S.: *The Evolving Appraisal Paradigm*. „*The Appraisal Journal*”, April 1993.
20. Pawlikowska-Piechotka A.: *Model działania i czynniki kształtujące wolny rynek nieruchomości w Polsce*. „*Wycena*” nr 4. PSRWN, Olsztyn 1996.
21. Pawłowski Z.: *Teoria prognozy ekonometrycznej w gospodarce socjalistycznej*. PWN, Warszawa 1974.
22. Prystupa M.: *Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą*. PFSRM, Warszawa 1997.
23. Sadowski W.: *Statystyka dla ekonomistów. Wnioskowanie statystyczne*. PWE, Warszawa 1968.
24. Skorupka L.R.: *Podstawowe rodzaje ryzyka występujące w procesie wyceny nieruchomości*. „*Rzeczoznawca Majątkowy*” nr 6. PFSRM, Warszawa 1995.
25. Skorupka L.R.: *Ryzyko i jego szacowanie w ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości*. „*Rzeczoznawca Majątkowy*” nr 5. PFSRM, Warszawa 1995.
26. Szulc B.: *Statystyka dla ekonomistów. T. 1. Opis statystyczny*. PWE, Warszawa 1969.
27. *The Mallinson Report; Key Findings*. RICS, April 1995. Supplement: *Commercial Property Valuations*.
28. *Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. nr 115, poz. 741).
29. Waters J.D.: *Porozumiewanie się z klientem*. „*Rzeczoznawca Majątkowy*” nr 6. PFSRM, Warszawa 1995.
30. Wiszniewski E.: *Metody (podejścia) a wartość majątku przedsiębiorstwa*. „*Wycena Nieruchomości*” nr 20. WACE-TOB, Warszawa 1997.
31. *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw. Tom 1. Szacowanie nieruchomości*. Pod red. A. Hopfera. Wyd. Twigger, Warszawa 1994.
32. Żróbek S., Żróbek R.: *Metoda cenowo-porównawcza w szacowaniu nieruchomości*. „*Wycena*” nr 3. PSRWN, Olsztyn 1996.

PRZYKŁAD ALTERNATYWNEJ TECHNIKI ANALIZY STATYSTYCZNEJ RYNKU – część 1

Piotr Cegielski

W artykule chciałbym zaproponować nową metodologię wyceny nieruchomości. Stanowić ma ona po części alternatywę, po części zaś uzupełnienie stosowanej obecnie metody analizy statystycznej rynku. Ze względu na zakres tematyczny całość przedstawiona zostanie w kilku częściach. W artykule zaprezentuję podstawy teoretyczne metody analizy statystycznej rynku oraz skrócony opis metodologii wyceny, przedstawię przykład obliczeniowy, wycenę nieruchomości lokalowej wykonaną zarówno przy zastosowaniu omówionej metody, jak również przy użyciu proponowanej przeze mnie techniki.

Podstawy teoretyczne, założenia i metodologia wyceny metodą analizy statystycznej rynku

W tym rozdziale dokonamy analizy obecnie stosowanej metody analizy statystycznej rynku, omówionej szczegółowo w opracowaniu [4]. Ponieważ w niniejszym artykule zaproponowana zostanie inna, nowa koncepcja wyceny, wprowadzimy następującą terminologię: obydwa sposoby wyceny zaliczymy do metody analizy statystycznej rynku, przy czym pierwszą (obecnie używaną) nazwiemy „**techniką przedziału cenowego**” (lub ewentualnie „**techniką tradycyjną**”), natomiast zaproponowaną w dalszej części artykułu nową technikę wyceny nazwiemy „**techniką rozkładu normalnego**”. Na początek przyjrzymy się technice przedziału cenowego. Jest to bardzo dobry i wygodny algorytm wyceny nieruchomości, charakteryzujący się w szczególności następującymi zaletami:

- technika przedziału cenowego to bardzo łatwy i wygodny w stosowaniu algorytm szacowania wartości,
- wyniki otrzymane przy użyciu tej techniki są z reguły zbliżone z obserwowanymi cenami rynkowymi,
- technika jest czytelna i zrozumiała dla odbiorców wycen – osób, które będą z tej wyceny korzystać.

Ponadto do zalet tej techniki zaliczyć należy brak jakichkolwiek warunków (oprócz odpowiedniej liczebności), jakie powinna spełniać próbka reprezentatywna, aby można ją było przyjąć do analizy; w szczególności wspomniana próbka nie musi wykazywać żadnych specjalnych cech, jeśli chodzi o rozkład. Oznacza to, że jednostkowe ceny transakcyjne, które stanowią naszą bazę porównawczą, nie muszą charakteryzować się rozkładem normalnym ani w ogóle żadnym szczególnym rozkładem. Jedynym istotnym warunkiem jest to, aby próbka była dostatecznie liczna, tj. aby spełniała wa-



runek reprezentatywności (założenie to oczywiście traci sens, gdy analizie została poddana cała populacja generalna).

Oprócz tych niewątpliwych zalet analizowana technika ma kilka ograniczeń. Ograniczeń, a nie wad, gdyż chodzi tu jedynie o uświadomienie sobie, że istnieje szereg przypadków (sytuacji), w których techniki tej nie należy stosować, zaś czasami należy korzystać z niej w sposób bardzo rozważny. Część z tych ograniczeń jest dla wszystkich oczywista; dotyczy ona przede wszystkim rodzaju nieruchomości, jakie mogą być wyceniane przy użyciu tej metody; jakie zarazem mogą tworzyć bazę danych – próbkę reprezentatywną. Metoda ta jest bowiem przeznaczona dla nieruchomości, które:

- są w powszechnym obrocie na rynku (jest bardzo dużo transakcji sprzedaży takich nieruchomości),
- charakteryzują się niewielką liczbą cech wpływających na obserwowane ceny rynkowe (optimum ± 5 cech),
- charakteryzują się znaczną zbieżnością cen dla stosunkowo różniących się nieruchomości.

Pierwsze dwa założenia są dosyć oczywiste, natomiast jeśli chodzi o trzeci warunek, to niezbędny jest dłuższy wywód. Zamieszczony on będzie w dalszej części artykułu, tutaj jedynie warto zaznaczyć, że założenie można sformułować w sposób następujący:

- a) rozstęp przyjętych cen rynkowych, tj. $C_{\max} - C_{\min}$, powinien być stosunkowo niewielki,
- b) obserwowany rozkład cen rynkowych powinien mieć w miarę symetryczny rozkład.

Oprócz tych ww. założeń powyższą technikę cechują jeszcze inne ograniczenia. Nie dotyczą one jednak typu wycenianych nieruchomości, lecz wyników możliwych do uzyskania przy zastosowaniu tej techniki. Ograniczenie to wynika z założenia, że wyznaczone C_{\max} i C_{\min} (cena maksymalna i cena minimalna) wyznaczają granice, których nie jesteśmy w stanie przekroczyć, wyceniając dowolną nieruchomość (bez uciekania się do użycia tzw. współczynnika eksperta). Innymi słowy, bez względu na to, jak atrakcyjna jest szacowana przez nas nieruchomość, to jej jednostkowa wartość rynkowa nie będzie wyższa niż C_{\max} , i na odwrót.

Technika przedziału cenowego

Przejdźmy teraz do opisu tej techniki, szczegółowo omówionej w opracowaniu [4], a nazwanej przez nas „techniką przedziału cenowego”. Polega ona na korygowaniu przeciętnej (średniej) ceny obliczonej dla wyznaczonej wcześniej próbki reprezentatywnej (lub w szczególnym przypadku dla populacji generalnej) odpowiednimi współczynnikami korygującymi, wyznaczonymi (zgodnie z dopuszczalnym zakresem zmian) w oparciu o określone cechy rynkowe nieruchomości i przypisane im wagi procentowe.

Szacowana jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wyznaczana jest w oparciu o poniższy wzór:

$$W_x = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- W_x – jednostkowa wartość rynkowa (np. 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego),
- C_{sr} – średnia cena transakcyjna wyznaczona w oparciu o próbę reprezentatywną,
- u_i – współczynniki korygujące, odpowiadające przyjętym cechom rynkowym nieruchomości,
- n – liczba przyjętych w analizie cech rynkowych (równa liczbie współczynników korygujących).

Powyższy wzór odpowiada klasycznej technice analizy statystycznej. Oczywiście, wyznaczona tak jednostkowa wartość rynkowa musi być jeszcze przemnożona przez odpowiednią powierzchnię. W opracowaniu [4] powyższy wzór dodatkowo jest wyposażony w jeszcze jeden mnożnik E (odpowiadający tzw. współczynnikowi eksperta). Pomińmy go w dalszych rozważaniach, ze względu na jego arbitralność oraz ze względów czysto dydaktycznych – oczekujemy, że poprawna technika analizy statystycznej nie będzie wymagać uciekania się do „ręcznego” korygowania uzyskanych wyników.

Zakres współczynników korygujących określany jest w sposób następujący:

granica dolna: C_{\min} / C_{sr}
 granica górna: C_{\max} / C_{sr}

gdzie:

- C_{\min} – najniższa cena transakcyjna spośród cen zawartych w przyjętej próbie reprezentatywnej,
- C_{\max} – najwyższa cena transakcyjna spośród cen zawartych w przyjętej próbie reprezentatywnej.

Procedura postępowania przy stosowaniu „techniki przedziału cenowego” jest następująca:

1. Przyjęcie próbki reprezentatywnej i jej analiza zakończona wyznaczeniem charakterystyk rozkładu.
2. Przyjęcie cech rynkowych charakteryzujących nieruchomość i określenie ich wag procentowych.
3. Wyznaczenie, dla każdej z cech rynkowych, dopuszczalnego zakresu zmian współczynników korygujących.
4. Analiza szacowanej wartości i wyznaczenie wartości dla każdej z charakteryzujących ją cech.
5. Przyporządkowanie każdej z wartości cech nieruchomości odpowiedniego współczynnika korygującego.

Poddajmy teraz analizie każdy z tych etapów postępowania, z punktu widzenia statystyki matematycznej, uwzględniając dodatkowo naszą dotychczasową wiedzę o podejściu porównawczym w wycenie nieruchomości:

ad 1. Analiza statystyczna ogranicza się do wyznaczenia trzech miar rozkładu: średniej statystycznej będącej miarą położenia oraz wartości maksymalnej i wartości minimalnej (które mogą pełnić funkcję miar zróżnicowania). W technice przedziału cenowego jesteśmy uniezależnieni od rozkładu cen (ce-



ny transakcyjne, które stanowią naszą bazę porównawczą, nie muszą charakteryzować się rozkładem normalnym ani w ogóle żadnym szczególnym rozkładem); nie jest analizowany rozkład zaobserwowanych cen oraz to, na ile wiernie wyznaczone miary oddają charakter rynku. Zakłada się jedynie, że cena minimalna i maksymalna są to zarówno ekstremalne ceny zaobserwowane na rynku, jak i zarazem ekstremalne wartości, jakie możemy wyznaczyć przy użyciu tej metodologii.

ad 2. Przyjęcie cech rynkowych oraz odpowiadających im wag rynkowych jest niezależne od techniki wyceny i wynika ono z analizy rynku; w przykładach obliczeniowych cechy rynkowe i ich wagi przyjęte są z góry, co nie ma znaczenia dla poprawności przykładu obliczeniowego. Metody statystyczne umożliwiające wyznaczenie cech mających mierzalny wpływ na kształtowanie się cen oraz sposoby wyznaczania ich wag procentowych to temat osobnego artykułu.

ad 3. Wyznaczenie, dla każdej z przyjętych cech rynkowych, dopuszczalnego zakresu zmian współczynników korygujących jest praktycznie działaniem całkowicie automatycznym i wynika wprost z wyznaczonych wag procentowych oraz dolnej i górnej granicy dopuszczalnego zakresu zmiany współczynników korygujących.

ad 4. Każda z przyjętych cech rynkowych powinna mieć jednoznacznie określone dopuszczalne wartości, jakie może przyjmować. Wartości te mogą być określone i przyjmowane w sposób skokowy (np.: lokalizacja zła, poniżej średniej, przeciętna, dobra, bardzo atrakcyjna) lub ciągły (np. zużycie techniczne – dowolna wartość liczbowa z przedziału od 0,00% do 100,00%). Na tym etapie wyceny każdej z cech szacowanej nieruchomości należy jednoznacznie określić odpowiadającą jej wartość (np. lokalizacja dobra, zużycie techniczne równe 20%).

ad 5. Biorąc pod uwagę, jakie wartości może przyjmować każda z przyjętych cech oraz jaki jest dopuszczalny zakres zmian odpowiadającego jej współczynnika korygującego, można łatwo wyznaczyć wartość współczynnika odpowiadającego dowolnej wartości każdej z cech rynkowych. Przykładowo, jeżeli lokalizacji przypisalibyśmy pięć dopuszczalnych wartości (zła, poniżej średniej, przeciętna, dobra, bardzo atrakcyjna), a zakres zmian odpowiadającego jej współczynnika korygującego wynosi od 0,80 do 1,20, to można przyjąć, że każdej z możliwych wartości tej cechy odpowiada współczynnik wynoszący odpowiednio: 0,80; 0,90; 1,00; 1,10 i 1,20.

Przykład obliczeniowy

Rozwiążmy najpierw przykład obliczeniowy zamieszczony na str. 38 opracowania [4] (patrz tabela 2.1.). Dla cen z tabeli 2.1. możemy wyznaczyć następujące wielkości:

Średnia arytmetyczna:	1620,28
Mediana:	1600,00
Odchylenie standardowe:	89,78
Wartość (cena) minimalna:	1500,00
Wartość (cena) maksymalna:	1800,00

Tabela 2.1. Dane wejściowe nr 1

Lp.	Cena kolejno [zł/m ²]	Cena rosnąco [zł/m ²]	Współczynnik Cena/C _{gr}
1	1500,00	1500,00	0,93
2	1550,00	1520,00	0,94
3	1550,00	1530,00	0,94
4	1560,00	1550,00	0,96
5	1585,00	1550,00	0,96
6	1590,00	1560,00	0,96
7	1600,00	1585,00	0,98
8	1600,00	1590,00	0,98
9	1620,00	1600,00	0,99
10	1630,00	1600,00	0,99
11	1520,00	1600,00	0,99
12	1530,00	1620,00	1,00
13	1800,00	1630,00	1,01
14	1700,00	1700,00	1,05
15	1700,00	1700,00	1,05
16	1750,00	1750,00	1,08
17	1780,00	1780,00	1,10
18	1600,00	1800,00	1,11

Tabela 2.2. Wycena lokalu mieszkalnego techniką przedziału cenowego dla danych wejściowych nr 1

Lp.	Analizowana cecha	Waga cechy	Zakres wsp. korygujących od do		Wartość wsp.
1	Położenie	20,00%	0,185	0,222	0,186
2	Sąsiedztwo	30,00%	0,278	0,333	0,333
3	Kondygnacja	20,00%	0,185	0,222	0,210
4	Forma władania	10,00%	0,093	0,111	0,111
5	Stan techniczny	20,00%	0,185	0,222	0,213
	Razem:	100,00%	0,926	1,111	1,053

Współczynnik $C_{\min} / C_{\text{średnia}}$: 0,926

Współczynnik $C_{\max} / C_{\text{średnia}}$: 1,111

Rynek nieruchomości został podzielony w zależności od następujących cech rynkowych:

- Położenie: bardzo dobre, dobre, zadowalające
- Sąsiedztwo: dobre, zadowalające
- Kondygnacja: od I piętra (najlepsza) do X piętra i parteru (najgorsza)
- Forma władania: własność (najlepsza), własnościowe prawo spółdzielcze (najgorsze)
- Zużycie techniczne: od 0% (najlepsze) do 40% (najgorsze)

Szacowany lokal mieszkalny charakteryzuje się następującymi cechami:

- Położenie: zadowalające
- Sąsiedztwo: dobre
- Kondygnacja: IV piętro
- Forma władania: własność
- Zużycie techniczne: 10%



Dla tak przyjętych cech charakteryzujących lokale mieszkalne przyjęto odpowiednie wagi procentowe (obrazujące procentowy udział cechy w kreacji ceny), a następnie wyznaczono współczynniki korygujące dla lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot oszacowania (tabela 2.2.).

Oszacowana jednostkowa wartość rynkowa lokalu:

$$1620,28 \cdot 1,053 = 1706,15 \approx \mathbf{1706,00 \text{ zł/m}^2}$$

Spróbujmy teraz poddać analizie ten sam przykład, zakładając, że obserwowane ceny rynkowe charakteryzują się rozkładem zbliżonym do rozkładu normalnego i przyjmując dopuszczalny zakres zmiany ceny od **1472,60 zł** (co odpowiada 5% skumulowanemu prawdopodobieństwu) do **1768,00 zł** (co odpowiada prawdopodobieństwu skumulowanemu równemu 95%). Należy przy tym zaznaczyć, że w tej technice rzeczoznawca wpływa w sposób bezpośredni na przyjęty zakres cenowy. W analizowanym przypadku przyjęty przez nas zakres ma odpowiadać 90% transakcji rynkowych. Innymi słowy, na 100 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych statystycznie ceny uzyskane w około 90 sprzedażach zawierać się będą w przyjętym przez nas zakresie cenowym.

Dokonując oszacowania tego samego lokalu, w oparciu o tabelę 2.3., otrzymujemy następujące wartości:

1. Położenie: 294,52 zł/m²
(przyjęto wartość równą dolnej granicy cenowej)
2. Sąsiedztwo: 530,40 zł/m²
(przyjęto wartość równą górnej granicy cenowej)

3. Kondygnacja: 330,98 zł/m²
(353,60 zł/m² dotyczy I piętra, a 294,52 zł/m² X p. i parteru)
4. Forma władania: 176,80 zł/m²
(przyjęto wartość równą górnej granicy cenowej)
5. Zużycie techniczne: 333,48 zł/m²
(353,60 zł/m² dotyczy 0% zużycia, a 294,52 zł/m² – 40%)

Razem: **1666,18 zł/m² ? 1666,00 zł/m²**

Różnica pomiędzy wynikiem otrzymanym przy zastosowaniu „techniki przedziału cenowego” (tj. wartość jednostkowa równa **1706,00 zł/m²**), a wynikiem otrzymanym przy zastosowaniu techniki polegającej na analizie rozkładu normalnego (**1666,00 zł/m²**) jest stosunkowo niewielka, wynosi około **2,40%**. Zobaczmy, co się jednak stanie, jeśli wyceniąc będziemy ten sam lokal mieszkalny, ale w oparciu o zmodyfikowane dane wejściowe (tabela 2.4.). Dla takich cen możemy wyznaczyć następujące wielkości:

Średnia arytmetyczna:	1779,44
Mediana:	1755,00
Odchylenie standardowe:	141,61
Wartość (cena) minimalna:	1590,00
Wartość (cena) maksymalna:	2180,00
Współczynnik $C_{\min} / C_{\text{średnia}}$:	0,894
Współczynnik $C_{\max} / C_{\text{średnia}}$:	1,225

Ponieważ wyceniany lokal mieszkalny nie uległ zmianie, cechy charakteryzujące również pozostały bez zmian. Zmianie uległy natomiast dolna i górna granica sumy współczynników korygujących oraz wartość współczynników korygują-

Tabela 2.3. Wycena lokalu mieszkalnego techniką rozkładu normalnego dla danych wejściowych nr 1

Lp.	Wykres prawdop.	Skumulowane prawdopod.	Cena według rozkładu normal.	Udział poszczególnych cech w kreacji cen				
				Położenie [A] 20,00%	Sąsiedztwo [B] 30,00%	Kondygnacja [C] 20,00%	Forma wład. [D] 10,00%	Zużycie tech. [E] 20,00%
1	I	5,00%	1472,60 zł	<u>294,52</u>	441,78	294,52	147,26	294,52
2	II	10,00%	1505,20 zł	301,04	451,56	301,04	150,52	301,04
3	IIII	15,00%	1527,20 zł	305,44	458,16	305,44	152,72	305,44
4	IIIIII	20,00%	1544,70 zł	308,94	463,41	308,94	154,47	308,94
5	IIIIIIII	25,00%	1559,70 zł	311,94	467,91	311,94	155,97	311,94
6	IIIIIIIII	30,00%	1573,20 zł	314,64	471,96	314,64	157,32	314,64
7	IIIIIIIIII	35,00%	1585,70 zł	317,14	475,71	317,14	158,57	317,14
8	IIIIIIIIIII	40,00%	1597,50 zł	319,50	479,25	319,50	159,75	319,50
9	IIIIIIIIIIII	45,00%	1609,00 zł	321,80	482,70	321,80	160,90	321,80
10	IIIIIIIIIIIII	50,00%	1620,30 zł	324,06	486,09	324,06	162,03	324,06
11	IIIIIIIIIIIIII	55,00%	1631,60 zł	326,32	489,48	326,32	163,16	326,32
12	IIIIIIIIIIIIIII	60,00%	1643,00 zł	328,60	492,90	328,60	164,30	328,60
13	IIIIIIIIIIIIIIII	65,00%	1654,90 zł	330,98	496,47	<u>330,98</u>	165,49	330,98
14	IIIIIIIIIIIIIIIII	70,00%	1667,40 zł	333,48	500,22	333,48	166,74	<u>333,48</u>
15	IIIIIIIIIIIIIIIIII	75,00%	1680,80 zł	336,16	504,24	336,16	168,08	336,16
16	IIIIIIIIIIIIIIIII	80,00%	1695,80 zł	339,16	508,74	339,16	169,58	339,16
17	IIIIIIIIIIIIIIIIII	85,00%	1713,30 zł	342,66	513,99	342,66	171,33	342,66
18	IIIIIIIIIIIIIIIII	90,00%	1735,30 zł	347,06	520,59	347,06	173,53	347,06
19	IIIIIIIIIIIIIIIIII	95,00%	1768,00 zł	353,60	<u>530,40</u>	353,60	<u>176,80</u>	353,60



cych przypisanych poszczególnym cechom. Przyjmując analogiczną metodologię wyznaczenia poszczególnych wielkości, otrzymujemy wynik przedstawiony w tabeli 2.5.

Oszacowana jednostkowa wartość rynkowa lokalu:

$$1779,44 \cdot 1,121 = 1994,75 \text{ ? } 1995,00 \text{ zł/m}^2$$

Widzimy więc, że oszacowana jednostkowa wartość rynkowa jest znacznie wyższa, bo aż o **289 zł**. Zobaczmy teraz, jak kształtować się będzie nasza jednostkowa wartość rynko-

wa przy zastosowaniu „techniki rozkładu normalnego” (tabela 2.6.).

Dokonując oszacowania tego samego lokalu otrzymujemy w tym przypadku następujące wartości:

- Położenie: 309,30 zł/m²
(przyjęto wartość równą dolnej granicy cenowej)
- Sąsiedztwo: 603,72 zł/m²
(przyjęto wartość równą górnej granicy cenowej)
- Kondygnacja: 366,80 zł/m²
(402,48 zł/m² dotyczy I piętra, a 309,30 zł/m² X p. i parteru)
- Forma władania: 201,24 zł/m²
(przyjęto wartość równą górnej granicy cenowej)
- Zużycie techniczne: 370,74 zł/m²
(402,48 zł/m² dotyczy 0% zużycia a 309,30 zł/m² 40%)

Razem: **1 851,80 zł/m² ? 1 852,00 zł/m²**

c.d.n. □

Tabela 2.4. Dane wejściowe nr 2

Lp.	Cena kolejno [zł/m ²]	Cena rosnąco [zł/m ²]	Współczynnik Cena/C _{gr}
1	1590	1590	0,89
2	1840	1610	0,90
3	1720	1640	0,92
4	1750	1660	0,93
5	1790	1710	0,96
6	1720	1720	0,97
7	1810	1720	0,97
8	1980	1720	0,97
9	1760	1750	0,98
10	1710	1760	0,99
11	1640	1790	1,01
12	1720	1810	1,02
13	1810	1810	1,02
14	1830	1830	1,03
15	2180	1840	1,03
16	1610	1910	1,07
17	1910	1980	1,11
18	1660	2180	1,23

Tabela 2.5. Wycena lokalu mieszkalnego techniką przedziału cenowego dla danych wejściowych nr 2

Lp.	Analizowana cecha	Waga cechy	Zakres wsp. korygujących od do		Wartość wsp.
1	Położenie	20,00%	0,179	0,245	0,179
2	Sąsiedztwo	30,00%	0,268	0,368	0,368
3	Kondygnacja	20,00%	0,179	0,245	0,223
4	Forma władania	10,00%	0,089	0,123	0,123
5	Stan techniczny	20,00%	0,179	0,245	0,228
	Razem:	100,00%	0,894	1,225	1,121

Tabela 2.6. Wycena lokalu mieszkalnego techniką rozkładu normalnego dla danych wejściowych nr 2

Lp.	Wykres prawdop.	Skumulowane prawdopodob.	Cena według rozkładu normal.	Udział poszczególnych cech w kreacji cen				
				Położenie [A] 20,00%	Sąsiedztwo [B] 30,00%	Kondygnacja [C] 20,00%	Forma wład. [D] 10,00%	Zużycie tech. [E] 20,00%
1	I	5,00%	1546,50 zł	309,30	463,95	309,30	154,65	309,30
2	II	10,00%	1598,00 zł	319,60	479,40	319,60	159,80	319,60
3	IIII	15,00%	1632,70 zł	326,54	489,81	326,54	163,27	326,54
4	IIIIII	20,00%	1660,30 zł	332,06	498,09	332,06	166,03	332,06
5	IIIIIIII	25,00%	1683,90 zł	336,78	505,17	336,78	168,39	336,78
6	IIIIIIIII	30,00%	1705,20 zł	341,04	511,56	341,04	170,52	341,04
7	IIIIIIIIII	35,00%	1724,90 zł	344,98	517,47	344,98	172,49	344,98
8	IIIIIIIIIII	40,00%	1743,60 zł	348,72	523,08	348,72	174,36	348,72
9	IIIIIIIIIIII	45,00%	1761,60 zł	352,32	528,48	352,32	176,16	352,32
10	IIIIIIIIIIIIII	50,00%	1779,40 zł	355,88	533,82	355,88	177,94	355,88
11	IIIIIIIIIIIIIIII	55,00%	1797,20 zł	359,44	539,16	359,44	179,72	359,44
12	IIIIIIIIIIIIIIIII	60,00%	1815,30 zł	363,06	544,59	363,06	181,53	363,06
13	IIIIIIIIIIIIIIIIII	65,00%	1834,00 zł	366,80	550,20	366,80	183,40	366,80
14	IIIIIIIIIIIIIIIIIII	70,00%	1853,70 zł	370,74	556,11	370,74	185,37	370,74
15	IIIIIIIIIIIIIIIIIIII	75,00%	1875,00 zł	375,00	562,50	375,00	187,50	375,00
16	IIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	80,00%	1898,60 zł	379,72	569,58	379,72	189,86	379,72
17	IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	85,00%	1926,20 zł	385,24	577,86	385,24	192,62	385,24
18	IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	90,00%	1960,90 zł	392,18	588,27	392,18	196,09	392,18
19	IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	95,00%	2012,40 zł	402,48	603,72	402,48	201,24	402,48



GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI SKARBU PAŃSTWA

Tadeusz Korzekwa

Gospodarka nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stanowiącymi zasób Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa prowadzona jest na podstawie przepisów ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (z późn. zmianami) oraz ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W byłym województwie częstochowskim gospodarką tymi nieruchomościami w imieniu Oddziału Terenowego Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w Opolu zajmują się gminy i kilka podmiotów gospodarczych specjalizujących się między innymi w obrocie nieruchomościami.

Na przestrzeni ostatnich trzech lat wzrosło zainteresowanie lokowaniem kapitału w nieruchomości rolne stanowiące duże kompleksy gruntów (dotyczy to szczególnie gruntów zlokalizowanych w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych), w mniejszym stopniu na cele odsprzedaży. Społeczeństwo powoli zaczyna traktować nieruchomości jako atrakcyjny obiekt inwestycji. To już nie tyle grunt i budynek, ile możliwość ulokowania kapitału.

Przeciętne ceny transakcyjne w Częstochowie i innych gminach przedstawiają wykresy obok.

Ten sektor rynku nieruchomości rolnych pojawił się w sposób widoczny dwa lata temu, w wyniku upowszechniania procesów związanych z rozdysponowaniem nieruchomości rolnych Skarbu Państwa.

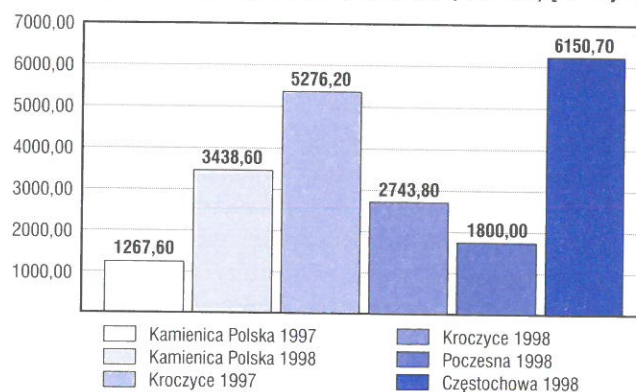
Poważnym partnerem tego rynku jest Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, w zasobach której znajduje się bardzo bogata oferta nieruchomości gruntowych, nieruchomości zabudowanych, stawów rybnych oraz nieruchomości zabytkowych – pałaców, dworów, parków ze starodrzewem.

Nabywcami gruntów rolnych (małych obszarów) są osoby fizyczne, które przeznaczają je na własne cele, w szczególności związane z produkcją rolną (są wśród nich dzierżawcy). Nabywcy dużych obiektów to zarówno osoby fizyczne jak i prawne, które zakupu takiego dokonują w celach komercyjnych.

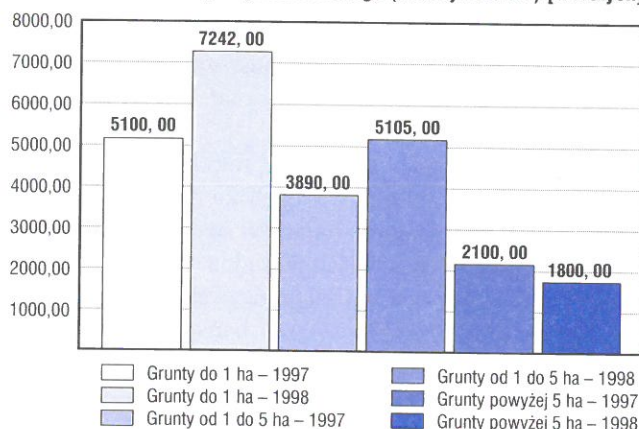
Najważniejszymi czynnikami cenotwórczymi są: lokalizacja nieruchomości (obiektu), odległość od centrów miast, głównych dróg dojazdowych, szlaków komunikacyjnych, możliwości dotyczące szybkiego uzbrojenia technicznego i komunalnego, istniejący park ze starodrzewem, inne walory, np. krajobrazowe.

Analiza tych informacji ukazuje, jak bardzo rynek nieruchomości rolnych jest niespójny i niejednorodny. Ważne jednak, że powstał i rozwija się, chociaż dynamika wzrostowa nie jest równa dynamice wzrostowej na rynku, na przykład, mieszkaniowym.

Średnia cena 1 ha gruntów rolnych w 1997 i 1998 roku w poszczególnych gminach woj. częstochowskiego (zasoby AWRSP) [w złotych]



Średnie ceny 1 ha gruntów rolnych w 1997 i 1998 roku na terenie woj. częstochowskiego (zasoby AWRSP) [w złotych]



W przeciwieństwie do szerokiego rynku nieruchomości, nabywcy nieruchomości rolnych nie zwracają szczególnej uwagi na stan zagospodarowania oferowanych nieruchomości. Przy dość niskich cenach wywoławczych sami starają się o zmianę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości poprzez zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego lub liczą się z faktem poniesienia dodatkowych kosztów na zagospodarowanie nabytych gruntów. Świadczy to o tendencji do długoterminowych inwestycji.

Czy nowy podział administracyjny kraju utrzyma te tendencje, czy też zachwieje młodym rynkiem nieruchomości rolnych – zobaczmy.

Mgr inż. Tadeusz Korzekwa prowadzi w Częstochowie Biuro Usług Majątkowych „CONTRACT”.



TERENY POPRZEMYSŁOWE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Anna Pawlikowska-Piechotka

„Znaczna część środowiska zbudowanego jutra już nie istnieje. Ale środowisko to może i musi ulec przeobrażeniu, aby spełnić potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców” (Biała Księga Architektury Europejskiej)¹

Niedawne konferencje ONZ: „Szczyt Ziemi” w Rio de Janeiro (1992), „Szczyt Społeczny” w Kopenhadze (1995), oraz Habitat II w Istambule (1996), potwierdziły wagę zintegrowanego planowania przestrzennego miast dla osiągnięcia zrównoważonego rozwoju, przez który rozumie się równoczesne spełnienie społecznych, ekonomicznych i kulturowych potrzeb przyszłych pokoleń.

Tym samym trwały i zrównoważony rozwój stał się dla planistów podstawowym zagadnieniem w kształtowaniu współczesnych miast. Między innymi dla osiągnięcia pożądanej jakości przestrzeni miasta konieczny jest równomierny, zespolony rozwój wszystkich jego terenów. Również zaniedbanych, podupadających lub opuszczonych terenów poprzemysłowych, dla których należy znaleźć odpowiednią, nową funkcję.

Gwałtowne zmiany gospodarcze, rewolucja technologiczna w telekomunikacji, informatyce, głęboka recesja w wielu gałęziach produkcji – powodują zmiany w strukturach gospodarki miejskiej. Konsekwencje widoczne są już w skali europejskich miast: coraz mniej osób jest zatrudnionych w zakładach przemysłowych, coraz więcej w usługach, bankowości. Doświadczenia ostatniej dekady wskazują na wagę zadania planistycznego, jakim jest konieczność twórczego zagospodarowania byłych terenów przemysłowych (już nie spełniających pierwotnych funkcji, dla których zostały wzniesione), dla nowych zadań, jakimi mogą być cele mieszkaniowe, biurowe, oświata.

To wielowątkowe zagadnienie obejmuje problemy:

- ekonomiczne, ponieważ ma na celu korzystniejsze wykorzystanie nieruchomości, generowanie aktywności kapitałowej, wzrost wartości nie tylko nieruchomości, która jest przekształcana, ale również całego lokalnego rynku na danym obszarze;
- społeczne, ponieważ tworzone są nowe miejsca pracy (krótkoterminowe: okres przygotowania i realizacji inwestycji; długoterminowe: stałe zatrudnienie pracowników), ponieważ pojawia się pożądana społecznie nowa funkcja terenów i zaspokajane są konkretne potrzeby (mieszkaniowe, usługi, biura, rekreacja);
- kulturowe, ponieważ ponowne zagospodarowanie podupadających obiektów, ich rehabilitacja, przyczyniają się do

podniesienia jakości środowiska przestrzennego miasta, jego estetyki i bezpieczeństwa publicznego, w odniesieniu do zabytków architektury przemysłowej jest to często jedyna szansa ich przynajmniej częściowego ocalenia;

- środowiska naturalnego, ponieważ nowemu zagospodarowaniu obszaru często towarzyszy rehabilitacja ekologiczna zdegradowanego obszaru.

Znane z Europy Zachodniej przykłady zrealizowanych projektów rehabilitacji terenów poprzemysłowych dowodzą, że umiejętne planowanie i wysiłek władz lokalnych, podjęty dla zainteresowania inwestorów, przynoszą zaskakujące, bardzo pozytywne rezultaty².

Doświadczenia te uczą, że kluczowe znaczenie dla osiągnięcia pożądanych efektów mają następujące czynniki:

- kreacja atrakcyjnej wizji obszaru (intensywna promocja dzielnicy miasta z podkreśleniem zarówno potencjałów ekonomicznych, możliwości gospodarczych, jak i walorów pozaekonomicznych, środowiska społecznego, kulturalnego i naturalnego);
- zaangażowanie administracji rządowej i władz samorządowych (dla poparcia politycznego i konsultacji społecznych);
- zaangażowanie równoległe środków publicznych i prywatnych.

Problematyka zagospodarowania tzw. brownfields³ dla nowych funkcji dotyczy w sposób szczególny krajów Europy Środkowej, ponieważ jedną z przestrzennych konsekwencji centralnego planowania w minionym 40-leciu są w „postkomunistycznych” miastach nie wykorzystywane już obecnie tereny przemysłowe, często zlokalizowane na atrakcyjnych, centralnie położonych, dobrze uzbrojonych i skomunikowanych terenach miasta. Posiłkując się wcześniejszymi doświadczeniami Europy Zachodniej w sposobach zagospodarowania terenów poprzemysłowych dla nowych funkcji, coraz więcej miast Europy Środkowej (wśród nich i w Polsce) interesuje się możliwościami ponownego wykorzystania „brownfields”.

Występujące różnorodne przesłanki dla nowego zagospodarowania: odmienne uwarunkowania przestrzenne, różnice w potrzebach inwestycyjnych, istniejące naniesienia, sprawiają, że każda inwestycja jest inna i niepowtarzalna.

Trudno jest więc mówić o ujednoczonych zasadach wykorzystywania terenów poprzemysłowych i sposobach ich adaptacji dla nowych celów nie tylko w skali regionu, ale i samego miasta.



Przykładowo, inne będą obowiązywać przy zagospodarowaniu zabudowanych w latach 60. terenów Stoczni i Portu, inne przy rozważaniu odpowiednich form dla nowych funkcji unikalnych zabytków znajdujących się na Wyspie Młynów w Gdańsku.

Nieprzypadkowo pierwsze realizacje projektów adaptacji zespołów poprzemysłowych miały miejsce w Warszawie. Jest ona bowiem uznawana od kilku lat przez inwestorów za jeden z najbardziej interesujących rynków inwestycyjnych w Europie Środkowej. Inwestowanie w Warszawie jest atrakcyjne z uwagi na stabilizację gospodarczą i wysoką rentowność, przychylność władz miejskich, dobry klimat polityczny oraz cechy wyróżniające miasto (centrum finansowe, rozrywki i kultury, komunikacji, przemysłu i mediów) w skali krajowej i ponadkrajowej – Europy Środkowej⁴.

Dziedzictwem skutków „centralnie” ukierunkowanego planowania przestrzennego w Warszawie w minionym okresie są kompleksy przemysłowe znajdujące się w pobliżu centrum miasta (przykładowo: rejon ulic Kasprzaka i Towarowej na Woli, Służewiec Przemysłowy na Mokotowie). Są to atrakcyjnie zlokalizowane, w pełni uzbrojone i dobrze skomunikowane obszary znajdujące się w nie większej odległości od centrum miasta niż 3–4 kilometry. Zostały już na początku lat 90. dostrzeżone przez inwestorów i uznane za interesujące do adaptacji dla celów biurowych, handlowo-usługowych, oświatowych lub mieszkaniowych. Najsilniejszymi potencjałami Woli i Służewca były:

- atrakcyjna lokalizacja terenów, na styku z dzielnicą Śródmieście, w pobliżu dzielnic mieszkaniowych, dobrze skomunikowanych transportem publicznym (jest to również dziedzictwo minionego okresu, w którym dbano szczególnie o sprawny przewóz robotników do fabryk);
- charakter istniejących obiektów, w zespołach znajdują się zarówno obiekty biurowe, hale produkcyjne, jak i magazyny, których konstrukcja i struktura „otwartej” przestrzeni pozwala na stosunkowo łatwą adaptację wewnątrz dla nowych celów, stosunkowo duże działki umożliwiają korzystne zagospodarowanie przestrzenne terenu i poprowadzenie sprawnej wewnętrznej komunikacji, przestronność terenów pozwala na organizację nawet dużych parkingów;
- istniejące zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, względnie dobry stan obiektów (pochodzących najczęściej z lat 60. i 70.) pozwalające na znaczne skrócenie czasu realizacji inwestycji (do ok. 12 miesięcy) w stosunku do rozpoczęcia budowy „od zera”, trwającej przeciętnie czterokrotnie dłużej (do 48 miesięcy)⁵, a jest to atut istotny, bowiem krótki termin prowadzenia inwestycji zwiela wielokrotnia zysk inwestora i zmniejsza ryzyko opłacalności; wciąż stosunkowo niskie koszty robocizny umożliwiają podejmowanie nawet bardzo ryzykownych (bo pracochłonnych i skomplikowanych) robót adaptacyjnych wewnątrz;
- bogate uzbrojenie w infrastrukturę techniczną; wszystkie media (woda, kanalizacja, gaz, sieci CO, okablowanie

łączności, elektryczność), ujęcia wysokiej jakości wód głębinowych;

- uzbrojenie w infrastrukturę społeczną (wewnątrz zespołu: stołówki, kuchnie przyzakładowe, węzły sanitarne i zaplecze socjalne; na zewnątrz: przystanki sieci transportu komunikacji miejskiej, handel, gastronomia);
- stosunkowo dobry stan środowiska (brane pod uwagę zespoły przemysłowe funkcjonowały jako zakłady przemysłu lekkiego, przeważnie związane z elektroniką, nieuciążliwe dla środowiska)⁶;
- stosunkowo wysoka jakość „krajobrazu miejskiego”, pozbawionego typowych cech i elementów architektury wyraźnie przemysłowej, bez założeń kojarzących się jednoznacznie z budownictwem przemysłowym; składów i bocznic kolejowych: mieszczące się w najbliższym sąsiedztwie obiekty wznoszone były przeważnie systemem uprzemysłowionym typu „Lipsk” i „Berlin” i w konsekwencji mają bardziej „biurowy” niż „przemysłowy” charakter;
- zaangażowanie władz lokalnych dla projektu, dostrzeżenie w inwestycjach licznych korzyści zarówno ekonomicznych, jak i pozaekonomicznych.

Adaptacja wymienionych zespołów warszawskich przebiegła bardzo sprawnie i zarówno rejon byłej „przemysłowej” Woli, gdzie powstają kolejne siedziby biur i banków (m.in. główna siedziba Banku Kredytowego przy ul. Kasprzaka), jak i Służewca Przemysłowego, gdzie powstały Centrum Optimus przy ul. Marynarskiej, Mokotów Business Park (docelowo zespół ma osiągnąć powierzchnię 120 000 m²) przy ul. Wołoskiej, siedziba Wyższej Szkoły Businessu i Administracji przy ul. Domaniewskiej – są przykładem, jak można efektywnie wykorzystać przestarzałe funkcjonalnie (ale nie technicznie) nieruchomości poprzemysłowe.

Do roku 1999 mają być ukończone w Warszawie m.in. następujące inwestycje, wykorzystujące szansę przekształcenia istniejących zasobów (podano projekty największe, o powierzchni ponad 10 000 m²):

- Renaissance Plaza (10 000 m²)
- Siedziba Kredyt Banku (10 000 m²)
- Siedziba PBK (10 000 m²)
- Mokotów Business Park (120 000 m²)

Poza wymiernymi korzyściami ekonomicznymi (mierzonymi wysokimi czynszami kształtującymi się na poziomie do ok. 40 USD/1 m², jakie przynoszą właścicielom)⁷ i zaspokojeniem popytu na powierzchnię biurową – zrealizowane inwestycje stały się prawdziwymi wizytówkami dla dzielnic, nobilitując je przez poprawę wyglądu, wzmożony „ruch” inwestycyjny i alokację kapitału, nadając nowy walor przestrzenny i potęgując dalszy rozwój obszaru, a w konsekwencji również potwierdzając korzyści płynące z energii, wyobraźni, odwagi i przedsiębiorczości władz lokalnych.

Atrakcyjność zabiegów adaptacyjnych byłych obiektów przemysłowych potęguje rachunek ekonomiczny, bowiem ge-



neralnie całkowite koszty inwestycji są znacznie niższe niż przy realizacji zespołów nowych. W pracach poświęconych problematyce adaptacji zespołów poprzemysłowych, zwracają uwagę nawet dwukrotnie niższe (w stosunku do wznoszenia porównywalnych obiektów nowych) koszty modyfikacji obiektów dla nowych funkcji (na poziomie 500–700 USD zamiast 1200–1500 USD).

Obecnie przyjmuje się, że nawet do ok. 20% powierzchni biurowej w Polsce powstało wskutek adaptacji byłych obiektów przemysłowych. Na swoją kolej czeka jeszcze wiele obiektów i zespołów, których adaptacja może być korzystna zarówno dla inwestorów, społeczności lokalnej, jak też, w wymiarze ogólniejszym, dla całego społeczeństwa, podnosząc jakość estetyczną krajobrazu przestrzennego naszych miast i osiedli i wzbogacając o nowe, pożądane funkcje.

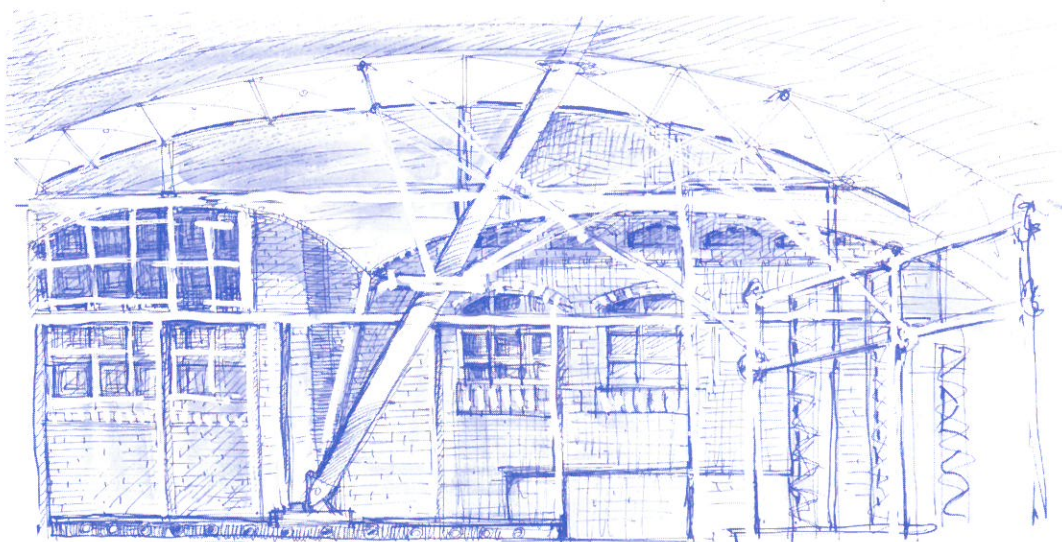
Ograniczeniem dla adaptacji wielu potencjalnie atrakcyjnych kompleksów poprzemysłowych są następujące przyczyny:

- niebezpieczeństwo skażenia zespołu (np. azbestem, ołowiem); ekologicznej degradacji zarówno terenu (gruntu, cieków wodnych), powietrza, jak i obiektów (zarówno konstrukcji, jak i elementów wyposażenia); mogą to być nieodwracalne (bądź bardzo kosztowne do rehabilitacji) skutki byłej produkcji przemysłowej⁸;
- niebezpieczeństwo skażenia obszaru całej dzielnicy przemysłowej (mierzone zanieczyszczeniem powietrza i gruntu), mogą to być zanieczyszczenia pochodzące z jednego lub wielu źródeł o różnej skali emisji zanieczyszczeń;
- ograniczenia przestrzennego rozwoju adaptowanego zespołu (np. kubaturowe, wynikające z ograniczeń możliwej intensywności zabudowy działki bądź ze wskazania maksymalnej, dopuszczalnej wysokości);
- ograniczenia dla funkcji wynikające z decyzji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wykluczającego np. na danym terenie funkcje mieszkaniowe, oświatowe, rekreacyjne);

- narzucanie decyzjami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konkretnej funkcji i sposobu użytkowania zespołu poprzemysłowego (niezgodne z zainteresowaniami potencjalnych inwestorów);
- ograniczenia wynikające z trudnej do adaptacji dla nowych funkcji aranżacji przestrzennej zespołu przemysłowego;
- ograniczenia wynikające z trudnej do adaptacji dla nowych potrzeb konstrukcji budynków;
- zdecydowanie chaotyczny „krajobraz przemysłowy”, sąsiedztwo o niskich walorach estetycznych; charakter otoczenia budzący jednoznaczne negatywne skojarzenia;
- wady lokalizacyjne: np. oddalenie od centrum, brak sprawnych połączeń drogowych i obsługi terenu siecią komunikacji miejskiej;
- wytyczne konserwatorskie w stosunku do przemysłowych obiektów i zespołów zabytkowych, znacznie ograniczające bądź nawet wykluczające zaplanowane przez inwestora kierunki przekształceń¹⁰.

Odrębnym problemem, który należy rozpatrywać niezależnie, z uwagi na znacznie bardziej skomplikowane uwarunkowania, jest adaptacja dla nowych funkcji przemysłowych obiektów zabytkowych. Jest to zagadnienie szczególne, bowiem dla władz konserwatorskich jest oczywiste, że ochrona zabytków przemysłowych ściśle łączy się z problemem mechanizmów finansowania, umożliwiających zagospodarowanie i przywrócenie życia obiektom, a więc kluczowym zagadnieniem dla uratowania obiektu przed zagładą jest znalezienie odpowiedniego użytkownika. W tym szczególnym wypadku brzmienie zazwyczaj surowych wytycznych konserwatorskich, jest mniej „sztywne” i bliższe maksymin XIX-wiecznego architekta Villet le Duc, który uważał, że „...konserwować zabytek nie znaczy zachować go, naprawić czy przerobić – znaczy to przywrócić go do stanu integralności, w jakim być może nigdy się nie znajdował”.

Tak ujmowane zasoby dziedzictwa kulturowego, traktowane jako tworzywo, które będzie twórczo przekształcane –





jest interesującą propozycją dla inwestorów odważnych i potrafiących dostrzec nieoczekiwane korzyści płynące z adaptacji zabytków przemysłowych dla nowych celów. Od ich wyobraźni i intuicji oraz zaangażowania architekta będzie zależał końcowy efekt: nie tylko ekonomiczny, ale i artystyczny.

Jednym z bardziej interesujących zrealizowanych projektów w Europie jest kompleksowy sposób zagospodarowania byłej XIX-wiecznej dzielnicy przemysłowej położonej w centrum Norrköping, szwedzkiego miasta leżącego na południe od Sztokholmu. W początkach lat 70., kiedy bankructwo licznych zakładów włókienniczych okazało się definitywne, władze miasta postanowiły przekształcić krajobraz przemysłowy dzielnicy.

Podstawą procesów przekształceń było opracowanie nowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, nakreślającego strategię pożądanego przekształcenia funkcji obszaru byłej dzielnicy przemysłowej. Znalezione środki finansowe dla realizacji projektu pochodzące ze źródeł zarówno publicznych, jak i prywatnych: rządu szwedzkiego, władz regionalnych i lokalnych oraz zaangażowania kapitałów prywatnych inwestorów.

Ogromny wysiłek włożono dla zachowania zabytkowych obiektów i zespołów, włączając do programu restauracji również położone na przeciwległym brzegu rzeki opuszczone XVIII-wieczne obiekty portowe i wojskowe. W przebudowanych wewnątrz, a pieczołowicie odrestaurowanych na zewnątrz budynkach, znajdują się obecnie liczne instytucje kulturalne, oświatowe i naukowe (m.in.: muzeum, teatr i słynna sala koncertowa im. Luise De Geer, centrum konferencyjne oraz nowo powstały Uniwersytet Norrköping wraz z campusem dla 7000 studentów)¹¹.

Położona malowniczo na obu brzegach rzeki Stream dzielnica, połączona kilkoma mostami i kładkami dla pieszych jest obecnie „wizytówkowym” centrum miasta, jego symbolem i powodem do dumy mieszkańców. Jest również pouczającym przykładem, jak kompleksowe, zintegrowane działanie władz lokalnych, prywatnych inwestorów i samych mieszkańców może przynieść doskonałe rezultaty.

Jednym z pierwszych warszawskich projektów adaptacji i rehabilitacji byłych obiektów przemysłowych dla nowych celów było zagospodarowanie w latach 80. zespołu obiektów Zakładów Metalowych Norblina przy ul. Żelaznej, gdzie w XIX-wiecznych, zabytkowych halach produkcyjnych powstały dwie sceny Teatru Prezentacje i Muzeum Przemysłu.

Istnieje jeszcze wciąż w naszym kraju wiele obiektów zabytkowych czekających na swojego cierpliwego i wrażliwego inwestora, który będzie w stanie docenić niepowtarzalny charakter, wartość i wdzięk dawnej architektury przemysłowej. Wiele z takich obiektów (choćby w przemysłowej Łodzi) to świadectwo historii i tradycji miejsca, będących jednocześnie wciąż wartościowym tworzywem i podatnym materiałem dla nowych funkcji.

Niewątpliwie liczne przemysłowe zabytki architektury wielu miast polskich mogą stać się, po odpowiednich prze-

kształceniach i zabiegach adaptacyjnych, znaczącym i niekonwencjonalnym nowym walorem przestrzennym i jednocześnie przynoszącą znaczny dochód inwestycją. Byłoby ogromną stratą dla dziedzictwa kultury narodowej, gdyby, zaniedbane i opuszczone, obróciły się w ruinę i zniknęły na zawsze z pejzażu miast i naszej świadomości, byłaby to również szkoda w wymiarze ekonomicznym.

W pracy „Dawne magazyny Hartwiga jako obiekty architektury przemysłowej” dr Anna Tenerowicz-Jedwabny z Politechniki Krakowskiej tak ujmując problematykę możliwości stworzenia nowej jakości w poprzemysłowej przestrzeni miasta:

*Istniejące jeszcze (...) obiekty architektury przemysłowej z końca XIX wieku i początków XX wieku to niejednokrotnie interesujące z punktu widzenia swej formy przestrzennej i jakości architektonicznej elementy znajdujące się często w obrębie układu zabytkowego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, godne zachowania i twórczej transformacji*¹². □

Przypisy

1. Por. Architects' Council of Europe: „Europe and Architecture Tomorrow”, Bruksela 1996.
2. Por. Magda Kalus, Grzegorz Łenczyk „Sheffield” [w] „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3 (14)/1997, Warszawa 1997.
3. Termin używany w literaturze przedmiotu dla określenia terenów zabudowanych, dla których poszukuje się nowych funkcji (najczęściej poprzemysłowych), pochodzi od oznaczania kolorem brązowym terenów istniejącej zabudowy na inwentaryzacjach urbanistycznych.
4. Zgodnie z szacunkami 90 nowych inwestycji biurowych w Polsce powstaje w Warszawie.
5. Por. Agnieszka Couderq-Kubas „Rynek nieruchomości” [w] „Architektura i Biznes” nr 11/1997, Kraków 1997.
6. Mokołów Business Park powstaje na opuszczonych terenach po zakładach „UNITRA”; jakość środowiska (mierzona zanieczyszczeniem atmosfery) jest znacznie wyższa niż w Śródmieściu, jest to obszar, na którym nie występuje przekraczanie norm zanieczyszczeń, nie znajduje się tam ani jedno punktowe źródło zanieczyszczeń o emisji pyłów ponad 1 tys./ton/rok.
7. Istotną cechą rynku nieruchomości w Warszawie jest brak ofert transakcji sprzedaży powierzchni biurowej i handlowo-usługowej, związany z bardzo wysokimi czynszami i dużą dochodowością takich powierzchni.
8. Por. J.E. Kellet „Postępowanie z gruntami skażonymi” [w] „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 1(8)/1996; Warszawa 1996.
9. Problemy dyskwalifikujące możliwości przekształceń mogą być przykładowo związane z нефunkcjonalnymi wewnętrznymi podziałami, nieodpowiednią wysokością (np. typową dla hal produkcyjnych 4-metrową, która jest zbyt wysoka dla standardowego pomieszczenia biurowego, ale również niewystarczającą, aby usiłować wtórnie dzielić kondygnację).
10. Por. „Regeneracja przestrzenna i gospodarcza obszarów przemysłowych północnej Anglii” [w] „Gospodarka przestrzenna gmin – Poradnik”, tom VII, Kraków 1994 (str. 26).
11. Gruntowna rehabilitacja środowiska poprzemysłowego objęta również rzekę i, jak twierdzą wędkarze, można w niej obecnie łowić nawet łososie.
12. Por. Anna Tenerowicz-Jedwabny „Dawne magazyny Hartwiga jako obiekt architektury przemysłowej” [w] „Świat Nieruchomości” nr 18/1996, Kraków 1996.



PROBLEMATYKA WYCENY PRZEDSIĘBIORSTWA W OPARCIU O OPRACOWANIA TEGoVA

Magdalena Habdas

Uczestnicy ostatniej konferencji TEGoVA w Maastricht mieli możliwość zapoznania się z wysoko ocenionym przez Radę TEGoVA projektem komentarza dotyczącym wyceny przedsiębiorstwa. Zamiarem Rady było skonsultowanie projektu z członkami organizacji, w celu umożliwienia późniejszego udoskonalania go podczas specjalnych spotkań powołanej grupy roboczej. Ponieważ problematyka wyceny przedsiębiorstwa to temat często dyskutowany w kręgach polskich rzeczoznawców majątkowych, celowe jest przytoczenie najważniejszych postanowień projektu TEGoVA, pomimo że w chwili obecnej ma on jeszcze charakter ogólny i prace nad nim wciąż trwają.

Autorzy projektu zwracają uwagę, że podczas wyceny przedsiębiorstwa rzeczoznawca majątkowy może występować w trzech różnych rolach. Po pierwsze, może działać jako „neutralny opiniodawca”, który przedsiębiorstwo wycenia z punktu widzenia przeciętnego inwestora i nie bierze pod uwagę ściśle osobistych uwarunkowań występujących po stronie zleceniodawcy. Po drugie, rzeczoznawca może występować jako „profesjonalny doradca” zleceniodawcy pragnącego poznać albo najniższą cenę, za którą może sprzedać swoje przedsiębiorstwo, albo najwyższą cenę, za którą może kupić określone przedsiębiorstwo. W tym przypadku rzeczoznawca określa tzw. wartość indywidualną. Po trzecie, rzeczoznawca majątkowy może pełnić rolę arbitra, który sugeruje lub ustala najbardziej sprawiedliwą cenę transakcji na podstawie określonych wcześniej wartości indywidualnych dla sprzedawcy i nabywcy. Należy zwrócić uwagę na fakt, że w warunkach polskich drugi z wymienionych przypadków nie jest w istocie wyceną przedsiębiorstwa, lecz jego oceną, ponieważ zamiast wartości rynkowej, odtworzeniowej czy też katastralnej przedsiębiorstwa (art. 150 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. 97, nr 115, poz. 741 z późn. zm.) określa jedynie wartość indywidualną, której nie można przedstawiać w formie operatu szacunkowego. Również trzeci przypadek nie jest tożsamy z polskim pojmowaniem czynności wyceny.

Zgodnie z projektem, wycena przedsiębiorstwa wymaga odróżnienia środków przedsiębiorstwa potrzebnych do prowadzenia jego działalności statutowej (są one wyceniane jako część przedsiębiorstwa) od środków, które nie są w tym celu bezpośrednio wykorzystywane. Do tych ostatnich należy zaliczyć nie wykorzystane licencje, prawa autorskie, patenty, nieruchomości, urządzenia, itp. Są one wyceniane odrębnie poprzez określenie ich wartości rynkowej.

Wybór odpowiedniego podejścia, metody i techniki wyceny należy do rzeczoznawcy, który powinien dokonać go w sposób gwarantujący wiarygodność wyników wyceny.

Zastosowanie podejścia porównawczego dopuszczalne jest, gdy na rynku występują transakcje sprzedaży podob-

nych przedsiębiorstw, udziałów lub akcji tych przedsiębiorstw. Danych należy szukać na rynku sprzedaży przedsiębiorstw jako całości produkcyjnej lub na rynkach papierów wartościowych, gdzie obraca się udziałami lub akcjami przedsiębiorstw podobnych do wycenianego. Można również analizować przeszłe transakcje sprzedaży przedmiotowego przedsiębiorstwa lub jego udziałów/akcji.

W przypadku braku przedsiębiorstw podobnych, wyceny można dokonać przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody zysków, techniki kapitalizacji prostej lub zdyskontowanych strumieni pieniężnych.

Warto bliżej przyjrzeć się drugiej z wymienionych technik, ponieważ wymaga ona określenia rodzaju strumieni pieniężnych, które będą dyskontowane. W zależności od faktu, czy działalność przedsiębiorstwa związana jest z długoterminowym zadłużeniem czy też nie, dyskontować można strumienie pieniężne: wolne od długoterminowego zadłużenia, czyli tzw. strumienie operacyjne netto (debt free cash flow lub operating free cash flow), lub przypadające właścicielom akcji (cash flow to equity owners).

Przy kalkulacji techniką zdyskontowanych strumieni pieniężnych należy:

1. zdecydować, czy prognoza przeprowadzana jest w oparciu o wartości nominalne czy realne,
2. określić, które ze środków przedsiębiorstwa nie służą do prowadzenia działalności statutowej; zostanie dla nich określona tzw. wartość realizacji netto (net realisable value – jest to wartość rynkowa pomniejszona o opłaty związane z prowidzą, podatkiem dochodowym, wynagrodzeniem prawnika, itp.); wartość ta oznacza gotówkę dostępną do podziału pomiędzy udziałowców; jest ona wpływem i należy ją dodać do tzw. nieoperacyjnych strumieni pieniężnych netto,
3. zdefiniować podejście wyceny oparte o długoterminowy dług, w przypadku stosowania strumieni pieniężnych wolnych od długoterminowego zadłużenia,
4. obliczyć wartość rezydualną poprzez:



- a) określenie wartości realizacji netto dla środków przedsiębiorstwa istniejących po upływie okresu prognozy; sposób ten stosuje się tylko jeżeli przedsiębiorstwo zakończy swoją działalność na skutek wyczerpania zasobów naturalnych, z których korzysta lub wygaśnięcia umów, licencji itp. porozumień,
 - b) kapitalizację strumieni pieniężnych netto lub dochodu operacyjnego netto z ostatniego okresu prognozy przy użyciu stopy kapitalizacji równej stopie dyskontowej nie uwzględniającej przewidywanego wzrostu długoterminowego: sposób ten znajduje zastosowanie, jeżeli działalność przedsiębiorstwa będzie kontynuowana po zakończeniu okresu prognozy,
5. obliczyć dzisiejszą wartość strumieni pieniężnych i wartości rezydualnej.

W celu zweryfikowania techniki dyskontowanych strumieni pieniężnych można zastosować technikę kapitalizacji reprezentatywnych dochodów, od których odjęto podatek. Sprowadza się ona do następujących czynności:

1. określenie środków przedsiębiorstwa nie służących do prowadzenia działalności statutowej i wyznaczenie ich wartości netto za pomocą odpowiednich metod wyceny,
2. określenie reprezentatywnych i możliwych do osiągnięcia w przyszłości wpływów, tj. roczny dochód lub zysk z prowadzonej działalności po odjęciu od niego podatku; wielkości te nie są tożsame z wielkościami ujętymi w księgach przedsiębiorstwa, ponieważ te pierwsze zostają zmodyfikowane, tak by odzwierciedlać ekonomicznie uzasadnioną i powtarzalną w przyszłości sytuację,
3. modyfikacje dochodu/zysku mają na celu eliminację tymczasowych, niepowtarzalnych czy też incydentalnych sytuacji mających wpływ na te wielkości,
4. określenie i modyfikacja wspomnianego dochodu/zysku należy do rzeczoznawcy, który powinien postępować tak, by odzwierciedlić zdolność przedsiębiorstwa do osiągnięcia w przyszłości określonego dochodu/zysku (zazwyczaj rozważa się okres do nieskończoności),
5. wybór właściwej stopy kapitalizacji,
6. określenie wartości przedsiębiorstwa poprzez pomnożenie określonego i zmodyfikowanego zysku przez stopę kapitalizacji.

Projekt wyraźnie wskazuje czynniki, które należy rozważyć, określając stopę kapitalizacji:

- jeżeli strumienie pieniężne wyrażone są w wielkościach nominalnych, stopa dyskontowa powinna uwzględniać inflację, natomiast w przypadku wyrażania strumieni pieniężnych w wielkościach realnych stosowana stopa dyskontowa nie powinna zawierać składnika inflacji,
- jeżeli strumień pieniężny lub dochód operacyjny netto w ostatnim roku prognozy wyrażony jest za pomocą wielkości realnych, stopa kapitalizacji stosowana przy obliczaniu wartości rezydualnej nie powinna zawierać składnika odzwierciedlającego inflację,
- stopy kapitalizacji i dyskontowa muszą odpowiadać rodzajowi prognozowanych dochodów/zysków; jeżeli te ostatnie przyjęto przed lub po opodatkowaniu, stopy zwrotu powinny zostać określone z uwzględnieniem tego faktu.

Do projektu dołączono ponadto sugestie dotyczące wyceny dóbr niematerialnych. Te ostatnie podzielono na dwie grupy: nieoznaczone (unidentifiable intangible assets), do których zaliczana jest tzw. dobra sława przedsiębiorstwa, oraz oznaczone (identifiable intangible assets), do których zalicza się między innymi patenty, znaki towarowe, licencje, prawa autorskie, itp.

Przy wycenie dobrej sławy przedsiębiorstwa rzeczoznawca musi ocenić, czy zwrot zainwestowanego kapitału przewyższy w ciągu okresu prognozy koszt alternatywny tego kapitału. Tylko bowiem w takiej sytuacji przedsiębiorstwo osiągnie nadwyżkę dochodu i będzie posiadało dobrą sławę.

Wycena dobrej sławy obejmuje następujące czynności:

1. określenie za pomocą odpowiednich metod wyceny zmodyfikowanej wartości netto dóbr materialnych i oznaczonych dóbr niematerialnych,
2. obliczenie zmodyfikowanego dochodu operacyjnego netto uzyskiwanego z zainwestowanych aktywów,
3. określenie alternatywnego kosztu zainwestowanego kapitału oraz obliczenie „zwykłego” rocznego dochodu netto poprzez uwzględnienie tego kosztu,
4. obliczenie nadwyżki dochodów poprzez odjęcie „zwykłego” rocznego dochodu netto od zmodyfikowanego dochodu operacyjnego netto,





5. określenie stopy dyskontowej dla nadwyżki dochodu oraz oznaczenie skończonego okresu, w którym przewiduje się uzyskiwanie ww. nadwyżki,
6. obliczenie wartości dobrej sławy przedsiębiorstwa poprzez określenie dzisiejszej wartości nadwyżki dochodów uzyskiwanych w okresie prognozy.

Wyceny oznaczonych dóbr niematerialnych można dokonać za pomocą trzech podejść, stosowanych również przy wycenie dóbr materialnych, a mianowicie: podejścia porównawczego, podejścia dochodowego, podejścia kosztowego.

Wycena oznaczonych dóbr niematerialnych podejściem porównawczym w zasadzie nie różni się od wyceny dóbr materialnych tym podejściem. Zastosowanie podejścia dochodowego możliwe jest jedynie, gdy można w sposób wiarygodny określić strumienie pieniężne generowane przez oznaczone dobro niematerialne. Podejście kosztowe koncentruje się na

kosztach utworzenia oznaczonego dobra niematerialnego i bierze pod uwagę jego koszty odtworzenia lub zastąpienia, które, jeżeli rzeczoznawca uzna za uzasadnione, należy pomniejszyć o zużycie.

Powyższe uwagi dotyczące wyceny przedsiębiorstwa dowodzą, iż problematyka ta jest wysoce skomplikowana. Przedstawione w niniejszym artykule najważniejsze założenia projektu TEGoVA stanowią punkt wyjścia do doskonalenia i lepszego zrozumienia metodyki wyceny przedsiębiorstwa (a także do wypracowania jednolitej terminologii w tym zakresie). Analizując propozycje TEGoVA, polski rzeczoznawca majątkowy powinien jednak zastanowić się, czy i o ile poszczególne rozwiązania mogą znaleźć zastosowanie w polskiej rzeczywistości. Rozważyć należy przede wszystkim cywilnoprawny kontekst wyceny, który zmusza nie tylko do odróżnienia jej od oceny, ale także narzuca rozumienie terminu „przedsiębiorstwo”, definiując go w artykule 55¹ kodeksu cywilnego. □

W KISZYNIOWIE TEŻ WYCENIAJĄ

Magda Kalus

Mołdawia, jedna z byłych republik ZSRR, to mały kraj. 4,5 miliona mieszkańców mieszka na ponad 33 tys. km kwadratowych, przy czym 700 tys. obywateli to mieszkańcy stolicy, Kiszyniowa. Mołdawia graniczy z Ukrainą i Rumunią, zresztą rumuński jest językiem urzędowym.

W przeszłości wyceną nieruchomości zajmowało się Biuro Inwentaryzacji Technicznej, stanowiące część Agencji Katastralnej Ministerstwa Finansów. Biuro posługiwało się zawsze skomplikowanymi metodami indeksacyjnymi, często nie przywiązując wagi do oględzin faktycznego stanu wycenianej nieruchomości. Do dziś organ ten dokonuje wycen na potrzeby rządu, a powyższe metody stosowane są nadal w wypadkach ogłoszenia upadłości przedsiębiorstw.

Oczywiście, sytuacja na rynku zawodowym i rynku nieruchomości zasadniczo zmieniła się po upadku Związku Radzieckiego. Wyrazem tych zmian było z pewnością utworzenie w 1996 roku Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości Rolnych. Stowarzyszenie, którego obecna nazwa brzmi Mołdawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców (AREPE), skupia 30 członków. Środowisko to, co prawda nieliczne, stara się współpracować z Ministerstwem Finansów i dąży do wprowadzenia zachodnich wzorców wyceny w miejsce starych metod indeksacyjnych.

Aby uzyskać pełne członkostwo Stowarzyszenia, należy spełnić następujące wymogi:

- uzyskać wyższe wykształcenie,

- ukończyć specjalistyczne szkolenie w zakresie szacowania nieruchomości,
- posiadać doświadczenie w wykonywaniu zawodu,
- wykazać się niekaralnością oraz nieposzlakowaną opinią zawodową,
- podporządkować się postanowieniom Statutu i Kodeksu Etycznego Stowarzyszenia oraz Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców TEGoVA.

Statut AREPE przewiduje także członkostwo stowarzyszone, do którego prawo miałyby osoby zaczynające dopiero naukę zawodu.

W Mołdawii istnieje również, utworzone przez 12 lokalnych firm, stowarzyszenie pośredników w obrocie nieruchomościami. Wywierane są naciski, aby stowarzyszenia połączyły się – pierwsze spotkania w tej sprawie miały już miejsce. Warto dodać, że rząd Mołdawii zajmuje się wydawaniem licencji dla rzeczoznawców majątkowych.

Na spotkaniu TEGoVA w Maastricht Mołdawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców otrzymało status obserwatora. Victor Moroz, wiceprezydent Stowarzyszenia, powiedział: „Teraz, dzięki prestiżowi i poparciu TEGoVA, mamy dostęp do najlepszych fachowców i technik w dziedzinie nieruchomości. Planujemy rozpocząć w najbliższych miesiącach dużą kampanię promującą zawód rzeczoznawcy. Przygotowujemy serię spotkań i szkoleń dla osób już związanych z obrotem nieruchomościami.” □



PROBLEMY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH – część 2

Andrzej Borowicz

W numerze 4 (19) naszego kwartalnika opublikowany został pierwszy artykuł z cyklu „Podstawowe problemy rzeczoznawców majątkowych w latach 1997–1998”. Zapoczątkował on prezentację syntetycznego raportu z przebiegu i wyników badań, jakie przeprowadzone zostały w obrębie środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych w czasie ubiegłorocznych wakacji. Prezentujemy dalszą część wyników badań.

Funkcjonowanie lokalnych rynków nieruchomości

W badaniu opinii rzeczoznawców majątkowych na temat lokalnych rynków nieruchomości skoncentrowano się na dwóch aspektach tego problemu, uznanych za szczególnie istotne. Były to aspekty następujące:

- zasady i tryb udzielania zamówień publicznych na operaty szacunkowe wyceny nieruchomości oraz
- dostępność (dla rzeczoznawców majątkowych) informacji o cenach i o terenie na lokalnych rynkach nieruchomości w Polsce.

W odniesieniu do aktualnie stosowanych przez zleceniodawców z sektora publicznego zasad udzielania zamówień publicznych na operaty, wynikających z ustawy z 10.06.1994 roku, zdecydowaną przewagę uzyskały oceny negatywne nad pozytywnymi. Oceny negatywne wyraziło bowiem aż 65 respondentów (68,4% badanych), podczas gdy pozytywnie oceniło zasady udzielania zamówień publicznych na operaty jedynie 21 osób, co stanowi 22,1% ogółu badanych.

Osoby, które wyraziły negatywną opinię o poprawności aktualnych zasad udzielania zamówień publicznych na operaty szacunkowe, zostały następnie poproszone o udzielenie odpowiedzi na pytanie „Co, zdaniem Pani/Pana, wymaga zmiany w sposobie udzielania zamówień publicznych na operaty szacunkowe?” Rozkład odpowiedzi przedstawia się następująco:

- (a) ogólne zasady udzielania zamówień publicznych wynikające z ustawy o zamówieniach publicznych
– 13,7% badanych
- (b) sposób stosowania ustawy o zamówieniach publicznych w zakresie zamówień na operaty
– 26,3% badanych
- (c) przypisywanie przez zamawiających operaty zbyt dużego znaczenia cenie ofertowej przy niedocenianiu innych warunków oferty i oferenta
– 63,2% badanych
- (d) kierowanie się przy udzielaniu zamówień publicznych

względami społecznie nieprawidłowymi, takimi jak kumoterstwo, korupcja itd.

– 38,9% badanych.

Zdecydowanie najczęściej zastrzeżenia respondentów badania budził zatem fakt przypisywania przez zamawiających zbyt dużego znaczenia cenie jako kryterium oceny ofert, jak również kierowanie się przy udzielaniu zamówień publicznych na operaty względami społecznie nieprawidłowymi, takimi jak kumoterstwo czy korupcja.

Z udzielonych przez respondentów odpowiedzi wynika, iż w swojej praktyce rzeczoznawczej w latach 1997–1998 znacznie częściej napotykali oni na trudności w zakresie uzyskania niezbędnych informacji o cenach nieruchomości niż o terenie. Informacje o cenach występujących na lokalnych rynkach nieruchomości uzyskiwane były przez respondentów badania w latach 1997–1998 z następujących źródeł (tabela 1 nr str. 36).

Jak wynika z zestawienia udzielonych odpowiedzi, zdecydowanie najbardziej popularnymi źródłami informacji o cenach były, w świetle praktyki respondentów, badania, akty notarialne oraz własna baza danych rzeczoznawcy majątkowego. Uderza wynikająca z wypowiedzi respondentów bardzo mała aktywność lokalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych w zakresie gromadzenia i udostępniania swoim członkom informacji o cenach, jakie występują na lokalnych rynkach nieruchomości.

Opinie na temat stowarzyszeń

Dotychczasowe członkostwo w stowarzyszeniu zawodowym rzeczoznawców majątkowych w pełni satysfakcjonowało 25 respondentów (26,3% ogółu badanych), satysfakcjonowało częściowo 39 respondentów (41,1% ogółu badanych), natomiast wcale nie satysfakcjonowało 17 respondentów, co stanowiło 17,9% ogółu badanych. Udzielone odpowiedzi wydają się, generalnie rzecz biorąc, dobrze świadczyć o jakości pracy Stowarzyszeń, których członkami byli respondenci badania.

Z wyżej opisaną wysoką oceną pracy stowarzyszeń wyda się korelować kolejna opinia wyrażona przez respondentów badania. Aż 57,9% badanych wyraziło mianowicie pogląd, iż członkostwo we właściwym terytorialnie stowarzy-



Tabela 1. Popularność poszczególnych źródeł pozyskiwania informacji o cenach nieruchomości w świetle odpowiedzi respondentów badania

Lp.	Wykorzystywane przez respondentów źródła informacji o cenach nieruchomości	Liczba respondentów korzystających z danego źródła informacji	Wskaźniki struktury (100,0 = wszyscy respondenci)
1.	Akty notarialne	84	88,4
2.	Informacje z biur obrotu nieruchomościami	50	52,6
3.	Własna baza danych respondenta	85	89,5
4.	Bank informacji o cenach Stowarzyszenia, którego respondent jest członkiem	10	10,5
5.	Inne źródła informacji o cenach	51	53,7

szeniu powinno być dla rzeczoznawców majątkowych obowiązkowe.

Na pytanie „Czy Stowarzyszenie Rzeczoznawców, do którego Pani/Pan należy, organizuje cykliczne spotkania dla swoich członków?” twierdząco odpowiedziało 67 osób (70,5% badanych), natomiast przecząco jedynie 14 osób (14,7% badanych). Tematyka spotkań, o których mowa, oceniana była przez uczestników badania, generalnie rzecz biorąc, pozytywnie.

Opinie na temat samorządu zawodowego

Pomimo tak wysokiej oceny pracy stowarzyszeń zawodowych rzeczoznawców majątkowych zdecydowana większość badanych opowiedziała się za ustanowieniem samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Opinię taką wyraziło bowiem aż 76 respondentów (80,0% badanych), podczas gdy przeciwnego zdania było zaledwie 15 respondentów (15,8% badanych), natomiast 4 respondentów (4,2% badanych) nie wypowiedziało się w omawianej kwestii.

Co do oczekiwań wobec ewentualnie utworzonego samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych respondenci badania wyrazili następujące opinie:

- podniesienie rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego – 71 respondentów (74,7% badanych),
- podniesienie wewnętrznej dyscypliny środowiska rzeczoznawców majątkowych – 70 respondentów (73,7% badanych),
- racjonalizacja dopływu adeptów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego – 45 respondentów (47,4% badanych),
- oddziaływanie „samooczyszczające” w obrębie środowiska rzeczoznawców majątkowych – 55 respondentów (57,9% badanych),
- egzekwowanie standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych – 53 respondentów (55,8% badanych),
- eliminowanie dumpingu cenowego na rynku usług rzeczoznawców majątkowych – 71 respondentów (74,7% badanych).

Jak wynika z powyższego zestawienia, szczególnie wyraźne oczekiwania respondentów badania uzewnętrznili się w odniesieniu do kilku kwestii o dość odmiennym charakterze. Z jednej bowiem strony, silne oczekiwania wobec ewentualnie utworzonego samorządu zawodowego rzeczoznawców dotyczyły spraw dla środowiska rzeczoznawczego fundamentalnych, takich jak ranga zawodu czy też wewnętrzna dyscyplina środowiskowa, natomiast z drugiej – problemu o charakterze szczegółowym, jakim jest przeciwdziałanie dumpingowi cenowemu. Taki rozkład odpowiedzi, analizowany w korelacji z opiniami wyrażonymi na temat przypisywania przez zamawiających zbyt dużej roli cenom wśród innych kryteriów rozstrzygnięcia postępowań o zamówienia publiczne na operaty, wyraźnie świadczy o tym, iż konkurencja cenowa na rynku wycen nie przebiega w sposób prawidłowy.

Inne problemy w działalności rzeczoznawców majątkowych

Szkolenia i doskonalenie zawodowe

W grupie pytań, których celem było zebranie opinii badanych osób na temat problematyki szkolenia i doskonalenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych, znalazły się dwa pytania o zbliżonym charakterze. Miały one wysondować opinie respondentów badania o tym, w jakim stopniu wiadomości na temat wycen nieruchomości oraz wycen przedsiębiorstw przekazywane na kursach oraz studiach podyplomowych, jak również poprzez literaturę fachową, wystarczają do prowadzenia codziennej praktyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. Oceny wyrażone w tym zakresie przez respondentów badania były bardzo niskie. Tak więc, jako „wystarczającą” oceniło wiedzę przekazywaną na kursach lub studiach podyplomowych oraz poprzez literaturę przedmiotu:

- w zakresie wyceny nieruchomości – 33 respondentów (34,7% badanych),
- w zakresie wyceny przedsiębiorstw – 14 respondentów (14,7% badanych).



Opinie te powinny dać wiele do myślenia zarówno organizatorom studiów podyplomowych adresowanych do kandydatów do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, jak również autorom i redaktorom merytorycznym periodycznych i nieperiodycznych pozycji literatury fachowej z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego.

Na tle spostrzeżeń poczynionych powyżej zdecydowanie bardziej pozytywną ocenę uzyskały imprezy szkoleniowe, takie jak kursy, seminaria, konferencje itd.

Należy jednak podkreślić, iż w pełni usatysfakcjonowanych udziałem w omawianych imprezach szkoleniowych było zaledwie niewiele ponad 20% badanych osób. Odsetek ten nie wydaje się być satysfakcjonujący.

Pomimo jedynie umiarkowanie pozytywnej opinii o imprezach szkoleniowych, respondenci badania wypowiedzieli się zdecydowanie „za” ustanowieniem obowiązku permanentnego, czyli ustawicznego, kształcenia rzeczoznawców majątkowych („jest ono potrzebne” – 88% badanych, „nie jest ono potrzebne” – 5% badanych).

Ranking popularności pięciu podstawowych periodyków fachowych wyszczególnionych w kwestionariuszu badawczym, w świetle odpowiedzi respondentów badania, ukształtował się następująco:

- 1 miejsce (79 wskazań) – Rzeczoznawca Majątkowy,
- 2 miejsce (72 wskazań) – Wycena,
- 3 miejsce (33 wskazania) – Nieruchomość,
- 4 miejsce (21 wskazań) – Giełda Nieruchomości,
- 5 miejsce (13 wskazań) – Świat Nieruchomości.

Opinie na temat arbitrażu

W odniesieniu do problematyki arbitrażu rozpatrującego sprawy sporne powstające na tle sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych wyceny nieruchomości, w kwestionariuszu badawczym postawiono respondentom dwa następujące pytania:

Czy zespół arbitrażowy oceniający sporne wyceny powinien składać się z osób pochodzących z tego samego terenu co autor opiniowanego operatu? Czy sentencja opinii o poprawności operatu powinna być przesłana do macierzystego stowarzyszenia autora operatu?

Na pierwsze z wyżej wymienionych pytań odpowiedzi twierdzącej udzieliło 45 respondentów (47,4% badanych), przecząco odpowiedziało 48 respondentów (50,5% badanych), natomiast 2 respondentów (2,1% badanych) nie udzieliło żadnej odpowiedzi. Na pytanie drugie twierdząco odpowiedziało więcej, bo aż 67 respondentów (70,5% badanych), negatywnie – 25 respondentów (26,3% badanych), natomiast 3 respondentów (3,2% badanych) nie udzieliło odpowiedzi.

Ubezpieczenie OC od odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców

Zdecydowana większość respondentów (78,9% badanych) знаła warunki ubezpieczenia OC od odpowiedzialności zawo-

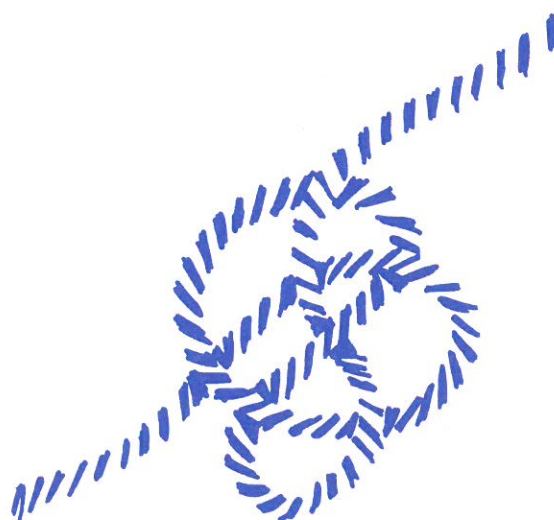
dowej rzeczoznawcy majątkowego. A zatem można stwierdzić, iż ogólny poziom znajomości tego szczególnego produktu polskiego sektora ubezpieczeń, który zaadresowany został do środowiska rzeczoznawczego, był wśród osób objętych badaniem, wysoki. Pomimo tak dobrej znajomości analizowanego produktu sektora ubezpieczeń **korzystało z niego w momencie badania jedynie 10 respondentów, tzn. 10,5% ogółu badanych osób**. Pocięszający natomiast wydaje się fakt, iż w przyszłości z analizowanego w niniejszym punkcie raportu rodzaju ubezpieczenia zamierza skorzystać aż 72 respondentów, co stanowi 75,8% badanych. Nie zamierza tego uczynić jedynie 19 respondentów.

Wnioski

Badanie rekapitulowane niniejszym raportem ma charakter badania sygnałnego. Oznacza to, iż oprócz uzyskania określonych rezultatów merytorycznych (poznawczych) zamiarem jego inicjatorów było zademonstrowanie przydatności tego typu programów badawczych dla ogólniejszych działań mających na celu rozwój polskiego rynku nieruchomości oraz rozwój, ilościowy i jakościowy, grupy zawodowej rzeczoznawców majątkowych, jako pierwszoplanowej dla tego rynku specjalności zawodowej.

Wydaje się, iż badania tego typu powinny być kontynuowane z uwzględnieniem następujących założeń:

- powiększenia grupy respondentów, co powinno zwiększyć reprezentatywność próby badawczej oraz możliwości wnioskowania – zwłaszcza w zakresie zależności o charakterze korelacyjnym,
- pogłębienia problematyki badawczej poprzez wejście pytaniami bardziej „w głąb” poszczególnych problemów,
- poszerzenia pola badawczego poprzez objęcie nim, z jednej strony, zamawiających operaty, a z drugiej – grup zawodowych, które najczęściej współpracują z rzeczoznawcami przy sporządzaniu operatów szacunkowych wyceny nieruchomości. □





Z ŻYCIA FEDERACJI

Federacja otrzymała z UMiRM datowaną **15 grudnia 1998 r.** interpretację dotyczącą do zaliczania pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych w świetle ustawy o własności lokali: „Ustawa z 22.08.1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. nr 106, poz. 682) zmieniła brzmienie przepisu art. 3 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388) mówiącego o sposobie wyodrębniania lokali.

Z nowego brzmienia przepisu art. 3 ust. 3 wynika, że do powierzchni lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię pomieszczeń przynależnych znajdujących się w tym budynku co lokal mieszkalny. Zatem nie ma obecnie możliwości prawnych zaliczenia jako powierzchni przynależnych do lokalu budynków wolno stojących, takich jak komórki, garaże itp. Zarówno więc przepis art. 3 ust. 3 jak i ust. 5 odnoszą się do pomieszczeń przynależnych w tym samym budynku, co lokal wyodrębniony. Zatem nie można mówić o pomieszczeniach przynależnych leżących w innych budynkach niż ten lokal”.

Na ręce prezydenta PFSRM A. Kalusa przesłane zostało pismo zawiadamiające o powołaniu Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Jest to już czwarta z kolei organizacja w stolicy skupiająca rzeczoznawców majątkowych.

Zarząd Federacji wytypował do udziału w pracach Państwowej Rady Nieruchomości przy Prezesie UMiRM Zdzisławę Ledzion-Trojanowską i Zdzisława Małeckiego.

Rzeczoznawcy majątkowi mają okazję zamieścić swoją reklamę na internetowej stronie Federacji: www.pfva.com.pl. Opłata roczna wynosi 100 zł, którą to kwotę należy przekazać na konto PFSRM. Kilkulinijkowy tekst reklamy prosimy przekazać pocztą elektroniczną: cumulus@elblag.top.pl jednocześnie wysyłając na ksero przelewu uiszczonej opłaty na adres: Roman Szwarz, 82-300 Elbląg, ul. Kasprzaka 2/24.

Dotychczasowe ogłoszenia rzeczoznawców pozostaną na stronie internetowej Federacji do końca marca i jeżeli nie zostaną odnowione w tym czasie według nowych zasad, to zostaną zdjęte.

Na szóstym Balu Karnawałowym Śląskich Rzeczoznawców Majątkowych **16 stycznia** w urokliwym i cieszącym się dobrą renomą Zajeździe „Ostaniec” w Jurze Krakowsko-Częstochowskiej bawilo się do rana ponad 100 osób. Ach, cóż to był za Bal!!! Obowiązywały stroje z lat dwudziestych i trzydziestych. W czasie balu wręczono dyplomy honorowych członków stowarzyszenia Lucylli Głogowskiej, szefowej Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców, i Adamowi Eliasiewiczowi z tegoż Stowarzyszenia. Na balu bawili się koledzy z Krakowa, Warszawy, Gdańska, Wrocławia.

Podczas seminarium zorganizowanego przez Ministerstwo Finansów i USAID w dniu **19 stycznia 1999 r.** w Warszawie na temat reformy opodatkowania nieruchomości w Polsce i funkcjonowania podatku od wartości nieruchomości w wybranych krajach Grzegorz Nowecki, dyrektor Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru w Ministerstwie Finansów, przedstawił propozycje rozwiązań systemowych w tym zakresie. Zgodnie z decyzją Premiera RP powołany zostanie w niedługim czasie zespół międzyresortowy do przygotowania kompleksowego projektu reformy opodatkowania nieruchomości. Dyrektor G. Nowecki wyraził pogląd, iż wycena nieruchomości dla celów fiskalnych powinna być sporządzana przez rzeczoznawców majątkowych. Do ich zadań winno należeć m.in.: monitoring rynku, opracowywanie tabel taksacyjnych, wyznaczanie stref cenności, atrybutów różnicujących, sporządzanie operatów szacunkowych nieruchomości reprezentatywnych.

W obradach wzięli udział między innymi D. Beda, wiceprezes UMiRM, A. Bujakowski, nowo powołany Główny Geodeta Kraju, prof. A. Hopfer, prof. S. Żróbek, M. Czajkowski, doradca prezesa UMiRM. Federację reprezentował prezydent PFSRM Andrzej Kalus.

W Gdańsku zarejestrowano sądowo Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych. Powstało ono na bazie Gdańskiego Oddziału Polskiego Stowarzyszenia Wyceny Nieruchomości i Pomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Nowo powstała organizacja jest wynikiem działań integracyjnych podjętych przez działaczy gdańskiego ruchu zawodowego.

W Poznaniu odbyło się Walne Zebranie Sprawozdawczo-Wyborcze Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. **20 stycznia br.** wybrano na nową kadencję prezesa Zarządu Stowarzyszenia, którym został ponownie Zdzisław Małecki, oraz członków Zarządu: Marię Trojanek, Andrzeja Skarzyńskiego, Teresę Prył, Tomasza Sobczaka, Michała Kosmowskiego, Jerzego Dąbka i Marię Celińską. Gratulujemy!

W związku z przyjętym przez Zespół prawnolegisacyjny i standardów zawodowych planem działania na rok 1999 powinny zostać opracowane na nowo 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 ich projekty będą opublikowane na stronie internetowej Federacji.



Aby zrealizować te zamierzenia, powołano kilka zespołów tematycznych do przygotowania założeń nowych standardów. Dotychczas spotkały się: zespół do opracowania założeń standardu „Określenie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkownika wieczystego” pod kierunkiem Tomasza Telegi oraz zespół do opracowania założeń standardu „Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym” pod kierunkiem Mieczysława Prystupy.

Opracowany został projekt nowego standardu pt. „Wycena nieruchomości leśnych”, którego głównym autorem jest prof. Wojciech Wilkowski. Projekt zostanie niedługo przekazany sfederowanym stowarzyszeniom do konsultacji.

☞ W dniach **15–16 lutego br.** odbyło się w Jadwisinie pod Warszawą pierwsze posiedzenie nowo powołanej Podkomisji Kwalifikacyjnej do spraw nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Podczas tego posiedzenia został przedyskutowany i przyjęty regulamin jej działania oraz zasady przeprowadzania egzaminów. Obrady prowadził przewodniczący PKK dyr. Henryk Jędrzejewski.

☞ **18 lutego br.** rozpoczęła pracę w Sejmie nadzwyczajna podkomisja do rozpatrzenia rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kolejne posiedzenia tej podkomisji odbyły się 3 i 17 marca br. Rząd proponuje, by rzeczoznawcy majątkowi podlegali obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności w zakresie szacowania nieruchomości oraz wyceny nieruchomości. Nie są to jedyne propozycje zmian w tej ustawie.

☞ Zarząd Federacji nosi się z zamiarem zorganizowania w pierwszej połowie lipca br. dla rzeczoznawców majątkowych mających pewną znajomość języka angielskiego, kilkunastodniowego kursu języka angielskiego „odświeżającego” ich umiejętności językowe. Rozpoczęto już poszukiwania odpowiedniej kwatery dla około 20 osób. W grę wchodzi miejscowości w Beskidach. Korzystając z łączności internetowej, prosimy czytających nas rzeczoznawców o opinię na ten temat i ewentualne wstępne zgłoszenia. Zajęcia będą prowadzone przy wykorzystaniu najnowszej metodologii nauczania języka angielskiego rodem z Oxfordu.

☞ Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych zaprasza do obejrzenia wydawanej przez tę organizację strony w internecie: www.srm.com.pl. Z naszych informacji wynika, że jest to pierwsza stowarzyszeniowa strona w internecie.

☞ Prezydent Federacji Andrzej Kalus w piśmie do prezes NBP Hanny Gronkiewicz-Waltz skrytykował wydaną 22 listopada 1998 r. przez bank tzw. Rekomendację F, gdyż nie wskazuje ona na wyłączność rzeczoznawców majątkowych

w szacowaniu nieruchomości oraz zawiera szereg błędów metodologicznych. Federacji nie poproszono o wyrażenie opinii na temat projektu tej Rekomendacji, byli za to o to prośzeni rzeczoznawcy niemieccy i amerykańscy. W odpowiedzi pani prezes podtrzymała swoje stanowisko w kwestii prawidłowości opracowania bardzo kontrowersyjnej Rekomendacji, podkreślając, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami nie ma zastosowania do problematyki szacowania nieruchomości na potrzeby banków hipotecznych.

☞ **24 lutego br.** w biurze Federacji złożył wizytę Mark Bates, rzeczoznawca majątkowy z USA, związany z tamtejszym Instytutem Wyceny (Appraisal Institute), gdzie pracował w Komisji Stosunków Międzynarodowych, a obecnie jest przedstawicielem Instytutu Wyceny w TEGoVA (Europejska Grupa Rzeczników Majątkowych). Mark Bates prowadził w ubiegłym roku z ramienia Ministerstwa Skarbu USA szkolenie na temat wyceny nieruchomości dla pracowników Inspektoratu Nadzoru Bankowego NBP. Wraz z Davidem Dale-Johnsem i prof. Władysławem Brzeskim jest autorem opracowania dotyczącego systemów informacyjnych stosowanych w szacowaniu nieruchomości w USA i możliwości przeniesienia doświadczeń amerykańskich na grunt polski. Obecnie Mark Bates przebywa w Polsce z ramienia Barents Group jako doradca Narodowego Banku Polskiego.

W spotkaniu uczestniczyli również inni przedstawiciele Barents Group: Scott Trapani (doradca) oraz Zbigniew Przybyłowski (analityk finansowy). PFSRM na spotkaniu reprezentowali: prezydent Andrzej Kalus, wiceprezydent Mieczysław Prystupa oraz kierownik biura Maria Rymarowicz.

Po zapoznaniu przedstawicieli Barents Group z działalnością Federacji oraz trybem uzyskiwania uprawnień zawodowych, spotkanie poświęcono głównie metodologii wyceny wartości bankowo-hipotecznej w Polsce oraz udziałowi rzeczoznawców majątkowych w szacowaniu nieruchomości na potrzeby banków.

☞ Trwa nadal akcja wyrabiania jednolitych pieczętek dla wszystkich rzeczoznawców. Do końca lutego br. stowarzyszenia zamówiły 1611 pieczętek. Oznacza to, że około 2000 rzeczoznawców posługuje się pieczęciami niezgodnymi z przyjętą przez Federację. Najwięcej pieczętek zamówiły: SRM w Katowicach (196), MSRN w Krakowie (118), SRM we Wrocławiu (103), SEWN Zielona Góra (92), SRM w Łodzi (64) oraz PSRW O/Opole (59).

☞ Aktualna minimalna stawka roboczogodziny bezpośredniej rzeczoznawcy majątkowego wynosi 30,26 zł. Określona została według zasad przyjętych przez Radę Krajową.

☞ W marcu wznowione zostaną zajęcia na Studium Rzecznictwa Nieruchomości Zabytkowych w Krakowie, prowadzonym przez Politechnikę Krakowską i naszą Federację.



☛ Bardzo interesująco zapowiadają się II Międzynarodowe Warsztaty Wyceny Nieruchomości Zabytkowych EURO-WAZA 99, które odbędą się w Krakowie w dniach **17–19 czerwca 1999 r.** Organizuje je Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych i Federacja, pod patronatem Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych TEGoVA. Wiadomo już, iż część zajęć poprowadzą goście z zagranicy: Peter Champness, prezydent TEGoVA, Philippe Malaquin, prezydent Międzynarodowego Komitetu Wyceny IVSC, oraz David Tomback, przedstawiciel RICS.

Interesująco zapowiada się też uroczyste otwarcie Konferencji w teatrze im. Słowackiego i bankiet w podziemiach kopalni soli w Wieliczce. Pomysł zorganizowania krakowskich

warsztatów szczególnie spodobał się TEGoV-ie, której zarząd będzie w tym czasie obradował w Krakowie. Organizatorzy liczą na obecność rzeczoznawców z różnych regionów kraju. Naprawdę warto przyjechać.

☛ Z inicjatywy działaczy Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Katowicach powołano do życia wspólnie z Federacją Klub Rzecznawców Nieruchomości Rolnych. Celem działania Klubu 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.

Plan szkoleń PFSRM na pierwszą połowę 1999 roku

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



Definicja wartości rynkowej

Napisał do nas pan Stanisław Szymańczuk z Polic:

Nawiązując do artykułu pana Mirosława Chumka „Uwagi o definicjach wartości nieruchomości” [RzM 4(19)], chciałbym wnieść kilka swoich spostrzeżeń.

W rozważaniach nad definicją wartości rynkowej nieruchomości autor przywołuje dwie definicje tejsze: „ustawową” oraz „standardową” – wykazując na podstawie ich porównywania pewną, jak gdyby (tak mi się wydaje), ich nielogiczność, a w każdym razie nieadekwatność, „nieprzystawanie” do życia. Oczywiście, trudno nie zgodzić się tutaj, że w każdej z tych definicji słowa trochę co innego znaczą. Obie definicje określają to samo pojęcie, jednak (tu też się z autorem zgadzam w pełni) wyrażenia w nich użyte: cena przewidywana możliwa do uzyskania i najbardziej prawdopodobna, to wydaje mi się niekoniecznie to samo. Na szczęście intuicyjnie tę różnicę czujemy i może w ogóle nie warto „kruszyć kopii”. Ktoś bardzo mądrze powiedział, że szacowanie nieruchomości to sztuka, która na szczęście nie podlega tylko sztywnym regułom matematycznym, a błędów nie robi ten, kto nic nie robi.

Ale przecież w niemalym stopniu – i to w sensie praktycznym – w sporym segmencie obrotu nieruchomościami funkcjonuje jeszcze jedna definicja wartości rynkowej (np. ustawa o podatku od spadków i darowizn Dz.U. 45/83 poz. 20 z późn. zmianami, czy ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, Dz.U. 9/91 poz. 31 z późn. zm.), gdzie wartość rzeczy i praw majątkowych określa się na podstawie przeciętnych cen w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego gatunku i rodzaju, z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju. Tego autor nie porusza w swoim artykule. Czy można w ogóle przy wycenie pominąć tego typu definicję?

W literaturze („Nieruchomość a rynek” – prof. Ewa Kucharska-Stasiak) znajdujemy także np. stwierdzenia, że wycena nieruchomości to proces badania i analizy rynku – przy uwzględnieniu: sytuacji i warunków panujących na rynku, przeciętnego i typowego nabywcy; że metody wyceny muszą odzwierciedlać rynek, łącznie z jego nieracjonalnością. Bo przecież uczestnicy rynku nieruchomości kierują się nie tylko najniższą ceną – jak by to sugerowały wykresy w ww. artykule. Nie zawsze też działają w sposób racjonalny – pojęcie to ma przecież często subiektywny charakter.

Bardzo silnie więc zaznacza się w pojęciu wyceny potrzeba opierania się na odnotowywanych cenach przeciętnych; zresztą – odwołując się tutaj znowu do intuicji – nie można powiedzieć, że zasada ta nie jest stosowana.

Jeśli więc można zabrać głos w dyskusji co do potrzeby ujednoczenia definicji wartości rynkowej nieruchomości, to według mnie należy też – niezależnie od sugestii proponowanych przez autora – zawrzeć w definicji stwierdzenie o potrzebie kierowania się cenami przeciętnymi odnotowywanymi na rynku nieruchomości – jeśli potrafimy taki rynek znaleźć i zdefiniować. Niech to nie będzie tylko intuicyjnie wyczuwane – wszak należy się opierać na prawnych przepisach. Myślę, że pozwoli to (w pewnym stopniu przynajmniej) ujednoczyć pojęcie wartości nieruchomości, także w sensie formalnym.

Informacje dla rzeczoznawcy

Otrzymaliśmy od pana Zygmunta Zdrojewskiego, rzeczoznawcy majątkowego z Grodziska Mazowieckiego, kilka uwag dotyczących zbierania informacji w różnych instytucjach. Poniżej publikujemy obszernie fragmenty listu:

„Panie, żadnych informacji! Obowiązuje nas tajemnica, nie wolno, ustawa o notariacie nie pozwala, a w ogóle po co panu te dane. Notariaty są prywatne i pańska ustawa nie o nas nie mówi i art. 155 (ustawy o gospodarce nieruchomościami) nas nie dotyczy. Tak mniej więcej odbywała się każda rozmowa w kancelariach notarialnych, gdy po wylegitymowaniu się prosiłem o jakieś dane dotyczące obrotu nieruchomościami. (...)”

Notariusze zdecydowanie bronią się przed udzielaniem jakichkolwiek informacji o transakcjach na rynku nieruchomości. I nie chodziło mi o przeglądanie rejestrów i wczytywanie się we wszystkie akty, a jedynie o wrywkowe informacje o interesujących mnie sprzedanych obiektach czy prawach. Nie pomagały argumenty, że akty przesyłane są do wielu urzędów i w zasadzie dostęp do nich ma szeroki krąg zainteresowanych.

Podobne stanowisko zajęł urząd skarbowy: nie wolno, poufne, tajemnica, mamy swoje przepisy i zlecenia. Nie pomogły przekonywania, że ustawa wymienia urząd skarbowy jako źródło informacji, że ordynacja podatkowa dopuszcza ich udzielenie, że przecież już niebawem wartość katastralna będzie do wglądu wszystkich. Podobnie jak poprzednio nie chciałem wertować wykazów, a jedynie sprawdzić ostatecznie



ustaloną cenę transakcyjną sprzedaży interesującej mnie nieruchomości. Zderzenie ze spółdzielnią mieszkaniową miało podobny przebieg. Bez trudu dowiedziałem się o cenach budowanych mieszkań, terminach wpłat zaliczek itp., ale pytanie o transakcje na rynku wtórnym odbiło się jak od betonu. Tym razem również nie chciałem przeglądać list członków spółdzielni, a jedynie zasięgnąć informacji o niektórych transakcjach mieszkań własnościowych.

Przykre wręcz dla mnie były rozmowy w wydziale ksiąg wieczystych. Nie jestem prawnikiem i prowadzenie rozmów w sądzie nie jest moją mocną stroną. Moja prośba o udostępnienie akt ksiąg wieczystych spotkała się ze zdecydowaną odmową. Nie pomogły uprawnienia i tekst ustawy o gospodarce nieruchomości, która przecież jednoznacznie normuje ten problem, nie pomogły komentarze do ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nie i już! Do większości wycen wystarczy sama księga wieczysta, ale zdarzyła mi się wycena, do wykonania której musiałem sięgnąć do akt księgi. Problem ten rozwiązałem nadspodziewanie łatwo – napisałem pismo do sądu. Zgodę na przeglądanie akt dostałem prawie natychmiast.

Biura obrotu nieruchomościami nie mają tak jednoznacznego stosunku do tajemnic zawodowych i udzielania informacji. Można się dowiedzieć przynajmniej, jakie obiekty były przedmiotem obrotu, rzadziej o cechach i cenach. Zdarzyła mi się wycena domu, który miał być obciążony hipoteką zabezpieczającą kredyt na jego kupno. Prowadząca tę sprawę agencja wszystkie potrzebne mi dane o podobnych transakcjach podawała mi bez oporów, współpraca była wyśmienita. Była ona przecież zainteresowana pomyślnym zakończeniem transakcji.

Miłym zaskoczeniem było dla mnie zetknięcie się z urzędami gminnymi i rejonowymi. We wszystkich kilkunastu urzędach, które prosiłem o pomoc, otrzymywałem interesujące mnie dane i informacje w sposób uprzejmy i kompetentny. Oczywiście, trudności te nie mogły wpłynąć na jakość wykonywanych wycen. Przez ten rok działalności nauczyłem się postępować z urzędnikami, kierownikami, a nawet notariuszami. Z nimi współpracuję jednak sporadycznie, bo po co mam żebrać o przeczytanie aktu w kancelarii, gdy mogę to uczynić w ewidencji gruntów.”

Marek Kumela

1947–1998

W zimowy, lutowy krakowski wieczór opuścił nas serdeczny Kolega i Przyjaciel Marek: architekt z zamiłowania i wykształcenia, profesjonalny praktyk-rzeczoznawca majątkowy z powołania, skromny a mądry człowiek.

To rzadkie dziś cechy, ale takim naprawdę był Marek.

Odszedł tak szybko i cicho jak żył i jakim był. Ciągły pośpiech, stale nowe pomysły w obu zawodach, które uprawiał skutecznie do ostatnich dni tak zaprzęgały jego uwagę, że zapomniał pomyśleć o sobie. Kiedy się zorientował, było już za późno.

Z Markiem łączyło mnie wiele. Poznaliśmy się w okresie gimnazjalnym słynnego krakowskiego, wtedy jeszcze męskiego, „SOBKA”. Przyjaźnie z tego okresu są zwykle najsilniejsze i trwają latami. Tak też było z nami. Wspólne zwiedzanie krajów „socjalistycznego obozu” na wakacyjnych wycieczkach szkolnych zamieniliśmy po latach na staże projektowe w zachodnich biurach projektowych.

Wcześniej były wspólne studia architektoniczne na Wydziale Architektury Politechniki Krakowskiej, wspólne sukcesy grupy adeptów architektury w konkursach architektonicznych, kiedy prześcigaliśmy naszych mistrzów-profesorów i wreszcie wspólna wieloletnia praca naukowa i projektowa na rodzimej uczelni.

Oczywiście nasze drogi rozchodziły się często, ale goniąc się nawzajem, zawsze odnajdywaliśmy siebie, nawet po latach.

Z chwilą wejścia w nową profesję rzeczoznawstwa majątkowego połączyliśmy się znowu. On stworzył profesjonalnie działającą firmę consultingową „CONTRACT CONSULTING”, uznaną na krakowskim rynku nieruchomościowym i inwestycyjnym, firmę, którą często „odwiedzałem” jako współpracownik Marka w sprawach trudnych i złożonych, zawsze wymagających wzajemnej rady i konsultacji. Był On bowiem jednym z najlepszych praktyków wyceny w Polsce.

Ciągle uczyliśmy się nowego, rozszerzając naszą wiedzę o nie znane nam dotąd dziedziny tego interdyscyplinarnego zawodu, przekazując ją też i innym w krakowskiej Szkole Wiedzy o Terenie, z którą związaliśmy się na dobre i złe od samego początku jej istnienia.

Wspólnie też opracowaliśmy założenia wyjściowe do standardu zawodowego dotyczące wyceny nieruchomości zabytkowych.

Wspólnie, wspólnie, wspólnie... i nagle pozostała pustka. Ale wierzę, że jeszcze kiedyś wyszacujemy coś znów razem temu „facetowi” tam na górze. Marek przygotowuje już standard.

*Adam Eliasiewicz z przyjaciółmi
z Małopolskiego Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych*



HUMOR Z OPERATÓW SZACUNKOWYCH

- Lokal użytkowy składa się z dwóch pomieszczeń – dużego, wykorzystywanego aktualnie jako bufet oraz – małego, wykorzystywanego aktualnie jako w.c.
- Lokal użytkowy jest dość wąski i długi w głąb oraz znajduje się w dobrym stanie technicznym i estetycznym. W toalecie znajdują się: sedes i umywalka.
- Szacowana **nieruchomość lokalowa** powstała w wyniku wydzielenia z **nieruchomości obejmującej działki 146/2 i 147/3**.
- Na podstawie przeprowadzonych wywiadów dotyczących wartości **działek budowlanych** położonych w mieście wynika, że ceny wolnorynkowe **lokali mieszkalnych** będących własnością prywatną kształtują się średnio na poziomie 1690 zł/m².
- Przeznaczenie gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono na podstawie decyzji Prezydenta Miasta o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przestrzennego.
- Stanu prawnego nieruchomości nie badano – oparto się na danych dostarczonych przez zleceniodawcę.
- A oto próba definicji hipoteki: Hipoteka czyli pod zastaw. Na przykład dom, czy mieszkanie obciążone jest hipoteką. Czyli, jeśli nie zostanie wywiązanie się z umowy, to coś przechodzi.

KALENDARZ WYDARZEŃ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI kwiecień–październik 1999

Kwiecień	12–17	Rada Krajowa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Spała. Organizator: WACETOB, (022) 40 24 23, 825 56 76.
Maj	17–18	Konferencja nt. „Praktyczne wykorzystanie analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości”, Szklarska Poręba. Organizator: PFSRM, (022) 826 41 62.
Czerwiec	03–05	V Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym OLSZTYN'99, korty AZS Olsztyn-Kortów. Organizator: Oddział Olsztyński Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.
	17–19	II Międzynarodowe Warsztaty Wyceny Nieruchomości pod hasłem „Walor zabytku w Europie” WAZA'99, Kraków. Organizator: PFSRM, Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych oraz Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych, (012) 422 80 11.
	18–19	V Krajowy Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, Gdynia, Teatr Muzyczny. Organizator: Pomorskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami. Informacja: Polska Federacja Rynku Nieruchomości, (022) 625 39 64.
	23–26	Trzecia Edycja Targów Nieruchomości – Polski Rynek Nieruchomości – Możliwości Inwestowania, Międzyzdroje. Organizator: Unikat – Promocja Media Sp. z o.o.
	28–30	V Lubuskie Lato Rzeczoznawców Majątkowych w Łagowie. Organizator: Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości w Zielonej Górze, (068) 325 42 31 w. 132
Wrzesień	II połowa	II Ogólnopolski Rajd Samochodowy Pośredników w Obrocie Nieruchomościami. Organizator: Polska Federacja Rynku Nieruchomości, (022) 625 39 64
Październik	14–16	V Doroczna Konferencja CERAN, Bratysława, Słowacja. Informacja: PFRN, (022) 625 39 64.



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. „Rzecznawca 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. „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych”, tom I–III – **80,00 zł.**
8. „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych”, tom IV – **40,00 zł.**
9. „Nowe technologie budownictwa powszechnego. Wskaźniki cenowe na potrzeby wyceny nieruchomości”, Zdzisław Łapiński – **50,00 zł**, dla stowarzyszeń **45,00 zł.**
10. „Inwestowanie w nieruchomości”, praca zbiorowa napisana pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – **44,00 zł.**
11. Apaszki jedwabne gładkie z logo Federacji – **46,00 zł.**
12. Krawatki jedwabne granatowe z logo Federacji dla Pań – **51,00 zł.**
13. Krawaty jedwabne granatowe z logo Federacji dla Panów – **55,00 zł.**
14. Znaczek srebrny – logo Federacji – **7,00 zł.**
15. 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) 826-25-26, fax (022) 826-41-62.

Nasz adres e-mail: pfva@qdnnet.pl

Internet: www.pfva.com.pl

Konto: Powszechny Bank Kredytowy SA VIII O/Warszawa Nr 11101037-701705-2700-1-77

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Redakcja: Magdalena Jędrzejewska (**sekretarz redakcji**), Mieczysław Prystupa (**redaktor naczelny**). Stali współpracownicy: 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 Zajęczkowski, inż. Jerzy Zębal, dr hab. inż. Sabina Zróbek oraz przewodniczący stowarzyszeń regionalnych.

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

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska.

Numer oddano do druku w dniu 29 marca 1999 r.

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

VIII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Szanowni Koledzy,

Już po raz ósmy odbędzie się w tym roku
Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych.
Zaszczyt jej organizacji przypadł tym razem Łodzi.

Proponujemy dyskusję na temat:

„GRUNT JAKO NOŚNIK WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI”

Z istoty swojej grunt jest dobrem ograniczonym i należy nim gospodarować w sposób racjonalny. W dobie coraz wyższego stopnia zurbanizowania naszego globu dostępność nowych terenów staje się problemem. A zatem z większą uwagą trzeba przyjrzeć się nieruchomościom zabudowanym.

- Czy sposób gospodarowania nimi jest właściwy?
- Czy rodzaj zabudowy jest adekwatny do lokalizacji gruntu?
- Czy wartość gruntu nie przekracza wartości związanych z nim budynków i budowli?

Na te pytania nakładają się aspekty społeczne, historyczne, ochrony zabytków, problemy rewitalizacji itp. Sądzymy, że środowisko rzeczoznawców poszerzone o specjalistów z zakresu geodezji, urbanistyki, architektury, socjologów i historyków sztuki, a także przedstawicieli administracji państwowej i samorządowej, jest gronem osób jak najbardziej kompetentnym do podjęcia szerokiej dyskusji na ten temat.

Proponowany termin konferencji:
29 IX – 1 X 1999 r. (w trakcie uzgodnień)

Oprócz ciekawej dyskusji przewidujemy spotkania towarzyskie w Teatrze Wielkim i przepięknych salonach Pałacu Poznańskiego, który jest perłą polskiej secesji. Przekonacie się Państwo, że Łódź ma wiele urokliwych zakątków.

ZAPRASZAMY NA PIOTRKOWSKĄ

Szczegóły organizacyjne będą podane w rozesłanych komunikatach.

Już w sprzedaży

LEKSYKON

rzecznawcy
majątkowego



Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
Warszawa 1998

„Leksykon
rzecznawcy
majątkowego”

cena detaliczna - **75** zł
dla stowarzyszeń - **65** zł

zachęcamy do kupienia

„Nowe technologie
budownictwa
powszechnego
- wskaźniki cenowe
na potrzeby wyceny
nieruchomości”

cena detaliczna - **50** zł
dla stowarzyszeń - **45** zł

Zdzisław Lapiński

Nowe technologie
budownictwa powszechnego

WSKAŹNIKI CENOWE
na potrzeby
wyceny nieruchomości



Polska Federacja
Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
Warszawa 1998