



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 2 (21), kwiecień–czerwiec 1999

Cena 15 zł

ISSN 1233-054X

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



Stara gazownia warszawska – fot. A. Oleszczuk

WAZA '99

●
**Polemika wokół
standardu wyceny
nieruchomości
podejściem
dochodowym**

●
**Sesja TEGoVA
w Atenach**

●
**Percepcja
zamawiającego**

●
**Porozumienie
z PZU SA w sprawie
ubezpieczenia OC
rzeczoznawców
majątkowych**

Uroczystość w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast



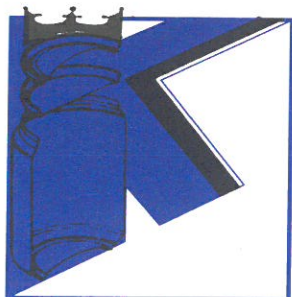
14 maja 1999 roku odbyła się w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast uroczystość wręczenia przez Prezesa UMIRM Sławomira Najnigera nominacji członkom Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień i licencji zawodowych w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami.



Prezes Najniger wręcza nominację dyr. Jędrzejewskiemu

PKK została powołana 22 grudnia 1998 r., a w ostatecznym składzie 9 lutego 1999 r. Przewodniczącym PKK jest dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami UMIRM Henryk Jędrzejewski.





Już po raz drugi Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych oraz Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych organizują w dniach 17-19 czerwca spotkanie rzeczoznawców oraz osób związanych z rynkiem nieruchomości zabytkowych – **II Międzynarodowe Warsztaty Wyceny Nieruchomości Zabytkowych EURO-WAZA '99**. Tym razem w spotkaniu uczestniczyć będą, oprócz specjalistów

z Polski, również goście z krajów Europejskiej Grupy Rzeczników Majątkowych TEGoVA oraz z Rosji i Ukrainy. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Sławomir Najnigier objął Warsztaty honorowym patronatem.

W związku z tym wydarzeniem w bieżącym numerze „Rzecznicy Majątkowi” przygotowaliśmy specjalny dział poświęcony wycenie obiektów zabytkowych.

Kraków jest miejscem szczególnie dobrym do rozmów o zabytkach. Historia, której świadectwem są wspaniałe zabytki zachowane w nie zmienionym kształcie od czasów romańskich aż po wiek dziewiętnasty, spleta się tutaj z dniem współczesnym.

EURO-WAZA '99 rozpocznie się uroczystym spotkaniem w jednym z ciekaw-

szych obiektów zabytkowych miasta – Teatrze im. Juliusza Słowackiego. Rozpoczęcie Warsztatów usławni wykład profesora Wiktora Zina na temat architektury habsburskiej, ilustrowany ręką Profesora. Obrady odbywać się będą w salach konferencyjnych Centrum Sztuki i Techniki Japońskiej. Praktyczną część WAZY to warsztaty, podczas których uczestnicy ćwiczyć się będą w zasadach i standardach wyceny nieruchomości zabytkowych. Wyceniane będą obiekty zabytkowe na Kazimierzu oraz fortyfikacje obronne XIX-wiecznego Krakowa.

Organizatorzy przygotowali także ciekawy program towarzyszący – m.in. bankiet w podziemnych wnętrzach zabytku wpisanego na listę światowego dziedzictwa kultury – Kopalni Soli w Wieliczce.

Życzymy owocnych obrad w Krakowie!

SPIS TREŚCI

PRAWO

Małgorzata Kutyla
Kalendarz prawny 2

WAZA '99

Adam Eliasiewicz
Kryteria doboru podejść, metod i technik w wycenie nieruchomości zabytkowych – refleksje z podróży między Starymi Jabłonkami a Mogilanami 4

Stanisława Kalus
Prawne formy wspomaganie ochrony nieruchomości zabytkowych 8

Zdzisław Biczkowski
Ważniejsze czynniki wpływające na wartość zabytków architektury obronnej 12

Lech Tarnawski
Czy symetria podnosi wartość? 14

STANDARDY I METODY WYCEN

Ewa Kucharska-Stasiak
Polemika wokół standardu wyceny nieruchomości podejściem dochodowym 16

Uwagi prof. Davida Mackmina do polskiego standardu wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego (Standard III.6) – tłumaczenie Magdalena Habdas 21

Eugeniusz Mazurkiewicz
Uwagi do procedur określania wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu analizy statystycznej rynku 23

Mieczysław Prystupa
Wymogi wyceny a statystyka 27

Piotr Cegielski
Przykład alternatywnej techniki analizy statystycznej rynku – część 2 28

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Andrzej Muczyński
Analiza niemieckiego systemu monitorowania rynku nieruchomości – część 1 30

Aleksander Jankowski
Perspektywy rozwoju rynku leasingu nieruchomości w Polsce – rola rzeczoznawców majątkowych 33

ZAGRANICA

Magda Kalus
SESJA TEGoVA w Atenach, 7-8 maja 1999 37

FELIETON

Ewa Wojciul
Percepcja zamawiającego 38

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Porozumienie w sprawie organizowania postępowania kwalifikacyjnego związanego z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości 40

Porozumienie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych 42

Maria Rymarowicz
Z życia Federacji 44



KALENDARZ PRAWNY

Małgorzata Kutyła

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z 2 lutego 1999 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz.U. nr 13, poz. 112).

Weszło w życie 6 marca 1999 r.

2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 2 lutego 1999 r. w sprawie trybu przekazywania mienia przez Skarb Państwa powiatom i miastom na prawach powiatu oraz określenia kategorii mienia wyłączanego z przekazywania (Dz.U. nr 13, poz. 114).

Weszło w życie z dniem ogłoszenia, tj. 19 lutego 1999 r., z mocą od dnia 1 stycznia 1999 r.

3. Ustawa z 21 stycznia 1999 r. o zmianie ustawy o stosowaniu szczególnych rozwiązań w związku z likwidacją skutków powodzi, która miała miejsce w lipcu 1997 r. (Dz.U. nr 15, poz. 135).

Weszła z w życie z dniem ogłoszenia, tj. 25 lutego 1999 r. i stosuje się do przychodów uzyskanych po 30 czerwca 1998 r.

4. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z 22 stycznia 1999 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 15, poz. 139).

5. Rozporządzenie Ministra Finansów z 25 lutego 1999 r. w sprawie zwolnienia niektórych grup płatników z obowiązku pobierania zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych (Dz.U. nr 21, poz. 184).

Weszło w życie z dniem ogłoszenia, tj. 12 marca 1999 r. i ma zastosowanie do dochodów osiągniętych od 1 stycznia 1999 r.

6. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 19 marca 1999 r. w sprawie nadania statutu Głównemu Urzędowi Nadzoru Budowlanego (Dz.U. nr 24, poz. 216).

Weszło w życie z dniem ogłoszenia, tj. 23 marca 1999 r.

7. Ustawa z 19 lutego 1999 r. o zmianie ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. nr 26, poz. 228).

Weszła w życie z dniem ogłoszenia, tj. 30 marca 1999 r., z mocą od 1 stycznia 1999 r.

8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 26 lutego 1999 r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego (Dz.U. nr 26, poz. 239).

Weszło w życie 30 kwietnia 1999 r.

9. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 26 lutego 1999 r. w sprawie określenia kosztorysowych norm nakładów rzeczowych, cen jednostkowych robót budowlanych oraz cen czynników produkcji dla potrzeb sporządzania kosztorysu inwestorskiego (Dz.U. nr 26, poz. 240).

Weszło w życie 30 kwietnia 1999 r.

10. Rozporządzenie Rady Ministrów z 18 marca 1999 r. w sprawie karty ubezpieczenia zdrowotnego, trybu jej wydawania i unieważniania (Dz.U. nr 30, poz. 289).

Weszło w życie 27 kwietnia 1999 r.

11. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 marca 1999 r. w sprawie standardów technicznych dotyczących geodezji, kartografii oraz krajowego systemu informacji o terenie (Dz.U. nr 30, poz. 297).

Weszło w życie 27 kwietnia 1999 r.

12. Ustawa z 21 stycznia 1999 r. o sejmowej komisji śledczej (Dz.U. nr 35, poz. 321).

Weszła w życie 7 maja 1999 r.

13. Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 kwietnia 1999 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy składaniu wniosków w sprawach tworzenia, łączenia, podziału i znoszenia powiatów oraz określania ich granic (Dz.U. nr 35, poz. 322).

Weszło w życie 7 maja 1999 r.

14. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 4 marca 1999 r. w sprawie sposobu wykazywania danych w ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. nr 38, poz. 371).

Weszło w życie 13 maja 1999 r.

15. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 kwietnia 1999 r. w sprawie określenia zakresu zadań objętych dofinansowaniem oraz szczegółowych zasad i trybu udzielania dotacji celowych dla powiatów i samorządów województw na dofinansowanie bieżących zadań własnych (Dz.U. nr 39, poz. 385).

Weszło w życie z dniem ogłoszenia, tj. 30 kwietnia 1999 r.

16. Ustawa z 10 kwietnia 1999 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. nr 40, poz. 400).

Weszła w życie 21 maja 1999 r.



17. Ustawa z 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. nr 41, poz. 412).

Weszła w życie 25 maja 1999 r.

18. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 20 kwietnia 1999 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania kontroli działania organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz wzoru protokołu kontrolnego i sposobu jego sporządzania (Dz.U. nr 41, poz. 420).

Weszło w życie 25 maja 1999 r.

19. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 9 lutego 1999 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w 1998 r. i w drugim półroczu 1998 r. (M.P. nr 5, poz. 59).

20. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 lutego 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w styczniu 1999 r. (M.P. nr 6, poz. 73).

21. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 23 lutego 1999 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 1998 r. (M.P. nr 6, poz. 74).

22. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 marca 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w styczniu 1999 r. (M.P. nr 10, poz. 143).

23. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 marca 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w lutym 1999 r. (M.P. nr 10, poz. 144).

24. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 kwietnia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 1999 r. (M.P. nr 15, poz. 211).

25. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 kwietnia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w I kwartale 1999 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M.P. nr 15, poz. 214).

26. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 lutego 1999 r. w sprawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w IV kwartale 1998 r. (M.P. nr 15, poz. 215).

27. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 kwietnia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 1999 r. (M.P. nr 15, poz. 217).

28. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 30 kwietnia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 1999 r. (M.P. nr 17, poz. 238).

29. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 11 maja 1999 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w pierwszym kwartale 1999 r. (M.P. nr 17, poz. 240).

30. Ustawa z 9 kwietnia 1999 r. o zmianie ustawy o zamówieniach publicznych (Dz.U. nr 45, poz. 437).

Weszła w życie 5 czerwca 1999 r.

31. Rozporządzenie Rady Ministrów z 17 maja 1999 r. zmieniające rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad i trybu przekazywania inwestycji centralnych samorządom województw i powiatom oraz wykazu inwestycji centralnych podlegających przekazaniu (Dz.U. nr 45, poz. 443).

Weszło w życie z dniem ogłoszenia, tj. 20 maja 1999 r.

32. Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. nr 45, poz. 453).

Weszło w życie 5 czerwca 1999 r.

33. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 maja 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w kwietniu 1999 r. (M.P. nr 18, poz. 252).

34. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 19 maja 1999 r. w sprawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w I kwartale 1999 r. (M.P. nr 18, poz. 254).

35. Ustawa z 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 49, poz. 484).

Weszła w życie 15 czerwca 1999 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 8–10, który stosuje się, poczynając od roku obrotowego 1999 oraz art. 5, który stosuje się, poczynając od roku podatkowego 1999.

36. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 10 maja 1999 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinni odpowiadać wojewódzcy inspektorzy nadzoru geodezyjnego i kartograficznego, geodeci województw, geodeci powiatowi i geodeci gminni (Dz.U. nr 49, poz. 492).

Weszło w życie 15 czerwca 1999 r., z wyjątkiem kilku przepisów, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

37. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 17 maja 1999 r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny (Dz.U. nr 49, poz. 493).

Weszło w życie 15 czerwca 1999 r.

Uwaga! Niniejszy kalendarz ułożony jest według narastającej numeracji Dziennika Ustaw i Monitora Polskiego.



KRYTERIA DOBORU PODEJŚĆ, METOD I TECHNIK W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

refleksje z podróży między Starymi Jabłonkami a Mogilanami¹

Adam Eliasiewicz

Odbyłem ostatnio kolejną „majówkę” rzeczoznawcy majątkowego, podróżując pomiędzy Małopolską a Warmią na trasie Stare Jabłonki–Mogilany. Jeszcze do niedawna, zarówno zabytkowego pałacu w Starych Jabłonkach na drodze pomiędzy Ostródą a Olsztynem, którego od pewnego czasu jestem częstym gościem, jak i zabytkowego dworku rodziny Nowinów-Konopków w podkrakowskich Mogilanach nic między sobą nie różniło. Dziś różni je bardzo wiele i to pod każdym względem – i tym różnicom pragnę poświęcić słowa kilka w kontekście zagadnienia kryteriów doboru podejść, metod i technik szacowania cenności obiektów zabytkowych.

W dalekiej przeszłości oba obiekty, jako popadłe w ruinę, nie prezentowały sobą właściwie żadnych wartości. Trochę gruzu, zniszczone elementy budowlane, jeszcze bardziej zdewastowane detale architektoniczne, planowa ruina, brak właściciela z kasą, jak nazywa to po imieniu współczesna młodzież, słowem zupełne zapomnienie. Pomimo innej nieco kategorii architektoniczno-funkcjonalnej (jeden obiekt to typowy obiekt pałacowy, drugi zaś ma charakter tradycyjnego dworku polskiego) oba obiekty więcej łączyło niż dzieliło. Przede wszystkim charakter i skala zabudowy – oba są rezydencjami indywidualnego właściciela, w którego rodzinnej tradycji tkwiła potrzeba zaakcentowania swojej odrębności społecznej.

Ową odrębność charakteryzowała nadto dbałość o stworzenie szczególnego klimatu wokół miejsca zamieszkania. Najczęściej klimat ten uzyskiwano, lokując rezydencję we wspaniałych wnętrzach parkowo-ogrodowych, zawsze kojarząc je z atrakcyjnym krajobrazem. Klimat wzbogacano detalem architektonicznym, niekiedy wzorowanym na aktualnych wtedy modach, które dzisiaj nazywamy stylami. Mijały lata, a obiekty zyskiwały tylko na atrakcyjności. Tu i ówdzie coś dobudowywano, ulepszano – zgodnie z potrzebami kolejnych pokoleń właścicieli, ale klimat pozostawał, a i z czasem nabierał patyny.

I oto nadszedł okres „festynów majowych”. Przegoniono dotychczasowych właścicieli jako niegodnych klasowo, wszystko miało być zastąpione nieodwracalnie sojuszem „robotniczo-chłopskim”. Założenia owe realizowano konsekwentnie i skutecznie przez z górą pięćdziesiąt lat. Zmieniali się kolejni, niechciani najczęściej, nowi „właściciele” rezydencji, nie związani tradycją czy innymi uczuciami z miejsca-

mi, które przydzielono im losowo „na chybił trafił”. Obiekty żyły dalej, ale już zupełnie innym życiem.

I oto po latach oba wspomniane obiekty postrzegamy dziś jako zupełnie inne, bardzo odmienne, i to zarówno w wyrazie architektoniczno-estetycznym, jak i w sposobie władania, by nie wspomnieć o konsekwencji, jaką jest sposób skutecznego wykorzystania naturalnych walorów przestrzennych, architektonicznych czy użytkowych, a przede wszystkim komercyjnych. Okazało się bowiem, że obiekty zabytkowe mogą nie tylko zarabiać na swoje utrzymanie, ale i przysparzać całkiem niemałych dochodów swoim właścicielom. Zabytek jako nieruchomość generująca określone dochody z jej użytkowania to pojęcie nieznanne w nie tak odległych czasach festynów i igrzysk.

Właśnie te drastyczne odmienności, które różnią dziś oba obiekty – to nic innego, jak podstawowe instrumenty w rękach rzeczoznawcy majątkowego, wywierające przemożny wpływ na kryteria doboru podejść, metod i technik ich (początkowo) oceny, a w końcowym rezultacie i wyceny, czyli określania ich cenności, rozumianej jako „najbardziej możliwa, przewidywana cena, jaką racjonalnie postępujący inwestor jest gotów zapłacić za nią na wolnym, lokalnym rynku nieruchomościowym”.

Determinanty doboru podejść, metod i technik, czyli metodologii oceny i wyceny

Przecież początkowa – prawidłowa i wnikliwa – ocena zabytku w konsekwencji prowadzić może do prawidłowej jego wyceny, a nie odwrotnie. O tej ocenie dotychczas w literaturze przedmiotu było raczej cicho. Teoretycy uczyli nas, że rzeczoznawca majątkowy ma „monitorować rynek”, wybierać transakcje najbardziej przystające, jego zdaniem, do wycenianej nieruchomości, porównywać, poprawiać. A gdzie normalne ludzkie odczucie i sprawiedliwe uczucie do wycenianej nieruchomości? Gdzie wnikliwa ocena przedmiotu naszej pracy?

Dużo miejsca poświęcano, wątpliwemu niejednokrotnie, opisowi tzw. porównywalnych transakcji, przypadkowo dobranym atrybutom-czynnikom, które odróżniały jakoby transakcje od naszego wycenianego obiektu. Nadawano wagę tym „atomytom”, zastrzegając sobie do nich jednocześnie prawa autorskie. Nadawano owe wagi zresztą bez pełnego zrozumienia istoty zagadnienia i bez konfrontacji z bardzo zróżnicowanym niejednokrotnie lokalnym rynkiem. A póź-



niej ów „dyplomowany wagowy” przybijał elipsową pieczęć rzeczoznawcy majątkowego i zabierał się za „ważenie” kolejnej nieruchomości. Tak było dotychczas.

W tym miejscu rodzą się wątpliwości. Skoro padło słowo „ocena” to jak je rozumieć, zarówno w kontekście komentarza do standardu zawodowego III.6 „wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego”, jak i standardu V.3 „wycena nieruchomości zabytkowych”? Oba standardy definiują bardziej szczegółowo pojęcie „oceny”. O ile pierwszy z cytowanych standardów umieszcza je w kontekście nowej kategorii wartości, tzw. wartości indywidualnej, definiując proces oceny jako kategorię finansową polegającą na analizie i odwzorowaniu indywidualnych oczekiwań i motywów, jakimi może kierować się szczególnie właściciel, będący najczęściej inwestorem, angażującym określone nakłady inwestycyjne w konkretną nieruchomość, o tyle drugi ze standardów postrzega w pojęciu „oceny” szereg czynników skatalogowanych niejako w dwóch grupach:

- **cech materialnych** podlegających indywidualnej ocenie rzeczoznawcy majątkowego, takich jak: lokalizacja, dostępność komunikacyjna, bezpośrednie otoczenie i jego atrakcyjność, wielkość działki gruntowej, na której zlokalizowana jest nieruchomość, parametry techniczno-ekonomiczne budynków, budowli i elementów zagospodarowania przestrzennego nieruchomości (przede wszystkim drzewostanów), układ przestrzenno-funkcjonalny tych elementów oraz ich wzajemne relacje, stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, ewentualne możliwości rozwojowe dopuszczalne prawem (wynikające z ustaleń konserwatora zabytków, a także zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)² i inne;

- **cech niematerialnych** podlegających indywidualnej ocenie rzeczoznawcy majątkowego, takich jak: szczególna atrakcyjność miejsca lokalizacji i założenia przestrzenno-architektonicznego, jednolitość stylowa i estetyka formy architektonicznej, wartość historyczna i kulturowa, rzadkość występowania tego rodzaju nieruchomości, aktualne zainteresowanie i inne cechy (wg indywidualnego uznania rzeczoznawcy majątkowego przy uwzględnieniu specyfiki lokalnej na rynku nieruchomości).

Obie opisane z definicji formy „oceny” charakteryzuje jedna cecha wspólna – indywidualizm postrzegania i oceny nieruchomości. W pierwszym przypadku odnosi się on do oceny nieruchomości w kategoriach ekonomicznych, zgodnie z przyszłymi oczekiwaniami jej właściciela. Natomiast w drugim odnosi się do oceny nieruchomości wg aktualnego stanu i sposobu jej zagospodarowania, w kategoriach równie ekonomicznych, poszerzonych nadto o analizę autorską rozumianą szeroko jako ocena aktualnych wartości piękna i wyrazu estetycznego nieruchomości. Zarówno jedna, jak i druga kategoria oceny wymaga od rzeczoznawcy majątkowego dużej znajomości rzeczy. Często musi być on po trosze ekonomistą, architektem-projektantem, inżynierem budownictwa-wykonawcą i realizatorem, historykiem sztuki i konserwatorem. Większość z nas musi już dziś koniecznie rozpocząć edukację w tych dziedzinach wiedzy, które są ich słabą stroną.

Na nic zdadzą się tytuły naukowe uzyskane przecież nie z wyceny nieruchomości, nie ułatwi życia wąska specjalizacja w jakiejś dziedzinie wiedzy. Pominięcie którejkolwiek z nich, brak stosownej praktyki w sztuce wyceny, doprowadzić mogą bowiem do modelu znawcy rzeczy niekompetentnego, ale utytułowanego. Zdają sobie doskonale sprawę, że nie wszystkie wymienione profesje są do opanowania w systemie kursów szkoleniowych. Pewnych umiejętności nabywa się żmudną drogą kilkuletnich studiów stacjonarnych, predyspozycje i uzdolnienia zaś zakodowane są już najczęściej w genach i nie da się ich kupić za żadną cenę.





Nie przypadkowo związałem swoje refleksje nt. kryteriów doboru metodologii wyceny z minionym okresem festynów i igrzysk. Ton temu nadaje wszechogarniająca nas z wolna komercja: w domu, w szkole, w sklepie, wszędzie, gdzie się znajdziemy. Identycznie zaczyna przedstawiać się sprawa w dziedzinie odnajdywania na nowo, restauracji poprzez sanację czy wreszcie ratowania niekiedy zrujnowanego piękna w obiektach czy zespołach zabytkowych.

Klasycznym tego przykładem są wspomniane obiekty: pałac w Starych Jabłonkach i dwór w Mogilanach. Oba są rezydencjami, w których pierwotna funkcja mieszkania z wolna przystosowywana była do nowej jakościowo formy mieszka-

i dyskretnie wydobyty detal architektoniczny tworzy znakomitą oprawę zewnętrzną obiektu. Dodatkową atrakcją jest równie zabytkowe założenie parkowo-ogrodowe z blisko 500-letnim szpalerem grabów. Standard odpowiedni dla czasów renowacji, jednak podporządkowany rygorystycznie jakościowo nowej funkcji ośrodka szkoleniowego Polskiej Akademii Nauk z towarzyszącą bazą noclegową. Sale główne: gabinety błękitny, lustrzany czy brydżowy, utrzymane w stylu historycznym, tworzą dziś klimat zabytku.

„Noclegownia” nie wytrzymała próby czasu. Pokoje wieloosobowe, bez stosownego uzupełnienia sanitariatami, nie cieszą się powodzeniem. Dyskretnie dobudowana do zasadni-



nia komercyjnego, czasowego, o funkcji bardziej hotelowo-pensjonatowej niż strictly rezydencjonalnej. Dwór w podkrajowych Mogilanach był restaurowany przez znakomitych fachowców i znawców sztuki konserwatorskiej na przełomie lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych, w innych warunkach politycznych i gospodarczo-ekonomicznych. Siermiężny okres późnego Gomułka, ostre restrykcje w zakresie standardów mieszkaniowych kazały wspaniałym fachowcom ograniczyć swoją wyobraźnię do minimum. Skromnymi środkami finansowymi, przy ograniczeniach, o których wspomniałem, odrestaurowano obiekt w technologii tradycyjnej, sięgając do zapisu historycznego. Pewne modyfikacje układu funkcjonalnego i konstrukcyjnego, powodowane potrzebą stworzenia przestrzeni mieszkalno-noclegowej w mansardowym poddaszu obiektu nie szokują. Szczególnie pieczołowicie odzyskany

część bryły obiektu część nowa, czyli kuchnia ze swoim zapleczem i niezbyt rozbudowaną częścią jadalną oraz paroma pokojami w mansardowej części poddasza, niegdyś nieużytkowego, razi dziś brakiem funkcjonalności i stylem lat sześćdziesiątych. Całość ratuje wspaniałe domowe menu. Ocena, w rozumieniu kategorii ekonomicznych, zdecydowanie negatywna. Niski dziś standard użytkowy, liczne niewygody powodują, iż obiekt nie jest w stanie osiągać, czyli generować, dochodu ze swojej działalności, do którego jest bezsprzecznie predysponowany.

„Rozsądnie postępujący inwestor”, czyli w tym wypadku użytkownik, nie da za oferowany standard więcej niż daje dzisiaj. Dlatego obiekt powoli pustoszeje, ciesząc się coraz mniejszym zainteresowaniem – przeżywa okres powolnego, kolejnego upadku.



Jakże inaczej wypada ocena obiektu, ba, całej nieruchomości, w kategoriach cech zarówno materialnych, jak i tych, jak się zdaje, nie wymierzalnych – niematerialnych.

Piękne kontury bryły wysublimowanej w kształtach i proporcjach, pomimo dokonanej rozbudowy ostro rysujące się w tle wspaniałego założenia parkowego, pieczołowicie konserwowanego przez ogrodników. Brak nachalnej współczesności w postaci profili PCV w otworach okiennych czy drzwiowych, pokrycia dachowego dachówkami z żywicy syntetycznych, plastikowych rynien i rur spustowych, kiczowatych schodów zewnętrznych oblicowanych okładziną posadzkową imitującą marmur lub granit, uzupełnionych detalem balustrady wyjętej żywcem ze współczesnych żurnali designerskich. Niezapomniany widok całej obszernej zaśniewanej panoramy polskich Tatr w letni majowy poranek. To wyjątkowe walory tego miejsca.

Pałac w Starych Jabłonkach, reklamowany w licznych folderach jako zabytkowy, wydaje się być nieudaną repliką późno XIX-wiecznej budowli o równie rezydencjonalnym w przeszłości komercyjnym obecnie charakterze. Inne – bo współczesne – czasy „renowacji” konserwatorskiej. Totalny bałagan przestrzenny i użytkowy w jego wnętrzach, stworzony ręką miernoty architekta. Przypadkowe fragmenty wnętrz, sale reprezentacyjne ustąpiły miejsca licznym drink-barom, kiczowaty wystrój recepcji, wykładziny posadzkowe à la marmur, wykładziny dywanowe – miast autentycznych dywanów, sale restauracyjne w standardzie baru, bez koniecznego klimatu i identyfikacji miejsca, śniadanie typu stół szwedzki – to wszystko nie nastroja do wspomnień o przeszłości tego obiektu.

To samo na zewnątrz – detal architektoniczny przytłoczony nad wyraz przysadzistą w proporcjach „zmodernizowaną bryłą zasadniczą pałacu” uzupełnioną dodatkowo przybudówkami użytkowymi. To tylko niektóre z mankamentów tak bardzo „współczesnego” spojrzenia na zagadnienia konserwacji obiektu zabytkowego. Wrażenie repliki obiektu potęgują nadto inne elementy zagospodarowania przestrzennego nieruchomości zabytkowej. Liczne tarasy widokowe, dodatkowo, współczesny już tym razem obiekt hotelowy z krytym basenem, salami konferencyjnymi, centralny parking dla gości i in. Obiekt tętni życiem. Użytkowany i reklamowany jako „Hotel Anders” jest bardziej ośrodkiem szkoleniowym niż hotelem. Równocześnie może w nim przebywać pięć niezależnych grup „szkoleniowych” po około 30 osób.

Ocena wartości w kontekście kategorii ekonomicznych – doskonała. To zespół obiektów mocno generujący dochody ze swojej działalności. Odwzorowanie owego dochodu na wartość rynkową nieruchomości da na pewno szokujące rezultaty. Jest też kategoria oceny wartości historyczno-architektonicznej i estetycznej obiektu przecieży zabytkowego. Mierna to ocena. Brak jakiegokolwiek ducha zabytku; biała dama nie znajdzie tu dla siebie miejsca. Współczesny detal mało gustownie wkomponowany w stare historyczne wątki, asymetria rzutu przy względnej symetrii podziału elewacji, zmienne pierwotne proporcje obiektu powodują niewątpliwie frustrację i uczucie niesmaku u znawcy zabytków.

Tutaj rzeczoznawca statystyk ustali dochodowo i porównawczo amerykańską wartość dla tej nieruchomości. Rzeczoznawca koneser zastosuje niewątpliwie inne od komputerowych metody wyceny. Dla niego niewątpliwie wartość tej nieruchomości będzie pochodną zarówno dochodu, jak i porównania rynku i wreszcie, przede wszystkim, oceny wartości niewymierzalnych w rynkowych procedurach wyceny.

Szczególnie ważnym dla niego elementem oceny, a w konsekwencji wyceny tej zabytkowej nieruchomości, będzie kryterium jednolitości stylowej obiektu. Każdy zauważony eklektyzm konsekwentnie tę wartość w jego oczach obniży.

Różnica będzie wynikiem błędnie dokonanej oceny nieruchomości wycenianej, a w konsekwencji błędnie przyjętej metodologii oszacowania wartości.

To właśnie w elemencie oceny postrzegam główną inspirację dla rzeczoznawcy majątkowego do jego dalszych działań w zakresie określenia cenności obiektu zabytkowego. Inaczej, moim zdaniem, być nie może. Niedostrzeżenie wszystkich aspektów nieruchomości tak szczególnej, jaką jest nieruchomość zabytkowa, może bowiem doprowadzić do sytuacji, kiedy nasz kolega „statystyk” z uporem maniaka będzie forsował rynkową metodę wyceny wg analizy statystycznej rynku, na który, w sytuacji wyceny dworu w Mogilanach złożą się same zubożone duchowo „zabytkowe pałace”, takie jak opisany w Starych Jabłonkach, silnie generujące dochód nie z faktu swojej zabytkowości, a silnego, koniunkturalnego powiązania z komercyjnością zarządzania i władania nieruchomością. W ten sposób dwór w Mogilanach, jako zupełnie nieporównywalny, będzie coraz bardziej popadał w ruinę, nie znajdując godnego nabywcy za tak określoną wygórowaną wartość, zaś „pałac w Starych Jabłonkach” przejdzie na pniu w ręce „rozsądnego inwestora”, pod warunkiem, że jego obecny właściciel przyjmie taką wycenę „statystyka”. □

Przypisy

1. *Stare Jabłonki, miejscowość nieopodal Ostródy, malowniczo położona nad jeziorem Szląg; Mogilany, miejscowość pod Krakowem, górująca nad miastem.*
2. *Przygotowywana nowa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza istotne zmiany w dotychczasowych zasadach sporządzania planów przestrzennych (plan rozwoju przestrzennego gminy przejmuje funkcje strategiczne dla rozwoju gminy, plan zabudowy funkcje decyzyjne w zakresie nowych inwestycji).*
3. *Polecam uwadze słowa Benjamina Grahama, profesora Columbia University, uznawanego powszechnie za ojca inwestowania w wartość: „umyślne fałszowanie danych jest rzadkie; większość przekłamań powstaje w wyniku użycia trików rachunkowych, których wykrycie jest zadaniem analityka. Ukrywanie danych jest bardziej powszechne niż fałszowanie”.*

Adam Eliasiewicz jest architektem, rzeczoznawcą majątkowym, współautorem standardu PFSRM „wycena nieruchomości zabytkowych”.



PRAWNE FORMY WSPOMAGANIA OCHRONY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

Stanisława Kalus

Nieruchomości zabytkowe należą do szerszej kategorii dóbr kultury, co do których stworzone zostały w polskim systemie prawnym szczegółowe regulacje ochronne. Wynikają one z wielu aktów prawnych, z których znaczenie nadrzędne ma ustawa z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz.U. nr 10, poz. 48 z późn. zm.). Definiuje ona bowiem to, co stanowi **dobro kultury**, czyli **zabytek**, określa cele i środki służące jego ochronie.

Dobrem kultury w rozumieniu art. 2 tejże ustawy jest „każdy przedmiot ruchomy lub nieruchomy, dawny lub współczesny, mający znaczenie dla dziedzictwa i rozwoju kulturalnego ze względu na jego wartość historyczną, naukową lub artystyczną”. Na tle tej bardzo ogólnej definicji pojęcie **nieruchomości zabytkowej** wywieść można z dalszych przepisów, a w szczególności z art. 4 i 5. Przewidują one najpierw, iż chronionymi dobrami kultury, czyli zabytkami, są te nieruchomości, które wpisane zostały do rejestru zabytków oraz te, których zabytkowy charakter jest oczywisty. Dalsze określenie tej kategorii możliwe jest po zanalizowaniu dosyć kazuistycznego wyliczenia, zawartego w art. 5, który wymienia przedmioty ochrony pod względem rzeczowym.

Spśród przedmiotów stanowiących przedmiot ochrony, a więc będących zabytkami, charakterem dobra kultury będą miały następujące nieruchomości lub ich zespoły:

- dzieła budownictwa, urbanistyki i architektury, historyczne założenia urbanistyczne miast i osiedli,
- parki i ogrody dekoracyjne, cmentarze, budowle wraz z ich otoczeniem oraz zespoły budowlane o wartości architektonicznej,
- budowle mające znaczenie dla historii budownictwa,
- obiekty etnograficzne, jak typowe układy zabudowy osiedli wiejskich i budowle wiejskie szczególnie charakterystyczne,
- pamiątki historyczne, jak: pola bitew, miejsca upamiętnione walkami o niepodległość i sprawiedliwość społeczną, obozy zagłady oraz inne tereny i budowle związane z ważnymi wydarzeniami historycznymi lub z działalnością instytucji i wybitnych osobistości historycznych,
- obiekty techniki i kultury materialnej, jak stare kopalnie, huty, warsztaty, budowle, konstrukcje i urządzenia szczególnie charakterystyczne dla dawnych i nowoczesnych form gospodarki, techniki i nauki, gdy są unikatami lub wiążą się z ważnymi etapami postępu technicznego,

- inne nieruchomości zasługujące na trwałe zachowanie ze względu na ich wartość naukową, artystyczną lub kulturalną.

Szczególnym rodzajem nieruchomości zabytkowych przewidzianym w ustawie są zabytki nieruchome o szczególnej wartości dla kultury narodowej. Mogą one być bowiem uznane przez właściwy organ, na wniosek Ministra Kultury i Sztuki, za pomniki historii.

Te ustawowe definicje są podstawą określenia pojęcia nieruchomości zabytkowej w Standardach Zawodowych Rzeczników Majątkowych PFSRM, gdzie przedmiotem wyceny wedle Standardu V.3. są nieruchomości: wpisane do rejestru zabytków; objęte ewidencją zabytków; inne, jeżeli z przepisów szczególnych prawa wynika ich szczególny charakter dla dziedzictwa kulturowego.

Przepisy cytowanej ustawy formułują także cele ochrony, jakiej podlegają dobra kultury i zaliczają do nich przede wszystkim ich zachowanie, należyte utrzymanie oraz społecznie celowe wykorzystanie, udostępnienie ich dla celów naukowych, dydaktycznych i wychowawczych, tak, aby służyły nauce oraz popularyzacji wiedzy i sztuki, stanowiły trwałe element rozwoju kultury narodowej oraz były czynnym składnikiem życia współczesnego społeczeństwa (art. 3 ust 1). Nie ulega wątpliwości, że realizacja tych celów wymaga, gdy chodzi o zabytki nieruchome, szczególnie dużych środków pieniężnych. Stąd też ogromną rolę w umożliwianiu osiągnięcia tych celów odgrywają przepisy odnoszące się do możliwości uzyskiwania ulg i bonifikat przy opłatach, które normalnie są pobierane od właścicieli czy użytkowników tych nieruchomości. Jest to jednak materia uregulowana poza cytowaną ustawą.

Skoro nieruchomościami zabytkowymi są w pierwszym rzędzie te wpisane do rejestru zabytków, to trzeba dodać, że rejestr taki prowadzi wojewódzki konserwator zabytków właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Wpisy do tego rejestru są dokonywane na mocy decyzji tegoż konserwatora lub też na mocy decyzji Ministra Kultury i Sztuki, przy czym wpis taki podlega ujawnieniu w księdze wieczystej nieruchomości zabytkowej na wniosek wojewódzkiego konserwatora (art. 13–15 ustawy). Jeżeli nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej, co pomimo działania już od wielu lat zasady powszechności ksiąg wieczystych niestety ma miejsce w wielu regionach kraju, wniosek taki (wraz z dokumentami stanowiącymi jego podstawę) składa się do zbioru dokumentów ze skutkami wpisu do księgi wieczystej. Znaczenie tego



uregulowania jest ogromne. Wpis taki jest bowiem objęty domniemaniem jego prawdziwości, a wobec obowiązywania zasady jawności ksiąg wieczystych nikt nie może zasłaniać się nieznajomością okoliczności objętej wpisem. Stąd też, jeżeli wpis taki ma miejsce, ochrona nieruchomości zabytkowej, wynikająca z przepisów, będzie musiała być stosowana. Co więcej, z wpisu takiego będą wynikały dla właściciela pewne ograniczenia w korzystaniu z takiej nieruchomości, jakie przewidują przepisy szczególne.

Ograniczenia te są wielokrotnie powodem, dla którego popyt na nieruchomości zabytkowe nie jest w warunkach polskich tak znaczny, jak w innych krajach. Z jednej strony bowiem, zastosowanie się do wymogów konserwatorskich, zarówno co do kształtu nieruchomości zabytkowej, jak i co do używanych w celu rekonstrukcji czy remontu materiałów, powoduje znaczny wzrost kosztów, tym bardziej że najczęściej stan techniczny budowli zabytkowych jest bardzo zły. Z drugiej strony, nie ma w zasadzie możliwości odzyskania poniesionych nakładów, gdyż nie da się maksymalizować zysków z wynajmowania czy innego wykorzystywania tego typu nieruchomości.

Innym sposobem ujawniania zabytkowego charakteru nieruchomości jest umieszczanie przez organy służb konserwatorskich na nieruchomościach zabytkowych odpowiednich znaków lub napisów, co informuje otoczenie o szczególnym charakterze określonej nieruchomości, a zatem o objęciu jej stosowną ochroną. Ma to istotne znaczenie informacyjne, a także umożliwia lepszą kontrolę, czy użytkownik obiektu zabytkowego korzysta z niego w sposób właściwy.

Może oczywiście zdarzyć się, że nieruchomość utraci swój zabytkowy charakter czy to wskutek całkowitego zniszczenia, czy też wobec zdyskwalifikowania jej wartości zabytkowej wskutek dokonanych badań naukowych. Ta pierwsza sytuacja ma miejsce dosyć często w odniesieniu do zabytkowych budowli dworskich i pałacowych, których stopień dewastacji przez dotychczasowych użytkowników jest w wielu przypadkach olbrzymi. W takiej sytuacji dokonuje się, na wniosek Ministra Kultury i Sztuki, po zasięgnięciu opinii organu doradczego w postaci Rady Kultury i Sztuki, skreślenia zabytkowej nieruchomości ze stosownego rejestru. W konsekwencji następuje wykreślenie odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej lub też składa się odpis decyzji o skreśleniu z rejestru do zbioru dokumentów danej nieruchomości.

Ustawa o ochronie dóbr kultury przewiduje cały szereg możliwości ingerencji organów konserwatorskich w wykonywanie prawa własności na nieruchomościach zabytkowych, przy czym w niektórych przypadkach ingerencja ta może nawet przybrać postać wywłaszczenia. Wymienić można następujące sytuacje, w których ingerencja taka występuje:

- W stosunku do zabytkowych układów urbanistycznych lub zabytkowych zespołów budowlanych organy konserwatorskie w porozumieniu z wojewódzkimi organami państwowego nadzoru budowlanego mogą określać warunki prowadzenia działalności budowlanej na ich tere-

nie, zarządzić usunięcie, uporządkowanie albo przebudowę poszczególnych budynków czy też wydawać inne stosowne zarządzenia (art. 20). Jest to szczególnie istotne wówczas, gdy podejmowane są próby rewitalizacji całych zabytkowych dzielnic miast czy zabytkowych kompleksów pałacowo-parkowych. Pozostaje to w zgodności z Europejską Kartą Dziedzictwa Architektonicznego Rady Europy, w której zawarte są regulacje dotyczące ochrony zespołów zabytkowych, przez które rozumie się zespoły budowli i przestrzeni, których spójność i wartość są uznane z punktu widzenia architektonicznego, historycznego oraz społeczno-kulturalnego.

- Wszelkie prace i roboty przy zabytkach lub też prace wykopaliskowe wolno prowadzić jedynie za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków (art. 21). Wynika to także z art. 39 prawa budowlanego (ustawa z 7.07.1994 r. – Dz.U. nr 89, poz. 414 z późn. zm.), który przewiduje najpierw, że odbudowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja, remont lub rozbiórka obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Natomiast w stosunku do obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozwolenie na budowę może być wydane przez właściwy organ po wyrażeniu opinii przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- W razie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych i ujawnienia w ich wyniku przedmiotów zabytkowych należy niezwłocznie powiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków (art. 22). Ten fakt nie może zostać zatajony, gdyż wielokrotnie doprowadza to do bezpowrotnej utraty tych przedmiotów.
- Właściciele nieruchomości zabytkowych mają w zasadzie obowiązek udostępniania ich celem dokonania badań architektonicznych i archeologicznych, ponieważ w razie odmowy ich udostępnienia zachodzi możliwość ich wywłaszczenia (art. 23). Ustawa powołuje się co prawda w tej materii na dawną ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, ale nowa ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje jako jeden z celów, na który może nastąpić wywłaszczenie, ochronę nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury (art. 6 pkt 5). Nie ulega więc wątpliwości, że także na mocy jej przepisów mogłoby dojść do wywłaszczenia osób odmawiających badań nieruchomości zabytkowych.
- Właściciele lub użytkownicy zabytków obowiązani są dbać o ich zachowanie, co polega w szczególności na zabezpieczeniu ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem czy dewastacją, zawiadamianiu konserwatora zabytków o ewentualnych wydarzeniach zagrażających stanowi lub zachowa-



niu zabytku. Obowiązek ten ulega szczególnemu zaostreniu w przypadku, gdy nieruchomość zabytkowa jest oddawana w wieczyste użytkowanie. Wtedy bowiem, gdy zachodzi taka sytuacja, to przy określaniu w umowie o oddanie takiej nieruchomości w użytkowanie wieczyste sposobu korzystania z tej nieruchomości można nie tylko zastrzec obowiązek odbudowy czy remontu położonych na niej zabytkowych obiektów budowlanych, lecz także określić termin, w którym ma to zostać dokonane (art. 29 ust. 2 ugn). Oczywiście, po bezskutecznym upływie tego terminu umowa o oddanie gruntu zabudowanego obiektami zabytkowymi ulega rozwiązaniu. Jeżeli ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje szczególne wymagania pod adresem użytkownika wieczystego, to jednocześnie stwarza pewne preferencje cenowe dla tych użytkowników wieczystych, którzy takie nieruchomości uzyskują. Zgodnie bowiem z art. 73 ust. 4 ugn, ustalone zgodnie z właściwymi przepisami opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków mogą być obniżone o 50%, a za zgodą właściwego organu bonifikata ta może być jeszcze podwyższona lub obniżona. To samo dotyczy opłat z tytułu trwałego zarządu, jeżeli jego przedmiotem jest nieruchomość wpisana do rejestru zabytków (art. 84 ust. 4). Analogiczna zasada obowiązuje także co do nabycia na własność nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, gdyż i tutaj ich cenę, obliczoną na zasadach wynikających z art. 67 ugn, czyli w oparciu o ich wartość rynkową określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, obniża się o 50% z możliwością podwyższenia lub obniżenia tej bonifikaty za zgodą odpowiednio wojewody (w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa) i rady lub sejmiku (w odniesieniu do nieruchomości jednostki samorządu terytorialnego).

- Należy zawiadamiać konserwatora o zmianach stanu prawnego nieruchomości zabytkowej, polegających na przejściu prawa własności do niego na inną osobę, o oddaniu takiego zabytku w użytkowanie, najem lub dzierżawę nawet wówczas, gdy rozporządzenia te dotyczą tylko części nieruchomości zabytkowej (art. 25 ust. 1).
- Ustawa przewiduje obowiązek udostępniania zabytku, na podstawie decyzji konserwatorskiej, dla celów wystawienniczych lub badawczych i to na czas do sześciu miesięcy, raz na pięć lat (art. 25 ust. 2 pkt 2).
- Ważne znaczenie z punktu widzenia uprawnień właściciela zabytkowej nieruchomości ma ograniczenie go w możliwości dokonywania pewnych działań, a polegających w szczególności na burzeniu, niszczeniu, przerabianiu, odnawianiu, rekonstruowaniu, konserwowaniu, zabudowywaniu, odbudowywaniu, zdobieniu, uzupełnianiu, rozkopywaniu czy dokonywaniu jakichkolwiek innych zmian bez zezwolenia właściwego konserwatora wojewódzkiego. Konkretyzację tej sfery ingerencji w wykonywanie własno-

ści nieruchomości zabytkowych i obszarów objętych ochroną konserwatorską zawierają przepisy prawa budowlanego (ustawa z 7.07.1994 r. – Dz.U. nr 89, poz. 414). Przewidują one, że obiekty budowlane powinny być utrzymywane nie tylko zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami czy zasadami wiedzy technicznej, lecz także w sposób zapewniający ochronę dóbr kultury. Ze względu na specyfikę obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz usytuowanych na obszarze objętym ochroną konserwatorską dopuszczalne jest nawet odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych przy utrzymywaniu i remontach takich obiektów, oczywiście po zaopiniowaniu ich przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Zezwolenie konserwatora wymagane jest przy wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli dotyczy ono odbudowy, przebudowy, rozbudowy, remontu lub rozbioru obiektu wpisanego na listę zabytków lub objętego ochroną konserwatorską.

- Z omawianych przepisów wynika także niedopuszczalność przemieszczania zabytków nieruchomych z naruszeniem skomponowanego lub ustalonego tradycją układu terenu, a także prowadzenia w otoczeniu zabytku robót mogących się przyczynić do jego zszpecenia lub pogorszenia widoku na zabytek bez zezwolenia konserwatora wojewódzkiego.
- Należyta ochrona zabytków nieruchomych wymaga także konieczności wykonania robót konserwatorskich w zabytku, jeżeli konserwator to nakaze. Dalsze przepisy przewidują, na czyj koszt roboty takie mają być wykonane. Niewątpliwie wkracza to poważnie w sferę uprawnień właściciela i powoduje konieczność ponoszenia wydatków związanych z tymi robotami. W zasadzie bowiem koszty te winien pokryć właściciel zabytkowego obiektu, który po doręczeniu mu stosownego nakazu konserwatorskiego powinien oświadczyć na piśmie, czy wykona nakazane mu roboty we własnym zakresie i na swój koszt. Jeżeli właściciel nie złoży takiego oświadczenia, nie rozpocznie lub też nie zakończy nakazanych mu prac w wyznaczonym terminie, lub jeżeli roboty te prowadzi w sposób opieszły, nie rokujący nadziei na terminowe ich zakończenie, wówczas może nastąpić wykonanie tych robót na koszt państwa. Wtedy ich zwrotu dochodzi się w trybie przepisów o egzekucji administracyjnej, a wierzytelność Skarbu Państwa z tytułu nakładów na cudze nieruchomości zabezpieczana jest hipoteką na nich (art. 31 ustawy). Tego typu regulacja stosowana jest do nieruchomości zabytkowych nie stanowiących własności Skarbu Państwa, natomiast koszty prac konserwatorskich na nieruchomościach stanowiących własność państwa określają odrębne przepisy.
- Ograniczenia dotyczą także sposobu użytkowania zabytku. Z art. 38 ustawy wynika bowiem, że zabytkowa nie-



ruchomość może być użytkowana wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami i odpowiadający jej wartości zabytkowej. Dotyczy to nie tylko nieruchomości prywatnych, lecz także tych, które stanowią własność Skarbu Państwa. Użytkownicy tych ostatnich nieruchomości składają nawet zobowiązanie, że będą należycie utrzymywać zabytek, który użytkują, konserwować go i opiekować się nim (art. 38–40 ustawy). Gdyby jednak zobowiązanie to nie zostało dotrzymane, wówczas art. 39 ustawy o ochronie dóbr kultury przewiduje możliwość przekazania zabytku przez właściwe organy innemu użytkownikowi.

O ile funkcje ochronne spełniane przez wyżej wymienione akty prawne są już dobrze sprawdzone w praktyce, to, jak sądzę, nie do końca dostrzega się oddziaływanie w tym zakresie dwóch ustaw, które dotyczą wprawdzie lokali, ale przecież duża liczba obiektów zabytkowych składa się z lokali pozostających w rękach różnych użytkowników. Chodzi o ustawę o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (z 2.07.1994 r. – Dz.U. nr 105, poz. 509) oraz ustawę o własności lokali (z 24.06.1994 r. – Dz.U. nr 85, poz. 388). Co prawda, ustawy te nie regulują bezpośrednio praw do lokali w budynkach zabytkowych, ale stwarzają warunki do takiego ich kształtowania, które zapewni właściwe gospodarowanie tymi lokalami.

Jeżeli chodzi o pierwszą z wymienionych ustaw, to odnosi się ona do problemu, który dotąd uniemożliwiał uzyskiwanie środków na prawidłowe gospodarowanie substancją mieszkaniową w budynkach zabytkowych. Skoro czynsze były odgórnie regulowane i kalkulowane na bardzo niskim poziomie, a na dodatek najemcami tych lokali byli zazwyczaj ludzie starzy, nie dysponujący znacznie większymi środkami, to utrzymanie ich w stanie prawidłowym nie było możliwe. Ustawa o najmie lokali uwolniła w zasadzie czynsze, przewidując tylko w pewnym zakresie czynsze regulowane i to do 31.12.2004 r., ale zgodnie z art. 21 ust. 4 kalkulacja stawki czynszowej winna uwzględniać koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku. Skoro tak, to w budynkach zabytkowych ten element czynszu może mieć niezwykle istotne znaczenie i wpływać na możliwość lepszego niż dotąd finansowania tej substancji mieszkaniowej.

Przepisem nawiązującym *expressis verbis* do omawianej problematyki jest art. 12 ustawy o najmie lokali, który przewiduje, iż roboty remontowe w lokalu znajdującym się w budynku wpisanym do rejestru zabytków mogą być przeprowadzane wyłącznie na podstawie i po uzyskaniu zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Co więcej, nie stosuje się tutaj ograniczenia terminu, na jaki można przenieść najemcę do lokalu zamiennego na czas przeprowadzenia remontu.

Nadzieje na skuteczniejsze niż dotąd finansowanie budynków zabytkowych stwarza także ustawa o własności lokali, która nakłada na ich właścicieli obowiązek pokrywania kosztów

związanych z utrzymaniem części wspólnych budynków. Nie ulega żadnej wątpliwości, że koszty te w budynkach zabytkowych są szczególnie znaczne. Stąd też, jeżeli lokale te nabywają starzy, nie posiadający większego kapitału najemcy, korzystający skwapliwie ze znacznych czasami ulg i bonifikat w przypadku nabycia tych lokali, wpadają niejednokrotnie w swoistą pułapkę. Oto żąda się od nich pokrycia wydatków związanych np. z remontem elewacji czy dachu, co wymaga naprawdy znacznych kosztów, tym większych, im większe są wymagania konserwatorskie. Jeżeli właściciele na to nie stać, mogą oni utracić prawo własności nabytych lokali w trybie art. 16 ustawy i to bez prawa do lokalu zamiennego. Dochodzi tu zatem do sprzeczności interesów właścicieli lokali z jednej, a wymogów ochrony zabytków z drugiej strony. Nie może on być jednak rozstrzygany zawsze na korzyść tych pierwszych.

Pewne nadzieje na lepsze niż dotąd gospodarowanie budynkami zabytkowymi stwarzają także te przepisy ustawy o własności lokali, które dotyczą zarządu częściami wspólnymi. Coraz częściej ma bowiem miejsce sytuacja, w której zarząd ten jest powierzony albo jednemu ze współwłaścicieli zabytkowej nieruchomości, albo też fachowemu zarządcy, co powoduje znaczną poprawę stanu takiej nieruchomości, zwiększa dbałość o jej właściwe utrzymanie itp.

Szczególne funkcje ochronne w zakresie nie tylko poszczególnych nieruchomości zabytkowych, ale przede wszystkim całych stref zabytkowych pełnią przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (z 7.07.1994 r. – Dz.U. nr 89, poz. 415). Przewiduje ona bowiem, że w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się nie tylko wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, nie tylko walory architektoniczne i krajobrazowe, lecz także wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Ma to ogromne znaczenie już na etapie tworzenia planów miejscowych, kiedy to powinno się brać pod uwagę potrzeby ochrony wartości kulturowych i zabytkowych dziedzictwa architektonicznego. Znajduje to swój wyraz przy tworzeniu studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z art. 6 ust. 2 i ust. 5 tej ustawy. Także i w dalszym etapie, gdy chodzi o zmianę sposobu zagospodarowania terenu (zwłaszcza o jego zabudowę), wymaga to ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli inwestycja ma być prowadzona na obszarach stref chronionych, wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, a te z kolei warunki wiążą organ wydający pozwolenie na budowę.

Przedstawione regulacje prawne mają charakter ochronny w stosunku do nieruchomości zabytkowych i sprzyjają niewątpliwie ich zachowaniu dla przyszłych pokoleń. Trzeba także zaznaczyć, że są one wyrazem nie tylko troski, lecz specyficznej „mody na zabytki”, która jest zjawiskiem bardzo pożądanym, zwłaszcza gdy towarzyszy jej coraz większa wiedza na temat roli i znaczenia nieruchomości zabytkowych. Powstaje nie tylko państwowy, lecz także prywatny mecenat nad tego typu zabytkami. □



WAŻNIEJSZE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WARTOŚĆ ZABYTKÓW ARCHITEKTURY OBRONNEJ

Zdzisław Biczkowski

Pomimo wielkiej indywidualności zabytki architektury obronnej w kontekście wyceny wykazują pewne wspólne uwarunkowania o istotnym znaczeniu dla ich wartości pieniężnej. Zależności te najlepiej obrazują konkretne przykłady.

Fort św. Benedykta w Krakowie. Wielka czterohektarowa działka, świetnie położona na Wzgórzu Lasoty, z którego rozciąga się rozległy widok na Kraków i jego Stare Miasto. Unikalnym zabytkiem XIX-wiecznej architektury obronnej jest tu wieża artyleryjska wzniesiona na planie szesnastoboku. Na trzech kondygnacjach murowanego obiektu zinwentaryzowano 1500 m² powierzchni użytkowej. Wieżę otoczono wałem ziemnym. W ukształtowaniu terenu jeszcze czytelne są budowle ziemne – fortyfikacje bastionowe. W końcu XIX w. fort utracił swą wartość bojową. W latach 1918–1984 obiekt pełnił funkcje mieszkalne. Na działce fortu nie wolno wznosić jakiegokolwiek obiektu budowlanego, nawet parkingu.

Dwudziestohektarowy obszar **Fortu Grodzisko w Gdańsku** jest bardzo atrakcyjnie położony pomiędzy śródmiejskim „city” a dzielnicą mieszkaniową. Graniczy z dworcem autobusowym i kolejowym. Od południa sąsiaduje z siedzibami władz administracyjnych i sądowych. Naturalne walory obronne górującego nad Gdańskiem wzgórza morenowego uzupełniają fosy, strome wały i pięcioboczne bastiony. Budowle te zachowały się do dziś w kształcie nadanym im w drugiej połowie XIX w.

Fortyfikacje ziemne dopełnia trzydzieści pięć murowanych obiektów o różnorodnych funkcjach i wielkości. Do bezpośredniej obrony fortu służyły budowle kazamatowe: reduta – samodzielny punkt ostatecznego oporu, kaponiery – flankowy ostrzał w fosie, ponadto galerie przeciwskarpowe i strzeleckie oraz wartownie. Artylerii służyły budynki o specjalnej konstrukcji: zbrojownia i wozownie oraz obiekty konstrukcji kazamatowej: prochownie, laboratoria amunicyjne, schrony dla dział i obsługi oraz unikatowy odpowiednik wieży artyleryjskiej – skazamatowana (ukryta w gruncie) bateria strzelecka. Załoga kwaterowała w koszarach, do których dobudowano łaźnię, gdzie zachowały się dziewiętnastowieczne okładziny glazurowane. Powierzchnie użytkowe poszczególnych obiektów wynoszą od 15 do 2500 m², łącznie blisko 9 tys. m².

Wielkiej cennie nieruchomości tej przydają historyczne fakty zaciekłego i krwawego wykorzystania Fortu Grodzisko, na który skierowane były główne wysiłki oblężnicze w latach 1734, 1807 i 1813.

Twierdza Boyen w Giżycku rozpościera się na obszarze stu hektarów, jest doskonale zlokalizowana pod względem strategicznym na przesmyku pomiędzy dużymi jeziorami

Niegocin i Kisajno. Jest to przykład pruskiej szkoły fortyfikacyjnej. Główne elementy zastosowanego profilu obronnego to: przedwał, fosa, mur forteczny oraz wał ze stanowiskami artyleryjskimi i strzeleckimi. Gwiazdzisty zarys twierdzy tworzy sześć bastionów okalających majdan oraz śródszańcie – wewnętrzną twierdzę, zwaną donżonem. Do naszych czasów zachowało się około dziewięćdziesięciu obiektów murowanych oraz budowli ziemnych, które usypano z materiału dostarczonego z najbliższej okolicy. Kolejne budynki i budowle murowane twierdzy wznoszono wraz z rozwojem techniki wojennej. Utrzymanie wysokiej wartości obronnej wymagało prac modernizacyjnych, które prowadzono do 1939 r. Obecnie część obiektów udostępniono turystom: laboratorium amunicyjne i artyleryjskie, schron pogotowia i piechoty, kojce artyleryjskie, główną prochownię, kaponierę, kaponierę skarpową i półkaponierę, koszary oraz piekarnię.

W pierwszej wojnie światowej Twierdza Boyen była blokowana, lecz bezpośrednich walk tu nie toczono. W 1939 r. ruszyła stąd na Modlin i Warszawę armia H. Guderiana. Zimą 1945 r. wojska rosyjskie obeszły rejon Giżycka, a Niemcy wycofali się z twierdzy bez wystrzału. Twierdza nie została dotąd szczegółowo zbadana ze względu na rozproszenie dokumentacji historycznej w archiwach niemieckich i rosyjskich. Latem ubiegłego roku kontynuowano prace inwentaryzacyjne.

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku Marcin Gawlicki na ogólnopolskiej konferencji naukowej nt. „Zespół Forteczny Gdańsk-Wisłoujście” w maju 1998 r. wygłosił niezwykle trafne spostrzeżenie, iż w odniesieniu do zabytków architektury obronnej nastąpiło odwrócenie sytuacji historycznej. W przeszłości o możliwości przetrwania fortyfikacji stanowiła ich niedostępność, natomiast współcześnie szansą na zachowanie zabytków fortecznych jest ich właściwe zagospodarowanie i udostępnienie.

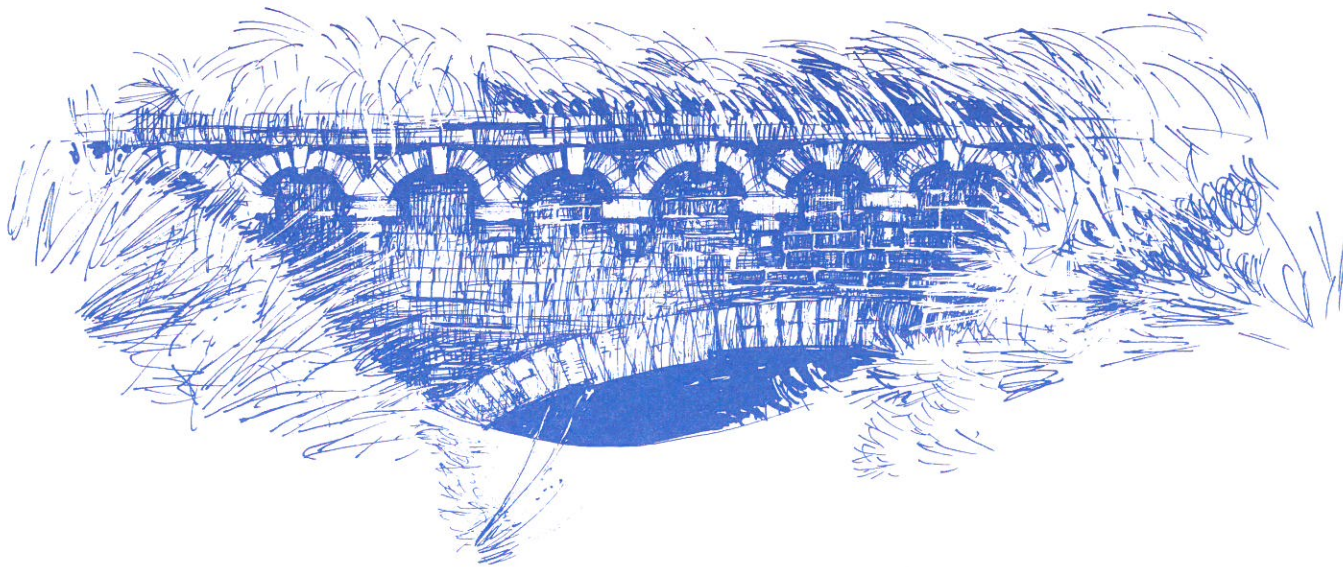
Z tych faktów wynikają najważniejsze aspekty oceny wartości pieniężnej nieruchomości zabytkowych stanowiących zespoły forteczne i twierdze. W tym ujęciu owo udostępnienie dzieł architektury obronnej dla celów turystycznych, rekreacyjnych, rozrywkowych i dydaktycznych powinno być źródłem finansowania kosztów konserwacji, adaptacji do funkcji użytkowych, nakładów na utrzymanie nieruchomości oraz dochodów właściciela. Wątpliwą alternatywą dla samofinansowania mogą być jedynie deficytowe budżety lub bardzo rzadko fundacje. Zatem opracowanie koncepcji wyceny zabytku architektury obronnej warto poprzedzić znalezieniem odpowiedzi na pytania: czy przedmiot oszacowania jest udostępniany, czy może być udostępniany i w jakim zakresie? Ja-



kie walory użytkowe i jakie współczesne funkcje warunkują powodzenie udostępnienia publiczności danego zabytku fortecznego?

W kontekście wartości pieniężnej funkcjonują owe zabytki – jak wiadomo – w otoczeniu innych nieruchomości, które nie

w amfiteatrze wybudowanym w rawelinie – pomiędzy kratą a murem fortecznym Carnote'a. Budynki posadowione na majdanie twierdzy użytkowane są przez firmy gospodarcze prowadzące działalność wytwórczą. Od kilku lat prowadzi się tu podstawowe prace konserwatorskie.



obarczone konsekwencjami zabytkowości swobodnie konkurują swymi walorami użytkowymi. W ocenie wartości dzieł architektury obronnej ich walory zabytkowe występują zarówno po stronie czynników zwiększających wartość nieruchomości, jak też jako czynniki umniejszające wartość z tytułu wyższych kosztów konserwacji substancji zabytkowej.

W praktyce w różnym stopniu i z różnym powodzeniem realizowane jest udostępnianie architektury obronnej.

Fort św. Benedykta w Krakowie nie jest obecnie dostępny dla zwiedzających ani też dla stałych użytkowników. Zaakceptowany przez służby konserwatorskie program użytkowy przewiduje szeroko pojętą działalność kulturalną z imprezami plenerowymi włącznie. Proponuje się umieszczenie w wieży artyleryjskiej centrum sztuki współczesnej i ośrodka pracy twórczej – pracowni artystycznej z aneksem mieszkalnym. Od kilku lat prowadzi się w formie podstawowe prace konserwatorskie.

W obiektach Fortu Grodzisko w Gdańsku od kilku lat funkcjonują dwa lokale gastronomiczno-rozrywkowe. Obecnie prowadzone są intensywne prace przystosowujące fort do szerokiego programu turystycznego. Koncepcja zagospodarowania i rewitalizacji fortu przewiduje utworzenie: planetarium i obserwatorium astronomicznego, parku technologicznego, zespołu hotelowo-konferencyjnego, działu widowiskowo-historycznego i zespołu rozrywkowego, a w nim winiarni w stylowych kazamatowych wnętrzach galerii strzeleckiej.

W sezonie letnim Twierdzę Boyen w Giżycku można zwiedzać czterema trasami z płatnym przewodnikiem. Budynki koszar podczas wakacji zamieszkują koloniści i studenci. Leżąca wśród mazurskich szlaków żeglarskich twierdza gości tłumy turystów na imprezach organizowanych

Przedstawione przykłady współczesnego funkcjonowania zabytków architektury obronnej pozwalają na wysnucie następujących wniosków:

- efektywne zagospodarowanie i użytkowanie zabytków architektury obronnej jest silnie uzależnione od konkurencji innych nieruchomości, w szczególności o charakterze zabytkowym (nie udostępniony Fort św. Benedykta w słynącym z licznych zabytków Krakowie w porównaniu z wykorzystaniem niemal w pełni możliwości użytkowania Twierdzy Boyen w pozbawionym „zabytkowej konkurencji” Giżycku),
- znaczący wpływ na wartość dzieł obronnych wywierają wartości nieruchomości otaczających (bliskość centrum aglomeracji wymusza efektywne zagospodarowanie i tym samym wzrost wartości zabytków obronnych, pomimo trudności z ich adaptacją),
- ulepszeniu warsztatu rzeczoznawcy majątkowego może posłużyć poprzedzenie przyjęcia koncepcji wyceny określonego zabytku architektury obronnej rozpoznaniem możliwości jego udostępnienia społeczeństwu,
- trafność oszacowania wartości dzieła obronnego w przeważającej mierze uzależniona jest od właściwej oceny realnego popytu na realizowane lub przewidywane funkcje w ramach rozpoznanego zakresu udostępnienia nieruchomości zabytkowej.

Podkreślić trzeba, iż w całym toku rozważań o wartości pieniężnej dzieła obronnego rzeczoznawca majątkowy związany jest wskazaniem konserwatora zabytków w zakresie konserwacji, adaptacji i dopuszczonych sposobów korzystania z zabytku. □



CZY SYMETRIA PODNOSI WARTOŚĆ?

Lech Tarnawski

Motto:

*Piękno w budowlach polega na relacjach,
wyrażających się w liczbach
ustalonych przez prawa.*

Charles Etienne Briseux

Komponowanie jest czynnością towarzyszącą twórcom muzyki i sztuk plastycznych. Chętnie używamy tego określenia w bardziej codziennych czynnościach, chociażby przy układaniu kwiatowych bukietów lub nakrywaniu stołu przy uroczystych okazjach. Używając określenia „kompozycja”, chcemy podkreślić walor, jakim jest wyróżnianie się z otoczenia lub codzienności poprzez swoistą niezwykłość, szczególność.

Rzeczoznawca majątkowy, jeżeli zechce uwzględnić walor wyróżniania się nieruchomości w swoim dziele (operacje szacunkowym), powinien mieć świadomość wchodzenia w rolę nie tylko biernego odbiorcy, ale również krytyka dysponującego „szkieletem i miarką” w trakcie rozpoznania i oceny kompozycji.



Plac Vendôme w Paryżu – wieloosiowy plac z symetrycznymi elewacjami

Jeśli dusza nie otrzymała wykształcenia, to zadowala się przyjemnością pochodzącą z prostych wrażeń; jeśli natomiast została oświecona przez reguły, to ocenia również przyjemność mającą źródło w badaniu i dyskusji – chciałoby się przytoczyć za C. E. Briseux.

Każdy absolwent wydziału architektury wynosi z uczelni wiedzę o dokonaniach swoich wielkich poprzedników, wynosi też instrumentarium przydatne w procesie tworzenia kompozycji. Częstką tej wiedzy chciałbym podzielić się w niniejszym szkicu.

Architekt posługuje się w swojej pracy zespołem warunków, które można określić mianem wytycznych charakteryzujących się stałymi i powszechnymi zasadami. Są to wytyczne: formalne, funkcjonalne i konstrukcyjne. Harmonijne zastosowanie i wykorzystanie tych wytycznych jest dążeniem do doskonałości rodzącej odczucie piękna.



Budynek wiejski – osiowa elewacja – piękno w skromności

Kanon piękna jest zmienny w czasie, tak jak zmienne są nastawienia – dzięki zmienności nastawień rodzą się w sztuce nowe style. Analitycy, krytycy, historycy sztuki precyzyjnie opisują i „szufladkują” dzieła. Czy tak rozległa wiedza jest przydatna rzeczoznawcom majątkowym do codziennej pracy? Zapewne nie. Przy wycenie skomplikowanych obiektów pod względem rozbudowanej formy i bogatego wystroju można zaprosić do zespołu znawcę problemu. Przy codziennej wycenie obiektów warto posługiwać się adekwatnymi określeniami elementów wystroju elewacji, sposobu podziału płaszczyzn ścian, użytych wyróżników podkreślających ważność wybranych części budynku.

Jednym z najważniejszych zagadnień w kompozycji jest symetria. Teoria kompozycji operuje pojęciami formy spójnej i formy swobodnej, formy silnej i formy słabej. Symetrię umiścimy wśród form spójnych, form silnych. Juliusz Żurawski w swojej znakomitej pracy „O budowie formy architektonicznej” stwierdził: *dobitność symetrii czyni uformowania tak spójnymi, że komponowanie odbywa się jakby odruchowo.* Symetria jest postrzegana jako wyróżnik formy nie tylko skomponowanej przez człowieka. Jeżeli rozejrzemy się uważnie wokół, to świat przyrody dostarczy nam licznych przykładów

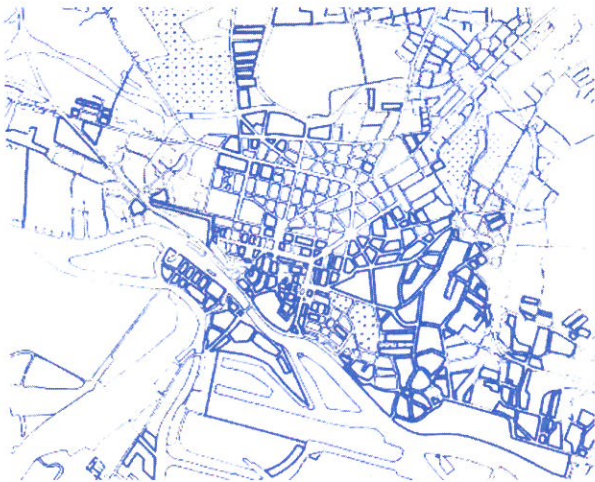


symetrii: kwiaty, skrzydła motyli, symetryczne kształty, symetryczny rozkład kolorów. Formy symetryczne jako formy silnie wyróżniają się wśród otoczenia. Odmrotnie – tam, gdzie niezbędne jest odwrócenie uwagi, wtopienie się w tło, przyjęcie „barw ochronnych” raczej symetrii nie spotkamy.

Urbanistyka i architektura jest przepełniona przykładami zastosowania symetrii. Układ osiowy to podstawowy kanon geometrycznej kompozycji urbanistycznej.

Zasada osi widokowej, której wyróżnikiem są punkty skrajne (np. wieże budowli, charakterystyczne elementy krajobrazu), pozwala orientować się w przestrzeni, ustalać hierarchię miejsca, a w konsekwencji przypisywać cenność lokalizacji. W wielu zespołach osadniczych wykorzystano oś symetrii do skomponowania ważnych alei, placów, parków.

Szczecin jest miastem, w którym można odkryć znakomite rozwiązania osiowe – powstałe w II poł. XIX w. nowe miasto oparte jest na planie gwiaździstym. W pręźnie rozwijającym się mieście występuje duże zapotrzebowanie na wiele dobrze zlokalizowanych działek. Urbanistyczne założenia osiowe (wielokątne place) są dobrą odpowiedzią na to zapotrzebowanie.

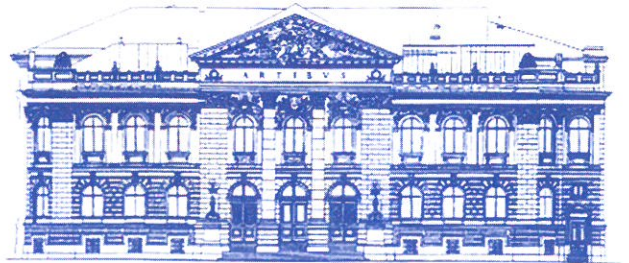


Plan Szczecina – wieloosiowy układ miasta gwiaździstego

Warszawa aktualnie przeżywa boom inwestycyjny. Ciekawe informacje mogłyby przynieść odpowiedź na pytanie, czy duże współczesne miasto oferuje najdroższe lokalizacje na układach osiowych. W licznych przypadkach porządek kompozycji urbanistycznej wywierał piętno na kompozycję budynków.

Spacerując ulicami miast, podnieśmy wzrok powyżej witryn sklepowych – jakież tam jest nieprzebrane bogactwo detali architektonicznych. Wyobraźmy sobie problem XIX-wiecznego projektanta kolejnej kamienicy przy ul. Piotrkowskiej w Łodzi. Oto 4 kilometry działek budowlanych, których właścicielami stają się posiadacze szybko rosnących fortun, a każdy chce się wyróżnić swoją siedzibą. Naturalną konsekwencją jest stosowanie silnej formy kompozycyjnej – symetrii wzmocnionej bogatym detalem. Stopniowanie tej zasady doprowadziło do przepychu zdobniczego, a wszystko po to, by podkreślić wagę miejsca, jego znaczenie, jego cenność.

Często jesteśmy zachwyceni urokiem domów małowieloletnich, budynków wiejskich – doszukując się źródeł urody, wielokrotnie stwierdzimy, że wrażenie to uzyskano dzięki symetrii połączy dachowych, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych.



Warszawa, Pałac Rzeczypospolitej – osiowa kompozycja elewacji – bogactwo detalu architektonicznego

Współczesne realizacje również operują symetrią. Jest to kompozycja szczególnie chętnie stosowana w budynkach bankowych. Jeżeli przypomnimy sobie, że symetria to forma spoista, forma silna – łatwo zrozumiemy, iż mamy idealny wyróżnik dla świątyni pieniądza.

Przystępując do kolejnej wyceny, przyjrzyjmy się z nieco większą uwagą kompozycji obiektów. Może mają w sobie „coś”, co nie jest banalne, co jest wyróżnikiem wynikającym z celowej kompozycji. Jeżeli dostrzeżemy cechy wyróżniające, spróbujemy je zidentyfikować i nazwać, opisać, sfotografować. Dodajmy szczyptę koloru do naszej rzeczowej opinii.

Kolejnym krokiem niech będzie uwzględnienie tej cechy w wycenie, choćby przez dodanie dyskretnego parametru nazwanego np. „wystrój elewacji” lub „atrakcyjność architektoniczna”, a może „stylowość obiektu”.

Oczywiście, że namnożymy sobie kłopotów, bo trzeba bazę obiektów porównawczych obdarować odpowiednią charakterystyką. Ale jeśli będziemy konsekwentnie zbierać informacje do naszego banku danych, w którymś momencie zbiór ten może już pozwolić na uwzględnienie piękna obiektu w jego wartości rynkowej. Na dobry początek zachęcam do dodania kilku słów opisujących walory kompozycyjne wycenianej nieruchomości, co raczej wzmocni nasz autorytet jako rzeczoznawcy majątkowego, który przecież powinien pięknie wyróżniać się wśród wyceniaczy środków trwałych z grupy „budynki i budowle”.

Nie jest moim celem dostarczenie na biurko rzeczoznawcy przysłowiowego „szkiełka i miarki”. Natomiast moim pragnieniem jest zachęcenie do dyskusji i wymiany doświadczeń oraz wzbogacenie naszego warsztatu poprzez uczestnictwo w takich wydarzeniach, jak np. krakowskie studium rzeczoznawstwa nieruchomości zabytkowych. □

Lech Tarnawski jest architektem i rzeczoznawcą majątkowym upr. nr 1164.



POLEMIKA WOKÓŁ STANDARDU WYCENY NIERUCHOMOŚCI PODEJŚCIEM DOCHODOWYM

Ewa Kucharska-Stasiak

Podejście dochodowe należy z pewnością do najtrudniejszych w procesie określania wartości. Złożyło się na to wiele przyczyn. Metodycznie było ono w Polsce najslabiej opracowane, w procesie kształcenia rzeczoznawców majątkowych niewielką rolę przyznano zagadnieniom ekonomicznym i finansowym (co zdecydowanie odróżnia profil naszego kształcenia od profilu brytyjskiego, gdzie rzeczoznawca ma wykształcenie wybitnie ekonomiczne). Ponadto w Polsce zastosowano metodykę wyceny przedsiębiorstwa do wyceny nieruchomości, nie dostrzegając i nie rozumiejąc odmienności przedmiotu wyceny.

Standard III.6 miał na celu uporządkowanie generalnych zasad, które stanowią pryncypia wyceny również w innych krajach. Nie zamyka on oczywiście dyskusji nad podejściem dochodowym, bo takie dyskusje trwają na całym świecie. Dyskusje te powinny się toczyć nad rozwojem metod i technik wyceny, szczególnie takich rozwiązań, które uwzględniają realia polskiego rynku nieruchomości.

Nie dziwi mnie wobec tego fakt, że pojawiają się głosy polemiczne. Dziwi mnie natomiast ton tej polemiki, a także jej zakres. Z polemiką tą spotykam się często na sali wykładowej. Czasami przekształca się ona w agresję.¹

Bardzo krytyczny okazał się również artykuł napisany przez prof. Żaka, opublikowany na łamach „Rzeczoznawcy Małopolskiego” z 1998 r. (nr 3-4). Artykuł ten został przedrukowany również w „Wycenie nieruchomości” (Wacetob, nr 25). Autor nie kwestionuje zasad naliczania dochodu generowanego przez nieruchomość (ta część standardu kwestionowana jest w Polsce północnej i zachodniej). Uwagi dotyczą wielu innych aspektów standardu i dlatego wymagają komentarza. Można wyraźnie podzielić je na dwie grupy. Grupa pierwsza wykracza poza regulacje zawarte w standardzie, zawierając polemikę z dotychczasowymi osiągnięciami teorii wyceny podejściem dochodowym w Polsce. Grupa druga dotyczy sformułowań zawartych w samym standardzie.

Przykładowo, w pierwszej grupie uwag prof. Żak zgłasza zastrzeżenia dotyczące:

- klasyfikacji – wyróżnienia podejść, a w ramach podejścia dochodowego dwóch metod: metody inwestycyjnej i metody zysków; w ramach metod wyróżnienie techniki kapitalizacji brutto i netto,
- nazewnictwa – strumienie pieniężne a przepływy pieniężne.

W drugiej grupie uwag profesor zgłasza zastrzeżenia dotyczące np. przedmiotu wyceny: czy przedmiotem wyceny

jest nieruchomość czy prawa do nieruchomości? Wątpliwości jego budzi pojęcie wartości indywidualnej, a także celowość jej definiowania. Czy te zarzuty są słuszne?

Autor polemiki nie rozumie sformułowania użytego w standardzie, że w podejściu dochodowym wyceniamy prawa do osiągania dochodu przez właściciela nieruchomości. Píše: „Trudno zrozumieć to sformułowanie, bo co to jest prawo do osiągania dochodu?”

Nigdy nie sądziłam, że sformułowanie to może budzić czyjaśkolwiek wątpliwość, bowiem cóż jest towarem na rynku nieruchomości? Nieruchomość czy prawo do tej nieruchomości? Oczywiście – prawo do niej. Żaden uczestnik rynku nie kupuje gruntu i go nie przenosi, immanentną cechą nieruchomości jest bowiem stałość w miejscu. Dlatego też przedmiotem wyceny są prawa do nieruchomości, a w podejściu dochodowym prawa do osiągania przez właściciela dochodu z nieruchomości. Właściciel nieruchomości może nie korzystać z tego prawa i sam użytkować nieruchomość. Na marginesie, jestem ciekawa, jak pan profesor, nie rozumiejąc powyższego stwierdzenia, wyceniłby (a może wycenia?) nieruchomość, która tylko częściowo jest wynajęta, ponieważ resztę powierzchni użytkuje sam właściciel?

Odwołam się do fachowej literatury. W amerykańskim podręczniku wyceny wydanym przez Appraisal Institute czytamy:

„A market value appraisal is always a valuation of specified rights in the subject property, not the physical real estate. The specified property rights can be the fee simple estate, the estate subject to a lease or mortgage, or some other interest in the real estate”.² Powyższe oznacza, że szacunek wartości rynkowej zawsze stanowi wycenę określonych praw do przedmiotowej nieruchomości, a nie fizycznej nieruchomości. Określonymi prawami własności mogą być: pełne prawo własności, prawo obciążone dzierżawą lub hipoteką albo jakieś inne udziały prawne w nieruchomości.

Na wycenę praw do nieruchomości wskazuje również wielu innych autorów, m.in. Ch. B. Akerson i R. F. Williamson oraz S. M. Chappell.³

Pan profesor powątpiewa również, czy na Zachodzie wyróżnia się podejścia w procesie wyceny, píše bowiem: „do początku bieżącego roku mieliśmy trójstopniową gradację sposobów wyceny (podejście, metoda, technika). Chyba jedyni w świecie. Bardzo proszę. «Wszak Polacy nie gęsi»”.

Zachodnia metodyka wyceny wyróżnia trzy podejścia do określania wartości – w końcu XIX wieku rozpoznał je czołowy ekonomista tamtego okresu Alfred Marshall.⁴ Do dnia dzi-



siejszego są one stosowane przez współczesnych rzeczoznawców. W metodyce wyceny, szczególnie w literaturze amerykańskiej, autorzy odwołują się do podejść w określaniu wartości.⁵ Jedyną różnicą, to utożsamienie podejścia do określania wartości z podejściem do wyceny w metodyce polskiej. Jako pierwsi zrobili to chyba autorzy „Tymczasowych zasad wyceny nieruchomości” wydanych przez Ministerstwo Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej w 1994 r. Powtórzył je później ustawodawca w 1995 r. w Zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 1.03.1995 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (M.P. nr 13 z 1995 r. poz. 163).

Metodyka zachodnia wyróżnia m.in. metodę inwestycyjną (investment method) i metodę dochodową (profits method), nazwaną w Polsce metodą zysków. Jako ekonomista nigdy się nie zgadzałam z przetłumaczeniem terminu „profits method” na metodę zysków, podobnie jak nie zgadzam się z nazwą „podejście kosztowe”. Nigdy nie wyceniamy nieruchomości na podstawie zysku, tylko na podstawie dochodu, jaki właściciel uzyskuje z nieruchomości. Podobnie ekonomista odróżnia pojęcie „kosztu” od „nakładu”. W podejściu nazwanym w Polsce „podejściem kosztowym” przedmiotem szacunku są nakłady, a nie koszt. Jednakże powyższa terminologia, podobnie jak termin „strumień pieniężny”, użyta została wiele lat wcześniej – w przywoływanych już wcześniej „Tymczasowych zasadach wyceny nieruchomości”, a także w zarządzeniu z 1995 r. Na etapie formułowania Rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 98 z 1998 r.) było za późno, by zmienić nazwę „metody zysków” na proponowaną przeze mnie „metodę dochodów właściciela”. Terminologia ta stała się bowiem obowiązująca na naszym obszarze, który posługuje się dość specyficznym nazewnictwem.

Specyfika ta wynika z interdyscyplinarności wiedzy – do prac nad wyceną włączyli się przedstawiciele wielu zawodów, którzy dość swobodnie zinterpretowali poszczególne kategorie. Ale to nie nazewnictwo spowodowało wiele szkody na obszarze polskiej wyceny, ale podręczniki, które posługiwały się i posługują kategorią zysku (a więc przychodem pomniejszonym o koszty uzyskania przychodu, w tym odpisy amortyzacyjne, koszt kredytu i podatek dochodowy). Okazuje się, że nie nazewnictwo jest tu najważniejsze, ale to, co rozumiemy pod tymi pojęciami.

W omawianym artykule profesor zadaje pytanie: może podział na metodę inwestycyjną i zysków jest zbędny? Tak postawione pytanie nie jest zasadne. Metodę zysków zastosujemy do szacowania nieruchomości, które rzadko stanowią przedmiot obrotu na rynku (co nie oznacza, że nie funkcjonują na tym rynku, co budzi niezrozumienie profesora). Z uwagi na ich specyfikę, brak porównywalności z innymi nieruchomościami, nie zastosujemy podejścia porównawczego (np. do wyceny centrum handlowego). Jednocześnie ich użytkownicy rozliczają się z właścicielem nieruchomości na podstawie tzw.

czynszu udziałowego. Można przytoczyć już wiele przykładów (również w naszym kraju), gdzie pojawia się taki sposób rozliczenia. A więc nie tylko znana na zachodzie klasyfikacja, ale także praktyka polska w pełni uzasadnia wprowadzenie tej metody. Pod zupełnie niewłaściwy adres kieruje profesor uwagi dotyczące rozbieżności zapisów standardu z treściami zawartymi w „Państwowych uprawnieniach zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości”, wydanych w 1996 r. przez MGPiB.

W opisanej relacji profesor przytacza jedną pozycję literatury zachodniej poświęconą wycenie. W literaturze, którą osobiście posiadam (a jest ona bogata), autorzy odwołują się do dochodu brutto i netto. Odsyłam profesora do podręczników następujących autorów: Ch. B. Akerson⁶, M. R. Williams, W. L. Ventolo⁷, J. Cz. Siegel, J. K. Shirm, S. W. Hartman⁸. Możliwość posługiwania się dochodami brutto i netto umożliwia wyróżnienie dwóch technik kapitalizacji prostej. Zasadność ich stosowania w Polsce nie wynika tylko z faktu, że w innych krajach metodyka wyceny – preferując dochód netto z nieruchomości – posilkuje się również dochodem brutto. Wycena zawsze powinna odwzorowywać rynek i możliwość uzyskania informacji z tego rynku. W warunkach polskich, gdzie rynek jest niewspółmiernie mniej przejrzysty niż rynek brytyjski czy amerykański, rzeczoznawca często ma utrudniony dostęp do uzyskania informacji o dochodzie netto nieruchomości, które były przedmiotem transakcji. Ten fakt miał dominujące znaczenie dla utrzymania w standardzie podziału na dwie techniki. Wyróżnienie tych technik nie wprowadza, jak to ujmuje profesor, „zagmatwania”. Odzworowuje istotę wyceny, jaka występuje w innych krajach, a jednocześnie umożliwia posługiwanie się techniką kapitalizacji prostej w warunkach rynku tak mało przejrzystego, jakim jest rynek polski.

Czytając polemiczny artykuł, mam wrażenie, że jego autor usilnie starał się nie rozumieć jego istoty. Ujawnia się to w zdaniu: „w metodzie inwestycyjnej dominuje rynek, w metodzie zysków występuje – z definicji – działań rynku drastyczny niedostatek. Stąd rozróżnienie metod. Stąd też zagmatwanie, które pojawiło się w naszym standardzie. Stawiam więc ostrożnie – na razie – pytanie: określenie wartości rynkowej bez udziału rynku? Do tego sprowadza się metoda zysków?”

Poszukując odpowiedzi na tak postawione pytanie, można jedynie zaprzeczyć – metoda zysków również wykorzystuje informacje rynkowe. Ale na rynek składa się wiele elementów, a mianowicie: popyt, podaż i cena. Elementy te wymagają oddzielnej analizy dla rynku lokat i dla rynku najmu. Cena nie oznacza tylko ceny transakcyjnej, na poziomie której zawarta została transakcja, cena oznacza również stawkę czynszu, za jaki (na rynku najmu) wynajęta została nieruchomość. I to właśnie dostęp do tej informacji rynkowej staje się szczególnie trudny przy wycenie niektórych, specyficznych nieruchomości, jak np. restauracji czy powierzchni handlowych. Przy wycenie tego rodzaju nieruchomości nie zawsze wystę-



puje stawka czynszu, lecz dochód z nieruchomości wyznaczony jest jako procentowy udział w dochodach osiąganych przez użytkownika.

W procesie wyceny bezcelowym jest tworzenie instrukcji wyceny. Każda próba stworzenia takiej instrukcji świadczy o niezrozumieniu procesu szacowania. Standard nie może być instrukcją. Dlatego też technice dyskontowania strumieni pieniężnych (jeszcze raz przypominam termin użyty w 1995 r. w zarządzeniu MGPIB) nie poświęcono zbyt wiele miejsca. Różnica pomiędzy dwiema technikami sprowadza się głównie do dochodu. W technice kapitalizacji prostej dochód jest na stałym, a w technice DCF na zmiennym poziomie. Pod względem matematycznym konstrukcja jest identyczna – współczynnik kapitalizacji jest sumą współczynników dyskontowych (stąd też na obszarze matematyki finansowej nazywany jest współczynnikiem łącznego dyskonta). Dalsza różnica pomiędzy technikami (rozróżnienie stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej) stanowi tylko następstwo założenia dotyczącego stałości czy zmienności dochodów.

Ze zdziwieniem czytam na stronie 20 „Rzeczoznawcy Małopolskiego” wątpliwości pana profesora dotyczące współczynnika kapitalizacji. Nie rozumie on definicji współczynnika, ponieważ w technice kapitalizacji prostej utożsamia dochód z dochodem jednorocznym (pisze: „w technice kapitalizacji prostej ograniczamy się do okresu jednego roku, jaki okres odzwierciedla współczynnik kapitalizacji?”). W zaprezentowanym sposobie rozumowania został popełniony podstawowy błąd. W technice kapitalizacji prostej – zgodnie z metodyką brytyjską – posługujemy się strumieniem dochodu, a nie dochodem jednorocznym. Bardzo bogata literatura zachodnia nazywa stopę kapitalizacji „stopą wszelkiego rodzaju ryzyka” (all risk yield). Odzworowuje ona ryzyko najemcy, ryzyko lokalizacji, ryzyko zmienności dochodu. Niezrozumienie tego oznacza niezrozumienie wyceny.

Standard, co jeszcze raz podkreślam, nie może być instrukcją i nie powinien zagłębiać się w szczegóły. Ten fakt również zadecydował, że przy definicji stopy dyskontowej nie ma podanej formuły na jej obliczenie. Jest to wymagana stopa zwrotu przez inwestorów, musi ona odzworowywać sposób myślenia typowych inwestorów. I znowu odwołuję się do literatury światowej, w której autorzy (nazwiska uznane na świecie) podważają zastosowanie wzoru Z. Fishera na obliczanie stopy dyskontowej na obszarze rynku nieruchomości. Takie rozważania muszą być przedmiotem wykładu prowadzonego z podejścia dochodowego, a także sformułowań zawartych w podręcznikach, a nie na obszarze standardu.

W kolejnej części swojej polemiki profesor krytycznie odnosi się do definicji zawartych w komentarzu do standardu. Pisze „wątpliwość, czy aż może nawet zdumienie, budzi pojawienie się w komentarzu nowego terminu – wartość indywidualna (inwestycyjna)”.

Włączenie terminu wartości indywidualnej uważam za jedno z największych osiągnięć standardu. To właśnie brak rozróżnienia wartości rynkowej i wartości indywidualnej stał

się powodem błędów popełnionych w procesie wyceny – odliczania amortyzacji, kosztu kredytu i podatku dochodowego na etapie naliczania dochodu generowanego przez nieruchomość, mylenie wyceny podmiotu z wyceną przedmiotu, sformułowań w operatach szacunkowych typu: „Inwestor przyjmuje, że stopa kapitalizacji wynosi x%”. Wprowadzenie tej kategorii stanowi podstawę odróżnienia wyceny od oceny, czyli analizy przedsięwzięcia inwestycyjnego. Cały krytyczny akapit udowadnia brak odróżnienia tych kategorii, a co gorsze – w dalszym ciągu brak poczucia zagrożenia, jakie powstało na obszarze wyceny w Polsce w związku z ich utożsamianiem. Pomylenie obu kategorii wytknęli Polakom Brytyjczycy (m.in. prof. D. Mackmin na Kongresie Światowym w Warszawie), a także Niemcy. Użyte w standardzie sformułowanie, że „...wartość indywidualna nie może stanowić podstawy określenia wartości nieruchomości” stanowi nawiązanie do Europejskich Standardów Wyceny Nieruchomości. W rozdziale 8 Standardów, zatytułowanym „Oszacowanie i wyceny nierynkowe”, czytamy: „istnieje ryzyko pomieszczenia pojęć «wartość» (ang. value) i „wartość indywidualna” (ang. worth). W wycenie nieruchomości, by uniknąć wprowadzenia odbiorcy w błąd, dobrym zwyczajem jest posługiwanie się wyłącznie terminem «wartość» dla wyrażenia obiektywnie ustalonej wartości wymiennej w danym momencie, natomiast terminem «wartość indywidualna» w kontekście wartości użytkowej”.⁹

Właśnie ta myśl wiernie została oddana w standardzie. Standard nie może rozrosnąć się do rozmiarów podręcznika, w którym wyjaśniać będziemy różnicę pomiędzy wyceną a oceną. Różnicę tę ujawnia szereg pozycji książkowych.¹⁰ Ponieważ nie mamy standardu dla wycen nierynkowych, pilna potrzeba ich odróżnienia spowodowała włączenie kategorii wartości indywidualnej chociaż do komentarza.

W świetle użytych przez prof. M. Żaka sformułowań typu: sentencja komiczna, brak elegancji, brak kosmetyki, dziwnie trochę brzmi zakończenie artykułu: „czy przedstawione tu uwagi i wątpliwości deprecjonują Standard III.6? W żadnym wypadku! Potwierdza się jedynie znana prawda, że «lepsze jest wrogiem dobrego»” i dalej czytamy: „Raz jeszcze gratuluję P.T. Autorom Standardu III.6, dziękując za już i prosząc o jeszcze”.

Próbuję udowodnić, dlaczego liście drzew latem są zielone. Napawa mnie to zdziwieniem i smutkiem, ponieważ większość stwierdzeń zawartych w standardzie była dla mnie zrozumiała już na początku lat 90., kiedy to ukończyłam kurs zorganizowany przez PSI (kurs ten, notabene, ukończył również prof. M. Zak). Moje poszukiwania literatury miały mi udowodnić, dlaczego została przyjęta taka koncepcja wyceny i w jakim kierunku ona ewoluuje.

Z satysfakcją chciałabym poinformować czytelników, że standard III.6 został zaopiniowany przez prof. D. Mackmina. Prof. D. Mackmin, światowy autorytet w zakresie wyceny, przygotował bardzo rzetelną opinię, obejmującą cztery strony uwag, które w dalszej części pracy nad standardem chcia-

łabym uwzględnić. Ale żadna z nich nie pokrywa się z zarzutami, które pod adresem standardu zgłaszają rzesze rzeczoznawców w Polsce, w tym również prof. M. Żak. Nie ma żadnej wątpliwości, że w procesie wyceny, wyznaczając dochód, zarówno w technice kapitalizacji prostej, jak i w technice dyskontowych strumieni pieniężnych, nie wolno odejmować amortyzacji, kosztu kredytu i podatku dochodowego. Nie ma również wątpliwości, że przedmiotem wyceny są prawa do nieruchomości. Prof. D. Mackmin proponuje, by wyraźnie zaznaczyć, że standard odnosi się do wyceny praw do nieruchomości trwających w nieskończoność (własność) lub prawie w nieskończoność (użytkowanie wieczyste). Zaleca też, by uwypuklić różnicę pomiędzy wyceną a określeniem wartości indywidualnej. Píše bowiem, że punkt 3.5 standardu określający procedurę postępowania przy ustalaniu udziału właściciela nieruchomości w dochodzie netto użytkownika powinien być poprawiony w sposób, który zapewni, że „rzeczoznawcy nie użyją danych liczbowych użytkownika, które mogą odzwierciedlać jego osobistą dobrą sławę, upusty uzyskiwane przez niego od dostawców oraz zawyżone zyski, jeżeli jest to interes rodzinny i pracownicy (rodzina) nie otrzymują pensji rynkowych. Tak więc:

- przy wykonywaniu powyższych obliczeń rzeczoznawca zbada faktyczne zyski i wydatki, trend w okresie 3-5-letnim oraz pominię nadwyżki dochodów związane z dobrą sławą konkretnego użytkownika, jak również pominię nadwyżki (obniżki) w wydatkach, związane bezpośrednio z metodą prowadzenia interesu przez konkretnego użytkownika. W ten sposób określi się dochód właściciela jako wynik typowej działalności użytkownika (lub właściciela, jeżeli jest on równocześnie użytkownikiem, a ma wynik działalności konkretnego użytkownika);
- określony dochód właściciela reprezentuje poziom rocznego czynszu, na którego płacenie stać typowego użytkownika, aby zapewnić sobie korzystanie z danej nieru-

chomości, która przyniesie określony poziom przy użyciu współczynnika kapitalizacji wziętego z czynszu”.

Powyższe uwagi dowodzą, że, po pierwsze, nie wolno rezygnować w polskiej metodyce wyceny z metody zysków, po drugie – w metodzie tej, podobnie jak w metodzie inwestycyjnej, nie zabraknie rynku, czego tak bardzo obawia się prof. M. Żak.

Pan prof. D. Mackmin nie kwestionuje podanej definicji współczynnika kapitalizacji. Píše, że odzwierciedla on „okres, w którym kapitał wydany na zakup nieruchomości zwróci się poprzez generowany dochód (okres zwrotu kapitału)”.

Prowadząc dalsze rozważania nad współczynnikiem kapitalizacji, potwierdza istnienie techniki kapitalizacji brutto i netto. Píše bowiem: „Współczynnik kapitalizacji określa się poprzez analizę rynku nieruchomości podobnych; reprezentuje on stosunek pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości a dochodem generowanym przez tę nieruchomość (dochód brutto dla kapitalizacji dochodu brutto, dochód netto dla kapitalizacji dochodu netto)”.

Polska metodyka wyceny musi być spójna z podstawowymi założeniami metodyki światowej. Jednocześnie musi zachować pewną odmienną, ale wynikającą z odmienności wiązki praw do nieruchomości. Inaczej bowiem, gdyby standard odzworowywał wyobrażenia wielu rzeczoznawców, w tym, niestety, również autorów niektórych podręczników, wykładowców, a także członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, żaden ze sposobów szacunkowych nie byłby przyjęty przez zachodniego zleceniodawcę, którym jest inwestor czy bank udzielający kredytu. Trudno wyobrazić sobie sytuację polskich rzeczoznawców, zatrudnionych w zachodnich firmach konsultingowych, gdyby koncepcje te włączone były do standardu. Pracownicy ci nie mogliby wyceniać. Pamiętajmy bowiem, że standard jest prawem, a prawa należy przestrzegać. Zleceniodawcy nie przyjęliby tych operatów.

Uważam, że niedobrym zjawiskiem jest spokój, z jakim pracownicy tych firm przyglądają się rozwiązaniom przy-





nowanym na obszarze polskiej metodyki wyceny (dotyczy to nie tylko podejścia dochodowego). Za chwilę, gdy standardy obejmą również inne metody wyceny, metodyka ta stanie się prawem, uniemożliwiając im wycenę dla zachodniego zleceniodawcy.

Za dobrą praktykę uważam natomiast recenzowanie standardów przez uznane autorytety światowe. Każdy kolejny standard powinien być poddany takiej opinii. Za przesłanie (na moją prośbę) standardu III.6 do zaopiniowania składam serdeczne podziękowania Prezydentowi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, panu A. Kalusowi.

Metodyki wyceny według standardów zachodnich można nauczyć się w Polsce na licznych kursach, m.in. w ramach szkolenia prowadzonego przez IREM (moduł „Zarządzanie finansami w nieruchomościach”), gdzie w przejrzysty sposób przedstawiony jest proces wyceny podejściem dochodowym. Również na dwudniowym szkoleniu dla sektora bankowego pt. „Europejskie rynki nieruchomości i ich metody wyceny” brytyjski rzeczoznawca Keith Sutton na pytanie przedstawiciela banku (przyzwyczajonego przez polskich rzeczoznawców do mylnej procedury wyznaczania dochodu), dlaczego nie odjął podatku dochodowego, stwierdził: w procesie wyceny na świecie nie odejmuje się podatku dochodowego. Wskazał na konieczność odróżnienia wyceny od analizy. Wynika z tego, że niedługo lepsi na obszarze wyceny będą zarządcy, pośrednicy i bankowcy od tych, którzy zgodnie z prawem tę wycenę powinni przeprowadzić.

Osoby, które chcą pogłębić wiedzę z zakresu wycen nieruchomości, odsyłam do bogatej zachodniej literatury. Warunkiem zrozumienia tej literatury jest znajomość wielu kategorii ekonomicznych. Wtedy czytelnik nie będzie miał wątpliwości, na czym polega różnica w wycenie i analizie, jaka jest różnica pomiędzy kategorią ekonomiczną i finansową. Oczywiście, w Polsce nie jest to łatwe, gdyż ekonomiści i finansiści w procesie tworzenia metodyki zostali zupełnie pominięci (wyrazem tego jest chociażby skład Komisji Kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości). □

Przypisy

1. Taka sytuacja wystąpiła na spotkaniu z członkami Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych we Wrocławiu, gdzie dwaj jego uczestnicy tonem, jakiego nie powinni użyć w stosunku do wykładowcy, a tym bardziej wykładowcy kobiety, zarzucili mi, że mówię głupstwa – stwierdzam bowiem, że w procesie wyceny należy uwzględnić prawa ciążące na nieruchomości. Dlaczego nie uwzględniłam ustawy o rachunkowości i ustaw podatkowych? Słyszac to, zadawałam sobie pytanie: kto uczył te osoby wyceny? Na jakie straty narażają tacy rzeczoznawcy zbywających, w tym również gminę i Skarb Państwa, pomniejszając dochód generowany przez nieruchomość o amortyzację, koszt kredytu i podatek dochodowy?
2. *The Appraisal of Real Estate*, Appraisal Institute, Chicago, Illinois, 1992, s. 14.

3. Por. Ch. B. Akerson, *Capitalization Theory and Techniques*, Appraisal Institute, Chicago, 1993, s. 4; R. F. Williamson, S. M. Chappell, *Taxation of Income – Producing Property, what w the appropriate Property Right to Value?*, *The Appraisal Journal*, April 1997.
4. Por. A. Marshall, *Zasady ekonomiki*, T. A. Wyd. M. Arcta, Warszawa 1925 r.
5. Por. m.in. *The Appraisal of Real Estate*, op. cit., J. Dasso, A. A. Ring, *Real Estate Principles and Practices*, Prentice Hall, Inc., c. New Jersey, 1977.
6. Ch. B. Akerson, *Capitalization Theory and Techniques*, op. cit.
7. M. R. Williams, W. L. Ventolo, *Fundamentals of Real Estate Appraisal*, 6-th Edition, Real Estate Education Company, s. 263.
8. J. Cz. Siegel, J. K. Shim, J. W. Hartman, *Przewodnik po finansach*, PWN, Warszawa 1995.
9. P. Champness, *Approved European Property Valuation Standards*, Commissioned by TEGOVA, The European Group of Valuers Associations, 1997.
10. Por. m.in. J. P. Friedman, N. Ordway, *Income Property Appraisal and Analysis*, Prentice Hall, New Jersey, 1992; A. Baum, N. Crosby, *Property Investment Appraisal*, Routledge, London and New York, 1988; *Investowanie w nieruchomości*, praca zbiorowa pod kier. E. Kucharskiej-Stasiak, Instytut Nieruchomości Valor, Łódź 1999.

Bibliografia

1. Baum A., Crosby N., *Property Investment Appraisal*, Routledge, London and New York, 1988.
2. Boyd T., *Property DCFs-What, Why, When, How but*, *The Valuer and Land Economist*, 1995, August.
3. Champness P., *Approved European Property Valuation Standards*, Commissioned by TEGOVA, The European Group of Valuers Associations, 1997.
4. Dasso J., Ring A. A., *Real Estate, Principles and Practices*, Prentice Hall, Inc. New Jersey 1989.
5. Fraser W. D., *Principles of Property Investment and Pricing*, Mackmillan Press LTD, 1993.
6. Friedman J. P., Ordway N., *Income Property Appraisal and Analysis*, Prentice Hall, New Jersey, 1992.
7. Jaffe A. J., Sirmans C. F., *Fundamentals of Real Estate Investment*, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey, 1989.
8. Magree D., *Preting the DCF*, *The Valuer and Land Economist*, 1995, August.
9. North L. W., *The Discounted Cash Flow Concept*, *The Valuer*, 1985, Vol. 26, No 2.
10. Ragan P., *Anatomy of Real Estate Pricing and Real Estate Valuation Processes*, *The Valuer and Land Economist*, February 1994.
11. Scarlett, *Property Valuation, The 5 Methods*, E&FN SPON, 1996.
12. *The Appraisal of Real Estate*, Appraisal Institute, Chicago, Illinois, 1992.
13. Williams R. M., Ventolo W. L., *Fundamentals of Real Estate Appraisal*, Real Estate Education Company, 1994.



UWAGI PROF. DAVIDA MACKMINA DO POLSKIEGO STANDARDU WYCENY NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA DOCHODOWEGO (Standard III.6)

tłumaczenie i opracowanie Magdalena Habdas

Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w listopadzie 1998 r. zawierają standard dotyczący wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego (Standard III.6). Standard dotyczący wspomnianego podejścia po raz pierwszy znalazł się w zbiorze wydawanym przez Federację, która uznała za stosowne skonsultowanie jego postanowień z profesorem Davidem Mackminem. Jest on pracownikiem Sheffield Hallam University (Sheffield, Wielka Brytania) oraz niekwestionowanym i powszechnie znanym autorytetem z zakresu wyceny nieruchomości podejściem dochodowym. Na prośbę Federacji prof. Mackmin zgodził się przeczytać polski standard i przekazać ewentualne uwagi dotyczące jego treści. Ponieważ wokół wspomnianego standardu powstały pewne kontrowersje, jak również dlatego, że komentarz prof. Mackmina jest szczególnie cenny dla rozwoju polskiej nauki i teorii wyceny, poniżej zostanie przytoczona (za zgodą autora) treść uwag do Standardu III.6:

Punkt 1.3 wyznacza granice stosowania standardu. Czy jednak punkt ten jasno wyraża, że odnosi się do wyceny praw do nieruchomości trwających w nieskończoność (własność) lub prawie w nieskończoność (użytkowanie wieczyste)? Jeżeli nie jest to jasne, warto dodać, że standard nie znajduje zastosowania w innych przypadkach.

W punktach 2.6 i 3.1 standard reguluje bardziej skomplikowaną technikę określenia wartości rynkowej nieruchomości sprzedawanych jako całość. Kwestia ta omówiona jest w pkt 3.5, ale zastanawiam się, czy nie lepiej byłoby ją umieścić po pkt 4.8. W obecnej wersji 3.1b) omówiony jest szczegółowo przed 3.1a).

Niezależnie od tego, czy pkt 3.5 zostanie przeniesiony czy nie, powinien być poprawiony w sposób, który zapewni, że rzeczoznawcy nie użyją danych liczbowych dotyczących konkretnego użytkownika, które to dane mogą odzwierciedlać jego osobistą dobrą sławę, upusty uzyskiwane przez niego od dostawców oraz zawyżone zyski, jeżeli prowadzi on interes rodzinny, a pracownicy (rodzina) nie otrzymują pensji rynkowych.

Tak więc proponuje:

h) przy wykonywaniu powyższych obliczeń rzeczoznawca zbada faktyczne zyski i wydatki, trend w okresie 3–5-letnim oraz pominię nadwyżki dochodów związane z dobrą sławą konkretnego użytkownika, jak również pominię nadwyżki/obniżki w wydatkach, związane bezpośrednio z metodą prowadzenia interesu przez konkretnego użyt-

kownika. W ten sposób określi się dochód właściciela jako wynik typowej działalności użytkownika (lub właściciela, jeżeli jest on równocześnie użytkownikiem), a nie wynik działalności konkretnego użytkownika,

i) określony dochód właściciela reprezentuje poziom rocznego czynszu, na którego płacenie stać jest typowego użytkownika, aby zapewnić sobie korzystanie z danej nieruchomości, która z kolei przyniesie określony poziom dochodu; liczbę tę można następnie skapitalizować przy użyciu współczynnika kapitalizacji pochodzącego z rynku.

Chciałbym również zasugerować następujące zmiany:

- 3.5. a) obliczenie przychodów osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości,
- c) obliczenie dochodu brutto poprzez odjęcie kosztów zakupu oraz wydatków w (b) od przychodu,
- e) obliczenie dochodu operacyjnego netto (zysk) poprzez odjęcie wydatków operacyjnych (d) od dochodu brutto (c),
- f) określenie, poprzez analizę rynku, typowego udziału procentowego właściciela w dochodzie operacyjnym netto,
- g) obliczenie dochodu właściciela (hipotetyczny czynsz) jako iloczynu dochodu operacyjnego netto i udziału właściciela,
- h) oraz i) jak wyżej.

Powodem zmian jest wyeksponowanie przychodów, od których odejmuje się koszty, a nie zysku jako takiego. W obecnej wersji szczególnie mylący jest punkt a).

4.0. Mam parę uwag do rozdziału 4, ponieważ początkowe punkty nie odnoszą się bezpośrednio do kroków wymienionych w 4.7 i 4.8, gdzie wprowadzone są stopy kapitalizacji. 4.3 jest mylący dla tych, którzy wierzą, że współczynnik kapitalizacji jest odwrotnością stopy zwrotu poszukiwanej przez inwestora. Punkty od 4.3 do 4.5 nie odróżniają nieruchomości najmowanych za zbyt małe czynsze od tych, za które czynsze są za wysokie (przekraczają czynsze rynkowe). Punkty sugerują, że jeśli roczny dochód jest większy niż bieżący, faktyczny dochód, rzeczoznawca może kapitalizować ten pierwszy, pomimo że ograniczenia wynikające z umów najmu/dzierżawy mogą uniemożliwić osiągnięcie tej wyższej wartości czynszu. Taki stan mogą ewentualnie zaakceptować, jeżeli polskie pra-



wo pozwala właścicielowi co roku negocjować stawki czynszu.

Sugeruję, by pkt 4.3. miał następującą treść:

4.3. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla oczekiwany przez inwestora zwrot z nieruchomości i reprezentuje odwrotność zwrotu. Odzwierciedla również okres, w którym kapitał wydany na zakup nieruchomości zwróci się poprzez generowany dochód (okres zwrotu kapitału).

4.4. Współczynnik kapitalizacji określa się poprzez analizę rynku nieruchomości podobnych; reprezentuje on stosunek pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości a dochodem generowanym przez tę nieruchomość (dochód brutto dla kapitalizacji dochodu brutto, dochód netto dla kapitalizacji dochodu netto). Dla łatwości porównania można to wyrazić jako stopę zwrotu na wydanym kapitale (cena), tak więc:

$$W_K = \frac{C}{D}$$

lub
$$\frac{D}{C} \cdot 100 = r\%$$

$$\frac{100}{r} = W_K$$

C – cena sprzedaży nieruchomości podobnej,

D – dochód (czynsz) brutto lub netto,

r – stopa zwrotu

4.5. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że poziom dochodu przez nią generowany będzie generowany w nieskończoność. Jeżeli dochód pochodzi z danych o nieruchomościach podobnych, odzwierciedla on założenia rynku co do potencjalnej możliwości jego (czyli obecnego czynszu) zmiany. To wymaga od rzeczoznawcy ostrożności przy wyborze nieruchomości podobnych. Jeżeli model zawiera założenie stałości dochodu w perspektywie długoterminowej, to W_K musi pochodzić z analizy sprzedaży nieruchomości charakteryzujących się taką stałością dochodów. Jeżeli model zakłada możliwość zmiany dochodu na skutek powiązania ze zmianami wskazanych notowań lub na skutek regularnych (rocznych lub innych) aktualizacji do poziomu czynszu rynkowego, to W_K musi pochodzić z analizy sprzedaży nieruchomości charakteryzujących się taką zmiennością dochodów.

4.6. Jeżeli czynsz z nieruchomości jest niższy lub wyższy od poziomu czynszu rynkowego, a czynsz ten nie może zostać zaktualizowany do poziomu czynszu rynkowego przez co najmniej dwa lata, to nie można stosować metody kapitalizacji prostej. Dochód należy traktować jako natychmiastowy dochód roczny (immediate annuity), po którym następuje odroczony dochód roczny (deferred annuity), a wartość rynkową należy znaleźć przy użyciu technik DCF.

4.7. e) Dla jasności sugeruję dodać pkt 4.8.:

Tak więc, jeżeli stopa kapitalizacji dochodu brutto wynosi 10%, (wyrażone jako 0,1) to:

$$D_B : 0,1 = (WR)$$

lub
$$D_B \cdot \frac{1}{0,1} = (WR)$$

gdzie
$$\frac{1}{0,1} = W_K$$

4.9. c) należy powiedzieć 4.10., iż chodzi o wydatki operacyjne, których nie da się odzyskać;

po g) należy dla jasności dodać:

Tak więc, jeżeli stopa kapitalizacji dochodu netto wynosi 8% (wyrażona jako 0,08) to:

$$D_N : 0,08 = (WR)$$

lub
$$D_N \cdot \frac{1}{0,08} = (WR)$$

gdzie
$$\frac{1}{0,08} = W_K$$

5.5. Zdanie trzecie i następne można zinterpretować jako opis stopy kapitalizacji. Czy nie lepiej powiedzieć:

Stopa dyskontowa dla nieruchomości powinna odzwierciedlać roczny, całkowity zwrot wymagany przez inwestorów/nabywców danego rodzaju nieruchomości. Wyraża ona wewnętrzną stopę zwrotu przewidywaną w prognozowanym okresie zmiennych dochodów i odzwierciedla stopień ryzyka postrzegany przez inwestorów inwestujących na rynku nieruchomości; stopień ryzyka jest podwyższony z powodu dodatkowego ryzyka danego sektora rynku nieruchomości: mieszkaniowego, komercyjnego/handlowego, przemysłowego oraz z powodu dodatkowego ryzyka danej nieruchomości, w sensie jej położenia, jakości budynku i jego użytkownika.

Ostatni akapit 5.5. można zostawić bez zmian.

5.6. Czy to nie będzie jaśniejsze? Trzecie zdanie zmienić na: RV przedstawia kapitalizację przyszłych dochodów otrzymywanych po upływie ostatniego roku okresu prognozy – przedstawia przyszłą wartość rynkową. Czasami jest ona określana jako Wartość Wyjścia (Exit Value).

5.7. Strumień pieniężny obejmujący RV musi być 5.8. oparty na analizie rynkowej i podparty dowodami z rynku. Inaczej otrzymany wynik stanowić będzie ocenę wartości indywidualnej. □

Prof. David Mackmin (FRICS) jest autorem wielu książek i opracowań dotyczących podejścia dochodowego, w tym współautorem powszechnie wykorzystywanego na angielskich uniwersytetach podręcznika „The Income Approach to Property Valuation” 1997, Routledge, London.



UWAGI DO PROCEDUR OKREŚLANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU ANALIZY STATYSTYCZNEJ RYNKU

Eugeniusz Mazurkiewicz

W dwóch ostatnich numerach „Rzeczoznawcy Majątkowego” z 1998 r., prof. W. A. Werner i dr M. Prystupa podjęli zagadnienie wykorzystania metody analizy statystycznej rynku nieruchomości do określania wartości rynkowej nieruchomości.¹ Dr M. Prystupa omawia tę kwestię w kontekście przygotowania odpowiedniego standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Wspomnieć należy, że w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości (Dz.U. nr 98 z 1998 r.) w par. 5 stwierdza się tylko, iż w podejściu dochodowym stosuje się m.in. „metodę analizy statystycznej rynku” oraz że „do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo”, gdzie położona jest wyceniana nieruchomość.

Jednym z trudniejszych dylematów, z jakim obecnie „zderzają” się rzeczoznawcy, jest niedostępność informacji o transakcjach rynkowych. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115 z 1998 r., art. 155) daje przesłanki do zmiany tej sytuacji, co będzie ułatwiać i racjonalizować procedury wycen nieruchomości. Rzeczoznawca będzie mógł bowiem zapoznać się z dokumentacją gromadzoną np. w urzędach skarbowych, z odpisami aktów notarialnych w tych urzędach lub w wydziałach geodezji i gospodarki gruntami itd. Większa dostępność do informacji o przeprowadzonych transakcjach umożliwi także wykorzystywanie metody analizy statystycznej rynku nieruchomości.

Dość złożony „aparatus matematyczny” powoduje unikanie stosowania mierników statystycznych. Są to przesadne obawy. Ale też nie można się obejść bez określonych mierników, jeśli chcemy zastosować analizę statystyczną. Obydwaj wymienieni autorzy pominieli prezentację niezbędnych mierników, a stwierdzenie dr. M. Prystupy, iż wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy nieruchomościami o cenie minimalnej (C_{\min}) i maksymalnej (C_{\max}) nie jest ścisłe, bowiem długość tego przedziału przy zastosowaniu mierników statystycznych jest mniejsza.

Oto moje propozycje odnośnie do mierników statystycznych, jakie powinno się zastosować przy określaniu wartości nieruchomości za pomocą analizy statystycznej rynku. Dla scharakteryzowania zmienności cech (w naszym przypadku cen mieszkań) istotne są trzy wielkości statystyczne: średnia arytmetyczna, odchylenie standardowe i błąd standardowy średniej arytmetycznej. Nierzadko potrzebna będzie nam jeszcze jedna wielkość, wywodząca się z poprzednich, a mianowicie współczynnik zmienności.

Miary te pozwalają nam zinterpretować wewnętrzną strukturę zbiorowości, gdyż posługiwanie się tylko średnimi powoduje, że ta struktura nie ujawnia się. Natomiast istotne jest, jak poszczególne zmienne (x_i) danej zbiorowości różnią się od średniej arytmetycznej (\bar{x}).

Przypomnijmy, że średnią arytmetyczną \bar{x} (w populacji generalnej zwykle jest oznaczana przez μ) zmiennej x w szeregu indywidualnym, który będzie zaprezentowany poniżej, stanowi suma wartości wszystkich zmiennych szeregu (x_i) podzielona przez liczbę jednostek (n) w zbiorowości.² Czyli:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n}$$

Powszechnie stosowaną miarą zmienności jest odchylenie standardowe (S), zwane też odchyleniem średnim zmiennej losowej (odchylenie standardowe odnoszące się do całej populacji zwykle oznaczamy przez σ). Wskazuje ono, o ile wszystkie jednostki zbiorowości różnią się od średniej arytmetycznej. Jest to pierwiastek kwadratowy wariancji (S^2), która stanowi kwadrat odchylenia wartości zmiennych od średniej arytmetycznej tej zmiennej. Czyli:

wariancja

$$S^2 = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n}$$

odchylenie standardowe

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n}}$$

przy czym przy małych próbach (zwykle $n \leq 10$) wariancja i odchylenie standardowe wykazują mniejsze wartości. Ten błąd można kompensować, przyjmując zamiast n wartości $n-1$ (tak zwaną liczbę stopni swobody).

Dodajmy jeszcze, iż błąd standardowy ($S_{\bar{x}}$) średniej arytmetycznej jest ilorazem odchylenia standardowego i pierwiastka kwadratowego z liczby jednostek badanej próby.

$$S_{\bar{x}} = \frac{S}{\sqrt{n}} \quad \text{lub} \quad S_{\bar{x}} = \sqrt{\frac{S^2}{n}}$$

Błąd standardowy jest w istocie odchyleniem średniej arytmetycznej próby od położenia średniej populacji generalnej i w miarę jak rośnie liczebność próby, a więc gdy zbliża się ona do populacji generalnej, błąd standardowy maleje do zera.

Wreszcie, dla porównania zmienności w różnych szeregach statystycznych, obliczamy względną miarę rozprosze-



nia (dyspersji, rozrzutu) zmiennych x_i , zwaną współczynnikiem zmienności (V). Jest to stosunek odchylenia standardowego do średniej arytmetycznej wyrażonej w procentach:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} \cdot 100$$

Jeśli otrzymujemy informacje na podstawie próby i przyjmujemy, że jest ona prawdziwa dla całej populacji, to ryzykujemy popełnienie określonego błędu. Jak więc pobierać próbę, aby zmniejszać ryzyko popełnienia większego błędu? Próba pobierana losowo zmniejsza to ryzyko, przy czym im większa jest liczebność próby, tym jest ona bliższa parametrom populacji generalnej.

W próbie losowej zachowana jest też zasada, że każdy element populacji ma jednakowe szanse znalezienia się w niej. Są różne sposoby pobierania prób. Gdy populacje są liczniejse, lepiej posłużyć się tablicami liczb losowych.³

Generalnie można stwierdzić, że im liczniejse jest próba, tym rozkład cech w próbie coraz mniej różni się od populacji generalnej. Przy czym nie ma jakiejś jednej liczby „n”, począwszy od której uznajemy, że próba jest duża. Bywają sytuacje, że próba 30-elementowa niewiele różni się od nieograniczenie dużej próby, w innych przypadkach dopiero próba o liczebności $n > 100$ spełnia te warunki.

Oto przykład obliczenia średniej arytmetycznej, wariancji, odchylenia standardowego, błędu standardowego i współczynnika zmienności, ze statystycznego szeregu indywidualnego, uporządkowanego (tabela 1). Dane w postaci ceny w zł za 1 m kw. powierzchni mieszkań zostały wylosowane przy użyciu liczb losowych, z oferty sprzedaży mieszkań trzypokojowych w dzielnicy Mokotów w Warszawie, zamieszczonej w „Lokum” (jesień 1984).⁴

Tabela 1. Wylosowane ceny mieszkań w zł za 1 m kw.

Lp.	ceny 1 m ² w zł x_i	$(x_i - \bar{x})^2$
1	2400	313936,09
2	2778	33233,29
3	2800	25696,09
4	2800	25696,09
5	3000	1576,09
6	3050	8046,09
7	3050	8046,09
8	3110	22410,09
9	3295	112024,09
10	3320	129384,09
Sumy	29603	680048,10

Średnia arytmetyczna

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{29603}{10} = 2960,3 \text{ zł}$$

Wariancja

$$S^2 = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1} = \frac{680048,1}{9} = 75560,9 \text{ zł}$$

Odchylenie standardowe

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}} = \sqrt{75560,9} = 274,9 \text{ zł}$$

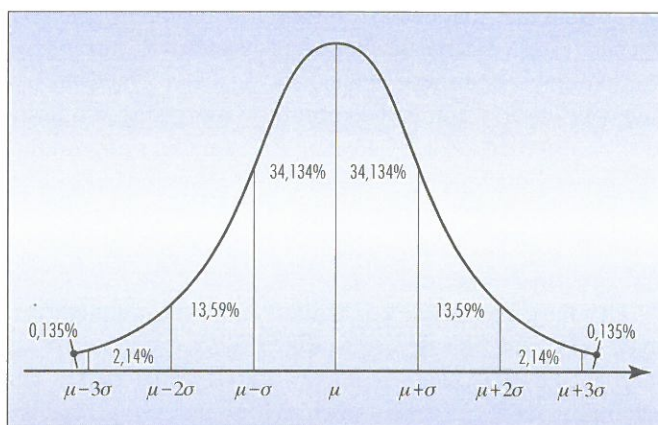
Błąd standardowy

$$S_x = \frac{S}{\sqrt{n}} = \frac{274,9}{3,162} = 86,9 \text{ zł}$$

Współczynnik zmienności

$$V = \frac{S}{\bar{x}} \cdot 100 = \frac{274,9}{2960,3} = 9,3\%$$

Dla porównania pobrano również tzw. próbę systematyczną, wybierając co trzecie mieszkanie z listy mieszkań trzypokojowych. Ceny w zł za 1 m kw. w uporządkowanym szeregu były następujące: 2400, 2770, 2820, 3000, 3050, 3100, 3500, 3500, 3834 i 4000. Średnia arytmetyczna tego szeregu była nieco większa niż obliczona z tabeli 1 (3198 zł). Większa była wariancja (250760 zł) i odchylenie standardowe (500,8 zł) oraz błąd standardowy (158,4 zł), a także współczynnik zmienności (15,7%). Porównanie ze wskaźnikami obliczonymi z danych zamieszczonych w tabeli 1 wskazuje, że dane w tabeli charakteryzują się większym skupieniem cen mieszkań, bowiem mniejsze są wszystkie wskaźniki wraz ze współczynnikiem zmienności. Do dalszego wnioskowania przyjęto dane z tabeli 1. Dodać należy, że ceny mieszkań na wykresie tworzą tzw. krzywą rozkładu normalnego lub krzywą normalną (rys. 1).



Rys. 1. Krzywa rozkładu normalnego

Źródło: W. Oktaba: *Elementy statystyki matematycznej i metodyka doświadczalnictwa*. Wyd. PWN, Łódź-Warszawa 1962, s. 71.



Najwięcej zmiennych (\mathbf{x}_i) skupionych jest blisko średniej arytmetycznej i stopniowo (systematycznie) maleje w miarę oddalania się od średniej w obydwu kierunkach – w kierunku największych jak i najmniejszych wartości badanej cechy (w naszym przypadku cen mieszkań).

Dodać należy, iż na wykresie najkrótszą odległość pomiędzy punktem przegięcia, gdzie łuk wypukły przechodzi w łuk wklęsły a osią symetrii określa zakres zmienności i zwie się odchyleniem standardowym ($\pm\sigma$).

W przedziale $\mu \pm \sigma$ znajduje się 68,3% wszystkich elementów populacji, w przedziale $\mu \pm 2\sigma$ mamy ich 95,4%, zaś 95% znajduje się w przedziale $\mu \pm 1,96\sigma$.

Wspomniano, iż przy pobieraniu próby możemy popełnić określoną pomyłkę, jeśli będziemy twierdzić, że μ znajduje się w określonym przedziale. Powstaje pytanie, jak dużą pomyłkę możemy tolerować?

Długość przedziału ufności, w którym znajduje się μ , zależy bowiem od wartości odchylenia standardowego i **współczynnika ufności (P)**, który określa prawdopodobieństwo pokrycia oszacowanego parametru (badanej cechy, w naszym przypadku cen mieszkań) i jest określany:

$$P = 1 - \alpha$$

gdzie α (poziom ufności) jest dowolnie małym prawdopodobieństwem nie pokrycia danym przedziałem liczbowym oszacowanego parametru.

W badaniach ekonomicznych zwykle $\alpha = 0,01$ lub $0,05$ (tj. 1% lub 5%), co daje współczynnik ufności 0,99 lub 0,95. Oczywiście, im współczynnik ufności jest większy, tym mniejsze jest prawdopodobieństwo, że popełnimy błąd.

Ponadto, przy małej liczbie próbie, rozkład zmiennych (\mathbf{x}_i) różni się od rozkładu populacji generalnej. Krzywa jest bardziej spłaszczona. Przy zwiększaniu liczebności próby rozkład zmierza do normalnego. Taki rozkład (z małej próby) statystyk angielski W. S. Gosset nazwał rozkładem **t** (rozkładem **t** Studenta). Wartości te są podane w tablicach⁵ (tabela 2).

Wróćmy do danych prezentowanych w tabeli 1. Przy 9 stopniach swobody ($n - 1 = 9$) i współczynniku ufności 0,95, wartość **t** wynosi 2,262. Dla określenia dolnej i górnej granicy przedziału ufności, w obrębie których leży średnia badanej populacji (zbioru), wartość **t** trzeba pomnożyć przez błąd standardowy. Czyli:

$$\bar{x} - t_{\alpha} \cdot s_{\bar{x}} ; \bar{x} + t_{\alpha} \cdot s_{\bar{x}}$$

W oparciu o wskaźniki obliczone z tabeli 1 otrzymamy następujące wartości:

$$2960,3 - 2,262 \cdot 86,9 ; 2960,3 + 2,262 \cdot 86,9$$

$$2763,7 ; 3156,9$$

Długość przedziału ufności w naszym przykładzie (różnica pomiędzy dolną i górną granicą) wynosi 393,2 zł. Przy prawdopodobieństwie 95% możemy stwierdzić, że dolna i górna granica, w obrębie których leży średnia μ , wynosi 2763,7 i 3156,9 zł.

Tabela 2. Oto niektóre wartości rozkładu **t** Studenta

n-1	Poziom ufności α		
	0,10	0,05	0,01
3	2,353	3,182	5,841
4	2,132	2,776	4,604
5	2,015	2,571	4,032
6	1,943	2,447	3,707
7	1,895	2,365	3,499
8	1,860	2,306	3,355
9	1,833	2,262	3,250
10	1,812	2,228	3,169
11	1,796	2,201	3,106
12	1,782	2,179	3,055
13	1,771	2,160	3,012
14	1,761	2,145	2,977
15	1,753	2,131	2,947

Źródło: G.W. Snedecor: *Statistical Methods. The Iowa State College Press. Fifth edition 1956, s. 46.*

Gdybyśmy przyjęli prawdopodobieństwo zdarzenia na poziomie 99%, to dolna i górna granica przedziału ufności wyniesie 2677,9 i 3242,7 zł, a długość przedziału ufności = 564,8 zł. Widzimy, że gdy zwiększa się współczynnik ufności, (tj., gdy zmniejsza się prawdopodobieństwo popełnienia pomyłki), to większą wartość przyjmuje **t** i wydłuża się przedział ufności, w którym znajduje się średnia μ . Im mniejsza jest wartość $1-\alpha$, tym przedział ufności jest krótszy, ale wzrasta prawdopodobieństwo, że nie pokryje on położenia średniej μ . Musimy więc określić, jaki współczynnik ufności nas zadowoli. Nie powinien on być mniejszy od 0,9, a najkorzystniej, aby równał się 0,95.

Jeśli w wyniku analizy porównywanych obiektów rzeczoznawca znajdzie uzasadnienie dla dodatkowych korekt cenowych wycenianego mieszkania, np. z tytułu różnic w stanie technicznym, standardzie wyposażenia, wykończenia wnętrza, położenia, nasłonecznienia i innych cech (przyjmując dla nich odpowiednie procenty korekt), oprócz tzw. korekty eksperckiej ($E = \pm 15\%$), to powinien posłużyć się wartościami długości przedziału ufności odpowiednimi dla przyjętego do obliczeń współczynnika ufności (np. 0,95 czy 0,90), a nie posługiwać się, jak przy porównywaniu parami, najprostszą miarą, tzw. obszarem zmienności, tj. różnicą między największą i najmniejszą wartością zmiennej cechy, w naszym przypadku cenami mieszkań wziętymi do porównań.⁶



Tak więc zakres sumy współczynników korygujących będzie się mieścić (przy $P=0,95$) pomiędzy

$$\frac{2763,7}{2960,3} ; \frac{3156,9}{2960,3}$$

tj. pomiędzy wskaźnikami 0,93 i 1,07, a nie między 0,81 i 1,12, jak to wynika ze stosunku ceny minimalnej i maksymalnej do średniej arytmetycznej (por. dane w tabeli 1).

Po dokonaniu tych obliczeń możemy przystąpić do określenia wartości rynkowej nieruchomości (W_R) wg wzoru proponowanego przez M. Prystupę:⁷

$$W_R = C_{sr} \sum u_i \cdot E$$

gdzie C_{sr} jest ceną średnią arytmetyczną z próby wziętej do obliczeń, u_i stanowi sumę współczynników korekcyjnych, zaś współczynnik eksperta (E) ze względu na znak mnożenia ma zakres od 0,85 do 1,15.

Wyłania się jeszcze zagadnienie określenia minimalnej wielkości próby, jaka nas powinna zadowalać. Proponuję wykorzystać sposób jej obliczania zaprezentowany przez M. Sobczyka⁸ w postaci:

$$n_{min} = \frac{t^2 \cdot S^2}{d^2}$$

gdzie wartość t odczytujemy z tabeli rozkładu t Studenta, dla naszego przykładu (tabela 1) $n - 1 = 9$ oraz poziomie ufności $\alpha = 0,05$, $t = 2,262$; S^2 to wariancja, dla naszej próby = 75560,9; d^2 jest kwadratem maksymalnego, dopuszczalnego błędu szacowania. W naszym przykładzie, jeśli przyjmiemy, że $d = 5\%$ wartości średniej arytmetycznej, tj. 148,02 zł, wówczas otrzymamy:

$$n_{min} = \frac{2,262^2 \cdot 75560,9}{148,02^2} = \frac{386618,23}{21909,92} = 12,93$$

Minimalna wielkość próby przy powyższych założeniach powinna wynosić 13. A więc należałoby wylosować dodatkowo ceny 3 mieszkań oferowanych do sprzedaży lub zgodzić się

na większy błąd szacowania, np. 7%. Wówczas większy mianownik ($d^2 = 42940,54$) spowoduje, że iloraz wyniesie 9,00. Wylosowana przez nas 10-elementowa próba (tabela 1) okazuje się być dostatecznie liczebną i stanowi podstawę do dalszych obliczeń. □

Przypisy

1. W. A. Werner: *Cechy różnicujące wartość lokali mieszkalnych*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3 z 1998 r.; M. Prystupa: *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Założenia do standardu*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4 z 1998 r.
2. *Dla ułatwienia toku rozumowania nie podaję wzorów obliczania średniej arytmetycznej i innych miar z szeregu rozdzielczego, gdyż najczęściej rzeczoznawcy będą posługiwać się szeregiem indywidualnym*. Czytelnik może znaleźć te wzory w mojej pracy pt.: *Wycena nieruchomości na terenach zurbanizowanych oraz wycena przedsiębiorstw*. Wyd. Fundacja Rozwój SGGW Warszawa 1998.
3. *W podręcznikach statystyki są one często załączane*. Tak np. w obecnej na rynku wydawniczym „Statystyce dla każdego” J. A. Walkera i M. M. McLeana, wydanej przez Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne, Warszawa 1994, załączona jest tabela liczb jednocyfrowych, z których łatwo możemy utworzyć liczby dwu-, trzy- czy czterocyfrowe.
4. *Wyd. Firmy Obrotu Nieruchomościami AD*. Drągowski.
5. *Por. m.in. J. Greń: Modele i zadania statystyki matematycznej*. PWN, Warszawa 1972. Wyd. trzecie, s. 273-274.
6. *Por. artykuły M. Prystupy w „Rzeczoznawcy Majątkowym” nr 1 i 2 z 1994 r. oraz 5 i 7 z 1995 r. Wspomnieć należy, iż budzi wątpliwości przyjęta tam praktyka swobodnego wprowadzania dodatkowych wag*. Wagi muszą mieć zawsze swoje umocowanie w postaci np. częstotliwości występujących zdarzeń itd.
7. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4 z 1998 r., s. 4.
8. *M. Sobczyk: Statystyka*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1995. Wyd. II poprawione, s. 149.

Prof. dr hab. Eugeniusz Mazurkiewicz jest wykładowcą w Wyższej Szkole Ekonomicznej w Warszawie.

Cennik reklam (bez VAT)



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



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



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

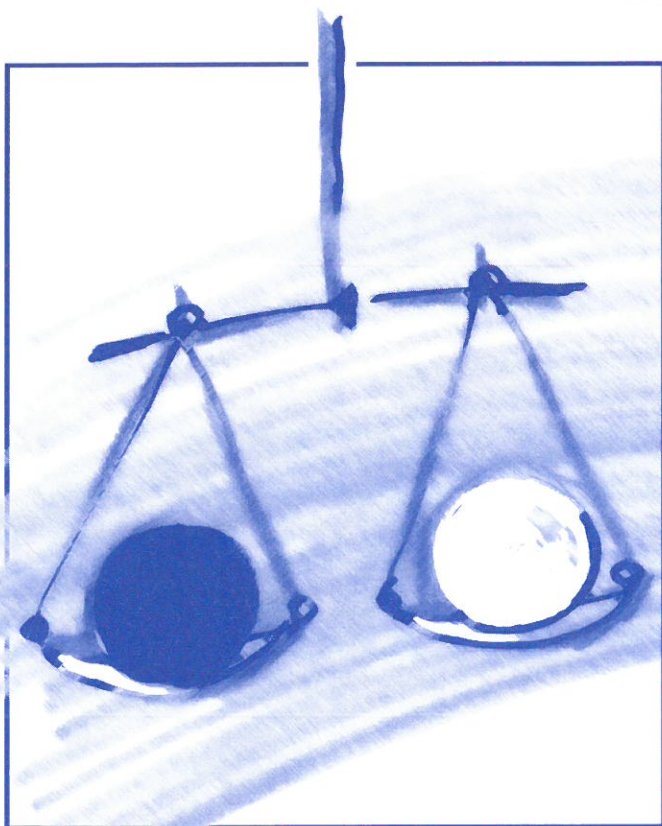
Cena reklam na zewnętrznych stronach okładki wynosi 2000 zł (pełen kolor), wewnątrz okładki 1800 zł (1 lub 2 kolory). Cena nie obejmuje podatku VAT. Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

Zainteresowanych prosimy o kontakt z Biurem Federacji
tel./fax (0-22) 826 41 62, e-mail: pfva@qdnet.pl



WYMOGI WYCENY A STATYSTYKA

Mieczysław Prystupa



Podejście porównawcze przy wycenie wymaga także dobrej znajomości rynku nieruchomości. Wymaga też rzetelnej interpretacji zjawisk rynkowych oraz umiejętności ich modelowania. Rynek nieruchomości, a zwłaszcza rynki lokalne nie są doskonałe, nie zawierają tysięcy transakcji, a ceny nie układają się w rozkład normalny.

Nie należy więc prawideł statystyki przenosić bezkrytycznie do procesu wyceny. Czego więc nie powinno się robić?

1. Nie rezygnować z transakcji o cenie maksymalnej na rynku – jeśli wyceniana nieruchomość jest zbliżona lub nawet przewyższa swoimi parametrami nieruchomość sprzedaną po cenie najwyższej.
2. Nie rezygnować z transakcji o cenie minimalnej na rynku, jeśli wyceniana nieruchomość jest zbliżona lub nawet gorsza od nieruchomości sprzedanej po cenie najniższej.
3. Cenę średnią określać przede wszystkim na podstawie wszystkich wiarygodnych transakcji w okresie badania cen na danym rynku lokalnym. Próbkę reprezentatywną

oraz zasady jej określania stosować należy w przypadkach absolutnie niezbędnych. Na podstawie próbki reprezentatywnej oblicza się wówczas cenę średnią i wtedy potrzebna jest rzeczywiście znajomość rozkładu cen.

4. Do tej wartości nieruchomości dojść można także, korygując np. cenę minimalną

$$W_R = C_{\min} \sum_{i=1}^n u_i$$

aby spełnić nierówność

$$C_{\min} \leq W_R \leq C_{\max}$$

granica współczynników korygujących wyniesie wówczas:

$$\left[1, \frac{C_{\max}}{C_{\min}} \right]$$

Dla prawidłowej wyceny nieruchomości podstawowe znaczenie posiada umiejętność:

- 1) prawidłowego określania charakterystyk rynku nieruchomości,
- 2) rzetelnej interpretacji cen – oceny ich wiarygodności,
- 3) określania wpływu cech rynkowych na ceny,
- 4) właściwej oceny zalet i wad nieruchomości, a więc właściwego „ustawiania” wycenianego obiektu na rynku.

Statystyka nie jest więc najważniejszym narzędziem, mimo że metoda nosi nazwę „statystyczna”.

Chciałbym przypomnieć, że zasady tej metody sformułowalem w roku 1992 (Tygodnik Budowlany z 1.04.1992 r.), a pierwotna jej nazwa była inna. Od tego czasu wyceniano tą metodą dziesiątki tysięcy nieruchomości – osobiście oszacowałem blisko tysiąc obiektów.

Inż. Zbigniew Baranowski, rzeczoznawca majątkowy i Członek Państwowej Komisji Egzaminacyjnej, wyraził kiedyś dość charakterystyczną opinię o metodzie analizy statystycznej rynku (cyt. z pamięci): „wiesz, to jest dobra metoda wyceny, ale ma jedną wadę – wadą jest jej nazwa”.

Jest w tym sporo racji.

Uzasadnieniem dla tej nazwy jest konieczność estymowania (określania) średniej ceny nieruchomości na rynku lokalnym. □



PRZYKŁAD ALTERNATYWNEJ TECHNIKI ANALIZY STATYSTYCZNEJ RYNKU – część 2

Piotr Cegielski

Analiza wyników otrzymanych przy zastosowaniu obydwu technik

W stosunku do pierwszego przykładu obliczeniowego średnia arytmetyczna uległa zwiększeniu o około **159 zł**, co stanowi wzrost bliski **10%**, a oszacowana przez nas „techniką rozkładu normalnego” wartość rynkowa wzrosła (w stosunku do przykładu nr 1) o **11%**. Jest to podobny wzrost, zwłaszcza jeśli zauważymy, że wzrost wartości uzyskanej przy zastosowaniu „techniki przedziału cenowego” jest znacznie większy, bo wynosi prawie **17%**. Zwróćmy jeszcze uwagę na jedną rzecz. Mianowicie w pierwszym przykładzie obliczeniowym wynik uzyskany przy zastosowaniu „techniki rozkładu normalnego” odpowiada **70%** skumulowanemu prawdopodobieństwu. Identyczny wynik (tj. prawdopodobieństwo skumulowane równe **70%**) uzyskaliśmy przy zastosowaniu tej techniki dla drugiego przykładu obliczeniowego. Oznacza to, że z punktu widzenia rozkładu normalnego zmiana bazy danych (próbki reprezentatywnej) nie wpłynęła na uzyskany wynik – wartość wycenianego mieszkania w obydwu przypadkach znajduje się w tym samym miejscu wykresu – dla odciętej równej prawdopodobieństwu skumulowanemu wynoszącemu około **70%**.

Przeanalizujmy zatem jeszcze raz przykład obliczeniowy nr 2 i zastanówmy się, dlaczego obserwujemy tak dużą rozbieżność pomiędzy wynikami otrzymanymi przy zastosowaniu bardzo podobnych technik wyceny. Najpierw przyjrzyjmy się dwóm wykresom przedstawiającym, w różnych ujęciach, dane wejściowe do obliczeń (naszą próbkę reprezentatywną).

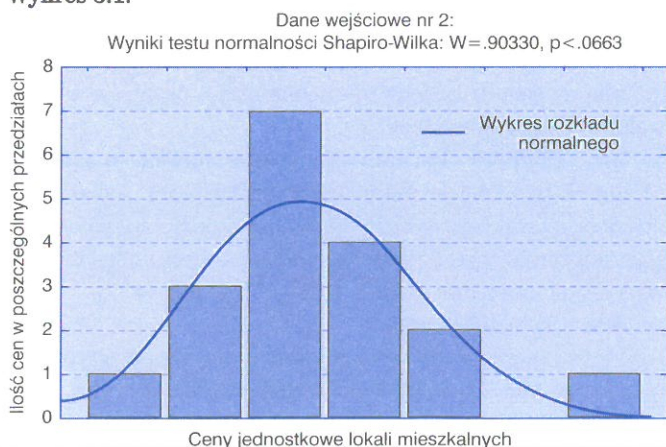
Pierwszy wykres to nasze dane wejściowe przedstawione jako liczba zaobserwowanych cen jednostkowych w przyjętych zakresach cenowych. Na taki wykres słupkowy nałożony został

wykres odpowiadający tym danym funkcji rozkładu normalnego Gaussa. Na wykresie 3.2 przedstawiono te same dane wejściowe w formie tzw. wykresu „pudełka z wąsami”. Górna i dolna kreska pozioma odpowiadają najwyższej i najniższej zaobserwowanej cenie, wypełniony prostokąt obrazuje zakres cen pomiędzy I a III kwantylem, natomiast mały okrąg to mediana wyznaczona dla zaobserwowanych cen. Przypatrując się tym wykresom, widzimy, że ceny są dosyć zbieżne, aż **50%** wypada pomiędzy **1 715,00** a **1 820,00 zł/m²**. Ponadto są one znacznie bardziej zbliżone do dolnej granicy cenowej niż do górnej. Wynika stąd, iż należy się spodziewać, że cena jednostkowa przeciętnego mieszkania z naszej populacji generalnej (uwaga: przy spełnionym założeniu, że nasza próbka losowa jest próbką reprezentatywną i zaobserwowane dla niej zależności są prawdziwe w odniesieniu do populacji generalnej) powinna oscylować w ww. granicach od **1 715,00** do **1 820,00 zł/m²**. Co więcej, wiedząc, że odchylenie standardowe wynosi **141,61 zł**, możemy stwierdzić, iż ceny tylko dla **5%** mieszkań (w populacji generalnej) znajdują się poza przedziałem (tzw. reguła dwóch sigm):

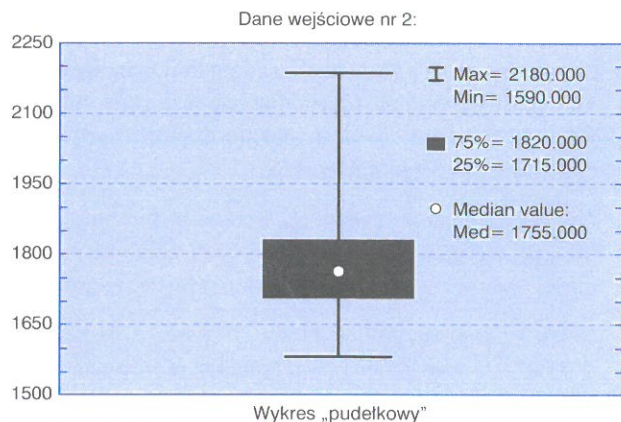
$$\begin{aligned} \text{od: } & 1\,779,44 - 2 \cdot 141,61 = 1\,496,22 \approx \mathbf{1\,496,00 \text{ zł/m}^2} \\ \text{do: } & 1\,779,44 + 2 \cdot 141,61 = 2\,062,66 \approx \mathbf{2\,063,00 \text{ zł/m}^2} \end{aligned}$$

Należy sobie w tym miejscu wyjaśnić, o co chodzi z tymi prawdopodobieństwami w ujęciu procentowym. Ważne jest, abyśmy uświadomili sobie, że nie dotyczą one właśnie wycenianego przez nas lokalu, lecz całej populacji generalnej. Oznacza to (na przykładzie nr 2), że nie wiemy wprawdzie, jaka będzie cena transakcyjna naszego lokalu (próbujemy się do niej zbliżyć poprzez szacowanie), wiemy natomiast np., że na sto transakcji około 50 będzie z przedziału cenowego od **1 715,00** do **1 820,00 zł/m²** lub że ceny jednostkowe tylko 5 transakcji będą miały ceny niż-

Wykres 3.1.



Wykres 3.2.





sze niż **1 496,00 zł/m²** lub wyższe niż **2 063,00 zł/m²**, itd. Innymi słowy, nie wiemy, jaka jest wartość naszego lokalu, wiemy natomiast, jak zachowuje się rynek i w oparciu o tę wiedzę dokonujemy naszego oszacowania.

Z tabeli 2.6 wynika, że dla wartości oszacowanej pierwszą techniką („techniką przedziału cenowego”), która wynosi **1 995,00 zł/m²**, skumulowane prawdopodobieństwo wynosi prawie **95%**, co oznacza, że należy się spodziewać, iż dla naszej populacji generalnej transakcje sprzedaży **ponad 95%** mieszkań powinny mieć ceny jednostkowe niższe (tj. że na 100 losowo wybranych transakcji w około 95 jednostkowe ceny transakcyjne będą niższe). W przypadku drugiej techniki wyceny, dla której oszacowana wartość wyniosła **1 852,00 zł/m²**, skumulowane prawdopodobieństwo wynosi odpowiednio około **70%**.

Przyjrzyjmy się teraz mieszkaniu stanowiącemu przedmiot oszacowania. Jak widać, jest to zwykle mieszkanie, trochę powyżej przeciętnej. Mamy do czynienia z lokalem własnościowym o dobrym sąsiedztwie, przeciętnej lokalizacji i położeniu w budynku (kondygnacji) oraz stanie technicznym powyżej średniej. Należałoby oczekiwać, że cena takiego mieszkania będzie się kształtować trochę powyżej średniej, jednak nie będzie to wartość bliska cenom maksymalnym. Jak widać, nasze oczekiwania spełnia wynik uzyskany przy zastosowaniu drugiej techniki; natomiast wynik uzyskany przy zastosowaniu standardowej „techniką przedziału cenowego” jest znacznie wyższy niż byśmy tego oczekiwali – z punktu widzenia rozkładu normalnego skumulowane prawdopodobieństwo dla tej wartości wynosi prawie 95% (czyli na 100 transakcji sprzedaży statystycznie około 95 będzie miało niższe ceny), analizując zaś tabelę 2.4, widzimy, że tylko jedna z 18 analizowanych cen transakcyjnych jest wyższa od oszacowanej wartości.

Dlaczego tak się stało? Otóż dotychczas stosowana metoda analizy statystycznej rynku zawodzi w przypadku, gdy średnia arytmetyczna nie jest w miarę równo oddalona od C_{\max} i C_{\min} , lecz jest w sposób wyraźny zbliżona do jednego z krańców przedziału cenowego. Tak jest też w naszym przykładzie: średnia arytmetyczna wynosząca **1 799,44 zł/m²** jest znacznie bliższa cenie minimalnej (równiej **1 590,00 zł/m²**) niż cenie maksymalnej (równiej **2 180,00 zł/m²**). Popatrzmy jeszcze raz na wykres 3.2. Widać wyraźnie asymetrię danych wejściowych – są one mocno skupione i zbliżone znacznie bardziej do wartości minimalnej niż maksymalnej. W takim przypadku „standardowa” technika ma tendencję do zawyżenia szacowanych wartości i na odwrót; w przypadku gdyby zaobserwowane ceny były znacznie bliżej wartości maksymalnej, „standardowa” technika wyceny zaniżałaby wyniki. Dzieje się tak, gdyż przy większym przedziale cenowym pomiędzy średnią arytmetyczną a jedną z cen granicznych (C_{\max} lub C_{\min}) niejako automatycznie otrzymujemy do dyspozycji większą liczbę współczynników korygujących możliwych do wykorzystania. W tabeli 2.4 widać wyraźnie, że pomiędzy ceną minimalną a średnią arytmetyczną dysponujemy współczynnikami z przedziału od **0,89** do **1,00**, podczas gdy dla przedziału pomiędzy średnią arytmetyczną a ceną maksymalną zakres współczynników wynosi od **1,00** do **1,23**, czyli jest ponad dwa razy większy.

Obydwie techniki różni jeszcze jedna rzecz. W „technice przedziału cenowego” jednostkowej zmianie współczynnika korygującego przypisana jest stała zmiana ceny (wartości); tzn. że bez względu na to, czy współczynnik korygujący będzie się zmieniać z 1,00 na 1,01 czy też z 1,22 na 1,23 zmiana wartości wynikająca z tej korekty jest *constans* i, przykładowo, dla danych z tabeli 2.4, wynosi:

$$(2\ 180,00 - 1\ 590,00) / (0,89 + 1,23) = 17,35\ \text{zł/m}^2$$

sprawdzenie:

$$1\ 779,44 - 11 \cdot 17,35 = 1\ 588,59 \approx 1\ 590,00\ \text{zł/m}^2$$

$$1\ 779,44 + 23 \cdot 17,35 = 2\ 179,49 \approx 2\ 180,00\ \text{zł/m}^2$$

W proponowanej „technice rozkładu normalnego” jest inaczej. Im bardziej szacowana nieruchomość różni się od przeciętnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego, tym większe różnice wartości są generowane przez proponowany algorytm. Oznacza to po prostu, że dla nietypowych nieruchomości, których cechy przyjmują krańcowe wartości, proponowany algorytm wykazuje znacznie większą wrażliwość (mocniej reaguje) niż dla nieruchomości typowych. Spójrzmy na tabelę 2.6 – przedział cen (wartości) pomiędzy prawdopodobieństwem skumulowanym wynoszącym 50,00% i 70,00% wynosi:

$$1\ 853,70 - 1\ 779,40 = 74,30\ \text{zł/m}^2$$

podczas gdy analogiczna różnica wyznaczona odpowiednio dla prawdopodobieństw 70,00% i 90,00% wynosi:

$$1\ 960,90 - 1\ 853,70 = 107,20\ \text{zł/m}^2$$

Trzecia ważna różnica pomiędzy obiema technikami to sposób wyznaczenia zakresu cenowego, w obrębie którego musi się znaleźć wynik szacowania. W „technice przedziału cenowego” zakres ten w sposób sztywny określają cena minimalna i cena maksymalna. W proponowanej technice przedział ten może być ustalony przez biegłego indywidualnie; przy czym biegły nie tyle określa sam przedział cenowy, lecz interesujący go zakres prawdopodobieństw skumulowanych. Nie oznacza to jednak dowolności – przyjęcie tego zakresu powinno być poprzedzone odpowiednią analizą statystyczną.

Mam nadzieję, że proponowana metodologia wyceny wzbudziła zainteresowanie czytelników. W kolejnej części omówię podstawy metodologiczne tej techniki, testy, które muszą być przeprowadzone na próbie reprezentatywnej, aby można ją było zakwalifikować do dalszej analizy. Przedstawię też szczegółowy opis algorytmu postępowania oraz warunki i ograniczenia w stosowaniu tej techniki wyceny. □

cdn.

Literatura:

1. J. Józwiak, J. Podgórski „Statystyka od podstaw”; Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1997 r.
2. M. Sobczyk „Statystyka”; Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994 r.
3. A. Stanisz „Przystępny kurs statystyki”; Wydawnictwo StatSoft Polska Sp. z o.o., Kraków 1998
4. M. Prystupa „Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą”; P.F.S.R.M, Warszawa 1995 r.



ANALIZA NIEMIECKIEGO SYSTEMU MONITOROWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

część 1

Andrzej Muczyński

W perspektywie przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości na cele podatkowe niezbędne jest opracowanie i wdrożenie systemu monitorowania lokalnych rynków nieruchomości. W 1998 r. zapoczątkowano proces zbierania informacji do tego systemu poprzez wprowadzenie obowiązkowej praktyki przekazywania przez rzeczoznawców majątkowych organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów ze sporządzonych operatów szacunkowych. W procesie tworzenia koncepcji takiego systemu istotne jest poznanie zagranicznych rozwiązań w tym zakresie, wykształconych w warunkach rozwiniętych rynków nieruchomości. Celem niniejszej pracy jest dokonanie analizy niemieckiego systemu monitorowania rynku nieruchomości opartego na urzędowych zbiorach cen transakcyjnych prowadzonych przez komisje rzeczoznawców do spraw szacowania nieruchomości.

Szczegółowej analizie poddano takie zagadnienia, jak:

- organizacja systemu monitoringu rynku nieruchomości od strony instytucjonalnej;
- prowadzenie zbiorów cen transakcyjnych nieruchomości (z uwzględnieniem zasad pozyskiwania, rejestracji, udostępniania i ochrony informacji o transakcjach rynkowych);
- opracowywanie i publikowanie danych o stanie lokalnego rynku nieruchomości.

Przedstawione rozwiązania niemieckie należy uznać za przyczynę w tworzeniu koncepcji publicznych zbiorów informacji o cenach (wartościach) i atrybutach nieruchomości w Polsce.

Zadania komisji rzeczoznawców

Instytucje komisji rzeczoznawców do spraw szacowania nieruchomości (z niem. Gutachterausschusse) powołane zostały w RFN w 1960 r. na mocy ustawy kodeks budowlany (BauGB¹). Głównym motywem ich utworzenia było zapewnienie przejrzystości rynku nieruchomości i przeciwdziałanie nieracjonalnym procesom rozwojowym na tym rynku (Seele, 1984). Komisje takie powołano w miastach powiatowych i miastach nie stanowiących siedziby władz powiatowych, a także w tzw. powiatach ziemskich. Co do formy organizacyjnej stanowią one w pełni niezależne i samorządne gremia kolegialne składające się z przewodniczącego i co najmniej dwóch członków. Skład komisji ustanawiany jest decyzją władz powiatowych (miejskich) drogą nominacji osób wskazanych przez przewodniczącego komisji. Jest nim zazwyczaj kierownik terytorialnego urzędu katastralnego, zaś członkowie wywodzą się z takich zawodów, jak: geodeci, architekci, ekonomiści, pośrednicy w obrocie nieruchomościami i, w razie potrzeby, rzeczoznawcy z innych branż. W praktyce komisje są ustanawiane na pięcioletnie kadencje, a licz-

ba członków jest zależna od potrzeb lokalnego rynku nieruchomości i waha się w przedziale 10–30 osób (Kowalski, 1995). Do podstawowych zadań komisji rzeczoznawców zalicza się (Kleiber, 1991):

- sporządzanie operatów wyceny nieruchomości gruntowych i zabudowanych oraz odszkodowań za utracone prawa do nieruchomości i inne szkody majątkowe – głównie na cele urzędowe i sądowe (wycena);
- prowadzenie zbiorów cen transakcyjnych nieruchomości oraz opracowywanie (ustalanie) i publikowanie informacji rynkowych w postaci tzw. wartości orientacyjnych gruntów i pozostałych danych niezbędnych do wyceny (monitoring).

Do praktycznej realizacji zadań komisje rzeczoznawców powołują i organizują stałe biura szacunkowe przy właściwym urzędzie. Biura takie mają charakter jednostek wykonawczych w zakresie przygotowywania materiałów do pracy komisji, w tym prowadzenia i analizowania zbiorów cen transakcyjnych nieruchomości oraz opracowywania i udostępniania informacji z tych zbiorów w formie opisowej i kartograficznej. Podczas organizacji biur szacunkowych właściwe terytorialnie władze (powiatowe lub miejskie) są odpowiedzialne za zatrudnienie w tych jednostkach fachowego personelu i ich wyposażenie w niezbędne środki rzeczowe (Muczyński, 1991).

Poza tym, na szczeblu krajowym (landowym) utworzone zostały tzw. nadrzędne komisje rzeczoznawców (wraz z podległymi im biurami szacunkowymi). Przewodniczącego i członków tych gremiów powołuje Krajowe Ministerstwo Spraw Wewnętrznych zwykle na okres pięciu lat. Komisje te zajmują się m.in. opracowaniem i opublikowaniem rocznego raportu o stanie krajowego rynku nieruchomości, w tym przeglądu wartości orientacyjnych gruntów.



Prowadzenie zbiorów cen transakcyjnych nieruchomości

Prowadzenie zbiorów cen transakcyjnych nieruchomości przez komisje rzeczoznawców za pośrednictwem podległych im biur szacunkowych związane jest z procesami pozyskiwania, rejestracji i przetwarzania informacji o transakcjach rynkowych, a także z problemami ochrony i udostępniania zgromadzonych informacji zainteresowanym osobom i instytucjom.

Na potrzeby pozyskiwania informacji do zbiorów cen nieruchomości w kodeksie budowlanym ustanowiony został powszechny obowiązek przekazywania do komisji wszelkich umów dotyczących transferu praw własności nieruchomości (kupno, sprzedaż, zamiana, darowizna itp.). Obowiązkiem tym objęto także dokumenty powstające w wyniku: wywłaszczeń, podziałów i scaleń nieruchomości oraz zatwierdzenia planu zagospodarowania przestrzennego i rozstrzygnięcia licytacji nieruchomości. Komisje mają prawo wstępu na nieruchomość, a także prawo uzyskania ustnych lub pisemnych informacji o przedmiotowej nieruchomości. W trakcie procedur scaleniowych lub wywłaszczeniowych prawo to obejmuje także uzyskanie niezbędnych danych o nieruchomościach porównawczych. Działalność komisji w zakresie pozyskiwania informacji wspierają ponadto właściwe sądy i urzędy, poprzez udzielanie porad prawnych oraz ciągłe przekazywanie do tych jednostek takich dokumentów, jak: odpisy orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych i innych danych formalnoprawnych o nieruchomościach. Schemat zamieszczony obok przedstawia źródła informacji wykorzystywane przez biura szacunkowe przy komisjach na potrzeby prowadzenia zbiorów cen transakcyjnych nieruchomości.

Formy i sposoby rejestracji pozyskanych informacji dostosowane są do wewnętrznej struktury zbiorów cen transakcyjnych nieruchomości ustalonej na szczeblu krajowym. W strukturze tych zbiorów informacji wyróżnia się:

- dokumentację opisową w postaci kartotek (lub plików) cen transakcyjnych nieruchomości oraz
- dokumentację kartograficzną w postaci map cen transakcyjnych nieruchomości.

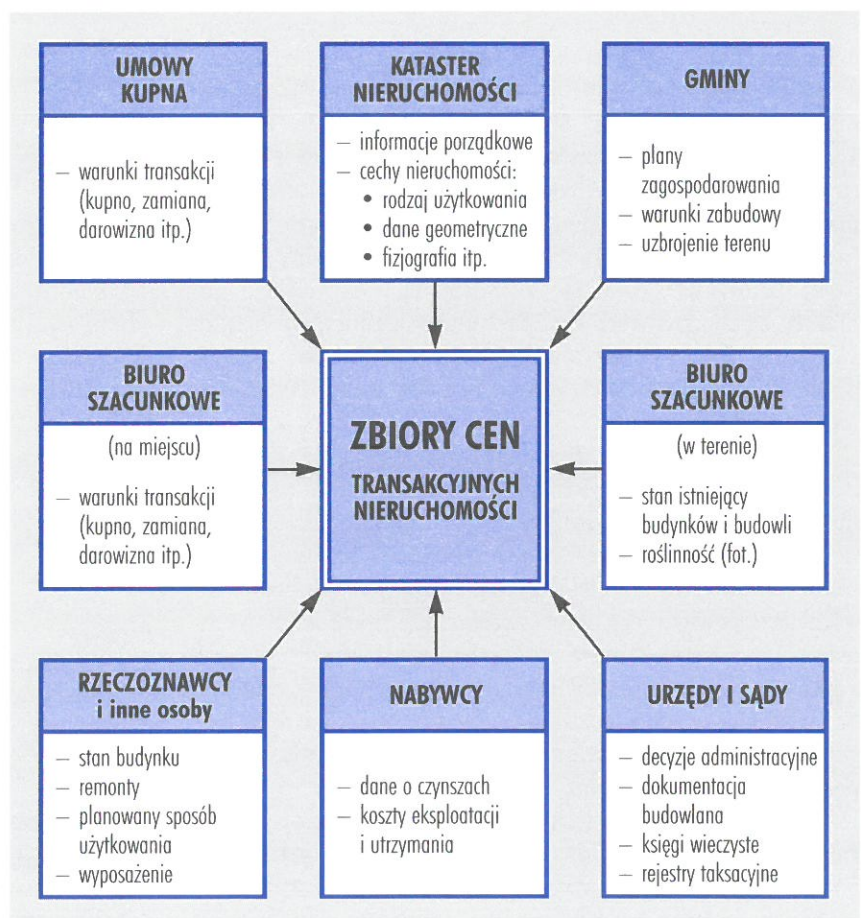
Kartoteki cen transakcyjnych składają się z tzw. kart podstawowych i kart pomocniczych. Na kartach podstawowych podawane są następujące informacje o nieruchomościach:

- dane porządkowe (jak np. numer transakcji, numer działki, numer księgi wieczystej itp.);
- dane o transakcji (rodzaj umowy, typ zbywającego i kupującego, forma płatności);

- charakterystyka grupy obiektów, do której zaszeregowano opisywaną na karcie nieruchomość;
- cechy nieruchomości i okoliczności rynkowe mające wpływ na jej wartość (w zakresie niezbędnym do dokonania wyceny, jak np.: położenie, wielkość powierzchni działki, faktyczny i dopuszczalny sposób użytkowania, rodzaj i stan techniczny budynków itp.).

Z kolei karty pomocnicze służą do rejestracji szczegółowych danych dotyczących budynków, budowli i urządzeń, a także danych odnośnie do współwłasności mieszkaniowej i innych praw do nieruchomości. W miarę upowszechniania się podejścia porównawczego w praktyce szacowania nieruchomości, rosnącym zainteresowaniem biur szacunkowych cieszy się dokumentacja fotograficzna rejestrowanych obiektów, którą coraz częściej dołącza się do prowadzonych zbiorów kartotekowych. Dla grup obiektów charakteryzujących się małą liczbą transakcji biura szacunkowe, obok wspomnianych kartotek, prowadzą dodatkowo tzw. listy cen transakcyjnych.

Mapy cen transakcyjnych nieruchomości są wykonywane na podkładach topograficznych lub katastralnych w skalach: 1:500, 1:1000 lub 1:2000. Mapy te zawierają dane o cenach nieruchomości i datach zawartych transakcji oraz identyfikatory umożliwiające szybki wgląd do kartotek zarejestro-





wanych transakcji. W praktyce dąży się do tego, aby mapy cen transakcyjnych dokumentowały ceny nieruchomości występujące na rynku w dłuższym okresie. Stąd też w wielu przypadkach stosuje się technikę nakładek foliowych do rejestracji transakcji w poszczególnych przedziałach czasowych. Pozwala to na zachowanie przejrzystości mapy i łatwą aktualizację jej treści oraz stwarza możliwość weryfikacji cen w zależności od daty wyceny. Na mapach cen zaleca się zamieszczanie dodatkowych danych, jak np.: granice terenów zabudowanych, obszarów scaleń gruntów, stref chronionych oraz zasięgi terenów o różnym stopniu rozwoju (zabudowy).

W praktyce działania biur szacunkowych rejestracja i przetwarzanie informacji w zbiorach cen transakcyjnych odbywa się przy zastosowaniu techniki komputerowej w odniesieniu zarówno do zbiorów opisowych, jak i kartograficznych.

Zgodnie z przepisami federalnymi i krajowymi zbiory cen transakcyjnych i inne zestawienia danych (np. o czynszach, kosztach eksploatacji i utrzymania) prowadzone przez komisje rzeczoznawców (w tym zebrane umowy i uchwały komisji) mają charakter poufny. Członkowie komisji i pracownicy biura szacunkowego są zobowiązani na piśmie do zachowania tajemnicy – zgodnie z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych (BDG²), która traktuje sprawy majątkowe obywateli jako ich tajemnicę. Na tym tle istotnego znaczenia nabiera problem dostępu osób trzecich do informacji źródłowych zawartych w zbiorach cen transakcyjnych, w tym szczególnie szerokiej rzeszy rzeczoznawców majątkowych działających w wolnej praktyce zawodowej. Sąd Federalny, stojąc na stanowisku ochrony prawa do informacyjnego samookreślenia obywateli, stwierdził w orzeczeniu z dnia 15.12.1983 r., że udostępnianie danych źródłowych ze zbiorów cen kupna w pełnym zakresie może mieć miejsce wyłącznie w przypadkach uregulowanych przepisami prawa federalnego. Rzeczoznawcy majątkowi i stosowne organy dysponujące danymi w pełnym zakresie są zobowiązane do przestrzegania dyskrekcji i zachowania tajemnicy. Szerszego „otwarcia” zbiorów cen transakcyjnych odnośnie do udostępniania danych źródłowych w pełnym zakresie Sąd Federalny nie przewiduje.

W pozostałych przypadkach możliwe jest uzyskanie informacji ze zbiorów cen wyłącznie w formie anonimowej. Jednakże przypadki takie winny być uzasadnione ważnym interesem publicznym udzielenia informacji w rozumieniu przepisów prawa krajowego. Należy dodać, że forma anonimowa wymaga odpowiedniego przetworzenia informacji źródłowych pozyskanych przez komisje (np. aktów notarialnych) tak, aby, z jednej strony, uniemożliwiona była identyfikacja przedmiotu i podmiotu umowy, a z drugiej, aby przekazywane dane były przydatne zainteresowanemu w praktyce szacowania (np. podejściem porównawczym).

Z analizy literatury przedmiotu wynika, że przepisy federalne przewidują trzy rodzaje praw dostępu do zbiorów cen transakcyjnych nieruchomości przez osoby trzecie. Prawa te różnią się między sobą zakresem ograniczeń przedmioto-

wych i podmiotowych, a także formą udostępniania danych. Wśród praw tych wyróżnia się:

1. **Prawo pozyskania informacji w pełnym zakresie**, czyli informacji zawierających dane źródłowe z przekazywanych umów, w tym dane pozwalające zidentyfikować przedmiot i podmiot umowy. Prawo takie, wg kodeksu budowlanego, przysługuje wyłącznie właściwym urzędom skarbowym do ustalania wysokości podatków.
2. **Prawo uzyskania informacji w postaci wyciągów**, które przysługuje organom sądowym i prokuratorskim, a także rzeczoznawcom przysięgłym powołanym przez te organy w konkretnych sprawach w charakterze biegłych sądowych. Wyciągi mogą zawierać informacje w pełnym zakresie (tzn. łącznie z identyfikatorami przedmiotu i podmiotu umowy), jeżeli jest to niezbędne do sporządzenia opinii w przedmiotowej sprawie.
3. **Prawo uzyskania informacji przetworzonych**, które przysługuje wszystkim osobom i instytucjom posiadającym uzasadniony interes prawny w pozyskiwaniu informacji ze zbiorów cen transakcyjnych. Stosownie do orzeczenia Sądu Federalnego informacje przetworzone winny być udostępniane w formie anonimowej, tzn. pozbawionej danych osobowych podmiotów umów i identyfikatorów przedmiotowych. Szczegółowe regulacje omawianego prawa zawierają przepisy poszczególnych krajów związkowych. Przykładowo, w Nadrenii Północnej Westfalii przesłankę „uzasadnionego interesu prawnego” uznaje się za spełnioną, jeżeli z wnioskiem o uzyskanie informacji występują właściwe urzędy w celu wypełnienia powierzonych im zadań, a także przysięgli rzeczoznawcy majątkowi w celu uzasadnienia treści sporządzonych operatów.

Przepisy szczegółowe w kilku landach wprowadzają ponadto tzw. prawo wglądu w zbiory cen transakcyjnych. Na przykład w Bawarii prawo to przysługuje sądom i organom administracji zainteresowanym wyceną oraz prywatnym rzeczoznawcom majątkowym w sytuacjach, gdy wgląd w zbiory cen jest niezbędny do prawidłowej wyceny poszczególnych nieruchomości. Prawo wglądu budzi wiele kontrowersji w praktyce, gdyż – jak wspomniano – ustawodawca krajowy nie jest uprawniony do szerszego „otwarcia” zbiorów cen kupna, niż wynika to z przepisów federalnych. □

Przypisy

1. *Baugesetzbuch – federalna ustawa kodeks budowlany (obecnie w wersji z 01.06.1987 r.)*.
2. *Bundesdatenschutzgesetz – federalna ustawa o ochronie danych osobowych (z dn. 20.12.1990 r.)*.

Dr inż. Andrzej Muczyński jest rzeczoznawcą majątkowym. Pracuje w Instytucie Gospodarki Przestrzennej Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie.



PERSPEKTYWY ROZWOJU RYNKU LEASINGU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Rola rzeczoznawców majątkowych

Aleksander Jankowski

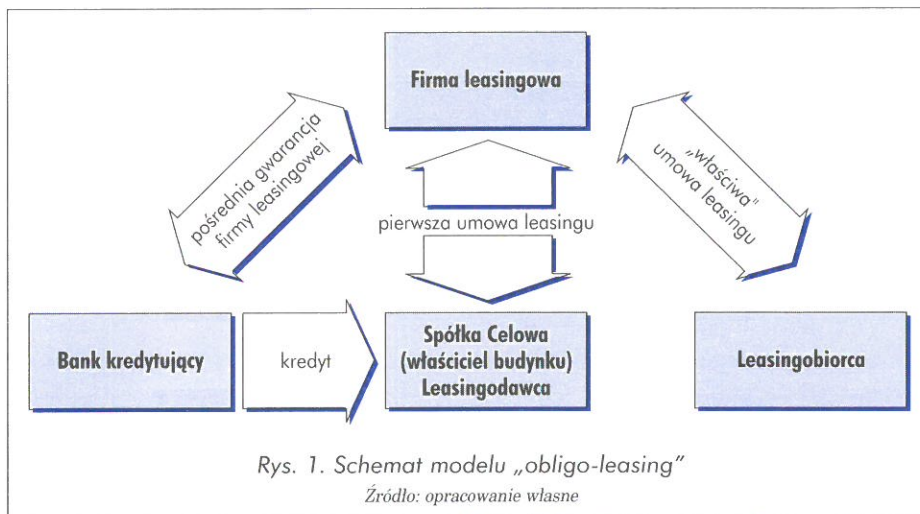
Leasing nieruchomości od dłuższego czasu budzi duże zainteresowanie w Polsce. Wynika to przede wszystkim ze szczupłości polskiego rynku kapitałowego i małej oferty technik finansowania inwestycji w nieruchomości. Oprócz tradycyjnego kredytu prowadzone są zaawansowane prace nad rozwojem tzw. kredytu hipotecznego zabezpieczanego listami zastawnymi. Inwestorzy teoretycznie mogą również pozyskiwać finansowanie poprzez emisję tzw. papierów dłużnych (commercial papers), jednakże zasadniczo jest to możliwe w przypadku dużych przedsiębiorstw. Również rynek giełdowy dotyczy raczej większych i legitymujących się co najmniej kilkuletnią historią firm. W takiej sytuacji leasing nieruchomości staje się bardzo atrakcyjną metodą finansowania inwestycji w nieruchomości.

Pierwsze poważne transakcje leasingu nieruchomości w Polsce miały miejsce w roku 1998. Zgodnie z danymi opublikowanymi przez Konferencję Przedsiębiorstw Leasingowych (KPL), liderem na rynku leasingu nieruchomości była niemiecka firma LHI, która zrealizowała transakcje na ponad 870 mln PLN. LHI zajmowała się głównie leasingiem magazynów i powierzchni handlowych. Drugie miejsce pod względem obrotów zajęła firma ING Lease, która m.in. brała udział w sfinansowaniu budowy siedziby grupy ING w Warszawie. Pozostałe firmy leasingowe zajmowały się finansowaniem zdecydowanie mniejszych obiektów. Ogólnie zawarto transakcje leasingu nieruchomości o wartości 1,02 mld zł.

Analizując powyższe dane, należy pamiętać, iż w 1999 roku sytuacja może się diametralnie zmienić. Po pierwsze, na początku 1999 roku zmianie uległy przepisy podatkowe dotyczące zasad amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych. Modele, które do tej pory wykorzystywały firmy leasingowe, wymagają gruntownej zmiany i dostosowania do istniejącego stanu prawnego. W wielu przypadkach będzie to niezwykle trudne i może prowadzić do utraty dotychczasowych korzyści prawno-podatkowych dla leasingobiorcy. Po drugie, na rynek wkraczają kolejne firmy leasingowe, których ambicją jest włączenie się w walkę o udział w rynku. Ob-

serwacja rynku skłania do stwierdzenia, że leasing nieruchomości może się stać poważnym źródłem kapitału dla realizacji inwestycji nieruchomościowych w Polsce.

Firmy leasingowe stosują generalnie dwa odmienne modele zawierania transakcji. Pierwszym rodzajem modelu jest tzw. obligo-leasing, co oznacza, że firma leasingowa posiada leasingowaną nieruchomość w swoim bilansie bądź też w jakiś sposób gwarantuje dla banku kredytującego spłatę rat kredytowych. Gwarancja może przykładowo wyglądać w ten sposób, iż właścicielem obiektu jest tzw. spółka celowa (założona przez firmę leasingową na potrzeby konkretnej transakcji), natomiast pierwszym leasingobiorcą lub też najemcą jest firma leasingowa. Klient bierze obiekt w leasing dopiero od firmy leasingowej. Z punktu widzenia banku model ten ma tę zaletę, iż w przypadku kłopotów finansowych klienta firma leasingowa przejmuje płatności rat kredytowych.



Powyższy model posiada zalety, ale ma również wady, które sprawiają, iż w świecie powoli odchodzi się od jego stosowania. Pozorną zaletą modelu „obligo-leasing” jest gwarancja firmy leasingowej. W firmie leasingowej zakłada się, iż możliwe jest przeprowadzenie dokładnej analizy nieruchomości, dzięki czemu możliwe jest inwestowanie jedynie w zyskowne przedsięwzięcia. Firma leasingowa ma duże przychody i zyski i z punktu widzenia banku finansującego posiada dużą wiarygodność kredytową. Tradycyjnie myślący pracownik kredytowy chętnie udzieliłby kredytu firmie leasingowej, tym bardziej że może do analizy wniosku kredytowego użyć



standardowych arkuszy i oszacować zdolność kredytową (rating) kredytobiorcy.

Inną zaletą systemu „obligo-leasing” jest potencjalne uproszczenie procedury uzyskania kredytu w banku na inwestycję w nieruchomości. Kredyt zabezpieczony jest przede wszystkim pozycją finansową firmy leasingowej i możliwe jest, iż kredytodawca przypisze mniejszą wagę do szczegółów projektu inwestycyjnego. Ciężar dokładnej analizy nieruchomości spoczywa przede wszystkim na firmie leasingowej. Z punktu widzenia leasingobiorcy, czyli klienta finalnego, procedura uzyskania leasingu może być szybsza i mniej biurokratyczna.

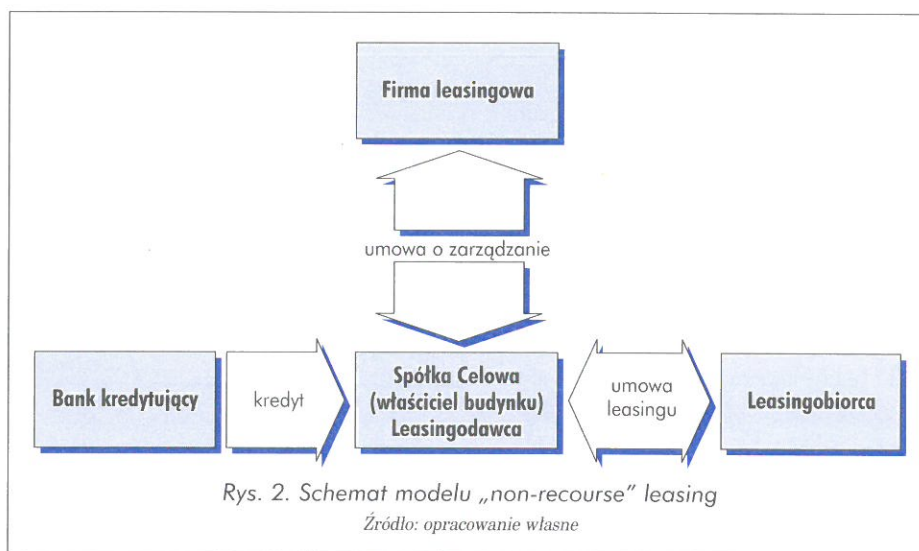
Gwarancja firmy leasingowej jest, tak naprawdę, tylko pozorną zaletą modelu. Nieruchomości są przedmiotami o dużej wartości. Jeżeli firma leasingowa byłaby gwarantem wielu kredytów na nieruchomości, to obarczona byłaby poważnym ryzykiem. Niepowodzenie jednej transakcji mogłoby zachwiać sytuację finansową firmy leasingowej i nawet spowodować jej bankructwo. Nieruchomości są dobrami o niskiej płynności, czyli nie można ich sprzedać w krótkim czasie. Nagłe zwiększenie zapotrzebowania na gotówkę przeznaczoną na spłatę kredytu mogłoby być zabójcze nawet dla firmy, która dysponowałaby portfelem inwestycyjnym kilkudziesięciu lub kilkuset nieruchomości. Firmę leasingową stosującą opisany powyżej model można by porównać do funduszu inwestycyjnego lokującego środki wyłącznie w jednym sektorze i to w dodatku w całości na kredyt. Fundusz taki byłby skrajnie ryzykowny. W Polsce mielibyśmy do czynienia jeszcze z jedną sytuacją – firmy leasingowe są relatywnie niewielkie i ponoszenie ryzyka transakcji leasingu nieruchomości byłoby wyjątkowo niebezpieczne. Największa krajowa firma leasingowa – Europejski Fundusz Leasingowy (EFL) w 1998 roku przekazał w leasing aktywa o wartości 620 mln zł. Koszt budowy średniego budynku biurowego o powierzchni 15 000 m² w dobrym standardzie w centrum Warszawy wynosiłby (razem z ziemią) około 35 mln USD, tj. około 140 mln zł. W przypadku EFL stanowiłoby to prawie 23% wartości wszystkich aktywów przekazanych w leasing. Powyższe obliczenie wskazuje, jak wielkie zagrożenie dla funkcjonowania firmy leasingowej wiązałoby się z gwarantowaniem tak wysokiej kwoty.

Spektakularny skandal finansowy w Niemczech na początku lat 80. związany był z jedną z ówczesnych czołowych firm leasingowych DAL i stanowił właśnie efekt nadmiernego wykorzystywania modeli „obligo-leasing”. Firma DAL poniosła poważne straty i stanęła na krawędzi bankructwa. To bolesne doświadczenie spowodowało, iż zaczęto odchodzić od

rozwiązań typu „obligo-leasing” i powszechnie wykorzystywać odmienny model noszący nazwę leasing bez regresu (non-recourse leasing).

Na polskim rynku działa kilka firm stosujących model „obligo-leasing”. Firmy te realizują jednakże przeważnie niewielkie transakcje o jednostkowej wartości rzędu kilkuset tysięcy do kilku milionów złotych. Nie należy z góry zakładać, iż te firmy są skrajnie niebezpieczne. Firmy realizujące transakcje „obligo-leasing” dywersyfikują swoje ryzyko, budując równocześnie portfel leasingu nieruchomości. Leasing nieruchomości ma na tyle mały udział w całkowitym portfolio umów, iż nie podwyższa gwałtownie ryzyka całej firmy.

Większość poważnych polskich firm leasingowych wykorzystuje model „non-recourse”, który zakłada, iż firma leasingowa nie ponosi ryzyka transakcji leasingowej, tzn. bank finansujący nie ma prawa regresu wobec firmy leasingowej w przypadku zaprzestania płatności rat przez spółkę celową. Prawo regresu polega na tym, że całe ryzyko zostaje przerzucone na bank kredytujący oraz na leasingobiorcę. Firma leasingowa powołuje spółkę celową, która stanie się kredytobiorcą, właścicielem i formalnym leasingodawcą nieruchomości. W trakcie trwania okresu leasingu firma leasingowa zarządza spółką celową (księgowość, administracja, itp.) na mocy umowy o zarządzanie. Spółka celowa jest miejscem, w którym następuje rozliczenie strumieni pieniężnych, tzn. rata leasingowa dzielona jest na część spłacaną bankowi i zysk firmy leasingowej.



Firma leasingowa spełnia rolę menedżera projektu (project manager), który koordynuje transakcję, szuka najkorzystniejszych źródeł finansowania, doradza klientowi w sprawach finansowych, technicznych i prawnych, a przede wszystkim sprzedaje swoje know-how w postaci modelu transakcji leasingu. W Niemczech niektóre firmy leasingowe oferują leasingobiorcom dodatkowe usługi doradcze w zakresie projektowania budynków, nadzoru budowlanego, doradztwa technicznego, itp.



Podstawowym założeniem modelu „non-recourse” jest to, iż bank zabezpiecza kredyt wyłącznie na nieruchomości oraz na standingu finansowym leasingobiorcy. Firma leasingowa nie gwarantuje dla banku spłaty kredytu. Model „non-recourse” jest o tyle bezpieczniejszy, iż to bank w swoim portfelu kredytowym dokonuje odpowiedniej dywersyfikacji ryzyka na podstawie wewnętrznych limitów maksymalnego zaangażowania w pewne branże.

Leasing nieruchomości stanowi pozornie konkurencję dla kredytu bankowego. W rzeczywistości nie jest to do końca prawdą. Leasing oferuje pewne unikalne korzyści dla leasingobiorcy, których nie daje kredyt bankowy. Szeroko wymieniane korzyści podatkowe leasingu nie mają takiego wielkiego znaczenia w przypadku leasingu nieruchomości. Często ważniejsze jest to, iż leasing jest zobowiązaniem pozabilansowym, co oznacza, że nie zmienia się struktura pasywów przedsiębiorstwa, przez co poprawie mogą ulec wskaźniki efektywności. Inną korzyścią jest możliwość uwolnienia środków poprzez tzw. leasing zwrotny (sale-and-lease-back). Przedsiębiorstwo może sprzedać budynek firmie leasingowej, a następnie wziąć go w leasing, przy czym po okresie leasingu będzie możliwe odkupienie budynku za z góry określoną cenę. Jeżeli przedsiębiorstwo potrafiłoby zainwestować uzyskane środki lepiej, niż wynosi koszt leasingu, wtedy osiągałoby wymierną korzyść. Można zaryzykować stwierdzenie, że gdyby nie było specyficznych korzyści związanych z leasingiem, to przedsiębiorstwa nie decydowałyby się w ogóle na inwestycje.

Zdobyte doświadczenia oraz analiza modeli transakcji leasingowych wskazują, iż rozwój rynku leasingu nieruchomości w Polsce powinien żywo interesować środowisko rzeczoznawców majątkowych. W ramach umowy leasingu realizuje się szereg umów sprzedaży nieruchomości. Na początku spółka celowa zakupuje nieruchomość wskazaną przez przyszłego leasingobiorcę. Drugi raz dochodzi do transakcji sprzedaży na koniec okresu leasingu. Z punktu widzenia rzeczoznawców ważna jest pierwsza z tych transakcji, gdyż cena sprzedaży po okresie leasingu ustalana jest z góry i nie musi zależeć od rzeczywistej wartości nieruchomości.

Firma leasingowa oraz bank finansujący skazani są na współpracę z rzeczoznawcami, którzy muszą oszacować aktualną wartość nieruchomości. Wycena jest jednym z podstawowych dokumentów załączanych do wniosku kredytowego. Rola rzeczoznawcy nie ogranicza się jedynie do sporządzenia standardowej wyceny, zgodnej z zasadami sztuki i odpowiednimi przepisami prawnymi. Firma leasingowa zainteresowana jest nie tylko obecną wartością nieruchomości, lecz przede wszystkim stara się znaleźć odpowiedź na pytanie, jak dana nieruchomość będzie wyglądała za 5–10–15 lat! Czy budynek zbudowany jest efektywnie, czy dana okolica przeżywać będzie rozwój czy też stagnację gospodarczą? Czy nieruchomość będzie na tyle atrakcyjna, że za kilkanaście lat będzie przyciągała najemców? Firmę leasingową interesuje wycena nieruchomości metodami pozostałościowymi.

Dobrym przykładem może być Warszawa. W stolicy ciągle panuje deficyt nowoczesnej powierzchni biurowej, przez co ceny wynajmu należą do najwyższych w Europie. Zrozumiałe jest, że taki stan rzeczy nie będzie trwał wiecznie. Wysokie stopy zwrotu z kapitału przyciągają kolejnych inwestorów, powstają nowe biurowce, zwiększa się zasób powierzchni do wynajęcia. Wzrost podaży w pewnym momencie spowoduje spadek czynszów na rynku. Firma leasingowa nie będzie wymagać od rzeczoznawcy, aby ten przewidział poziom czynszów za 5 czy 10 lat. Takie estymacje miałyby małe znaczenie praktyczne. Firma leasingowa może natomiast prosić o odpowiedź na pytanie, czy dana lokalizacja, dana architektura, rozwiązania techniczne i dostęp do komunikacji dają nieruchomości przewagę konkurencyjną nad innymi istniejącymi lub planowanymi biurowcami. Jeżeli tak, to zarówno firma leasingowa, bank finansujący, jak i leasingobiorca mogą zredukować swoje ryzyko i z większą dozą prawdopodobieństwa zaplanować przyszłe strumienie pieniędzy oraz określić wartość rynkową nieruchomości w przyszłości.

Przykład analizy nieruchomości przedstawiony powyżej nie należy do typowych zadań rzeczoznawcy majątkowego. Jest to, jak do tej pory, bardziej zakres działań wyspecjalizowanych firm badawczych i doradczych. Ciekawe natomiast jest to, iż bardzo wielu konsultantów firm badawczych jest jednocześnie biegłymi rzeczoznawcami. Należy przyznać, iż to głównie rzeczoznawcy dysponują wiedzą pozwalającą na dokonanie podobnej analizy. Potrafią ocenić przyjęte rozwiązania techniczne pod kątem nowoczesności i efektywności, potrafią określić jakość lokalizacji i wpływ kierunku rozbudowy miasta na wartość nieruchomości. Ich rozeznanie na rynku umożliwia wszechstronną analizę ekonomiczną, prawną i techniczną. Prawdopodobnie rzeczoznawcy nie są w stanie samodzielnie wszystkiego szczegółowo zbadać. Jednakże wydaje się, iż to rzeczoznawca powinien wskazać na kwestie wymagające dalszego sprawdzenia przez wyspecjalizowanych prawników i inżynierów.

Leasing nieruchomości nie ogranicza się wyłącznie do wielkich centrów handlowych, biurowców czy też magazynów. Wiadomo, że tego typu obiekty znajdują się w centrum pola zainteresowań dużych firm leasingowych, gdyż przynoszą największe zyski i są relatywnie łatwe do sprzedania lub zagospodarowania. Należy jednak liczyć się z tym, iż część firm leasingowych będzie się specjalizować w małych transakcjach.

Rzeczoznawcy posiadają bardzo szeroką wiedzę, od zagadnień ekonomicznych, poprzez techniczne, aż po aspekty prawne obrotu nieruchomości. Bez wątpienia ich wiedza będzie niezwykle przydatna dla firm leasingowych, które poważnie myślą o rozwijaniu usługi leasingu nieruchomości. □

Aleksander Jankowski jest pracownikiem firmy BRE Leasing Sp. z o.o. Poglądy wyrażone w tekście stanowią wyraz osobistej wiedzy autora i nie powinny być inaczej interpretowane.



Bank Austria Creditanstalt Poland SA jest częścią potężnej międzynarodowej grupy finansowej. Bank rozpoczął swoją działalność w Polsce w 1991 roku. Oferta banku obejmuje pełen zakres nowoczesnych usług finansowych zarówno dla firm, jak też klientów prywatnych.

Nowoczesne usługi bankowe dla najbardziej wymagających

Bank Austria Creditanstalt Poland SA od kilku już lat znany jest na rynku usług finansowych z atrakcyjnej oferty kredytów mieszkaniowych, samochodowych oraz konsumpcyjnych. Popularność oferty kredytowej wynika nie tylko z korzystnego oprocentowania, ale także z przystępności procedur kredytowych. Oferta usług bankowych jest stale wzbogacana i dostosowywana do potrzeb klientów. Bank jako jeden z niewielu udziela kredytów dewizowych: w dolarach amerykańskich, markach niemieckich, frankach szwajcarskich, szylingach austriackich i nowej walucie Euro.

Bank Austria Creditanstalt Poland SA jako pierwszy bank zagraniczny zaoferował klientom prywatnym konto osobiste (rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy). Propozycja banku to wygodna i bezpieczna forma gromadzenia i wydatkowania oszczędności i dochodów. Bank Austria Creditanstalt Poland SA opracował ten produkt w formie pakietowej. Na pakiet składają się: karty płatnicze Maestro i Eurocard/MasterCard, euroczeki wraz z kartą euroczekową, możliwość zaciągnięcia kredytu w rachunku oraz korzystania z usługi TelefonService pozwalającej na stały dostęp do banku bez konieczności składania osobistej wizyty w oddziale. Dzięki możliwości telefonicznego kontaktu klient nie musi tracić czasu na czasochłonne wyprawy do banku.

Bank nasz, jako jedyny w Polsce, oferuje swoim najbardziej wymagającym klientom prestiżowe karty płatnicze Diners Club. Karta gwarantuje jej posiadaczom pełną swobodę korzystania z całego pakietu usług zagwarantowanych w ramach przynależności do elitarnego klubu Diners Club. Mogą oni korzystać z luksusowych saloników na lotniskach, gwarantowanej rezerwacji hoteli na całym świecie i pełnego pakietu ubezpieczeniowego.

Specjalna oferta obsługi bankowej dla rzeczoznawców majątkowych

Bank Austria Creditanstalt konsekwentnie realizuje politykę pełnej obsługi wybranych grup klientów. Z uwagi na szczególne znaczenie, jakie wiąże ze współpracą ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych, Bank Austria Creditanstalt przygotował dla Państwa szczególną, bardzo atrakcyjną ofertę współpracy.

Każdy rzeczoznawca majątkowy, który zadeklaruje współpracę z Bankiem, będzie mógł na specjalnych zasadach korzystać z nowoczesnych usług bankowych świadczonych przez oddziały banku w Warszawie, Gdańsku, Krakowie, Katowicach, Łodzi, Poznaniu i Wrocławiu.

W ramach specjalnej promocji przygotowanej przez Bank rzeczoznawcy otrzymają bezpłatnie kartę płatniczą Maestro, usługę TelefonService i pełną, bezpłatną obsługę konta osobistego do końca bieżącego roku.

Tym razem elitarność i najwyższej jakości usługi bankowe są dostępne bez żadnych dodatkowych opłat. Zachęcamy Państwa do współpracy z Bank Austria Creditanstalt.

Prosimy o kontakt
z dowolnym Oddziałem Banku
lub pod bezpłatnym numerem infolinii
0 800 120 118.

Bank Austria
Creditanstalt



SESJA TEGoVA W ATENACH

7-8 maja 1999 r.

Magda Kalus

W Europie o katastrze

Przedstawiciele stowarzyszeń członkowskich TEGoVA (Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych) zbrali się na początku maja tego roku na wiosennej sesji w Atenach.

Pierwszy dzień spotkania poświęcony był, jak zwykle, na dyskusje w tzw. grupach roboczych. Delegacja polska uczestniczyła w pracach zespołu ds. Europy Środkowej i Wschodniej. Grupa ta stanowi forum do wymiany doświadczeń dla krajów, w których zawód rzeczoznawcy dopiero się rozwija. Tym razem na spotkaniu gościliśmy przewodniczącego Grupy Doradczej ds. Nieruchomości przy Organizacji Narodów Zjednoczonych. Przedstawił on ważniejsze zadania i obszary działalności tej komórki, poświęcając dużo miejsca omówieniu najnowszej inicjatywy zespołu. Jest nią program TERRE, który ma pomóc we wprowadzaniu katastru w krajach naszego regionu. Niedawno odbyła się w Pradze konferencja TERRE poświęcona temu tematowi (notabene – jak dowiadujemy się z różnych źródeł – spotkanie to dało uczestnikom pretekst do burzliwej dyskusji na temat stopnia rozwoju zawodu rzeczoznawcy m.in. w Polsce).

Koniec sporu

Drugi dzień wiosennej sesji TEGoVA przeznaczony był na Zgromadzenie Ogólne członków Grupy. Tym razem dużo miejsca poświęcono sprawom członkowskim.

Już od jakiegoś czasu uczestnicy spotkań TEGoVA byli – chcąc nie chcąc – świadkami dość nieprzyjemnego sporu pomiędzy dwiema organizacjami z Czech. Sytuacja taka trwała ponad rok, a obie strony słały do członków Grupy krytyki i zarzuty pod adresem „rywala”. Ponadto, problem komplikował fakt, że przedstawiciel jednego ze stowarzyszeń – Jaromir Ryska – był członkiem Rady TEGoVA. Po kilkukrotnych próbach mediacji Rada była zmuszona wykluczyć jedno z praskich stowarzyszeń – Czeską Izbę Rzeczoznawców (Czech Chamber of Appraisers) – z organizacji. Zgromadzenie Ogólne, biorąc pod uwagę nieetyczne postępowanie owego stowarzyszenia, swoją uchwałą zaaprobowало decyzję Rady.

Nasz projekt

W obliczu podobnych sporów jak i coraz trudniejszej sytuacji na rynku usług wyceny i szkoleń w tym zakresie, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przedstawiła projekt dodatkowych przepisów Kodeksu Etycznego TEGoVA. Projekt przewiduje powstanie stałego

Trybunału do rozstrzygania sporów między członkami a ponadto zobowiązuje stowarzyszenia zamierzające działać w innym kraju europejskim do poinformowania lokalnego stowarzyszenia o swoich planach. W uzasadnieniu wniosku nasza delegacja podkreślała, iż zależy nam bardzo na wprowadzeniu zasad współpracy w miejsce konkurencji między stowarzyszeniami krajowymi. W końcu TEGoVA jest organizacją partnerską i ma służyć rozwijaniu kontaktów między poszczególnymi krajami. Rada TEGoVA postanowiła rozpatrzyć wniosek i przekazać go do zaopiniowania Grupie Roboczej ds. Standardów.

Austriacy już na pewno w TEGoVA

Na poprzedniej sesji TEGoVA w Maastricht swój wniosek o członkostwo przedstawił Austriacki Instytut Rzeczoznawców Majątkowych. Należy podkreślić, iż jeszcze żadna organizacja zawodowa rzeczoznawców z tego kraju nie jest reprezentowana w TEGoVA. Grupie zależało więc bardzo na przyjęciu Instytutu w poczet członków. Jednak wobec pojawiających się wątpliwości co do prestiżu organizacji i profesjonalizmu jej członków, decyzję odłożono na później. TEGoVA stara się oczywiście za wszelką cenę uniknąć ponownych kłopotów związanych z niewłaściwym postępowaniem stowarzyszeń członkowskich, jak stało się to w przypadku Czeskiej Izby Rzeczoznawców. Ustalono więc, że nie można odstępować od wysokich wymagań stawianych kandydatom do uczestnictwa w Grupie i postanowiono, że sprawę rzeczoznawców z Austrii zbada specjalny wysłannik.

W Atenach uczestnicy Zgromadzenia Ogólnego wysłuchali sprawozdania Günтера Schaefflera z Niemiec na temat Austriackiego Instytutu Rzeczoznawców. Na podstawie pozytywnej opinii p. Schaefflera Zgromadzenie postanowiło zaakceptować kandydaturę austriackiego stowarzyszenia.

Standardy 2000 – Teraz Polska

Peter Champness, przewodniczący TEGoVA, w swoim sprawozdaniu przedstawionym uczestnikom sesji podkreślił, że obecnie naczelnym zadaniem Grupy jest przygotowanie nowego wydania Europejskiej Standardów Wyceny. Nowe wydanie ma być nie tylko poprawione, ale i uzupełnione (m.in. o standardy dotyczące wyceny gruntów leśnych).

„Nowe Standardy na Nowe Millenium” mają zostać zaprezentowane na jesieni roku 2000. W Atenach natomiast



ustalano ostateczny skład zespołu redakcyjnego, który ma przygotować ów nowy zbiór przepisów. Na czele Zespołu stanie John Charman reprezentujący RICS z Wielkiej Brytanii. Podczas dyskusji nad składem Zespołu wysunięto wnioski, aby w uznaniu ogromnych osiągnięć PFSRM w tworzeniu i promowaniu standardów zawodowych jednym z redaktorów został delegat z Polski. Pierwsze zebranie zespołu redakcyjnego odbędzie się już niebawem w Londynie, oczekujemy więc wieści z pierwszej ręki!

Głośno o Krakowie

Z satysfakcją musimy przyznać, że nasze wysiłki promowania II Międzynarodowych Warsztatów Wyceny EURO-

-WAZA '99 przyniosły pewne efekty. Specjalnie na tę okazję przygotowane foldery rozeszły się błyskawicznie. Do udziału w konferencji zachęcał Philippe Malaquin i Peter Champness, a John Charman z Londynu powiedział podczas obrad: „(...) do dziś pamiętam sesję TEGoVA w Krakowie. Pamiętam zalany słońcem Rynek i piękno kamieniczek. Przed wyjazdem do Polski myślałem sobie: kopalnia soli? I w Anglii takie mamy... ale teraz mówię Wam: Wieliczka jest niesamowita! Jedźcie do Krakowa, szczerze polecam!”

Po takiej rekomendacji nawet rzeczowe argumenty o wysokim poziomie konferencji błędna. Dlatego, żegnając się z nami pod koniec sesji, wiele osób mówiło: „Do zobaczenia w Krakowie!” □

Rzeczoznawcy dociekliwego przypadku PERCEPCJA ZAMAWIAJĄCEGO

Ewa Wojciul

Kiedyś czytałam o zamiataczu ulic. Człowiek ten był bardzo zadowolony ze swojej pracy. Codziennie zamiatał tę samą ulicę, idąc nią zawsze w tym samym kierunku. Mówił, że niezmienną satysfakcję daje mu użyteczność i konkretność tego zajęcia.

Rozumiem tego człowieka. To samo podoba mi się w pracy rzeczoznawcy. Jest – odmiennie niż w pracy tego pana – interesująco i za każdym razem inaczej, ale także jest to zajęcie użyteczne i konkretne. Człowiek przybija ostatnią pieczęć pod wynikiem, składa podpis i ma co podziwiać.

Potem zanoszą operat Zamawiającemu, ciesząc się np. z precyzyjnej analizy rynku i przekonującej dyskusji wyników. I zwykle oczekuje jakiegokolwiek – poza zasłużonym wynagrodzeniem – reakcji na swoją pracę.

Nie ukrywam, że trudno wtedy powstrzymać się od delikatnego komentarza, od niewinnej, rzeczoznawczej kozieterii:

– Szczegółowa ekspertyza techniczna, którą mi pan dostarczył, pozwoliła

na bardzo precyzyjne wyliczenie stopnia zużycia.

Albo:

– Zastosowałam „wieczną rentę” zamiast wieloletniego dyskonta łącznego. Różnica liczbowa jest rzędu jednego procenta, a wygląda to znacznie bardziej przekonująco.

Bądź też:

– Proszę zwrócić uwagę, że użyłam także metody obrazującej sytuację rynkową drugiego podmiotu rynkowego. Nie było to konieczne, ale uwiarygodnia metodę podstawową.

Zamawiający przegląda nasz wypieszczony merytorycznie i formalnie operat i...

No, właśnie. W toku mojej zaledwie paroletniej praktyki przekonałam się niejednokrotnie, jakie zadziwiające właściwości ma percepcja Zamawiającego.

Zamawiający-antyfeminista

Klient zareklamował mnie kiedyś znajomemu:

– Gdy będziesz potrzebował wyceny, polecam ci tę panią. W jej operatach wi-

dać konkret i MĘSKI styl pracy.

Nie poczułam się urażona w swej kobiecości, bo nieważne, jak nas chwala, byle chwalili (no – prawie nieważne). Ale zaskoczyło mnie to, że dymorfizm płci rozciąga się na sferę szacowania nieruchomości i – co jeszcze dziwniejsze – daje się wyczytać z operatu.

Zamawiający-fotoamator

Pewnemu dyrektorowi placówki oświatowej przedstawiono wycenę gruntu zajętego przez szkołę. Pan dyrektor nawet nie zerknął na sumę wyceny. To była sprawa jego księgowej, do której należało wpisanie tej wartości do środków trwałych i która nareszcie miała co wpisać. Przejrzał jedynie dokumentację fotograficzną, a potem powiedział:

– Bardzo ładne zdjęcia. Nigdy bym nie przypuścił, że nasz teren można ukazać tak powabnie. Jestem zadowolony z tego opracowania.

Zamawiający żądny wiedzy

Zamawiający:

– Co to jest łączne dyskonto?



Rzecznawca:

(odpowiada).

Zamawiający:

– Dlaczego zużycie schodów wynosi tylko 7%? Przecież one są strasznie krzywe.

Rzecznawca:

(odpowiada).

Zamawiający:

– Czy operat uwzględni zacieki w piwnicy?

Rzecznawca:

(odpowiada).

Zamawiający:

– A jak się liczy powierzchnię użytkową?

Rzecznawca:

(odpowiada).

Zamawiający:

– Na wszelki wypadek ja się co do tego upewnię u naszego architekta.

Rzecznawca:

(milczy).

Zamawiający: 9 dalszych pytań.

Rzecznawca: 9 dalszych odpowiedzi.

Zamawiający:

– Dziękuję bardzo. Cieszę się, że to opracowanie to nie mnożenie siły wiatru przez kolor sufitu.

Zamawiający-babunia

Miła starsza pani zerknęła pobieżnie na wartość oszacowaną, a potem interesowała się jedynie moją córeczką, która towarzyszyła mi w wyjeździe:

– Do której klasy chodzisz? Wyobraź sobie, że mam wnuczkę w twoim wieku. Czy jesteś jedynaczką? Ach, jak to miło, że masz rodzeństwo. Jesteś najstarsza, czy najmłodsza? A teraz musisz koniecznie przyjąć te cukiereczki na pamiątkę naszej znajomości. I pamiętaj, poproś mamę, żebyście, wracając, zatrzymały się w stadninie koni. Zobaczą, jak tam ciekawie.

Zamawiający-esteta

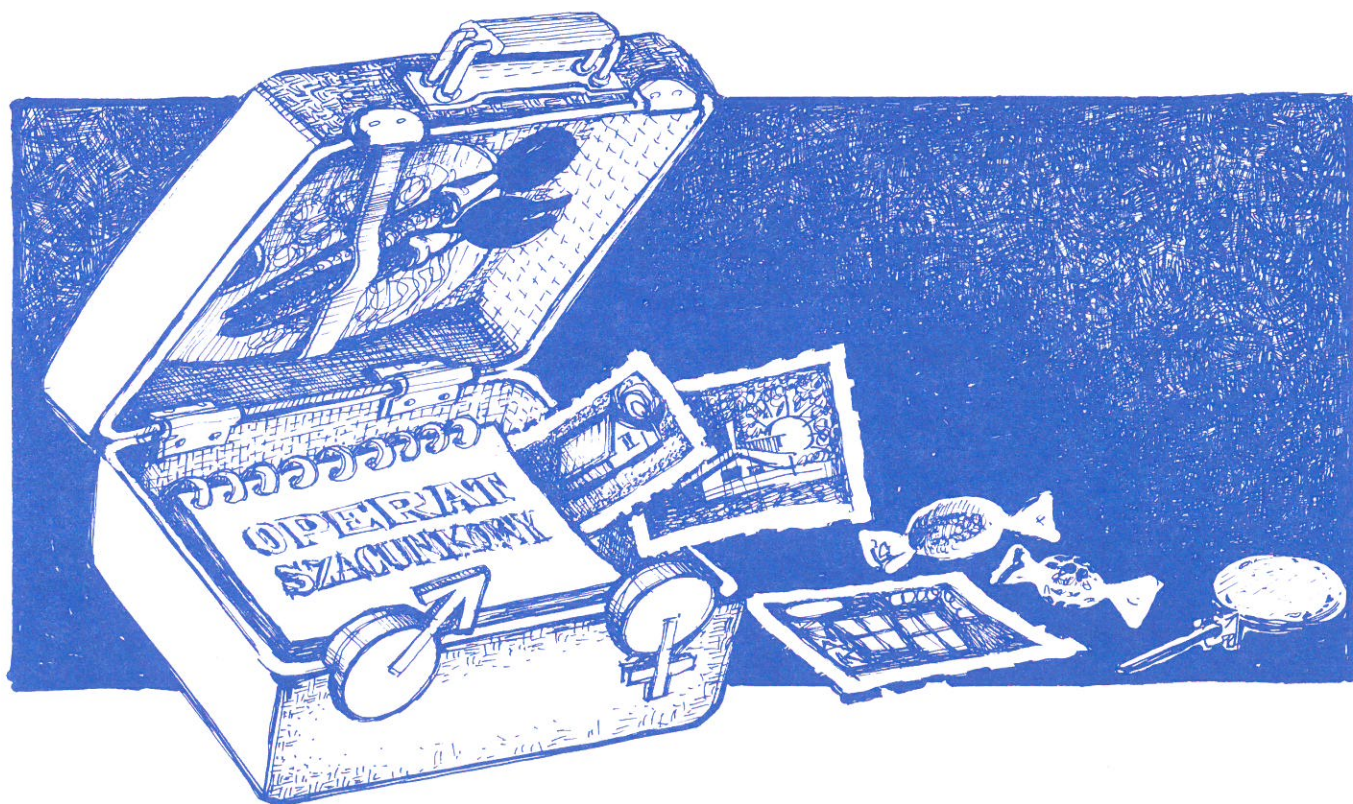
Bardzo zajęty Zamawiający omówienie spraw związanych z wyceną zlecił kancelarii prawnej. Ona też sprawdziła po zakończeniu pracy, czy rzeczoznawca wypełnił warunki umowy. Bardzo

zajęty Zamawiający na odbiór operatu umówił się z rzeczoznawcą między konferencją i wyjazdem służbowym. W oczywisty sposób mógł się nie interesować jego zawartością, mimo to przejrzał uważnie całe opracowanie. Następnie stwierdził, że uważa pracę za bardzo dobrą, bo dawno nie widział tak eleganckiej szaty graficznej i oprawy.

Innym razem na biurko burmistrza trafił, wśród wielu innych, operat wykonany na prywatne zamówienie – chodziło o rozliczenie z gminą z racji podziału nieruchomości na wniosek właściciela. Burmistrzowi spodobała się wyjątkowo efektownie zredagowana strona tytułowa. Przejrzał opracowanie – pierwsze korzystne wrażenie się potwierdziło. Poleciał więc, by przy zamawianiu wycen na rzecz gminy zapraszać autora do negocjacji.

Nie możemy nigdy przewidzieć, co okaże się ważne dla Zamawiającego.

W czym jednak przejawia się męski styl pracy – nie mam pojęcia.





POROZUMIENIE

W SPRAWIE ORGANIZOWANIA POSTĘPOWANIA KWALIFIKACYJNEGO ZWIĄZANEGO Z NADAWANIEM UPRAWNIENÍ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

zawarte w dniu 21 kwietnia 1999 r. pomiędzy Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast
oraz Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

§ 1

Przedmiotem porozumienia jest powierzenie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, występującej w imieniu stowarzyszonych w niej organizacji działających na rynku nieruchomości, zwanej w dalszej części porozumienia Federacją, organizowania postępowań kwalifikacyjnych związanych z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a w szczególności:

- przyjmowania wniosków o organizację postępowań kwalifikacyjnych,
- organizacji bieżących posiedzeń związanych z przeprowadzaniem postępowania kwalifikacyjnego przez zespoły kwalifikacyjne wyznaczone ze składu Podkomisji.

§ 2

Organizacja okresowych plenarnych posiedzeń Podkomisji Kwalifikacyjnej będzie przebiegała w sposób następujący:

1. posiedzenie Podkomisji Kwalifikacyjnej będzie organizowane przez Federację każdorazowo na wniosek Przewodniczącego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej nie częściej niż dwa razy w roku,
2. program merytoryczny posiedzenia oraz zaproszenia do udziału w posiedzeniu będą przygotowywane przez Przewodniczącego Komisji Kwalifikacyjnej,
3. Federacja będzie organizowała posiedzenia Podkomisji Kwalifikacyjnej bezpośrednio,
4. Federacja zapewni salę obrad, noclegi, ewentualne dojazdy, obsługę administracyjną oraz wypłatę honorariów i delegacji.

§ 3

Przyjmowanie wniosków o organizację postępowań kwalifikacyjnych będzie przebiegało w sposób następujący:

1. Federacja lub wyznaczone przez nią stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych będą przyjmowały od zainteresowanych osób wnioski o nadanie uprawnień zawodowych,
2. przyjmujący wnioski dokonują sprawdzenia ich kompletności,

3. na podstawie przyjętych wniosków Federacja będzie sporządzała projekt harmonogramu postępowań kwalifikacyjnych, z podaniem proponowanej miejscowości, w której miałyby się odbyć postępowanie kwalifikacyjne oraz wskazaniem osoby odpowiedzialnej bezpośrednio za zorganizowanie postępowania,
4. Federacja będzie przekazywała projekt harmonogramu, z wyprzedzeniem co najmniej miesięcznym, sekretarzowi Podkomisji Kwalifikacyjnej, przy czym korekta harmonogramu może nastąpić w formie pisemnego powiadomienia z wyprzedzeniem jednego miesiąca przed dniem postępowania kwalifikacyjnego,
5. harmonogram, po jego zatwierdzeniu przez Wiceprzewodniczącego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej kierującego Podkomisją Kwalifikacyjną, zostanie przekazany Federacji do zrealizowania.

§ 4

Organizacja bieżących posiedzeń związanych z przeprowadzeniem postępowania kwalifikacyjnego przez zespoły kwalifikacyjne wyznaczone ze składów Podkomisji będzie przebiegała w sposób następujący:

- Federacja będzie organizowała posiedzenia zespołów kwalifikacyjnych zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem, o którym mowa w § 3 pkt 5,
- Federacja zobowiązuje się do organizowania posiedzeń zespołów kwalifikacyjnych w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa oraz na zasadach wyszczególnionych w „Regulaminie działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych”,
- Federacja spowoduje:
 - a) opracowanie szczegółowych zasad postępowania dla osób zajmujących się bezpośrednio organizowaniem posiedzeń zespołów kwalifikacyjnych,
 - b) przeszkolenie osób, które będą organizowały posiedzenia zespołów kwalifikacyjnych, w zakresie znajomości obowiązujących przepisów prawa, regulaminu działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych i szczegółowych wytycznych Federacji,



- c) zapewnienie pełnej informacji dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
- d) przyjmowanie wniosków o nadanie uprawnień zawodowych,
- e) zorganizowanie postępowania kwalifikacyjnego w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od dnia złożenia wniosków o nadanie uprawnień zawodowych,
- f) zapewnienie obsługi administracyjnej zespołów kwalifikacyjnych, w tym: zapewnienie zakwaterowania w hotelach o średnim standardzie w pokojach umożliwiających indywidualną pracę członkom zespołu, sal egzaminacyjnych, obsługi biurowej oraz niezbędnych środków łączności,
- g) rozliczenie kosztów organizacji postępowań kwalifikacyjnych.

§ 5

1. Prowadzenie obsługi finansowej działalności Podkomisji Kwalifikacyjnej będzie przebiegało w sposób następujący:

- a) Federacja będzie prowadziła działalność z zachowaniem zasady ujednolicenia i minimalizowania kosztów postępowania kwalifikacyjnego, bez czerpania zysków z tej działalności,
- b) Federacja lub wyznaczone przez nią Stowarzyszenia, zwane organizatorami postępowania kwalifikacyjnego, wraz z wnioskiem o nadanie uprawnień zawodowych będą przyjmowały opłaty egzaminacyjne na pokrycie kosztów, gromadząc je z zastrzeżeniem pkt 5, na wyodrębnionych rachunkach bankowych, zgodnie z ustawą o rachunkowości,
- c) Federacja dokona kalkulacji kosztów postępowania kwalifikacyjnego z wyodrębnieniem elementów tych kosztów wymienionych w § 28 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz.U. nr 115, poz. 745), zwanym dalej rozporządzeniem,
- d) na podstawie kalkulacji, o której mowa w pkt 3, Federacja określi zryczałtowaną opłatę egzaminacyjną zgodnie z § 29 rozporządzenia wymienionego w pkt 3 porozumienia, przy założeniu optymalnej liczby uczestników zawierającej się w granicach 20 do 40 osób,
- e) część opłaty egzaminacyjnej odpowiadająca kosztom wymienionym w § 28 ust. 2 pkt 1–4 będzie gromadzona na wyodrębnionym rachunku bankowym Federacji,
- f) część opłaty egzaminacyjnej odpowiadająca kosztom wymienionym w § 28 ust. 2 pkt 5–8 rozporządzenia może być za zgodą Federacji gromadzona na wyodrębnionym rachunku bankowym stowarzyszenia, które zostało wyznaczone przez Federację na bezpośredniego organizatora postępowania kwalifikacyjnego,

- g) Federacja będzie prowadziła ewidencję i rozliczenia wpływów z opłat egzaminacyjnych oraz kosztów poniesionych na organizację postępowań kwalifikacyjnych, sporządzając sprawozdanie według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego porozumienia. Federacja będzie przekazywała Przewodniczącemu Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych kwartalne sprawozdanie finansowe w terminie jednego miesiąca po upływie danego kwartału.

2. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zastrzega sobie:

- a) prawo żądania do wglądu dokumentów finansowych dotyczących organizacji egzaminów,
- b) prawo uzyskiwania na każde żądanie informacji o stanie rachunku bankowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 porozumienia,
- c) prawo zgłoszenia uwag i zleceń do sprawozdania finansowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 porozumienia.

§ 6

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zastrzega sobie prawo dokonywania kontroli działalności Federacji w zakresie organizacji postępowań kwalifikacyjnych.

§ 7

Niniejsze porozumienie zawarto w oparciu o:

1. art. 191 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741),
2. § 17 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących działalności zawodowej (Dz.U. nr 115, poz. 745),
3. regulamin działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych.

§ 8

Postanowienia końcowe:

1. porozumienie niniejsze obowiązuje strony od dnia podpisania,
2. porozumienie zawiera się na czas nie określony,
3. wypowiedzenie porozumienia w całości lub w części może nastąpić jedynie w formie pisemnej z terminem trzymiesięcznym,
4. z chwilą zmiany przepisów prawa dotyczących przedmiotu porozumienia strony dokonają zmiany niniejszych ustaleń w całości lub w części,
5. tekst porozumienia zostanie ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. □



POROZUMIENIE W SPRAWIE UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

pomiędzy

Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń SA, zwanym dalej PZU,

z siedzibą w Warszawie ul. Witosa 31, reprezentowanym przez:

1. Elżbietę Turkowską-Tyrluk, Wiceprezesa Zarządu

2. Bożenę Rosiak, Wiceprezesa Zarządu

a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,

z siedzibą w Warszawie ul. Kopernika 30, reprezentowaną przez

1. Andrzeja Kalusa, Prezydenta Federacji

2. Mieczysława Prystupę, Wiceprezydenta Federacji

§ 1

1. Celem niniejszego porozumienia jest zawieranie w PZU umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Rzecznawcy Majątkowego z tytułu wykonywania zawodu.
2. Strony ustalają, iż porozumienie dotyczy umów ubezpieczenia zawieranych przez osoby fizyczne, prawne bądź jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które są uprawnione do szacowania wartości nieruchomości, będące członkiem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
3. Do umów ubezpieczenia określonych w ust. 2 mają zastosowanie ogólne warunki umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zatwierdzone Uchwałą nr UZ/46/94 z dn. 20.06.1994 r. zarządu PZU SA – zmienione Uchwałą nr UZ/94/96 z dn. 24.06.1996 r. (tekst jednolity), stanowiące zał. nr 1, postanowienia szczególne Warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Rzecznawców Majątkowych stanowiące zał. nr 2 oraz taryfa składek stanowiąca zał. nr 3.

§ 2

Ochroną ubezpieczeniową objęta jest odpowiedzialność cywilna Ubezpieczającego/Ubezpieczonego za szkody powstałe podczas lub w związku z wykonywaniem czynności zawodowych, polegających na szacowaniu wartości nieruchomości, powodująca roszczenia finansowe.

§ 3

Postanowienia § 1 ust. 3 mają zastosowanie do umów ubezpieczenia zawieranych po 1.05.1999 r.

§ 4

Wysokość składki za jednostkowe ubezpieczenie ustala się na podstawie taryfy składek w zależności od zadeklarowanej przez Ubezpieczającego/Ubezpieczonego sumy gwarancyjnej.

§ 5

Strony ustalają, że realizacją i obsługą umów ubezpieczenia zawieranych zgodnie z warunkami niniejszego porozumienia będą się zajmowały Oddziały Okręgowe PZU.

§ 6

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym porozumieniem zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszego porozumienia powinny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Niniejsze porozumienie sporządzone zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje PZU, drugi PFSRM.

UWAGA

Warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Rzecznawców Majątkowych stanowiące zał. nr 2 oraz taryfa składek stanowiąca zał. nr 3 są do uzyskania w Regionalnych Stowarzyszeniach. □



PODSTAWOWE INFORMACJE O PZU SA

Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA jest najstarszą, najbardziej doświadczoną, a zarazem największą polską firmą ubezpieczeniową - zarówno pod względem wielkości obrotów, liczby zatrudnionych, jak i rozległości sieci placówek. PZU SA zajmuje pozycję lidera polskiego rynku ubezpieczeniowego. Udział PZU SA w krajowym rynku ubezpieczeń majątkowych i osobowych osiągnął w 1998 roku poziom około 60 %.

Kapitał akcyjny PZU SA wynosi 86 352 300 złotych. Wartość zebranej przez PZU SA w 1998 roku składki z tytułu ubezpieczeń wyniosła ponad 6 miliardów 12 milionów złotych, co daje wzrost w stosunku do roku 1997 o prawie 17 %, natomiast wypłaty odszkodowań ogółem osiągnęły kwotę ponad 3 miliardów 500 milionów złotych.

Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA - kontynuując tradycję swoich poprzedników - oferuje wszystkie rodzaje ubezpieczeń majątkowych i osobowych przewidzianych w przepisach o działalności ubezpieczeniowej - w tym majątkowe ogólne i techniczne (przemysłowe), komunikacyjne, odpowiedzialności cywilnej, wypadkowe i zdrowotne oraz finansowe.

Spółka ma trójszczeblową strukturę organizacyjną: Centrala z siedzibą w Warszawie, 14 Oddziałów Okręgowych i

402 jednostki terenowe, w tym 336 inspektoratów i 66 przedstawicielstw i agencji rozsianych na terenie całego kraju.

Ubezpieczenia znajdujące się w portfolio PZU SA są reasekurowane przez największe firmy zagraniczne, między innymi AXA-UAP, Swiss Re, Munich Re, TELA.

W 1998 roku PZU SA, jako jedyne towarzystwo ubezpieczeniowe w Polsce, został pełnoprawnym członkiem międzynarodowej organizacji International Network Of Insurance (I.N.I.), skupiającej 66 firm z całego świata. Celem I.N.I. jest świadczenie wzajemnych usług przy obsłudze klientów prowadzących międzynarodową działalność.

Bezpieczeństwo i pewność tak wysokich wypłat zapewnione są poprzez utrzymanie odpowiedniego poziomu kapitału i rezerw, odpowiednio prowadzoną politykę reasekuracyjną oraz efektywne zarządzanie lokatami. Stosowany przez PZU SA system lokowania wolnych środków zapewnia wysoki stopień bezpieczeństwa i rentowności przy jednoczesnym zachowaniu płynności. Na strukturę portfela lokat składają się przede wszystkim papiery skarbowe, depozyty bankowe, a także, w ograniczonym zakresie, akcje notowane i nie notowane na giełdzie oraz nieruchomości.



Z ŻYCIA FEDERACJI

Maria Rymarowicz

☞ Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych z Ukrainy organizuje w dniach **30.06.–2.07.99** seminarium na temat nieruchomości zabytkowych we Lwowie, przy udziale rzeczoznawców z Polski. Jest to realizacja pomysłu Polskiej Federacji przekazanego stronie ukraińskiej przed dwoma laty. Byłoby ono przedłużeniem lub kontynuacją Międzynarodowych Warsztatów EURO-WAZA '99 organizowanych w Krakowie w dniach 17–19 czerwca br.

☞ Nowo powstałe, pierwsze w kraju, zintegrowane Pomorskie Towarzystwo Rzeczników Majątkowych w Gdańsku na zebraniu wyborczym i programowym w dniu **24.03.99** wybrało nowe władze: Prezesem Towarzystwa został Henryk Czajkowski, a wiceprezesami Jan Bretes i Wojciech Frankowski. Gratulujemy!

☞ W ramach korespondencji prowadzonej pomiędzy Zarządem Federacji a NBP, między innymi w sprawie obligatoryjnego udziału rzeczoznawców majątkowych w określaniu wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości, na ręce Prezydenta Federacji wpłynęło pismo Departamentu Prawnego NBP, w zakończeniu którego czytamy: „Tak więc wyceny wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości będą mogli dokonywać (zdaniem tego Departamentu) odpowiednio wyszkoleni pracownicy banku lub też Rzecznicy Majątkowi, jeżeli banki hipoteczne uznają za celowe zlecenie im tych wycen”.

☞ W dniu **15.04.99** podpisano nowe, ogólne porozumienie pomiędzy Federacją a Centralą PZU SA w sprawie ubezpieczenia rzeczoznawców majątkowych od odpowiedzialności cywilnej. **Tekst tego porozumienia publikujemy na stronie 42.** Wszelkich informacji dotyczących szczegółów ubezpieczeń udzielają stowarzyszenia regionalne. W wyniku porozumienia, zrodziła się możliwość pośredniczenia sfede-

rowanych stowarzyszeń i ich oddziałów w zawieraniu tego rodzaju ubezpieczeń i otrzymywania z tego tytułu prowizji. Praktycznie, stały personel biura stowarzyszenia po odpowiednim przeszkoleniu może prowadzić działalność agencyjną, wystawiając polisy nie tylko na OC rzeczoznawców, ale także ubezpieczając poszczególne składniki ich mienia, np. mieszkania, domy, domki letniskowe, samochody itp. W ramach umów wynegocjowanych pomiędzy oddziałami okręgowymi PZU SA a stowarzyszeniem rzeczoznawcy ci mogą otrzymać ulgę od sumy pakietu ubezpieczenia, a także 5% bonifikatę składki za bezszkodową trzyletnią działalność zawodową, ubezpieczoną przez ten okres w PZU SA. Radzimy zainteresować się tymi nowymi ofertami ubezpieczeniowymi w najbliższym, sfederowanym stowarzyszeniu.

☞ Prezydent A. Kalus w imieniu Zarządu Federacji wystąpił do Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych w Warszawie z prośbą o zaopiniowanie załączonego do pisma wzoru wyciągu z operatu szacunkowego, zawierającego dane identyfikacyjne osób władających szacowaną nieruchomością. W odpowiedzi z dnia 19 kwietnia br., nadesłanej przez panią Alinę Szymczak, Dyrektora Biura Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych, czytamy w sentencji: „Skoro treść wyciągu z operatu szacunkowego czyni zadość wymaganiom przepisu ustawy o g.n., a przekazywanie wyciągów jest obowiązkiem Rzeczników, to nie budzi to żadnych zastrzeżeń z punktu widzenia zgodności z ustawą o ochronie danych osobowych. Pamiętać jednak należy, że danych w operacie nie wolno ujawniać osobom trzecim, gdyż art. 175 ust. 3 ustawy o g.n. ustanawia zasadę poufności tych danych. Odpowiada to generalnej zasadzie ochrony danych wyrażonej w ustawie o ochronie danych osobowych, np. w jej art. 36”.

☞ W dniach **15–16 kwietnia br.** odbyło się pierwsze w tym roku posiedzenie Rady Krajowej Federacji. Bogaty program tego posiedzenia w 1/3 wypełniły sprawozdania Zarządu Federacji, Komisji Rewizyjnej, Komisji Arbitrażowej, Zespołu ds. Standardów Zawodowych z działalności w 1998 r. Wyслуchano także informacji stowarzyszeń o działaniach integrujących organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych na szczeblu wojewódzkim. Największe pod tym względem osiągnięcia zanotowano na Pomorzu, gdzie utworzone zostało, na bazie PSRM i Oddziału Gdańskiego PSRW, Pomorskie Towarzystwo Rzeczników Majątkowych z siedzibą w Gdańsku. W innych województwach brak jest tego typu sukcesów, aczkolwiek rozmowy trwają i, jak wykazywali to referujący temat szefowie stowarzyszeń, integracja organizacyjna nie





może być jednorazową akcją, lecz jest procesem wymagającym czasu, cierpliwości i dobrej woli. Powołano pełnomocnika Federacji ds. organizacji egzaminów państwowych dla kandydatów na Rzecznawców Majątkowych, którym został Janusz Traczyk z Warszawy, oraz pełnomocnika Federacji ds. organizacji praktyk zawodowych, którym wybrano Jerzego Adamiczkę z Wrocławia. Powołano także szefa nowego zespołu roboczego Federacji ds. powszechnej taksacji nieruchomości w osobie Artura Szczerbińskiego z Koszalina i szefa zespołu ds. federacyjnego cennika usług, którym został redaktor techniczny federacyjnej strony www Roman Szwarc. Rada dokonała zmian w statucie, a także podjęła uchwałę, iż praktyka kandydatów na rzeczoznawców majątkowych powinna być związana z wyceną konkretnie zleconych operatów szacunkowych, a nie fikcyjnych zadań.



Rada Krajowa na posiedzeniu w dniach 15–16.04 ostatecznie przyjęła projekt ustawy o samorządzie zawodowym opracowany przez zespół roboczy Federacji, którym kierował Waław Baranowski. Projekt ten wcześniej został roboczo skonsultowany ze wszystkimi sfederowanymi stowarzyszeniami.

W dniu 16 kwietnia 1999 r. podpisane zostało w Warszawie, w obecności wszystkich członków Rady Krajowej Federacji, porozumienie o współpracy pomiędzy Bankiem AUSTRIA CREDITANSTALT a Federacją. Kopie tego porozumienia otrzymali Szefowie wszystkich sfederowanych stowarzyszeń. Zgodnie z tym porozumieniem Federacja i Bank deklarują współpracę w zakresie sprzedaży produktów i usług oraz reklamowania prowadzonej działalności, a w szczególności w sferze: oferty kredytowej BACA, oferty depozytowej BACA i działalności marketingowej. BACA między innymi zobowiązuje się przygotować dla Rzecznawców specjalną ofertę dotyczącą prowadzonych rachunków osobistych oraz lokat terminowych, a także rekomendować rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w sfederowanych stowarzyszeniach do wycen nieruchomości klientów BACA. BACA oraz Federacja wspólnie wypracują metodologię wyceny nieruchomości, która będzie stosowana przy wycenach nieruchomości dokonywanych na rzecz klientów BACA.

Zarząd Federacji spotkał się 21 kwietnia br. w Warszawie z Wiceprezydentem Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości panem Zbigniewem Kubińskim oraz prezesem Pomorskiego Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, byłym prezydentem PFRN panem Szymonem Śędkiem. Przedmiotem rozmowy było określenie płaszczyzn możliwej współpracy pomiędzy tymi organizacjami w związku z prowadzonymi w Sejmie RP pracami nad nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przy tworzeniu banku danych o cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości. Przedyskutowano także możliwość wspólnego organizowania targów nieruchomości w różnych częściach kraju.

W dniu 21 kwietnia odbyła się w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie uroczystość podpisania Porozumienia w sprawie organizowania postępowania kwalifikacyjnego związanego z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości pomiędzy Prezesem tego Urzędu Sławomirem Najnigierem a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, reprezentowaną przez Andrzeja Kalusa, Prezydenta Federacji, i Zygmunta Bojara, Wiceprezydenta Federacji. Przedmiotem Porozumienia jest powierzenie Federacji, występującej w imieniu sfederowanych stowarzyszeń, organizacji postępowań kwalifikacyjnych związanych z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. **Tekst porozumienia na stronach 40–41.**



Tego samego dnia z Prezesem UMiRM porozumienia podpisały Polska Federacja Rynku Nieruchomości (skupiająca stowarzyszenia pośredników w obrocie nieruchomościami) oraz Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Majątkowych Nieruchomości z Gdańska i Polska Federacja Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości z Warszawy.

14 maja br. odbyła się w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie uroczystość wręczenia przez Prezesa Urzędu Sławomira Najnigiera nominacji członkom Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, w tym podkomisji ds. postępowania rzeczoznawców majątkowych, zarządców nie-



ruchomości i pośredników w obrocie nieruchomościami. Nowomianowani otrzymali wydany przez UMiRM Regulamin działania Komisji Kwalifikacyjnej. Federacja wydała informator dotyczący postępowania kwalifikacyjnego dla kandydatów na Rzecznawców Majątkowych, który można nabyć w sfederowanych stowarzyszeniach. Należy oczekiwać, iż pierwszy egzamin odbędzie się już w lipcu br. i nie przewiduje się przerwy urlopowej w działalności Komisji. (fotoreportaż na II stronie okładki)

Na zaproszenie niemieckiego banku HypoVereinsbank z Monachium **20 maja br.** odbyło się w Warszawie spotkanie Prezydenta Federacji Andrzeja Kalusa i Wiceprezydenta Mieczysława Prystupy z przedstawicielami tego Banku w osobach wiceprezydenta Raymonda Trotza, dyrektora departamentu międzynarodowej wyceny Jochena Niemeyera i Zorana Obradowića kierującego rozwojem oddziału banku w Polsce. Rozmowy toczyły się wokół metodologii określania wartości bankowo-hipotecznego nieruchomości, wspieranych przez ten bank, organizacji w Polsce specjalistycznych kursów dla specjalistów w zakresie wycen nieruchomości dla potrzeb banków oraz systemu certyfikacji rzeczoznawców. Rozmowy będą kontynuowane.

Rzecznawcy Majątkowi mają okazję zamieścić swoją reklamę na stronie internetowej Federacji www.pfva.com.pl. Opłata roczna 100 zł, płatne na konto PFSRM: **PBK SA VIII o/Warszawa 11101037-701705-2700-1-77**. Tekst reklamy proszę przesłać mailem cumulus@elblag.top.pl lub pocztą (namiary i zakres działania w kilku liniijkach, tak jak dotąd). Dotychczasowe ogłoszenia zostały skasowane z dniem 9.04.99. ZAPRASZAMY.

W przypadku większego zainteresowania tą formą reklamy, Federacja zamierza promować zawód rzeczoznawcy majątkowego w prasie centralnej, poprzez rozpropagowanie zawartości www, wraz z zamieszczonymi tam reklamami. Ksero dowodu wpłaty proszę przesłać na adres: **Roman Szwarec, 82-300 Elbląg, ul. Kasprzaka 2/24, cumulus@elblag.top.pl**.

Organizator VIII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych, którym jest Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, poinformował o zmianie terminu tej Konferencji oraz jej tematu wiodącego. Konferencja odbędzie się ostatecznie w Łodzi w dniach **14–16 października br.**, a jej tematem będzie: Rzecznawca Majątkowy jako doradca nieruchomościowy. Warto też poinformować naszych Czytelników, iż IX KKRzM odbędzie się w 2000 roku w Toruniu, a jej bezpośrednim organizatorem będzie działające na tamtym terenie stowarzyszenie.

Trwa nadal akcja wyrabiania jednolitych pieczętek dla wszystkich Rzecznawców Majątkowych. Do chwili obecnej Stowarzyszenia zamówiły 1950 pieczętek. Oznacza to, że nadal około 1700 Rzecznawców posługuje się pieczęciami nie-

zgodnymi z uchwałą przyjętą przez Federację!!! Najwięcej pieczętek zamówiły: SRM w Katowicach, MSRN w Krakowie, SRM we Wrocławiu, SEWN Zielona Góra, SRM w Łodzi oraz PSRW O/Opole.

Standard Zawodowy nr II 5.3 i 5.4 obowiązujący od 7.03.98 powiada, że rzeczoznawca majątkowy nie może oferować swoich usług poniżej ustalonych przez Federację stawek minimalnych, pod rygorem kar dyscyplinarnych stosowanych w swoim Stowarzyszeniu. Aktualna stawka minimalna roboczogodziny bezpośredniej rzeczoznawcy majątkowego określona na podstawie zasad przyjętych przez Radę Krajową Federacji (na podstawie Komunikatu GUS z 12 maja 1999 roku) wynosi 35,97 zł.

Stawki minimalne za usługi rzeczoznawcy majątkowego, aktualizowane co kwartał, można zobaczyć w cenniku na stronie www Federacji. Z całego kraju napływają informacje o cenach za usługi ustalanych w trybie przetargu lub zapytania o cenę, które w skrajnych przypadkach są dziesięciokrotnie mniejsze od tych zawartych w cenniku. Federacja pragnie zwrócić uwagę, że standardy zawodowe, w świetle Ustawy o gospodarce nieruchomościami, są prawem obowiązującym wszystkich Rzecznawców Majątkowych, również nie będących członkami Stowarzyszeń. Niekontrolowany dumping cenowy prowadzi do obniżania jakości operatów szacunkowych i powoduje spadek rangi zawodu Rzecznawcy Majątkowego. Federacja będzie wdzięczna za wszelkie uwagi i spostrzeżenia dotyczące tego tematu, kierowane na adres Federacji lub mailem: cumulus@elblag.top.pl.

W dniach **30 czerwca–2 lipca br.** odbędzie się w Krakowie międzynarodowa konferencja na temat podatków od nieruchomości w krajach transformacji gospodarczej. Organizatorem jest Międzynarodowy Instytut Podatków od Nieruchomości Krakowski Instytut Nieruchomości przy współpracy z Instytutem Lincolna dla Polityki Gruntowej. Koszt uczestnictwa w tej Konferencji wynosi 395 USD, przy czym jeżeli jedna instytucja zgłosi co najmniej 3 osoby, wówczas zgłoszenie otrzymają 10% rabat. Informacji dodatkowych udziela i zgłoszenia przyjmuje:

Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości,
Kraków ul. Kanonicza 7,
tel./fax 012 422 31 28, e-mail crei-kin@kin.cc.pl.

Realizując postanowienia przepisów art. 196 oraz art. 230 ust. 3 i 4 ustawy z 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast ustalił „minima programowe” dla studiów podyplomowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz kursów uzupełniających w zakresie szacowania nieruchomości. Minima te otrzymali wszyscy organizatorzy studiów podyplomowych z zakresu wyceny nieruchomości oraz członkowie Komisji Kwalifikacyjnej. □



PLAN SZKOLEŃ PFSRM na drugą połowę 1999 roku

wrzesień	13-15	Seminarium bankowe
październik	4-6	Studium rzeczoznawstwa sądowego część I
	25-27	Studium rzeczoznawstwa sądowego część II
listopad	15-17	Studium rzeczoznawstwa sądowego część I
	22-24	Seminarium skarbowo-podatkowe
grudzień	1-3	Studium rzeczoznawstwa sądowego część II
	13-15	Seminarium bankowe

W naszej ofercie posiadamy również seminarium nt. „Wycena nieruchomości rolnych w świetle standardu PFSRM”, którego termin zaplanujemy w miarę napływu zgłoszeń.

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem Stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób przedstawiają się następująco: 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 PFSRM:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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

Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń. Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

UWAGA: Szkolenie poświęcone wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym organizowane przez Instytut Nieruchomości VALOR zostało objęte patronatem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Gorąco polecamy!

Tematyka szkolenia:

1. Metodyka wyceny.
2. Definicja wartości rynkowej. Wartość rynkowa a wartość indywidualna.
3. Pojęcie i sposoby wyznaczania dochodu z nieruchomości.
4. Związek pomiędzy dochodem a wartością.
5. Matematyczne podstawy wyceny.
6. Założenia metody inwestycyjnej i metody zysków.
7. Wycena wartości rynkowej techniką kapitalizacji prostej. Sposoby wyznaczania stopy kapitalizacji.
8. Wycena wartości rynkowej techniką zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Sposoby wyznaczania stopy dyskontowej.
9. Przykłady wycen.
10. Wycena a ocena ekonomicznej efektywności nieruchomości.
11. Najczęściej popełniane błędy w wycenie nieruchomości.

Wykładowcy: prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak, dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska, inż. Jacek Pernak

Zgłoszenia: Instytut Nieruchomości VALOR
 90-037 Łódź, ul. Wysoka 40/42 tel. 042/676-20-30

Ceny za usługi rzeczoznawców majątkowych

Pan Roman Szwarz napisał do nas poniższy list:

Postępująca degradacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wynikająca z nie przestrzegania standardów zawodowych i Kodeksu Etyki Zawodowej, wymaga podjęcia przez środowisko rzeczoznawców majątkowych, Stowarzyszenia oraz Federację zdecydowanych działań.

Standard Zawodowy nr II 5.3 i 5.4 obowiązujący od 7.03.98 powiada, że rzeczoznawca majątkowy nie może oferować swoich usług poniżej ustalonych przez Federację stawek minimalnych, pod rygorem kar dyscyplinarnych stosowanych w swoim Stowarzyszeniu. Stawki minimalne, aktualizowane co kwartał, można zobaczyć w cenniku publikowanym przez Federację m.in. na stronie internetowej <http://www.pfva.com.pl> <gazetka ścienna/cennik>.

Należy z całą mocą podkreślić, że standardy zawodowe, w świetle Ustawy o gospodarce nieruchomościami, są prawem obowiązującym wszystkich rzeczoznawców majątkowych, również nie będących członkami Stowarzyszeń.

Pragnę zwrócić uwagę, że zawody zaufania publicznego (a takim, w założeniu, miał być zawód rzeczoznawcy majątkowego) mają ustawowo określone stawki za wykonywane czynności (np. notariusze stawki maksymalne, notabene od wartości transakcji, czy adwokaci – stawki minimalne).

Z całego kraju napływają informacje o cenach za usługi ustalanych w trybie zapytania o cenę, które w skrajnych przypadkach są dziesięciokrotnie mniejsze od tych zawartych w cenniku. Dotyczy to głównie prac na rzecz samorządów, które miast widzieć w rzeczoznawcy partnera i doradcę w procesie inwestycyjnym bądź w ustalaniu polityki gospodarowania nieruchomościami, traktują operaty szacunkowe jako zło konieczne, wymagane ustawą o g.n. i stanowiące niejednokrotnie przeszkodę w całkowicie dowolnym ustalaniu cen nieruchomości. Przy takim podejściu jasną się staje polityka niektórych samorządów sporządzenia operatów byle jak, byle szybciej, byle taniej. Rzeczoznawcy, którzy pragną za każdą cenę uzyskać zlecenie, nie są w stanie, przy proponowanych przez siebie cenach, rzetelnie i zgodnie z zasadami sztuki wykonać pracę, jakiej się podjęli, a zamawiający nie jest w stanie tych braków dostrzec i właściwie ocenić, skoro jedynym kryterium udzielania zamówień jest najniższa cena przy narzuconym terminie wykonania, a wszelkie inne kryteria są pomijane.

Reasumując, należy stwierdzić, że niekontrolowany dumping cenowy prowadzi do obniżania jakości operatów szacunkowych i powoduje spadek rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Wobec powyższego zwracam się do wszystkich rzeczoznawców majątkowych, Stowarzyszeń oraz władz PFSRM z apelem o podjęcie działań zmierzających do przywrócenia naszemu zawodowi rangi właściwej Zawodowi Zaufania Publicznego.



Do nabycia w biurze Federacji

1. „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” – wyd. V – **45 zł.**
 2. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. III Standardów (AA1) – **10 zł.**
 3. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. IV Standardów (AA2) – **10 zł.**
 4. „Rzecznik Majątkowy” numery 3/94, 5/95, 6/95, 7/95 – **po 7 zł**, numery 8/96, 9/96, 10/96, 11/96 – **po 10 zł**, numery 12/97, 13/97, 14/97, 15/97, 16/98, 17/98, 18/98, 19/98 – **po 12 zł**, numer 20/99 – **15 zł.**
 5. „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” – **75 zł.**
 6. „Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych”, dr M. Prystupa – **15 zł.**
 7. „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych”, tom I–III – **80 zł.**
 8. „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych”, tom IV – **40 zł.**
 9. „Nowe technologie budownictwa powszechnego. Wskaźniki cenowe na potrzeby wyceny nieruchomości”, Zdzisław Łapiński – **50 zł.**
 10. „Inwestowanie w nieruchomości”, praca zbiorowa napisana pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – **44 zł.**
 11. „Metoda rynkowa”, kwartalnik, notowania cen sprzedaży nieruchomości – **60 zł.**
 12. „Kalkulacja ceny pieniądza w lokatach, pożyczkach i kredytach”, Andrzej Bień, Witold Bień – Difin, Warszawa 1999 – **37 zł.**
 13. Apaszki jedwabne z logo Federacji – **46,00 zł.**
 14. Krawatki jedwabne granatowe z logo Federacji dla Pań – **51 zł.**
 15. Krawaty jedwabne granatowe z logo Federacji dla Panów – **55 zł.**
 16. Znaczek srebrny – logo Federacji – **7,00 zł.**
 17. Parasol niebieski z logo Federacji – **40 zł.**
 18. Informator dotyczący postępowania kwalifikacyjnego – **20 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, 826-10-81 w. 292, fax (022) 827-11-30.

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**), Mięczysław 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) 826-25-26.

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

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska.

Zdjęcia: Artur Oleszczuk, archiwum redakcji.

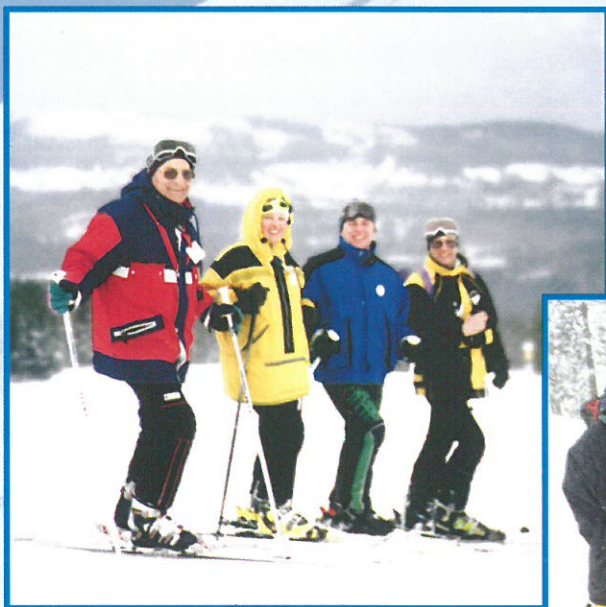
Numer oddano do druku w dniu 14 czerwca 1999 r.

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

I Mistrzostwa w Narciarstwie Zjazdowym Rzeczoznawców Majątkowych



**Szklarska Poręba
8–10 marca 1999 r.**



W konkurencji kobiet o Puchar Prezydenta PFSRM pierwsze miejsce zajęła **Maria Jaworska – Jelenia Góra**.

W konkurencji mężczyzn o Puchar Prezydenta PFSRM zwyciężył **Stanisław Kańczukowski – Jelenia Góra**.

W konkurencji o Puchar Burmistrza Szklarskiej Poręby złoty medal wywalczył **Aleksander Sosnowski „Husarz” – Andrychów**.



II Mistrzostwa w Narciarstwie Zjazdowym Rzeczoznawców Majątkowych o Puchar Prezydenta PFSRM odbędą się 6–8 marca 2000 r. w Szklarskiej Porębie na Ski-Arenie Szrenica. Liczba miejsc ograniczona.

Zgłoszenia przyjmują

Biuro organizacyjne –
KSRM, 58-500 Jelenia
Góra, ul. Wolności 2

Sekretarz organizacyjny
Biura – Bożena Zwiernik,
tel./fax (075) 75-26-536,
76-45-845

Maria Jaworska –
tel. kom. 0601 89-26-77

Lech Tarnawski – tel. kom.
0601 91-84-82, e-mail:
bauprojekt@telvnet.pl



Poznaj komfort najlepszych kart płatniczych



Jesteśmy bankiem, który rozumie rosnące potrzeby swoich klientów. Proponujemy Państwu bogaty wachlarz kart płatniczych, które są w stanie sprostać każdym wymaganiom finansowym. Jeśli chcecie Państwo dokonywać transakcji bezgotówkowych i mieć szybki dostęp do gotówki na całym świecie, najlepszym rozwiązaniem jest Eurocard/MasterCard. Karta ec Maestro to karta płatnicza, bankomatowa i jednocześnie karta gwarancyjna do euroczeków. Osobom o specjalnych wymaganiach oferujemy kartę Diners Club. Zapewnia ona m.in.: ubezpieczenie w podróży, korzystanie z ekskluzywnych saloników na lotniskach, wypożyczanie samochodu bez kaucji i inne przywileje. Nasze karty w Państwa portfelu to wygoda i komfort bez granic. Zapraszamy do naszych oddziałów w Warszawie, Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Łodzi, Poznaniu i Wrocławiu. Bezpłatna infolinia 0 800 120 118.

**Bank Austria
Creditanstalt**