



Rzeczoznawca Majątkowy

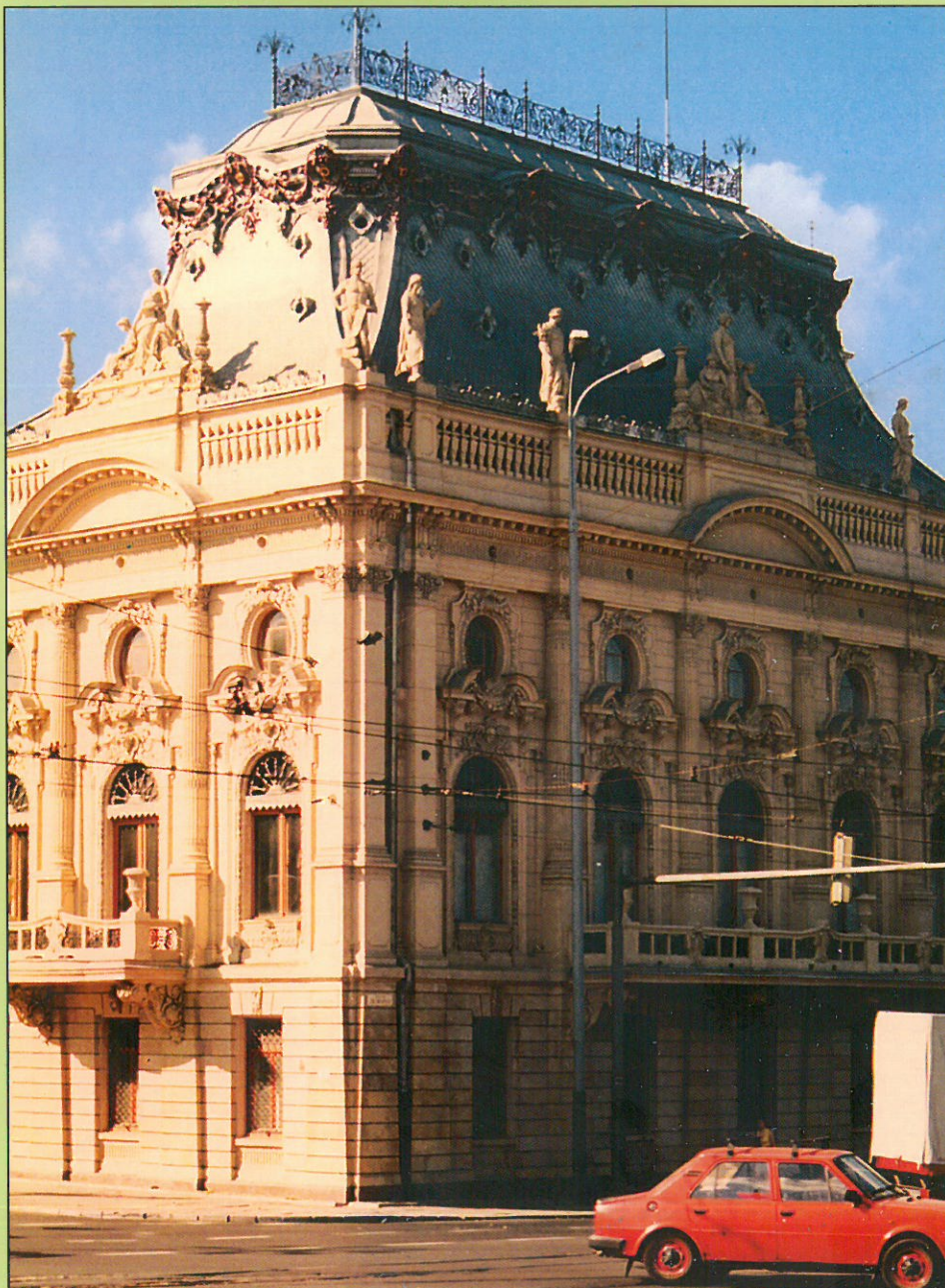
KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (22), lipiec-wrzesień 1999

Cena 15 zł

ISSN 1233-054X

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



Pałac Poznańskich, Łódź – fot. Bohdan Jachowicz

**Charakter prawny
standardów
zawodowych
rzeczoznawców
majątkowych**

**Efektywność
inwestowania na rynku
nieruchomości**

**Założenia systemu
certyfikacji
rzeczoznawców**

**Prognozy rozwoju
rynku nieruchomości**

Efekt motyla

WALOR

PROFESJONALNE NARZĘDZIE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Zapraszamy do wypróbowania programu komputerowego dla rzeczoznawców majątkowych „WALOR”

Podstawowe funkcje programu

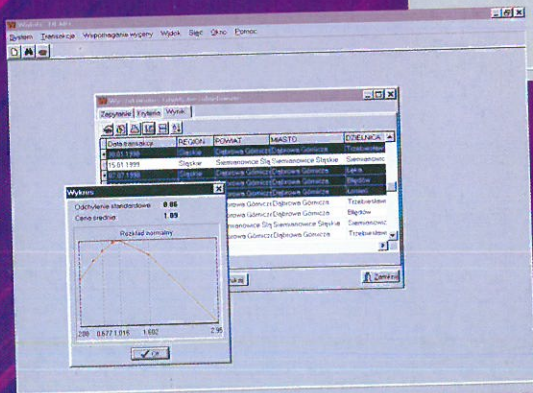
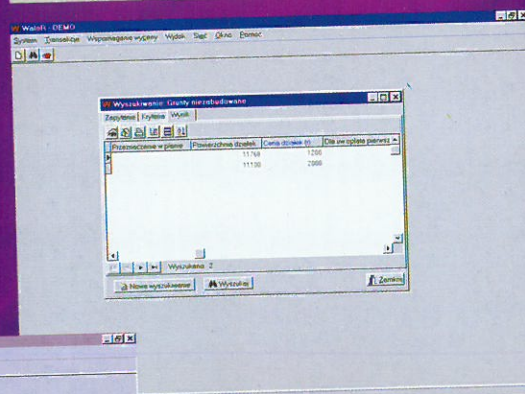
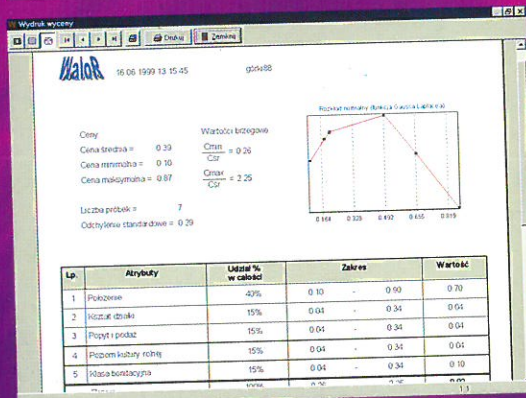
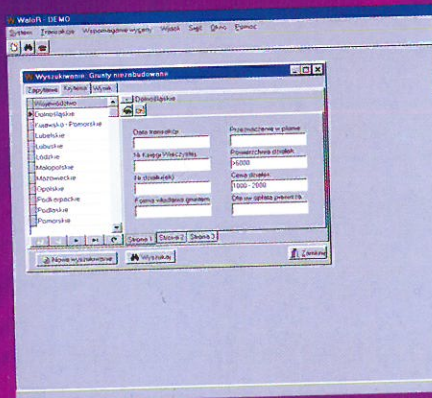
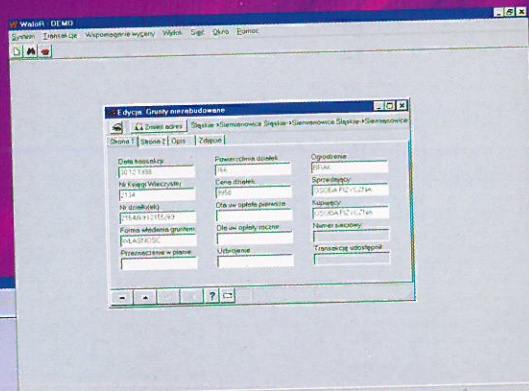
- ▶ łatwe tworzenie i uzupełnianie własnej bazy danych informacji o transakcjach zawartych na rynku nieruchomości,
- ▶ możliwość wymiany informacji o transakcjach między rzeczoznawcami przez centralną bazę danych,
- ▶ rozbudowane funkcje przeszukiwania, sortowania oraz analizowania informacji z bazy danych,
- ▶ sporządzanie wyceny 1 m² metodą analizy statystycznej rynku i metodą porównywania parami,
- ▶ możliwość dodawania własnych atrybutów opisujących transakcje,
- ▶ filtrowanie transakcji potrzebnych do wyceny po dowolnych atrybutach (w tym atrybutach własnych),
- ▶ przejrzysty sposób sporządzania różnych rodzajów wydruków,
- ▶ automatyczne uaktualnienia programu przez INTERNET.

Funkcje analityczne

- ▶ śledzenie trendu wzrostu nieruchomości,
- ▶ obliczanie udziału procentowego – wagi cechy rynkowej.

Funkcje sieciowe

- ▶ wysyłanie informacji o transakcjach uzyskanych z aktów notarialnych do centralnej bazy danych (przesyłanie danych na serwer), użytkowanie takiej bazy minimalizuje możliwość podważenia wyceny przez jakąkolwiek instytucję,
- ▶ pobieranie informacji z centralnej bazy danych (wgląd do wszystkich transakcji).



Program został napisany w oparciu o wytyczne oraz przy współpracy Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i jest zgodny z obowiązującymi przepisami.

Program jest przystosowany do działania w ogólnopolskim systemie PARTNER – daje możliwość przeglądania wielu tysięcy danych o dokonanych transakcjach.

W najbliższym czasie system będzie kompatybilny z działającym od 3 lat ogólnopolskim systemem wymiany ofert pośredników w handlu nieruchomościami NET 2000 – umożliwi to korzystanie z bazy zawierającej na dzień dzisiejszy ponad 10.000 ofert.

Jeżeli z tym egzemplarzem kwartalnika nie otrzymali Państwo płyty CD-ROM z programem „WALOR”, prosimy o kontakt z firmą ProNET.

Jeżeli jesteście Państwo zainteresowani zakupem, dzierżawą lub współtworzeniem regionalnych baz danych, prosimy o kontakt:

ProNET Sp. z o.o.
40-005 Katowice, ul. Piastowska 1
tel.: (032) 253-63-19, tel./fax: (032) 253-02-85
e-mail: pronet@pronet.com.pl

Zapraszamy do odwiedzenia naszej strony w Internecie:
http://www.pronet.com.pl



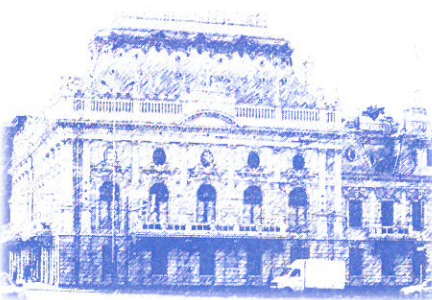
VIII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Przed nami kolejne ogólnopolskie spotkanie rzeczoznawców majątkowych. Tym razem odbędzie się ono w Łodzi, w dniach od 14 do 16 października 1999 roku. Organizatorami konferencji są: Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych i PFSRM.

Jest już tradycją naszych spotkań, że każde kolejne przybliży nowe role, w jakich możemy występować jako rzeczoznawcy majątkowi. Coraz bardziej poszerza się spektrum naszych działań, bo profesjonaliści są potrzebni wszędzie. Obok prac związanych ściśle z wyceną nieruchomości, zajmujemy się często organizacją procesu inwestycyjnego, oceną opłacalności inwestowania w nieruchomość lub analizą wartości gruntów w związku ze zmianą ich przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Przy okazji pojawiają się czasem problemy związane z ochroną wartości kulturowych bądź przyrodniczych, których po-

znanie wymaga specjalistycznej wiedzy. Wszystko to mieści się w pojęciu „doradztwa inwestycyjnego” – obszaru, na którym coraz częściej pojawia się rzeczoznawca majątkowy.

Chcemy podjąć dyskusję na te tematy oraz zapoznać się z doświadczeniami osób, które zajmują się ciekawymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi i stąd tytuł konferencji: **Rzeczoznawca majątkowy jako doradca inwestycyjny na rynku nieruchomości.**



Do dyskusji zaprosiliśmy same znaki komitety. Spodziewamy się ok. 350 uczestników. Są wśród nich – obok rzeczoznawców majątkowych – pracownicy firm developerskich, consultingowych, prawnicy i geodeci.

Sponsorami konferencji są: Bank Austria Creditanstalt Poland SA i Powszechny Zakład Ubezpieczeń. Patronat nad konferencją objął Prezydent Miasta Łodzi, dzięki któremu spotkamy się w Dużej Sali Obrad Urzędu Miasta Łodzi, w samym centrum, przy ul. Piotrkowskiej. Otwarcie konferencji przewidziano w Teatrze Nowym, zaś na spotkanie towarzyskie uczestnicy zostali zaproszeni do pięknych sal Pałacu Poznańskich.

Będzie to na pewno ciekawe spotkanie, które stworzy nowe perspektywy zawodowe i pozwoli na nawiązanie interesujących kontaktów.

W imieniu organizatorów serdecznie zapraszamy!

SPIS TREŚCI

PRAWO

<i>Stanisława Kalus</i> Charakter prawny standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych	2
<i>Andrzej Piotrowski</i> Miejscowość, rynek, wartość rynkowa	3
<i>Małgorzata Kutyla</i> Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami	5
<i>Małgorzata Kutyla</i> Skargi do rzecznika	6
Kalendarz prawny	7

STANDARZY I METODY WYCEN

<i>Mieczysław Prystupa</i> Metoda analizy statystycznej rynku – wyjaśnienia	9
<i>Józef Kubica</i> Inwestowanie w nieruchomości w warunkach niepewności	11

<i>Maria Bogdani-Czepita</i> O szacowaniu wartości zespołów zabytkowych – przed i po rewitalizacji	16
---	----

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>Andrzej Muczyński</i> Analiza niemieckiego systemu monitorowania rynku nieruchomości – część 2	22
<i>Anna Pawlikowska-Piechotka</i> Prognozy rozwoju rynku nieruchomości po reformie administracyjnej	26

<i>Ewa Kucharska-Stasiak</i> <i>Michał Sopiński</i> Efektywność inwestowania na rynku nieruchomości	29
---	----

KATASTER

<i>Grzegorz Gerard Nowecki</i> Projektowane zmiany w podatkach od nieruchomości w Polsce	38
---	----

ZAGRANICA

<i>Magdalena Kalus</i> Założenia systemu certyfikacji rzeczoznawców w Europie	42
<i>Roman Wiktor Osypiuk</i> Zasady wyceny odszkodowań w inwestycjach liniowych w Niemczech	43

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

<i>Ewa Wojciul</i> Efekt motyla	45
--	----

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

<i>Maria Rymarowicz</i> Z życia Federacji	46
<i>Adam Eliasiewicz</i> EUROWAZA '99	49
Recenzja	52
Korespondencja PFSRM	53



CHARAKTER PRAWNY STANDARDÓW ZAWODOWYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Stanisława Kalus

Mija już prawie pięć lat od sformułowania pierwszego projektu Standardów Zawodowych Rzeczników Majątkowych, a jednak ciągle charakter prawny owych standardów i ich stosunek do przepisów prawa budzi wiele wątpliwości i nieporozumień. Trzeba jednakże zaznaczyć, że charakter ten podczas owego pięciolecia ewoluował i zmiany w tym zakresie można przedstawić następująco:

- Początkowo standardy po ich uchwaleniu przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych (co nastąpiło 4 maja 1995 r.) stanowiły jedynie regulację wewnątrzstowarzyszeniową. Jej wyrazem był ich przepis, który stanowił, iż stosuje się je wprost jedynie do osób będących rzeczoznawcami majątkowymi, członkami stowarzyszeń zawodowych wchodzących w skład PFSRM, natomiast stosuje się je odpowiednio do osób nie będących rzeczoznawcami, ale należących do tych stowarzyszeń.
- Aby nadać tym standardom rozszerzoną moc prawną proponowano, by rzeczoznawcy powoływali je w umowach o sporządzenie operatu szacunkowego jako jeden z warunków prawidłowego sporządzenia opisu operatu szacunkowego. Wówczas standardy te funkcjonowały jako element umowy stron i oczywiście wiązały rzeczoznawców, którzy zadbali o to, aby w treści zawartych z nimi umów na standardy te się powołać.
- Zasadniczą zmianę w dotychczasowym stanie prawnym spowodowała ustawa o gospodarce nieruchomościami, która w art. 175 ust. 1 stanowi, iż rzeczoznawca majątkowy **jest zobowiązany do wykonywania czynności... zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi...**

Wielu rzeczoznawców majątkowych wysnuło stąd zupełnie nieuprawniony wniosek, że oto w ten sposób standardy zawodowe stały się przepisami prawa. Nic podobnego! Ustawodawca bowiem wyraźnie rozgranicza te dwa rodzaje norm. Trzeba jednakże z całą mocą podkreślić, że twierdzenie to w niczym nie upoważnia rzeczoznawców do lekceważenia owych standardów. Chociaż nie są one normami prawa, ale skoro powołuje się na nie wyraźny przepis ustawy i skoro nakazuje on stosowanie się do nich, co więcej, opatruje ten obowiązek sankcją w postaci tzw. kar dyscyplinarnych przewidzianych w art. 178 ugn, **każdy rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do ich stosowania na równi z przepisami prawa.** Stąd też znaczenie standardów zawodowych jest ogromne i trzeba tu wyraźnie podkreślić, że wszystkie te funkcje standardów, o których pi-

sano w przedmowie do pierwszego ich wydania, nadal są aktualne. Przypomnijmy więc, że celem standardów jest:

- ujednoczenie praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych,
- harmonizowanie zasad prowadzenia działalności zawodowej rzeczoznawców polskich z tymi, jakie obowiązują w krajach Unii Europejskiej,
- promowanie jednolitych, obowiązujących w środowisku rzeczoznawców majątkowych reguł postępowania mających wpływ na ukształtowanie ich odpowiedzialności zawodowej i cywilnoprawnej oraz zasad ubezpieczania się od tej odpowiedzialności,
- kształtowanie wymagań i oczekiwań zamawiających wyceny pod adresem rzeczoznawców,
- zabezpieczanie interesów zamawiających przez sformułowanie odpowiednio wysokich wymogów, jakim mają odpowiadać wyceny,
- umożliwienie dokonania oceny działalności rzeczoznawców wedle obiektywnych kryteriów, jakimi są te standardy.

W chwili obecnej standardy te nabrały jeszcze dalej idącego znaczenia. Trzeba bowiem wyraźnie zaznaczyć, że przestrzeganie przez rzeczoznawców majątkowych danego kraju standardów zawodowych zgodnych ze standardami TEGoVA będzie jednym z warunków uzyskania przez nas godła „Approved by TEGoVA”. Jeżeli zatem rzeczoznawcy polscy chcą być traktowani zawodowo na równi z rzeczoznawcami zagranicznymi, a nie tylko spełniać wobec nich funkcji usługowych po wstąpieniu do Unii Europejskiej, to winni oni naprawdę poważnie podejść do problemu przestrzegania tych standardów. Nie jest to jednak argument jedyny.

Jednym z poważnych problemów w dotychczasowej działalności Komisji Arbitrażowej PFSRM jest bowiem zagadnienie tzw. rozbieżnych wycen. Nadto tego typu wyceny podważają w sposób poważny zaufanie wielu klientów do efektów pracy rzeczoznawców. Trzeba tu stwierdzić wyraźnie: **jest to efekt nieprzestrzegania standardów.** Jeżeli bowiem wszyscy ich przestrzegają, to taka znaczna rozbieżność nie może zaistnieć. Pewne drobne różnice mogą się oczywiście zdarzyć, ale nie może mieć miejsca sytuacja, że wartość nieruchomości określona przez jednego rzeczoznawcę stanowi wielokrotność wartości określonej przez drugiego.

Nie ma więc wyjścia. Chociaż Standardy Zawodowe PFSRM nie są przepisami prawa, muszą być przestrzegane z woli ustawodawcy pod groźbą pociągnięcia do odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy nie stosującego się do nich. □



MIEJSCOWOŚĆ, RYNEK, WARTOŚĆ RYNKOWA

Andrzej Piotrowski

Postanowiłem przedstawić Czytelnikom rozwój pewnego szczególnego pojęcia ekonomicznego stosowanego w przepisach finansowych. Sięgnąłem do przepisów podatkowych z roku 1922 i dotarłem do roku 1999. Badany okres obejmuje prawie osiemdziesiąt lat. Początek – to moment, w którym powstał Instytut Gospodarstwa Społecznego kierowany przez Ludwika Krzywickiego. Sześć lat później powstał Instytut Badania Konunktur i Cen założony przez prof. Edwarda Lipskiego.

Chciałem znaleźć w przepisach finansowych definicję pojęcia „wartość rynkowa waloru w danej miejscowości”. Należy spodziewać się, że dokładnie takie pojęcie nie istnieje w tych przepisach albo istnieje w bardzo zmodyfikowanej formie.

Po raz pierwszy pojęcie wartości pojawia się w Art. 2 [1], jako wartość rzeczywista przedmiotu sprzedaży. W sytuacjach spornych wycenę tej wartości dokonuje znawca zaprzysiężony przez sąd. Przepis nic nie mówi o rynku ani o miejscowości.

W 1935 roku pojawia się bardzo obszerne Obwieszczenie Ministra Skarbu [3]. Wprowadza ono w Art. 12 pojęcie „szacunku prawnego”. Szacunek prawny oparty jest na podatku gruntowym, budynkowym, ostatnim szacowaniu dokonanym przez instytucję kredytową lub instytucję ubezpieczającą od ognia. Wylczenie przy tej okazji kilku instytucji mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości uświadamia nam, że już sześćdziesiąt cztery lata temu istniała wymiana informacji między fiskusem, bankami i ubezpieczycielami.

Obwieszczenie nie wymienia pojęcia rynku, miasta lub pojęć pokrewnych.

Dzisiaj wymiana informacji na temat wartości nieruchomości należy do rzadkości, najczęściej występuje w sytuacjach krytycznych, gdy jest już, niestety, za późno.

Po wielu latach (po drodze była wojna) w grudniu 1975 r. w Dzienniku Ustaw nr 45 publikowane są cztery ustawy o podatkach:

- o opłacie skarbowej [13],
- o podatku wyrównawczym [14],
- o podatku od spadków i darowizn [15],
- o niektórych podatkach i opłatach terenowych [16].

Do ustawy o podatkach od spadków i darowizn zostaje dołączone Rozporządzenie Ministra Finansów [20]. W tym rozporządzeniu pojawia się definicja wartości rynkowej. Jest ona następująca:

Wartość rynkową rzeczy i praw majątkowych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku w dniu dokonania wymiaru podatku.

Występuje tutaj pojęcie „w danej miejscowości”.

Od tego momentu minęło już ćwierć wieku; w międzyczasie wydano w Polsce takie pozycje, jak:

- „Ekonomię” Mc Kenzie w 1992 r.;
- „Wstęp do mikroekonomii” Laidera w 1991 r.;
- „Podstawy zarządzania finansami” Brigham w 1996 r.;
- „Badania marketingowe” Kaczmarczyka w 1997 r.;
- „Wolność i rozwój – ekonomia wolnego rynku” Balcero-wicza w 1998 r.

Tę ostatnią pozycję polecam wszystkim czytającym mój artykuł. Przedstawiona literatura operuje pojęciem rynku – nigdy nie zastępuje go pojęciem miejscowości.

Jaką mamy rzeczywistość obecnie? Z jakimi sytuacjami spotykają się teraz rzeczoznawcy majątkowi zawodowo wyceniający nieruchomości?

Przy wycenie nieruchomości dla celów podatkowych najczęściej stosuje się podejście porównawcze. Konieczna jest wtedy znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Taki jest zapis w § 5 ust. 1 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, poz. 612).

Jednocześnie istnieje zapis [22] mówiący, że wartość rynkową nieruchomości i praw majątkowych oraz innych rzeczy określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku. Jak widać, jest to kopia definicji z roku 1975 – przetrwała w prawie niezmienionej formie przez ćwierć wieku.

Różnica między powyższymi sprowadza się do następujących wniosków:

- przyjęte do porównań nieruchomości powinny być wg Rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. podobne do nieruchomości wycenianej i powinny mieć podobne cechy;
- według ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przyjęte do porównań nieruchomości powinny być tego samego rodzaju i gatunku. Dodatkowy warunek jest taki, że wszystkie nieruchomości powinny być „w danej miejscowości”.

W określeniu „w danej miejscowości” tkwi powód napisania tego artykułu.

Rzeczoznawcy majątkowi posługują się przy opracowywaniu wycen pięknym wydawnictwem Polskiej Federacji



Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z 1998 roku pt. „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego”. Leksykon podaje na str. 265 jasną, zrozumiałą definicję pojęcia „rynek”: jest to ogół stosunków wymiennych między sprzedającymi, reprezentującymi podaż, a kupującymi zgłaszającymi zapotrzebowanie. Jako kategoria przestrzenna rynek oznacza obszar o zbliżonych warunkach dokonywania zakupu i sprzedaży, zasięg rynku zależy od cech towaru, częstości zakupu itp.

Rzeczoznawca, wykonując wycenę nieruchomości, winien stosować zespół przepisów, które, koniec końców, operują pojęciem „rynku” podanym w Leksykonie.

Złożona w urzędzie skarbowym wycena może być oprotostowana zarówno przez podatnika, jak i przez urząd. Podatnik ma prawo odwołać się od wyceny do izby skarbowej. Izba skarbową, analizując wycenę, stosuje, co jest oczywiste, przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych [22].

Wycena zostaje wtedy odrzucona jako dowód w sprawie, ponieważ „rynek” z Leksykonu nie pokrywa się z „daną miejscowością”. Mogą być również inne powody odrzucenia.

Czas na zakończenie wywodów.

Logika przepisów podatkowych w perspektywie osiemdziesięciu lat jest następująca:

- do 1975 roku nie istniało pojęcie „cena rynkowa w danej miejscowości”. Posługiwano się pojęciem ceny rynkowej, mniej lub bardziej dokładnie sprecyzowanym;
- w grudniu 1975 roku wprowadzono przedstawioną już definicję. Pojawia się ona w nieco zmienionych formach w różnych kolejnych przepisach podatkowych;
- definicja wymaga stosowania przeciętnych cen w danej miejscowości z określonego dnia dokonania transakcji.

Oznacza to, że jeżeli w małej miejscowości w okresie kilku miesięcy nie dokonywano transakcji kupna/sprzedaży, to nie można wycenić nieruchomości zgodnie z tym przepisem, ponieważ w „danym dniu w danej miejscowości” nie dokonano żadnej transakcji mogącej służyć do porównania.

Niekiedy interpretuje się ten przepis tak, że przyjmuje się bezkrytycznie zapis o wartości nieruchomości podany w akcie notarialnym. Myślę, że w tym momencie powstaje sytuacja kryminogenna.

Proponuję, aby dokonać modyfikacji zapisów ustawowych określających wartość nieruchomości lub innego waloru. Skłaniają do tego obserwacje rynku nieruchomości, wskazana literatura, jak również konieczność życiowa. Może zapis ustawowy powinien być następujący:

Wartość przedmiotu czynności cywilnoprawnej określa się na podstawie analizy rynkowych cen walorów tego samego rodzaju i gatunku na rynku tych walorów w okresie obejmującym datę dokonania tej czynności.

W sytuacjach spornych wycenę winien sporządzić rzeczoznawca, możliwe jest dołączenie do aktu notarialnego wyceny sporządzonej na zlecenie podatnika. □

Literatura

1. *Ustawa w przedmiocie ustalania wartości celem wymiaru opłat stemplowych – z dnia 26 września 1922 roku; Dz.U. nr 89, poz. 807.*
2. *Ustawa w przedmiocie skutków prawnych zatajenia ceny w umowach o sprzedaż lub zamianę – z dnia 26 września 1922 roku; Dz.U. nr 90, poz. 827.*
3. *Obwieszczenie Ministra Skarbu w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o opłatach stemplowych – z dnia 7 czerwca 1935 roku; Dz. U. nr 64, poz. 404.*
4. *Obwieszczenie Ministra Skarbu w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu dekretu z dnia 8 stycznia 1946 roku o podatku dochodowym – z dnia 22 lutego 1947 roku; Dz.U. nr 25, poz. 99.*
5. *Dekret o podatku dochodowym – z dnia 8 stycznia 1946 roku (tekst jednolity); Dz.U. nr 25, poz. 99.*
6. *Dekret o zobowiązaniach podatkowych – z dnia 16 maja 1946 roku; Dz.U. nr 27, poz. 173.*
7. *Dekret o opłacie skarbowej – z dnia 3 lutego 1947 roku; Dz.U. nr 53, poz. 419.*
8. *Obwieszczenie Ministra Finansów w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu dekretu z dnia 3 lutego 1947 roku o opłacie skarbowej – z 29 września 1949 roku; Dz.U. nr 53, poz. 419.*
9. *Ustawa o opłacie skarbowej – z dnia 13 grudnia 1957 roku; Dz.U. nr 1, poz. 1 z 1958 roku.*
10. *Ustawa o zmianie ustawy o opłacie skarbowej – z dnia 16 listopada 1964 roku; Dz.U. nr 41, poz. 227.*
11. *Ustawa o zmianie dekretu o niektórych podatkach i opłatach terenowych – z dnia 10 grudnia 1965 roku; Dz.U. nr 51, poz. 316.*
12. *Ustawa o zmianie dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych – z dnia 19 marca 1971 roku; Dz.U. nr 7, poz. 77.*
13. *Ustawa o opłacie skarbowej – z dnia 19 grudnia 1975 roku; Dz.U. nr 45, poz. 226.*
14. *Ustawa o podatku wyrównawczym – z dnia 19 grudnia 1975 roku; Dz.U. nr 45, poz. 227.*
15. *Ustawa o podatku od spadków i darowizn – z dnia 19 grudnia 1975 roku; Dz.U. nr 45, poz. 228.*
16. *Ustawa o niektórych podatkach i opłatach terenowych – z dnia 19 grudnia 1975 roku; Dz.U. nr 45, poz. 229.*
17. *Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie opłaty skarbowej – z dnia 29 grudnia 1975 roku; Dz.U. nr 46, poz. 241.*
18. *Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie podatku wyrównawczego – z dnia 29 grudnia 1975 roku; Dz.U. nr 46, poz. 242.*
19. *Rozporządzenie rady Ministrów w sprawie wykonania przepisów ustawy o niektórych podatkach i opłatach terenowych – z dnia 29 grudnia 1975 roku; Dz.U. nr 46, poz. 243.*
20. *Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie wykonania ustawy o podatku od spadków i darowizn – z dnia 30 grudnia 1975 roku; Dz. U. nr 46, poz. 256.*
21. *Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie opłaty skarbowej – z dnia 9 grudnia 1994 roku; Dz.U. nr 136, poz. 705 + zm.*
22. *Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych – z dnia 26 lipca 1991 roku; tekst jednolity w Dz.U. z 1993 roku; nr 90, poz. 416 + zm.*



NOWELIZACJA USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Małgorzata Kutyla

We wrześniu prawdopodobnie zakończą się w Sejmie prace Podkomisji nadzwyczajnej powołanej do rozpatrzenia rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (z dnia 21 sierpnia 1997 r., Dz.U. nr 115, poz. 741 ze zm.). Już na obecnym etapie można stwierdzić, że uchwalenie tej nowelizacji w jej obecnym kształcie przyniesie wiele znaczących zmian w obowiązującym stanie prawnym w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Część proponowanych zmian dotyczy spraw merytorycznych i wynika z postulatów zgłaszanych przez praktyków w ciągu dwuletniego prawie okresu obowiązywania ustawy. Natomiast drugą grupę propozycji nowelizacyjnych stanowią poprawki o charakterze precyzującym poszczególne przepisy lub też dostosowującym je do zasad wynikających z innych ustaw, zwłaszcza zaś z ustaw reformujących administrację publiczną. Niewątpliwie, większość propozycji zmierza do nadania przepisom ustawy większej precyzji i czytelności, co jest bardzo istotne dla kwestii dogodnego jej stosowania w praktyce.

Odnosząc się do zmian o charakterze merytorycznym, warto z pewnością zasygnalizować niektóre z nich, przyjęte już przez Podkomisję, ponieważ wydaje się, że na szczególne ich omawianie jest jeszcze zbyt wcześnie. Spośród tych zmian niewątpliwie ważne są **propozycje nowelizacji zasad stosowania pierwszeństw w nabywaniu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego**, które określone są w art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przynależność pierwszeństwa, które przysługuje obecnie następcy prawnemu poprzedniego właściciela nieruchomości, ma zostać ograniczone przez przyznanie go spadkobiercy tego właściciela, co niewątpliwie będzie zawężeniem kręgu osób uprawnionych w porównaniu z obowiązującym stanem prawnym. Obecnie obowiązująca regulacja odnosząca zasadę pierwszeństwa do następców prawnych postrzegana jest negatywnie jako niepotrzebne rozszerzanie tego rodzaju przywilejów. Ponadto przewiduje się doprecyzowanie trybu, w jakim następuje realizacja omawianych pierwszeństw, poprzez określenie terminu, w którym osoba uprawniona będzie mogła złożyć wniosek o skorzystanie z przysługującego jej pierwszeństwa. Termin ten będzie obowiązkowo zamieszczany w wykazie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia i nie będzie mógł być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu. Artykułu 34 dotyczy jeszcze jedna zmiana mająca na celu rozszerzenie pierwszeństwa w nabyciu lokalu przysługującego dzisiaj na-

jemcom legitymującym się decyzjami administracyjnymi o przydziale poprzez przyznanie go wszystkim najemcom lokali mieszkalnych. Przyjęcie tej ostatniej zmiany niewątpliwie wyeliminuje zarzuty o niesłusznym różnicowaniu sytuacji prawnej poszczególnych najemców.

Przyjęte przez Podkomisję zmiany dotyczą także zasad dokonywania podziałów nieruchomości. Mają one celu m.in. uproszczenie procedury podziałowej poprzez eliminację obowiązku wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzja taka jest dzisiaj niezbędna wówczas, gdy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawierają szczegółowych zasad podziału nieruchomości. Zamiast tej decyzji przewiduje się wprowadzenie tzw. koncepcji zagospodarowania nieruchomości, która byłaby propozycją właściciela nieruchomości dotyczącą sposobu jej zagospodarowania. Z dokonywaniem podziałów łączą się także **zasady przejmowania działek gruntu wydzielonych pod drogi na rzecz gminy.** W tym zakresie zaproponowano dostosowanie tych zasad do istniejącej od niedawna klasyfikacji dróg publicznych określającej nowe kategorie dróg. Zgodnie z propozycją działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe, przechodzić będą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa. Ponadto w ustawie zostanie doprecyzowany sposób zapewniania wydzielanym działkom gruntu dostępu do drogi publicznej.

W zakresie zmian merytorycznych niewątpliwie ogromne znaczenie będą miały, w razie ich uchwalenia przez Sejm, **nowe przepisy regulujące zasady i tryb wywłaszczenia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.** Obecne regulacje praktycznie uniemożliwiają wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego i jego przeprowadzenie w stosunku do nieruchomości, co do których nie można ustalić osób, którym przysługują prawa rzeczowe. Wywłaszczenie polega bowiem, w myśl ustawy, na pozbawieniu albo ograniczeniu w drodze decyzji prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innych praw rzeczowych na nieruchomości. Zatem, jeżeli nie wiadomo, czy prawa takie istnieją i komu przysługują, nie można ustalić podmiotu wywłaszczenia, a tym samym strony postępowania wywłaszczeniowego. Sytuacje takie prowadzą w praktyce do uniemożliwienia przejęcia nieruchomości w celu zrealizowania na niej określonego w planie celu publicznego. Aby stworzyć ustawowe podstawy pozwalające na uniknięcie tego swoistego paraliżu, zaproponowano cały szereg poprawek odnoszących się do wszystkich etapów postępo-



wania wywłaszczeniowego. Przede wszystkim przewiduje się wprowadzenie ustawowej definicji nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, a w ślad za tym sposób publicznego ogłaszania o zamiarze wywłaszczenia takiej nieruchomości, jak również ogłaszania o samym wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego. Przewiduje się, że po wszczęciu będzie musiał upłynąć określony w ustawie termin, po którym będzie następowało przejście takiej nieruchomości na własność Skarbu Państwa w drodze decyzji. Na wypadek, gdyby później zgłosiły się osoby, którym przysługiwały prawa rzeczowe do takiej nieruchomości, odszkodowanie będzie wpłacane do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Wywłaszczania nieruchomości dotyczy także zmiana polegająca na zniesieniu ustawowej możliwości wydawania w toku postępowania dwóch odrębnych decyzji, jednej o wywłaszczeniu i drugiej o odszkodowaniu. Praktyka wykazała, że powoduje to wiele komplikacji wówczas, gdy strona odwołuje się

wyłącznie od decyzji wywłaszczeniowej, natomiast decyzja o odszkodowaniu wywiera skutki niezależnie od losów wywłaszczenia.

W zakresie działalności zawodowej zaakceptowana została propozycja wprowadzenia do ustawy wymogu obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wynikać w związku z wykonywaniem czynności z zakresu szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz czynności zarządzania nieruchomościami. W odniesieniu do propozycji zastąpienia obligatoryjnych licencji na wykonywanie działalności zawodowej w dziedzinie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz w dziedzinie zarządzania nieruchomościami, licencjami fakultatywnymi, w wyniku czego na rynku działałyby dwie kategorie pośredników i zarządców, Podkomisja nie wypracowała jeszcze ostatecznego stanowiska. Sprawa zostanie rozstrzygnięta przez połączone Komisje Sejmowe, prawdopodobnie w październiku br. □

SKARGI DO RZECZNIKA

Małgorzata Kutyla

Rzecznik Praw Obywatelskich poinformował, że otrzymuje skargi od rzeczoznawców majątkowych, którzy wskazują, iż przepis 36 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 98, poz. 612) narusza zaufanie do osób wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego. Wymieniony przepis zobowiązuje bowiem rzeczoznawców do ujawniania w sporządzanych przez nich wyciągach z operatów szacunkowych zbyt wielu informacji o osobach, którym przysługują prawa do wycenianej nieruchomości. W wyniku przeprowadzonej analizy RPO przychylił się do poglądu, że wymieniony przepis rozporządzenia pozostaje w sprzeczności z art. 158 i art. 159 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Artykuł 159 ustawy zawiera upoważnienie dla Rady Ministrów do określenia szczegółowych zasad wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Natomiast przepis art. 158 nałożył na rzeczoznawców majątkowych obowiązek sporządzania i przekazywania organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z wykonanych operatów szacunkowych, zawierających opisy nieruchomości oraz ich wartości. Z obowiązkiem tym łączy się zatem bezpośrednio przepis 36 ust. 3 rozporządzenia w sprawie zasad wyceny, określając elementy, które powinien zawierać wyciąg z operatu szacunkowego. Z rozporządzenia wynika,

że wyciąg, o którym mowa w art. 158, powinien zawierać także określenie nieruchomości i celu wyceny oraz, m.in., wskazanie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości. Właśnie ten ostatni element jest kwestionowany przez rzeczoznawców majątkowych ze względu na to, że ujawnianie tego rodzaju informacji narusza zaufanie do osób wykonujących ten zawód. Ponadto w ocenie RPO omawiany przepis rozporządzenia został wydany z przekroczeniem ustawowego upoważnienia zawartego w przepisie art. 159 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ustosunkowując się do przytoczonych skarg, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast podzielił stanowisko Rzecznika Praw Obywatelskich, stwierdzając że wskazywanie w wyciągu z operatu szacunkowego osób, którym przysługują prawa do nieruchomości, wydaje się rozwiązaniem zbyt daleko idącym. Równocześnie Prezes poinformował, że po zakończeniu prac nad nowelizacją przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami podejmie inicjatywę legislacyjną w celu dostosowania przepisów aktów wykonawczych wydanych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami do zmian wynikających z uchwalonej nowelizacji. Przy tej okazji zostanie również zaproponowana zmiana przepisu 36 ust. 3 rozporządzenia w sprawie zasad wyceny w kierunku, który doprowadzi do jego harmonizacji z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. □



KALENDARZ PRAWNY

1. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 21 maja 1999 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 1999 r. (M.P. nr 19, poz. 263).

2. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 27 maja 1999 r. w sprawie ustalenia ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za IV kwartał 1998 r. (M.P. nr 20, poz. 296).

3. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 9 czerwca 1999 r. w sprawie wysokości normatywów miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w II półroczu 1999 r. (M.P. nr 21, poz. 307).

4. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 2 czerwca 1999 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wykazu instytucji i jednostek organizacyjnych podległych lub podporządkowanych właściwym ministrom i centralnym organom administracji rządowej, wojewodom i innym terenowym organom administracji rządowej albo przez nich nadzorowanych, przekazywanych określonym jednostkom samorządu terytorialnego (Dz.U. nr 52, poz. 533).

Weszło w życie 23 czerwca 1999 r.

5. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z 31 maja 1999 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz.U. nr 52, poz. 547).

6. Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 czerwca w sprawie określenia państwowych jednostek organizacyjnych oraz jednostek samorządu terytorialnego, z których mienia mogą być wyłączone nieruchomości zamienne, oraz określenia państwowej jednostki organizacyjnej, na którą może być nałożony obowiązek zapłaty odszkodowania na rzecz osób prawnych kościołów, innych związków wyznaniowych i krajowych organizacji międzykościelnych, które zgłosiły roszczenia do Międzykościelnej Komisji Regulacyjnej (Dz.U. nr 53, poz. 552).

Weszło w życie 4 lipca 1999 r.

7. Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 czerwca 1999 r. w sprawie określenia państwowych jednostek organizacyjnych oraz jednostek samorządu terytorialnego, z których mienia mogą być wyłączone nieruchomości zamienne, oraz określenia państwowej jednostki organizacyjnej, na którą może być nałożony obowiązek zapłaty odszkodowania na rzecz gmin wyznaniowych żydowskich lub Związku Gmin Wyznaniowych Żydowskich (Dz.U. nr 53, poz. 553).

Weszło w życie 4 lipca 1999 r.

8. Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 czerwca 1999 r. w sprawie określenia państwowych jednostek organizacyjnych oraz jednostek samorządu terytorialnego, z których mienia mogą być wyłączone nieruchomości zamienne, oraz określenia państwowej jednostki organizacyjnej, na którą może być nałożony obowiązek zapłaty odszkodowania na rzecz osób prawnych Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego (Dz.U. nr 53, poz. 554).

Weszło w życie 4 lipca 1999 r.

9. Obwieszczenie Ministra Finansów z 19 marca 1999 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kontroli skarbowej (Dz.U. nr 54, poz. 572).

10. Rozporządzenie Rady Ministrów z 8 czerwca 1999 r. w sprawie zasad oraz trybu ustalania i wypłaty odszkodowań za szkody poniesione w związku z akcjami zwalczania klęsk żywiołowych (Dz.U. nr 55, poz. 573).

Weszło w życie z dniem ogłoszenia, tj. 22 czerwca 1999 r.

11. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 10 czerwca 1999 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ekwiwalentu konserwacyjnego oraz równoważnika mieszkaniowego przysługujących osobom uprawnionym do osobnych kwater stałych i najemcom lokali mieszkalnych (Dz.U. nr 57, poz. 606).

Weszło w życie 10 lipca 1999 r.

12. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 czerwca 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w maju 1999 r. (M.P. nr 22, poz. 326).

13. Rozporządzenie Rady Ministrów z 22 czerwca 1999 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o drogach publicznych (Dz.U. nr 59, poz. 623).

Weszło w życie 9 lipca 1999 r.

14. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 25 czerwca 1999 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz.U. nr 59, poz. 629).

Weszło w życie 1 lipca 1999 r.

15. Ustawa z 25 czerwca 1999 r. o świadczeniach pieniężnych z ubezpieczenia społecznego w razie choroby i macierzyństwa (Dz.U. nr 60, poz. 636).

Weszła w życie 1 września 1999 r., z tym że art. 54, 56, 59, 79 i 83 weszły w życie 27 lipca 1999 r., a art. 80 wejdzie w życie 1 listopada 1999 r.



16. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 11 czerwca 1999 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej oraz jednostek samorządu terytorialnego właściwych do przejęcia uprawnień organu, który je utworzył (Dz.U. nr 60, poz. 641).

*Weszło w życie z dniem ogłoszenia,
tj. 12 lipca 1999 r., z mocą od 1 stycznia 1999r.*

17. Rozporządzenie Ministra Finansów z 30 czerwca 1999 r. w sprawie zaniechania poboru podatku dochodowego od osób fizycznych (Dz.U. nr 60, poz. 646).

*Weszło w życie z dniem ogłoszenia,
tj. 12 lipca 1999 r.*

18. Ustawa z 20 maja 1999 r. o zmianie ustawy o wyborze Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej oraz ustawy o ujawnieniu pracy lub służby w organach bezpieczeństwa państwa lub współpracy z nimi w latach 1944–1990 osób pełniących funkcje publiczne (Dz.U. nr 62, poz. 681).

Weszła w życie 7 sierpnia 1999 r.

19. Ustawa z 18 czerwca 1999 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. nr 62, poz. 682).

Weszła w życie 7 sierpnia 1999 r.

20. Ustawa z 8 lipca 1999 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielonych na usuwanie skutków powodzi (Dz.U. nr 62, poz. 690).

*Weszła w życie 7 sierpnia 1999 r.
i ma zastosowanie, z wyjątkiem art. 4,
również do kredytów, o których mowa w art. 1,
udzielonych przed dniem jej wejścia w życie.*

21. Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 lipca 1999 r. w sprawie trybu i warunków przyznawania dotacji z rezerwy budżetu państwa na 1999 r. na dofinansowanie zadań wynikających ze Strategicznego Programu Rządowego „Zagospodarowanie mienia przejętego od wojsk Federacji Rosyjskiej” (Dz.U. nr 63, poz. 714).

Weszło w życie 14 sierpnia 1999 r.

22. Rozporządzenie Rady Ministrów z 22 lipca 1999 r. w sprawie trybu i warunków przyznawania dotacji z rezerwy celowej budżetu państwa na rok 1999 na dofinansowanie zadań wynikających z „Programu rekultywacji terenów zdegradowanych przez wojska Federacji Rosyjskiej” (Dz.U. nr 63, poz. 715).

Weszło w życie 7 sierpnia 1999 r.

23. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 lipca 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w czerwcu 1999 r. (M.P. nr 25, poz. 385).

24. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 lipca 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w II kwartale 1999 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M.P. nr 25, poz. 386).

25. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 lipca 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 1999 r. (M.P. nr 25, poz. 388).

26. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 lipca 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 1999 r. (M.P. nr 25, poz. 389).

27. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 15 lipca 1999 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za I kwartał 1999 r. (M.P. nr 26, poz. 407).

28. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 20 lipca 1999 r. w sprawie rozbiórek obiektów budowlanych wykonywanych metodą wybuchową (Dz.U. nr 64, poz. 737).

Wejdzie w życie 4 lutego 2000 r.

29. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z 23 lipca 1999 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. nr 65, poz. 746).

30. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 lipca 1999 r. w sprawie sposobu i metodologii prowadzenia i aktualizacji rejestru podmiotów gospodarki narodowej, w tym wzorów wniosków, ankiet i zaświadczeń, oraz szczegółowych warunków i trybu współdziałania służb statystyki publicznej z innymi organami prowadzącymi urzędowe rejestry i systemy informacyjne administracji publicznej (Dz.U. nr 69, poz. 763).

Weszło w życie 28 sierpnia 1999 r.

31. Ustawa z 24 lipca 1999 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 70, poz. 778).

Weszła w życie 10 września 1999 r. z wyjątkiem:

*1) art. 1 pkt 11 w zakresie dotyczącym
Prezesa Urzędu Kultury Fizycznej i Sportu,
art. 2 i 3, art. 5 oraz art. 9 pkt 2,
które wejdą w życie 1 stycznia 2000 r.*

*2) art. 1 pkt 4 lit. b w zakresie dotyczącym
Głównego Urzędu Administracji Publicznej,
który wejdzie w życie 1 lipca 2000 r.*

32. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w lipcu 1999 r. (M.P. nr 27, poz. 422).



33. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 9 sierpnia 1999 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w drugim kwartale 1999 r. (M.P. nr 27, poz. 423).

34. Rozporządzenie Rady Ministrów z 25 sierpnia 1999 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 1999 (Dz.U. nr 73, poz. 814).

Weszło w życie 18 września 1999 r.

35. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 20 sierpnia 1999 r. w sprawie regulaminu postępowania przy rozpatrywaniu odwołań w sprawach o udzielanie zamówień publicznych (Dz.U. nr 73, poz. 815).

Weszło w życie 18 września 1999 r.

36. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 sierpnia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwe-

stycyjnych za II kwartał 1999 r. (M.P. nr 28, poz. 436).

37. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 sierpnia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w II kwartale 1999 r. (M.P. nr 28, poz. 437).

38. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 20 sierpnia 1999 r. w sprawie wskaźnika cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 1999 r. (M.P. nr 29, poz. 453).

H.S.

Uwaga!

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

METODA ANALIZY STATYSTYCZNEJ RYNKU – WYJAŚNIENIA

Mieczysław Prystupa

Potrzeba przyjęcia przez Radę Krajową PFSRM standardu dotyczącego wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym wymaga, oprócz opracowania założeń i projektu, żywej dyskusji nad tym ważnym zagadnieniem.

Do takiej dyskusji na łamach Rzeczoznawcy Majątkowego gorąco zachęcałem. Chciałbym więc w tym miejscu podziękować za artykuły, które napisali: prof. W. A. Werner, prof. E. Mazurkiewicz oraz mgr P. Cegielski. Jest oczywiste, że postęp w metodach wyceny zależy zarówno od dociekań teoretycznych, jak również – a może przede wszystkim – od konfrontacji modeli z praktyką wyceny. Mam tę komfortową sytuację, że pracuję w obu sferach – zarówno teoretycznej, jak i praktycznej.

Chciałbym się odnieść do kilku kwestii zawartych w artykułach E. Mazurkiewicza oraz P. Cegielskiego (Rzeczoznawca Majątkowy nr 21). E. Mazurkiewicz w artykule pt. „Uwagi do procedur określania wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu analizy statystycznej rynku” zawarł taką myśl, cyt.: „Stwierdzenie M. Prystupy, iż wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy nieruchomościami o cenie minimalnej (C_{\min}) i maksymalnej (C_{\max}) nie jest ści-

słe, bowiem długość tego przedziału przy zastosowaniu mierników statystycznych jest mniejsza.”

Zdanie to, jak sądzę, oddaje w pewnym sensie różnicę pomiędzy ścisłymi wymogami statystyki a praktyką wyceny. Otóż stwierdzenie, że wartości rynkowej nieruchomości należy szukać w przedziale pomiędzy C_{\min} i C_{\max} jest **założeniem**. Założenie to, znane w innych dziedzinach wiedzy jako warunki brzegowe, ułatwia m.in.:

- określanie wpływu cech rynkowych nieruchomości na cenę (wag cech rynkowych jako procentowego udziału w $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$),
- stosowanie ogólnej zasady interpolacji w poszukiwaniu przewidywanej ceny wycenianej nieruchomości (wartości rynkowej),
- dyscyplinowanie rzeczoznawców wyceniających te same nieruchomości.

Trzeba też przypomnieć, że to rzeczoznawca określa rodzaj rynku, jego obszar oraz okres badania cen tak, by mógł znaleźć nieruchomości podobne do wycenianej. Założenie o przedziale cenowym mojego autorstwa, oparte na praktyce



wyceny, nie pochodzi więc z mylnego zastosowania modeli statystycznych.

Powtórę więc raz jeszcze, że nie należy:

- rezygnować z transakcji o cenie maksymalnej, jeśli wyceniana nieruchomość jest zbliżona lub nawet przewyższa swoimi parametrami nieruchomość sprzedaną po cenie najwyższej,
- rezygnować z analizy transakcji o cenie minimalnej, jeśli wyceniana nieruchomość pod względem cech rynkowych jest zbliżona do obiektu sprzedanego po cenie minimalnej. Zakres cenowy nie wyklucza oczywiście możliwości określania wartości rynkowej wykraczającej poza przedział (C_{\min} , C_{\max}). Zastosować należy wówczas zasadę ekstrapolacji, jeśli wyceniana nieruchomość pod względem cech rynkowych odbiega od nieruchomości najlepszej lub najgorszej na rynku.

W przypisach do artykułu (w punkcie 6) zawarte jest stwierdzenie, cyt: „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 zawsze mieć swoje umocowanie w postaci np. częstotliwości występujących zdarzeń itd.”

Spieszę więc wyjaśnić, że problem „ważenia” cech rynkowych został omówiony w mojej publikacji „Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą” (str. 21–23) oraz w artykule „Rynkowe cechy nieruchomości” (*Rzeczoznawca Majątkowy* nr 3 1996 r.). Sposób ważenia tam zaproponowany znajduje także szerokie zastosowanie w praktyce wyceny. Chciałbym potwierdzić, że przedstawiony w artykule E. Mazurkiewicza sposób określania liczebności próby reprezentatywnej jest zgodny z pracami dyplomowymi (ok. 500) prowadzonymi przeze mnie i dr. T. Ambroziaka na Studium Podyplomowym „Wycena Nieruchomości” na Wydziale Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej. Dla podobnych założeń próby liczyły od 12 do 30 elementów.

Określanie ceny średniej na podstawie próby ma obecnie mniejsze zastosowanie niż dawniej.

Jak już pisałem, sprzedaż własnościowych praw, np. do mieszkania, nie wymagała jeszcze w latach osiemdziesiątych i na początku dziewięćdziesiątych formy aktów notarialnych. Dzisiaj już wymaga. Obecnie, gdy rzeczoznawca ma dostęp do wszystkich aktów, a populacje generalne sprzedaży nieruchomości na rynkach lokalnych są niezbyt liczne – należy w analizie wyceny korzystać ze wszystkich transakcji. Rzeczywisty problem rzeczoznawców stanowi ocena wiarygodności aktów notarialnych, co jest w pewnym sensie pracą nad formowaniem wiarygodnej próby, lecz liczebność jej wynosi najczęściej około połowy wszystkich transakcji.

Artykuł P. Cegielskiego pt. „Przykład alternatywnej techniki analizy statystycznej rynku – część 2” dotyczy porównania zasad i wyników techniki opartej o rozkład normalny z metodą dotychczas stosowaną, opartą o przedział cenowy.

Uwagi moje odnośnie do przydatności tej wiekowej procedury, opartej o rozkład normalny, są następujące:

- na rynkach lokalnych, będących podstawą wyceny, ceny transakcyjne liczą od kilku do co najwyżej kilkudziesięciu transakcji. Bardzo rzadko można przyjąć tezę, że układają się w rozkład normalny;
- rozkład normalny łatwiej założyć można dla dużych rynków, złożonych z wielu rynków lokalnych.

Przybliżenia wynikające z założonych rozkładów normalnych niweczą więc subtelności obliczeń wartości rynkowej w technice rozkładu normalnego. Na dużych obszarowo rynkach różnice pomiędzy cenami skrajnymi są tak duże, że utrudniają szacowanie wartości rynkowej jako przewidywanej ceny.

P. Cegielski sugeruje, że „standardowa” metoda podziału cenowego ma tendencję do zawyżania lub zaniżania wyników w zależności od tego, czy cena średnia jest bliższa lub dalsza od wartości minimalnej czy maksymalnej.

Założenie to zakłada pewien automatyzm w określaniu współczynników korygujących. Chciałbym wyraźnie podkreślić, że ostateczne wartości współczynników korygujących ustala nie algorytm, a sam rzeczoznawca. Rzeczoznawca ograniczony jest, oczywiście, zakresem współczynnika zależnego od wagi cechy rynkowej lub nie, jeśli dana nieruchomość pod względem danej cechy jest np. lepsza od najlepszej dotychczas transakcji na rynku.

P. Cegielski proponuje, by w technice rozkładu normalnego „biegły nie tyle określał sam przedział cenowy, lecz interesujący go zakres prawdopodobieństw skumulowanych poprzedzonych, jak pisze, odpowiednią analizą statystyczną.”

Z tego choćby założenia wynika, że rynek musi być bardzo obfity w transakcje i trudno ograniczyć się do rynków lokalnych, które są jednak właściwe do wyceny nieruchomości. Nie umniejszając, oczywiście, oryginalności, w omawianych artykułach zwróciłem głównie uwagę na ewentualną przydatność modeli do sporządzania operatów szacunkowych.

Kończąc, jeszcze raz zachęcam do dyskusji nad ostatecznym kształtem standardu: Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. □

Literatura

1. P. Cegielski, *Przykład alternatywnej techniki analizy statystycznej rynku – część 2*, *Rzeczoznawca Majątkowy* nr 21/99.
2. E. Mazurkiewicz, *Uwagi do procedur określania wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu analizy statystycznej rynku*, *Rzeczoznawca Majątkowy* nr 21/99.
3. M. Prystupa, *Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą*, PFSRM, Warszawa 1997.
4. M. Prystupa, *Rynkowe cechy nieruchomości*, *Rzeczoznawca Majątkowy* nr 3/1996.



INWESTOWANIE W NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH NIEPEWNOŚCI

Józef Kubica

Wprowadzenie

Inwestowanie jest podjęciem ryzyka w nadziei, że działalność ta przyniesie dochód. Jest to proces subiektywny, będący pochodną postawy inwestorów, np. optymistycznego, skłonnego do ryzyka, pesymistycznego, minimalizującego ewentualne straty lub też inwestora zajmującego pozycję pomiędzy tymi skrajnymi postawami. Decyzjom towarzyszą nakłady ponoszone w momentach ich podejmowania, natomiast zyski z tych inwestycji będą strumieniami dochodów w późniejszych okresach. Akceptacja koncepcji inwestowania nabiera znaczenia, gdy rozważanych strategii nie można przedstawić jako jednoznacznie oznaczonych. W przypadku ryzyka przyjmuje się, że znane są stany rozważanego zjawiska, jak: popyt, podaż, czas realizacji projektu oraz prawdopodobieństwa wystąpienia tych zdarzeń. W przypadku braku informacji na temat prawdopodobieństwa wystąpienia tych zdarzeń mamy do czynienia z decyzjami w warunkach niepewności. Granica pomiędzy tymi stanami nie jest ściśle określona, ponieważ w wielu sytuacjach nasza wiedza i doświadczenie pozwala jedynie na wskazania, że niektóre stany wystąpią częściej niż inne. Można przyjąć, iż dolną granicą informacji, że nie mamy już do czynienia z warunkami niepewności, jest uporządkowanie stanów w kolejności od najmniej do najbardziej prawdopodobnego bez jakiegokolwiek próby określania samego prawdopodobieństwa ich wystąpienia [1][3].

Dochód z inwestycji w warunkach niepewności

Problem decyzyjny w warunkach niepewności jawi się jako wybór alternatywy spełniającej określone oczekiwania decydenta.

Jeśli inwestor rozpatruje trzy propozycje nabycia nieruchomości składających się z lokali użytkowych na wynajem, to bierze pod uwagę szacowany roczny przychód zależny od wielkości popytu na te lokale. Stan środowiska uwidacznia się wielkością popytu. Liczba stanów służąca wskazaniu określonego wariantu inwestycyjnego winna charakteryzować co najmniej podstawowe przypadki prognozowanego popytu [7].

Przychód oblicza się przy założeniu, że wynajmowana będzie cała powierzchnia użytkowa a_i , jeśli umożliwią to warunki popytu. W przypadku wystąpienia stanu popytu s_j wynajmowana powierzchnia lokali użytkowych f_{ij} przyjmie wartość:

$$f_{ij} = \min [a_i, s_j]; \quad i = 1, 2, \dots, m; \quad j = 1, 2, \dots, n$$

gdzie:

- i – wariant nabycia lokali użytkowych,
- j – możliwe stany popytu na lokale użytkowe.

Wartość dochodu rocznego określa się w zależności od stanu popytu w sposób następujący:

$$x_{ij} = f_{ij} n_j - b_j$$

gdzie:

- x_{ij} – dochód roczny przy realizacji wariantu nabycia lokali użytkowych „ i ” oraz wystąpieniu stanu popytu „ j ”, zł/rok,
- n_j – stawka najmu lokalu użytkowego ustalona w podejściu porównawczym, zł/m²/rok,
- b_j – koszty eksploatacyjne, tys. zł/rok,
- pozostałe oznaczenia jw.

Przykład liczbowy

Tabela 1. Dane przykładowe

prognoza popytu s_j [m ²]	250	600	900
dostępność lokali użyt. a_i [m ²]	300	750	1260
cena nabycia c_i [tys. zł]	300	600	1000
koszt eksploatacji [tys. zł/rok]	12	14	14
średnia stawka najmu [zł/m ² /rok]	264	240	240

Tabela 2. Wielkość wynajmu lokali $f(i,j)$ w zależności od stanu popytu

warianty nabycia lokali $a(i)$	stany popytu $s(j)$		
	$s_1 = 250 \text{ m}^2$	$s_2 = 600 \text{ m}^2$	$s_3 = 900 \text{ m}^2$
$a_1 = 300 \text{ m}^2$	250	300	300
$a_2 = 750 \text{ m}^2$	250	600	750
$a_3 = 1260 \text{ m}^2$	250	600	900

Tabela 3. Dochód roczny w zależności od wariantu nabycia lokali „ i ” oraz stanu popytu „ j ”

i/j	s_1	s_2	s_3
a_1	54 000 zł	58 000 zł	58 000 zł
a_2	54 000 zł	130 000 zł	166 000 zł
a_3	54 000 zł	130 000 zł	202 000 zł



Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości – metoda inwestycyjna

Technika dyskontowania strumieni pieniężnych

Technika dyskontowania strumieni pieniężnych wymaga ustalenia wszystkich oczekiwanych dochodów pieniężnych od momentu zakupu do momentu sprzedaży nieruchomości.

Oznacza to, że rozpisuje się inwestycje na poszczególne lata, a suma strumieni pieniężnych w czasie trwania inwestycji podanych w wielkościach bieżących jest traktowana jako wartość nieruchomości zgodnie z zależnością (1) [5][6]:

$$V = CF_1 \frac{1}{(1+r)} + CF_1 \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + CF_1 \frac{1}{(1+r)^n} + RV \frac{1}{(1+r)^n} \quad (1)$$

gdzie:

- V – wartość nieruchomości,
- CF – strumień pieniężny na koniec ostatniego roku,
- t = 1, 2, ..., n – kolejne lata prognozy,
- RV – wartość końcowa nieruchomości na koniec okresu dochodów,
- r – stopa dyskontowa.

Nominalna stopa procentowa

Nominalna stopa procentowa „i” uwzględniająca czynniki rynkowe przedstawia się następująco ^{1,2}:

$$i = k^o + IP + DRP + LP + MRP \quad (2)$$

gdzie:

- k^o – realna stopa procentowa bez ryzyka, przy spodziewanej zerowej inflacji,
- IP – średnia oczekiwana stopa inflacji w okresie inwestowania,
- DRP – ryzyko niewypłacalności, przyjęto 1% z uwagi na możliwość nabycia nieruchomości nierentownej,
- LP – ryzyko płynności, jeżeli zainwestowany kapitał nie może być szybko zamieniony na gotówkę, np. inwestycja w nieruchomości, przyjęto w wysokości 2%,
- MRP – ryzyko zmiany stopy procentowej w zależności od okresu inwestowania, przyjęto 1% z uwagi na długoterminowy charakter inwestycji w nieruchomości.

Stopa redyskonta weksli, będąca stopą procentową NBP (od 20 stycznia 1999 r.) wynosi 15,5%. Inflacja na koniec 1998 r. – 8,6%.

Prognoza inflacji w okresie inwestowania przedstawia się jak niżej:

1998 – 10,23%	2003 – 6,39%	2007 – 2,71%
1999 – 8,81%	2004 – 5,15%	2008 – 2,54%
2000 – 8,31%	2005 – 5,07%	2009 – 2,61%
2001 – 7,61%	2006 – 3,58%	2010 – 2,97%
2002 – 7,21%		

Prognoza: „Instytut LIFEA Łódź”, Rzeczpospolita 10.1998 r.

Wartości podstawowych stóp procentowych z dnia 10.05.1999 r.:

- oprocentowanie kredytów na cele gospodarcze w 20 największych bankach – 16,7%,
- stopa redyskonta weksli (NBP) – 15,5%

Przyjmując inflację na koniec roku 1998 na poziomie 8,6%, uzyskuje się wartość realnej stopy procentowej w wysokości:

$$(a) \quad r_b = \frac{1 + r_k}{1 + r_k} - 1 = \frac{1 + 0,176}{1 + 0,086} - 1 = 7,46\%$$

realna stopa procentowa bez ryzyka, przy spodziewanej zerowej inflacji wyniesie:

$$(b) \quad k^o = 15,50\% - 8,6\% = 6,9\%$$

Biorąc pod uwagę fakt uwzględniania w stopach procentowych kosztu kredytów na cele gospodarcze, do obliczeń przyjęto wartość realnej stopy procentowej w wysokości 6,9%.

Stopa dyskontowa r bez inflacji (IP = 0) przy założeniu k^o = 6,9%, DRP = 1%, LP = 3%, MRP = 2% przyjmie zgodnie z zależnością (2) wartość:

$$r = 6,9\% + 1\% + 3\% + 2\% = 12,9\%$$

Prognoza czasowa inwestycji

Okres trwania inwestycji w nieruchomości w gospodarkach ustabilizowanych przyjmuje się jako długoterminowy. Zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych [6] okres projekcji dochodów należy przyjmować w przedziale 5 do 10 lat. Biorąc pod uwagę warunki gospodarcze w kraju w momencie sporządzania niniejszego operatu z wyceny nieruchomości, przy mało przewidywalnej sytuacji na rynku pieniężnym i kapitałowym, przyjęto okres n = 7 lat.

Przepływy pieniężne

Strumienie pieniężne na koniec kolejnego roku przyjęto jako dochód netto z przedmiotowej nieruchomości. Dochód ten określono na podstawie spodziewanych przychodów oraz kosztów ich uzyskania w 1999 r. Dochody netto w roku 1999 prognozują się w oparciu o wartości przedstawione w tabeli 3 podwyższone o stopę inflacji 8,2%, natomiast stawki inflacji w przyszłych latach oszacowano na podstawie prognoz rozwoju gospodarczego Polski.

Wartość rezydualna

Wartość końcową nieruchomości (pozostałość rezydualną) w ostatnim roku przyjętego okresu czasowego określono, przyjmując [2]:

- amortyzację budynku = 2,5% rocznie,
- koszt remontu i modernizacji budynku po okresie projekcji dochodów w wysokości 10% PV.

Przy prognozowanej siedmioletniej projekcji dochodów z nieruchomości wartość rezydualna wyniesie:

$$RV = (1 - 7 \cdot 2,5\% - 10\%) \cdot V = 0,725 \cdot V \quad (3)$$



Tabela 4. Oszacowanie wartości nieruchomości
Strumienie dochodów powiększone o prognozowaną wielkość inflacji (realna stopa dyskontowa = 12,9%)

dochód roczny	1999 r.		2000 r.		2001 r.		2002 r.		2003 r.	
	inflacja	CF ₁	inflacja	CF ₂	inflacja	CF ₃	inflacja	CF ₄	inflacja	CF ₅
54 000	8,2%	58 428	8,3%	63 278	7,6%	68 087	7,2%	72 989	6,4%	77 660
58 000	8,2%	62 756	8,3%	67 965	7,6%	73 130	7,2%	78 395	6,4%	83 413
130 000	8,2%	140 660	8,3%	152 335	7,6%	163 912	7,2%	175 714	6,4%	186 960
166 000	8,2%	179 612	8,3%	194 520	7,6%	209 303	7,2%	224 373	6,4%	238 733
202 000	8,2%	218 564	8,3%	236 705	7,6%	254 694	7,2%	273 032	6,4%	290 506

2004 r.		2005 r.		sum CF _t /(1+r) ^t	RV =	RV/(1+r) ⁷	wartość nier. „V” zł
inflacja	CF ₆	inflacja	CF ₇	r = 12,9%	0,725 • sumCF _i	r = 12,9%	
5,2%	81 698	5,1%	85 865	312 145	368 303	157 525	469 670
5,2%	87 750	5,1%	92 225	335 267	395 585	169 193	504 460
5,2%	196 681	5,1%	206 712	751 461	886 656	379 226	1 130 687
5,2%	251 147	5,1%	263 956	959 558	1 132 192	484 242	1 443 800
5,2%	305 613	5,1%	321 199	1 167 655	1 377 728	589 258	1 756 914

Ustalenie wartości rynkowej techniką dyskontowania strumieni pieniężnych

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości wyliczono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni pieniężnych, przyjmując [5][7]:

- strumienie dochodów, których wielkość określono w tab. 3 na podstawie przykładowych danych,
- stopę dyskontową określoną w niniejszym punkcie opracowania.

Wyniki obliczeń zgodnie z formułą (1) przedstawia tabela 4.

Wartość inwestycji w_{ij} po uwzględnieniu ceny nabycia nieruchomości oraz stanu popytu na lokale użytkowe przedstawia tabela 5.

Tabela 5. Wartość wariantów inwest. w zależności od stanu popytu po uwzględnieniu ceny nabycia nieruchomości

warianty nabycia lokali a_i	stany popytu $s(j)$		
	$s_1 = 250 \text{ m}^2$	$s_2 = 600 \text{ m}^2$	$s_3 = 900 \text{ m}^2$
$a_1 = 300 \text{ m}^2$	169 670 zł	169 670 zł	169 670 zł
$a_2 = 750 \text{ m}^2$	-130 330 zł	530 687 zł	843 800 zł
$a_3 = 1260 \text{ m}^2$	-530 330 zł	130 687 zł	756 914 zł

$$w_{ij} = V_{ij}(s_j) - c_i \quad (4)$$

gdzie:

$V_{ij}(s_j)$ – wartość nieruchomości przy uwzględnieniu wynajmu powierzchni użytkowej lokali nie przekraczającej stanu popytu na te lokale,

c_i – cena rynkowa wariantu inwestycyjnego.

Jest to różnica pomiędzy wartościami nieruchomości określonymi na podstawie strumieni dochodów (tab. 4) a ceną ewentualnego ich nabycia (tab. 1).

Podejmowanie decyzji w warunkach niepewności

Skutki obecnie podjętej decyzji wystąpią w przyszłości, po zrealizowaniu jej następstw.

Jej wstępne rozpoznanie można przeprowadzić w oparciu o reguły podejmowania decyzji w warunkach niepewności [3]. Decydent odpowiedzialny za wskazanie i następnie za realizację decyzji charakteryzuje się, z jednej strony, postawą subiektywną, a z drugiej strony dąży do podjęcia decyzji w oparciu o jednoznaczne kryteria.

Podstawową zasadą inwestowania jest otrzymanie dodatniej wartości kapitałowej. Rozpatrując wyniki zapisane w tabeli 5, można stwierdzić, że przy wystąpieniu stanu popytu s_1 w przypadku nabycia lokali o powierzchni użytkowej a_1 , a_2 uzyskane wartości kapitałowe są ujemne. Ponieważ wielkość popytu przyjęto w sposób arbitralny, a także wzięto pod uwagę potrzebę ostrzeżenia inwestora przed podjęciem decyzji przynoszących straty, pozostawiono te ujemne wyniki dla dalszej analizy.

Poniżej scharakteryzowano podstawowe reguły analizy decyzji w warunkach niepewności [1][3].

Reguła max-min Walda

Ostrożny decydent bierze pod uwagę najgorsze rezultaty, jakie mogą wyniknąć z realizacji decyzji. Jeżeli najgorszy wynik jest do przyjęcia, to może się spodziewać, że w przyszłości zostanie osiągnięty stan lepszy od przyjętego, satysfakcjonujący otoczenie. Analizę tego rodzaju ostrożnej decyzji można przeprowadzić jak niżej:



1. Dla każdej alternatywy a_i , $i = 1, 2, \dots, m$ wskazuje się najgorszy wynik:

$$\Phi(a_i) = \min_j (w_{ij})$$

2. Określa się alternatywę a_k , dla której wartość $\Phi(a_k)$ jest największa:

$$\Phi(a_k) = \max_i \Phi(a_i)$$

Alternatywa a_k pozwala poznać pesymistyczną granicę wyboru inwestycyjnego. Rozpatrując wartości kapitałowe zestawione w tab. 5, otrzymuje się:

$$\begin{aligned} \Phi(a_1) &= 169\,670 \text{ zł} \\ \Phi(a_2) &= -130\,330 \text{ zł} \\ \Phi(a_3) &= -530\,330 \text{ zł} \end{aligned}$$

Są to najgorsze wyniki, jakich można się spodziewać w najbardziej niesprzyjających okolicznościach. Wybór najkorzystniejszego z nich wyznacza dolną granicę wartości kapitałowej inwestycji. W związku z powyższym $a_k = a_1$.

Reguła max-max

Przeciwnie nastawienie inwestora zakładające optymistyczne wyniki decyzji w przyszłości prowadzi do następującego postępowania:

1. Dla każdej alternatywy a_i , $i = 1, 2, \dots, m$ wskazuje się najlepszy wynik:

$$\Phi(a_i) = \max_j (w_{ij})$$

2. Określa się alternatywę a_k , dla której wartość $\Phi(a_k)$ jest największa:

$$\Phi(a_k) = \max_i \Phi(a_i)$$

Alternatywa a_k pozwala poznać optymistyczną granicę wyboru inwestycyjnego. Rozpatrując wartości kapitałowe zestawione w tab.5, otrzymuje się:

$$\begin{aligned} \Phi(a_1) &= 204\,460 \text{ zł} \\ \Phi(a_2) &= 843\,800 \text{ zł} \\ \Phi(a_3) &= 756\,914 \text{ zł} \end{aligned}$$

Dla optymistyczne nastawionego decydenta najkorzystniejszą wartością kapitałową jest wariant inwestycyjny $a_k = a_2$.

Reguła Hurwicza

Reguła Hurwicza pozwala na analizę sytuacji inwestycyjnej w przypadku rozpatrywania postawy kompromisowej pomiędzy decydemtą optymistycznym i pesymistycznym. Przyjmując, że postawa skrajnego pesymisty bądź optymisty pozwala rozpoznać granicę wahań możliwych wyników, wyraża się ją jako średnioważoną skrajnych wyników. Procedura przebiega w sposób następujący:

1. Określa się formalną postać funkcji:

$$\Phi(a_i) = \lambda \cdot \max_j (w_{ij}) + (1 - \lambda) \cdot \min_j (w_{ij}), \quad 0 \leq \lambda \leq 1$$

2. Ustala się subiektywnie wartość λ i oblicza wartość funkcji $\Phi(a_i)$ dla każdej alternatywy.

3. Znajduje się alternatywę a_k , dla której wartość $\Phi(a_k)$ jest największa.

Sprawdza się konsekwencje dotyczące różnych wariantów parametru λ , aby rozpoznać, w odniesieniu do jakich wartości granicznych następuje zmiana wskazania alternatywy a_k . Przykład przedstawia tab. 6.

Na podstawie tabeli 6 można wysnuć wnioski, że dla pesymistycznej postawy wobec przyszłego popytu alternatywa a_1 wskazywana jest dla małych wartości λ , natomiast powyżej około 40% optymizmu najkorzystniejszy wynik osiąga alternatywa a_2 . Nie została wskazana alternatywa a_3 .

Reguła Laplace'a

Podstawą tej reguły jest wnioskowanie, iż skoro nie możemy wyróżnić żadnego ze stanów, mamy prawo sądzić, że ich prawdopodobieństwo wystąpienia jest jednakowe. Procedura postępowania jest następująca:

1. Dla każdej alternatywy a_i , $i = 1, 2, \dots, m$ wskazuje się najlepszy wynik:

$$\Phi(a_i) = \frac{1}{m} \sum_{j=1}^m w_{ij}$$

2. Określa się alternatywę a_k , dla której wartość $\Phi(a_k)$ jest największa:

$$\Phi(a_k) = \max_i \Phi(a_i)$$

Reguła w omawianym przykładzie prowadzi do wskazania $a_k = a_2$:

Tabela 6. Warianty inwestycyjne przy różnych wartościach λ

	$\max w_{ij}$	$\min w_{ij}$	$\lambda = 0,1$	$\lambda = 0,3$	$\lambda = 0,5$	$\lambda = 0,7$	$\lambda = 0,9$
a_1	204 460 zł	169 670 zł	173 149	180 107	187 065	194 023	200 981
a_2	843 800 zł	-130 330 zł	-32 917	161 909	356 735	551 561	746 387
a_3	756 914 zł	-530 330 zł	-401 606	-144 157	113 292	370 741	628 190
$\Phi(a_k)$			173 149	180 107	356 735	551 561	746 387



$$\Phi(a_1) = 192\ 863\ \text{zł}$$

$$\Phi(a_2) = 414\ 719\ \text{zł}$$

$$\Phi(a_3) = 119\ 090\ \text{zł}$$

Regułę Laplace'a traktuje się jako wstępną hipotezę o rozkładzie przewidywanych stanów środowiska.

Reguła Niehansa-Savage'a

Atrakcyjność inwestycji jest przedmiotem konfrontacji pomiędzy sytuacją przed podjęciem decyzji a rzeczywistością po jej realizacji w momencie, w którym znany jest stan otoczenia. Uwaga środowiska przenosi się na ocenę wykorzystania szansy, a więc porównanie wyniku, jaki oferuje wybrana przez decydenta alternatywa z wynikiem, jaki mógłby on uzyskać przy wyborze alternatywy najkorzystniejszej w tym stanie środowiska. Jeżeli się okaże, że nastąpił stan natury przeciwny do dokonanego wyboru, to wybór ten zostanie poddany ostrej krytyce jako najgorszy z możliwych. Reguła Niehansa-Savage'a kieruje się przy wyborze decyzji nie absolutnymi wielkościami wyników, lecz wskazaniem potencjalnych strat względem najkorzystniejszego wyniku w danych warunkach z sugestią minimalizacji tych strat. Procedura postępowania przebiega w sposób następujący:

1. Pierwotną macierz wyników zastępujemy pomocniczą macierzą, w której wyniki w_{ij} zostają zastąpione wielkościami wynikającymi z porównania w_{ij} z wartością najkorzystniejszą przy danym stanie natury, czyli przez

$$\hat{w}_{ij} = \max_k (w_{ik}) - w_{ij}$$

2. Dla każdej alternatywy a_i wyznaczamy największą potencjalną utraconą szansę:

$$\Phi(a_i) = \max_j (\hat{w}_{ij})$$

3. Jako a_k wskazujemy tę alternatywę, dla której wielkość utraconej szansy jest najmniejsza:

Macierz pomocnicza przyjmie na podstawie przykładu liczbowego postać:

$$\hat{W} = \begin{bmatrix} 0 & 326227 & 639340 \\ 300000 & 0 & 0 \\ 700000 & 400000 & 86886 \end{bmatrix}$$

Wobec czego

$$\Phi(a_1) = 639\ 340\ \text{zł}$$

$$\Phi(a_2) = 300\ 000\ \text{zł}$$

$$\Phi(a_3) = 700\ 000\ \text{zł}$$

Przy przyjęciu $a_k = a_2$ największa utracona szansa nastąpi wtedy, gdy okaże się, że rzeczywistym stanem środowiska będzie s_2 . Jest ona niższa niż wielkości maksymalnych utraconych szans przy innych stanach środowiska.

Zdecydowana większość analizowanych reguł wskazuje wariant decyzyjny a_2 , dwukrotnie w przypadku ostrożnego inwestowania proponowany jest wariant a_1 , natomiast ani razu nie wskazano na nabycie i najem lokali użytkowych nieruchomości oznaczonej jako a_3 .

Zakończenie

Inwestowanie w nieruchomości wymaga znajomości wyceny ich wartości, a także oszacowania prognozy rozwoju sytuacji decyzyjnych. Wynik analizy powinien być zaakceptowany przez zainteresowaną osobę. Akceptacja oznacza przyjęcie rozwiązania, o którym z góry można powiedzieć, że jest jednym z możliwych. Istnieją sytuacje, w których obiektywizm czy subiektywizm odgrywają mniejszą rolę aniżeli brak wiedzy o czynnikach, które będą miały wpływ na końcowy wynik w przyszłości. Przykładowo: inwestor jest w stanie przewidzieć tylko z określonym prawdopodobieństwem popyt na lokale użytkowe w danej miejscowości za kilka lub kilkanaście lat.

W tekście przedstawiono przykład wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni pieniężnych, a także rozpatrzono przypadki, w których rozpoznanie wskazania decyzji następuje po analizie szeregu możliwości, mogących wystąpić w przyszłości. Ze względu na brak wiedzy na temat prognozowanych czynników wpływających na wynik decyzji określa się je jako decyzje podejmowane w warunkach niepewności. Analiza warunków niepewności sprowadza się do sprawdzenia jednoznacznych reguł wskazywania decyzji. Omówione powyżej, na podstawie literatury, reguły pozwalają rozeznaczyć możliwe konsekwencje podjęcia decyzji, ale same nie przesądzają, która z alternatyw powinna być realizowana. Wybór decyzji na podstawie prognozowanych w przyszłości skutków jest domeną inwestora. \square

Przypisy

1. E.F. Brigham. „Podstawy zarządzania finansami”, PWE, Warszawa 1996 r.
2. „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” PFSRM, Warszawa 1998 r., stopa dyskontowa, stopa zwrotu – str. 290–292.

Literatura

- [1] Brigham E.F.: Podstawy zarządzania finansami, PWE, Warszawa 1995 r.
- [2] Czaja J., Strzelec A.: Wycena lokalu mieszkalnego zmodyfikowanym podejściem dochodowym, Rzeczoznawca Małopolski nr 1, Kraków 1997 r.
- [3] Krawczyk St.: Badania operacyjne dla menedżerów, Wyd. Ak. Ekonomicznej, Wrocław 1996 r.
- [4] Kubica J.: Stopa procentowa w szacowaniu wartości nieruchomości, Rzeczoznawca Małopolski nr 2, Kraków 1997 r.
- [5] Praca zbiorowa, Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, PFSRM, Warszawa 1998 r.
- [6] Praca zbiorowa, Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, PFSRM, Warszawa 1998 r.
- [7] Zeliaś A.: Teoria prognozy, PWE, Warszawa 1997 r.



O SZACOWANIU WARTOŚCI ZESPOŁÓW ZABYTKOWYCH – PRZED I PO REWITALIZACJI

Maria Bogdani-Czepita

Pojęcie rewitalizacji

Pod słowem *rewitalizacja* rozumie się potocznie kompleksowe akcje podejmowane w stosunku do wybranych obszarów miast, dzielnic śródmiejskich lub dawnych dzielnic mieszkaniowych. Istota rewitalizacji w odniesieniu do dzielnic o znaczeniu historycznym polega na powiązaniu procesu remontów i modernizacji starych obiektów i zespołów zabytkowych mającego na celu przywrócenie obiektom wartości historycznej, a więc ich rewaloryzację – z działaniami zmierzającymi do ożywienia społeczno-gospodarczego całej dzielnicy czy kwartału. Rewitalizacja – to inaczej celowe zmiany wprowadzone w tkankę przestrzenną miasta, będące reakcją różnych podmiotów na procesy jej degradacji i jednocześnie próbą wzmocnienia atrakcyjności i konkurencyjności tej przestrzeni.

Argumenty na rzecz rewitalizacji

Przesłanki kulturowe

Współczesna doktryna konserwatorska zwraca uwagę na konieczność prawnej ochrony wartości szeroko rozumianego dziedzictwa kulturowego. Wzmocnienie i wyeksponowanie tych wartości, stanowiących o tożsamości przestrzeni kulturowej, a więc jej atrakcyjności – w konsekwencji przyczynia się do rozwoju gospodarczego miasta.

Przesłanki społeczne

Przestrzeń rewitalizacji traktowana jest przede wszystkim jako zbiór wartości postrzeganych przez społeczność lokalną. Rozwój dzielnicy winien mieć więc na uwadze przede wszystkim poprawę warunków życia jej mieszkańców oraz stwarzać warunki dogodne dla pobudzenia lokalnej przedsiębiorczości. Czynnikiem integracyjnym jest wzmocnienie elementu „odrębności” w poddanym procesowi rewitalizacji fragmencie miasta lub dzielnicy.

Przesłanki ekonomiczne

Argumentów ekonomicznych lub rynkowych jest co najmniej kilka. Przede wszystkim miasta stanowią dla siebie coraz groźniejszą konkurencję w walce o kapitał inwestycyjny i rynki turystyczne. Rewaloryzacja pozwala na określenie tożsamości i charakteru miasta, umożliwia jednocześnie czerpanie wymiernych zysków z tej „jedności”. Lokalizacja centralna, w otoczeniu historycznej tkanki zabudowy miejskiej, ma wymierny walor komercyjny. Oto jak komentuje to

francuski socjolog miasta Henri Lefebvre w książce „Prawo do miasta”: *W tych uprzywilejowanych miejscach konsument pojawia się po to, by konsumować „miejsce”, zmagazynowane w przedmiotach oferowanych, w witrynach, na ladach i półkach sklepowych. Wszystko to staje się pretekstem do gromadzenia się ludzi, którzy patrzą, oglądają... mówią, komunikują się między sobą. To, co jest powiedziane i napisane w tych miejscach, to przede wszystkim opis świata towaru, język towaru, chwala i ekspansywność wartości wymiennej.*

Powstały tomy opracowań uzasadniają atrakcyjność dzielnic czy kwartałów zabytkowych jako tzw. produktu turystycznego, których autorzy wykazują, jak wartość dziedzictwa kulturowego może zostać „oszacowana” za pomocą bezpośrednich i pośrednich wpływów z turystyki.¹

Jednocześnie, inwestowanie w starą strukturę w centrum miasta pozwala na częściowe przynajmniej rozwiązanie problemów mieszkaniowych, z jakimi borykają się jego mieszkańcy. Remonty i modernizacje istniejących budynków oraz adaptacje strychów pozwalają na „dogęszczanie” istniejącego zasobu i uzyskiwanie prestiżowych przestrzeni mieszkalnych w atrakcyjnych centralnych lokalizacjach.

Reasumując, w odróżnieniu od klasycznych teorii ekonomii miasta, w których wartości kulturowe i ekonomiczne struktury przestrzennej postrzegane są rozdzielnie, a często wręcz antagonistycznie (skrajne podejście „konserwatorskie”) – we współczesnych ujęciach ekonomii urbanistyki coraz częściej akcentuje się i analizuje szanse wynikające z relacji **wartość rynkowa**–**wartość kulturowa** jako układu wzajemnego wspomagania.

Rozwój sterowany przez (rynek) nieruchomości

Historyczne dzielnice, traktowane nie jako zbiór zabytkowych budynków, lecz, szerzej, jako kulturowe dziedzictwo, stają się istotnym potencjałem rozwojowym obszarów metropolitalnych.² Motorem napędzającym rozwój bazy ekonomicznej miasta są instrumenty rynku nieruchomości; tak więc inwestowanie w nieruchomości (poprzez remonty i modernizacje) podnosi ich wartość rynkową, wpływa na wzrost bazy podatkowej i nowych miejsc pracy – czyli w ostatecznym rachunku stanowi generator rewitalizacji miejskiej.

Ten sposób myślenia, nazywany niekiedy „dźwignio- wym”, traktuje inwestycje budowlane jako dźwignię dla ożywienia gospodarczego i rewitalizacji. Z powodzeniem stosowany był przez brytyjskie i amerykańskie korporacje rozwoju miejskiego, zwłaszcza na wielką skalę w przedsięwzięciu



rewitalizacji nadbrzeżnej części zespołów przemysłu portowego Docklands w Londynie lub Cardiff.

Cechą charakterystyczną strategii rewitalizacji prowadzonej poprzez grę na rynku nieruchomości jest sprzęgnięcie instrumentów charakterystycznych dla rozwoju rynku nieruchomości z mechanizmami dźwigniowymi, szczególnie w fazie tworzenia montażu finansowego inwestycji. Tzw. wskaźnik dźwigniowy (pokazujący udział kapitału prywatnego zainwestowanego w odpowiedzi na inwestycje kapitału sektora publicznego) decyduje o ostatecznej ocenie ekonomicznej efektywności przedsięwzięcia. Projekty prowadzone w ramach tej strategii powinny stosować zasady marketingu urbanistycznego³, a koncepcje adaptowania starych struktur do nowych funkcji muszą gwarantować rentowność przedsięwzięcia.

Co stanowi o ekonomicznej wartości historycznego budynku?

Pozostawiając na boku niewątpliwie istotne aspekty kulturowej wartości historycznego budynku, uwagę skupiono na powodach jego wartości ekonomicznej. Budynek taki rozpatrujemy w konkretnym otoczeniu, zakładając, że jest jednym z wielu budynków zabytkowego kwartału miasta.

Należy zwrócić uwagę na całkowity związek wartości takiego obiektu, uzewnętrznionej w jego cenie na lokalnym rynku nieruchomości, z możliwościami komercyjnego zagospodarowania, które stwarza potencjalnemu nabywcy, zaś sposób zagospodarowania znajduje odbicie w czynszach za wynajem. Tym wyższe będą te czynsze, im lepszy będzie zysk z biznesu ulokowanego w przedmiotowej nieruchomości. Na zyski z biznesu wpłynię nie tylko jego rodzaj i sposób zarządzania – lecz również prestiżowa lokalizacja, doznania estetyczne klientów związane z atrakcyjnym miejscem oraz właściwy marketing (właściwy, a więc powiązany z tworzeniem wiarygodnego wizerunku firmy, co zostaje wzmocnione poprzez „dobry adres” siedziby).

W podobny sposób można spojrzeć na niemal wszystkie budynki z danego kwartału miasta. Nie tworzą one „dobrych adresów” w oderwaniu od otoczenia. Ich stan zachowania, wygląd elewacji, wnętrza, wreszcie zagospodarowanie na zewnątrz i mała architektura – warunkują nie tylko komercyjną atrakcyjność konkretnego budynku, lecz również sąsiedztwa, zarówno bezpośredniego, jak i całej ulicy, czy – patrząc całościowo – dzielnicy.

Dlatego też tak istotne znaczenie dla rewitalizacji ma aspekt widzenia jej w kontekście pewnego globalnego procesu, mającego za zadanie wzrost wartości ekonomicznej całej dzielnicy, a nie jej wybranego niewielkiego fragmentu. Ciekawe badanie przeprowadzono w 1987 r. w Stanach Zjednoczonych. Amerykański zespół ekonomistów specjalizujących się w badaniu rynku nieruchomości – Real Estate Services Group – wykazał, jaki negatywny wpływ na lokalną ekonomię dzielnicy przeciętnej miasta wywiera pozostawienie niezagospo-

darowanego komercyjnie niewielkiego budynku. Roczne straty związane z brakiem potencjalnych wpływów z nieprowadzonej działalności gospodarczej oszacowano wtedy na kwotę prawie 246 tys. \$, co stanowiło stratę w wysokości prawie 20 500 \$ miesięcznie. W rozbięciu na sektory potencjalnych wpływów finansowych kwota ta rozkłada się następująco:

- 51,0% sprzedaż pierwotna (początkowa cena towarów),
- 28,5% sprzedaż hurtowa, towarów po obniżkach, na wyprzedających,
- 6,1% pensje,
- 5,9% czynsz i podatki od nieruchomości,
- 5,4% krótkoterminowe pożyczki bankowe,
- 2,2% dodatkowy zysk z prowadzonego biznesu,
- 1,9% depozyty bankowe,
- 1,4% opłaty eksploatacyjne,
- 0,8% ogłoszenia⁴.

W powyższych badaniach opierano się oczywiście na realiach amerykańskich lat 80. Nie jest więc istotne dokładne analizowanie procentowych wielkości strat dla gospodarki dzielnicy, płynących z powodu niewykorzystanej szansy na działalność komercyjną jednego z elementów przestrzeni miejskiej. Natomiast interesujące jest pokazanie rzędu wielkości i proporcji udziału poszczególnych kosztów związanych z nieprowadzeniem biznesu. Widać wyraźnie, że te pieniądze mogły zasilić lokalną gospodarkę dzielnicy i przyczynić się do jej rozwoju; stworzyć miejsca pracy i zasilić działalność sektora usług komunalnych, wzmocnić działalność banków zarówno przez pożyczki, jak i depozyty (w konsekwencji wpływając na obniżenie prowizji za usługi bankowe), dać możliwość dodatkowych wpływów dla lokalnych gazet, wreszcie pozwolić na stworzenie na dużą skalę, korzystnych dla kupujących, mechanizmów sprzedaży przy cenach obniżonych (zbywanych jest tak przeszło połowa towarów). Dzieląc przykładowe 246 tys. \$ przez liczbę jednostek (budynków/ biznesów) danego kwartału miasta można – w ogromnym uproszczeniu – analizować stratę, jaką w ciągu roku ponosi dana jednostka z powodu pozostawienia pustych, często zaniedbanych budynków w dzielnicy.

Podsumowując – o ekonomicznej wartości budynku w historycznej dzielnicy miasta stanowią nie tyle jego wiek i cechy stylowe, lecz zdolność do generowania zysków z działalności komercyjnej. Zdolność ta jest wypadkową wielu różnych czynników; wiąże się z atrakcyjnością bryły architektonicznej i klasą dekoracji, lecz zależy przede wszystkim od rozplanowania przestrzennego i alternatywnych rozwiązań funkcjonalnych oraz możliwości, jakie stwarza bezpośrednie otoczenie. Jednocześnie charakter całej dzielnicy, kondycja budynków, jakość przestrzeni miejskiej wraz z lokalizacją atrakcyjnych funkcji komercyjnych – decydują o zmniejszonym poziomie ryzyka inwestycyjnego w stosunku do nowych przedsięwzięć o charakterze komercyjnym. Odbiciem wzrostu zaufania inwestorów jest wzrost wartości poszczególnych nieruchomości dzielnicy.



Ile można zyskać na rewitalizacji?

Pytanie postawione w tytule nie dotyczy tym razem skali globalnej, gdyż na związek procesu rewitalizacji z ożywieniem gospodarczym dzielnicy wskazano już powyżej. Pytanie powyższe jest skierowane do właściciela niewielkiego lokalu o pow. 10 m² w zabytkowym budynku: czy „opłaci” mu się przyzwoleństwo na remont konserwatorski posesji?

Założono następujące warunki:⁵

- Czynsz z wynajmu lokalu (przed remontem kons.)
30 \$/m² x 10 m² = 300 \$/mies.
- Czynsz z wynajmu lokalu (po remoncie kons.):
Koszt remontu konserwatorskiego 400 \$/m² 40 000 \$
Gotówka właściciela – 10 000 \$
Kwota pożyczona 30 000 \$
- Nowy czynsz
60–70 \$/m² x 10 m² = 600–700 \$/mies.

Punkt widzenia właściciela lokalu

Przyjęto, że najlepszy możliwy kredyt hipoteczny uzyskano przy oprocentowaniu 11%, spłaty płatności rozłożono na 15 lat. W takiej sytuacji spłaty miesięczne wynosiłyby 340,98 \$, czyli o 41 \$ więcej niż obecna wysokość czynszu. Aby ustalić nowy jego poziom, należy pamiętać, że: czynsz pokrywać musi nie tylko miesięczne spłaty kredytu oraz być ekwiwalentem miesięcznej kwoty związanej z gotówkową opłatą za przeprowadzony remont, musi zabezpieczać odpowiednie kwoty na opłaty związane z eksploatacją i ubezpieczeniem lokalu oraz przynosić zysk właścicielowi. Przykład pokazuje, że **nawet wzrost wysokości czynszu z 300\$ na 600–700\$, czyli o przeszło 100% – nie wpłynie w ciągu najbliższych 15 lat na istotne zwiększenie zysków właściciela.**

Punkt widzenia najemcy – właściciela biznesu

Zazwyczaj na czynsz za lokale handlowe przeznacza się, w zależności od asortymentu towarów, wielkości lokalu i atrakcyjności lokalizacji 4–10% rocznego przychodu ze sprzedaży brutto. Dlatego też, **aby móc opłacić wzrost czynszu o min. 300 \$/mies., wielkość rocznej sprzedaży brutto winna wzrosnąć o kwotę w granicach od 36 000 \$ (jeśli na czynsz przeznacza się 10% przychodu ze sprzedaży brutto) aż do 90 000 \$ (jeśli na opłaty czynszowe przeznacza się 4% przychodu), czyli o 100 % swej wartości z okresu przed remontem.**

W oparciu o analizowany przykład można przypuścić dwa scenariusze rozwoju:

Wariant pesymistyczny

Finansowe zyski po stronie właściciela nieruchomości przez pierwsze 15 lat są praktycznie bez znaczenia. Jedynym jego zyskiem jest wyremontowany lokal o wyższym standardzie. Z kolei najemca lokalu, aby finansowo podoląć jego wy-

najmowaniu – musi podwoić przychody ze sprzedaży towarów. Nie będąc w stanie sprostać finansowemu wyzwaniu likwiduje działalność w tym miejscu. Właściciel nieruchomości nie otrzymuje swoich czynszów w terminie, nie spłaca rat kredytu bankowego. W tym wariantcie zainwestowanie w nieruchomość przyniosło efekt odwrotny do oczekiwanego.

Wariant optymistyczny

Finansowe zyski po stronie właściciela nieruchomości przez pierwsze dwa–trzy lata są praktycznie bez znaczenia. Jego zyskiem jest wyremontowany lokal o wyższym standardzie, zbliżonym do innych atrakcyjnych lokali z okolicy. Najemca lokalu, aby finansowo podoląć jego wynajmowaniu – podwaja przychody ze sprzedaży towarów, zmieniając asortyment na bardziej luksusowy, odpowiedni dla lepiej sytuowanych klientów. W ciągu kilku lat jego przychody jeszcze raz zostają podwojone i pomimo że czynsze w tej dzielnicy znowu wzrosły (a więc właściciele nieruchomości nareszcie zyskują na remoncie), poziom jego zysków pozwala na dalszy rozwój i inwestowanie. W tym wariantcie inwestowanie w nieruchomość przez większość właścicieli przyczyniło się do rozkwitu gospodarczego dzielnicy.

Trudno byłoby wyrokować z całym przekonaniem, który z powyższych wariantów jest bardziej realny. Jak wiadomo – powodzenie scenariusza optymistycznego oparte jest na korzystnym zgraniu całego zespołu czynników, wśród których wiodące będą zarówno zewnętrzny klimat i warunki rozwoju gospodarki w danym mieście, jak i indywidualne, sprzyjające możliwości w odniesieniu do konkretnego sektora branży. Oszacowanie ryzyka inwestycyjnego w przypadku obu wariantów pozwoli na wyważony osąd co do przyszłych zachowań rynku nieruchomości w dzielnicy.

Dawna rzeźnia miejska w Krakowie – problemy z ustaleniem wartości zespołu do rewitalizacji

Przykład opisany powyżej może być punktem wyjścia do pokazania problemów rzeczoznawcy majątkowego chcącego określić wartość zespołu nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i mogących być przedmiotem sporego projektu inwestycyjnego. Przedmiotowe zadanie – wstępne określenie wartości rynkowej do negocjacji w celu kupna–sprzedaży – dotyczyło spójnej struktury poprzemysłowej zespołu dawnej rzeźni miejskiej zlokalizowanej w Śródmieściu przy ul. Rzeźniczej w Krakowie. Założono wstępnie likwidację działalności zakładów mięsnych i sprzedaż inwestorowi terenu wraz z zabudowaniami.

Lokalizacja, uzbrojenie

Teren d. rzeźni miejskiej w Krakowie położony jest w odległości ok. 2 km od Rynku Głównego w kierunku południowo-wschodnim, w południowym końcu ulicy Rzeźniczej – bie-



gnącej od Ronda Grzegórzeckiego do ul. Podgórskiej ciągnącej się wzdłuż wałów wiślanych.

Obszar o łącznej powierzchni 5,7349 ha, z prawem użytkowania wieczystego, znajduje się w bardzo atrakcyjnej komercyjnie śródmiejskiej strefie Krakowa, w otoczeniu terenów zajętych głównie przez biura oraz zakłady przemysłowe. Dobry dostęp do nieruchomości ulicą Rzeźniczą oraz Al. Daszyńskiego lub ul. Podgórską (obecnie brak jest bram wjazdowych od strony tych ulic). Teren w całości uzbrojony, ogrodzony, oświetlony, z częścią utwardzonych nawierzchni. Zachodnia część o pow. ok. 2 ha pozostaje niezabudowana i może stanowić rezerwę pod ewentualną inwestycję, pozostała część zabudowana zespołem dawnej rzeźni, z czego większość obiektów ujęto w decyzji o wpisaniu zespołu do rejestru zabytków.

Dla tak nietypowego zespołu istotna jest informacja, iż na przedmiotowym terenie znajduje się siedziba Wojewódzkiego Inspektora Środowiska. Regularnie dwa razy do roku teren poddawany jest kontroli Instytutu Ochrony Środowiska oraz cztery razy w roku robiona jest tzw. próba wody (ścieków) przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodno-Kanalizacyjne. Brak jest opinii sanepidu na temat ewentualnej konieczności rekultywacji terenu lub analizy chemicznej budynków związanej z prowadzonym przez ok. 100 lat ubojem zwierząt.

Charakterystyka techniczno-funkcjonalna budynków

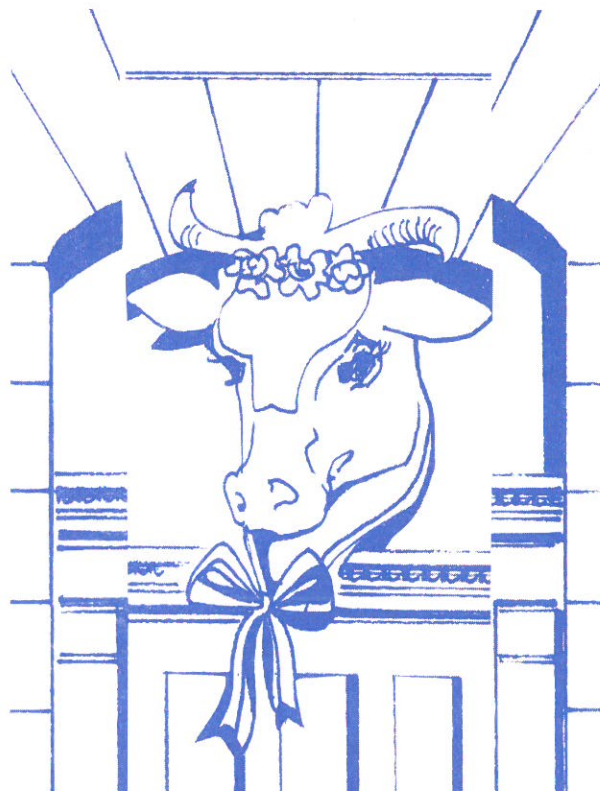
Zespół rzeźni miejskiej zbudowano w latach 1877–78 w okresie rozwoju urbanistycznego Krakowa przypadającego na 2 poł. XIX w. (w tym czasie powstały także inne zespoły obiektów przemysłowych na pobliskim Kazimierzu – np. zajezdnia tramwajowa, gazownia, etc). Zespół ok. 21 budynków (nie licząc dobudówek i baraków) powstały wg projektu architekta miejskiego – M. Moraczewskiego, był rozbudowywany i przebudowywany w l. 1900, 1910, w latach 30. XX w. oraz po 1945 – zachowując jednak swe pierwotne funkcje. Wśród charakterystycznych cech zespołu decydujących o wpisaniu go do rejestru zabytków wymienia się: oś kompozycyjną – południową część ul. Rzeźniczej zachowującą pierwotne wartości urbanistyczno-architektoniczne oraz cechy stylistyki architektonicznej nawiązujące do historyzmu (typ dekoracji „Rundbogen stil”), secesji (wystrój bramy z przewiązką) i późniejszego funkcjonalizmu (wieża ciśnień).

Istniejące budynki zestawiono w pięć grup funkcjonalnych:

- potencjalnie adaptowane na biura – budynki o konstrukcji tradycyjnej, murowane z cegły, częściowo podpiwniczone, jednopiętrowe z użytkowym strychem; stropy, schody i konstrukcja dachu drewniana, kryta dachówką, blachą lub papą. Znaczny stopień zużycia. Suma pow. uż. = 2038 m²;
- hala uboju bydła – wysoka (powyżej 9 m) – budynek parterowy, murowany, stropy drewniane i ogniotrwałe, dach kryty blachą. Suma pow. uż. = 893 m²;
- hale średnie i niskie (3–7 m) – budynki różne parterowe, murowane, fundamenty betonowe, stropy i dachy drewniane i ogniotrwałe lub stropodach żelbetowy, krycie pa-

pą lub dachówką. Znaczne zużycie techniczne. Suma pow. uż. = 3294 m²;

- magazyny i inne – budynki różne: parterowe, murowane, fundamenty betonowe, stropy i dachy drewniane i ogniotrwałe lub stropodach żelbetowy, krycie papą, blachą lub dachówką. Znaczne zużycie techniczne. Suma pow. uż. = 2534 m²;
- biura nowe (nie wpisane do rejestru zabytków) – konstrukcja tradycyjna, murowany z cegły i tynkowany, jednopiętrowy. Stan techniczny dobry. Suma pow. uż. = 1049 m².



Szacowanie wartości

Czynniki zwiększające wartość:

- bardzo atrakcyjna lokalizacja – w pobliżu najdroższego wysokościowca Cracovia Business Centre, banków i budynków Sądów oraz terenów d. fabryki Zieleniewskiego, (obecnie w trakcie restrukturyzacji, podziałów i przygotowań do realizacji projektów komercyjnych);
- duży teren o przeznaczeniu komercyjnym w strefie intensywności wielkomiejskiej, dogodnie położony komunikacyjnie (uzgodniona możliwość wjazdu na teren zespołu z trzech stron – ul. Rzeźnicza, Al. Daszyńskiego, ul. Podgórska);
- zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, dobrej jakości drogi dojazdowe i place utwardzone);
- wyposażenie w media;
- bezpośrednia bliskość nadbrzeża Wisły (wzrost atrakcyjności terenu w przyszłości);



- możliwość bezpośredniego wyodrębnienia ok. 2 ha wolnego terenu w części północnej i zachodniej;
- możliwość stworzenia ciekawego projektu inwestycyjnego (dla wybranej grupy inwestorów) – punktem odniesienia może być realizowany obecnie projekt rewitalizacji terenu d. zajezdni tramwajowej na Kazimierzu jako przedsięwzięcie publiczno-prywatne oraz – w fazie wstępnych analiz – porównywalny teren d. fabryki Zieleniewskiego.

Czynniki ograniczające wartość:

- ograniczenia związane z wpisaniem terenu wraz z budynkami do rejestru zabytków;
- zły stan techniczny większej części budynków wymagający dużych nakładów remontowo-konserwatorsko-adaptacyjnych;
- parametry techniczne budynków (wysokość kondygnacji i rozplanowanie przestrzenne budynków magazynowych ograniczające możliwe wykorzystanie);
- tradycyjna funkcja rzeźni miejskiej – mogąca powstrzymać część inwestorów przed inwestowaniem, ograniczenia związane ze zgodą sanepidu.

Zastosowane podejścia, metody i techniki szacowania

W celu oszacowania „na szybko” wartości rynkowej nieruchomości zastosowano trzy podejścia:

- porównawcze, metodę cenowo-porównawczą, uwzględniając jedynie wartość terenu (części wolnej oraz części zabudowanej z ograniczeniami konserwatorskimi);
- dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej czynszów netto, analizując wartość nieruchomości w stanie obecnym (bez prac konserwatorsko-adaptacyjnych);
- dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej czynszów netto, analizując wartość nieruchomości po dokonaniu prac konserwatorsko-adaptacyjnych – możliwe do otrzymania czynsze netto będą na wyższym poziomie; lecz w analizie należy uwzględnić wysokość nakładów konserwatorsko-adaptacyjnych. W tym podejściu założono dobry przeciętny standard typu B otrzymanych powierzchni w poszczególnych budynkach (bez klimatyzacji i innych dodatkowych urządzeń koniecznych dla obiektów klasy A). Ewentualny dodatkowy wzrost standardu budynków (uzyskany w wyniku większych nakładów inwestycyjnych) wpłynąłby bezpośrednio na wzrost wartości czynszów netto, a więc i wzrost wartości poszczególnych obiektów.

Zastosowane dwukrotnie podejście dochodowe określa wartość nieruchomości przy założeniu, że nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki może uzyskać z nieruchomości. W przyjętej metodzie inwestycyjnej oszacowana zostaje wartość nieruchomości poprzez relację do czynszów netto z wynajmu (bez uwzględnienia wszelkich opłat eksploatacyjnych i podatku

VAT), które nieruchomość może przynosić potencjalnemu właścicielowi. Z obserwacji rynku wynika, że ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych i biurowych są zazwyczaj wielokrotnością rocznych stawek czynszu netto.

a) podejście porównawcze, metoda cenowo-porównawcza

Analizując przeprowadzone transakcje sprzedaży działek komercyjnych w ciągu ostatnich miesięcy w Krakowie (w tym sprzedaż w przetargu ograniczonym prawa użytkowania wieczystego terenów d. fabryki Zieleniewskiego po 106 \$/m²) oraz oferty działek inwestycyjnych w Krakowie występujące w krakowskich i warszawskich biurach pośrednictwa – wartość prawa użytkowania wieczystego dla 1 m² działki niezabudowanej, nadającej się pod inwestycje, w lokalizacji śródmiejskiej ustalono w wysokości 450 zł/m². Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi rozplanowania przestrzennego zabudowy na działce istnieje możliwość wyłączenia pod inwestycje ok. 2 ha niezabudowanego terenu (północno-zachodni narożnik oraz zachodni pas działki).

Pozostały teren – zabudowany budynkami wpisanymi do rejestru zabytków, podlega ograniczeniom, które zmniejszają jego wartość o 50% – wg oceny rzeczoznawcy. W związku z powyższym wartość prawa użytkowania wieczystego dla 1 m² tego terenu przyjęto w wysokości **225 zł/m²**.

Wartość prawa użytkowania terenu:

$$20\,000\text{ m}^2 \cdot 450\text{ zł/m}^2 + 37\,349\text{ m}^2 \cdot 225\text{ zł/m}^2 = \\ = 17\,403\,525\text{ zł}$$

b) podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej netto – wartość nieruchomości przy obecnym stanie budynków

Przyjęto następujące założenia:

- Wysokość czynszów netto otrzymywanych za budynki z grupy 1,2 i 5 (biura i wysoka hala) – w stanie obecnym (bez modernizacji) kształtuje się średnio w granicach **15,00 zł/m² pow. użytkowej**.

Przyjmując współczynnik zmniejszający 0,90, z uwagi na ewentualny brak ciągłości wynajmu poszczególnych pomieszczeń – otrzymujemy roczny dochód netto w wysokości:

$$15,00\text{ zł} \cdot (2038 + 893 + 1049)\text{ m}^2 \cdot 12\text{ mies.} \cdot 0,90 = \\ = 644\,760\text{ zł}$$

- Wysokość czynszów netto otrzymywanych za budynki z grupy 3 i 4 (niskie hale i magazyny) – w stanie obecnym (bez modernizacji) kształtuje się średnio w granicach **12,00 zł/m² pow. użytkowej**.

Przyjmując współczynnik zmniejszający 0,90, z uwagi na ewentualny brak ciągłości wynajmu poszczególnych pomieszczeń – otrzymujemy roczny dochód netto w wysokości:



$$12,00 \text{ zł} \cdot (3294 + 2534) \text{ m}^2 \cdot 12 \text{ mies.} \cdot 0,90 = 755\,309 \text{ zł}$$

- Współczynnik kapitalizacji prostej odzwierciedlający ryzyko inwestycyjne $w_k = 6,0$ (z rynku, z uwzględnieniem specyfiki przedmiotowego zespołu).

Wartość nieruchomości – jako suma wartości terenu wolnego oraz zainwestowanego wraz z naniesieniami budowlanymi:

$$(644\,760 + 755\,309) \text{ zł} \cdot 6,0 + 20\,000 \text{ m}^2 \cdot 450 \text{ zł/m}^2 = 17\,400\,414 \text{ zł}$$

c) podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej netto – wartość nieruchomości po przeprowadzeniu prac konserwatorskich i modernizacyjnych

Po analizie nakładów na inne zabytkowe nieruchomości przemysłowe na terenie Krakowa – wartość nakładów na prace konserwatorsko-adaptacyjne w obiektach i ich otoczeniu z grupy 1, 2, i 5 szacować można średnio w wysokości 1400 zł/m² pow. całkowitej poszczególnych budynków, zaś z grupy 3 i 4 – odpowiednio w wysokości 1100 zł/m² pow. całkowitej budynków.

Wartość nakładów konserwatorskich wynosi:

$$1400 \text{ zł/m}^2 \cdot (2542 + 1097 + 1328) \text{ m}^2 \text{ pow. całk.} + 1100 \text{ zł/m}^2 \cdot (4389 + 2998) \text{ m}^2 \text{ pow. całk.} = 15\,079\,500 \text{ zł}$$

- Wartości czynszów netto możliwych do uzyskania po przeprowadzeniu prac konserwatorsko-modernizacyjnych za wynajem powierzchni budynków z poszczególnych grup:

$$(35,00 \text{ zł} \cdot 2038 \text{ m}^2 + 28,00 \text{ zł} \cdot 893 \text{ m}^2 + 28,00 \text{ zł} \cdot 1049 \text{ m}^2 + 20,00 \cdot 3294 \text{ m}^2 + 18,00 \cdot 2534 \text{ m}^2) \cdot 12 \text{ mies.} \cdot 0,90 = 2\,561\,738 \text{ zł}$$

- Współczynnik kapitalizacji odzwierciedlający ryzyko inwestycyjne $w_k = 6,50$.

Wartość nieruchomości – jako suma wartości terenu wolnego i zainwestowanego istniejącymi obiektami po ich modernizacji:

$$2\,561\,738 \text{ zł} \cdot 6,50 \text{ zł/m}^2 = 16\,651\,300 \text{ zł}$$

Zestawienie zbiorcze

Podejście/metoda wyceny	Wartość w zł
1. Porównawcze	17 403 525
2. Dochodowe, bez modernizacji	17 400 414
3. Dochodowe, po modernizacji	16 651 300

Wnioski

Pomimo uproszczeń w procesie szacowania wartości i nie uwzględnienia sposobu finansowania inwestycji – uzyskano

zbieżne wyniki analizy, szczególnie w stosunku do dwóch pierwszych podejść, a więc w porównawczym (opierając się tylko na potencjale wartości gruntu) oraz dochodowym, przed modernizacją zespołu budynków.

Niepokój budzi jednak niższy wynik wartości nieruchomości w trzecim, najbardziej pożądanym wariantcie zachowania inwestora, a więc związanego z przeprowadzeniem procesu modernizacji zespołu na funkcję komercyjną. Sposób szacowania wartości zespołu zabytkowego w powyższy sposób staje się często swoistą pułapką dla rzeczoznawcy. Wynik uzyskany tą drogą bywa obciążony większą możliwością błędów niż w przypadku podejścia porównawczego (wartość zawarta w potencjale gruntu) oraz dochodowego dla zespołu w stanie istniejącym. Błędy mogą tkwić zarówno w błędnym oszacowaniu wartości nakładów konserwatorskich, jak i przede wszystkim w niewłaściwym rozpoznaniu potencjalnych możliwości adaptacyjnych zespołu. Częstokroć pierwotna wizja inwestora jest wielokrotnie korygowana i „okrawana” przez wojewódzkiego konserwatora, bywają również przypadki, iż konserwator – pomimo wpisu zespołu do rejestru zabytków – pozwala na fragmentaryczne wyburzenia, wychodząc z założenia, że dla dobra zespołu ważne jest ponowne przywrócenie go do życia, nawet kosztem pewnych ingerencji w zabytkową tkankę. I ostatecznie – o wartości komercyjnej stanowi wizja architekta, niejednokrotnie stwarzającego nowe powierzchnie i przestrzenie nie uwzględnione w rachunku rzeczoznawcy.

Tak więc, przedstawioną tu próbę wstępnej analizy wartości dawnej rzeźni miejskiej w Krakowie należy traktować jako swoiste memento dla rzeczoznawców. Szacowanie wartości w podejściu pozostałościowym, a więc po rewitalizacji zespołu – jest możliwe tylko w stosunku do zespołów posiadających ostateczny projekt adaptacji wraz ze wszystkimi obowiązującymi uzgodnieniami. □

Przypisy

- Porównaj: M.J. Kealy & R.C. Bishop „Theoretical and emirical specifications issues in travel cost demand studies” w: *American Journal of Agricultural Economics*, 1986; P. O. Johansson „Willingness to pay measures and expectations: an experiment” w: *Applied Economics*, 1990; Z. Zuziak (ed.) „Managing Tourism in Historic Cities”, Kraków 1992; A.J. Krupnick „Benefit transfers and valuation of environmental improvements” w: *Resources for the Future*, 1993; M. Bogdani-Czepita, D. Kocóń-Brońska i inni „Marketing turystyczny dla historycznych dzielnic miast polskich” t. I i II, Kraków 1994; G. Allison „The Value of Conservation?”, London 1996.
- Por. Z. Zuziak „Cultural Heritage as Potential for the Development of Metropolitan Areas” w: J. Purchla *The Historical Metropolis: A Hidden Potential*, Kraków 1996.
- Podaję za Z. Zuziak „Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej”, Kraków 1998, s. 23 i 67-68.
- Analiza własna na bazie danych zawartych w: K. Smith & K. Joncas „Rewitalizing Downtown. The Main Street Approach”, Washington D.C. 1991.
- Analiza własna. Przykład podaję za K. Smith & K. Joncas, op. cit., s. 97-98.



ANALIZA NIEMIECKIEGO SYSTEMU MONITOROWANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

część 2

Andrzej Muczyński

Opracowywanie i publikowanie informacji rynkowych

Opracowywanie i publikowanie danych o stanie lokalnego rynku nieruchomości na podstawie prowadzonych zbiorów cen transakcyjnych należy do zasadniczych zadań komisji rzeczoznawców. Na mocy przepisów federalnych komisje są bowiem zobowiązane do udostępniania tzw. wartości orientacyjnych gruntów oraz pozostałych danych niezbędnych do wyceny.

Wartości orientacyjne gruntów

Wartość orientacyjna gruntów zdefiniowana jest jako przeciętna wartość 1 m² powierzchni gruntów w strefie charakteryzującej się jednorodnym stanem walorów położenia i sposobem użytkowania gruntów. Wartość ta odpowiada wartości jednostkowej fikcyjnej działki gruntowej – typowej dla danej strefy (okolicy). Wartości orientacyjne ustalane są zarówno dla gruntów niezabudowanych, jak i gruntów znajdujących się pod zabudową. Przy określaniu granic stref niezabudowanych uwzględnia się takie czynniki, jak:

- faza przygotowania gruntów do zabudowy (teren przewidziany do zabudowy, teren oczekujący na zabudowę, teren dojrzały do zabudowy),
- infrastruktura techniczna gruntów, opłaty adiacenckie,
- rodzaj i rozmiar przewidywanej zabudowy (liczba kondygnacji, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy itp.),
- warunki geometryczne działek (wielkość, kształt, głębokość),
- warunki geologiczne, fizjograficzne, geomorfologiczne itp.

Przy ustalaniu wartości orientacyjnej gruntów w strefach zabudowanych procedura postępowania przebiega tak, jakby działka typowa była pozbawiona zabudowy, podczas gdy zabudowę działek sąsiednich ocenia się zgodnie ze stanem faktycznym w terenie. Oszacowanie wpływu istniejącej zabudowy na wartość orientacyjną gruntów w strefie dokonywane jest za pomocą odpowiednich współczynników przeliczeniowych.

Przepisy kodeksu budowlanego wyróżniają dwa rodzaje wartości orientacyjnych: tzw. *wartości podstawowe* i *wartości szczególne*. Wartości podstawowe są ustalane w regularnych odstępach czasowych – najczęściej na koniec roku kalendarzowego. Z kolei wartości szczególne opracowuje się na dowolny moment czasowy wskazany przez:

- organy administracji – we wniosku o ustalenie wartości orientacyjnych gruntów (na wybranym fragmencie terenu) w związku z realizacją przepisów kodeksu budowlanego (ustalenie opłat adiacenckich, opłat planistycznych, odszkodowań za wywłaszczenie itp.),
- właściwe urzędy skarbowe – we wniosku o ustalenie wartości orientacyjnych gruntów na potrzeby określenia (lub aktualizacji) podatku od nieruchomości.

Dane o wartościach orientacyjnych gruntów są jawne i łatwo dostępne dla każdego zainteresowanego. Obligatoryjną formę ich udostępniania stanowią *mapy wartości orientacyjnych gruntów* opracowywane na podkładach map katastralnych lub topograficznych (w skalach od 1:2 500 do 1:25 000). Zakres treści omawianych map obejmuje takie elementy taksacyjne, jak:

- granice jednorodnych fragmentów terenu (stref),
- wartości orientacyjne (podstawowe) gruntów w poszczególnych strefach,
- informacje opisowe o wybranych cechach charakteryzujących działki typowe w wyróżnionych strefach (np. faza przygotowania gruntów do zabudowy, rodzaj, intensywność i sposób przewidywanej zabudowy),
- data określenia wartości orientacyjnych (przyjętego poziomu cen).

Treść map wartości jest systematycznie publikowana w postaci pierwotnej oraz przeglądowej (przetworzonej). Informacje z tych map można także uzyskać bezpośrednio w biurach szacunkowych lub w urzędach gminnych (w okresie wyłożenia do wglądu publicznego).

Pozostałe dane niezbędne do wyceny

Zagadnienie opracowywania tzw. *pozostałych danych niezbędnych do wyceny* uregulowano w rozdziale II rozporządzenia federalnego w sprawie zasad ustalania wartości rynkowej nieruchomości – Wert V¹. Dane te określane są na podstawie informacji zawartych w zbiorach cen transakcyjnych nieruchomości z uwzględnieniem stanu rynku w okresie analizy. Zgodnie z przepisami omawianego rozporządzenia w skład zestawu danych niezbędnych do wyceny wchodzi:

- zbiory wskaźników (indeksów) zmian cen nieruchomości,
- współczynniki przeliczeniowe (poprawki) cech nieruchomości,



- stopy kapitalizacji (oprocentowania) nieruchomości,
- wskaźniki porównawcze nieruchomości zabudowanych.

Zestaw ten należy traktować jako zbiór danych podstawowych. Poszczególne komisje mogą ten zbiór uzupełnić innymi danymi stosownie do lokalnych potrzeb i charakterystyki monitorowanego rynku nieruchomości (np. o wskaźniki wzrostu cen budowlanych).

Zbiory wskaźników zmian cen nieruchomości służą do opisu kształtowania się poziomu cen nieruchomości na rynku w miarę upływu czasu. Chodzi tu głównie o wskaźniki zmian cen gruntów, a także o inne wskaźniki tego typu dla obiektów wyceny często pojawiających się w obrocie rynkowym. Zbiór wskaźników zmian cen gruntów zdefiniowany jest jako szereg indeksów wyrażających liczbowe relacje pomiędzy średnimi cenami gruntów w poszczególnych latach (poddanych badaniom) a średnią ceną gruntów w roku bazowym. Średniej cenie gruntów w roku bazowym przyporządkowuje się niemianowany indeks równy 100. W takim przypadku pojedynczy wskaźnik zmian cen gruntów dla i -tego roku BP_i można opisać następującym wzorem:

$$BP_i = \frac{BW_i}{BW_0} \cdot 100$$

gdzie:

- BP_i – wskaźnik zmian cen gruntów dla i -tego roku (w %);
- BW_i – średnia cena jednostkowa gruntów w i -tym roku;
- BW_0 – średnia cena jednostkowa gruntów w roku bazowym.

Wskaźniki zmian cen gruntów wyznaczone są z cen nieruchomości wzajemnie porównywalnych pod względem jakości lokalizacji i sposobu użytkowania. Ceny nieruchomości gruntowych, których cechy wartościotwórcze istotnie się różnią, nadają się do ustalania wielkości wskaźników zmian tylko wtedy, gdy zróżnicowanie cech tych nieruchomości:

- nie wywiera wpływu na relacje cenowe,
- wywiera wpływ na relacje cenowe, ale wpływ ten da się wyeliminować za pomocą stosownych poprawek lub też w inny sposób (np. metodami analizy statystycznej rynku).

Wskazana możliwość „uzdatniania” cen nieruchomości do wyznaczania wskaźników zmian cen nabiera istotnego znaczenia w warunkach dużego zróżnicowania jakości lokalizacji i sposobu użytkowania nieruchomości na rynku (obszary miast), a także w sytuacji niewystarczającej liczby transakcji bezpośrednio porównywalnych (obszary wsi).

Współczynniki przeliczeniowe służą do oceny wpływu zróżnicowania poszczególnych cech porównawczych na wartość nieruchomości. Pojedynczy współczynnik zdefiniowany jest w postaci wskaźnika określającego zmianę wartości nieruchomości podobnych – różniących się między sobą tylko jedną cechą porównawczą. Stąd też współczynniki te wyznacza się z cen porównywalnych nieruchomości bezpośrednio (gdy nieruchomości różnią się tylko pojedynczymi cechami) lub pośrednio – gdy nieruchomości różnią się większą liczbą cech,

a wpływ dodatkowych różnic da się wyeliminować poprawkami albo w wyniku analizy statystycznej rynku.

W praktyce współczynniki przeliczeniowe (dla poszczególnych cech) są ustalane w jednorodnych klasach nieruchomości, wydzielonych z uwzględnieniem takich kryteriów, jak np.: funkcja, sposób użytkowania, dopuszczalna intensywność zabudowy (nieruchomości gruntowe) oraz rodzaj i intensywność zabudowy, przewidywany okres użytkowania budynków (nieruchomości zabudowane). Przykładem cechy, dla której zaleca się obliczanie współczynnika przeliczeniowego, jest intensywność zabudowy (dopuszczalnej lub istniejącej). Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie użytkowania budowlanego nieruchomości (BauNVO²) jednym z mierników intensywności zabudowy w planach miejscowych jest wskaźnik **GFZ** – określający, ile m² sumarycznej powierzchni wszystkich pełnych kondygnacji (wg PN70/B-02365: powierzchni całkowitej) budynku przypada na 1 m² powierzchni działki budowlanej. Współczynniki przeliczeniowe z tytułu zróżnicowanej intensywności zabudowy działek – odwołane do wskaźnika **GFZ** – wyznacza się w ten sposób, że najpierw określa się średni poziom jednostkowych cen działek charakteryzujących się wskaźnikiem **GFZ** = 1,0 (poziom bazowy), a następnie temu poziomowi cen przypisuje się bazowy współczynnik przeliczeniowy W_b . Opracowanie zestawu współczynników dla wszystkich jednorodnych działek o cenach jednostkowych C_i i różnej intensywności zabudowy ($GFZ_i \neq 1,0$) następuje wg formuły:

$$W_i = \frac{C_i}{C_b} \cdot W_b$$

gdzie:

- W_i – współczynnik przeliczeniowy wartości 1m² powierzchni i -tej działki z tytułu różnic w intensywności zabudowy (w stosunku do intensywności o wskaźniku **GFZ** = 1,0);
- C_i – średnia cena 1 m² powierzchni i -tej działki o intensywności zabudowy **GFZ** _{i} \neq 1,0;
- C_b – średnia cena 1 m² powierzchni działek bazowych (o **GFZ** = 1,0);
- W_b – przyjęty (bazowy) współczynnik przeliczeniowy cen 1 m² powierzchni działek o intensywności zabudowy **GFZ** = 1,0 (zwykle W_b = 1,0).

Wyznaczone współczynniki przeliczeniowe dla poszczególnych klas nieruchomości gruntowych i zabudowanych zestawia się w tabelach zbiorczych lub opisuje za pomocą równań empirycznych. Najbardziej znanym równaniem empirycznym jest równanie Tiemana (Jäger, 1995):

$$W_i = 0,6 \sqrt{GFZ_i} + 0,2 \cdot GFZ_i + 0,2$$

Kolejną grupę danych niezbędnych do wyceny stanowią stopy kapitalizacji nieruchomości. Stopę kapitalizacji nieruchomości określa się jako przeciętną stopę, według której oprocentowana jest wartość nieruchomości na lokalnym rynku. Stopy te wyznaczone są według zasad przyjętych w po-



dejsi do dochodowym (tzn. z relacji cen transakcyjnych i dochodów netto) dla nieruchomości charakteryzujących się jednakowym rodzajem i sposobem użytkowania zabudowy z uwzględnieniem pozostałego okresu użytkowania budynków. W praktyce stopy kapitalizacji ustalane są oddzielnie dla nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych i o mieszanym użytkowaniu.

Dla nieruchomości charakteryzujących się dłuższym okresem pozostałego użytkowania budynków (powyżej 50 lat) rynkową stopę kapitalizacji ustala się z formuły:

$$p_0 = \frac{RE}{KP} \cdot 100$$

gdzie:

- p_0 – rynkowa stopa kapitalizacji nieruchomości (wartość przybliżona);
- RE – roczny dochód netto z nieruchomości;
- KP – cena transakcyjna (wartość dochodowa) nieruchomości.

W przypadku określania stopy kapitalizacji nieruchomości o krótszym okresie pozostałego użytkowania budynków, formuła ulega modyfikacji do postaci rozwiniętej (Möller, 1995):

$$p = p_0 - \frac{100 \cdot (q - 1)}{q^n - 1} \cdot \frac{KP - BW}{KP}$$

gdzie:

- RE, KP – oznaczenia jw.
- p – stopa kapitalizacji nieruchomości o krótszym okresie pozostałego użytkowania budynków;
- $p_0 = RE / KP$ – wartość przybliżona określonej stopy kapitalizacji;
- n – pozostały okres użytkowania budynku (w latach);
- $q = 1 + p_0$ – wielkość pomocnicza;
- BW – wartości gruntu;

$$\frac{100 \cdot (q - 1)}{q^n - 1} \cdot \frac{KP - BW}{KP} \text{ – poprawka do wartości przybliżonej stopy kapitalizacji z tytułu krótszego okresu użytkowania budynków.}$$

Analiza literatury wskazuje, że poprawkę do wartości przybliżonej stopy kapitalizacji stosuje się wówczas, gdy przekracza ona poziom 0,25% (Kleiber, Simon i Weyers, 1990).

Ostatnią grupę danych niezbędnych do wyceny tworzą tzw. *wskaźniki porównawcze nieruchomości zabudowanych*. Wskaźniki te są wyznaczane z cen transakcyjnych nieruchomości podobnych. Za nieruchomości podobne uznaje się takie nieruchomości zabudowane, które charakteryzują się porównywalnym stanem następujących cech:

- lokalizacja (ogólna i szczegółowa),
- rodzaj i intensywność użytkowania budowlanego (zabudowy),

- wielkość i wiek naniesień budowlanych (tzn. budynków, budowli i innych urządzeń trwale związanych z gruntem).

Przepisy rozporządzenia Wert V zalecają określanie dwóch rodzajów wskaźników porównawczych nieruchomości zabudowanych – tzw. wskaźników dochodowych i wskaźników budynkowych. Wskaźnik dochodowy zdefiniowany jest w postaci ilorazu ceny transakcyjnej i rocznego dochodu (brutto lub netto) trwale uzyskiwanego (lub możliwego do uzyskania) z nieruchomości. Z kolei wskaźnik budynkowy jest ilorazem ceny transakcyjnej nieruchomości (zabudowanej) i liczby odpowiednich jednostek odniesienia w budynku, w tym szczególnie liczby m^3 kubatury lub liczby m^2 powierzchni (całkowitej, użytkowej lub mieszkalnej). Ogólnie rzecz biorąc, kryteria wyboru pomiędzy wskaźnikami dochodowymi i budynkowymi są zgodne z kryteriami wyboru pomiędzy podejściem dochodowym i kosztowym do wyceny. Nie zmienia to jednak faktu, że podstawowym obszarem zastosowania obu rodzajów omawianych wskaźników jest podejście porównawcze.

Raport o stanie rynku nieruchomości

Obok map wartości orientacyjnych gruntów drugim dokumentem – do którego opracowania i opublikowania zobligowane są komisje rzeczoznawców – jest coroczny raport o stanie rynku nieruchomości. Jest to opracowanie tekstowe, zwykle bogato ilustrowane mapami, tabelami, schematami i wykresami. Raport taki, prezentując ogólną charakterystykę lokalnego rynku nieruchomości, z reguły zawiera informacje na temat stanu i tendencji zmian takich parametrów rynkowych, jak wielkość i struktura obrotów oraz poziom cen i czynszów. Poza tym przedstawione są w nim lokalne zestawy danych niezbędnych do wyceny. W treści podkreśla się, że opublikowane dane mają na celu umożliwienie lepszej oceny stanu lokalnego rynku nieruchomości przez podmioty uczestniczące w obrocie i inne osoby zainteresowane. Prowadzi to w efekcie do znacznej poprawy przejrzystości poszczególnych segmentów rynku oraz do wzrostu stopnia zgodności wycen dokonywanych przez komisje i przez rzeczoznawców prywatnych. Podobny raport opracowuje i publikuje także właściwa komisja krajowa (nadrzędna). Jednakże zawarte tam informacje mają większy zasięg terytorialny i są przedstawiane w bardziej zgeneralizowanej formie.

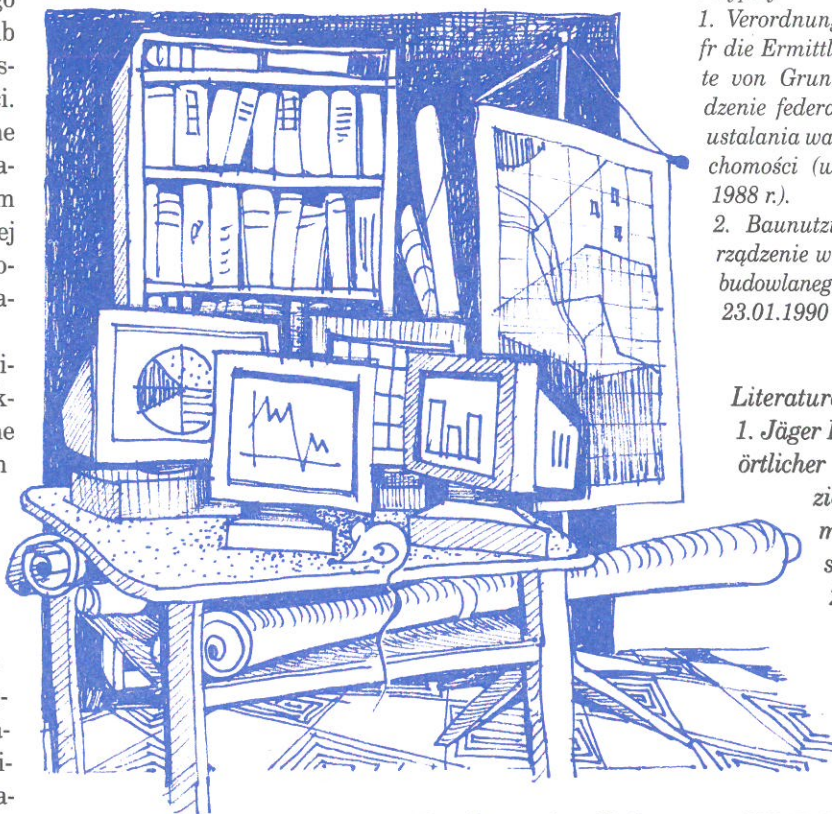
Wnioski

1. Nadrzędnym celem powołania systemu monitorowania rynku nieruchomości w Niemczech jest zapewnienie przejrzystości tego rynku i przeciwdziałanie nieracjonalnym procesom rozwojowym. System ten prowadzą urzędowo powoływane – niezależne – gremia (komisje) lokalnych specjalistów z zakresu szacowania nieruchomości za pośrednictwem podległych biur szacunkowych. Pod względem organizacyjnym jest on umiejscowiony w strukturach lokalnych (powiatowych lub miejskich) urzędów katastralnych.



2. Przedstawiony system funkcjonuje według jednolitych zasad ogólnych określonych przepisami federalnymi. Zasady te dotyczą organizacji, zadań i uprawnień komisji rzeczoznawców, w tym prowadzenia zbiorów cen transakcyjnych nieruchomości i udostępniania informacji z tych zbiorów, jak również obowiązkowego ustalania i publikowania wartości orientacyjnych gruntów i pozostałych danych niezbędnych do wyceny. Na mocy przepisów krajowych i lokalnych wskazane zasady ramowe zostały następnie uszczegółowione z punktu widzenia potrzeb i specyfiki lokalnego rynku. Dotyczy to takich kwestii, jak: dodatkowe zadania komisji, formy i sposoby rejestracji danych o transakcjach, treść raportu o stanie rynku itp.
3. Podstawą rozpatrywanego systemu są powiatowe (lub miejskie) zbiory cen transakcyjnych nieruchomości. Zbiory te są prowadzone w formie opisowo-kartograficznej, z wykorzystaniem dokumentacji katastralnej i numerycznych technologii przetwarzania zebranych informacji.
4. Podkreślić należy, że analizowany system ma charakter wielozadaniowy. Dane z tego systemu są bowiem udostępniane nie tylko urzędowi skarbowemu, sądom i organom administracji, ale także rzeczoznawcom prywatnym oraz innym zainteresowanym osobom i instytucjom (z zachowaniem zasad ochrony danych osobowych). Poza tym informacje przetworzone są corocznie publikowane w postaci map i raportów.
5. Publikowane wartości orientacyjne gruntów i pozostałe dane niezbędne są szeroko wykorzystywane przez prywatnych rzeczoznawców majątkowych, co w efekcie przyczynia się do uwiarygodnienia, uporządkowania i udoskonalenia działalności praktycznej w zakresie szacowania nieruchomości metodami rynkowymi.
6. Przedstawiona analiza niemieckiego systemu monitorowania rynku nieruchomości skłania do ogólnego wniosku, że koncepcja tego systemu może i powinna być twórczo wykorzystana w Polsce. Tworzenie zbiorów informacji o nieruchomościach na potrzeby powszechnej taksacji stanowi bowiem doskonałą okazję do wdrożenia u nas publicznego systemu informacji o cenach (wartościach) i atrybutach nieruchomości o przeznaczeniu znacznie szerszym niż tyl-

ko taksacja powszechna. Wdrożenie takiego systemu wynika z potrzeb szeroko pojętego gospodarowania przestrzenią (w tym teorii i praktyki wyceny) i wymagań profesjonalnej obsługi rynku nieruchomości. Jest także uzasadnione racjonalnym wykorzystaniem informacji sukcesywnie gromadzonych w formie wyciągów z operatów szacunkowych. Za celowością wykorzystania doświadczeń niemieckich w tym zakresie przemawia dodatkowo podobieństwo w obu krajach takich elementów, jak: system prawny, katastralny i planowania przestrzennego oraz instytucje ksiąg wieczystych i organizacja służby geodezyjnej. □



Przypisy

1. *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – rozporządzenie federalne w sprawie zasad ustalania wartości rynkowej nieruchomości (wersja aktualna 6.12.1988 r.).*
2. *Baunutzungsverordnung – zarządzenie w sprawie użytkowania budowlanego nieruchomości (z dn. 23.01.1990 r.).*

Literatura

1. Jäger H., 1995, *Ermittlung örtlicher Umrechnungskoeffizienten. Grundstückmarkt und Grundstückwert* 6:348–351.
2. Kleiber W., *Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken in den alten und neuen Bundesländern, Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln* 1991.
3. Kleiber W., Simon J., Weyers G., *Wertermittlungsverordnung 1988, Praxisnahe Erläuterungen zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken nach neuem Recht, Bundesanzeiger Verlag s. – Ges. mbH., Köln* 1990.
4. Kowalski G., 1995, *Niektóre uregulowania prawne rynku nieruchomości w RFN. Kwartalnik Rzeczoznawca Majątkowy* 7:27–28.
5. Möller K., 1995, *Liegenschaftszinssätze. Grundstückmarkt und Grundstückwert* 6:346–347.
6. Muczyński A., 1991, *Wybrane aspekty i metody wyceny nieruchomości w Szwajcarii i RFN. Praca dyplomowa – maszynopis* ART Olsztyn.
7. Seele W., 1984, *Boden- und Liegenschaftsbewertung in Lehre und Praxis, Vermessung, Photogrammetrie u. Kulturtechnik* 5:139–143.



PROGNOZY ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI PO REFORMIE ADMINISTRACYJNEJ

Anna Pawlikowska-Piechotka

Znaczenie dla przyszłego rozwoju rynku nieruchomości mają zaistniałe zmiany strukturalne po reformie administracyjnej kraju i powstanie nowych jednostek, jakimi są samorządy terytorialne: wojewódzkie i powiatowe. Zmiany te są spójne z gwarantowaną przez Konstytucję (Art. 15) decentralizacją władzy publicznej.¹ Swoboda dysponowania prawami majątkowymi, gwarantowana ustawami, pozwala również powołanym jednostkom terytorialnym na samodzielną gospodarkę nieruchomościami (w tym nabywanie, zbywanie, obciążanie nieruchomości oraz ich dzierżawienie i wynajmowanie).

Wśród krajów Europy Środkowej Polska zajmuje pozycję gospodarczą cechującą się względną stabilnością ekonomiczną i stale obniżającym się wskaźnikiem inflacji. Obserwowany rozwój przedsiębiorczości (sektor usług finansowych, przemysł) sprzyja napływowi obcego kapitału, znacznie szerszemu niż w krajach sąsiedzkich. O pozytywnych zmianach obserwowanych na rynku nieruchomości w Polsce świadczy jego stały od 1989 roku rozwój, wzrost liczby transakcji i zaangażowanego kapitału (które jednocześnie odzwierciedlają kondycję i pozytywne zmiany całej gospodarki).²

Z uwagi na wciąż niestabilizowany charakter rynków nieruchomości niezwykle trudno jest snuć wiarygodne prognozy. Niejednokrotnie wielu ekonomistów zwracało uwagę na nieprzewidywalność zachowań rynku nieruchomości, z natury „kapryśniejszego” nawet od giełdy. Dzieje się tak z uwagi na różnorodne uwarunkowania (również decyzje „zewnętrzne” i zmiany sytuacji politycznej).³

Czynnikiem utrudniającym opracowanie wiarygodnych prognoz jest ponadto trudność w zebraniu dokładnych i pełnych danych. Prowadzone badania (GUS, IGM, PAIZ) często są nieprzejrzyste i wyrywkowe, stosując niejednolite kryteria, uniemożliwiają rzetelne analizy stanu istniejącego i na ich podstawie szacowanie tendencji na przyszłość.

Należy przypuszczać, że do czynników wspomagających rozwój rynku nieruchomości w przyszłej dekadzie będą należeć, poza wspomnianymi zmianami w strukturze władzy publicznej, ogólny wzrost gospodarczy, stabilizacja ekonomiczna i polityczna, wzrost bezpieczeństwa wewnętrznego oraz dalsze kroki w kierunku integracji z krajami Unii Europejskiej.

Ocenia się, że trendy wzrostowe w gospodarce polskiej, optymistycznie spodziewane również w kolejnej dekadzie, przyczynią się do dalszego pomyślnego rozwoju rynków nieruchomości, nie tylko w ośrodkach niezmiennie „silnych” od początków obecnej dekady (Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław), ale i innych miastach. W nadchodzącej dekadzie oczekuje się zwiększonego ruchu na rynkach nieruchomości zarówno w stolicach obszarowo rozległych nowych województw (które mogą stać się silnymi ośrodkami rozwoju), jak i moc-

nych gospodarczo miastach powiatowych (Gdynia, Jelenia Góra, Gliwice, Leszno, Sopot). Należy jednak brać pod uwagę, że rozwój rynku nieruchomości mogą ograniczyć w przyszłości następujące czynniki:

- relatywnie niska siła nabywcza ludności,
- wysoko oprocentowane i „trudne” kredyty,
- zmienność i brak przejrzystości przepisów prawa (szczególnie widoczne w sektorze podatkowym).

Prawdopodobnie zmienna aktywność rynków w skali regionu będzie zależeć, obok kondycji gospodarczej występującej na danym obszarze, od wielu innych czynników, składających się na „przychylny klimat inwestycyjny”. Znaczące różnice





między atrakcyjnością ośrodków na zachodzie i wschodzie kraju widoczne są szczególnie w kryteriach dostępności komunikacyjnej, efektywności dotychczasowej transformacji gospodarczej, chłonności rynku i jakości rynku pracy.

Przykładowo, silny potencjał, jakim są szczególnie niskie w porównaniu do innych regionów kraju koszty prowadzenia działalności gospodarczej w regionach wschodnich, nie jest w stanie zrównoważyć innych występujących na tym obszarze istotnych ograniczeń (czynników hamujących rozwój rynków nieruchomości).

Regiony o stosunkowo niskich potencjałach gospodarczych cechuje również rezygnacja i brak energii władz lokalnych w prowadzeniu polityki proinwestycyjnej, wyrażające się m.in. lekceważeniem znaczenia aktywnego marketingu i promocji (czytelna jest wówczas korelacja między niskim poziomem rozwoju a pasywnością i apatią).

Niemniej, zdecydowanie nie są wciąż wykorzystane silne atuty położonych we wschodnich rejonach ośrodków: prawidłowa struktura szkolnictwa (przewaga liceów ogólnokształcących nad szkołami zawodowymi, która owocuje wysoką jakością rynku pracy); ogromne potencjały walorów przyrodniczych i kulturowych, które mogą być wykorzystane dla zagospodarowania turystycznego.

Prognozy na temat przyszłego rozwoju rynków nieruchomości mogą też się różnić w zależności od rodzaju rynku (mieszaniowy, komercyjny).

Przykładowo, na danym rynku odmienną kondycję (skalę rozwoju) mogą mieć rynki „nieruchomości turystycznych” i „nieruchomości biurowych”. Zgodnie z danymi Instytutu Turystyki i Działu Analiz WGN z IV kwartału 1998⁴ w skali kraju czytelny jest przestrzenny rozkład zainteresowania rynkami nieruchomości w tradycyjnie turystycznych regionach:

- Wybrzeże (Szczecińskie, Słowińskie i Gdańskie),
- Pojezierza Pomorskie, Mazurskie,
- Sudety i Karpaty.

W wymienionych regionach, szczególnie w miejscowościach typowo „turystycznych”, niekoniecznie musi zapanować ożywienie w sektorze nieruchomości np. powierzchni biurowej lub magazynowej.

Z kolei rozwój rynku powierzchni magazynowej jest żywiołowy w rejonach przygranicznych (przy znacznie niższej dynamice obrotów w pozostałych sektorach rynku).⁵

Miernikiem znacznego zróżnicowania lokalnych rynków nieruchomości mogą być dane ilustrujące liczbę agencji nieruchomości działających na danym terenie.⁶ Jakkolwiek badania Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości⁷ dowodzą, że są to dane o ograniczonej wiarygodności i płynne (które należy przyjmować z dużą ostrożnością), można na ich podstawie wysnuć spostrzeżenia co do aktywności danego rynku i jego (prawdopodobnego) miejsca w hierarchii krajowej.

Najwięcej agencji zarejestrowano w Warszawie (ok. 2160) – szacuje się, że faktycznie działa 800 biur zatrudniających blisko 2500 pracowników.

Tabela 1. Atrakcyjność inwestycyjna nowych miast wojewódzkich

grupa „A” ¹⁰	grupa „B” ¹¹	grupa „C” ¹²
Warszawa	Gdańsk	Białystok
Poznań	Łódź	Bydgoszcz
Kraków	Katowice	Gorzów
Wrocław	Opole	Kielce
	Olsztyn	Lublin
	Szczecin	Rzeszów
		Zielona Góra

Tabela 2. Atrakcyjność inwestycyjna nowych miast powiatowych

grupa „A” ¹⁴	grupa „B”	Grupa „C”
Koło	Malbork	Lębork
Pruszcz Gdański	Kwidzyn	Starogard Gdański
Piła	Szczecinek	Tczew
Ciechanów	Stargard Szczeciński	Goleniów
Szamotuły	Ślubice	Gryfino
Świebodzin	Oborniki	Pyrzyce
Żary	Nowy Tomysł	Wałcz
Kościan	Wolsztyn	Międzyrzecz
Gniezno	Śrem	Gostyń
Świdnica	Środa Wielkopolska	Wągrowiec
Cieszyn	Jarocin	Słupca
Żywiec	Ostrów Wielkopolski	Koło
Grodzisk Maz.	Ostrzeszów	Krotoszyn
Piaseczno	Sieradz	Kępno
Otwock	Bolesławiec	Jawor
	Głogów	Środa Śląska
	Zgorzelec	Oleśnica
	Lubin	Nysa
	Kłodzko	Kędzierzyn
	Dzierżoniów	Lubliniec
	Racibórz	Kędzierzyn-Koźle
	Brzeg	Pszczyna
	Oława	Olkusz
	Zakopane	Chrzanów
	Bochnia	Wadowice
	Oświęcim	Myślenice
	Pabianice	Gorlice
	Łowicz	Dębica
	Kutno	Sanok
	Żyrardów	Jarosław
	Wieliczka	Leżajsk
	Mielec	Starachowice
	Łańcut	Wieluń
	Sandomierz	Bełchatów
	Puławy	Zduńska Wola
	Wołomin	Sochaczew
	Zgierz	Płońsk
	Radomsko	Brodnica
	Legionowo	Inowrocław
	Głogów	Świecie
		Ostróda
		Mragowo



Tabela 3. Rynek nieruchomości w wybranych miastach wojewódzkich

Miasto	Ceny sprzedaży mieszkań ¹⁶	Ceny wynajmu mieszkań ¹⁷	Ceny wynajmu biur ¹⁸	Ceny wynajmu magazynów ¹⁹
Warszawa	930 USD/1m ²	300 USD/1m ²	20–40 USD/1m ²	5–10 USD/1m ²
Kraków	850 USD/1m ²	200 USD/1m ²	10–20 USD/1m ²	3–8 USD/1m ²
Poznań	690 USD/1m ²	230 USD/1m ²	10–30 USD/1m ²	3–7,5 USD/1m ²
Wrocław	685 USD/1m ²	210 USD/1m ²	10–25 USD/1m ²	3,5–7 USD/1m ²
Trójmiasto	605 USD/1m ²	200 USD/1m ²	8–22 USD/1m ²	2–6 USD/1m ²
Katowice	385 USD/1m ²	170 USD/1m ²	7–15 USD/1m ²	2–6 USD/1m ²

Na drugim miejscu znajdują się Katowice z liczbą 500 działających biur, następnie: Poznań (300), Trójmiasto (300), Wrocław (250), Łódź (250), Szczecin (200), Kraków (150). Poniżej stu agencji zarejestrowanych jest w Rzeszowie, Białymstoku i Olsztynie; po kilkanaście – kilka w pozostałych miastach (np. Płock – 10, Biała Podlaska – 3).

Na zakończenie należy wspomnieć, że spodziewana w najbliższym czasie nowelizacja ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wniesie zmiany, które, jakkolwiek mogą nadal być uznawane jako kontrowersyjne, powinny zostać generalnie przyjęte jako „przychylnie” dla kapitału zagranicznego.

Najważniejsze (oczekiwane) nowelizacje to przede wszystkim zniesienie potrzeby uzyskiwania przez inwestora zagranicznego zezwolenia na nabywanie akcji spółek dopuszczonych do obrotu giełdowego (jeżeli spółki te są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce).

Oczekuje się, że zmiany ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz inne przygotowywane akty legislacyjne (np. prawa dewizowego)⁸ będą spójne z tendencją do kreowania „przychylnego klimatu” dla inwestycji zagranicznych i przyczynią się do wzrostu zainteresowania obcego kapitału atrakcyjnymi rynkami w Polsce. □

Przypisy

1. Por. „Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej” z dnia 2 kwietnia 1997 (Art. 15): „Ustrój terytorialny Rzeczypospolitej Polskiej zapewnia decentralizację władzy publicznej”.
2. Od ok. 12 mld PLN (1993) do ok. 16 mld (1996) – por. Ewa Kucharska-Stasiak „Rozwój rynku nieruchomości w Polsce – stan aktualny i prognozy na przyszłość” [w] „Świat Nieruchomości” nr 25/1998–1999, Kraków 1999 (str. 7).
3. Por. Ewa Kucharska-Stasiak „Rozwój rynku nieruchomości w Polsce – stan aktualny i prognozy na przyszłość” [w] „Świat Nieruchomości” nr 25/1998–1999, Kraków 1999 (str. 7–22)
4. Por. „Rynek nieruchomości turystycznych” [w] „Polska Giełda Nieruchomości” nr 10/1998 (str. 15).
5. Prawdopodobnie w przyszłości będą nadal interesującymi rynkami nieruchomości, szczególnie tereny w pasie zachodniego i zachodnio-południowego pogranicza (granica polsko-niemiecka i polsko-czeska). Od lat szczególnym zainteresowaniem cieszą się tam nieruchomości komercyjne, związane z obsługą ruchu przygranicznego, tranzytu i handlu (hale magazynowe, obiekty produkcyjne, obiekty handlu i usług). Przy czym najwyższe ceny występują w miejscowościach w których zlokalizowane są ruchliwe przejścia graniczne (Ślubice, Zgorzelec, Chyżne, Kołbaskowo), w bezpośrednim sąsiedztwie tras komunikacyjnych. Ceny gruntów

w wymienionych miejscowościach dochodzą do 30 USD/1m².

6. Na podstawie oficjalnych danych statystycznych poszczególnych WUS.
7. Por. „Świat Nieruchomości” nr 25/1998–1999, Kraków 1999 (str. 9–11).
8. Inne oczekiwane w najbliższej przyszłości zmiany legislacyjne to m.in.: zmiana ordynacji podatkowej, dalsze zmiany w procedurze egzekucyjnej hipotek, usprawnienie wpisów hipotecznych.
9. Klasyfikacja miast jest przyjęta na podstawie syntezy danych (przygotowanych na podstawie analizy ponad 70 wskaźników atrakcyjności) – por. „Ranking miast” [w] „Inwestycje” nr 1/1999, Warszawa 1999.
10. Grupa „A”: ścisła czołówka, miasta uznane za najbardziej atrakcyjne dla inwestorów.
11. Grupa „B”: miasta uznane za atrakcyjne dla inwestorów.
12. Grupa „C”: miasta uznane za mniej atrakcyjne dla inwestorów.
13. Zgodnie z art. 91 (rozdział 9: „Miasta na prawach powiatu”) ustawy o samorządzie powiatu z dnia 5 czerwca 1998 (Dz.U. z dnia 18 lipca 1998 nr 91, poz. 578) „Miastem na prawach powiatu jest miasto liczące więcej niż 100 000 mieszkańców oraz miasto, które przestało być siedzibą wojewody z dniem 31 grudnia 1998” oraz „Rada Ministrów może: 1) odstąpić od nadania miastu liczącemu więcej niż 100 000 mieszkańców prawa powiatu, jeżeli nadanie tego prawa mogłoby ograniczyć wspólnotom samorządowym wchodzącym w skład dotychczasowego powiatu dostęp do usług publicznych o charakterze powiatowym; 2) nadać na wniosek właściwej rady miejskiej miastu liczącemu mniej niż 100 000 mieszkańców prawa powiatu, jeżeli miasto to ma niezbędną infrastrukturę do wykonywania zadań powiatowych, a nadanie tego prawa nie ograniczy wspólnotom samorządowym wchodzącym w skład dotychczasowego powiatu dostępu do usług publicznych o charakterze powiatowym”.
14. Klasyfikacja miast przyjęta na podstawie syntezy danych prezentowanych w materiałach „Unikat-Media” [w] „Inwestycje” nr 1/1999; Warszawa 1999 (grupa „A”: ścisła czołówka; grupa „B”: miasta uznane za atrakcyjne dla inwestycji; grupa „C” miasta uznane za mniej atrakcyjne).
15. Średnie ceny transakcyjne za rok 1998 ustalono na podstawie badań Działu Analiz Wrocławskiej Giełdy Nieruchomości (por. „Polska Giełda Nieruchomości” nr 2/1999 (str. 7–10).
16. Uwzględniono rynek wtórny sprzedaży.
17. Uwzględniono mieszkania jednopokojowe w dzielnicach śródmiejskich.
18. Uwzględniono rynek wynajmu powierzchni biurowej a) dobry standard, b) bardzo wysoki standard.
19. Uwzględniono rynek wynajmu powierzchni magazynowej a) ścisłe centrum, b) przeciętne lokalizacje.
20. Rynek wynajmu powierzchni magazynowej w rejonie tzw. węzła bielańskiego pod Wrocławiem kształtuje się na poziomie 11,5 USD/1m².



EFEKTYWNOŚĆ INWESTOWANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ewa Kucharska-Stasiak
Michał Sopiński

Kategoria efektywności rynku

W ekonomii efektywność rozpatrywana jest na obszarze poszukiwania odpowiedzi na pytanie: „co” i „jak” oraz „dla kogo” produkować. W praktyce sprowadza się ona do najlepszego wykorzystania czynników produkcji.

W literaturze ekonomicznej rozważane są różne klasyfikacje efektywności, m.in.:

- efektywność gospodarowania, w tym efektywność mikroekonomiczna i makroekonomiczna,
- efektywność inwestycji, która jest kategorią węższą, pozwalającą określić wynik działalności inwestycyjnej polegającej na wydatkowaniu środków finansowych celem powiększenia rzeczowych i finansowych składników majątku trwałego.

Efektywność gospodarowania w skali makro należy jeszcze do pojęć w dużym stopniu abstrakcyjnych, gdyż nie wypracowano jednoznacznych metod jej pomiaru¹. Jednoznacznie została natomiast określona efektywność mikroekonomiczna. Opiera się ona na trzech formułach²:

- efektywności jednostkowej, wyznaczonej jako relacja efektów do wielkości nakładów,
- wskaźnika stopy nadwyżki, rozumianej jako relacja efektu netto (po zmniejszeniu o nakłady) do wielkości nakładów,
- poziomu absolutnej nadwyżki, wyznaczonej jako różnica pomiędzy efektami i nakładami.

Efektywność inwestycji rozpatrywana jest oddzielnie dla inwestycji rzeczowych i finansowych. Z punktu widzenia niniejszego opracowania interesuje nas efektywność inwestycji kapitałowych. Efektywność rozważana jest często jako alokacyjna i operacyjna. Obie realizowane mogą być w pełni w gospodarce wolnorynkowej.

Efektywność alokacyjna odnosi się do maksymalizacji całkowitej wartości dostępnych zasobów. Oznacza to, że zasoby są przesuwane do takich zastosowań, w których mają najwyższą wartość. O tym, co jest produkowane i jak jest produkowane, decyduje mechanizm cenowy. Pojedynczy uczestnicy rynku, kierując się dążeniem do osiągnięcia wysokiej efektywności (efektywność w skali mikro), wpływają na efektywność gospodarowania w skali makro. Jednakże nie zawsze dążenia te zapewniają maksymalizację efektywności makroekonomicznej. Nie ma bowiem bezpośredniej zależno-

ści pomiędzy tymi poziomami efektywności. Jednakże trudno osiągnąć wysoką efektywność makroekonomiczną bez efektywności mikroekonomicznej.

Efektywność operacyjna odnosi się do wyborów pozwalających dokonywać inwestycji po najniższych kosztach. Im droższe są czynniki produkcji (ziemia, kapitał, praca), tym więcej występuje bodźców do oszczędnego ich używania.

Efektywność operacyjna

W odniesieniu do rynku nieruchomości sformułowana została teza o jego niskiej efektywności (słabej formie efektywności)³. Rynek nieruchomości wykazuje małą efektywność operacyjną. Negatywnie na tę efektywność wpływa niepodzielność nieruchomości, stałość w miejscu (a więc znaczenie lokalizacji), mała przejrzystość rynku, wysokie koszty manipulacyjne kupna-sprzedaży, mała płynność nieruchomości.

Nie ma zgodności co do alokacyjnej efektywności rynku nieruchomości, rozpatrywanej z punktu widzenia ekonomicznych efektów inwestycji. Obok sformułowań, że rynek jest nieefektywny, co oznacza, że ceny nie są dobrym odbiciem informacji, gdyż rynek nie reaguje elastycznie na nowe informacje z zakresu popytu i podaży, co utrudnia alokację kapitału, istnieje teza, iż rynek nieruchomości jest efektywny, ale na niskim poziomie we wszystkich segmentach rynku. Na rynkach prawdziwie efektywnych osiągnięcie wyjątkowo wysokich dochodów byłoby niemożliwe. Gdyby rynek był ogólnie nieefektywny, oznaczałoby to sytuację odwrotną. Historia rynku nieruchomości dostarcza informacji o powstaniu w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych milionowych fortun inwestorów, ale, jak pisze G.R. Brown, milczy ona jednak na temat liczby tych, którzy zbankrutowali. Dojście do poufnych informacji, dotyczących pojedynczych nieruchomości, wynikających np. ze zmian w planie przestrzennego zagospodarowania albo z wystąpienia uprzywilejowanego nabywcy, z pewnością zmniejsza efektywność, ale nie oznacza, że cały rynek nieruchomości jest nieefektywny. Im bardziej ograniczony jest dostęp do informacji, tym rynek staje się coraz bardziej nieefektywny, wzrasta prawdopodobieństwo osiągania anormalnych dochodów. Nie ma natomiast żadnej pewności, że te wyjątkowo wysokie dochody mogą być uzyskiwane konsekwentnie w każdym kolejnym okresie użytkowania nieruchomości. Stanowi to podstawę tezy, iż rynek nieruchomości jest efektywny, ale na niskim poziomie.



Ryzyko a zwrot

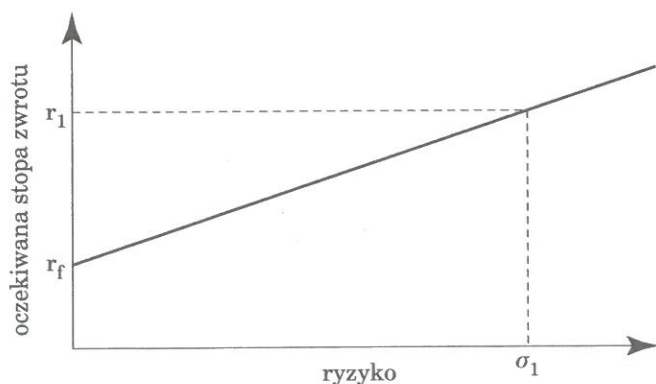
W teorii ekonomii rozróżnia się różne miary efektywności⁴. Do najczęściej stosowanych należy tzw. stopa zwrotu, wyrażająca relację efektów do wielkości poniesionych nakładów.

Poziom stopy zwrotu pozostaje w ścisłej zależności od ryzyka inwestowania. Ryzyko jest funkcją liczby i jakości pozostających do dyspozycji informacji o procesach gospodarczych i społeczno-politycznych oraz zmienności i konfliktowości wewnętrznych i zewnętrznych warunków działania⁵. Oznacza to, że jest ono inne w każdym kraju, a także w każdym regionie. Decyduje o tym siła ekonomiczna regionu, a także perspektywy jego rozwoju, zróżnicowane w odniesieniu do poszczególnych rodzajów aktywów.

Występują różne źródła ryzyka. Należą do nich, m.in., ryzyko rynku, związane ze zmienną wartością aktywów, wynikające z wahań gospodarczych, ryzyko inflacji, ryzyko płynności, ryzyko finansowe, ryzyko zarządzania, ryzyko bankructwa czy ryzyko prawne.

Relacja pomiędzy stopą zwrotu z inwestycji (r) a związanym z tym ryzykiem (σ) jest kluczowym problemem dla każdego inwestora. Jeżeli istnieje alternatywa lokaty w dwa projekty inwestycyjne o podobnej stopie zwrotu, racjonalnie działający inwestorzy wybierają tę inwestycję, która charakteryzuje się niższym poziomem ryzyka. Z kolei w wypadku dwóch inwestycji o zbliżonym ryzyku lokują swoje kapitały w aktywa oferujące wyższy zwrot.

Powszechnie uważa się, że instrumentem finansowym o najniższym poziomie ryzyka są bony skarbowe o możliwie krótkim terminie wykupu. Ze względu na krótki okres zapadalności ich ceny są w miarę stabilne. Poza tym mają gwarancje Skarbu Państwa. Z tego też względu stopę zwrotu z tego instrumentu określa się mianem wolnej od ryzyka (r_f).⁶ Kosztem małego ryzyka jest niska efektywność. Jeżeli inwestor decyduje się na zaakceptowanie wyższego ryzyka (σ_1), spodziewa się w zamian wyższego zwrotu. Różnica pomiędzy wolną od ryzyka stopą zwrotu a stopą zwrotu z innych aktywów nosi nazwę premii za ryzyko ($r_1 - r_f$). Im większe ryzyko inwestycji – tym większej premii za jego podjęcie spodziewają się inwestorzy (por. rys. 1).



Rys. 1. Zależność pomiędzy oczekiwaną stopą zwrotu a ryzykiem.

Efektywność inwestowania w nieruchomości w porównaniu z akcjami i obligacjami

Tabela 1 zawiera zestawienie wyników różnych opracowań dotyczących stopy zwrotu i ryzyka inwestycyjnego związanego z lokatami w różne kategorie aktywów ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości. Dokonując pomiarów rentowności i ryzyka, badacze posługiwali się różnymi danymi źródłowymi. Robichek i Cohn (1972) swoje wyliczenia oparli na indeksie Północnoamerykańskiego Departamentu Rolnictwa – USDA⁷. Autorzy wskazują, że średnioroczna wartość indeksów opartych na stopie zwrotu z nieruchomości rolnych finansowanych kapitałem własnym⁸ przed opodatkowaniem wynosi 9,5%. Ibbotson i Fall (1979) dokonali pomiarów efektywności lokowania na podstawie dwóch indeksów – USDA oraz indeksu cen nieruchomości mieszkaniowych HPI⁹. Badania McMahana bazują na informacjach uzyskanych z piętnastu zakładów ubezpieczeń na życie, dotyczących indeksów kosztowych opartych na zobowiązaniach hipotecznych. Kilku autorów w swoich raportach wykorzystało dane uzyskane z funduszy inwestycyjnych CREF¹⁰ (Brachman 1981; Brueggeman, Chen, Thibodeau 1984).

Do porównania nieruchomości z bonami skarbowymi Froland, Gorlow i Sampson (1996) skonstruowali indeks oparty na stopie kapitalizacji dla nieruchomości biurowych.

Większość badaczy stwierdza, że **lokaty w nieruchomości pod względem stopy zwrotu plasują się pomiędzy papierami wartościowymi o stałym dochodzie a akcjami. Z kolei w przeliczeniu na jednostkę ryzyka według większości raportów nieruchomości reprezentują najwyższą stopę zwrotu.** Ryzyko akcji zwykłych mierzone wariancją, według przeważającej części badaczy, jest wyższe od ryzyka związanego z inwestycjami w nieruchomości. Niektórzy jednak wykazują zbliżone odchylenie standardowe akcji i nieruchomości lub wyższą wariancję nieruchomości. Są też nieliczne raporty, według których odchylenie standardowe nieruchomości jest niższe od obligacji przedsiębiorstw, a nawet skarbowych. W tabeli 1 przedstawione zostały najciekawsze z rezultatów badań.

Analizując te wyniki, można stwierdzić, że przeciętna stopa zwrotu z nieruchomości plasuje się z reguły pomiędzy akcjami a papierami wartościowymi o stałym dochodzie. Zwłaszcza w raportach obejmujących okres od połowy lat 70. najrentowniejszymi inwestycjami były akcje przedsiębiorstw. Jednakże porównanie zwrotu przypadającego na jednostkę ryzyka w większości badań (np.: Robichek, Cohn, Pringle, 1972; Ibbotson, Fall 1979; Webb, Rubens, 1986 i 1988; Gilberto, 1990; Schilling, 1993) wskazuje na przewagę nieruchomości nad innymi aktywami. Badania obejmujące swoim zakresem okres lat 50., 60. i 70. (Hoag, 1980; Smith, 1980; Brachman, 1981; McMahan, 1981; Burns, Epley, 1982; Brueggeman, Chen, Thibodeau, 1984; Ibbotson, Siegel, 1984) dowodzą, że w okresie tym nieruchomości oferowały wyższą stopę zwrotu niż obligacje, a nawet akcje. Jednakże są też badania (Frogel, 1984) wykazujące, że w latach 1915–1978 nierucho-



Tabela 1. Zestawienie wyników badań rentowności i ryzyka inwestycji w nieruchomości na tle innych aktywów

Autorzy (rok)	Okres obserwacji	Typ aktywów	Przeciętna roczna stopa zwrotu	Odchylenie standardowe	Zwrot na jednostkę ryzyka
Robichek, Cohn, Pringle (1972)	1951-1969	nieruchomości	9,5	4,5	2,11
		akcje	11,9	17,4	0,68
		obligacje	1,3	5,0	0,26
		bony skarbowe	3,0	1,5	2,00
Davidson, Palmer (1978)	1972-1977	nieruchomości	8,8	17,0	0,52
		akcje (S&P 500) ¹¹	5,5	10,0	0,55
		akcje sp. bud. mieszk.	9,2	39,0	0,23
Ibbotson, Fall (1979)	1947-1978	nieruchomości	8,1	3,5	2,31
		akcje	10,3	18,0	0,57
		obligacje	2,9	5,5	0,53
		bony skarbowe	3,5	2,1	1,67
Hoag (1980)	1973-1978	nieruchomości	14,2	17,2	0,83
		akcje	3,7	20,8	0,18
		obligacje	6,4	8,0	0,80
		bony skarbowe	6,2	1,0	6,20
Smith (1980)	1965-1977	nieruchomości	9,8	22,1	0,44
		akcje	4,6	18,4	0,25
		obligacje	4,2	8,7	0,48
		bony skarbowe	5,4	1,3	4,15
Brachman (1981)	1970-1979	nieruchomości	10,3	4,9	2,10
		akcje	4,7	19,6	0,24
		obligacje	5,6	8,0	2,83
		bony skarbowe	6,3	1,8	3,50
McMahan (1981)	1951-1978	nieruchomości	13,9	3,8	3,66
		akcje	11,4	18,3	0,62
		obligacje	3,5	6,7	0,52
		bony skarbowe	3,9	1,9	2,05
Burns, Epley (1982)	1970-1977	nieruchomości	16,0	8,5	1,88
		akcje	4,7	19,6	0,24
		obligacje	5,6	8,0	0,70
		bony skarbowe	6,32	1,8	3,51
Miles, McCue (1982)	1972-1978	nieruchomości biurowe	8,62	-	-
		nieruchomości mieszkaniowe	9,62	-	-
		nieruchomości handlowe	8,44	-	-
Webb, Sirmans (1982)	1979-1983	nieruchomości mieszkaniowe	9,58	0,75	12,77
		nieruchomości handlowe	9,65	0,80	12,06
		nieruchomości biurowe	9,56	1,05	9,11
		nier. przeznaczenia medycznego	9,54	0,78	12,23
Brueggeman, Chen, Thibodeau (1984)	1972-1983	nieruchom. dwóch CREF w latach			
		1972-1983	11,73	8,35	1,41
		1972-1977	8,37	4,14	2,02
		1978-1983	15,09	9,99	1,51
		akcje (1972-1983)	9,71	34,99	0,28
oblig. przedsiębiorstw (1972-1983)	6,54	26,50	0,25		
Fogler (1984)	1915-1978	nieruchomości	11,00	4,00	2,75
		akcje	13,00	4,00	3,25
		obligacje	8,00	2,60	3,08
		bony skarbowe	6,00	0,00	6,00



Tabela 1 cd. Zestawienie wyników badań rentowności i ryzyka inwestycji w nieruchomości na tle innych aktywów

Autorzy (rok)	Okres obserwacji	Typ aktywów	Przeciętna roczna stopa zwrotu	Odchylenie standardowe	Zwrot na jednostkę ryzyka
Ibbotson, Siegel (1984)	1947-1982	nieruchomości	11,32	7,89	1,44
		akcje	3,76	6,47	0,58
		papiery wart. o stałym dochodzie emit. przez przedsiębiorstwa	4,09	4,92	0,83
		obligacje gminne	2,24	10,83	0,21
Raport NCREIF (1984)	1978-1983	indeks NCREIF ¹²	15,60	3,91	3,99
		nieruchomości mieszkaniowe	18,28	6,99	2,62
		nieruchomości handlowe	11,58	8,08	1,43
		nieruchomości hotelowe	24,62	24,82	0,99
		nieruchomości przemysłowe	14,97	3,28	4,56
		nieruchomości biurowe	18,02	5,95	3,03
Froland, Gorlow, Sampson (1986)	1970-1984	nieruchomości biurowe	25,40	53,00	0,48
		bony skarbowe	7,80	3,00	2,60
Webb, Rubens (1986)	1967-1982	nieruchomości mieszkaniowe	7,02	3,84	1,83
		nieruchomości rolne	10,19	4,99	2,04
		nieruchomości komercyjne	8,14	2,45	3,32
		akcje	7,48	15,25	0,49
		obligacje przedsiębiorstw	4,30	11,26	0,38
		akcje małych przedsiębiorstw	17,76	27,22	0,65
Irwin, Landa (1987)	1975-1985	bony skarbowe	1,6	3,5	0,46
		obligacje skarbowe	2,9	16,3	0,18
		akcje	9,5	14,7	0,65
		nieruchomości	3,2	2,9	1,10
		futures	-4,9	11,5	-
		fundusze futures	9,9	22,9	0,43
		złoto	3,7	38,8	0,10
Hartzel, Webb (1988)	1977-1987	nieruchomości	13,3	2,7	4,93
		obligacje	11,9	15,7	0,76
		akcje	20,2	15,1	1,34
Webb, Curcio, Rubens (1988)	1947-1983	akcje ¹³	12,54	17,24	0,73
		akcje rynku pozagiełdowego	15,05	21,12	0,71
		długoterminowe oblig. przeds.	3,53	9,75	0,36
		weksle kupieckie	5,29	3,51	1,51
		bony skarbowe	4,53	3,38	1,34
		długoterminowe oblig. komunalne	2,34	11,52	0,20
		nieruchomości rolne	11,17	7,39	1,51
		nieruchomości mieszkaniowe	7,78	3,89	2,00
Webb, Rubens (1988)	1967-1986	akcje	9,31	14,55	0,64
		akcje małych spółek	16,89	25,48	0,66
		obligacje przedsiębiorstw	5,19	10,99	0,47
		obligacje skarbowe	5,71	11,32	0,50
		nieruchomości rolne	7,83	8,10	0,97
		nieruchomości mieszkaniowe	7,45	3,99	1,87
Goebel, Kim (1989)	1984-1987	REIT ¹⁴	-3,23	36,77	-
		FREIT	-11,90	36,84	-
		pap. wart. zabezpieczone hipoteką	-5,86	34,87	-
		akcje (S&P 500)	10,63	49,64	0,21
		zmiany indeksu CPI ¹⁵	3,26	2,66	1,23
		bony skarbowe	6,63	1,70	3,90



Tabela 1 cd. Zestawienie wyników badań rentowności i ryzyka inwestycji w nieruchomości na tle innych aktywów

Autorzy (rok)	Okres obserwacji	Typ aktywów	Przeciętna roczna stopa zwrotu	Odchylenie standardowe	Zwrot na jednostkę ryzyka
Rubens, Bond, Webb (1989)	1960–1986	bony skarbowe	5,69	2,88	1,98
		akcje (S&P 500)	8,78	12,55	0,70
		nieruchomości mieszkaniowe	8,44	3,78	2,23
		nieruchomości handlowe	8,43	4,03	2,09
		nieruchomości rolne	9,73	9,71	1,00
Giliberto (1990)	1978–1989	nieruchomości	11,31	2,81	4,03
		EREIT	16,56	12,84	1,29
		akcje	16,86	15,96	1,06
		obligacje	9,97	10,25	0,97
Goetzmann, Ibbotson (1990)	1969–1987	CREF	10,90	2,60	4,19
		REIT	15,70	15,40	1,02
		nieruchomości mieszkaniowe	8,60	3,00	2,87
		akcje (S&P 500)	10,50	18,20	0,58
		obligacje długoterminowe	8,40	13,20	0,64
		bony skarbowe	7,60	1,40	5,43
		CPI	6,40	1,80	3,56
Goslings, Petri (1991)	1960–1990	nieruchomości	3,40	3,50	0,97
		akcje	5,00	16,10	0,31
		obligacje	2,00	5,90	0,34
Ross, Zisler (1991)	1978–1985	nieruchomości (FRC)	13,87	2,55	5,44
		EREIT	24,43	16,32	1,50
		akcje (S&P 500)	17,44	14,23	1,23
		akcje małych spółek	24,24	23,15	1,05
		obligacje przedsiębiorstw	11,20	17,15	0,65
		obligacje skarbowe	10,90	16,91	0,65
		bony skarbowe	9,80	1,14	8,59
Philips & Drew (1992)	1971–1991	nieruchomości	4,60	–	–
		akcje	5,00	–	–
MacGregor, Nanthakumaran ¹⁶ (1992)	1968–1990	nieruchomości	5,70	10,90	0,52
		akcje	8,80	21,70	0,41
		obligacje	0,70	12,50	0,06
MacGregor, Nanthakumaran (1992)	1973–1990	nieruchomości	4,50	12,00	0,38
		akcje	7,60	21,70	0,35
		obligacje	1,70	13,70	0,12
Shilling (1993)	1981–1986	akcje	20,46	14,64	1,40
		obligacje	19,06	7,94	2,40
		nieruchomości – ogólnie	10,84	1,26	8,60
		nieruchomości biurowe	11,14	5,36	2,08
		nieruchomości przemysłowe	10,92	2,96	3,69

Źródło: opracowanie własne na podstawie: E.J. Norman, G.S. Sirmans, J.D. Benjamin: *The Historical Environment of Real Estate Returns*, The Journal of Real Estate Portfolio Management, Vol. 1, No 1, 1995; oraz R. van Gool, R.M. Weisz, P.G.M. van Wetten: *Onroerend goed als bellegging*, Educative Partners Netherland, Culemborg, 1993 r.

ności przyniosły inwestorom niższą stopę zwrotu niż akcje przy podobnym poziomie ryzyka. A więc zarówno w wartościach absolutnych, jak i w przeliczeniu na jednostkę ryzyka w okresie tym korzystniejsze były lokaty na rynku akcji. Co więcej, w stosunku do ponoszonego ryzyka stopa zwrotu

z nieruchomości była niższa niż w wypadku obligacji i bonów skarbowych. Były też okresy szczególnie niekorzystne dla rynków nieruchomości, jak lata 1984–1987 (Goebel, Kim, 1989), kiedy to inwestycje zarówno bezpośrednie, jak i pośrednie przyniosły straty.



Tabela 2. Poziom stóp zwrotu na rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii 1981–98 (w %)

Rok	Nieruchomości razem	Nieruchomości handlowe	Nieruchomości biurowe	Nieruchomości przemysłowe
1981	15,0	17,4	15,1	12,1
1982	7,5	10,4	6,7	5,7
1983	7,6	12,3	5,5	6,1
1984	8,6	13,8	6,4	6,0
1985	8,3	12,7	7,6	3,6
1986	11,1	11,7	11,8	9,3
1987	25,8	20,8	30,6	24,8
1988	29,7	24,9	31,6	39,0
1989	15,4	9,9	16,6	29,1
1990	-8,4	-8,3	-9,9	-3,5
1991	-3,2	3,2	-10,8	9,1
1992	-1,7	3,5	-7,3	1,5
1993	20,0	20,4	19,2	20,9
1994	12,0	13,0	10,9	11,8
1995	3,5	4,1	2,9	2,7
1996	10,0	11,7	7,5	10,3
1997	16,8	18,5	14,5	16,5
1998	11,8	11,6	11,6	13,2

Źródło: IPD Annual Index

Zróznicowanie stóp zwrotu na rynku nieruchomości

Przedstawione dane dotyczą przeciętnych stóp zwrotu w badanym okresie na danym segmencie rynku. **Stopy zwrotu wykazują zróżnicowanie w ujęciu czasowym, rodzajowym oraz przestrzennym.** W ujęciu czasowym stopy zwrotu ulegają silnym wahaniom, odwzorowując szeroko rozumiane zmiany w gospodarce. Rynek nieruchomości przejawia zmienną aktywność w gospodarce, reaguje również na zmienną atrakcyjność nieruchomości w stosunku do innych instrumentów finansowych. Przykładem rynku o silnych wahaniami stóp zwrotu jest Wielka Brytania (por. tab. 2).

Zdecydowana poprawa gospodarcza, która była obserwowana w Wielkiej Brytanii w latach 1982–87, znalazła swoje odbicie na rynku nieruchomości. Niski poziom inflacji, poprawa bilansu obrotu z zagranicą oraz przełamanie w 1985 r. siły górniczych związków zawodowych to tylko niektóre przyczyny dobrej sytuacji ekonomicznej. Instytucje finansowe odczuwały nadmiar wolnych środków (rywalizacja o kredytobiorców toczyła się między Towarzystwami Budowlanymi i bankami), co wraz z deregulacją zasad funkcjonowania tych podmiotów spowodowało bardzo silną akcję kredytową. Powszechne stało się zaciąganie kredytów i zabezpieczanie ich spłat hipotekami (kredyty miały przede wszystkim charakter konsumpcyjny, wykorzystywano je na polepszenie warunków życia – nowy samochód, zagraniczną podróż). Uważa się, że wzrost cen nieruchomości, który nastąpił w tym czasie, był przyczyną, a nie efektem boomu na rynku nieruchomości. Na zwiększenie atrakcyjności rynku nieruchomości wpłynął także krach rynku papierów wartościowych, który wystąpił w Wielkiej Bryta-

nii w 1987 r. To wydarzenie przypominało inwestorom, że akcje są ryzykownym instrumentem i spowodowało napływ kapitału na rynek nieruchomości.

Dla inwestorów istotny jest nie tylko wybór instrumentu finansowego (akcje, obligacje, nieruchomości). Ich strategia obejmuje również wybór przestrzenny (kraj, miasto), a także wybór rodzaju nieruchomości (wybór segmentu rynku). Do-

Tabela 3. Stopy zwrotu z nieruchomości biurowych w wybranych krajach w 1998 roku

Nazwa kraju	Stolica	Zwrot w % (biura)
Austria	Wiedeń	6,25
Belgia	Bruksela	7,00
Czechy	Praga	10,00
Francja	Paryż	5,88
Niemcy	Berlin	5,00
Grecja	Ateny	10,25
Węgry	Budapeszt	10,75
Irlandia	Dublin	5,00
Włochy	Rzym	6,00
Holandia	Amsterdam	6,25
Polska	Warszawa	12,75
Portugalia	Lizbona	9,50
Rosja	Moskwa	25,00
Hiszpania	Madryt	5,38
Szwecja	Sztokholm	5,00
Turcja	Istambuł	13,00
Wielka Brytania	Londyn	5,75

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: European Commercial Property Markets Overview, DTZ, 1999.



Tabela 4. Zróżnicowanie stóp zwrotu nieruchomości w latach 1992–1996

Kraj (miasto)	NIERUCHOMOŚCI								
	Biurowe			Handlowe			Przemysłowe		
	1992	1993	1996	1992	1993	1996	1992	1993	1996
Belgia									
Bruksela	6,75–7,50	6,75–7,25	6,65–7,00	6,00–8,00	6,00–8,00	6,00–8,00	9,00–10,00	9,00–11,00	9,00–11,00
Antwerpia	7,25–8,75	7,75–8,75	8,00–8,50	6,00–8,00	6,00–8,00	6,00–8,00	9,50–11,00	9,50–12,00	9,00–11,00
Francja									
Paryż	6,0–6,5	6,0–6,5	6,25–6,75	b.d.	b.d.	7,00–8,00	11,00–12,00	11,50	11,00–12,00
Lyon	8,5–9,5	9,0–9,5		b.d.	b.d.	8,50–9,50	b.d.	b.d.	11,50–13,50
Niemcy									
Berlin	5,00–5,25	5,25–5,75	5,50–5,75	4,75–5,00 ^{a)}	5,00–5,00 ^{a)}	5,50–6,00	7,00–8,00	7,25–8,25	7,00–9,00
Hamburg	5,00–5,25	5,00–5,50	5,00–5,50			5,00–6,00	7,00–8,00	7,25–8,25	7,25–8,25
Düsseldorf	5,00–5,25	5,00–5,50	5,25–5,50			5,00–6,00	6,75–8,00	7,00–8,00	7,00–8,50
Franfurt	5,00–5,25	5,00–5,50	5,50–5,75			5,00–6,00	6,75–8,00	7,00–8,00	8,00–10,00
Monachium	4,75–5,25	5,00–5,50	5,50–6,00			5,00–6,00	6,75–8,00	7,00–8,00	7,50–8,50
Irlandia	6,75–7,25	7,00–7,50	6,25–6,75	6,25	6,00	5,00 ^{b)}	9,25–10,00	9,75–10,00	8,00–8,50 ^{b)}
Włochy	5,50–6,00	5,00–6,00	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Holandia									
Amsterdam	7,00–7,50	7,00–7,75	6,25–6,75	7,50 ^{a)}	7,00–7,50 ^{a)}	6,75–7,25	9,50 ^{a)}	9,00–11,00 ^{a)}	8,75–11,00
Haga	7,25–8,00	7,00–7,75	6,75–7,25	b.d.	b.d.	6,75–7,25	b.d.	b.d.	10,00–11,00
Rotterdam	7,25–8,00	7,25–8,00	7,00–7,50	b.d.	b.d.	6,75–7,25	b.d.	b.d.	10,00–11,00
Utrecht	7,25–8,00	7,25–8,00	6,75–7,00	b.d.	b.d.	6,75–7,25	b.d.	b.d.	9,00–10,00
Hiszpania									
Madryt	6,75–7,50	7,00–8,00	6,00–6,50	7,50–9,00	7,50–9,00	6,00–6,50	11,00–12,00	10,50	9,25–10,00
Barcelona	7,00–9,00	8,00–9,00	7,00–7,50	7,50–9,00	7,50–9,00	6,25	11,00–12,00	10,50–11,50	10,50
Wielka Brytania									
Londyn				5,00–6,75	4,00–6,00		8,50–10,00	7,50–8,00	7,25–7,50
- centrum	7,00	6,50–7,00	5,50–6,00						
- zach. część	6,50	5,50–6,00	5,00–5,50						
- przedmieście	9,00–9,50	7,50–8,00	b.d.			5,00–5,50			
Glasgow	8,50	7,50	6,50	b.d.	b.d.	4,75	b.d.	b.d.	8,50
Czechy									
Praga	10,5–15,00	10,5–14,00	9,00–12,00	b.d.	b.d.	10,00	b.d.	b.d.	b.d.
Węgry									
Budapeszt	10–12	10,5–13	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.

a) – wszystkie miasta

b) – Dublin

Źródło: Quarterly Investment Report, The European Property Market, Jones Lang Wootton, Winter 1993/1994.

wodem zróżnicowania przestrzennego stóp zwrotu są dane zawarte w tabeli 3. Na obszarze tego samego sektora – biurowego – występują aż pięciokrotne rozbieżności w osiągniętych stopach zwrotu w stolicach analizowanych krajów. Rozpiętość wynosi od 5% (w Berlinie i Dublinie) do 25% w Moskwie. Tak wielka rozpiętość, co dokumentowaliśmy wcześniej, stanowi wynik różnic w ryzyku inwestowania. W Moskwie, z uwagi na powolny przebieg procesów transformacji, słabość gospodarki, silne naciski partii lewicowych, nasilenie działalności mafijnej, ryzyko inwestowania jest relatywnie największe, co ujawniło się w najwyższej stopie zwrotu. Zróżnicowanie przestrzenne stóp zwrotu dokumentują dodatkowo dane zestawione w tabeli 4. Ukazują nie tylko różnice pomiędzy poszczególnymi krajami, ale sięgają dalej, wskazują na zróżnicowanie wewnątrz danego kraju, a także zróżnicowania pomiędzy poszczególnymi rodzajami

rynku. W ujęciu przestrzennym niższą stopą zwrotu odznaczają się inwestycje podejmowane na ogół w stolicach – są to obszary najbardziej prężnie rozwijające się, o najsilniejszej gospodarce. Ale nawet w stolicy stopy zwrotu wykazują zróżnicowanie – niższe są w centrum, wyższe na jego obrzeżach (por. Londyn).

W ujęciu rodzajowym najwyższą stopę zwrotu mają nieruchomości przemysłowe, z reguły niższą – nieruchomości handlowe, następnie biurowe. I znowu, jak w przypadku różnic pomiędzy krajami czy miastami, i tym razem ich źródłem jest zróżnicowanie poziomu ryzyka inwestowania w poszczególne segmenty rynku. Przykładowo, popyt na mieszkania, które stanowią powszechne dobro konsumpcyjne, nie nadąża za przebiegiem faz cyklu koniunkturalnego. Relatywnie słabe związki wykazuje również popyt na powierzchnie handlowe. Wynika to z faktu, że popyt na nieruchomości ma cha-



rakter komplementarny w stosunku do dóbr, które są w nich wytwarzane lub usług w nich realizowanych. Większa podatność na zmienność cyklu koniunkturalnego występuje w odniesieniu do powierzchni biurowych. Zjawiska recesyjne eliminują szereg podmiotów z rynku, zmniejszając tym samym popyt ze strony najemców. Jednakże największa podatność występuje w odniesieniu do nieruchomości przemysłowych – popyt na produkty tam wytwarzane, w obliczu silnego spadku siły nabywczej ludności, gwałtownie spada. A zatem ryzyko inwestowania w te obiekty jest relatywnie wysokie. Oznacza to, że sposób wykorzystania nieruchomości to jeden z najważniejszych czynników wpływających na dochodowość.

Warto zaznaczyć, iż badania dotyczące stóp zwrotu są szalenie utrudnione i to co najmniej z dwóch powodów:

Po pierwsze, w przypadku obligacji, które są papierami wartościowymi o stałym dochodzie, publikowane dane informują o dochodzie, jaki faktycznie otrzymuje inwestor. W odniesieniu do nieruchomości, publikatory informują o dochodowości początkowej (a nie faktycznym dochodzie), w odniesieniu do akcji – podają relację ceny do zysku w danym momencie.

Nie sposób pominąć tutaj również kwestii tzw. efektu wygładzania (ang. *smoothing effect*). Wartość papierów wartościowych, takich jak akcje, obligacje, bony skarbowe, można określać na podstawie regularnie zawieranych nimi transakcji. Dla przykładu, w wypadku akcji notowanych na giełdach papierów wartościowych cena jest wyznaczana poprzez składowane codziennie zlecenia kupna i sprzedaży reprezentujące popyt i podaż. Wartość nieruchomości, w związku z niską częstotliwością zawierania transakcji, najczęściej wyznaczana jest na podstawie szacunków rzeczoznawców majątkowych. Leczn również częstotliwość dokonywania wycen jest ograniczona. Skutkuje to tym, iż w okresach pomiędzy kolejnymi wycenami wartość nieruchomości określa się poprzez ekstrapolację. W wypadku tak heterogenicznego rynku, na którym o wartości w dużej mierze przesądza unikalna lokalizacja i utrudniony jest przepływ informacji, trudno o obiektywizowanie wyceny. Zazwyczaj wartość nieruchomości jest szacowana metodą dochodową opierającą się na analizie rynku, a więc m.in. obserwacji dochodów generowanych przez podobne nieruchomości lub też metodą porównawczą bazującą na cenach transakcyjnych innych przyjętych do porównania, zbliżonych obiektów. Czynniki te powodują to, iż często szacowana wartość nieruchomości nie odzwierciedla wszystkich zmian zachodzących na rynku, a co za tym idzie, wykazuje tendencje do zmniejszania rozproszenia. Ryzyko nieosiągnięcia stopy zwrotu mierzone odchyleniem standardowym zostaje zaniżone.

Po drugie, metody określania dochodów w każdej z tych lokat różnią się – w przypadku nieruchomości bazują na rocznych dochodach czynszowych i pozaczynszowych, w przypadku obligacji wyrażone są stopą oprocentowania, akcji – dochodem w postaci dywidendy powiększonym o zysk kapitałowy (różnicę pomiędzy ceną zbycia a kupnem).

Efektywność inwestowania na polskim rynku nieruchomości

W początkowym okresie swojego rozwoju rynek nieruchomości w Polsce charakteryzował się wyjątkowo wysoką efektywnością inwestowania. Przykładowo, inwestycje w biurowce najwyższej klasy w Warszawie (klasy A) przynosiły w 1993 r. zwrot na poziomie 28%, w biurowce klasy B – 16,5%.

Wysoki zwrot osiągniany był również z powierzchni magazynowych – wg szacunku „Unikatu” jeszcze w 1996 r. sięgał 25%. Popyt na powierzchnie biurowe i magazynowe był bardzo wysoki, adaptowano budynki przemysłowe na biura, na magazyny nawet szklarnie oraz inne obiekty gospodarcze.¹⁷

Wysokie zwroty stanowiły nie tylko wyraz silnego popytu na te powierzchnie, stanowiły także rekompensatę za wyjątkowo wysoko szacowane ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości: zarówno ryzyko polityczne, gospodarcze (w tym wysokie ryzyko inflacji), a także prawne (m.in. brak reformy systemu wieczystoksięgowego, nieuregulowane stany prawne nieruchomości, brak przeprowadzonej reprivatyzacji itp.). Przy tak wysokim ryzyku rynek ten był zdominowany przez inwestorów krótkoterminowych.

Dopiero stabilizacja całej gospodarki, a także rynku nieruchomości, z pewnością wejście Polski do struktur NATO, perspektywa wejścia do Unii Europejskiej, kryzys gospodarczy w Rosji, który ujawnił, że gospodarka polska nie jest już silnie związana z gospodarką rosyjską, spowodowały, iż rynek zaczął być postrzegany jako bardziej bezpieczny. W efekcie zaczął napływać kapitał długoterminowy, reprezentowany przez inwestorów instytucjonalnych, którzy akceptują niższy zwrot z kapitału na rzecz redukcji ryzyka. I rzeczywiście, badania empiryczne potwierdzają spadek stopy zwrotu (por. tab. 5).

W biurowcach klasy B stopa zwrotu w Warszawie spadła z 28% do 17% na przestrzeni lat 1993–1998, w biurowcach klasy A z 16,5% do 12,5%. Spadek wystąpił nie tylko w sektorze biurowym, można go również dostrzec na rynku luksusowych nieruchomości rezydencjalnych, gdzie stopa zwrotu w ciągu czterech lat (od 1995 do 1998 r.) spadła z 20% do 18,5%.

Dane zamieszczone w tabeli 5 nie tylko informują o malejących trendach stóp zwrotu, dostarczają również informacji o różnicach w ich poziomach w zależności od sektora rynku nieruchomości. W drugiej połowie lat 90. zwrot kapitału zainwestowanego na rynku rezydencjalnym był wyższy niż na rynku powierzchni biurowych – w 1996 r. – 25% wobec 20,5%, w 1997 – 22,3% wobec 18,8%, w 1998 r. 18,5% wobec 17%. Stanowi to odwzorowanie atrakcyjności rynku najmu, a także wysokiego ryzyka inwestowania w luksusowe apartamenty, na które popyt jest relatywnie płytki. Ryzyko inwestowania w luksusowe apartamenty ma swoje uzasadnienie. Na początku lat 90. główną grupą najemców byli zagraniczni specjaliści, którzy rozwijali polskie oddziały swoich firm. Korzystali oni z mieszkań służbowych, a koszty ich utrzymania pokrywały zatrudniające ich instytucje. Akceptowały one wysokie czynsze. Obecnie popyt ze strony firm zagranicznych



Tabela 5. Kształtowanie się zwrotu z kapitału zainwestowanego w Warszawie w luksusowe apartamenty i w inwestycje biurowe.

Lata	Stopy zwrotu w Warszawie			
	Luksusowe apartamenty	Nieruchomości biurowe		Magazyny
		Klasa A	Klasa B	
1993	–	16,5 ^a	28,0 ^a	–
1994	–	16,0 ^a	25,0 ^a	–
1995	20,0 ^a	16,0 ^a	22,0 ^a	–
1996	25,0 ^a	16,0 ^a	20,5 ^a	25,0 ^b
1997	22,3 ^a	14,8 ^a	18,8 ^a	–
1998	18,5 ^a	12,5 ^a	17,0 ^a	–

Źródła:

a. J. Muszyński, *Wahania stopy zwrotu z kapitału inwestycyjnego*, „Nieruchomości” 1998.

b. *Nieruchomości, trendy i transakcje*, Unikat, kwartalnik 1996.

nie jest już tak wysoki; ponadto wykształciły one polskie kadry, które nie mają przywileju korzystania z mieszkań służbowych¹⁸. Realizacja luksusowych powierzchni jest zatem ryzykowna, może – wobec relatywnie niskiej zamożności polskiego społeczeństwa i braku nisko oprocentowanego zasilania finansowego ze strony sektora bankowego – napotkać na barierę popytu. Jednocześnie rynkiem tym coraz bardziej interesują się firmy deweloperskie, aktywnie działające dotychczas na rynku biurowców. Przykładem może być Skanska, która w Wilanowie realizuje kompleks apartamentów po 1700 USD/m² p.u. Innym przykładem może być Globe Trade Centre, która realizuje projekt mieszkaniowy na Mokotowie a także przygotowuje projekt zagospodarowania na cele mieszkaniowe 46 ha w Konstancinie Bielawie.

Dane zestawione w tabeli 5 wskazują, że pojawia się tendencja zrównywania się stóp zwrotu na obu segmentach rynku – rynku apartamentów i rynku powierzchni biurowych. Do wyrównywania się stóp zwrotu przyczynia się wzrost cen powierzchni mieszkalnych (ceny przekroczyły 1000 USD/m²) i spadek stawek czynszów na powierzchnie biurowe. Na przestrzeni lat 1995–1998 stawki czynszu spadły z 45 do 36 USD/m², czyli o 20% w klasie A, w klasie B – przy dużych wahaniami – wykazały się znaczną stabilizacją w omawianym okresie ujawniając jedynie lekką tendencję wzrostową (24 USD w 1995 r. i 26 w 1998 r.).

Przedstawione stopy zwrotu reprezentują wielkości przeciętne – różnią się w danej grupie nieruchomości w zależności od lokalizacji (centrum miasta czy dzielnica śródmiejska), a także szczególnych cech nieruchomości, związanych ze standardem wykończenia, wyposażenia czy zakresem świadczonych usług. Stopy zwrotu wykazują również zróżnicowanie przestrzenne – są one relatywnie najniższe w Warszawie, gdzie występuje nie tylko wysoki popyt na rynku najmu i lokat, decydując o wysokości czynszów i cen nieruchomości, ale relatywnie w stolicy jest najniższe ryzyko inwestowania. Przykładowo, wyższe stopy zwrotu na rynku powierzchni

biurowych w 1997 r. wystąpiły w Poznaniu (14%–15%), jeszcze wyższe w Krakowie (15%–16%)¹⁹. Z pewnością odwzorowują one siłę danego miasta i perspektywy jego rozwoju, wpływając na poziom ryzyka inwestowania.

Wysoki poziom stóp zwrotu, odwzorowujący wysoki poziom ryzyka, spowodował, że rynek nieruchomości w Polsce stał się domeną inwestorów krótkoterminowych, liczących na szybki wzrost wartości (zysk kapitałowy). Dopiero ostatnie lata, okres systematycznie zmniejszającego się ryzyka, zwróciły uwagę inwestorów na ten segment rynku kapitałowego. Dla nich niski poziom ryzyka inwestycyjnego jest ważniejszy od wysokiej stopy zwrotu. □

Przypisy

1. T. Janusz, L. Lewandowska, *Podręczny słownik menedżera, RESPOLONA, Łódź 1992.*
2. *Tamże.*
3. G.R. Brown przytacza nieliczne kolejne badania nad efektywnością rynku, których autorami byli Greer, Fama, Gau oraz sam Brown. Wyniki badań zmierzają do odrzucenia tezy o wysokiej efektywności rynku czy braku efektywności i do przyjęcia tezy o efektywności na niskim poziomie. G.R. Brown: *Property Investment and the Capital Markets*, Spoon, New Zealand 1991 r.
4. *Por. m.in.: T. Janusz, L. Lewandowska: Podręczny słownik menedżera, op.cit.*
5. R. Dobbins, W. Frąckowiak, S.F. Witt: *Praktyczne zarządzanie kapitałem firmy, PANPOL, Poznań 1992.*
6. *W praktyce nie istnieją inwestycje wolne od ryzyka; również bony skarbowe obciążone są ryzykiem, np. inflacji i stóp procentowych.*
7. *Indeks przeciętnych wartości (na akr) nieruchomości rolniczych sporządzany przez Północnoamerykański Departament Rolnictwa – U.S. Department of Agriculture Index of Average Value of Farm Real Estate (USDA).*
8. *Bez wykorzystywania dźwigni finansowej.*
9. *Indeks cen nabycia nieruchomości mieszkaniowych – Home Purchase Index.*
10. *Mieszane fundusze inwestycyjne nieruchomości – Commingled Real Estate Funds (CREFs)*
11. *Standard and Poor's Composite Index – indeks obejmujący 500 akcji największych przedsiębiorstw notowanych na giełdzie papierów wartościowych w Nowym Jorku.*
12. *Na początku lat 80. NCREIF oraz Frank Russell Company opracowali, obejmujący różne typy nieruchomości, indeks obejmujący lata od 1977 roku. W skład indeksu wchodziły różne typy nieruchomości. Początkowo indeks składał się z 233 nieruchomości szacowanych na 581 mln USD, by już w roku 1994 składać się z 1 622 obiektów o wartości 21,9 bln USD.*
13. *Notowane na Nowojorskiej Giełdzie Papierów Wartościowych (NYSE).*
14. *Fundusze Inwestycyjne Nieruchomości – Real Estate Investment Trust (REIT).*
15. *Indeks cen dóbr konsumpcyjnych – Consumer Price Index (CPI).*
16. *Jones Lang Wootton.*
17. *Nieruchomości, trendy, transakcje, „Unikat”, Warszawa 1996.*
18. *J. Muszyński, Wahania stopy zwrotu z kapitału inwestycyjnego, op.cit.*
19. *Rynek nieruchomości w Poznaniu, Raport 1997 r.*



PROJEKTOWANE ZMIANY W PODATKACH OD NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Grzegorz Gerard Nowecki

Aktualny system opodatkowania i ewidencjonowania nieruchomości

Obecny system opodatkowania nieruchomości dzieli się na trzy podsystemy. Kryterium podziału stanowi rodzaj nieruchomości, a mianowicie:

- gospodarstwa rolne,
- lasy,
- pozostałe nieruchomości.

Zgodnie z tym podziałem funkcjonują następujące podatki:

- podatek rolny, którym opodatkowane są grunty gospodarstw rolnych,
- podatek leśny, którym opodatkowane są grunty leśne (lasy),
- podatek od nieruchomości – opodatkowaniu podlegają budynki, budowle oraz grunty, które nie są opodatkowane podatkiem rolnym lub leśnym.

Wymienione podatki są powtarzalnymi podatkami rocznymi. Organami podatkowymi w zakresie tych podatków są organy gmin.

Obowiązujący system opodatkowania nieruchomości zawiera wady, z których najistotniejszą jest to, że o objęciu opodatkowaniem jednym z wymienionych podatków decyduje powierzchnia i rodzaj nieruchomości. Na przykład użytki rolne o powierzchni do 1 ha opodatkowane są podatkiem od nieruchomości, zaś powyżej 1 ha podatkiem rolnym. Powoduje to, że grunty tego samego rodzaju i w identyczny sposób użytkowane opodatkowane są w różnej wysokości – wysokość opodatkowania podatkiem rolnym jest 2–3-krotnie niższa niż opodatkowanie podatkiem od nieruchomości.

Ponadto do użytków rolnych (o powierzchni powyżej 1 ha), które wchodziły w skład gospodarstwa rolnego, ma zastosowanie rozbudowany system ulg i zwolnień nie mający zastosowania do użytków rolnych nie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, a użytkowanych w identyczny sposób.

Wyznacznik, jakim jest kryterium obszarowe gospodarstwa rolnego, sprzyja również możliwościom przejścia (przy niewielkich obszarowo powierzchniach) z opodatkowania od nieruchomości do dużo niższego opodatkowania podatkiem rolnym.

Wadą opodatkowania podatkiem od nieruchomości budynków jest przyjmowanie jako podstawy opodatkowania ich

powierzchni użytkowej, która wskazuje tylko na ich rozmiary, nie uwzględniając innych obiektywnych cech mających wpływ na wartość tych budynków.

Wprowadzony system opodatkowania lasów i gruntów leśnych podatkiem leśnym okazał się systemem skomplikowanym z uwagi na sposób ustalania podstawy i wymiar podatku, przy równoczesnej niskiej efektywności ze względu na niewielkie wpływy.

W konkluzji należy stwierdzić, iż obowiązujące rozwiązania wypada uznać za anachroniczne i całkowicie niedostosowane do potrzeb rozwijającej się gospodarki rynkowej. Potwierdzają to analizy ostatnio przeprowadzone przez Związek Miast Polskich w wybranych gminach. Z danych tych wynika, iż największą i chyba jedyną zaletą obecnie obowiązującego podatku od nieruchomości jest to, iż jest dość prosty. Ma natomiast wiele wad:

- jest niesprawiedliwy społecznie, obciążając jednakowo właścicieli drogich, luksusowych nieruchomości i skromnych domów mieszkalnych, bez względu na ich wartość,
- stawki podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych są zupełnie symboliczne. Powoduje to, iż obciążenie podatkowe z tytułu posiadania nieruchomości bytowych jest bardzo niskie. Drastycznie zaniżone podatki od nieruchomości pozwalają na blokowanie atrakcyjnych gruntów w celach spekulacyjnego obrotu. Potencjalnie rozwojowe tereny są niewłaściwie wykorzystywane. Bardzo niskie stawki nie pozwalają na wykorzystanie tego podatku jako (klasycznego w innych krajach) narzędzia do prowadzenia w miastach polityki racjonalnego gospodarowania przestrzenią, a co za tym idzie – kreowania polityki rynku nieruchomości, w tym również lokali mieszkalnych,
- wielka liczba nieuzasadnionych obecnie zwolnień ustawowych ogranicza znacznie potencjalne dochody gmin z tego tytułu. Określone zostały w ponad 40 różnych ustawach pozapodatkowych. Trudno też w takiej sytuacji mówić o tym podatku jako powszechnym,
- administrowanie podatkiem, przy powszechnym braku aktualnych baz danych o nieruchomościach, prowadzone jest często w sposób nieskuteczny, nie pozwalając na efektywność jego poboru,
- łatwość udzielania ulg i zwolnień, często przypadkowych (bądź pod naciskiem różnych instytucji publicznych lub politycznych), nie mających systemowego



uzasadnienia (głównie w gminach mniejszych), powoduje dalsze ograniczenie dochodów gmin.

W latach 1992–97 udział podatku od nieruchomości w dochodach gmin zmniejszył się o 5%. Rola tego podatku w budżetach gmin w ostatnich latach maleje na rzecz dotacji z budżetu państwa.

W systemie opodatkowania nieruchomości jednym z najbardziej newralgicznych elementów jest sposób ich ewidencjonowania. Pełna i aktualna ewidencja podmiotów i przedmiotów opodatkowania pozwala na realizację zasady powszechności opodatkowania, wpływa bowiem bezpośrednio na właściwy wymiar i pobór podatków. Istniejąca obecnie ewidencja gruntów i budynków jest mało przydatna dla potrzeb fiskalnych, gdyż jest ukierunkowana na realizację innych zadań. Dokonana w 1996 r. nowelizacja przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego nie przyniosła pozytywnych efektów dla realizacji celów fiskalnych. Aby zapewnić większe dochody z podatków od nieruchomości, organy podatkowe gmin tworzą własną ewidencję nieruchomości (fragmentaryczną i niepełną). Skutkiem takiego stanu rzeczy jest znaczna tzw. szara strefa podatków lokalnych, którą wstępnie szacuje się na 10–30% wpływów z podatku od nieruchomości.

Założenia i cele reformy opodatkowania nieruchomości (system ad valorem)

Fiskalne założenia i cele reformy to:

- poprawa struktury finansów publicznych poprzez zmianę zasad finansowania jednostek samorządu terytorialnego, w wyniku stworzenia stabilnego i wydajnego źródła ich dochodów własnych,
- zwiększenie dochodów samorządu terytorialnego oraz budżetu państwa przy nieznacznym wzroście obciążeń z tytułu posiadania nieruchomości,
- realizacja konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania poprzez zmianę podstawy opodatkowania oraz sposobu ewidencjonowania nieruchomości, jak również bardziej proporcjonalnego rozłożenia ciężaru podatkowego,
- instytucjonalne oraz organizacyjne wzmocnienie struktur administracji samorządowej,
- usprawnienie funkcjonowania lokalnej administracji podatkowej (między innymi efektywności poboru i egzekucji podatków) w wyniku zastosowania nowoczesnych technik informatycznych oraz systemów ewidencyjnych,
- uproszczenie systemu podatków lokalnych poprzez zastąpienie dotychczasowych trzech podatków (od nieruchomości, rolnego i leśnego) jednym zmodyfikowanym podatkiem od wartości nieruchomości, który będzie uwzględniał położenie nieruchomości, przeznaczenie, rodzaj, sposób wykorzystania,

- dokonanie istotnej weryfikacji dotychczasowych ulg i zwolnień w obecnych podatkach związanych z nieruchomościami.

Cele pozafiskalne wynikające z reformy:

- stopniowe porządkowanie stanów prawnych nieruchomości,
- rozwój lokalnych rynków obrotu nieruchomościami,
- ożywienie inwestycji, w tym zwłaszcza w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- rozwój inwestycji ubezpieczeń i kredytów zabezpieczanych hipotecznie,
- poprawa pewności i jakości obrotu gospodarczego nieruchomości,
- przyspieszenie procesów prywatyzacji,
- ograniczenie szarej strefy gospodarczej,
- wzmocnienie demokracji bezpośredniej,
- przeciwdziałanie nieefektywnemu procesowi zabudowy miast,
- dostosowanie rozwiązań do standardów obowiązujących w krajach Unii Europejskiej.

Realizacja reformy opodatkowania nieruchomości

We wrześniu 1998 r. w Ministerstwie Finansów powstał Departament Podatków Lokalnych i Katastru, którego celem jest między innymi przygotowanie i realizacja przedmiotowej reformy. Departament prowadzi obecnie prace, których celem jest:

- stworzenie nowoczesnego systemu ewidencjonowania nieruchomości, tj. katastru fiskalnego,
- określenie jednolitych zasad wyceny fiskalnej nieruchomości dla celów podatkowych,
- wprowadzenie powszechnego podatku majątkowego, naliczanego zgodnie z formułą opodatkowania nieruchomości ad valorem.

Osiągnięcie zamierzonych celów należy jednak poprzedzić okresem przejściowym z takimi uregulowaniami, które dawałyby możliwość łagodnego przejścia z tego okresu do opodatkowania nieruchomości w oparciu o zblizoną do rzeczywistej wartości. Wprowadzenie okresu przejściowego byłoby również istotne z uwagi na odbiór społeczny i edukacyjny w zakresie opodatkowania nieruchomości.

Pozwoli to też na zgromadzenie niezbędnych danych i instrukcji oraz założenie ewidencji nieruchomości dla celów podatkowych (katastru fiskalnego), gwarantującej powszechność opodatkowania i sprawność poboru podatku.

Na tym etapie prac zrealizowane zostałyby następujące cele:

- wprowadzenie powszechności i równości opodatkowania wszystkich nieruchomości, uwzględniającej miej-



sce położenia, przeznaczenie, rodzaj, sposób wykorzystania, co jest wymogiem zasad konstytucyjnych,

- wyeliminowanie nieuzasadnionych zwolnień i ulg podatkowych,
- zwiększenie dochodów budżetów gmin oraz budżetu państwa, przy nieznacznym wzroście jednostkowych obciążeń dla przeciętnego podatnika z tytułu posiadania nieruchomości,
- utworzenie na szczeblu gminy jednolitego systemu ewidencjonowania nieruchomości dla celów podatkowych.

Sposób realizacji

Realizacja podstawowego celu reformy opodatkowania nieruchomości wymaga wprowadzenia zasady określania podstawy opodatkowania, odmiennej od obecnej, opartej na wielkości fizycznej (powierzchni), która uwzględniałaby atrybuty składników majątkowych wyraźnie wskazujących na występujące różnice między poszczególnymi nieruchomościami. Zobiektywizowanym miernikiem określającym podstawę opodatkowania nieruchomości, niewątpliwie jest wartość odpowiadająca wartości rynkowej. Należy jednak stwierdzić, że większość nieruchomości w Polsce nie ma jeszcze określonej (przepisanej) wartości rynkowej. W tej sytuacji, aby wartość rynkowa mogła stanowić podstawę opodatkowania, konieczne jest przeprowadzenie powszechnej wyceny wszystkich nieruchomości. Przeprowadzenie powszechnej wyceny wiąże się z wysokimi kosztami dla budżetu państwa (co najmniej kilka mld zł), przy czym proces ten trwałby kilka lat. Należy się spodziewać, iż nawet podwyższenie podatków o kilka lub kilkanaście procent przez wiele lat nie zrównoważy wydatków poniesionych na wycenę.

Ponadto, biorąc pod uwagę fakt, że w obecnej sytuacji w Polsce brak jest właściwie ukształtowanego rynku nieruchomości, istnieje obawa, że określona przez rzeczoznawców majątkowych wartość byłaby oceną subiektywną osoby dokonującej wycenę. Zrodziłoby to podstawę do licznych odwołań od wycenionej wartości nieruchomości i skutecznie mogło zablokować funkcjonowanie systemu podatkowego.

Poza tym, przy dokonywaniu powszechnej wyceny każdej nieruchomości należałoby się również liczyć z negatywnym odbiorem społecznym.

Wnioski

Z powyższych względów powszechne przyjęcie wartości rynkowej jako podstawy opodatkowania wszystkich nieruchomości, w obecnej sytuacji i stanie prac, nie znajduje uzasadnienia. W związku z powyższym proponuje się:

- likwidację obecnie funkcjonujących podatków: rolnego, leśnego i od nieruchomości, bez względu na jej rodzaj (rolna, leśna, budowlana lub inna),
- dokonanie zmiany zasad opodatkowania nieruchomości; opodatkowaniu podlegałyby wchodzące w skład nieru-

chomości następujące przedmioty: grunty, budynki, budowle związane z działalnością gospodarczą,

- przyjęcie za podstawę opodatkowania fiskalnej wartości nieruchomości.

Dla gruntów zaliczonych wg ewidencji gruntów do użytków rolnych, lasów i gruntów leśnych – podstawę opodatkowania będzie stanowiła wartość szacunkowa określona w rozporządzeniu Ministra Skarbu Państwa z dnia 8 sierpnia 1997 r. (Dz.U. nr 102, poz. 647), zwaloryzowana w ten sposób, aby była zbliżona do cen gruntów osiąganych przy wyprzedaży państwowych nieruchomości rolnych. W ten sposób określona wartość dotyczyłaby 27,629 mln ha gruntów, tj. 88,4% ogólnej powierzchni gruntów. Dla pozostałych gruntów, które obejmowały między innymi grunty zaliczane do terenów mieszkalnych, grunty związane z działalnością gospodarczą i grunty związane z działalnością w zakresie użyteczności publicznej – podstawę opodatkowania stanowiłaby wartość odpowiadająca wartości przyjmowanej przez gminy dla ustalenia opłaty z wieczystego użytkowania gruntów. Zatem wartość ta byłaby zbliżona do wartości rynkowej gruntów (występuje tu pełna zgodność z przyjętym Programem Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego w Polsce). Stawki podatkowe określone byłyby procentowo i zróżnicowane w zależności od rodzaju przeznaczenia i sposobu wykorzystania gruntów.

Dla budynków proponuje się przyjąć dwa sposoby określania wartości stanowiącej podstawę ich opodatkowania, którą stałaby się:

- wartość początkowa, określona według ewidencji środków trwałych; dotyczyłaby budynków związanych z działalnością gospodarczą, a także wszystkich budynków stanowiących własność osób prawnych (wartość księgową),
- dla pozostałych budynków, które nie mają wartości początkowej, wartość ustalana byłaby według ustawowo określonych zasad, na podstawie norm kosztów budowy 1 m² powierzchni zabudowy (sparametryzowana wartość odtworzeniowa).

Określając wartość budynku, uwzględnione byłyby: wymiary budynku, liczba kondygnacji, rodzaj materiału budowlanego, wiek oraz wyposażenie w instalacje, takie jak: wodociągowo-kanalizacyjne, gazowe i ogrzewcze.

Ta metoda określania wartości budynków nie jest skomplikowana i od dawna sprawdzona w praktyce przez towarzystwa ubezpieczeniowe. W ten sposób wartość określona byłaby dla budynków mieszkalnych i gospodarczych osób fizycznych.

Dla budowli podstawę opodatkowania stanowiłaby ich wartość początkowa, podobnie jak w odniesieniu do budynków związanych z działalnością gospodarczą.



Skutki

- proponowany sposób zreformowania opodatkowania nieruchomości realizuje te same cele, co przy powszechnej wycenie nieruchomości, a więc równość i powszechność opodatkowania, z tym że może to zostać osiągnięte w krótkim czasie (już od 2001 r.) bez znacznych nakładów finansowych,
- wprowadzenie wartości fiskalnej, zwłaszcza w odniesieniu do wartości początkowej środków trwałych i wartości odtworzeniowej, mimo iż nie odnosi się bezpośrednio do wartości rynkowej, to jednak odzwierciedla stan majątności podatników,
- określona wartość składników majątkowych w oparciu o atrybuty nie budzące wątpliwości (wymiar budynku, rodzaj materiału budowlanego, wyposażenie) nie powinna wywoływać kontrowersji i sytuacji konfliktowych przy ustalaniu podstawy opodatkowania,
- wysokość obciążenia podatkiem byłaby związana ze stawkami podatkowymi i skalkulowana w oparciu o analizę obecnego obciążenia w taki sposób, aby nie spowodować znacznego wzrostu obciążeń podatników, a jednocześnie zapewnić stały wzrost dochodów samorządom lokalnym,
- nastąpi zróżnicowanie obciążeń poszczególnych podatników w zależności od wartości posiadanego majątku, co

wyeliminuje podstawową wadę obecnego systemu opodatkowania nieruchomości, w którym wysokość podatku uzależniona jest od powierzchni,

- zaproponowane rozwiązania w odbiorze społecznym mogą być przyjęte ze zrozumieniem i uzyskać akceptację parlamentarzystów,
- przy wprowadzeniu nowych regulacji prawnych w zakresie opodatkowania nieruchomości zostanie zweryfikowany system zwolnień i ulg podatkowych (obecnie nadmierne rozbudowany) co spowoduje zwiększenie dochodów budżetów gmin, a pośrednio i budżetu państwa,
- wykorzystane zostaną dla celów podatkowych operaty szacunkowe wartości gruntów sporządzonych dla celów opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, co przyniesie gminom oszczędności w wydatkach, które musiałyby ponieść w przypadku przyjęcia innego sposobu określania wartości gruntów dla celów podatkowych. Pozwoli to również na wykorzystanie na tym etapie reformy wiedzy i doświadczenia rzeczoznawców majątkowych, co winno spowodować ograniczenie ewentualnych skarg i odwołań.

Grzegorz Gerard Nowecki jest dyrektorem Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru Ministerstwa Finansów.



Kolega Tadeusz Korzekwa znalazł ładną działkę do kupienia w gminie Janów (Jura Krakowsko-Częstochowska)



ZAŁOŻENIA SYSTEMU CERTYFIKACJI RZECZOZNAWCÓW W EUROPIE

Magdalena Kalus

Na ostatniej sesji Europejskiej Organizacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (TEGoVA) w Atenach przedstawiono projekt jednolitego systemu certyfikacji rzeczoznawców. Właściwie chodzi tu nie tyle o certyfikację pojedynczych „wyceniaczy”, ale organów wydających im uprawnienia (tak jak to w Polsce czyni Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast). System ten nadzorowany byłby przez TEGoVA, a krajowe organy/instytucje zajmujące się nadawaniem takich uprawnień, po spełnieniu szeregu kryteriów, otrzymywałyby certyfikat „Approved by TEGoVA” („Zatwierdzone przez TEGoVA”).

Punkt wyjścia

Jednym z fundamentów Unii Europejskiej jest swobodny przepływ pracowników. Wśród nich znajdują się także rzeczoznawcy majątkowi. Na porządku dziennym są wyceny np. nieruchomości belgijskich wykonywane np. przez rzeczoznawcę z Francji, czy wycena przez Brytyjczyka nieruchomości położonych w Hiszpanii. Ponadto, w wielu krajach zachodnich (choć nie tylko, dzieje się tak również i na Ukrainie) istnieje kilka instytucji wydających różnorakie certyfikaty dla rzeczoznawców.

TEGoVA, jako organizacja starająca się koordynować rozwój zawodu w Europie, uznała, że w takiej sytuacji należy doprowadzić do jednolitego systemu wydawania uprawnień. Należy dodać, iż działania te idą w parze z zaleceniami Komisji Europejskiej, która wskazała na potrzebę ujednoczenia systemów akredytacji nie tylko w skali poszczególnych krajów, ale i w skali międzynarodowej.

W tej sytuacji TEGoVA powołała specjalny zespół pod przewodnictwem Raymonda Trotza z Niemiec, który miał przygotować strategię działania. Spośród trzech przedstawionych propozycji Grupa dokonała podczas wiosennej sesji w Maastricht wyboru optymalnego rozwiązania.

Przewiduje ono utworzenie sieci (poprzez krajowe stowarzyszenia rzeczoznawców-członków TEGoVA) tzw. biur akredytacji. Biura te zajmowałyby się badaniem istniejących systemów certyfikacji rzeczoznawców i sprawdzały, czy odpowiadają one normom ustalonym przez TEGoVA. Owe normy to po prostu pewien „przewodnik”, instrukcja, jak powinien przebiegać proces nadawania uprawnień poszczególnym rzeczoznawcom. Chodzi tu np. o wymóg organizowania dwustopniowego egzaminu, przedłożenia sporządzonych wcześniej operatów itd. Jeśli weryfikacja danego systemu przebiegałaby pomyślnie, organ/instytucja nadająca uprawnienia zawodowe uzyskaby godło „Approved by TEGoVA”. Tak

więc to nie pojedynczy rzeczoznawcy otrzymają owe godło, a jedynie instytucje, które zajmują się nadawaniem uprawnień lub uczestniczą w procesie ich nadawania.

Przesłanki i skutki uzyskania oznaczenia „Approved by TEGoVA”

Jeśli powyższe plany wejdą w życie i zostaną przyznane pierwsze dyplomy „Approved by TEGoVA”, to organizacja ta będzie sprawowała ciągły nadzór nad każdym systemem nadawania uprawnień, który został przez Grupę zaaprobowany. Co więcej, uzyskanie takiego godła ma jedynie charakter czasowy, gdyż przyznawane jest ono tylko na okres 5 lat, po upływie których można wystąpić o ponowne przyznanie godła. Z drugiej strony, zapewnia ono kontrolę, czy poszczególne systemy nadawania uprawnień pozwalają na realizację wysokich wymagań certyfikacyjnych wobec rzeczoznawców, co musi być warunkiem promowania ich na rynkach międzynarodowych. Należy także mieć na uwadze, że rzeczoznawcy, którzy uzyskali uprawnienia zawodowe w systemie uznawanym przez tę organizację, będą niewątpliwie w lepszej sytuacji na międzynarodowym rynku wycen aniżeli ci, których system certyfikacji nie odpowiada tym wymogom. Ma to ogromne znaczenie, zwłaszcza dla rzeczoznawców w krajach unijnych, gdyż w związku z koniecznością stworzenia warunków do swobodnego przepływu fachowców w krajach, których organy licencyjne nie uzyskały wspomnianego godła, nie będzie można tworzyć barier dla rzeczoznawców z innych krajów, które takie organy licencyjne posiadają. Nie ulega zatem wątpliwości, że tacy rzeczoznawcy krajowi utracą swe znaczenie w konfrontacji z rzeczoznawcami zagranicznymi.

Uzyskanie omawianego godła wiąże się, niestety, z pewnymi wydatkami. Instytucje ubiegające się o przyznanie certyfikatu „Approved...” będą musiały pokryć wszelkie koszty administracyjne związane z tym procesem, a mianowicie: opłata za zbadanie wniosku wynosi 3000 EURO. Następne 2000 EURO za nadanie godła oraz 1000 EURO rocznie na pokrycie kosztów nadzoru. Niemniej jednak są to wydatki opłacalne, gdyż godło to, wg Raymonda Trotza, „będzie w całej Europie symbolem jakości”. Stanowiąc ma także synonim profesjonalizmu i usług najwyższej jakości.

Póki co, nie podjęto jeszcze żadnych radykalnych działań zmierzających do wprowadzenia w życie tego bezspornie ambitnego projektu. Specjalna komisja powołana do tej sprawy ma dalej badać możliwości zrealizowania planu. O wynikach jej prac dowiemy się w październiku.



Stanowisko rzeczoznawców polskich

Wydaje mi się, że większości polskich rzeczoznawców czytających ten projekt nasunie się od razu kilka pytań:

- Czy w naszych warunkach, kiedy istnieje tylko jeden system nadawania uprawnień, nadawanie mu jakiegoś godła czy dyplomu miałyby sensu? Rzeczoznawca (a raczej kandydat) i tak nie ma wyboru, musi poddać się takiemu, a nie innemu procesowi licencjonowania (który ma zresztą swoje podstawy prawne w ustawie), ale tu należy uwzględnić, że skoro Polska posiada jeden z najwyższej ocenianych w Europie systemów nadawania uprawnień, to czy nie należałoby wzmocnić go o znaczek międzynarodowej jakości?

- Jak przekonać Urząd Mieszkalnictwa, żeby wyłożył 10 000 EURO, aby otrzymać owo „Approved...”, skoro i tak jest monopolistą? Tu jednak znowu istnieje droga wyjścia, skoro czynności wykonawcze w systemie polskim wykonuje PFSRM, to koszty tej akredytacji można by przerzucić na nią.

- Ponieważ i tak wiadomo, że „dyplom” czy też „godło” TEGoVA nie będzie miało szczególnego znaczenia w Polsce, to nie można nie zauważać, że brak takiego godła automatycznie stawiałby krajowych rzeczoznawców na gorszej pozycji wobec kolegów z zagranicy, u których system ten będzie działał.

Czekamy na Państwa uwagi w tej sprawie. Postaramy się włączyć je do dyskusji nad ewentualną realizacją projektu, już na forum TEGoVA. □

ZASADY WYCENY ODSZKODOWAŃ W INWESTYCJACH LINIOWYCH W NIEMCZECH

Roman Wiktor Osypiuk

Zagadnienie wyceny odszkodowań w inwestycjach liniowych w Polsce nie jest dostatecznie rozwiązane w dziedzinach uregulowań prawnych i stosowanych metod określania wartości. Powoduje to wiele konfliktów między inwestorami a właścicielami obciążonych nieruchomości. Brak jest także w środowisku rzeczoznawców majątkowych publikacji i dyskusji na ten temat.

Autor badał, jak problemy te rozwiązywane są w krajach Unii Europejskiej. W niniejszym artykule przedstawiono, na podstawie specjalistycznej literatury^{1,2}, zasady wyceny odszkodowań w inwestycjach liniowych w Niemczech.

Pod pojęciem inwestycji liniowej należy rozumieć budowę sieci przewodów elektrycznych, telekomunikacyjnych, a także ropociągów, rurociągów gazowych, wodnych i kanalizacyjnych (zarówno nadziemnych, jak i podziemnych) wraz z towarzyszącymi obiektami (na przykład słupy, studnie, szafy kablowe).

Podstawy prawne określania wartości odszkodowań w inwestycjach liniowych w Niemczech zawarte są w ustawach o gospodarce energetycznej i liniach telegraficznych oraz w rozporządzeniu o ogólnych warunkach zaopatrzenia w energię klientów taryfowych. Istnieje też bogate orzecznictwo sądów dotyczące tych zagadnień, w szczególności linii elektrycznych napowietrznych. Inwestorami obiektów liniowych są w przeważającej części przedsiębiorstwa, a nie państwo czy jednostki samorządu terytorialnego. Zasady okre-

ślenia odszkodowań uwzględniają jednak fakt, że linie budowane są w interesie ogółu (w celach publicznych).

Odszkodowanie za szkody w uprawach obejmuje szkody bieżące i następcze, które wystąpią w przyszłości. W przypadku gdy budowa prowadzona jest w okresie wegetacji roślin i z powierzchni zajętych pod budowę oraz przeznaczonych na dojazd nie można uzyskać zbioru, określa się wartość utraconego plonu. W przypadku gdy inwestycja przechodzi przez uprawy roślin pastewnych, określa się koszt koniecznego zakupu pasz zastępczych. Odszkodowanie pomniejsza się o koszty, które mogą być zaoszczędzone, na przykład o koszty zbioru. Inwestorzy z reguły przeprowadzają rekultywację gruntów po zakończeniu budowy, ale gdy tak nie jest, oszacowane koszty rekultywacji zwiększają odszkodowanie. Szkody, które wystąpią w latach następnych, wynikające z naruszenia struktury gleby, oceniane są na podstawie porównań z powierzchniami nie dotkniętymi szkodą i rekompensowane corocznie. Przy niewielkich szkodach następczych, jak również przy dających się przewidzieć stratach przyszłych, określane jest jednorazowe odszkodowanie ryczałtowe. Szkody w polu występujące na skutek późniejszych prac związanych z konserwacją i naprawą sieci, rekompensowane są na takich samych zasadach.

Odszkodowanie za lokalizację słupów wchodzi w rachubę tylko wtedy, jeżeli są to słupy linii wysokiego napięcia lub linii nie spełniającej zadań sieci lokalnej. Odbiorcy prądu mu-



szą zaakceptować lokalizację i budowę linii przyłączeniowej bez odszkodowania. Wyjątkiem od tej zasady jest sytuacja, kiedy zajęcie gruntu obciąża jego właściciela bardziej niż jest to niezbędne do przyłączenia do sieci. Aby otrzymać odszkodowanie, właściciel musi udowodnić obciążenie nieruchomości „ponad miarę”.

Odszkodowanie za lokalizację słupów uwzględnia następujące szkody i koszty odnoszące się do jednego roku:

- strata plonów na skutek utraty powierzchni z powodu lokalizacji słupów i konieczności zachowania bezpiecznej odległości od słupa przy pracach polowych,
- zmniejszenie plonów w okolicy słupa na skutek wielokrotnego przejeżdżania i niedokładności w pracach polowych,
- koszty dodatkowego czasu pracy (ludzi i maszyn),
- koszty zwalczania chwastów na nie uprawianej powierzchni.

Odszkodowanie liczone jest jako skapitalizowana wartość powyższych strat i kosztów.

Zakłady energetyczne, które są właścicielami sieci elektrycznych, zawierają umowy dotyczące odszkodowań z organizacjami rolników. Umowy te oparte są częściowo na badaniach empirycznych strat. Wysokość odszkodowania „za słupy” zależy od ich wysokości i umiejscowienia, a także od liczby słupów na nieruchomości. Za drugi słup dodatkowe odszkodowanie wynosi 10% wartości odszkodowania za pierwszy słup, a za trzeci słup dodatek wynosi 20% itd. Odszkodowanie uwzględnia także rodzaj i poziom uprawy.

Poza odszkodowaniem wynikającym ze strat w wykorzystaniu gruntu określa się odszkodowanie za zmniejszenie wartości rynkowej obciążonego gruntu lub całego gospodarstwa. Odszkodowanie to przysługuje tylko wtedy, gdy linie służą zaopatrzeniu ponadlokalnemu i prawo do budowy i eksploatacji linii jest wpisane do księgi wieczystej jako służebność osobista. Ten składnik odszkodowania odpowiada zmniejszeniu wartości pasa ochronnego gruntu pod linią, a w wyjątkowych przypadkach zmniejszeniu wartości graniczących gruntów lub całego gospodarstwa. Przyczyną zmniejszenia wartości jest utrudnienie przeprowadzania zabiegów agrotechnicznych, na przykład agrolotniczych czy deszczowania, a także inne ograniczenia.

Zasady określania odszkodowań za zmniejszenie wartości rynkowej pasa gruntu na skutek budowy linii zostały określone przez orzecznictwo sądów. Do 1963 roku właściciele gruntów w Niemczech otrzymywali tylko niewielką opłatę uznaniową. Wyrok Trybunału Federalnego z roku 1963 zmienił tę praktykę. Od tego czasu stosowano zasadę 20% zmniejszenia wartości rynkowej. W latach siedemdziesiątych stopa ta spadła do 10–13%, co było głównie spowodowane znacznym wzrostem cen gruntów. Obecnie zakłady energetyczne zawierają z organizacjami rolników umowy, w których preferowane jest kwotowe określenie zmniejszenia wartości 1 m² gruntu. Dla gruntów o niskiej wartości rynkowej zmniejszenie wartości wynosi 20%, a w przypadku wzrostu wartości rynkowej stopa ta spada do 10%. Szerokość pasa ochron-

nego określa się na podstawie rzutu drgań przewodów między słupami. Gdy grunt jest dzierżawiony, odszkodowanie za szkody wyrządzone w polu przysługuje dzierżawcy. Odszkodowanie za lokalizację słupów przyznawane jest właścicielowi gruntu. Powinien on jednak przyznać dzierżawcy odpowiedni rabat w czynszu dzierżawnym. Umowy określające wartość odszkodowania mogą zawierać dodatkowe klauzule dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów w przyszłości. Zgodnie z nimi, w przypadku zmiany przeznaczenia gruntu w pewnym okresie (5 do 8 lat), przyznawane jest dodatkowe odszkodowanie związane ze spadkiem wartości gruntu wskutek przebiegającej nad nieruchomością linii przewodów. Dotyczy to przede wszystkim zmiany przeznaczenia gruntu z rolnego na budowlany.

W przypadku podziemnych sieci odszkodowania szacowane są na podobnych zasadach. Odszkodowania nie są wypłacane, gdy linie służą zaopatrzeniu miejscowemu. Po zakończeniu prac budowlanych na trasie linii występują straty następcze. Oszacowanie tych strat może nastąpić przez porównanie z powierzchniami nie dotkniętymi szkodą. W praktyce wypłaca się kilkuletnie odszkodowanie lub jednokrotne odszkodowanie zryczałtowane. Najważniejszym odszkodowaniem jest odszkodowanie za zmniejszenie wartości rynkowej dotkniętej szkodą powierzchni pasa ochronnego. Przy przewodach gazowych ma on zwykle szerokość 10 m. W tym przypadku, tak jak przy sieciach elektrycznych, stosuje się kwotowe lub procentowe zmniejszenie wartości. Stawki są różne w zależności od regionu Niemiec. W umowach mogą być zawarte klauzule dodatkowe dotyczące terenów pod zabudowę lub bogactw naturalnych. Warunkiem udzielenia odszkodowania za zmniejszenie wartości jest wpisanie służebności osobistej do księgi wieczystej.

Podsumowanie

Zasady wyceny odszkodowań w inwestycjach liniowych w Niemczech wynikają z odnośnych federalnych ustaw i orzecznictwa sądów. Zasadniczo, odszkodowania przyznawane są zawsze, z wyjątkiem sytuacji, gdy sieć służy nieruchomości, czyli w przypadku linii o charakterze lokalnym.

W skład odszkodowania wchodzi wartość utraconych plonów z uwzględnieniem strat przyszłych i ewentualnych nakładów na rekultywację. W przypadku słupów odszkodowanie liczone jest jako skapitalizowana wartość strat i kosztów, które wiążą się z istnieniem słupa na nieruchomości. Odszkodowanie zawiera także składnik równy utraconej wartości rynkowej pasa ochronnego gruntu, co odpowiada wynagrodzeniu za ustanowioną służebność. □

Przypisy

- 1 Köhne M.: *Landwirtschaftliche Taxationslehre. Hamburg und Berlin 1993.*
- 2 Aust M., Jacobs R.: *Die Enteignungsentschädigung. Berlin–New York 1997.*



EFEKT MOTYLA

Ewa Wojciul

Matematyk Ian Malcolm, jeden z bohaterów „Parku Jurajskiego”, opisuje tzw. efekt motyla. Zachodzi on wtedy, gdy błahy z pozoru czynnik (trzepot motyli skrzydełek w Kalifornii) wywołuje nieproporcjonalnie wielki efekt w nieoczekiwanym miejscu (np. huragan w Tokio).

W naszym ciekawym zawodzie (czy Państwo dostrzegają związek ze starym, chińskim przekleństwem: „Obyś żył w ciekawych czasach”?) nie musimy odwiedzać tak egzotycznych rejonów.

Problem ujawnił mi się przy okazji wyceny bardzo standardowej. Klientka postanowiła podzielić duże gospodarstwo rolne na mniejsze działki, które zamierzała podarować swoim dzieciom. W jej gminie wyznaczono trzydziestoprocentową opłatę adiacencką od wzrostu wartości gruntu na skutek podziału. Działkę wydzieloną pod drogę gmina miała przejąć za odszkodowaniem. Zamówiony u mnie operat dotyczył więc trzech sum. Nazwijmy je: W_1 , W_2 i W_3 , gdzie:

W_1 – wartość gruntu przed podziałem,
 W_2 – wartość gruntu po podziale,
 W_3 – wartość gruntu wydzielonego pod drogę.

Na tej podstawie miało nastąpić rozliczenie między gminą a właścicielką, czyli pani ta winna była zapłacić gminie sumę równą $0,3 \cdot (W_2 - W_1)$, zaś gmina jej sumę W_3 . W podobnych przypadkach sprowadzało się to do wpłacenia przez jedną ze stron różnicy tych wartości.

Ta sprawa oczywiście zupełnie mnie nie dotyczyła. Ja miałam wyznaczyć W_1 , W_2 , W_3 i nic więcej.

Nieruchomość znajdowała się w miejscowości, która przylegała do drugiej, bliźniaczej jak połówka przekrojonego bochenka chleba. Sytuacja obu wsi też była bliźniacza: ta sama wielkość, ta sama gmina, ta sama struktura zatrudnienia, podobnie ożywiony rynek gruntów budowlanych przy bardzo zbliżonych cenach. Transakcji dużych nieruchomości

rolnych było mniej: cztery w jednej, dwie w drugiej wiosce.

Po namyśle potraktowałam teren obu miejscowości jako jednolity rynek lokalny, biorąc pod uwagę wszystkie sześć transakcji. Przyznaję się jednak, że nie podeszłam do problemu ze szczególną atencją, skoro różnica wartości jednostkowej wynikająca z uwzględnienia o dwa akty notarialne więcej wynosiła 5%. Oby tak zawsze – myślałam – mieć pięcioprocentowe wątpliwości, to życie rzeczoznawcy byłoby usłane różami.

Skończyłam pracę, wyczelowałam język i formę. I wtedy zły duch rzeczoznawców (pewnie ma na imię Chorobliwa Ciekawość) podkusił mnie. Postanowiłam sprawdzić finansowe skutki operatu, a więc obliczyć wartość bezwzględną różnicy: $0,3 \cdot (W_2 - W_1) - W_3$.

Otrzymałam sumę 200 zł (słownie: dwieście złotych). Było to niepokojące. Rozliczenia tego typu to zwykle co najmniej tysiące złotych, a często i wyższe rzędy wielkości. Ta zaś suma leżała tak blisko zera, że intrygowała. Zasyмуляwałam więc wyceny przy wahaniami oszacowanej wartości jednostkowej gruntu rolnego właśnie o 5%, tj. 2,5% w górę i 2,5% w dół.

W pierwszym przypadku gmina wypłaciłaby mojej klientce dwadzieścia tysięcy złotych, w drugim podobna suma wpłynęłaby od właścicielki gruntu do kasy gminnej.

Powiedzmy, że dla gminy suma dwudziestu tysięcy nie jest ogromna, ale już należy ją uznać za znaczącą. Dla właścicielki gruntu różnica między wariantami była kolosalna.

Problem stworzyły: wielkość nieruchomości, proporcje między powierzchniami gruntów rolnych i budowlanych oraz między ich cenami, ponadto zaś fakt, iż drogę wytyczono przez tereny najdroższe. Opłata adiacencka i odszkodowanie prawie się zrównały.

Suma rozliczeniowa była oczywiście funkcją liniową ceny gruntu rolnego, ale w tym konkretnym przypadku operowałam w pobliżu miejsca zerowego tej funkcji. Jeśli w dodatku prosta będąca wykresem tej funkcji ma – mówiąc po szkolnemu – duży współczynnik kierunkowy, czyli jest bardzo „stroma”, nieznaczne zmiany argumentu spowodują ogromne zmiany wartości.

Gdybym pominęła jedną, jedyną transakcję z rozpatrywanych, zmieniając cenę o zaledwie parę procent, wartość końcowego rozliczenia między podmiotami wzrosłaby stukrotnie.

Można by, oczywiście, przestrzec przed zbytnią ciekawością, ale... znajdziemy rzeczoznawcę, który nie byłby nadmiernie ciekawy. To po prostu obciążenie zawodowe.

Można by też doradzić wycenianie bez emocji i nieprzejmowanie się skutkami, ale to też niewykonalne. Nikt nie funkcjonuje jak komputer.

Przyznam się, że nie potrafię sformułować gotowych wniosków. Los pozwolił mi zetknąć się z efektem motyla, nie zmuszając do wielkich rozterek. Mój operat niósł łagodne skutki społeczne, zadowalał w jakiś sposób obie strony i jedynie skłonił mnie do dodatkowych rozważań.

W dziedzinie wyceny nie da się uniknąć błędów dopuszczalnych. Myślę, że ten sam rzeczoznawca, rozwiązując jakiś problem powtórnie, gdyby odebrano mu pamięć poprzedniego operatu, otrzymałby wynik nieco inny. Bo taka jest natura procesu szacowania i rynku, pomijając już problemy behawioryzmu.

Ale nasza praca niemal zawsze nie sie dla kogoś skutki finansowe. Taki zawód. I objawiający się czasem efekt motyla jest denerwujący.

Nie wiem, jak sobie radzić z tym problemem poza trywialną starannością pracy. A ona i tak była oczywista od początku.

Z ŻYCIA FEDERACJI

Maria Rymarowicz

12 lipca Prezydent Andrzej Kalus spotkał się z Prezydentem Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości prof. Andrzejem Hopferem (na jego prośbę). W rozmowach uczestniczył przewodniczący Komisji Rewizyjnej PFSRM Waław Baranowski. Kolejne spotkanie, tym razem Zarządów Federacji i PSRWN w pełnym składzie, odbyło się w dniu **9 września** w Warszawie. Zarząd PSRWN przedstawił propozycje zmian w statucie Federacji, a także wyraził zaniepokojenie wolnym tempem dochodzenia do samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, organizacją szkoleń przez Federację i pogarszającym się, jego zdaniem, wizerunkiem rzeczoznawcy majątkowego i rangą tego zawodu.

2 lipca zakończyła się we Lwowie konferencja „Taksacja architektonicznych i historycznych zabytków”, zorganizowana przez Ukraińskie Stowarzyszenie Taksatorów (UST). Uczestniczyło w niej ok. 70 rzeczoznawców z różnych regionów Ukrainy, a także reprezentanci z Polski. Rzecznawcy ukraińscy chcą rozwijać kontakty z polskimi rzeczoznawcami i to nie tylko w zakresie wymiany doświadczeń wyceny zabytków, ale także innego rodzaju nieruchomości. Są zainteresowani polskimi standardami i także w tej dziedzinie chcieliby nawiązać współpracę z Federacją.

VIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych odbędzie się w dniach **14–16 października** w Łodzi pod hasłem „Rzecznawca majątkowy jako doradca inwestycyjny na rynku nieruchomości”. Organizatorami Konferencji są Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych oraz Federacja.

Obrady toczyć się będą w sali obrad Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej, zainaugurowane w odnowionym teatrze miejskim i uświetnione spektaklem, zaś spotkanie towarzyskie urządzone zostanie w zabytkowych salach Pałacu Poznańskich. W Konferencji weźmie udział ponad 300 osób.

W 2000 roku odbędzie się kolejna, dziewiąta Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, organizowana przez Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Toruniu, przy udziale Federacji. Organizatorzy zapraszają do udziału w konkursie na tematykę konferencji toruńskiej. Najtrafniejsza propozycja zostanie nagrodzona bezpłatnym uczestnictwem w tej imprezie. Czekamy na zgłoszenia!

Rada Krajowa Federacji zbiera się na dwudniowe posiedzenie w dniach **13–14 października**.

Informujemy ponownie, iż w wyniku podpisanego 15 kwietnia br. porozumienia pomiędzy Centralą PZU SA a Federacją w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywil-

nej Rzecznawców Majątkowych zrodziła się możliwość pośredniczenia sfederowanych 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 wynegocjowanych umów 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.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Sławomir Najnigier przekazał na ręce Przewodniczącego Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Waława Baranowskiego pierwszych 26 wniosków o przeprowadzenie przez Komisję postępowań wyjaśniających w stosunku do rzeczoznawców majątkowych, na działalność których wpłynęły skargi do UMiRM.

Trwa nadal akcja wyrabiania jednolitych pieczętek rzeczoznawców majątkowych. Do dzisiaj Stowarzyszenia zamówiły 2011 pieczętek. Oznacza to, że nadal około 1200 rzeczoznawców posługuje się pieczęciami niezgodnymi ze Standardami Zawodowymi.

Zarząd Federacji wystosował pisma dotyczące spraw dużej wagi dla środowiska, a mianowicie:

- do Prezesa GUS Tadeusza Toczyńskiego z prośbą o udzielenie informacji w sprawie terminu publikacji wskaźników zmian cen nieruchomości, które zgodnie z przepisem art. 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741 z późn. zm.) mają być ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

W piśmie wyrażono zaniepokojenie środowiska rzeczoznawców majątkowych problemem dostępu do wiarygodnych baz danych o nieruchomościach przez rzeczoznawców majątkowych, podkreślając, że dostęp ten warunkuje możliwość prawidłowego odwzorowania rynku nieruchomości w wykonywanych przez nich operatach szacunkowych, a tym samym możliwości określenia rzeczywistych wartości rynkowych nieruchomości;



- do Podsekretarza Stanu MSWiA Marka Naglewskiego z prośbą o umożliwienie rzeczoznawcom majątkowym bezpośredniego nieodpłatnego dostępu do bazy danych ewidencji gruntów i budynków. Obecnie organy prowadzące ewidencję gruntów i budynków stosują zasadę odpłatności przy udostępnianiu rzeczoznawcom majątkowym informacji zawartych w operatach ewidencyjnych. Stan taki powoduje znaczne utrudnienie w dostępie do danych o nieruchomościach zawartych w operatach ewidencyjnych i jest sprzeczny z regulacją zawartą w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczącą zasad udostępniania rzeczoznawcom majątkowym danych o nieruchomościach przez właściwe organy oraz sądy. W piśmie argumentowano, iż zgodnie z przepisem art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wykorzystywane w operacie szacunkowym dane o nieruchomościach mogą mieć formę wypisów i wyrysów poświadczonych przez rzeczoznawców majątkowych. Ponieważ dokumenty takie powstają bez angażowania pracowników organów prowadzących ewidencję gruntów i budynków i z tego względu do tego rodzaju wyrysów i wypisów nie powinien mieć zastosowania przepis art. 24 ust. 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne w części dotyczącej odpłatności za sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych wypisy i wyrisy z operatu ewidencyjnego.

Przedstawiciele środowiska rzeczoznawców majątkowych w licznych wystąpieniach do Zarządu Federacji postulują konieczność zmiany stosowanej praktyki w sposobie udostępniania rzeczoznawcom majątkowym danych zawartych w operatach ewidencyjnych i są przekonani o słuszności przedstawionej wyżej interpretacji przepisów obu wymienionych ustaw, tym bardziej że przepis art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada na rzeczoznawców majątkowych obowiązek przekazywania nieodpłatnie organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z wykonywanych przez siebie operatów szacunkowych zawierających opisy nieruchomości oraz ich wartości.

☞ Egzamin państwowy dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych (sesja I) odbędzie się w dniach 28–29 października (etap I i II) i 12–13 listopada (etap III). Będzie dwóch organizatorów technicznych: Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Warszawie oraz Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Informacji na ten temat udziela biuro Federacji.

Podajemy wstępny harmonogram egzaminów do połowy 2000 r.:

Sesja II (listopad–grudzień 1999)	Etap I 25–26 listopada Etap II 26 listopada Etap III 10–11 grudnia
Sesja III (styczeń–luty 2000)	Etap I 27–28 stycznia Etap II 29 stycznia Etap III 11–12 lutego

Sesja IV (luty–marzec 2000)	Etap I 24–25 lutego Etap II 26 lutego Etap III 10–11 marca
Sesja V (luty–marzec 2000)	Etap I 24–25 lutego Etap II 26 lutego Etap III 10–11 marca
Sesja VI (marzec–kwiecień 2000)	Etap I 23–24 marca Etap II 25 marca Etap III 7–8 kwietnia
Sesja VII (maj–czerwiec 2000)	Etap I 26–27 maja Etap II 27 maja Etap III 9–10 czerwca
Sesja VIII (czerwiec–lipiec 2000)	Etap I 30 czerwca–1 lipca Etap II 1 lipca Etap III 14–15 lipca 2000

☞ Trwają konsultacje nad aktualizacją niektórych Standardów Zawodowych. Zespół prawnolegisłacyjny oraz ds. standardów zawodowych i etyki PFSRM zamierza przedstawić Radzie Krajowej Federacji do uchwalenia projekty następujących Standardów:

- Zasady stosowania standardów zawodowych I.1
- Rzeczoznawca majątkowy II.1
- Zasady sporządzania operatu szacunkowego VII.1
- Aktualizacja, opiniowanie, lub weryfikacja wyceny VII.2

Jednocześnie prowadzone są prace nad dalszymi standardami, na temat: wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia kosztowego, zasad ustalania zużycia nieruchomości, wyceny nieruchomości pod autostrady (nowelizacja), wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wycena nieruchomości zlokalizowanych na złożach kopalin eksploatowanych metodą odkrywkową, wyceny nieruchomości gruntowych zajętych pod urządzenia elektryczne.

☞ W ramach prowadzonych prac nad aktualizacją Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM, Zespół prawnolegisłacyjny, standardów zawodowych i etyki Federacji przyjął i skierował do dalszego zaopiniowania przez sfederowane stowarzyszenia projekt znowelizowanego Kodeksu Etyki Rzeczoznawców Majątkowych. Po przeanalizowaniu uwag wniesionych przez stowarzyszenia projekt będzie przedmiotem obrad najbliższej Rady Krajowej.

☞ W wyniku porozumienia pomiędzy Bankiem Austria Creditanstalt Poland SA a PFSRM większość sfederowanych stowarzyszeń nawiązała bezpośrednią współpracę na swoim terenie z oddziałami banku.

☞ **6 września** pracownicy biur stowarzyszeń i biura Federacji uczestniczyli w szkoleniu „Ja i sekretariat” zorganizowanym w Banku Austria Creditanstalt Poland SA w Warsza-



wie. Szkolenie prowadziła w wysoce profesjonalny sposób Anna Sidorowicz, asystent członka zarządu Banku Austria Creditanstalt Poland SA. Słuchacze otrzymali ciekawe materiały szkoleniowe, a także opracowaną przez biuro Federacji szczegółową aktualną informację o Federacji, która stanowiła bazę do ćwiczeń praktycznych w trakcie szkolenia.

Celem tego szkolenia było zapoznanie się z najnowocześniejszymi standardami prowadzenia sekretariatów, które mogłyby zostać wykorzystane w bieżącym prowadzeniu biur stowarzyszeń dla doskonalszej obsługi członków, jak i w budowaniu pozytywnego wizerunku zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Jedynie 8 stowarzyszeń delegowało na to szkolenie swoich przedstawicieli.

W dniach **22-24 września** z inicjatywy Zarządu Federacji oraz Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych odbył się w Kołobrzegu ogólnopolski przegląd systemów tworzenia lokalnych baz danych o cenach transakcyjnych nieruchomości, tworzonych za pomocą oprogramowania komputerowego. Tworzenie i prowadzenie baz danych o cenach transakcyjnych nieruchomości jest nakazem chwili. Bieżące korzystanie z tego rodzaju baz uwiarygadnić może bardziej czynności rzeczoznawców w oczach banków, jak i organów Ministerstwa Finansów, nie mówiąc o bieżącej praktyce rzeczoznawców majątkowych. Wiąże się to także z działaniami na rzecz promowania rzeczoznawców np. dla określania wartości bankowo-hipotecznej czy też powszechnej taksacji nieruchomości.

W dniach **23-25 września** odbyła się w Kaliszu VIII Krajowa Konferencja Naukowo-Techniczna z cyklu Kataster Nieruchomości na temat „Od ewidencji gruntów do katastru nieruchomości”. Konferencję zorganizowali: Stowarzyszenie Geodetów Polskich – Główna Komisja ds. Katastru Nieruchomości, Zarząd Oddziału SGP w Kaliszu i Kaliskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych.

Aktualna stawka minimalna roboczogodziny bezpośredniej rzeczoznawcy majątkowego określona na podstawie zasad przyjętych przez Radę Krajową Federacji wynosi 37,34 zł.

Przypominamy, iż w Standardzie Zawodowym nr II 5.3 i 5.4 (obowiązującym od 7.03.98) zapisano, że rzeczoznawca majątkowy nie może oferować swoich usług poniżej ustalonych przez Federację stawek minimalnych, pod rygorem kar dyscyplinarnych stosowanych w swoim stowarzyszeniu.

Federacja pragnie zwrócić uwagę, że standardy zawodowe, w świetle Ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązują wszystkich rzeczoznawców majątkowych, również nie będących członkami Stowarzyszeń. Aby przeciwdziałać dumpingowi cenowemu prowadzącemu do obniżania jakości operatów szacunkowych i spadkowi rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego, Rada Krajowa Federacji na posiedzeniu w kwietniu br. powołała zespół do opracowania zasad ustalania wynagrodzenia rzeczoznawców majątkowych za

sporządzanie operatów szacunkowych najczęściej występujących nieruchomości.

Postępują procesy integracyjne w organizacjach Stowarzyszeń. I tak: Zamojskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych podjęło uchwałę o likwidacji i przejściu członków do Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych w Lublinie, zaś Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Tarnobrzegu podjęło uchwałę o likwidacji i wyrejestrowaniu ich organizacji, natomiast byli członkowie tego stowarzyszenia zasilili częściowo Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości w Rzeszowie i częściowo Regionalne Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Lublinie.

Nastąpiła zmiana na stanowisku przewodniczącej Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych w Lublinie. Beatę Szykulską zastąpiła p. Jadwiga Zielińska. Pani Jadwidze Zielińskiej gratulujemy wyboru. Żegnamy ustępującą Beatę Szykulską i serdecznie dziękujemy za dotychczasową współpracę.

Federacja otrzymała do zaopiniowania projekt rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zmieniającego rozporządzenie w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz.U. nr 22, poz. 209). Projekt ten opracowany przez Departament Budownictwa, Architektury, Geodezji i Kartografii MSWiA przewiduje obowiązek stosowania Polskiej Normy PN-ISO:1997 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w całości, zamiast dotychczasowego jej obowiązywania tylko w zakresie p.5.2.2 normy PN-ISO.

Lista dyskusyjna na stronie www Federacji działa w kręgu 35 osób. Zapraszamy kolejnych rzeczoznawców majątkowych – entuzjastów nowoczesnych form wymiany poglądów przy wykorzystaniu internetu. Wejdź na stronę [www.pfva.com.pl/lista dyskusyjna](http://www.pfva.com.pl/lista_dyskusyjna) i przeczytaj instrukcję.

Recenzenci „Rzecznicy Majątkowego”

Redakcja kwartalnika uzyskała zgodę grona wybitnych specjalistów z zakresu wyceny nieruchomości na ich udział w zespole stałych recenzentów wszystkich tekstów fachowych, jakie są zgłaszane do publikacji w naszym periodyku. Podajemy poniżej pełną listę recenzentów – profesorów (wg porządku alfabetycznego):

Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Stanisława Kalus, Stanisław Kasiewicz, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więckowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Mirosław Żak.



„EUROWAZA '99” Kraków, 17–19 czerwca 1999 roku

Adam Eliasiewicz

II Międzynarodowe Warsztaty Wyceny Nieruchomości Zabytkowych

W cyklu „biennale”, a więc z dwuletnią częstotliwością, spotkali się już po raz drugi, nomen omen w drugiej dekadzie czerwca w Krakowie na międzynarodowej konferencji rzeczoznawcy majątkowi specjalizujący się w wycenie nieruchomości szczególnych, jakimi są bez wątpienia nieruchomości o charakterze zabytkowym. Podobnie jak poprzednio, konferencję zorganizowała Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych wspólnie z Małopolskim Stowarzyszeniem Rzeczników Majątkowych w Krakowie, zaś patronat nad jej organizacją objął Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Podobnie jak w roku 1997¹, zasadniczym miejscem obrad było sprawdzone już organizacyjnie Centrum Kultury Japońskiej „MANGHA”, doskonale zlokalizowane – jak przystało na problematykę warsztatów – vis-à-vis Wzgórza Wawelskiego. Tak więc kontrast współczesnej architektury jednego z największych twórców światowej architektury Arata Izosaki z historycznymi perełkami polskich zabytków, skupionymi wokół Wawelu. Sprzyjający obradom klimat w tych gorących czerwcowych dniach² wspomagała sprawnie działająca w obiekcie klimatyzacja, co w naszych polskich warunkach jest jeszcze ciągle ewenementem. Podobnie jak w czasie pierwszego spotkania „rzeczoznawców zabytkowych”, udział w konferencji wzięli koledzy z zagranicy: Anglii, Francji, Litwy, Rumunii i Ukrainy.

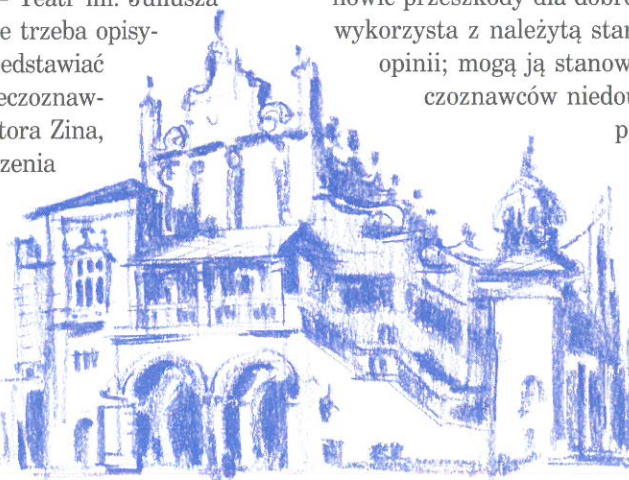
I wreszcie, podobnie jak poprzednio, obradom towarzyszyły integralnie warsztaty problemowe wyceny świadomie wybranych obiektów zabytkowych, których, jak na razie, w Krakowie nie brakuje. Nowości było również kilka. Przede wszystkim miejsce otwarcia warsztatów – Teatr im. Juliusza Słowackiego, którego świetności nie trzeba opisywać. Podobnie jak nie trzeba przedstawiać osoby inauguracyjnej spotkanie rzeczoznawców majątkowych – profesora Wiktora Zina, którego udało się namówić do połączenia wygłaszanego z wrodzoną mu swadą wykładu inauguracyjnego, traktującego o architekturze nie zawsze nam sprzyjających Habsburgów, z jego arcydziełami wykonywanymi „piórkiem i węglem” oglądanymi na telebimie. Otwarcie konferencji stało się także okazją do uroczystego za-

kończenia I edycji Studium Podyplomowego w zakresie wyceny nieruchomości zabytkowych, zorganizowanego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych oraz Instytut Historii Architektury i Konserwacji Zabytków Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej.

Jego pierwszym 31 absolwentom³ – koleżankom i kolegom rzeczoznawcom majątkowym z całej Polski – dyplomy ukończenia nauk wręczył sam Profesor Wiktor Zin, zaś uczestnicy zapowiedzieli, że spotykać będą się nadal, co dobrze świadczy o powoli kształtującej się wąskiej grupie rzeczoznawców-specjalistów od wyceny nieruchomości zabytkowych. A potem już w innej, wspomnianej na wstępie scenerii rozpoczęły się obrady konferencji. Zainaugurowało je wystąpienie Pana Petera Champkessa, Prezydenta TEGoVA (Europejskiej Grupy Rzeczników Majątkowych), który argumentował o rosnącej potrzebie standaryzacji wyceny nieruchomości.

Szkoda, że jego słów nie słyszeli ci wszyscy sceptycy, którzy są wśród nas, a którzy w sposób krytyczny odnoszą się do naszych polskich standardów zawodowych, zarzucając im między innymi „ograniczenie swobody warsztatowej” w wykonywaniu zawodu. Standardy zawodowe, a szczególnie te dotyczące trudnej sztuki wyceny nieruchomości specyficznych w swoim charakterze, są niezbędne, czy się to komuś podoba czy też nie. Służą one bynajmniej nie ograniczaniu swobody rzeczoznawcom majątkowym, bo tego czynić nie mogą (skoro ustawodawca jednoznacznie określił miejsce i rolę, a i prawa, i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego w wycenie nieruchomości). Odgrywają one jedynie rolę stimulatora porządkującego i systematyzującego pewien zbiór minimum warsztatowego, którego jego twórcy oczekują od ogółu środowiska. Standardy zawodowe nigdy nie będą stanowić przeszkody dla dobrego praktyka-rzeczoznawcy, on je wykorzysta z należytą starannością dla podbudowy swoich opinii; mogą ją stanowić (i pewnie stanowią!?) dla rzeczoznawców niedouczonej, najczęściej teoretyków przyuczonych li tylko do zawodu,

którym już tylko ich przeczytanie, nie mówiąc o zrozumieniu istoty, sprawia nie lada trudność. Do tej grupy nieruchomości o koniecznej standaryzacji wyceny, nieruchomości o szczególnym charakterze, Prezydent TEGoVA zaliczył również nieruchomości zabytkowe.





Warto przypomnieć, że nasz polski standard dotyczący wyceny nieruchomości zabytkowych jest pierwszym i jak dotąd jedynym standardem zawodowym opracowanym w tym zakresie rzeczowym w całym europejskim (i nie tylko) ruchu zawodowym rzeczoznawstwa majątkowego. Możemy się więc raczej szczeniść tym faktem, aniżeli martwić, że wiąże on nam ręce.

Kolejnym i chyba najciekawszym prezydentem konferencji z uwagi na niebywałą osobowość i duże osobiste doświadczenia w wycenie nieruchomości zabytkowych był David Tomback – główny doradca w zakresie nieruchomości należących do Angielskiego Dziedzictwa Kulturowego. Przedstawione przez niego sugestywnie przykłady wyceny obiektów zabytkowych w Wielkiej Brytanii trafiły chyba do przekonania uczestników konferencji. Doświadczenia francuskie w zakresie wyceny nieruchomości zabytkowych przedstawił zebrałym Philippe Malaquin, profesor wyceny nieruchomości na paryskiej Sorbonie, postać znana w europejskim środowisku rzeczoznawców majątkowych.

Wprowadzenie nowych pojęciowo wartości nieruchomości, chyba nie uzasadnione docelowo, lecz konieczne w okresie przejściowym trwających transformacji, stanowiło podstawę do opracowania prezentowanego skróto z konieczności w trakcie wystąpienia metodologicznego usystematyzowania pojęć związanych z wyceną nieruchomości zabytkowych. Jak sądzę, byłoby dobrze, aby ten obszerny tekst został opublikowany na łamach naszego kwartalnika w jego kolejnych numerach jako materiał otwierający szeroką dyskusję na tematy czysto warsztatowe wyceny nieruchomości, nie tylko zresztą zabytkowych. Zajęcia warsztatowe zorganizowano w pięciu grupach problemowych. Trzy z nich obejmowały swoim zasięgiem obszar krakowskiego Kazimierza, a ściślej jego faktyczne centrum – Plac Nowy. Dwa warsztaty prowadzone przez Davida Tombacka i Lecha Tarnawskiego dotyczyły wyceny tej samej nieruchomości, zabudowanej charakterystycznym obiektem dawnej żydowskiej jatki rytualnej, zajmującej po dziś dzień centralne miejsce na tym placu. Obaj prowadzący i modulujący niejako dyskusję na temat optymalnej wartości wycenianej nieruchomości skupili się na ważnym zagadnieniu, jakim, ich zdaniem, jest wzajemne pogodzenie nakazów i wymagań konserwatorskich w odniesieniu do objętej ochroną nieruchomości, przy jednoczesnym uzyskaniu największych korzyści ekonomicznych ze sposobu aranżacji i jej zagospodarowania. Innymi słowy, zasada najlepszego i najefektywniejszego zagospodarowania w warunkach dozwolonych prawnie. Trzeci „kazimierzowski” warsztat obejmował obiekt mieszkalny, zlokalizowany również w pierzei wspomnianego placu, który zgodnie ze stanem aktualnym podlega ciągłym przeobrażeniom przestrzennym i funkcjonalnym.

Prowadzący ten warsztat, a piszący te słowa, opracował pięciowariantowy scenariusz warsztatu wyceny skupiony wokół pięciu różnych właścicieli rzeczowej nieruchomości, realizujących w różny sposób swoje potrzeby i cele. Wariantowość założeń wyjściowych powodowała, rzecz jasna, diametralnie różne rezultaty końcowe wartości rynkowej ocenianej nieruchomości.

Przed nieco innym i chyba trudniejszym zadaniem stanęli prowadzący i uczestniczący w dwóch grupach warsztatowych wyceniających zabytkowy, aczkolwiek zdewastowany obiekt Fortu św. Benedykta na krakowskich Krzemionkach. Alek Kiziniwicz i Zdzisław Biczkowski przygotowali dwa odmienne scenariusze wyceny tego samego obiektu. Różne spojrzenia prowadzących grupy warsztatowe na ten sam wyceniany obiekt spowodowały różne wyniki końcowe; pojawiła się nawet wartość ujemna wycenianej nieruchomości, gorąco dyskutowana później podczas podsumowania części warsztatowej.

Pisane jeszcze na gorąco uwagi i pierwsze wnioski z tej części konferencji wskazują na potrzebę kontynuacji takiej roboczej formy spotkań rzeczoznawców majątkowych. Stanowią one bowiem naturalną formę wymiany doświadczeń, a bezpośrednie uczestnictwo w kreowaniu sposobu wyceny pozwala na natychmiastową korektę niekiedy błędnie zastosowanych założeń czy wręcz procedur.

Jak przystało na konferencję odbywającą się w Krakowie nie zabrakło też i atrakcji. Organizatorzy wywieźli nas pod Kraków i zorganizowali niespodziewany uroczysty bankiet pod ziemią w atrakcyjnych wnętrzach wielkiej kopalni soli. Były uroczyste toasty, tańce, dobra strawa i alkohole, a nałogowi palacze szybko opanowali toalety, gdzie aż biało było od dymu, mimo stanowczego zakazu palenia obowiązującego pod ziemią – wiadomo: „palenie tytoniu powoduje raka”. W trzecim dniu spotkaliśmy się znowu wszyscy razem, by podsumować dokonania warsztatowe.

Była dyskusja, padały wnioski i znowu wszystkim zrobiło się smutno, że to już koniec konferencji i że spotkamy się znowu dopiero za dwa lata. Tak zapowiedział w słowach kończących konferencję jej niestrudzony animator, a jednocześnie Prezydent PFSRM Andrzej Kalus. Trzymamy za słowo. Do zobaczenia więc w Krakowie już w następnym wieku! □

Przypisy

1. *I Międzynarodowa Konferencja „Wycena nieruchomości zabytkowych – ich nowa funkcja i wykorzystanie” Kraków, 9-11 października 1997 roku.*
2. *Termin otwarcia konferencji nieoczekiwanie zbiegł się z zakończeniem kolejnej pielgrzymki papieża Jana Pawła II; w czasie kiedy ustalaliśmy termin konferencji, nie wiedzieliśmy jeszcze, że w tym samym czasie będzie chciał odwiedzić swój rodzinny Kraków nasz wielki rodak.*
3. *Z obowiązku kronikarskiego, a i dla promocji Kolegów wymienię nazwiska wszystkich absolwentów Studium w kolejności alfabetycznej: Zdzisław Biczkowski, Bożena Chola, Adam Eliasiewicz, Marek Górniak, Joanna Grajewska, Lech Gutry, Henryk Hajdasz, Alina Iwaniec, Magdalena Jarosz, Andrzej Kalus, Andrzej Kania, Tadeusz Karpina, Jan Kępa, Gabriela Kostera, Zbigniew Kostka, Blandyna Krzemińska-Freda, Małgorzata Macaika, Małgorzata Petry-Węclawowicz, Jolanta Nosek-Haich, Maria Noworól, Dorota Raclawska, Jerzy Siadek, Czesław Simkiewicz, Elżbieta Soltys, Janina Stachura, Włodzimierz Szulc, Krzysztof Urbańczyk, Monika Więch, Małgorzata Wiśniewska, Małgorzata Zygmunt i Zygmunt Zygmuntowicz.*



PLAN SZKOLEŃ PFSRM na drugą połowę 1999 roku

wrzesień	13–15	Seminarium bankowe (650 zł)
październik	1–3	Repetytorium (550 zł)
	4–6	Studium rzeczoznawstwa sądowego, część I (1150 zł)
	25–27	Studium rzeczoznawstwa sądowego, część II
listopad	15–17	Seminarium bankowe (650 zł)
	22–24	Seminarium skarbowo-podatkowe
grudzień	1–3	Repetytorium (550 zł)
	13–15	Seminarium bankowe

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

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych objęła patronat nad szkoleniem organizowanym przez Instytut Nieruchomości – Valor pt. „Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym”.

Zgłoszenia: Instytut Nieruchomości – VALOR.

90-037 Łódź, ul. Wysoka 40/42 tel. 042/676 20 30

Biuro Federacji przyjmuje zgłoszenia za pośrednictwem Stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób to: 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./fax: 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 do zorganizowania większej liczby szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

**Zgłoszenia na seminaria prosimy przysyłać
 za pośrednictwem Stowarzyszeń.**

Nie przyjmujemy zgłoszeń telefonicznie.

Kwalifikujemy na seminaria wg kolejności zgłoszeń. Wysyłamy do zakwalifikowanych osób komunikat o szkoleniu z prośbą o potwierdzenie udziału i przesłanie dowodu wpłaty w określonym terminie, mniej więcej 2 tygodnie przed rozpoczęciem szkolenia. W przypadku braku potwierdzeń udział w szkoleniu proponujemy udział w nim kolejnym osobom z listy oczekujących. Pozwala to na efektywne wykorzystanie miejsc na seminariach i rozsądne planowanie liczebności grupy.

W biurze Federacji szkoleniami zajmuje się Karolina Czaplarska
 tel./fax 022/827-11-30

Zapraszamy!

Otrzymaliśmy list od jednego z rzeczoznawców:

Szanowna Redakcjo

Mam zle doświadczenia w sprawie kierowania jakichkolwiek uwag dotyczących przetargów lub zapytania o cenę, lecz w odpowiedzi na apel Redakcji przedstawiam poniżej parę swoich uwag i spostrzeżeń.

Na kilkanaście ofert składanych do zarządów gmin (miast) w związku z zapytaniem o cenę lub w trybie przetargu, przy podaniu cen minimalnych (a nawet niższych) nie uzyskałem żadnego zlecenia. Analizując powyższe, zakładam, że w przypadku wycen dla gmin najważniejsza dla zamawiającego jest cena usługi (cenę nieruchomości określi zarząd). Operatów sporządzonych dla gmin najczęściej nabywcy nieruchomości nie widzą, nie wiem też, czy podlegają one jakiegóż ocenie. Dochodzą także takie aspekty, jak zlecenie kilku-kilkunastu wycen nieruchomości położonych często obok siebie i podobnych, dostarczenia materiałów do wyceny przez zamawiającego (obniżenia kosztów), a często też zdecydowany zamiar utrzymania się na lokalnym rynku przez rzeczoznawcę, nawet kosztem obniżenia cen za swoje usługi. Nie śmiem twierdzić, że kosztem jakości opracowania wyceny, lecz uważam, iż tryb ustalania wykonawców wycen nieruchomości i operaty szacunkowe sporządzane dla gmin powinny podlegać kontroli zewnętrznej.

Innym problemem jest ustalanie kryteriów przy wyborze rzeczoznawcy. Zarządy gmin ustalają różne kryteria, np:

- 1. Cena usługi...%, termin wykonania...%, wiarygodność...%;*
- 2. Cena usługi...%, termin wykonania...%;*
- 3. Tylko cena usługi, określając wymagany termin wykonania;*
- 4. Inne, w tym wartość prac za rok ubiegły.*

Uważam, iż konieczne jest ujednoczenie tych kryteriów, aby stworzyć jednakowe warunki oceny wykonawców i uniknąć doboru kryteriów umożliwiających wybór wykonawcy z góry przewidzianego. Spotykam także sytuacje, iż gminie nie jest tak pilnie potrzebna wycena, lecz kryterium czasu powoduje „zawody” rzeczoznawców i przedstawianie ekspresowych terminów wykonania (może wyceniają maszyny i programy, a nie ludzie).

W załączeniu otrzymaliśmy kilka przykładów dotyczących cen i nie tylko. Dziękujemy.



W dniach 3-5 czerwca 1999 r. odbyły się w Olsztynie jubileuszowe V Mistrzostwa Polski Rzeczników Majątkowych w tenisie ziemnym. Organizatorem turnieju, który odbył się jak zwykle pod patronatem Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, było Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Wyceny Nieruchomości Oddział w Olsztynie.

W turnieju uczestniczyło 22 zawodników. Po raz pierwszy wzięły w nim udział panie. Na razie tylko dwie, ale jesteśmy pewni, że w następnych turniejach będzie ich więcej.

W jubileuszowym turnieju wystartowali nowi koledzy i to z dużymi sukcesami. Tytuł Mistrza Polski zdobył startujący po raz pierwszy Lech Grabowski z Katowic. Pokonał on w finale byłego mistrza Tomka Murawskiego z Białegostoku. Trzecie miejsce zajął Andrzej Kopeczyński z Warszawy po zwycięstwie nad Wojtkiem Frankowskim z Gdańska.

Pierwszą Mistrzynią Polski została Joanna Lexy z Gliwic, pokonując w finale najmłodszą uczestniczkę turnieju Anię Kolator z Olsztyn.

W grze podwójnej tytuł mistrzowski zdobyli koledzy z Gdańska – J. Szczygielski i W. Frankowski, pokonując w finale parę B. Rusak, A. Kopeczyński.

Klasyfikacje drużynowe wygrali koledzy z Gdańska, a turniej pocieszenia Jan Szczygielski przed Tadeuszem Radzkim z Bytomia.

Po raz kolejny w turnieju wystartował Prezydent PSRWN, prof. Andrzej Hopfer, który już w pierwszej rundzie stoczył zacięty pojedynek z późniejszym wicemistrzem Polski. Uhonorowany został za to nagrodą Fair Play. Podobnie jak Janusz Jasiński z Olsztyna, grający w naszych turniejach z niezwykłą ambicją.

Nagrodę seniora turnieju otrzymał, będący w znakomitej dyspozycji, prof. Jerzy Fellmann z Warszawy (po raz pierwszy w turnieju), który podczas całego turnieju rozweselał i podtrzymywał na duchu nieco zmęczonych młodszych kolegów.

Główne nagrody zostały wręczone przez wiceprezydenta PFSRM pana Zygmunta Bojara, który, jak stwierdził na uroczystej kolacji, nie przypuszczał, że jest to tak świetna impreza integrująca środowisko rzeczoznawców.

Przedstawiamy nowych kolegów, którzy, oprócz wyżej wymienionych, po raz pierwszy wzięli udział w mistrzostwach: Edward Fura z Kielc, Paweł Wiśniewski (nagroda Fair Play) z Dąbrowy Górniczej, Tadeusz Kościuciuk i Marek Skulimowski z Warszawy i Jerzy Bogacz z Olsztyna.

Bolesław Rusak – Olsztyn

„Wycena gospodarstw rolniczych i ich zasobów majątkowych”

recenzja książki
Jana Bud-Gusaima

Literatura z zakresu wyceny nieruchomości rolnych jest nadal bardzo skromna. Dlatego warta jest rozpropagowania omawiana publikacja – rozwinięcie wydanego przez autora w 1995 r. „Zarysu metod wyceny wybranych nieruchomości rolnych”. Prezentowana pozycja została uzupełniona przede wszystkim o trzy rozdziały dotyczące wyceny: zwierząt gospodarskich, maszyn rolniczych oraz zarysu metody wyceny zapasów, co nadaje jej walor pełnego opracowania zajmującego się problemami wyceny gospodarstw rolniczych. Rozważania dotyczące szacowania nieruchomości i innych składników majątku prowadzone są na tle wyceny gospodarstw rolnych, ich zorganizowanych części lub obiektów gospodarczych, najczęściej z punktu widzenia taksacji rolniczej.

Praca Jana Bud-Gusaima opiera się głównie na literaturze krajowej. Rzecznicy majątkowi nie znajdują w tym opracowaniu ścisłego odniesienia do przepisów prawa, w tym związanych z wyceną nieruchomości, oraz teorii wartości formułowanej poza ekonomiką rolnictwa. Ma to konsekwencje przede wszystkim w stosowanych definicjach, podejściu do problemów wyceny, także poprzez poszukiwanie wartości w cechach rzeczy oraz w spojrzeniu na problemy wartości majątku z punktu widzenia organizacji gospodarstw rolnych. Opracowania z zakresu taksacji rolniczej nie mają odpowiednika w innych ekonomikach szczegółowych, np. handlu, przemyśle, turystyki, transportu. Jedyne ekonomia rolnictwa rozwinęła dyscyplinę, jaką jest taksacja rolnicza. Rzecznicy majątkowi specjalizujący się w wycenie nieruchomości rolnych powinni znać problematykę określania wartości gospodarstw i ich majątku formułowaną przez taksację rolniczą. □



KORESPONDENCJA PFSRM

Możliwości dokonywania wycen nieruchomości w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zajmuje następujące stanowisko w przedmiotowej sprawie. Przepis art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami) stanowi, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych. Użycie przez ustawodawcę określenia „w szczególności” oznacza, że ww. czynniki zostały wymienione przykładowo, a wykaz ten nie tworzy zbioru zamkniętego. Zatem rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić także i inne czynniki, jeżeli będą miały wpływ na wartość nieruchomości. Tworząc ten przepis, ustawodawca wskazał na konieczność uwzględniania tych wszystkich czynników, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przy czym dotyczy to wartości rynkowej, gdyż na określenie wartości odtworzonej wpływają na ogół inne okoliczności.

Z kolei z przepisu art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że wartość rynkową nieruchomości stanowi przewidywana jej cena możliwa do uzyskania na rynku. Wobec powyższego rzeczoznawca majątkowy, określając wartość rynkową nieruchomości, musi wziąć pod uwagę tylko te czynniki, które mogą mieć w konkretnej sytuacji wpływ na zachowanie się podmiotów na rynku nieruchomości w zakresie gotowości zapłacenia za nieruchomość określonej ceny.

Istota problemu poruszonego w piśmie Federacji sprowadza się zatem do rozstrzygnięcia, czy nieuwzględnienie przez rzeczoznawcę majątkowego któregośkolwiek z omawianych czynników może doprowadzić do błędnego określenia wartości nieruchomości, a tym samym, czy określenie wartości w takiej sytuacji jest w ogóle dopuszczalne. Przy czym Federacja wskazuje, że tym czynnikiem, którego nie można uwzględnić, jest funkcja wyznaczona w planie miejscowym dla terenu, na którym położona jest nieruchomość, ze względu na brak planu. Rozstrzygając tę kwestię, należy przeanalizować, czy i w jakim zakresie brak planu miejscowego wpływa na zachowanie się podmiotów na rynku nieruchomości w zakresie gotowości zapłacenia za nieruchomość określonej ceny oraz czy można przewidywać, że pomimo braku planu miejscowego transakcje będą się odbywały, a więc i ceny transakcyjne za nieruchomości będą uzyskiwane. Analiza za-

chował podmiotów działających na rynku nieruchomości wskazuje, że brak planu miejscowego nie jest przeszkodą w zawarciu transakcji, tym bardziej że i przepisy prawne regulujące obrót nieruchomościami nie uzależniają możliwości obrotu od istnienia planu miejscowego. Jeżeli transakcje rynkowe są zawierane, to i ceny transakcyjne za nieruchomości są uzyskiwane. A jeżeli tak, to nieruchomości posiadają wartość rynkową nawet wtedy, gdy występuje brak planu miejscowego. Nie ma więc przeszkód do określania wartości nieruchomości również w tych przypadkach, gdy dla terenu, na którym jest położona nieruchomość, brakuje planu miejscowego.

Mogą natomiast wystąpić trudności techniczne. Rzeczoznawca majątkowy musi bowiem odpowiedzieć na pytanie, w jakim zakresie funkcja wyznaczona w planie miejscowym wpływa na wartość nieruchomości w przypadku, gdy plan istnieje oraz jak na tę wartość wpłynie fakt braku planu. W przypadku, gdy plan miejscowy istnieje, to jego ustalenia jako aktu prawa miejscowego rozstrzygają o przeznaczeniu terenu oraz sposobie jego zagospodarowania. Rozstrzygnięcia te mogą być albo korzystne dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości, i wtedy wartość rośnie, lub niekorzystne, ograniczające zamierzenia właściciela (użytkownika wieczystego), i wtedy wartość maleje. Będzie to wyraźnie widoczne w zachowaniu się podmiotów działających na rynku nieruchomości w zakresie gotowości do zapłacenia ceny za nieruchomość.

A jak podmioty zachowują się w przypadku braku planu? Zachowanie to będzie uzależnione oczywiście od tego, czy brak planu miejscowego będzie korzystny, jeżeli chodzi o realizację ich zamierzeń, czy też niekorzystny. Dla rozstrzygnięcia tej kwestii ma znaczenie przepis art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz.U. z 1999 r. nr 115, poz. 139). Przepis ten stanowi, że w przypadku braku planu miejscowego określenie przeznaczenia i ustalenia warunków zagospodarowania terenu następuje w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) wydanej na podstawie obowiązujących ustaw. Oznacza to, że w decyzji o WZiZT wydanej bez planu miejscowego właściwy organ może wprowadzić tylko te ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, które wyraźnie wynikają z obowiązujących ustaw, nie może natomiast wprowadzić ograniczeń wynikających z polityki gminy, tak jak by to miało miejsce w przypadku istnienia planu miejscowego. Trudno zatem uznać, że brak planu miejscowego jest generalnie niekorzystny, jeżeli chodzi o możliwości korzystania z nieruchomości.

Dla ustalenia możliwości korzystania z nieruchomości dobrze byłoby posiadać decyzję o WZiZT. Wydając taką decyzję, organ ustaliłby bowiem, na ile obowiązujące ustawy



wprowadzają ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. O wydanie takiej decyzji może zresztą wystąpić każdy, także rzeczoznawca majątkowy. Z żadnych przepisów nie wynika jednak, że brak decyzji o WZiZT jest przeszkodą do określenia wartości nieruchomości. Powstanie tylko taka sytuacja, że to rzeczoznawca majątkowy będzie zmuszony dokonać analizy obowiązujących ustaw i oceny, na ile ich ustalenia będą ograniczały możliwość korzystania z nieruchomości.

Po dokonaniu tej analizy i oceny rzeczoznawca majątkowy będzie musiał poszukać do wykonania wyceny tych nieruchomości, które były już przedmiotem transakcji, a posiadały ograniczenia w korzystaniu podobne do ograniczeń wynikających z przeprowadzonej analizy i oceny.

Reasumując, zarówno brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i brak decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie jest przeszkodą do określenia wartości nieruchomości, chociaż wymaga większych umiejętności oraz dołożenia większych starań ze strony rzeczoznawców majątkowych.

Odrębną kwestią jest jednak wycena nieruchomości sprzedawanych przez Agencję Mienia Wojskowego.

Z przykładu podanego przez Federację wynika, że na ogół nieruchomości te są przeznaczone w planach miejscowych na cele obronne. Fakt przeznaczenia tych nieruchomości do dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego oznacza, że nieruchomości te są w sposób oczywisty zbędne dla potrzeb resortu obrony narodowej. Występuje więc widoczna sprzeczność pomiędzy aktem prawa miejscowego a działaniami z przepisów szczególnych regulujących działalność Agencji Mienia Wojskowego. To jednak nie zmienia faktu, że w istniejących planach miejscowych przedmiotowe nieruchomości są przeznaczone na cele obronne. Nie występuje tu więc sytuacja braku planu miejscowego, ale sytuacja wyraźnie niekorzystna dla ewentualnego nabywcy, przeznaczenia (funkcji) nieruchomości w tym planie. Przy takim przeznaczeniu nabywca nieruchomości nie może liczyć, że będzie ją mógł wykorzystać inaczej, niż to wynika z planu. Może jedynie domniemywać, że w jakimś okresie plan zostanie zmieniony (skoro nieruchomości jest zbędna na cele obronne), ale nie będzie miał pewności, w jakim kierunku i kiedy zmiany zostaną dokonane. Nie będzie więc skłonny do zapłacenia takiej ceny, jak przy oczywistej i korzystnej funkcji w planie. Czy zatem nieruchomości te będą miały wartość rynkową możliwą do określenia? Niewątpliwie tak, ale z próbą określenia stopnia ryzyka, jakie może ponieść nabywca nieruchomości. Praktycznie należałoby zdaniem Urzędu postąpić w sposób następujący:

W przypadku gruntów zabudowanych przyjęć do określenia wartości najmniej korzystną funkcję (np. grunty rolne), z korektą wynikającą z domniemania zmiany tej funkcji na bardziej korzystną. W przypadku nieruchomości zabudowanych należałoby ocenić możliwość korzystania z istniejącej zabudowy bez zmiany funkcji w planie i do wyceny nieruchomości poszukać takich nieruchomości podobnych, które były już przedmiotem transakcji, a umożliwiały korzystanie

z wzniesionych na nich obiektów w sposób możliwy dla obiektów wzniesionych na nieruchomościach wycenianych.

Jest to jednak działanie „ratunkowe”, w sytuacji gdy Agencja Mienia Wojskowego sprzedaje nieruchomości bez względu na okoliczności. Prawidłowe działanie powinno polegać na wnioskowaniu przez Agencję o zmianę planu miejscowego, doprowadzenie do zmiany, a dopiero po tych dokonaniach sprzedaż nieruchomości należycie przygotowanych do zbycia.

Prawo autorskie

Departament Prawny Orzecznictwa UMiRM, w odpowiedzi na wystąpienie z 26 lipca 1999 r. w sprawie interpretacji przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 724 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. nr 24, poz. 83 z późn. zm.) informuje:

Orzekanie w sprawach o czyny, określone w art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami, następuje na podstawie przepisów ustawy z 20 maja 1971 r. Kodeks postępowania w sprawach wykroczeń (Dz.U. nr 12, poz. 116 z późn. zm.). Postępowanie w sprawach o wykroczenia prowadzi kolegia do spraw wykroczeń na podstawie wniosku o ukaranie. Wniosek może złożyć na piśmie policja, straż gminna (miejska), organ administracji rządowej lub samorządowej, organ kontroli państwowej lub kontroli samorządu terytorialnego, instytucja państwowa, samorządowa, społeczna, pokrzywdzony albo inny podmiot, chyba że ustawa upoważnia do złożenia wniosku jedynie podmiot określony (art. 20 1 K.w.). Ustawa o gospodarce nieruchomościami takiego upoważnienia nie zawiera, wniosek do kolegium o ukaranie osoby, która dopuściła się czynu z art. 198 tej ustawy może więc zgłosić każdy. Jest to bowiem przykład instytucji tzw. *actio popularis* (skargi dostępnej każdemu).

Przedmiotem prawa autorskiego jest utwór. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, utworem jest każdy przejaw działalności twórczej o indywidualnym charakterze, niezależnie od jego wartości, przeznaczenia, sposobu wyrażenia i postaci ustalenia. Tworzenia według prawa autorskiego nie należy utożsamiać z tworzeniem w potocznym rozumieniu tego słowa. Nie chodzi tu bowiem o powstanie czegokolwiek, co wcześniej nie istniało, ale o wykreowanie dobra niematerialnego, jakim jest utwór. W kwestii indywidualności utworu nie jest istotne, że określone dzieło zostało stworzone samodzielnie przez osobę znaną z imienia i nazwiska, ważne jest natomiast wykazanie inwencji twórczej tej osoby, tzn. wniesienie przez nią w powstanie utworu twórczego wkładu, np. przez nadanie mu oryginalnej, niepowtarzalnej formy wyrażenia. W opinii Departamentu Prawnego i Orzecznictwa operat szacunkowy, o którym mowa w art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiący opinię o wartości



nieruchomości, nie jest utworem w rozumieniu ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Opinia ta jest sporządzona na podstawie zasad i procedury szczegółowo określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu wykonawczym. W art. 167 ustawa ta przewiduje w szczególności, że w razie istniejących rozbieżności o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców. Potwierdza to jednoznacznie, że opinie te nie mają charakteru twórczego w rozumieniu prawa autorskiego.

Powołanie się na orzecznictwo, które jakoby uznaje raport biegłego rewidenta jako przedmiot prawa autorskiego, nie znajduje potwierdzenia. W wyrokach z dnia 21.11.1996 r. (I SA/Kr 826/96), 19.02.1997 r. (I SA/KR 1062/96) oraz z dnia 15.04.1998 r. (I SA/Lu 306/97) Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że zarówno raport, jak i opinia biegłego rewidenta nie mają charakteru twórczego (w rozumieniu prawa autorskiego) ze względu na to, iż opracowane zostały zgodnie z powszechnie obowiązującymi wszystkich biegłych rewidentów zasadami sporządzania opinii i raportów, a indywidualna jest jedynie treść w takim zakresie, w jakim dotyczy konkretnego zakładu. Powyższe stanowisko stanowi pogląd Departamentu Prawnego i orzecznictwa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast i nie jest wiążąca dla organów właściwych do orzekania w tych sprawach.

Powierzchnia użytkowa lokali

Departament Gospodarki Mieszkaniowej w porozumieniu z Departamentem Gospodarki Nieruchomościami informuje, iż definicja powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zawarta jest w art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 1998 r. nr 120, poz. 787 ze zm.). Zgodnie z definicją zawartą w ww. ustawie, obmiaru powierzchni

lokalu mieszkalnego dokonuje się w świetle wyprawionych ścian wg zasad określonych w Polskiej Normie.

Zdaniem Departamentu oznacza to, że obecnie zasady te wynikają z przepisów zawartych w powołanej normie PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, wprowadzonej rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz.U. nr 22, poz. 209). Niemniej jednak, mając na uwadze to, że ww. norma nie uwzględnia wysokości pomieszczeń przy obliczaniu powierzchni użytkowej, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast pismem z dn. 19.07. br., znak GM 1/732/53/99, wystąpił do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o uzupełnienie cytowanej normy o przepisy normujące sposób obmiaru w przypadku pomieszczeń o zmiennej lub nienormatywnej wysokości.

Jednocześnie Departament informuje, iż obecnie jest w przygotowaniu projekt ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w której przewiduje się zapis normujący przedmiotową kwestię: „powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować jak w Polskiej Normie PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenia i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

Zdaniem Departamentu należy nadal stosować dotychczasowe zasady obliczania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, tj. obmiaru w świetle wyprawionych ścian i uwzględniania wysokości pomieszczeń wg normy PN-70/B-02365. Umożliwi to zachowanie jednolitych zasad obliczania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

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 2500 zł (pełen kolor), wewnątrz okładki 2000 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@qdnnet.pl



Do nabycia w biurze Federacji

1. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. III Standardów (AA1) – **10 zł.**
2. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. IV Standardów (AA2) – **10 zł.**
3. NOWOŚĆ: „Postępowanie kwalifikacyjne związane z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości” – INFORMATOR – **20 zł.**
4. „Rzecznawca 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**, numery 20/99, 21/99, 22/99 – **po 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. „Kalkulacja ceny pieniądza w lokatach, pożyczkach i kredytach”, Andrzej Bień, Witold Bień – Difin, Warszawa 1999 – **37 zł.**
11. „Metoda rynkowa”, kwartalnik, notowania cen sprzedaży nieruchomości – **60 zł.**
12. Apaszki jedwabne z logo Federacji – **46 zł.**
13. Krawatki jedwabne granatowe z logo Federacji dla Pań – **51 zł.**
14. Krawaty jedwabne granatowe z logo Federacji dla Panów – **55 zł.**
15. Znaczek srebrny – logo Federacji – **7 zł.**
16. Parasol niebieski z logo Federacji – **40 zł.**

Prenumeraty:

- kwartalnik „Rzecznawca Majątkowy”, numery 20–23 na 1999 rok – **60 zł.**
- abonament „Arkusze aktualizacyjnych” na 1999 rok – **30 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. Ukazuje się od 1994 roku.

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

Adres redakcji: 00-950 Warszawa, ul. Kopernika 30, pok. 224, tel./fax 826 41 62. Prenumerata: Rafał Karpiński, tel. (022) 826-25-26.

Recenzenci: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Stanisława Kalus, Stanisław Kasiewicz, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więckowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Mirosław Żak.

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: Bohdan Jachowicz, archiwum redakcji.

Numer oddano do druku w dniu 4 października 1999 r.

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

Twój Przewodnik po Rynku Nieruchomości



KF

**Doradztwo
developerskie
i finansowe**

**Pozyskiwanie
środków
finansowych**

**Pozyskiwanie
nieruchomości**


**Audyt portfeli
nieruchomości i strategia
ich planowania**

Badania rynku nieruchomości


Wyceny nieruchomości

**Pośrednictwo w obrocie
nieruchomościami**

Zarządzanie nieruchomościami

**Knight
Frank** 
NIERUCHOMOŚCI

ul. Widok 8, 00-023 Warszawa
Tel. (+48 22) 690 67 67



Nasz kredyt przynosi ulgę

budowlaną.

Kredyty mieszkaniowe już od 7 % rocznie.

Dom to inwestycja na lata. Powodzenie tej inwestycji zależy od jednej, właściwej decyzji podjętej w odpowiednim czasie. Teraz jest taki czas: czas ulgi mieszkaniowej i korzystnego kredytu. Bank Austria Creditanstalt proponuje atrakcyjne warunki kredytów w złotych i w walutach obcych. Niskie oprocentowanie czyni kredyt bardziej dostępnym – kredyty we frankach szwajcarskich oprocentowane są w wysokości **7%** rocznie. Specjalne warunki kredytowania dla przedstawicieli wolnych zawodów, między innymi rzeczoznawców majątkowych oraz kadry kierowniczej: minimalna kwota kredytu - 50 000 złotych, okres kredytowania – maksymalnie 15 lat, wymagany udział własny w inwestycji – 30%. Miesięczna rata spłaty kredytu nie może przekraczać 35% dochodu netto kredytobiorcy. Właśnie teraz czas i kredyt Banku Austria Creditanstalt pracują na twoją korzyść. **I budujesz z ulgą.** Zapraszamy do naszych oddziałów w Warszawie, Poznaniu, Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku, Łodzi i Katowicach. Infolinia: 0 800 120 118

**Bank Austria
Creditanstalt**