



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4 (23) październik–grudzień 1999

Cena 15 zł

ISSN 1233-054X

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



fot. A. Oleszczuk

*Wycena nieruchomości
rolnych i zasady
stosowania metody
stawki szacunkowej gruntu*

*Podejście porównawcze
wyceny nieruchomości
w aspekcie standardów*

*Polemika wokół standardu
wyceny nieruchomości
podejściem dochodowym*

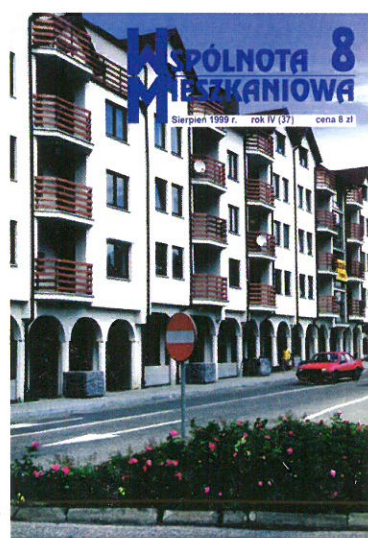
*Metody oceny jakości
stosowane w architekturze*

*Arbitraż konieczny czy
zbędny?*

Perfekcjonista w impasie



WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA



Co miesiąc:

- * zarządzanie nieruchomością wspólną
- * rachunkowość wspólnoty
- * rozliczanie kosztów utrzymania budynków
- * rozliczanie remontów
- * umowy z zarządcami
- * jak prowadzić zebrania i podejmować uchwały
- * jak sporządzać protokoły zebrań

a także:

- * interpretacja ustaw i przepisów
- * projekty nowelizacji
- * porady prawne
- * odpowiedzi na listy

czyli... wszystko o administrowaniu pod własnym kawałkiem dachu.

Istnieje możliwość zamawiania egzemplarzy archiwalnych.

Wydawnictwo Samorządowe MUNICIPIUM SA, ul. Marszałkowska 82, 00-517 Warszawa.
Prenumerata: tel. (0-22) 625 23 32, 628 77 68 w. 26, e-mail: handlowy@municipium.com.pl
Dział Promocji: tel. (0-22) 622 92 75, 628 77 68 w. 25, e-mail: promocja@municipium.com.pl
Faks (0-22) 629 26 33, 622 34 35; <http://www.wspolnota.org.pl>



Zbliżają się Święta Bożego Narodzenia i Nowy 2000 Rok.

Z tej okazji życzymy wszystkim rzeczoznawcom majątkowym i ich rodzinom dużo zdrowia, szczęścia i pogody ducha.

Środowisku rzeczoznawców majątkowych życzymy pełnej integracji zawodowej i stworzenia silnego lobby wyceniaczy, lobby z którym będą się liczyć władze wszystkich szczebli.

Życzymy też, by praca polskich specjalistów wyceny nieruchomości była widoczna i doceniana na forum międzynarodowym.



Redakcja



SPIS TREŚCI

PRAWO

<i>Władysław Misiak</i> Entropia prawa w funkcjonowaniu współczesnych miast	2
Kalendarz prawny	6

STANDARDY I METODY WYCEN

<i>Roman Pawlukowicz</i> Komercyjność prawa do nieruchomości immanentną przesłanką dochodowego modelu jego rynkowej wyceny	8
<i>Witold A. Werner</i> Jaką wartość miała nieruchomość niemal ćwierć wieku temu?	13
<i>Zygmunt Bojar, Jan Konowalczyk</i> Wycena nieruchomości rolnych i zasady stosowania metody stawki szacunkowej gruntu	15
<i>Józef Czaja</i> Podejście porównawcze wyceny nieruchomości w aspekcie standardów	20
<i>Mieczysław Prystupa</i> Jaki standard dla podejścia porównawczego?.....	28
<i>Miroslaw Żak</i> Polemika wokół standardu wyceny nieruchomości podejściem dochodowym	29

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Elżbieta Niezabitowska, Andrzej Niezabitowski

Metody oceny jakości stosowane w architekturze i ich znaczenie w podejmowaniu decyzji w zarządzaniu i obrocie nieruchomości..... 34

Artur Szczerbiński
Analiza rynku nieruchomości rekreacyjnych w pasie nadmorskim Pomorza Środkowego

ZAGRANICA

Roman Wiktor Osypiuk
Wycena odszkodowań w inwestycjach liniowych w Wielkiej Brytanii..... 42

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Perfekcjonista w impasie

INFORMACJE - WIADOMOŚCI

<i>Maria Rymarowicz</i> Z życia Federacji	45
Minimalne stawki wynagrodzenia rzeczoznawców majątkowych za sporządzanie operatów szacunkowych dla najczęściej wycenianych nieruchomości	49
Korespondencja PFSRM	50
<i>Zdzisława Ledzion-Trojanowska</i> Arbitraż konieczny czy zbędny?.....	52



ENTROPIA PRAWA W FUNKCJONOWANIU WSPÓŁCZESNYCH MIAST

część I

Władysław Misiak

Nieco szersze motto

Dążeniem analiz pomieszczonych w tym artykule będzie uzasadnienie przyjętego motta stanowiącego wyjściowe założenie: gdyby faktycznie przestrzegano prawa, nie wydarzyłoby się to wszystko, czym dotknięte zostały miasta Europy i świata.

Już w arystotelowskim modelu miasta jako środowiska, mającego pomóc w osiągnięciu doskonałości ludzkiej, zwracano uwagę na regulującą rolę prawa wyważającego właściwe relacje między sferą publiczną i prywatną życia społeczności miejskich.

Prawo miejskie rozwijało się wraz z miastami i właściwie przyczyniało się do ich powstania, na przykład lokowanie miast w Polsce na prawie niemieckim czy miasta zakładane przez Rzymian. Prawo miejskie, ingerujące w zachowania mieszkańców, regulowało działania instytucji miejskich. Przez długi czas, kto nie płacił podatków miejskich, nie był właściwie obywatelem miasta i nie miał prawa wyborczego.

Miasta, które po początkowym okresie harmonii (miasta-państwa) w miarę koncentracji władzy dotykane były konfliktami, stawały się doskonałym polem obserwacji ustanawiania praw i społecznych skutków, jakie pociągało ich egzekwowanie dla mieszkańców w sferze życia publicznego i prywatnego. Warto też zaznaczyć, że prawa miejskie ukształtowane w Europie, począwszy od okresu rzymskiego, stały się w czasach nowożytnych modelem naśladowanym w miastach innych części świata. Jest faktem zadziwiającym, że doniosłe zagadnienie badawcze, jakim jest śledzenie funkcji prawa w procesach przekształceń miast i kondycji życia ich mieszkańców, nie doczekało się jeszcze bardziej głębokich i syntezujących studiów ani ze strony socjologów miasta, ani socjologów prawa, a tym bardziej studiów interdyscyplinarnych.

Zapewne specjalistyczne studia funkcjonowania prawa w miastach w okresach historycznych doprowadziłyby do ujawnienia wielu zapowiedzi dzisiejszego stanu funkcjonowania prawa. W tym artykule koncentrujemy jednak uwagę na wycinku szerszej rzeczywistości miast, w okresie przemian w Polsce po 1989 roku, gdy sytuację funkcjonowania prawa najlepiej określić można procesem entropii.

W słownikowych ujęciach entropia określana jest jako miara nieokreśloności, chaotyczności i nie uporządkowania. Entropia prawa wzrasta w miarę zmniejszania się prawdopodobieństwa karnania i pola rozchodzenia się informacji w zakresie stosowalności prawa.

Z obszernego zakresu problematyki wylaniającej się na styku prawa i funkcjonowania współczesnych miast wybierzemy, z konieczności, najbardziej symptomatyczne zagadnienia dla współczesnego okresu. Przykłady zaczerpnięte zostaną z aktualnego stanu funkcjonowania Warszawy, bowiem ze względu na stołeczne funkcje i metropolitarny system tego miasta interesujące nas procesy występują tu w sposób najbardziej spektakularny.

Plany zagospodarowania przestrzennego

Istotną trudność w ocenie prawnych skutków planów przestrzennego zagospodarowania sprawiają ich bardzo częste zmiany i uzupełnienia w trakcie realizacji. Właśnie wszelkie odstępstwa od pierwotnie sformułowanych reguł planów stwarzają furtki do nadużyć prawnych. Jak pisze Leonardo Benevolo, właściwie odnotować można jeden przypadek realizowania planu przestrzennego zagospodarowania w perspektywie „długiego trwania”. Przypadkiem tym jest konsekwentna realizacja planu przestrzennego zagospodarowania Amsterdamu w latach 1928–1934 pod kierunkiem Corneliusa van Eesterena. Warto dodać, że plan ten był pewną kontynuacją planu osuszania terenów z 1609 roku, konsekwentnie realizowanego przez cały XVII wiek. Przywołany autor przytacza wiele innych planów (Londyn, Sztokholm, Paryż oraz szczególnie symptomatyczny przypadek Berlina), którego realizacja może służyć jako studium – probierz kultury prawnej we wspomnianych stolicach państw (L. Benevolo, 1995).

W okresie powojennym Warszawa i aglomeracja warszawska doczekała się pięciu zasadniczych planów przestrzennego zagospodarowania. B. Jałowiecki, który dokonał analizy tych planów, stwierdził, że właściwie żaden nie został konsekwentnie zrealizowany. Niemniej ten sam autor ostatnio zrealizowanych badań w Warszawie (B. Jałowiecki, 1999) stwierdził jednoznacznie, że obecny rozwój metropolitarny Warszawy jako model teoretyczny z zaznaczonymi odchyleniami w praktyce wyznaczany jest dwoma czynnikami: systemem prawnym i procesami globalizacji.

Badania własne (W. Misiak, 1999), skoncentrowane na funkcjonowaniu ostatniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1992 roku, która nota bene straciła ważność z końcem 1999 roku, wykazały, że posługiwanie się planami



przestrzennego zagospodarowania przez mieszkańców i podmioty, które mu podlegają, ograniczone są trzema zasadniczymi trudnościami:

- Mimo że plany przestrzennego zagospodarowania są dobrem publicznym, nie są one praktycznie powszechnie dostępne.
- Konieczne jest pozyskiwanie pewnego zespołu umiejętności, by trafnie „przełożyć” i zastosować informacje zawarte w planach dla przewidywania wzrostu lub zmniejszenia się atrakcyjności, cen obiektów nieruchomości w przyszłości.
- Specyfiką obecnego okresu planowania przestrzennego jest niekonsekwencja egzekucji prawnej ustaleń planów oraz zbyt częste zmiany zakresów i trwałości planów (np. utrata mocy prawnej planów miejscowych).

Mimo wskazanych ograniczeń, korzystanie z planów przestrzennego zagospodarowania jest ze wszech miar pożyteczne. Plany przede wszystkim identyfikują przyszłe uwarunkowania istniejących terenów, a w przypadku inwestorów i developerów dostarczają najistotniejszych danych o właściwościach lokalizacyjnych przewidywanych inwestycji budowlanych.

Jak wskazuje wiele przykładów, posługiwanie się wyłącznie aktualnymi wskaźnikami popytowo-podażowymi, bez uwzględnienia przyszłych parametrów zawartych w planach, prowadzi do niepowodzeń podmiotów podejmujących decyzje lokalizacyjne. Nie wspominając w tym miejscu o faktach samowoli budowlanej, a więc ignorowania planów, należy wskazać, że odnośnie do niektórych „nietrafnych” ekonomicznie decyzji lokalizacyjnych wyraźnie dały znać o sobie skutki nieprzewidywania zmian w otoczeniu nieruchomości bądź lokalizacji inwestycji budowlanych.

Bardziej znane z doniesień prasowych, a mniej od strony rzeczywistego stanu prawnego, osiedle mieszkaniowe o nazwie Eko-Sękocin, wybudowane zostało w latach 1995–97 na zlecenie Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych, wbrew wskazaniom planów przestrzennego zagospodarowania tego obszaru. Jak ostatnio stwierdzono w prasie: „Obecnie jedynym rozwiązaniem, które umożliwiłoby sprzedaż mieszkań, jest dokonanie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn. To jednak też nie jest możliwe, ponieważ wojewoda wydał rozporządzenie czyniące z okolicy strefę chronionego krajobrazu („Życie Warszawy z 13–14 marca 1999, s. 5).

Nagłośnienie przypadku łamania zasad planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Sękocin, którego wybudowanie kosztowało 9,3 mln zł, powinno stać się groźnym memento dla podmiotów podejmujących działania inwestycyjne i developerskie.

Przyznać należy, że narastające szybko tendencje wyprzedzają nieraz przewidywania planów. Rozwój wielkich centrów handlowych na obrzeżach Warszawy powoduje już początki procesów znanych w większości metropolii świato-

wych – wycofywania się wielu mieszkańców z zakupów w detalicznych sklepach w centrum miast. Proces ten zmniejsza atrakcyjność inwestowania w małe obiekty handlowe w centrach, mimo że plany przestrzennego zagospodarowania, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju (sustainable development) nie uprzywilejowują pod względem jakości życia centralnych bądź peryferyjnych części miast. Dla przykładu w Berlinie, w centralnie położonym Penzlauer Platz, przewidziano 50% kubatury budowanych obiektów na mieszkania. W Warszawie wkraczanie nowoczesnych inwestycji budowlanych na zdegradowane obszary Pragi Północ powoduje, na zasadzie „efektu domina”, podwyższanie atrakcyjności wartości obiektów i przestrzeni w ich pobliżu.

Interpretując przytoczone dowody entropii prawa w dziedzinie realizacji planów zagospodarowania przestrzennego należy podkreślić, że odnosząc się do samego meritum planów, można stwierdzić, iż dominują obecnie dwie koncepcje: zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich (sustainable development) i ekologiczne. Obydwie te koncepcje nie zostały jeszcze właściwie przełożone na normy urbanistyczne i architektoniczne. Polscy urbaniści piszą o kryzysie tej dyscypliny naukowej i praktycznej (S. Gzell i M. Kochanowski), mniej krytycznie ocenia się architektów i ekologów.

Ze strony dyscyplin prawnych partycypujących w planowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że wobec faktu, iż przestrzeń miejska jest dobrem ograniczonym, jej zagospodarowanie musi rządzić się normami prawnymi. Ze względu na dużą nieskuteczność na obecnym etapie norm prawnych wydaje się konieczne rozszerzenie sankcji ekonomicznych. Znana jest zasada, że prawne regulacje zawarowane dla planowania przestrzennego nie mogą być w pełni adekwatne do tzw. indywidualnych przypadków. W toczącej się obecnie „grze o przestrzeń” zindywidualizowana interpretacja ogólnych zasad planów stwarza możliwości nieprawidłowości i nadużyć różnych grup lobbystycznych i finansowych.

Plany przestrzennego zagospodarowania w miastach powinny dawać poczucie pewności w dłuższym okresie, że np. w pobliżu wznoszonej inwestycji nie powstaną obiekty i rozwiązania przestrzenne lub komunikacyjne obniżające wartość inwestycji. Istotne jest również zagadnienie odniesienia zasad prawnych w planowaniu przestrzennym do ogólnych koncepcji teoretycznych i założeń ustrojowych, takich jak: państwo prawa, społeczeństwo obywatelskie, miasta libertariańskie, postmodernistyczne koncepcje rozwoju miast, miasta informatyczne.

Przestępczość i inne procesy patologii społecznej

„Nie licząc kilku wyjątków, brak jest badań systematycznych nad rozwojem przestępczości uwzględniających kontekst wielkomiejski”, stwierdza A. Baładynowicz w niezwykle wnikliwym studium pt. „Zapobieganie przestępczości” (A. Baładynowicz, 1998, s. 30). Cytowany autor, podobnie jak



inni prawnicy, zgodnie stwierdza, że w miarę wzrostu urbanizacji i skali miast wzrasta przestępczość. W szczególności sprzyja przestępczości i innym zjawiskom patologii społecznej zmniejszanie efektywności kontroli społecznej oraz coraz bardziej powiększająca się liczba sposobności do popełniania przestępstw. Mniej można spotkać postulatów zmierzających do poprawy obowiązującego prawa. Spektakularny przypadek radykalnego zmniejszenia przestępczości w Nowym Yorku za sprawą burmistrza Rudolfa Giulianiego wskazuje, że w granicach istniejącego prawa można uzyskać znaczące efekty w postaci zmniejszonej przestępczości (A. Majer, 1997).

Niezwykle istotny jest, jak wykazało wiele badań, skład ludności w poszczególnych częściach miast jako wynik segregacji, a prawo jest, przynajmniej teoretycznie, jednakowe dla wszystkich mieszkańców. Dawno też zwrócono uwagę na dodatnią korelację między funkcjami poszczególnych części miast a nasileniem przestępczości. Wystarczy wspomnieć o tzw. obszarach kryminogennych opisywanych i analizowanych w miastach śląskich przez J. Wodza, czy o nowych sytuacjach wytwarzanych w miastach przez handel bazarowy. Dla przykładu, ostatnie badania B. Jałowieckiego wykazały, że 38% mieszkańców Warszawy korzysta z targowisk. Praga Północ, tradycyjnie uznawana za środowisko zasiedziałość przestępczości, mimo że następują zmiany, o których już wspomniano, nadal wyróżnia się swoistym oportunizmem wobec przestępczości. Natomiast trudnym do interpretacji fenomenem na tle sytuacji w metropoliach światowych jest zdecydowanie bezpieczne, jak dotychczas, warszawskie metro. Zmieniająca się intensywnie rzeczywistość ustrojowa i społeczna w wielkich miastach wyprzedza w wielu przypadkach istniejące normy prawne, stwarzając przede wszystkim trudności w kwalifikacji czynów nieraz zaskakujących niektórych mieszkańców. Dla przykładu można wymienić kłopoty prawników z kwalifikacjami czynów w trakcie nasilonych kampanii wyborczych w miastach lub tzw. protestów, blokad dróg, palenia flag, ubliżania władzom. Jeden z mieszkańców Warszawy w trakcie kampanii wyborczej zamieścił na swoim samochodzie dostawczym podobiznę jednego z prominentnych kandydatów z napisem „tu jest miejsce na plucie”.

Koncentracja w wielkich miastach wielu instytucji i ząbienie się interesów nieraz zróżnicowanych grup mieszkańców, stwarza szczególnie dogodną sytuację dla pojawienia się nowych procedur przestępczych, z którymi konfrontowany jest system prawny. Na polskim gruncie nie wypracowano jeszcze skutecznych egzekucji prawnych, chociażby w oparciu o istniejące ustawy, odnośnie do takich zjawisk, jak okup za tzw. ochronę restauratorów i innych branż biznesu w miastach, działalność mafijna, pranie brudnych pieniędzy, przestępczość przedstawicieli innych państw w miastach polskich.

Należy jednak oddać sprawiedliwość, chociaż trudno jest o oceny jednoznacznie pozytywne, działalności prawnej w ostatnim czasie, ukazało się bowiem kilka ustaw regulujących nękające społeczności miast w Polsce zjawiska patologiczne, np.: ustawa o narkomanii oraz o cudzoziemcach

i uchodźcach (a więc tzw. ludziach luźnych w miastach, żeby użyć terminu jeszcze z prawa miejskiego okresu średniowiecza). Najslabiej rozeznane są z punktu widzenia relacji prawo–miasto problemy przestępczości zorganizowanej. Do środowisk prawniczych z trudnością docierają prace socjologów, którzy analizują zjawiska patologii w miastach teoretycznie i empirycznie.

Skupimy uwagę na znaczących pracach, które uzyskały niewielki rezonans wśród prawników. R. Dyonizak i A. Słaboń w swojej książce wydanej w 1997 roku piszą wręcz o „lukach prawa” wykorzystywanych w przestępczości gospodarczej. Istotne jest też twierdzenie autorów, że w niektórych przypadkach „proces tworzenia prawa zależny jest w znacznej mierze od osób, których to prawo ma dotyczyć [...] czym tłumaczyć można wyraźną obstrukcję w niektórych sferach ustawodawstwa” (R. Dyonizak i A. Słaboń, 1997, s. 50). Dodam, że trudno o bezpośrednie dowody odnośnie do cytowanych stwierdzeń.

Jest rzeczą znaną, że większość znanych firm światowych i korporacji międzynarodowych lokuje swoje inwestycje w wielkich miastach ze względu chociażby na infrastrukturę. Tymczasem mało znane są badania G. Skompskiej nad ocenami prawniczej poprawności działających w Polsce wielkich korporacji zachodnich.

Korporacje te, jak same przyznają, stać na opłacenie prawników „najlepszych z możliwych, którzy potrafią wykonać dla nas najlepsze możliwości”. Jak stwierdza autorka, coraz powszechniejsza staje się praktyka wielkich korporacji w Polsce regulowania wszelkich sporów poza sądownictwem powszechnym. Podstawą decyzji i regulowania sporów staje się nie prawo handlowe, lecz prawo międzynarodowe i prawo wewnątrz korporacyjne, najistotniejsze dla stosunków pomiędzy korporacją a jej pracownikami oraz relacji z otoczeniem zewnętrznym. Przywołane prawo wewnątrz korporacyjne tworzone jest według inicjatyw właścicieli i menedżerów. Na tak tworzonym prawie odbijają się różne „kultury korporacyjne”: anglosaskie, azjatyckie i europejskie. Wynikiem takiego stanu, „gdy prawa indywidualne nie są skutecznie chronione, a ponadgrupowe normy zachowania, np. normy etyczne czy zwykłe zasady przyzwoitości są lekceważone, ustępując quasi-feudalnym stylom bycia”, jest pogłębianie niejednoznaczności i niekonsekwentnego stosowania prawa w korporacjach międzynarodowych w Polsce. Negatywnie też ciąży na przedstawionej sytuacji pozostawianie tworzonych praw wewnątrz korporacyjnych poza kontrolą społeczną, tym bardziej że związki zawodowe nie są tolerowane w tego rodzaju korporacjach (G. Skompska, 1998).

Niezwykle istotne analizy znamienne dla obserwowanych procesów konkurencji miast i ich dążeń promocyjnych przedstawia K. Porwit. Niewątpliwym atutem w walce konkurencyjnej miast w sytuacji globalizacji gospodarki jest wyróżnianie się ładem prawnym sprowadzającym do minimum zjawiska patologii społecznej. Dodajmy, że o zupełnym pozbyciu się patologii gospodarczej i społecznej we współcze-



snych miastach nie może być mowy. Zdaniem cytowanego autora, konieczna jest przede wszystkim redukcja „jałowych kosztów transakcyjnych, wobec których zmniejszają się bezpośrednio możliwości podnoszenia poziomu życia” w miastach, „jak też inwestowania w rozwój, a w sumie wzmacnianie konkurencyjności na arenie globalnej”. Dalej niezwykle szkodliwe skutki dla image’u miasta mają nasilone działania oszukańcze, a więc podejmowane ze szkodą dla innych współmieszkańców, korzystanie z luk i niejasności prawnych oraz niesprawności systemu prawnego i ludzi go obsługujących. Szczególny nacisk kładzie autor na ujawnianie przez

prawo często lokowanych w miastach różnych odmian wytwórczości, które nazywa „zbrodniczymi przemysłami” (vice industries), przemysł zbrojeniowy nastawiony na mafijną sprzedaż swoich wyrobów, produkcja broni biologicznych. Nie wspominamy o pozaprawnych aspektach działalności gospodarki (informal economy), bowiem istnieją stosunkowo liczne badania tego fenomenu, występującego nie tylko w miastach polskich. W sumie autor stawia wyraźnie na etyczne postawy mieszkańców przy jednoczesnym przyznaniu priorytetu porządkującej roli prawa stanowionego i dyscypliny jego przestrzegania (K. Porwit, 1997, s. 65). □

II Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych w Narciarstwie Zjazdowym

Dla wszystkich, którzy mają w sobie ducha rywalizacji i czują się na siłach stanąć do slalomu na stoku Szrenicy czeka, podobnie jak podczas I Mistrzostw, wspianały Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Puchar będzie wręczony najlepszemu narciarzowi i najlepszej narciarce.

Program zawodów

- 5 marca** (niedziela) przyjazd uczestników, kolacja
- 6 marca** (poniedziałek) śniadanie, zaprawa na stoku, obiad, zajęcia warsztatowe, wieczór klubowy przy szklance piwa
- 7 marca** (wtorek) śniadanie, zawody narciarskie, obiad, zajęcia warsztatowe, bal na zakończenie karnawału, wręczenie nagród za osiągnięcia sportowe
- 8 marca** (środa) śniadanie, zaprawa na stoku, obiad, zakończenie warsztatów, wręczenie dyplomów uczestnictwa.

Koszt uczestnictwa wynosi 595 zł i obejmuje: 3 noclegi, posiłki w dniach 6-8 marca, wieczór klubowy, bal, udział w seminarium, udział w zawodach (bez ceny karnetów narciarskich). **Organizatorzy zapewniają rezerwację miejsc oraz ZNIŻKĘ w wysokości 10 proc. kosztów uczestnictwa dla uczestników poprzednich zawodów.**

Prosimy o dokonywanie wpłat na konto bankowe: Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, PKO BP O/Jelenia Góra 10202124-113726-270-1

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

Kontakt: Maria Jaworska – tel./fax. (0 75) 7645-845, kom. 0-601 892677,

Lech Tarnawski – tel. kom. 0-601 918482, e-mail bauprojekt@telvnet.pl

Sekretarz organizacyjny biura: Bożena Zwiernik, tel./fax (0 75) 7526-536, 7645-845



KALENDARZ PRAWNY

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z 26 sierpnia 1999 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu organizowania przetargu publicznego na sprzedaż majątku trwałego lub oddania mienia do odpłatnego korzystania innym podmiotom przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji oraz warunków, w których dopuszcza się odstąpienie od przetargu (Dz.U. nr 74, poz. 826).

Weszło w życie 24 września 1999 r.

2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. nr 74, poz. 836).

Weszło w życie po upływie trzech miesięcy od dnia ogłoszenia, tj. z dniem 10 grudnia 1999 r.

3. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 10 września 1999 r. w sprawie trybu i form ogłaszania, udostępniania i rozpowszechniania wynikowych informacji statystycznych (Dz.U. nr 75, poz. 842).

Weszło z w życie 2 października 1999 r.

4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 6 września 1999 r. w sprawie sposobu ewidencjonowania przez Służbę Geodezyjną i Kartograficzną Rzeczypospolitej Polskiej przebiegu granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa (Dz.U. nr 75, poz. 849).

Weszło w życie 2 października 1999 r.

5. Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 września 1999 r. w sprawie szczegółowych zasad ewidencjonowania majątku Skarbu Państwa (Dz.U. nr 77, poz. 864).

Weszło w życie 9 października 1999 r.

6. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 września 1999 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w sierpniu 1999 r. (M.P. nr 30, poz. 463).

7. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 września 1999 r. w sprawie wskaźnika towarów i usług konsumpcyjnych w sierpniu 1999 r. (M.P. nr 30, poz. 464).

8. Rozporządzenie Rady Ministrów z 17 września 1999 r. zmieniające rozporządzenie w zakresie analizy spółki oraz przedsiębiorstwa państwowego, sposobu jej zlecenia, opracowania, zasad odbioru i finansowania oraz warunków, w razie

spełnienia których można odstąpić od opracowania analizy (Dz.U. nr 77, poz. 866).

Weszło w życie 9 października 1999 r.

9. Obwieszczenie Prezesa Trybunału Konstytucyjnego z 20 września 1999 r. o utracie mocy obowiązującej art. 228 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze.

Wymieniony przepis utracił moc z dniem ogłoszenia, tj. z dniem 24 września.

10. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 23 września 1999 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 1999 r. (M.P. nr 31, poz. 490).

11. Uchwała Rady Polityki Pieniężnej z 22 września 1999 r. w sprawie ustalenia założeń polityki pieniężnej na rok 2000 (M.P. nr 32, poz. 740).

12. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 września 1999 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz.U. nr 78, poz. 878).

Weszło w życie 7 października 1999 r.

13. Rozporządzenie Ministra Finansów z 23 września 1999 r. w sprawie klasyfikacji części budżetowych oraz określenia ich dysponentów (Dz.U. nr 78, poz. 880).

Wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2000 r.

14. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 14 września 1999 r. w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz.U. nr 80, poz. 911).

Weszło w życie 23 października 1999 r.

15. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z 5 października 1999 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o działach administracji rządowej (Dz.U. nr 82, poz. 928).

16. Ustawa z 10 września 1999 r. – Kodeks karny skarbowy (Dz.U. nr 83, poz. 930)

Weszła w życie z dniem 17 października 1999 r.

17. Ustawa z 10 września 1999 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks karny skarbowy (Dz.U. nr 83, poz. 931).

Weszła w życie z dniem 17 października 1999 r.

18. Ustawa z 10 września 1999 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne (Dz.U. nr 88, poz. 980).

Weszła w życie 12 listopada 1999 r.



19. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 1999 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw we wrześniu 1999 r. (M. P. nr 33, poz. 513).
20. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 1999 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w trzecim kwartale 1999 r. (M.P. nr 33, poz. 514).
21. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych we wrześniu 1999 r. (M.P. nr 33, poz. 516).
22. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 1999 r. w stosunku do IV kwartału 1998 r. (M.P. nr 33, poz. 517).
23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 1999 r. (M.P. nr 33, poz. 519).
24. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 1999 r. (M.P. nr 33, poz. 517).
25. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 1999 r. (M.P. nr 33, poz. 521).
26. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18 października 1999 r. w sprawie wysokości opłat kancelaryjnych w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 88, poz. 990).
- Weszło w życie 12 listopada 1999 r.*
27. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z 14 października 1999 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach zawieranych ze spółkami w trybie bezprzetargowym (Dz.U. nr 90, poz. 1012).
- Weszło w życie 23 listopada 1999 r.*
28. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z 14 października 1999 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawek szacunkowych gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę (Dz.U. nr 90, poz. 1013).
- Weszło w życie 23 listopada 1999 r.*
29. Komunikat Głównego Urzędu Statystycznego z 20 października 1999 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 1999 r. (M.P. nr 34, poz. 530).
30. Komunikat Głównego Urzędu Statystycznego z 20 października 1999 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 1999 r. (M.P. nr 34, poz. 531).
31. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 listopada 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w październiku 1999 r. (M.P. nr 36, poz. 545).
32. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 listopada 1999 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w październiku 1999 r. (M.P. nr 36, poz. 547).
33. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 10 listopada 1999 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za II kwartał 1999 r. (M.P. nr 36, poz. 548).
34. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 10 listopada 1999 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w trzecim kwartale 1999 r. (M.P. nr 36, poz. 550).
35. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 10 listopada 1999 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w okresie trzech kwartałów 1999 r. (M.P. nr 36, poz. 551).
36. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 24 listopada 1999 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 1999 r. (M.P. nr 37, poz. 569).
37. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 listopada 1999 r. w sprawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w III kwartale 1999 r. (M.P. nr 37, poz. 570).
38. Ustawa z 18 marca 1999 r. o zmianie ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. nr 92, poz. 1044).
- Weszła w życie z dniem ogłoszenia, tj. z dniem 17 listopada 1999 r.*
39. Rozporządzenie Rady Ministrów z 3 listopada 1999 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (Dz.U. nr 92, poz. 1047).
- Weszło w życie 2 grudnia 1999 r.*

M.K.



KOMERCYJNOŚĆ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI IMMANENTNĄ PRZESŁANKĄ DOCHODOWEGO MODELU JEGO RYNKOWEJ WYCENY

Roman Pawlukowicz

Poniższy tekst jest syntezą referatu pt. „Newralgiczne obszary szacowania nieruchomości turystycznych w świetle unormowań standardu wyceny przy zastosowaniu podejścia dochodowego”, wygłoszonego przez autora na seminarium „Wycena ośrodków wypoczynkowych i terenów rekreacyjnych”, zorganizowanym przez PFSRM i Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w dniach 8–10 marca 1999 r. w Szklarskiej Porębie.

Z dopuszczonych do stosowania przepisami polskiego prawa rodzajów wartości nieruchomości najczęściej aktualnie występuje konieczność, albo celowość, szacowania wartości rynkowej. Oficjalnie obowiązującą definicję tej kategorii ustala ustawa o gospodarce nieruchomościami [24; art. 151, ust. 1], a jej rozwinięcie podaje – w związku z [24; art. 175, ust. 1] – standard [21; poz. 1.1 i 1.2].

Pomijając kwestię jednoznaczności i precyzji powołanych zapisów, które zdaniem M. Chumka [2; s. 7–8] prowadzą do polaryzacji w ich rozumieniu, zauważyć należy, iż uregulowania te, oraz przyjęta na ich podstawie metodyka wyceny, odnoszą się generalnie do pojęcia „nieruchomości” ujmowanych jako „rzeczy” w brzmieniu przepisów kodeksu cywilnego [23; art. 45 i 46 § 1]. Na gruncie filozofii wyceny ujęcie takie nie jest prawidłowe. Określanie wartości rynkowej nieruchomości w teorii wyceny utożsamia się z wyceną praw do nieruchomości, a nie wyceną nieruchomości jako cywilistycznie rozumianej rzeczy [1; s. 34]; [18; s. 3]; [22; poz. 2.2]. Fizyczna cecha nieruchomości – stałość w miejscu – powoduje, że towarem na rynku nieruchomości nie są nieruchomości jako obiekty fizyczne, lecz prawa do tych obiektów. Przedmiotem obrotu rynkowego są bowiem prawa, np. prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, prawo najmu czy prawo dzierżawy [5; s. 34–35]; [9; s. 26–27, 32]; [11; s. 18]. Zdaniem Z. Biczakowskiego [1; s. 34], „wraz z nieuniknionym rozwojem rynku nieruchomości w Polsce można oczekiwać wzrostu liczby rodzaju praw do nieruchomości dopuszczonych normą prawną do obrotu wolnorynkowego... Obciążanie tej samej nieruchomości coraz większą ilością różnego rodzaju zbywalnych praw na rzecz różnych osób, trudność właściwej oceny wartości rynkowej «nieruchomości – rzeczy» będzie wzrastać, aż do całkowitej niemożliwości w niektórych przypadkach”. Należałoby zatem dokonać reorientacji aktualnych poglądów i zacząć mówić nie o wartości rynkowej nieruchomości, lecz o wartości rynkowej praw do nieruchomości, oczywiście praw zbywalnych, gdyż z istoty tej wartości wynika, że powinna ona „odzworowywać cenę najczęściej spotykaną na

rynku, najczęstsze zachowania kupujących i sprzedających” [8; s. 18]; [11; s. 16]. Oznacza to, że podstawą wyznaczania wartości rynkowej praw do nieruchomości są najczęściej spotykane ich ceny transakcyjne (a więc muszą być przedmiotem obrotu rynkowego) czyli zbywalne. W przypadku zamienne-go traktowania desygnatu rzeczowego i prawa do nieruchomości, wartości rynkowe nieruchomości o zróżnicowanych formach władania (np. mieszkaniowej nieruchomości lokalowej i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego), lecz o identycznych innych atrybutach wartościotwórczych, musiałyby być sobie równe. Aby nie dochodziło do tego typu paradoksalnych wyników, wyraźne nazwanie odpowiedniego prawa do nieruchomości, jako przedmiotu wyceny, winno stanowić paradygmat szacowania wartości rynkowej.

Ostatnie regulacje prawne dotyczące określania wartości rynkowej nieruchomości, (por. rozporządzenie [20; § 3, § 23–25, § 27, § 29] czy też – ze względu na przepis ustawy [24; art. 175, ust. 1] – standard, [22; poz. 2.2]) jednoznacznie artykułują, że zadanie wyceny nieruchomości należy rozumieć jako oszacowanie przedmiotu prawa własności lub wartości innych praw do nieruchomości.

Do określania rynkowej wartości praw do nieruchomości rozporządzenie [20; § 4, ust. 1] dopuszcza dwa podejścia: podejście porównawcze i podejście dochodowe.

Zarówno w teorii, jak i praktyce wyceny rynkowej praw do nieruchomości w Polsce najwięcej wątpliwości i kontrowersji wzbudzało i wzbudza nadal – mimo dokonanych rozstrzygnięć w postaci standardu [22] – wyrażanie wartości tych praw według podejścia dochodowego. Wprowadzenie w życie uregulowań powołanego standardu spotęgowało wręcz występujące na tej płaszczyźnie w środowisku teoretyków i praktyków wyceny dyskusje i spory dotyczące słuszności i metodologicznej poprawności zawartych w nim zasad. Rzeczoznawcy majątkowi, którzy podjęli próbę aplikacji tych zasad w konkretnych warunkach rzeczywistości, wyrażają dość powszechnie negatywną opinię w zakresie praktycznych możliwości pozostania w zgodzie z dyrektywami przedmiotowego standardu. Skrajnie negatywne zdania głoszą na-



wet, że stworzono abstrakcyjny byt, który bardziej blokuje niż toruje drogę rozwoju dochodowej koncepcji wyceny, tak w aspekcie poznawczym, jak i utylitarnym.

Dyskusja i dokonywane w jej ramach oceny tego standardu stanowią naturalną reakcję zainteresowanych jego ustaleniami, z jaką powszechnie spotykamy się przy wszelkiego rodzaju nowatorskich rozwiązaniach. Wiadomo, że idealnych bytów nie było, nie ma i nie będzie. Normalnością więc jest, że w przedmiotowym standardzie wyceny mogły znaleźć się elementy wzbudzające wątpliwości. Nie oznacza to jednak pozostawania w marazmie. Świadomi są tego autorzy standardu. E. Kucharska-Stasiak (kierownik zespołu opracowującego) w publikacji [18; s. 5] konstatuje bowiem: „Przyjęty standard nie stanowi zamkniętej całości i ulegać powinien dalszym udoskonaleniom”. Takie też zdanie mają członkowie zespołu prawnego-legislacyjnego Standardów Zawodowych i Etyki, których pogląd wyraża treść przedmowy do wydania piątego Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM: „... zespół oczekuje uwag i opinii odnośnie do treści wyżej wymienionego Standardu i Komentarza do niego. Wykorzystane one zostaną w ewentualnej jego nowelizacji w przyszłości, w ramach procesu doskonalenia standardów”. M. Prystupa, o wiele wcześniej – w pracy [16; s. 19] pisał: „Myślę, że naszemu środowisku najbardziej potrzebna jest postawa twórcza wobec standardów. Nie powinniśmy, oczywiście, traktować ich jako coś, czego nie można poprawić, rozszerzyć lub zmienić”. Stanowisko takie jest ze wszech miar godne afirmacji. Każdy bowiem rozwój, jako dążenie ku lepszemu, a więc i rozwój polskiej szkoły metodologii i metodyki dochodowej koncepcji wyceny praw do nieruchomości, jest możliwy głównie na kanwie konstruktywnej, twórczej (tj. proponującej zastępcze rozwiązania w przypadku negacji istniejących) krytyki postulowanych i obowiązujących zasad.

Przyczyna kontrowersji

Można zaryzykować stwierdzeniem, że bądź to mamy do czynienia z materią słabo ustrukturyzowaną, niedookreśloną (można by rzec – rozmytą), bądź też zawarte w jej treści dezyderaty nie dają się przełożyć na język dotychczasowej pragmatyki środowiska rzeczoznawców majątkowych, a może jedno i drugie.

Zasadniczym, jak się wydaje, podłożem nieporozumień jest modelowe, a więc odwzorowujące jedynie najistotniejsze aspekty, ujęcie problemu. Część środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych oczekiwała – przyzwyczajona tradycją pierwszych lat funkcjonowania zawodu – na stworzenie instrukcji wyceny przy zastosowaniu podejścia dochodowego. Zapoznanie z przyjętym Standardem, dającym jedynie ogólne rozstrzygnięcia, wyzwoliło w nich swego rodzaju stan apatii. Faktem tym nie ma się co przejmować. Po pierwsze, można przypuszczać, że stanowiska takiego nie prezentują profesjonalści, a jedynie pseudorzeczoznawcy majątkowi, którzy – co zresztą występuje i w innych grupach zawodowych – znany tylko sobie sposobem dostali uprawnienie do szaco-

wania nieruchomości i merytorycznie są daleko od tej profesji. Po drugie, sądzić należy, że wcześniej czy później zrozumieją oni, iż pomylili się w wyborze zawodu i dobrowolnie zaprzestaną jego wykonywania.

Wypada im przy tej okazji zacytować tezę E. Kucharskiej-Stasiak [11; s. 15]: „Stworzenie instrukcji wyceny nie jest możliwe. Wszelkie takie próby byłyby dowodem, że nie rozumiemy ani metodyki wyceny nieruchomości, ani rynku, na którym powstaje świadomość o wartości dóbr będących przedmiotem transakcji”. Nie mniej pouczający w tym względzie jest głos M. Prystupy [19; s. 15]: „Szacowanie nieruchomości jest sztuką, której nie da się wstawić pomiędzy sztywne formuły matematyczne (na całe szczęście), lecz fakt ten nie zwalnia nas z przestrzegania przepisów prawnych, rzetelnego podejścia do problemu i obowiązku dokształcania się”. Równie wymowne są w tej kwestii spostrzeżenia R. Pawlukowicza zawarte w treści artykułu [15].

Podstawowe założenia podejścia dochodowego

Co na ten temat mówią przepisy prawne i występujące – pisane – ich interpretacje?

„Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości” [22; poz. 1.2]; [24; art. 153, ust. 2], „oraz że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka” [9; s. 103]; [10; s. 106]; [22; poz. 1.2].

Zgodnie z regulacjami [20; § 7, ust. 1]; [22; poz. 2.4]; [24; art. 153, ust. 2] podejście to „stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub potencjalnie mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia”.

„Dochodem z nieruchomości jest czynsz i inne dochody, takie jak: dochody z parkingów, garaży, reklam, dodatkowego wyposażenia (np. automaty publiczne)” [20; § 7, ust. 2]; [22; poz. 2.5]. W pracach [7; s. 12]; [9; s. 104–105]; [14; s. 54]; [17; s. 25] dodatkowo wyjaśnia się, że „inne dochody” to „dochody pozaczynszowe”. Obejmują one [7; s. 12]; [14; s. 54]: opłaty za parking, garaże, reklamę na terenie nieruchomości, za korzystanie z urządzeń wspólnych (np. automatów publicznych, anten zbiorczych, ogrzewania, klimatyzacji)”. E. Kucharska-Stasiak w ramach dochodów pozaczynszowych wymienia jeszcze: opłaty za korzystanie z energii, ciepłej i zimnej wody [10; s.106], opłaty za centralne ogrzewanie [7; s. 12]. Podstawowym źródłem dochodów z nieruchomości jest czynsz [7; s. 12]. W tym też miejscu E. Kucharska-Stasiak zauważa ponadto, że „dochody pozaczynszowe są typowe dla nieruchomości przemysłowych i handlowych, dochody czynszowe zaś dla nieruchomości mieszkaniowych”.

Z punktu widzenia sposobu ustalania wyróżnia się czynsze: rynkowy, regulowany, umowny, udziałowy [7; s. 12]; [9; s. 105]; [14; s. 44], historyczny [7; s. 12]; [9; s. 105].



■ „**Czynsz rynkowy** jest wypadkową gry popytu i podaży na nieruchomości, w znacznie mniejszym stopniu zależy od cech fizycznych nieruchomości. Jest źródłem dochodu, jakiego właściciel nieruchomości może się spodziewać, jeśli przedmiotowa nieruchomość byłaby bieżąco dostępna dla nowego najemcy. W zależności od proporcji pomiędzy popytem i podażą może nie zapewnić właścicielowi pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości, oscylować wokół poziomu tych kosztów bądź znacznie je przewyższać” [7; s.12]; [9; s. 105]; [14; s. 45].

■ „**Czynsz umowny** to czynsz aktualnie płacony, ustalony w umowie najmu, dzierżawy (uzgodniony między użytkownikiem i właścicielem nieruchomości)” [7; s. 12]; [14; s. 45].

■ „Dla niektórych nieruchomości (stacje benzynowe, centra handlowe, hotele czy restauracje) czynsz umowny ustalany jest jako tzw. **czynsz udziałowy** – jego wysokość uzależniona jest od wysokości dochodów uzyskiwanych przez użytkownika nieruchomości z działalności prowadzonej na nieruchomości. Ustalany jest jako procentowy udział w dochodach netto użytkownika, czyli prowadzącego działalność na terenie nieruchomości. Może on się składać z dwóch części: stałej (np. 80% stawki czynszu rynkowego) i zmiennej, uzależnionej od dochodów z działalności prowadzonej na terenie nieruchomości” [7; s.12]; [9; s. 105]; [10; s. 106]; [14; s. 45].

■ „**Czynsz regulowany** – uiszczany jest przez najemców lokali tworzących zasób mieszkaniowy gminy oraz stanowiących własność Skarbu Państwa, państwowe osoby prawne prowadzące eksploatację budynków w celach niezarobkowych, a także tych, którzy zajmują lokale na podstawie decyzji administracyjnych lub równorzędnego tytułu prawnego. Jest on wyrazem realizacji celów polityki społecznej. Abstrahuje od sił rynkowych oraz od poziomu kosztów” [9; s. 105]; [14; s. 45–46].

■ „**Czynsz historyczny** – czynsz płacony w minionym okresie” [7; s. 13].

W kontekście dokonanego na wstępie ustalenia dotyczącego przedmiotu wyceny rynkowej oraz przytoczonych wyżej interpretacji pojęcia „dochód z nieruchomości” zaskakujący staje się zapis standardu [22; poz. 2.3], w którym oznajmia się, że „przez określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego rozumie się wycenę prawa do osiągnięcia dochodu przez właściciela z tej nieruchomości”. Wynika z niego, że stosowanie tego podejścia jest ograniczone tylko do szacowania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Jest to poważne zawężenie kręgu praw, na określanie których zezwala zapis poprzedzający [22; poz. 2.2]. Czy słuszne jest tego typu okrojenie przedmiotowego zakresu stosowalności tego podejścia? W ocenie autora takie uszczuplenie nie jest niczym uzasadnione. Tego samego zdania zdają się być autorzy pracy [4; s. 15] pisząc, że „podejście dochodowe opiera się na założeniu, że potencjalny nabywca płaci za wykupienie praw do pobierania zysków. Zysk ten może wystąpić w dwóch formach: jako cykliczny

przypływ gotówki (np. dochód z czynszu) lub z odsprzedaży nieruchomości. Inwestor nabywający nieruchomość wytwarzającą dochód w rzeczywistości zamienia obecną kwotę pieniędzy na prawo otrzymywania przyszłych kwot”.

Filozofia wyceny za pomocą podejścia dochodowego opiera się na dwóch generalnych podstawach:

■ Wycenie podlega zbywalne prawo do nieruchomości, rozumiane jako prawo do osiągania dochodu z tytułu posiadania tego prawa zbywalnego. Wartość rynkowa tego prawa – według przyjętego w Polsce standardu (wzorowanego na szkole brytyjskiej – opartej na definicji wartości A. Marshalla) – wyrażana jest jako bieżąca wartość przyszłych dochodów generowanych przez zbywalne prawo do nieruchomości. Przyszłych, to nie znaczy, że takich samych, jakie są na rynku w dacie wyceny danego prawa do nieruchomości. Rynek praw do nieruchomości podlega bowiem zmianom, występują w nim cykle koniunkturalne [5; s. 155]; [12; s. 23].

■ Dochodem z nieruchomości jest – przede wszystkim – dochód z czynszów, ale też dochód pozaczynszowy, który to dochód posiadacz zbywalnego prawa do nieruchomości (głównie właściciel nieruchomości, ale nie tylko) osiąga lub może prawnie osiągać już z samego faktu posiadania danego zbywalnego prawa do nieruchomości, tj. dochód nie wynikający bezpośrednio z faktycznie prowadzonej lub możliwej do prowadzenia przez niego samego (a także każdego innego) jakiegokolwiek działalności gospodarczej na tej nieruchomości, lecz z występowania rynku odpłatnych – słabszych od wycenianego prawa zbywalnego – praw do nieruchomości, którymi wyceniane zbywalne prawo może być prawnie obciążone.

Przedmiotem szacowania przy wykorzystaniu podejścia dochodowego może być każde zbywalne prawo do nieruchomości (nie tylko prawo własności), jeśli tylko prawo to aktualnie przynosi lub potencjalnie jest w stanie (aktualnie albo w możliwie bliskiej przyszłości) przynosić jego posiadaczowi dochód, a realistyczne prognozy rynku tego prawa przewidują zachowanie i utrzymanie się atrybutu dochodotwórczości tego prawa w dostatecznie długim interwale czasu w przyszłości. Tego typu prawo nazywać będziemy komercyjnym prawem do nieruchomości. **W tym rozumieniu, komercyjnym prawem może być każde zbywalne prawo do nieruchomości, jeśli tylko diagnoza i prognoza rynku tego prawa wskazuje, że ma i/lub może ono mieć charakter dochodotwórczy.** Do uznania określonego prawa do nieruchomości za prawo komercyjne nie jest więc istotne, którego typu funkcjonalnego nieruchomości ono dotyczy. Może być powiązane z każdym z wymienianych w literaturze przedmiotu rodzajem nieruchomości, tj. [3; s. 21]; [9; s. 30]: mieszkaniową, komercyjną, przemysłową, rolną i specjalnego przeznaczenia. Nie jest też implikacją charakteru przestrzennego rynku i może występować na każdym jego przekroju, tzn. [3; s. 22]; [9; s. 31–32]: lokalnym, ponadlokalnym, krajowym i międzynarodowym.



Absolutnie zaś nie łączy się bezpośrednio z faktycznie prowadzoną lub potencjalnie możliwą do prowadzenia na tej nieruchomości działalnością gospodarczą. Ta ostatnia teza może budzić wątpliwość, gdyż na podstawie autopsji dość powszechnie uznaje się, że jeśli z tytułu określonych praw do nieruchomości ma się płacić czynsz, to prawa te winny stwarzać możliwość zarabiania na ten czynsz. Prawdą jest, że właściwość ta nie jest w pewnych przypadkach bez znaczenia dla zaistnienia komercyjności prawa do nieruchomości (zwłaszcza w przypadkach swoistych dla czynszu udziałowego), lecz nie jest ona sine qua non powstania przedmiotowego prawa. Przykładem na to jest chociażby komercyjny charakter niektórych segmentów rynku praw do nieruchomości mieszkaniowych. Nie można również wykluczyć i takiej sytuacji, w której wystarczającą podstawą komercyjności prawa do nieruchomości stać się może w pewnych segmentach rynku – daleko posunięty snobizm pewnych grup społeczeństwa.

Jakie prawo do nieruchomości ma charakter prawa komercyjnego?

Na podstawie [20; § 7] oraz [22; poz. 2.4–2.6]; [24; art. 132, ust 2], jak też przyjętego wyżej ogólnego rozumienia tego prawa, można wyodrębnić trzy przypadki przejawiania się komercyjności prawa do nieruchomości:

- prawo do nieruchomości, które w dacie wyceny przynosi jego posiadaczowi dochód (w postaci szeroko rozumianego czynszu i/lub dochodu pozaczynszowego), na mocy prawnie dopuszczalnych obciążeń tego prawa (jednym albo wieloma) odpłatnymi, ograniczonymi prawami rzeczowymi i/lub (jednym albo wieloma) nazwanymi (ewentualnie nie nazwanymi) cywilnymi prawami obligacyjnymi, a dodatkowo prognozuje się, że jest dostatecznie wysokie prawdopodobieństwo tego, iż dochód z tego (tych) obciążeń wystąpi w wystarczająco długim okresie w przyszłości,
- prawo do nieruchomości, które w dacie wyceny nie przynosi jego posiadaczowi dochodu, o którym mowa wyżej, lecz monitoring rynku tego prawa dowodzi, że taki dochód mogłoby aktualnie generować, gdyby zostało na odpowiednim segmencie tego rynku zaoferowane do obciążenia (jednym albo wieloma) dopuszczalnymi odpłatnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi i/lub (jednym albo wieloma) nazwanymi (ewentualnie nie nazwanymi) cywilnymi prawami obligacyjnymi, jako że diagnoza rynku tych praw dowodzi, iż istnieje na nie w dacie wyceny niezaspokojony popyt, a jednocześnie prognozuje się realistycznie, że popyt ten będzie miał miejsce w dostatecznie długim czasie w przyszłości, co stwarza duże prawdopodobieństwo sukcesywnego otrzymywania z posiadania tego obciążonego prawa do nieruchomości dochodu w przyszłości,
- prawo do nieruchomości, które w dacie wyceny nie przynosi jego posiadaczowi dochodu i diagnoza rynku tego prawa wskazuje, że aktualnie nie może takiego dochodu generować (nie występuje zainteresowanie rynku na odpłatne ograniczone prawa rzeczowe i/lub nazwane i nie nazwane

cywilne prawa obligacyjne, którymi można byłoby obciążyć przedmiotowe prawo do nieruchomości), jednakże realistyczne prognozy rynku tego prawa wskazują, iż w bliskiej dacie wyceny przyszłości istnieje dostatecznie wysokie prawdopodobieństwo, że prawo to będzie generowało dochód (wystąpi popyt na odpłatne ograniczone prawa rzeczowe i/lub nazwane (ewentualnie nie nazwane) cywilne prawa obligacyjne, którymi można będzie obciążyć przedmiotowe prawo do nieruchomości).

Na tle wcześniejszych spostrzeżeń, a zwłaszcza literalnego brzmienia zapisu ustawy [24; art. 153, ust. 2] oraz rozporządzenia [20; § 7, ust. 1] nasuwa się ważne pytanie, czy do wyceny komercyjnego prawa do nieruchomości jedynie uprawnionym jest podejście dochodowe? Z użytego w powołanych przepisach sformułowania „stosuje się” – nawet w nawiązaniu do unormowania [24; art. 154] – wynika jednoznacznie, że przepisodawca obliguje w takiej sytuacji do zastosowania podejścia dochodowego (nie użył przecież bardziej liberalnej dyrektywy, np. „może być stosowane”). E. Kucharska-Stasiak [9; s. 101], powołując się na literaturę zagraniczną, pisze: „Nieliczni (teoretycy – przyp. autora) upatrują możliwości stosowania podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości komercyjnych typu: budynki biurowe, centra handlowe, inne nieruchomości dochodowe”. Oznaczałoby to, że powołane wyżej przepisy trafnie sprawę stawiają, bowiem jeśli nie podejście porównawcze, to, zgodnie z normą [20; § 4, ust. 1] nic innego, jak podejście dochodowe.

Obserwacja postaw polskiego środowiska związanego z wyceną praw do nieruchomości pokazuje, że takiego zdeterminowania nie ma. Podejście dochodowe w wycenie rynkowej komercyjnych praw do nieruchomości traktowane jest fakultatywnie, co znajduje swoje odbicie w treści standardu [22; poz. 1.3 i 2.1], gdzie mówi się: „może być ono stosowane...”, a więc nie musi. Jest to prawidłowe. Zauważyć bowiem warto, że podejście dochodowe na gruncie teorii wyceny traktowane jest jako uzupełniające w stosunku do podejścia porównawczego. Panuje przekonanie, że najbardziej wiarygodnym sposobem szacowania wartości jest właśnie podejście porównawcze, polegające „na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego” [24; art. 153, ust. 1]. Pogląd taki prezentuje M. Prystupa, który w pracy [16; s. 22] stwierdza: „uważa się, że techniki metody cenowo-porównawczej dają większą gwarancję poprawnego ustalenia wartości rynkowej niż metody zaliczane do podejścia dochodowego”. E. Kucharska-Stasiak [5; s. 155] powiada: „podejście porównawcze traktowane jest jako najlepszy sposób wyznaczania wartości”. A. Kalus natomiast w piśmie do Prezes NBP [6] zwraca uwagę na to, że „metoda wedle wartości dochodowej nie może być powszechnie stosowana w warunkach polskich.... Standardy Europejskie wyraźnie przewidują, że takie podejście może być stosowane tylko posiłkowo i musi być połączone z wyceną według



obecnej wartości rynkowej. Marginalnie zaś wymienia się natomiast w Rekomendacji podejście porównawcze, które jest w klasyce wyceny wymieniane na pierwszym miejscu, jeśli chodzi o określanie wartości rynkowej". S. Żróbek [25; s. 21–22] swoje spostrzeżenia podsumowuje takimi uwagami: „Oszacowana wartość nieruchomości techniką DCF powinna być (o ile to tylko możliwe) potwierdzona (sprawdzona) przy użyciu tradycyjnych metod szacowania, w szczególności metodą cenowo-porównawczą... W sytuacji, gdy wartość nieruchomości określona za pomocą techniki DCF różni się znacznie od wartości oszacowanej na podstawie analizy cen sprzedaży podobnych obiektów, należy przeanalizować powtórnie wszystkie założenia i prognozy przyjęte na wstępie obliczeń.”

Poglądom tym trudno odmówić racji merytorycznych. Jeśli dodatkowo uwzględni się fakt, że za ich treścią stoją autorytety polskiej szkoły wyceny, należy uznać, że podejście dochodowe jest alternatywnym (fakultatywnym), a nie jedynym (obligatoryjnym) modelem wyceny komercyjnych praw do nieruchomości. Stanowi ono uzupełnienie klasycznego (porównawczego) podejścia, pozwalającego dokonać wyceny komercyjnych (i tylko takich) praw do nieruchomości w przypadku braku możliwości wykorzystania podejścia porównawczego.

Mimo uznania posiłkowej roli, podejściu dochodowemu należy poświęcić jednak więcej uwagi, zwłaszcza od strony poprawności metodologicznej i metodycznej. Uważa lektura standardu [22] wydaje się wskazywać na pewne błędne założenia przyjęte w pracach przy formułowaniu zasad jego stosowania. Próbę wykładni tych problemów autor podejmie w odrębnych opracowaniach. □

Literatura

1. Biczkowski Z.: *Rynkowa wartość praw do nieruchomości*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 6. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1995.
2. Chumek M.: *Uwagi o definicji wartości nieruchomości*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1998.
3. Hopfer A., Jędrzejewski H., Żróbek R., Żróbek S.: *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw. Tom 1. Szacowanie nieruchomości*. Twigger, Warszawa 1994.
4. Hopfer A., Żróbek R., Żróbek S.: *Wartość dochodowa nieruchomości. Procedury obliczeniowe*. Twigger, Warszawa 1997.
5. *Inwestowanie w nieruchomości*. Praca zbiorowa pod red. E. Kucharskiej-Stasiak. Wydawnictwo Instytutu Nieruchomości VALOR, Łódź 1999.
6. Kalus A.: *Pismo z dnia 30 grudnia 1998 r. do Prezes NBP w sprawie Rekomendacji FGINB-u*.
7. Kucharska-Stasiak E.: *Kategoria dochodu w procesie wyceny wartości rynkowej nieruchomości*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 1. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1996.
8. Kucharska-Stasiak E.: *Najczęściej występujące błędy w wycenie wartości nieruchomości podejściem dochodowym*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1997.
9. Kucharska-Stasiak E.: *Nieruchomości a rynek*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997.
10. Kucharska-Stasiak E.: *Podstawy wyceny nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności kredytowych*. „Bank i Kredyt”, Maj 1997.
11. Kucharska-Stasiak E.: *W kierunku powstawania jednolitej metodyki wyceny nieruchomości w Polsce*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1997.
12. Kucharska-Stasiak E.: *W oczekiwaniu na niemieckiego inwestora*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 1. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1996.
13. Kucharska-Stasiak E.: *Źródła rozbieżności w procesie wyceny*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1996.
14. *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*. Pod red. E. Kucharskiej-Stasiak. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1998.
15. Pawlukowicz R.: *W sprawie dokładności wyniku wyceny*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 1. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1999.
16. Prystupa M.: *O niektórych rodzajach wartości rynkowej*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 6. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1995.
17. Prystupa M.: *Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstw. Podobieństwa, różnice i inne problemy*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1997.
18. Prystupa M.: *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – założenia do Standardu*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1998.
19. Prystupa M., Szymański J.: *Podstawowe błędy w wycenie nieruchomości metodą cenowo-porównawczą*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1997.
20. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego* (Dz.U. nr 98, poz. 612).
21. *Standard III.1. Wartość rynkowa jako podstawa wyceny*. [W:] *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych* Wyd. piąte uzupełnione. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, listopad 1998.
22. *Standard III.6. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego*. [W:] *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych* Wyd. piąte uzupełnione. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, listopad 1998.
23. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (Dz.U. nr 16, poz. 93 z póź. zm.).
24. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. nr 115, poz. 741 z póź. zm.).
25. Żróbek S.: *Zagadnienie standaryzacji w szacowaniu nieruchomości techniką DCF*. „Wycena” nr 1. Czasopismo Rzeczoznawców Majątkowych, Olsztyn 1997.

Dr Roman Pawlukowicz jest adiunktem w Katedrze Ekonomii i Informatyki Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wydział Gospodarki Regionalnej i Turystyki w Jeleniej Górze oraz rzeczoznawcą majątkowym (upr. nr 1166).
Tekst stanowi wyraz poglądów autora i nie powinien być inaczej interpretowany.



JAKĄ WARTOŚĆ MIAŁA NIERUCHOMOŚĆ NIEMAL ĆWIERĆ WIEKU TEMU?

Witold A. Werner

Wycena nieruchomości lokalowych według aktualnych cen rynkowych jest już dość dobrze opanowana i „oprzyrządowana” w postaci publikacji¹. Nie oznacza to, że wszystkie wykonywane operaty są metodologicznie poprawne i nie zawierają błędów, zwłaszcza w odniesieniu do obliczania wartości prawa wieczystego użytkowania części działki przypisanej do lokalu mieszkalnego.

Poważniejsze problemy pojawiają się jednak, gdy występuje potrzeba oszacowania wartości nieruchomości według stanu sprzed, na przykład, 21,5 lat, w cenach bieżących (aktualnych). Potrzebę taką stwierdzić może, m.in., sąd dla celów rozstrzygnięć spadkowych, zniesienia współwłasności, podziału itp. Przyjmijmy do dalszych rozważań, że przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny w Warszawie, a zadaniem rzeczoznawcy majątkowego, sformułowanym przez sąd „wycena wartości lokalu... z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania działki na dzień wykonania wyceny (1999 rok) oraz na dzień... 1978 roku (wg aktualnej obecnie ceny)”.

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal mieszkalny, wybudowany został ze środków komunalnych. Po dziesięciu latach od wybudowania obiektu (w 1968 r.) mieszkanie w 1978 roku zostało sprzedane przez władze miasta ówczesnemu najemcy.

Trzeba tu przypomnieć, że ceny sprzedawanych wówczas mieszkań ustalane były decyzją Urzędów Dzielnicowych m.st. Warszawy na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 r. w sprawie sprzedaży przez Państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste (tekst jednolity: Dz.U. nr 2 z 1975 r., poz. 9). Ceny jednostkowe w 1978 roku ustalono na około 3.000 zł/m², przy czym były one traktowane jako preferencyjne, sprzedaż następowała w zasadzie tylko aktualnym najemcom i nie można ich było odsprzedać przed upływem 5 lat od daty nabycia. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntu ustalona też była administracyjnie uchwałą Prezydium Rady

Narodowej m.st. Warszawy. Trzeba tu z kolei przypomnieć, że na mocy Dekretu z 1945 grunty w granicach przedwojennej Warszawy były znacjonalizowane.

W ówczesnej sytuacji polityczno-prawnej w centralnych częściach Warszawy praktycznie nie istniał swobodnie działający rynek, w związku z tym oficjalne ceny transakcyjne nie odzwierciedlały cen rynkowych.

Kolejnymi utrudnieniami określenia wartości lokalu w 1978 roku (w aktualnych, bieżących cenach 1999 roku) była galopująca inflacja w końcu lat 80., późny rozwój rynku nieruchomości, denominacja złotego w połowie lat 90., a tak-





że urynkiowanie cen walut wymienialnych, obecnie często przywoływanych do porównań.

W związku z tym podejmowane próby uwzględnienia wpływu inflacji na podstawie publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny wskaźników zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych, cen kosztorysowych w budownictwie oraz innych wskaźników statystycznych – nie mogły przynieść racjonalnych wyników.

Najbardziej przydatny jest wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych, gdyż umożliwia on ocenę dynamiki określonych wielkości ekonomicznych w realnym ujęciu na tle otaczającej rzeczywistości². Dane z poprzednich okresów, z którymi dokonuje się porównań, przeliczane są za pomocą indeksów zmian cen na wartość według cen ostatniego okresu.

Rachunek taki jest przydatny w praktyce przy porównaniach tylko kilkuletnich i ponadto w warunkach niskiej inflacji, rzędu kilku procent w skali roku³.

W interesującym nas okresie wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych do roku 1980 nie przekraczał 10% (107,0–109,4 w stosunku do 100 w roku poprzednim).

W następnych latach wskaźniki te rosły w różnym tempie, osiągając w 1989 roku – 351,1, a w 1990 roku – 685,8. W kolejnych latach następował stopniowy spadek aż do 109,6 w roku 1998.

Iloczyn tych wskaźników z lat 1978–1998 daje nieprawdopodobny wynik 2.378,0, praktycznie nieprzydatny. Gdyby ten – zdawałoby się – dość obiektywny wskaźnik zastosować do sprawdzenia wartości bieżącej mieszkania (w 1999 roku) do wartości w roku 1978 – otrzymuje się nieracjonalnie niską kwotę, zwłaszcza po uwzględnieniu dodatkowo denominacji.

Nieco mniej „zaskakujące” wyniki uzyskuje się w porównaniach i przeliczeniach dolarowych cen mieszkań, wynagrodzeń itd., zwłaszcza przy kilku cenach dolara w 1978 roku („podstawowa”, „specjalna”, czarnorynkowa itd.).

Zdecydowano się zatem na zastosowanie dwóch metod, które doprowadziły do zbieżnych wyników dotyczących wartości mieszkania.

Metoda oparta na sile nabywczej mieszkania za przeciętne roczne wynagrodzenie

- Cena jednostkowa wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego wg oficjalnych wskaźników przeliczeniowych publikowanych w Monitorze Polskim wynosiła w 1978 roku – 3.380 zł/m², w 1999 roku – 1960 zł/m².
- Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w sektorze przedsiębiorstw, publikowane przez Główny Urząd Statystyczny, wynosiło w 1978 roku – 4.636 zł, w 1999 roku 1.659,48 zł (II kw. 1999).
- Siła nabywcza liczona w m² mieszkania, które można nabyć za roczne wynagrodzenie, wynosiła zatem w 1978 roku – 16,46 m², a w 1999 roku – 10,16 m², czyli stanowiła 61,7% siły nabywczej w porównaniu do roku 1978.
- Posługując się tym wskaźnikiem przy wartości mieszka-

nia oszacowanej w 1999 roku na 157.726 zł, otrzymujemy wartość mieszkania w 1978 roku (w cenach 1999 roku):

$$157.726 \text{ zł} \cdot 0,617 = 97.317 \text{ zł}$$

Metoda oparta o wartość odtworzeniową z uwzględnieniem zużycia budynku (i mieszkania)

- Budynek wybudowany w 1968 roku do 1978 roku był eksploatowany przez około 10 lat.
- Wartość 1 m² p.uż. mieszkania w cenach bieżących 1999 roku obliczyć można na podstawie porównywalnego obiektu o symbolu AK01 o cenie jednostkowej 1539,94 zł/m² opisanego w „Informacyjnym zestawie wskaźników nakładów na obiekty budowlane” – wyd. ORGBUD-SERWIS – III kwartał 1999 r.
- Do wyżej wymienionej ceny jednostkowej należy dodać około 30% na koszty geodezyjne, dokumentacji, podłączeń infrastruktury, opłaty itp. – zgodnie z wytycznymi b. Ministerstwa Budownictwa.
- Stopień zużycia budynku o tej technologii (wielki blok) określić można jako równy stopie amortyzacji (umorzeń) w skali 1,5% rocznie, tj. za 10 lat – 15%.
- Przy takich założeniach mieszkanie o pow. 56,22 m² (w cenach 1999 roku) miałoby w 1978 roku wartość:

$$56,22 \text{ m}^2 \cdot 1539,94 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,3 \cdot 0,85 = 95 \text{ 665 zł}$$

Uśredniając wyniki ww metod, wartość lokalu w 1978 roku oszacować można na 96.492 zł.

Do wartości tej należy dodać wartość prawa wieczystego użytkowania części działki, na której stoi budynek.

Wartość tę w 1978 roku oszacować można w podobny sposób jak w I metodzie, to jest sprowadzając wartość oszacowaną w 1999 roku przez pomniejszenie jej do 61,7% wartości aktualnej.

W przypadku szacowania wartości gruntów, w tym także wartości prawa wieczystego użytkowania, posłużenie się jednakowym wskaźnikiem dla budynków i gruntów jest wprawdzie znacznym uproszczeniem, ponieważ ceny gruntów rosną znacznie szybciej niż ceny jednostkowe mieszkań, jednak stosunkowo niewielki, kilkuprocentowy udział gruntu w wartości mieszkania nie wypacza zasadniczo tego rachunku.

Byłbym wdzięczny za uwagi i propozycje Czytelników odnośnie do metod i technik szacowania rynkowej wartości nieruchomości wg stanu sprzed wielu lat. □

Przypisy:

1. M. Prystupa: *Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą*. PFSRM. Warszawa, 1997.
2. W. Bień: *Zarządzanie finansami przedsiębiorstw. Stow. Księgowych w Polsce*. Warszawa 1993.
3. W. A. Werner: *Zarządzanie w procesie inwestycyjnym*. Oficyna Wyd. PW Warszawa, 1999.



WYCENA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH I ZASADY STOSOWANIA METODY STAWKI SZACUNKOWEJ GRUNTU

w świetle przepisów prawa i standardów zawodowych

Zygmunt Bojar, Jan Konowalczyk

Użytki rolne zajmują w Polsce około 18.500,0 tys. ha – to prawie 60% powierzchni kraju, a 83% powierzchni tych gruntów stanowią gospodarstwa indywidualne, będące głównymi przedmiotami transakcji na tym rynku. Obrót rynkowy ziemią rolniczą¹ objął w 1988 r. 1.218,3 tys. ha, zawarto 186 tys. transakcji. Można szacować, że ok. 7% użytków rolnych jest corocznie w obrocie.

Główne znaczenie gospodarstw indywidualnych na tym rynku wynika zarówno z liczby transakcji, jak i ich rozmiaru. Na rynkowy obrót ziemią rolniczą w roku 1998 składały się:

- Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa – 33.138 transakcji dotyczących 317.869 ha, w tym sprzedaż 141.837 ha,
- rolnicy ok. 153 tys. transakcji² dotyczących ok. 518 tys. ha, w tym sprzedaż ok. 168 tys. ha.

W latach 1991–1995 wśród wszystkich aktów notarialnych dotyczących nieruchomości ponad 35% dotyczyło nieruchomości rolnych³. W 1998 r. wśród 453.232 aktów notarialnych dotyczących transakcji rynkowych⁴ na wszystkich rodzajach nieruchomości 91.437 transakcji dotyczyło nieruchomości rolnych – to ponad 20%. Oznacza to, że codziennie (z wyjątkiem dni wolnych od pracy) zawieranych jest u notariuszy ponad 400 umów dotyczących obrotu prawami na nieruchomościach rolnych.

Na tle całości rynku nieruchomości można więc mówić o dużym znaczeniu segmentu nieruchomości rolnych. Zauważyć jednak należy, że poza transakcjami zrealizowanymi przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa rynek ten jest źle zorganizowany i mało poznany. Zaprezentowane podstawowe dane charakteryzujące ten rynek wskazują na jego dużą skalę i znaczenie dla gospodarki. Na istniejący stan rynku nieruchomości rolnych nałożyć należy jeszcze jego różnorodność, dynamiczny charakter, istnienie obszaru spekulacji oraz rysujące się problemy integracji z Unią Europejską.

W ten sposób uzyskujemy obraz ciekawego obszaru działalności dla rzeczoznawców majątkowych. Wśród zawodów obsługujących rynek nieruchomości⁵ rzeczoznawcy majątko-

wi jako pierwsi dostrzegli problemy obsługi tego rynku, czego wyrazem jest opracowanie metodyki wyceny mającej oparcie w przepisach prawa, a zawartej w funkcjonującym od roku w Standardzie V.4 „Wycena nieruchomości rolnych”. Szczególnym rozwiązaniem metodycznym przewidzianym dla wyceny części nieruchomości rolnych jest metoda stawki szacunkowej gruntu.

Aktualne podstawy prawne wyceny nieruchomości rolnych

Od chwili wejścia w życie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (nazywanej dalej ustawą o g.n.), czyli od 1 stycznia 1998 r., do wyceny nieruchomości rolnych odnoszą się w całości zasady określone w tej ustawie w rozdziale 1 działu IV „Określanie wartości nieruchomości”. Wynika to z regulacji zawartej w art. 149 tej ustawy, w myśl której przepisy tego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie w planie miejscowym, a także bez względu na podmiot własności, jedynie z wyłączeniem przypadku określenia wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów rolnych. Należy przyjąć, że wyłączenie stosowania tych przepisów jest możliwe tylko wtedy, jeśli inny przepis ustawy tak stanowi. Zgodnie z art. 150 ust. 1 ustawy o g.n., w wyniku wyceny nieruchomości rolnych dokonuje się określenia *wartości rynkowej* lub *wartości odtworzeniowej*, a w przyszłości (po wejściu w życie przepisów wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwaleniu przez Sejm RP ustawy o powszechnej taksacji nieruchomości) także *wartości katastralnej*. Przy wycenie nieruchomości rolnych obowiązują również pozostałe regulacje zawarte w rozdziale „Określanie wartości nieruchomości”. Zrozumiałe jest, że również przepisy 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 – nazywane dalej rozp. R.M.) mają w pełni zastosowanie do wyceny nieruchomości rolnych.



Zgodnie z art. 152 ustawy o g.n. sposoby określania wartości nieruchomości (także nieruchomości rolnych), stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Mogą tu być stosowane wszystkie metody i techniki przewidziane w podejściach: porównawczym, dochodowym lub kosztowym albo w podejściu mieszanym, zawierającym elementy podejść poprzednich.

W tym ostatnim podejściu wymienione rozporządzenie Rady Ministrów wyróżnia dwie metody: metodę pozostałościową i metodę stawki szacunkowej gruntu.

Przesłanki prawne wprowadzenia do zasad wyceny metody stawki szacunkowej gruntu

Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o g.n. w rozdziale dotyczącym zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego, wyłączała nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (nazywany dalej ZWRSP). Wyłączenie to nie dotyczyło jednak art. 13 ust. 4 i art. 67 ust. 1, co oznaczało, że w odniesieniu do obrotu nieruchomościami wpisanymi do rejestru zabytków (art. 13 ust. 4), jak też w odniesieniu do zasad ustalania cen nieruchomości wchodzących w skład ZWRSP (art. 67 ust. 1) obowiązywały przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy o g.n., cenę nieruchomości ustala się na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, co wykluczało możliwość ustalenia ceny nieruchomości rolnej z pominięciem jej wartości określonej jak wyżej.

Zasada powyższa modyfikowała regulację zawartą w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 57, poz. 299 z późn. zm. – nazywaną dalej ustawą o g.n.r.S.P.), według której cenę 1 hektara gruntu ustala się, mnożąc stawkę szacunkową 1 hektara przez cenę 1 kwintala żyta ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym.

Przepis art. 10 ust. 1 zdanie drugie ustawy o g.n. umożliwiało ustalenie ceny gruntu rolnego według powyższej regulacji. Zaszła potrzeba zastosowania metody wyceny nieruchomości rolnych, w wyniku której określona wartość posłużyłaby do ustalenia ceny w sposób przewidziany w powołanym wyżej przepisie art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o g.n.r.S.P. **Z tych formalnoprawnych powodów, sposób ustalania ceny w myśl omawianego przepisu przemianowano na metodę wyceny nieruchomości.** Tak więc wprowadzenie tej metody wyceny nieruchomości nie miało uzasadnienia ekonomicznego i nie było podyktowane także szczególnymi cechami nieruchomości rolnych czy stanem rynku tych nieruchomości.

Z pozoru wydawać by się mogło, że był to jedynie zabieg formalny nie powodujący zmian co do meritum sprawy. Pogląd taki byłby niesłuszny z kilku powodów:

- po pierwsze – cena gruntu rolnego była tworzona zawsze w oparciu o wartość określaną przez rzeczoznawcę majątkowego,
- po drugie – ustalenie ceny gruntu w oparciu o stawkę szacunkową przestało być przedmiotem arbitralnej decyzji AWRSP, a stało się rezultatem wyceny dokonanej w oparciu o analizę rynku,
- po trzecie – możliwość zastosowania przez rzeczoznawcę majątkowego przy wycenie nieruchomości rolnej metody stawki szacunkowej uwarunkowana jest wieloma czynnikami, o których mowa w art. 154 ustawy o g.n., a w tym czynnikiem o znaczeniu zasadniczym, a mianowicie brakiem danych o cenach nieruchomości podobnych. W takiej sytuacji możliwość ustalenia ceny gruntu rolnego w oderwaniu od rynku byłaby ograniczona tylko do sytuacji braku obrotu rynkowego tego typu nieruchomości. Można tu mówić o analogii do sytuacji, gdy wycena nieruchomości opiera się na podejściu kosztowym.

Nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

Ustawa z 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 49, poz. 484), która weszła w życie 15 czerwca 1999 r., spowodowała istotne zmiany w zakresie wyceny nieruchomości rolnych Skarbu Państwa.

Został uchylony (w cytowanym wcześniej przepisie art. 10 ust. 1 zdanie drugie ustawy o g.n.r.S.P.) zapis mówiący o tym, że przepis art. 67 ust. 1 tej ustawy ma również zastosowanie do nieruchomości wchodzących w skład ZWRSP. Oznacza to, że w odniesieniu do tych nieruchomości przestała obowiązywać zasada, iż za podstawę przy ustalaniu ceny na te nieruchomości należy brać pod uwagę ich wartość określoną przez rzeczoznawców majątkowych.

Wprawdzie, według nowego brzmienia art. 30 ust. 1 ustawy o g.n.r.S.P., cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, ale w ustępie 2 tego artykułu dopuszcza się możliwość ustalania ceny nieruchomości rolnej w oparciu o wartość gruntu określoną z uwzględnieniem stawek szacunkowych jednego hektara oraz ceny 100 kg żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym.

Interpretacja tego przepisu jest trudna, gdyż wśród sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, o czym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o g.n.r.S.P., znajduje się podejście mieszane i metoda stawki szacunkowej gruntu. W związku z tym cena nieruchomości rolnej ustalana zgodnie z przepisem art. 30 ust. 1 może być oparta również na wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego metodą stawki sza-



cunkowej gruntu. Wydawać by się mogło, że przepis ust. 2 art. 30 jest w tej sytuacji zbędny, gdyż zasada ustalania ceny tam zawarta mieści się w przepisie art. 30 ust. 1.

Celowość istnienia tego przepisu wyjaśnia przepis ust. 5 art. 30, który stanowi, że ustalenie ceny gruntu w sposób określony w ust. 2 może nastąpić bez udziału rzeczoznawcy majątkowego. Powstaje sytuacja nie mająca precedensu, w przepisach o g.n. sprzeczna z regulacją zawartą w art. 67 ust. 1 ustawy o g.n., a przede wszystkim sprzeczna z przepisem art. 7 tej ustawy⁶. O ile przepis art. 67 ust. 1 zawarty jest w ustawie o g.n. w dziale dotyczącym gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego z wyłączeniem nieruchomości wchodzących w skład ZWRSP, o tyle przepis art. 7 zawarty jest w przepisach ogólnych i dotyczy, zgodnie ze wspomnianym wyżej art. 149 ustawy o g.n., wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie w planie miejscowym, a także bez względu na podmiot własności.

Jaka więc powstaje sytuacja?

Po pierwsze – o tym, czy wartość nieruchomości rolnej Skarbu Państwa będzie określana z udziałem rzeczoznawców majątkowych czy też bez ich udziału, decydować będzie organ ustalający cenę tych nieruchomości, czyli AWRSP.

Wprawdzie z ust przedstawicieli Agencji padają zapewnienia⁷, że Agencja będzie zawsze korzystała z usług rzeczoznawców majątkowych, a ustalanie ceny nieruchomości bez określania wartości przez rzeczoznawców majątkowych będzie stosowane wyjątkowo. Niemniej faktem jest, że stworzona została podstawa prawna do wprowadzenia w życie praktyki określania wartości nieruchomości bez udziału rzeczoznawców majątkowych⁸.

Po drugie – metoda stawki szacunkowej może być stosowana przez rzeczoznawców majątkowych wykonujących operaty szacunkowe na zlecenie AWRSP w trybie art. 30 ust. 1 ustawy o g.n.r.S.P. Oczywiście możliwość jej stosowania podlega ograniczeniom wynikającym z powołanego na wstępie przepisu art. 154 ustawy o g.n. (w szczególności brak danych o cenach nieruchomości podobnych).

Po trzecie – w wypadku ustalania ceny gruntu rolnego w oparciu o stawki szacunkowe gruntu bez udziału rzeczoznawcy majątkowego – „wartość” nieruchomości określać będą osoby nie posiadające uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Sytuacja bardziej się skomplikuje, gdy cena nieruchomości dotyczy gruntu zabudowanego. Z przepisu ust. 2 art. 30 ustawy o g.n.r.S.P. wynika, że wówczas wartość nieruchomości jest sumą wartości gruntu określonej z uwzględnieniem stawek szacunkowych 1 hektara i wartości części składowych tego gruntu, określonej stosownie do ust. 1 art. 30 (wartość nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami). Wówczas określenie ceny nieruchomości może nastąpić bez udziału rzeczoznawcy majątkowego w za-

kresie dotyczącym gruntu. Tak przecież stanowi przepis ust. 5 art. 30. Czy taką sumę można nazwać wartością nieruchomości? W naszej ocenie – nie można.

Przepisy prawa a możliwości stosowania metody stawki szacunkowej gruntu

Z punktu widzenia zakresu czynności⁹ rzeczoznawców majątkowych, metoda stawki szacunkowej wykorzystywana może **być wyłącznie do określania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności**. Brak jakichkolwiek podstaw do wykorzystania jej przy określaniu wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, użytkowania wkładu gruntowego spółdzielni produkcji rolnej¹⁰, prawa użytkowania. Konsekwentnie do tego należy przyjąć, że w przypadku obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym (np. służebnością) lub w pewnych sytuacjach prawem zobowiązaniowym (np. 10-letnią dzierżawą) metody tej stosować nie można¹¹. Ograniczenie to dotyczy wszelkich nieruchomości rolnych, także stanowiących ZWRSP.

Wcześniej wskazano także na ograniczenia stosowania tej metody wynikające z przepisu art. 154 ustawy o g.n.r.S.P. Wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania należy do rzeczoznawcy majątkowego i jest jego podstawowym uprawnieniem. Nie oznacza to jednak dowolności w tym względzie¹². W odniesieniu do nieruchomości rolnych znaczenie będą miały takie czynniki, jak: rodzaj i położenie nieruchomości (np. grunt rolny zabudowany), infrastruktura techniczna (urządzenia podnoszące jakość), a w szczególności stan rynku i dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych. Pod pojęciem dostępności należy rozumieć sam fakt występowania transakcji o charakterze rynkowym dla danego rodzaju nieruchomości.

Dostępność formalna danych z rynku nieruchomości zagwarantowana jest jedynie dla części obrotu poprzez regulacje art. 152 ustawy o g.n.r.S.P. Trudno przecież poprzez tę regulację prawną uzyskać dostęp do danych o transakcjach rynkowych polegających na obciążeniu nieruchomości prawem zobowiązaniowym, np. dzierżawą. Jednak rzeczoznawca majątkowy powinien posiadać pełną informację o obrocie nieruchomościami.

Teoria wyceny a możliwości stosowania stawki szacunkowej gruntów

Przepisy prawa, wraz z regulacjami Standardów Zawodowych, mają zasadnicze znaczenie dla oceny poprawności sporządzanych operatów. Stąd możliwość stosowania określonego sposobu wyceny nieruchomości uzależniona jest od przepisów prawa i regulacji Standardów. Należy zdawać sobie sprawę z relacji pomiędzy przepisami prawa a rzeczywistością ekonomiczną, jaką staramy się odzwierciedlać w operatach.



Wycena jest przede wszystkim pomiarem – pomiarem ekonomicznym, sformalizowanym przepisami prawa. To stosunki ekonomiczne mają charakter pierwotny, a przepisy prawa lepiej lub gorzej opisują te stosunki lub starają się je modyfikować. Można więc postawić tezę, że przepis prawa ingerujący jedynie w zasady pomiaru nie jest w stanie wpływać na istniejące stosunki ekonomiczne. Jednak już powszechne stosowanie w praktyce gospodarczej określonej regulacji, także w postaci zasad wyceny, jest w stanie kształtować pewną sferę stosunków ekonomicznych. Stąd nie sam przepis prawa, a raczej jego nieumiejętne stosowanie jest groźne. Analizując, z tego punktu widzenia, zasady metodyczne wyceny nieruchomości rolnych, należy poszukiwać zasad stosowania metody stawki szacunkowej znacznie głębiej, niż tylko w przepisach prawa, a to w pojęciu wartości nieruchomości.

Dla wyceny nieruchomości rolnych stosujemy w pełni zasady metodologiczne formułowane przez teorię ekonomii, w tym wykorzystujemy dane pojęcia wartości użytkowej, wymiennej, ekonomicznej, rynkowej.

Rzeczoznawców majątkowych interesuje najczęściej wartość rynkowa, a tę określimy jedynie pośrednio, poprzez przejaw jej występowania w postaci cen rynkowych. Tak rozumianego pojęcia wartości rynkowej należy zdecydowanie bronić, w szczególności nie dopuszczając do możliwości manipulowania poprzez złe interpretowanie przepisów prawa.

Dodatkowo należy zawsze pamiętać, że w rozumieniu teorii, wycenie podlega nie nieruchomość z jej np. cechami fizycznymi, a wiązka praw związanych z tą nieruchomością. Jeżeli rzeczoznawcy majątkowi tak będą rozumieć pojęcie wartości rynkowej, to z łatwością odrzucą możliwość określenia tej wartości przy zastosowaniu metody stawki szacunkowej. Można więc (a priori) zgodzić się z twierdzeniem, że zastosowanie metody stawki szacunkowej nie może prowadzić do określenia wartości rynkowej nieruchomości. Przytoczone argumenty natury ekonomicznej nie powodują braku możliwości określenia wartości niektórych nieruchomości rolnych przy wykorzystywaniu metody stawki szacunkowej gruntu. Trzeba jednak zdawać sobie sprawę z ograniczeń tej metody formułowanych z punktu widzenia teorii wyceny.

Praktyczne możliwości stosowania metody stawki szacunkowej gruntów

Ograniczeń dla stosowania tej metody należy szukać przede wszystkim w przepisach prawa i standardach zawodowych, zdając sobie jednocześnie sprawę z zasad metodycznych formułowanych na gruncie teorii wyceny. Taka kolejność wynika z faktu, iż operat szacunkowy jest dokumentem, a nie tylko formą analizy prawnej i ekonomicznej.

Przyjmując taki punkt widzenia, ograniczenia dla stosowania tej metody związane są z:

- 1) możliwością wyceny wyłącznie prawa własności nieruchomości rolnych:
 - a) przeznaczonych w planach miejscowych na cele pro-

dukcji rolnej lub wykorzystywanych na cele rolnicze, położonych na terenach, dla których nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego oraz na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonych z zabudowy¹³,

- b) nie obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi i częścią praw zobowiązaniowych (o dłuższym okresie trwania, przy konieczności badania treści tych umów),
- 2) brakiem możliwości stosowania dla gruntów zabudowanych, także dla określania odrębnej wartości gruntu przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości,
- 3) brakiem możliwości stosowania dla gruntów wyposażonych w urządzenia, np. melioracje,
- 4) wymogiem zaprezentowania w operacie pełnej analizy rynku danego rodzaju nieruchomości,
- 5) wynikami analizy danego rynku nieruchomości rolnych jednoznacznie wskazującymi na brak możliwości zastosowania podejścia porównawczego lub dochodowego,
- 6) rodzajem określonej wartości. Wartość nieruchomości określona przy zastosowaniu metody stawki szacunkowej (wg § 18 ust. 6 rozp. R.M. – iloczynu powierzchni, stawki szacunkowej gruntu i ceny ustalonej stosownie do przepisów podatku rolnego) nie prowadzi do określenia wartości rynkowej; wynik oszacowania może być określony jedynie jako „wartość nieruchomości określona przez metodę stawki szacunkowej gruntu”.

Przedstawione powyżej wnioski, wynikające z interpretacji przepisów prawa i zasad formułowanych z punktu widzenia teorii wyceny zdecydowanie ograniczają stosowanie metody stawek szacunkowych, głównie do wyceny bardzo wąskiej grupy nieruchomości rolnych¹⁴. **Zasadnicze znaczenie dla właściwego stosowania przez rzeczoznawców przepisów prawa umożliwiających stosowanie metody stawki szacunkowej wynika z braku możliwości określenia w ten sposób wartości rynkowej gruntu, jak i kosztu zakupu gruntu.**

Takie ujęcie ograniczeń metodycznych może ułatwić interpretację przepisów art. 30 ustawy o g.n.r.S.P. AWRSP traktować należy jako profesjonalnego uczestnika rynku nieruchomości, stawiającego wysokie wymagania operatorom szacunkowym. Można więc zrozumieć, że czynności pomnożenia przez siebie trzech liczb (ilość ha, stawki i ceny żyta) nie nastręczy trudności pracownikom Agencji – do tego naprawdę nie potrzeba rzeczoznawcy majątkowego. **Jednak trzeba wyraźnie powiedzieć, że wartość określona przez rzeczoznawcę poprzez metodę stawki szacunkowej jest zupełnie inną kategorią niż wynik takiego mnożenia.**

Rzeczoznawca, sporządzając opinie o wartości gruntu¹⁵ poprzez zastosowanie metody stawki szacunkowej, określa w operacie szacunkowym wartość nieruchomości z wszelkimi tego konsekwencjami i gwarancjami jakości. AWRSP, wykorzystując regulację art. 30 ust. 5, może jedynie ustalić cenę gruntu bez udziału rzeczoznawcy. Podobnie rzecz ma się przy wykorzystaniu przepisu art. 30 ust. 2, gdzie Agencja



może zrezygnować z ustalania ceny nieruchomości w oparciu o wartość określoną przez rzeczoznawcę i zdecydować się na niebezpieczną sumę wyniku mnożenia (ilość ha, stawki i ceny żyta) oraz wartości części składowych. **Sam wynik dodawania składników (suma) nie może być jednak nazwany wartością nieruchomości¹⁶.**

Zarówno dla nieruchomości rolnych zabudowanych (art. 30 ust. 2), jak samych gruntów (art. 30 ust. 5), prawo do samodzielnego ustalania przez Agencję ceny nieruchomości jest sytuacją wyjątkową. Trudno doszukać się uzasadnienia dla funkcjonowania takiego rozwiązania z punktu widzenia metodyki wyceny nieruchomości rolnych. Z pewnością rozwiązania przyjęte w art. 30 ust. 2 i 5 nie są spójne z funkcjonującym systemem prawnym wyceny nieruchomości oraz rozwiązaniami Standardów Zawodowych. Mamy więc do czynienia z sytuacją wyjątkową, a w opinii autorów groźną, jeśli wziąć pod uwagę zakładaną fakultatywność ich stosowania. Agencja przecież „może” wykorzystać regulacje pozwalające na samodzielne ustalanie ceny bez udziału rzeczoznawców. Oznacza to np. możliwość wykonywania prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości (art. 29 ust. 1 ustawy o g.n.r.S.P.) na podstawie różnych cen w zależności od decyzji Agencji. Rozwiązania przyjęte w art. 30 ust. 2 i 5 to nie kwestia pomijania rzeczoznawców w zleceniach i ograniczania rynku ponieważ „obowiązkowych” usług, a raczej problem zapewnienia bezpieczeństwa i efektywności przy dysponowaniu mieniem Skarbu Państwa. Z tego punktu widzenia rozwiązania art. 30 ust. 2 i 5 oceniać należy krytycznie.

Na metodę stawki szacunkowej należy patrzeć, przede wszystkim, w kontekście przedstawionego we wstępie artykułu, stanu rynku nieruchomości rolnych z ok. 186 tys. transakcjami rynkowymi rocznie. Tak bogaty rynek powoduje, że w praktyce ta metoda wyceny ma znaczenie marginalne i wykorzystana jest dla niewielkiej grupy nieruchomości nie będących przedmiotem obrotu rynkowego. Każdy rzeczoznawca majątkowy przed zastosowaniem tej metody wyceny powinien zastanowić się, czy nie jest to miarą jego bezradności lub braku wystarczającej wiedzy o rynku. Metoda stawki szacunkowej jest prosta w konstrukcji i dlatego może wabić jej pozorna, ale złudna łatwość stosowania.

Jeżeli uznajemy, że za pomocą tej metody można, w ściśle określonych sytuacjach, dokonywać wyceny nieruchomości, to z pewnością wykorzystywać ją mogą wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi. Problem stosowania stawek szacunkowych tkwi bowiem w czynnościach poprzedzających ich zastosowanie, czyli ustaleniu, czy w danej sytuacji ten sposób wyceny jest poprawny i prowadzi do trafnego określenia wartości nieruchomości. Czynności te mogą wykonywać poprawnie wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, którzy znają zarówno stan rynku, jak przepisy prawa.

Można więc życzyć rzeczoznawcom, aby jak najczęściej radzili sobie bez stosowania tej metody – a tam, gdzie będą ją wykorzystywać, pamiętali bezwzględnie o ograniczeniach wynikających z przepisów prawa, Standardów i teorii wyceny.

Przypisy:

1. Cytowane dane dotyczące „obrotu ziemią rolniczą” pochodzą z opracowań L. Ostrowskiego publikowanych cyklicznie przez IE-RiGŻ w Warszawie. Ostatnia publikacja z cyklu Raporty rynkowe: Rynek ziemi rolniczej, stan i perspektywy, czerwiec 1999 r., IE-RiGŻ, Warszawa 1999 r.
2. Przyjmując gospodarstwo uczestniczące w obrocie jako jedną transakcję.
3. Por. J. Konowalczyk, Rynek gruntów rolnych w latach 1991–96, Nieruchomość nr 2–3 z 1997 r., kwartalnik Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach.
4. Por. L. Kalkowski, Pół wieku rozwoju polskiego rynku nieruchomości, Materiały konferencyjne, Konferencja Katedr Inwestycji Akademii Ekonomicznych, Gdańsk 1999 r.
5. Tj. pośredników, zarządców, deweloperów i rzeczoznawców majątkowych.
6. Gdzie sformułowana jest generalna zasada, a mianowicie: jeżeli istnieje potrzeba określania wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi.
7. Np. podczas II Międzynarodowych Warsztatów Wyceny Nieruchomości Zabytkowych w Krakowie EURO-WAZA 99 oraz szkolenia dla kadry AWRSP zorganizowanego przez PFSRM w Warszawie w dn. 10–12.05.99 r.
8. Ustalenie ceny w oparciu o wartość gruntu z uwzględnieniem stawek szacunkowych dopuszczane jest w ustawie o g.n.r.S.P. nie tylko przy sprzedaży nieruchomości, ale również przy nabywaniu nieruchomości rolnych przez AWRSP (art. 32 ust. 2) oraz przy ustalaniu opłat z tytułu wykonywania trwałego zarządu (art. 35 ust. 3).
9. Zakres rzeczowy czynności rzeczoznawców majątkowych szczegółowo uregulowany został z § 1 i § 3 rozp. R.M. – dotyczy nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.
10. Szerzej na temat wyceny wkładów gruntowych w spółdzielniach produkcji rolnej: J. Konowalczyk, R. Cymerman, Zarządzanie nieruchomościami rolniczymi spółdzielni produkcyjnych i problemy określania ich wartości, Wycena nr 1 (42) z 1999 r., Czasopismo Rzeczoznawców Majątkowych, Olsztyn.
11. Formalnie można zastanowić się nad stosowaniem tej metody przy wprowadzaniu specjalnych warunków i ograniczeń modyfikujących zakres wyceny – stan praw na nieruchomości.
12. Przepis art. 154 wprowadza ustawowy nakaz uwzględniania przy tym wyborze szeregu czynników, wymieniając 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 dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.
13. Por. z regulacją z zakresu Standardu V.4. pkt 1.1. a, c.
14. Istnieją regulacje prawne umożliwiające stosowanie tej metody do gruntów zadrzewionych lub zakrzewionych stanowiących parki, ogrody ozdobne lub zieleńce udostępnione publicznie i położonych poza strefami zainwestowania miejskiego (§ 34 ust. 1 i 2 rozp. R.M.) i w pkt 4.3. Standardu V.5. Wycena nieruchomości gruntowych zajętych pod urządzenia elektryczne.
15. Pojęcie gruntu rozumieć należy jako nieruchomość gruntową niezabudowaną lub odrębną wartość gruntu dla nieruchomości zabudowanej.
16. Dotyczy to zarówno pojęcia wartości rynkowej, jak i wartości odtworzeniowej – por. przepisy ustawy o g.n. i rozp. R.M. definiujące te pojęcia.



PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE WYCENY NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie STANDARDÓW

Józef Czaja

Wprowadzenie

Na podstawie dotychczasowej praktyki w zakresie szacowania nieruchomości można stwierdzić, że podejście porównawcze stanowi podstawową metodykę wyceny nieruchomości. Nie wiadomo, jak to się stało, że metody wyceny według tego podejścia dotychczas nie znalazły miejsca w standardach zawodowych. Taki stan odzwierciedla zasadniczą lukę w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego. Przypuszczam, że powodem takiego stanu są różnorakie poglądy naukowe rzeczoznawców na procedury wyceny w podejściu porównawczym. To podyktowane jest również tym, iż wszystkie informacje z obrotu nieruchomościami, które prowadzą do wartości rynkowej, mają charakter probabilistyczny (losowy). Ta okoliczność powinna przesądzić o zastosowaniu odpowiednich procedur wyceny nieruchomości bazujących na modelach statystyki matematycznej.

Zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi, do wyceny nieruchomości według podejścia porównawczego należy stosować dwie metody, a mianowicie metodę porównywania parami i metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parami, w wersji proponowanej w poz. [8], charakteryzuje się daleko posuniętymi uproszczeniami merytorycznymi, stąd jest ona ciągle modyfikowana i przystosowywana do zmieniających się warunków rynkowych. Metoda ta powinna mieć zastosowanie do wyceny pojedynczych nieruchomości na zawężonych rynkach nieruchomości. Algorytm wyceny według tej metody bazuje na obliczeniach arytmetycznych.

Metoda analizy statystycznej rynku może być realizowana za pomocą różnych procedur (technik) wycen, które bazują na oczywistym założeniu, że wszystkie wielkości związane z rynkiem nieruchomości mają charakter probabilistyczny. W związku z tym procedury wyceny, mieszczące się w tej metodzie, muszą bazować na modelach statystyki matematycznej. Wybór modelu statystycznego do wyceny jest uzależniony przede wszystkim od narzędzia stosowanego do obliczeń.

Wszystkie kalkulatory, dostępne w kraju od co najmniej 15 lat, przeznaczone dla uczniów szkół średnich i studentów, posiadają na stałe oprogramowane moduły statystyczne. Na ogół jest to moduł wielkości statystycznych (SD) oraz moduł linii regresji (LR).

Moduł SD pozwala, dla każdej próby statystycznej dotyczącej jednowymiarowej zmiennej losowej, na automatyczne obliczanie wartości przeciętnej i jej odchylenia standardowego.

Moduł LR pozwala automatycznie aproksymować dla dwuwymiarowej zmiennej losowej linię regresji w postaci linii prostej lub linii krzywej. Parametry takiej linii regresji mogą być podstawą do prognozowania wartości jednej zmiennej losowej.

Dla każdego rzeczoznawcy majątkowego kalkulator z modułami statystycznymi powinien stanowić elementarne narzędzie pracy i powinien być etapem przejściowym do korzystania z programów komputerowych.

Aby rzeczoznawcy w swojej praktyce zawodowej mogli wykorzystać te dwa moduły obliczeń, autor opracował dwie procedury wyceny mieszczące się w metodzie analizy statystycznej rynku, a mianowicie: **procedura interpolacyjna**, która bazuje na module SD oraz **procedura regresyjna**, w której wykorzystuje się oba moduły LR i SD. Procedury te były prezentowane na konferencjach rzeczoznawców majątkowych i szczegółowo analizowane w Rzeczoznawcy Małopolskim nr 2.

Założenia do wyceny podejściem porównawczym

Podejście porównawcze szacowania nieruchomości opiera się na określeniu cech (atrybutów) nieruchomości, które mają istotny wpływ na jej wartość rynkową. W celu odniesienia prognozowanej wartości wycenianej nieruchomości do cen nieruchomości porównywanych (sprzedanych) należy określić, w jakim zakresie poszczególne atrybuty (cechy) nieruchomości kształtują ceny transakcyjne.

Kryteria wyboru atrybutów i ich skal zmienności powinny być obiektywne, przy czym atrybuty te powinny być ustalone już na etapie obrotu nieruchomościami, które będą podstawą do porównania. Do wyceny można stosować skale atrybutów zdefiniowane słownie lub określone liczbowo. Skale liczbowe mogą być ustalone w formie interwałowej lub porządkowej.

Każda wyceniana nieruchomość wymaga jednoznacznej identyfikacji pod względem formalnoprawnym i technicznym oraz ustalenia celu wyceny i daty wyceny, a także szczegółowego opisu wszystkich cech nieruchomości według przyjętych atrybutów i wywiadu terenowego. Cenę C wcześniej sprzedanych nieruchomości, które wybieramy do porównania, przeliczamy na jednostkę pola powierzchni S , czyli

$$c = \frac{C}{S} \left[\frac{z\text{ł}}{\text{m}^2} \text{ lub } \frac{z\text{ł}}{\text{ha}} \right]$$

a następnie korygujemy ją na datę wyceny nieruchomości. Korektę tę można wykonać za pomocą wskaźników publiko-



wanych przez GUS w Monitorze Polskim lub na podstawie ustalonego trendu zmiany cen jednostkowych w czasie.

Z uwagi na brak jednoznacznych wskaźników zmiany cen poszczególnych rodzajów nieruchomości w czasie, korekta ich wartości na ustaloną datę stanowi zasadniczy problem we wszystkich procedurach wyceny. Jeżeli informacje o rynku nieruchomości będą zbierane na przestrzeni co najmniej jednego roku, to do korekty cen nieruchomości można wykorzystać model trendu czasowego. Parametry tego modelu powinny być aproksymowane na podstawie cen nieruchomości podobnych do wycenianej, ale w liczbie nie mniejszej od 7.

Na podstawie znajomości transakcji w danej okolicy rzeczoznawca powinien wybrać takie atrybuty, które najlepiej będą odzwierciedlać tendencje panujące na analizowanym rynku nieruchomości. Należy zwrócić szczególną uwagę na atrybut uznaniowy pod nazwą moda, którego wpływ na wartość rynkową jest uzależniony od czasowych upodobań nabywców nieruchomości, często nawet od ich „dziwactw”. Wszystkie atrybuty wykorzystywane w wycenie są uwzględniane za pomocą odpowiednich skal określonych przez rzeczoznawcę.

Metoda porównywania parami

Założenia metodyczne

Metoda porównywania parami polega na porównywaniu wyróżnionych przez rzeczoznawcę atrybutów wycenianej nieruchomości z odpowiadającymi atrybutami sprzedanej nieruchomości, czyli nieruchomości o znanej wartości rynkowej. Jeśli metodę porównywania parami będziemy opierać na n sprzedanych nieruchomościach, to wtedy można utworzyć n par, w których każdorazowo będzie występować wyceniana nieruchomość. Czynność porównywania atrybutów nieruchomości w parach polega na procentowym szacowaniu poprawek w obrębie poszczególnych atrybutów. Poziom procentowych poprawek powinien zależeć od stopnia wpływu analizowanego atrybutu na wartość rynkową nieruchomości. W dotychczasowych procedurach nie podano jednoznacznych zasad szacowania poprawek w obrębie różnych atrybutów. Wobec powyższego, o wartości i znaku poprawki procentowej dla analizowanego atrybutu decyduje w sposób intuicyjny rzeczoznawca. Suma procentowych poprawek z poszczególnych atrybutów daje łączną poprawkę procentową, o którą powinno się skorygować wartość rynkową sprzedanej (porównywanej) nieruchomości tak, aby otrzymać wartość rynkową wycenianej nieruchomości.

Przybliżone założenia szacowania poprawek zostały sformułowane przez M. Prystupę pod nazwą „Dualna metoda porównawcza – wersja rozwinięta”. Sugestie te są zawarte w trzech założeniach:

Po pierwsze, wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości powinna się znaleźć pomiędzy jednostkową ceną minimalną a jednostkową ceną maksymalną, zarejestrowaną na analizowanym rynku w grupie wycenianej nieruchomości.

Po drugie, atrybuty dla poszczególnych grup nieruchomości powinny mieć ustalony przez rzeczoznawcę różnicowany wpływ procentowy na wartość rynkową tych nieruchomości.

Po trzecie, ostateczną wartość rynkową wycenianej nieruchomości w różnych parach ustala się jako średnią ważoną z wyników uzyskanych z poszczególnych par.

Założenie pierwsze, ma na celu ograniczenie sumarycznej wartości poprawek otrzymanych z wszystkich atrybutów do wartości różnicy jednostkowych cen ekstremalnych, uzyskiwanych na analizowanym rynku w grupie wycenianej nieruchomości. Założenie to zmusza rzeczoznawcę do ustalenia odpowiedniego poziomu poprawek w jednostkach pieniężnych dla poszczególnych atrybutów.

Założenie drugie stawia zadanie przed rzeczoznawcą, aby na podstawie analizy rynku określił procentowy wpływ wyróżnionych atrybutów na wartość analizowanych nieruchomości. Propozycja polegająca na określaniu „wag” poszczególnych atrybutów, jako ilorazu przyrostu cen nieruchomości różniących się tylko analizowanym atrybutem i maksymalną rozpiętością cen na badanym rynku, może odzwierciedlać tylko tendencje rynkowe. Stąd propozycja ta nie może stanowić merytorycznej zasady określania procentowego wpływu poszczególnych atrybutów na wartość nieruchomości.

Założenie trzecie podaje oczywistą zasadę uśrednienia wyników wyceny z różnych par, lecz nie formułuje merytorycznie uzasadnionego sposobu określenia wag dla skorygowanych cen, które mają zasadnicze znaczenie w obliczaniu wartości przeciętnej (średniej ważonej).

W rozważanej procedurze wyceny metodą porównywania parami również brakuje kryterium dotyczącego minimalnej liczby nieruchomości do porównania, co z punktu widzenia praktycznego ma istotne znaczenie.

W celu sformułowania kryterium, dotyczącego minimalnej liczby nieruchomości do porównania, trzeba wykorzystać zasadę estymacji wartości przeciętnej i jej odchylenia standardowego. W lapidarnym ujęciu zasadę tę można określić tak: jeżeli nie jest znane odchylenie standardowe zmiennej losowej (co w zakresie zmienności cen rynkowych jest regulą), to do estymacji przedziałowej wartości przeciętnej (średniej) należy stosować rozkład z próby, w którym zmienna losowa jest opisana rozkładem Studenta (por. poz. [4], str. 72). Zasadniczym parametrem tego rozkładu jest wariancja z próby, która wyraża się wzorem

$$\sigma_n^2 = \frac{n-1}{n-3}$$

przy czym n oznacza liczbę elementów zmiennej losowej (nieruchomości przyjętych do porównywania).

Widać, że powyższy ułamek określający z definicji wariancję (zawsze dodatnią) będzie miał sens, gdy liczebność próby będzie większa od 3. Zatem procedura wyceny oparta na trzech porównywanych nieruchomościach, z punktu widzenia statystyki matematycznej, jest merytorycznie niedopuszczalna, co w sprawach spornych dotyczących wartości



rynkowych może być zasadniczym argumentem za odrzuceniem operatu szacunkowego.

Kryterium do określenia liczby nieruchomości do porównania może być przedział ufności dla nieznanego wartości przeciętnej (μ) i nieznanego odchylenia standardowego (σ) (por. poz. [4], str. 143–145), czyli

$$|\mu - \hat{X}| = t(1 - \frac{\alpha}{2}, n - 1) \frac{\hat{S}}{\sqrt{n}}$$

gdzie:

\hat{X} – oznacza wartość przeciętną zmiennej losowej (cen nieruchomości) liczoną z próby (bazy do porównania),

\hat{S} – oznacza odchylenie standardowe zmiennej losowej liczone z próby,

$t(1 - \frac{\alpha}{2}, n - 1)$ – oznacza kwantyl rozkładu Studenta o $(n-1)$ stopniach swobody dla poziomu ufności $(1-\alpha)$, przy czym α oznacza prawdopodobieństwo wystąpienia błędu pierwszego rodzaju, czyli prawdopodobieństwa odrzucenia weryfikowanej hipotezy statystycznej dotyczącej wartości przeciętnej, podczas gdy jest ona w rzeczywistości prawdziwa. Wartość tego kwantyla określa się z tablic rozkładu Studenta.

Po przekształceniu powyższego wzoru otrzymuje się formułę na obliczenie minimalnej liczby elementów próby (nieruchomości do porównania), czyli

$$n = (t_{\alpha})^2 \frac{(\hat{S})^2}{(\mu - \hat{X})^2}$$

która zależna jest od kwantyla rozkładu Studenta (t_{α}) oraz od odchylenia standardowego w próbie (\hat{S}) i niedokładności szacowania wartości przeciętnej ($|\mu - \hat{X}|$).

Jeżeli przyjmiemy założenie, że niedokładność szacowania wartości przeciętnej będzie na poziomie odchylenia standardowego zmiennej losowej w próbie, wtedy powyższy wzór upraszcza się do następującej postaci:

$$n = (t_{\alpha})^2 \rightarrow t_{\alpha} = \sqrt{n}$$

w której kwantyl rozkładu Studenta (t_{α}) zależy od dwóch parametrów, czyli liczby stopni swobody $(n-1)$ oraz od poziomu ufności $(1-\alpha)$. Ustalając poziom ufności $(1-\alpha) = 0,96$, można z powyższego równania jednoznacznie określić takie n , dla którego kwantyl rozkładu Studenta $t(0,96, n-1) = n$. Rozwiązanie tego równania metodą kolejnych przybliżeń daje wartość $n = 7$.

Z powyższej analizy wynika bardzo ważny wniosek praktyczny, że przy przyjętych założeniach, iż niedokładność szacowania wartości przeciętnej będzie na poziomie odchylenia standardowego zmiennej losowej w próbie, minimalna liczba nieruchomości, będąca podstawą wyceny, nie powinna być mniejsza od 7.

Analizując merytoryczną stronę metody porównywania parami, trzeba rozważyć kilka pojęć dotyczących interpolacji i ekstrapolacji, które są podstawą do obliczania poprawek ko-

rekcyjnych. Rozważania te dotyczą tylko modelu liniowego, gdyż taki model jest stosowany w metodzie porównywania parami.

Interpolacja liniowa jest zawsze dokonywana na podstawie dwóch sąsiednich punktów danego zbioru opisującego analizowane zjawisko. W przypadku wyceny nieruchomości, punkty te są reprezentowane przez wartość atrybutu i jednostkową cenę nieruchomości (a_i, c_i). Oznacza to, że dwa punkty wzięte do interpolacji wyznaczają jednoznacznie odcinek prostej, na podstawie którego przy ustalonej jednej ze zmiennych określamy drugą zmienną punktu interpolowanego, znajdującego się w obszarze tego odcinka. Odcinek prostej do interpolacji musi być zdefiniowany za pomocą współrzędnych (zmiennych) dwóch punktów sąsiednich, natomiast nie może on być zdefiniowany za pomocą współrzędnych jednego punktu i współczynnika kierunkowego określonego z dwóch innych punktów, tak jak to się realizuje w metodzie porównywania parami. Takie postępowanie nie mieści się nawet w ekstrapolacji liniowej, stąd można go nazwać „kombinacją liniową”. Z punktu widzenia matematycznego, takie postępowanie jest niedopuszczalne, ale to wcale nie oznacza, że rzeczoznawcy nie mogą nadal stosować do wyceny zasad „kombinacji liniowej”.

Na podstawie powyższej analizy autor opracował zmodyfikowaną procedurę obliczeń dla metody porównywania parami, która jest wolna od uchybień merytorycznych i daje obiektywne wyniki wyceny nieruchomości.

Zmodyfikowana procedura obliczeń dla metody porównywania parami

Proponowana procedura obliczeń może być realizowana według następujących etapów:

- Wybranie atrybutów, które, zdaniem rzeczoznawcy, mają wpływ na wartość nieruchomości oraz ustalenie ich skal.
- Opisanie wycenianej nieruchomości i nieruchomości służących do porównania za pomocą wyskalowanych atrybutów.
- Dokonanie korekty cen nieruchomości z tytułu przesunięcia daty wyceny względem dat realizowanych transakcji.
- Ustalenie przez rzeczoznawcę procentowych wpływów ($k_i\%$) poszczególnych atrybutów na cenę nieruchomości¹, przy czym suma tych procentowych wpływów musi być równa 100%. Wartość $k_i\%$ określa się według wzoru

$$k_i\% = \frac{r_i^2}{\sum_{i=1}^n r_i^2} 100\% \quad (1)$$

ustalonego niżej w przypisie 1.

- Wyodrębnienie w bazie porównania skrajnych cen nieruchomości (skorygowanych ze względu na przesunięcie czasowe transakcji) w celu określenia ich maksymalnej różnicy, czyli

$$\Delta c_{\max} = c_{\max} - c_{\min} \quad (2)$$



- Obliczenie udziałów pieniężnych (kwotowych) dla poszczególnych atrybutów, co jest równoznaczne z rozłożeniem maksymalnej różnicy cen z bazy na poszczególne atrybuty, a to odpowiada iloczynowi wartości (1) i (2), czyli

$$\Delta c_i = k_i \% \frac{\Delta c_{\max}}{100\%} \quad (3)$$

- Ustalenie maksymalnych przedziałów zmienności dla poszczególnych atrybutów nieruchomości występujących w bazie do porównania jako różnic ekstremalnych wartości tych atrybutów, czyli

$$\Delta a_{i/\max} = a_{i/\max} - a_{i/\min} \quad (4)$$

- Obliczenie udziałów pieniężnych (kwotowych) i-tego atrybutu przypadających na jednostkę tego atrybutu, co stanowi iloraz wielkości (3) i (4), czyli

$$\Delta c_{i/\text{jednostk}} = \Delta c_{i/j} = \frac{\Delta c_i}{\Delta a_{i/\max}} \quad (5)$$

- Ustalenie różnic poszczególnych atrybutów nieruchomości wycenianej i odpowiadających atrybutów nieruchomości porównywanej, przy czym taka kolejność odejmowania ustala poprawny znak poprawki korekcyjnej, czyli

$$\Delta a_{i/W-P} = a_{i/W} - a_{i/P} \quad (6)$$

- Obliczenie wartości poprawek korekcyjnych do cen nieruchomości porównywanych, co odpowiada iloczynowi wielkości (5) i (6), czyli

$$\Delta c_{i/P} = \Delta a_{i/W-P} \cdot \Delta c_{i/j} \quad (7)$$

- Obliczenie sumy poprawek korekcyjnych z wszystkich atrybutów dla poszczególnych nieruchomości porównywanych, czyli

$$\sum_{i=1}^n \Delta c_{i/P} = \Delta c_{1/P} + \Delta c_{2/P} + \dots + \Delta c_{n/P} \quad (8)$$

- Obliczenie jednostkowej ceny (wartości) szacowanej nieruchomości z pojedynczych par, co stanowi sumę ceny porównywanej nieruchomości i wielkości (8), czyli

$$\hat{c}_W = c_P + \sum_i \Delta c_{i/P} \quad (9)$$

przy czym oznacza jednostkową cenę porównywanej nieruchomości.

- Obliczenie przeciętnej jednostkowej wartości nieruchomości jako średniej ważonej z wyników uzyskanych z poszczególnych par wraz z jej odchyleniem standardowym. Wagi dla poszczególnych porównywanych nieruchomości należy wyznaczyć według formuły

$$p_i = \frac{100}{\sum_j (\Delta c_{i/P})^2} \quad (10)$$

która została ustalona według analizy wariancji², zamieszczonej w przypisie 2.

Realizacja formuły (10), określającej wagę dokładności ceny skorygowanej, sprowadza się do zsumowania kwadratów wcześniej obliczonych poprawek korekcyjnych dla poszczególnych atrybutów, a następnie określenie odwrotności tej sumy i pomnożenie jej przez 100. Tak określone wagi dla poszczególnych porównywanych nieruchomości pozwalają określać nieobciążone estymatory wartości przeciętnej i odchylenia standardowego. Analiza ta dowodzi, że wagi liczone według wzoru (10) powinny być podstawą do obliczania średniej ważonej skorygowanych cen szacowanej nieruchomości według metody porównywania parami.

Do realizacji wyżej wymienionych etapów został opracowany załączony schemat obliczeniowy, który można bezpośrednio wykorzystać do wyceny nieruchomości oraz do tworzenia własnych aplikacji przy użyciu programu EXCEL.

Szczegółowe schematy obliczeń według tej metody można znaleźć w książce wykazanej pod poz. [6].

Metoda analizy statystycznej rynku

Założenia

W bieżącym roku ukazało się wiele publikacji dotyczących procedur wyceny nieruchomości mieszczących się w metodzie analizy statystycznej rynku. Niektóre prace traktują w sposób odkrywczy cechy rozkładu normalnego jednowymiarowej zmiennej losowej reprezentującej ceny nieruchomości, a także estymację parametrów tego rozkładu. Wiele z tych prac wiąże się z propozycją, która została przedstawiona w roku 1997 pod poz. [8], pt. „Wycena nieruchomości techniką analizy statystycznej rynku”. Technika ta wykorzystuje zasady tradycyjnej metody porównywania parami, w której cenę porównywanej nieruchomości zastąpiono hipotetyczną nieruchomością o cenie równej wartości przeciętnej z cen wszystkich nieruchomości przyjętych do porównania (bazy), natomiast atrybuty wycenianej nieruchomości odniesiono do przedziałów zmienności odpowiadających atrybutów nieruchomości w bazie. Propozycja ta nie ma związku z analizą statystyczną rynku, co autor stwierdza w artykule pt. „Wymogi wyceny a statystyka” zamieszczonym w Rzeczoznawcy Majątkowym nr 2, (kwiecień–czerwiec 1999). Tamże autor w konkluzji stwierdza: „Dla prawidłowej wyceny nieruchomości podstawowe znaczenie posiada umiejętność:

- prawidłowego określania charakterystyk rynku nieruchomości,
- rzetelnej interpretacji cen – oceny ich wiarygodności,
- określania wpływu cech rynkowych na ceny,
- właściwej oceny zalet i wad nieruchomości, a więc właściwego «ustawienia» wycenianego obiektu na rynku.”

Skoro wszystkie informacje na rynku mają charakter losowy, stąd powyższe umiejętności (czynności) sprowadzają się do analizy statystycznej rynku.



Analizę taką można wykonywać przy różnych warunkach dotyczących rozkładu prawdopodobieństwa zmiennej losowej. Analizę tę można prowadzić przy następujących założeniach:

- ceny nieruchomości mają rozkład zmiennej losowej jednowymiarowej, zaś atrybuty porównywanych nieruchomości są identyczne, stąd stanowią stałe parametry analizowanego rynku,
- ceny nieruchomości z poszczególnymi ich atrybutami stanowią zmienne losowe dwuwymiarowe,
- ceny nieruchomości i ich atrybuty stanowią zmienną losową wielowymiarową.

W pierwszym przypadku, parametrami rozkładu cen nieruchomości są wartość przeciętna i odchylenie standardowe z próby lub odchylenie standardowe wartości przeciętnej. Na podstawie tych wartości można określać wartość nieruchomości jako średnią ważoną z prognozowanych cen niezależnie dla poszczególnych atrybutów oraz określać dla nich wagi, a także formułować przedziały ufności i weryfikować hipotezy statystyczne.

W drugim przypadku, parametrami rozkładu zmiennych losowych dwuwymiarowych (cena–atrybut) są wartości przeciętne i odchylenia standardowe w rozkładach brzegowych oraz współczynnik regresji. Na podstawie tych parametrów można bezpośrednio wyznaczyć prostą linię regresji, która reprezentuje liniowy model zmienności cen nieruchomości względem wybranego atrybutu. Wykorzystując metodę najmniejszych kwadratów, można również estymować nieliniowe modele dwuwymiarowej regresji. Ustalony model regresji może być wykorzystany do prognozowania wartości nieruchomości i jej wagi oraz do określenia przedziałów ufności.

W trzecim przypadku, ceny nieruchomości można modelować za pomocą liniowych modeli regresji wielorakiej (wielokrotnej), w których ceny reprezentują zmienną objaśnianą (zależną), zaś atrybuty stanowią zmienne objaśniające (niezależne). Parametry takich modeli wyznacza się zawsze za pomocą metody najmniejszych kwadratów, przy wykorzystaniu rachunku macierzowego. Miarą dopasowania modelu regresji do cen rynkowych jest kwadrat współczynnika wielorakiej regresji. Estymowane modele wielorakiej regresji można wykorzystać do prognozowania wartości rynkowej oraz do oceny dokładności tej prognozy.

Zmienną losową wielowymiarową można również opisywać za pomocą nieliniowych modeli regresji wielorakiej, w których atrybuty są wyrażane za pomocą nieliniowych funkcji różnej postaci. Modele takie występują pod ogólną nazwą stochastycznych modeli hybrydowych³. Aby określić parametry takiego modelu, funkcje opisujące nieliniowe modele regresji muszą być rozwijane w szereg Taylora. Na podstawie tego rozwinięcia zestawia się układ równań aproksymujących, który można rozwiązać, według zasady najmniejszych kwadratów, za pomocą rachunku macierzowego.

Wykorzystanie do wyceny nieruchomości analizy statystycznej rynku jest ściśle powiązane z zastosowaniem odpow-

wiednich urządzeń liczących. Jeżeli do obliczeń będą stosowane kalkulatory z modułami statystycznymi, to algorytmy wyceny powinny bazować na modelu jednowymiarowej zmiennej losowej lub na modelu dwuwymiarowej zmiennej losowej. W przypadku, gdy do obliczeń będą stosowane kalkulatory z modułami pozwalającymi wykonywać działania na macierzach, wtedy do wyceny można wykorzystać liniowe modele regresji wielorakiej (wielokrotnej). Jeżeli do obliczeń będą stosowane programy komputerowe, to algorytmy wyceny powinny bazować na modelach nieliniowej regresji wielorakiej lub na stochastycznych modelach hybrydowych. Przedstawię dwie procedury wyceny, które można realizować za pomocą kalkulatora zawierającego oprogramowane moduły obliczeń statystycznych.

Procedura (technika) interpolacyjna

Bazuje ona na założeniu, że ceny nieruchomości mają rozkład zmiennej losowej jednowymiarowej, gdyż ceny porównywanych nieruchomości rozpatruje się w aspekcie identycznych atrybutów co wyceniana nieruchomość. W procedurze interpolacyjnej skale wyróżnionych atrybutów można opisywać słownie lub liczbowo i jest ona realizowana według następujących etapów:

- Wybór nieruchomości „podobnych” (porównywanych) do nieruchomości wycenianej, będących już przedmiotem transakcji, dla których atrybuty i ceny są możliwe do ustalenia. Nieruchomości „podobne”, to nieruchomości sprzedane w tej samej okolicy lub w tej samej strefie, lub o analogicznym przeznaczeniu w planie, lub o identycznym uzbrojeniu co nieruchomość wyceniana. Liczba nieruchomości porównywanych nie powinna być mniejsza od 7.
- Wybór atrybutów dla nieruchomości porównywanych. W grupie sprzedanych nieruchomości identyfikujemy te atrybuty, które posiada wyceniana nieruchomość i odwrotnie, to znaczy, dla nieruchomości wycenianej określamy te atrybuty, które możemy odtworzyć dla nieruchomości sprzedanych (porównywanych). Jeżeli liczba porównywanych nieruchomości jest mniejsza od 7, to w bazie sprzedanych nieruchomości powinna się znaleźć co najmniej jedna nieruchomość o identycznych atrybutach do wycenianej nieruchomości. Warunek ten może być realizowany przez rezygnację w procedurze wyceny z kolejnych atrybutów reprezentowanych przez najmniejszą liczbę nieruchomości.
- Dokonanie korekty cen nieruchomości wybranych do porównania z tytułu przesunięcia daty wyceny względem dat realizowanych transakcji. Zaleca się wykonywanie tej korekty na podstawie ustalonego modelu trendu zmiany cen nieruchomości w czasie.
- Skala dla każdego atrybutu jest wielostopniowa, stąd dla wybranego atrybutu i ustalonego stopnia wycenianej nieruchomości można z bazy wybrać ceny (c_i) odpowiadają-



cych stopniem atrybutu nieruchomości i obliczyć ich średnią cenę jednostkową (\hat{c}_i) i jej odchylenie standardowe ($\sigma(\hat{c}_i)$), czyli dla i -tego atrybutu będą stosowane wzory

$$\hat{c}_i = \frac{1}{n_i} \sum_{j=1}^{n_i} c_{ij} \quad (a)$$

$$\sigma(\hat{c}_i) = \frac{\sigma_{n_i}}{\sqrt{n_i - 1}}, \quad n_i \geq 2$$

przy czym

c_{ij} – oznacza cenę nieruchomości o numerze j dla ustalonego atrybutu o numerze i ,

n_i – oznacza liczbę nieruchomości o identycznych wartościach ustalonego atrybutu o numerze i ,

σ_{n_i} – oznacza odchylenie standardowe z próby o liczebności n_i .

Waga, określona według definicji Markowa, dla średniej ceny (a) wyraża się związkami

$$p_i = \frac{1}{\sigma^2(\hat{c}_i)} = \frac{n_i - 1}{\sigma_{n_i}^2} \quad (b)$$

przy czym dla atrybutu, dla którego $\sigma_{n_i} = 0$, wagę przyjmujemy apriori na poziomie potrójnej wartości maksymalnej wagi uzyskanej z innych atrybutów w analizowanej bazie, czyli $p_i = 3 \cdot p_{\max}$.

- Obliczenie z \hat{c}_i i p_i określonych do każdego atrybutu nieruchomości średniej ważonej, czyli

$$\hat{w} = \frac{\sum_{i=1}^n \hat{c}_i p_i}{\sum_{i=1}^n p_i} \quad (c)$$

oraz jej odchylenia standardowego

$$\sigma(\hat{w}) = \frac{\sigma_n}{\sqrt{n - 1}} \quad (d)$$

przy czym n w tych wzorach oznacza liczbę atrybutów nieruchomości porównywanych w wycenie.

Wszystkie wyżej wymienione wzory można realizować programowo na kalkulatorze z modułem statystycznym⁴.

Szczególne schematy obliczeń przy użyciu kalkulatora CASIO FC-100 można znaleźć w książce wykazanej pod poz. [6].

- Ustalenie ostatecznej wartości nieruchomości wycenianej. Ostateczną wartość nieruchomości i jej odchylenie standardowe obliczamy, mnożąc wartości \hat{w} oraz $\sigma(\hat{w})$ przez pole powierzchni (S) nieruchomości gruntowej lub przez powierzchnię użytkową budynku albo budowli wyrażonej w [m²] lub przez pole powierzchni użytków gruntowych wyrażone w [ha], czyli

$$\hat{W} = \hat{w} \cdot S \quad (e)$$

oraz

$$\sigma(\hat{W}) = \sigma(\hat{w}) \cdot S \quad (f)$$

- Symetryczny przedział ufności zawsze określamy z rozkładu Studenta, gdyż liczba rozważanych atrybutów będzie mniejsza od 21, czyli

$$W = \hat{W} \pm t(p, n - 1) \cdot \sigma(\hat{W}) \quad (g)$$

gdzie $t(p, n - 1)$ oznacza kwantyl rozkładu Studenta dla poziomu ufności p i $(n - 1)$ stopni swobody. Wartość tych kwantyli powinno ustalać się na poziomie ufności 0,95 = 95%, na podstawie tablic statystycznych.

Wartość rynkowa nieruchomości będzie zawsze ustalana na datę korygowania cen rynkowych.

Procedura (technika) regresyjna

Bazuje ona na założeniu, że ceny nieruchomości z poszczególnymi ich atrybutami stanowią zmienne losowe dwuwymiarowe, których parametry definiują modele regresji.

Procedura regresyjna wymaga opisu wszystkich nieruchomości za pomocą atrybutów wyskalowanych liczbowo i obejmuje następujące etapy:

- Zestawienie atrybutów w ustalonych skalach i skorygowanie cen jednostkowych nieruchomości wybranych do porównywania ze względu na przesunięcie daty wyceny względem dat realizowanych transakcji.
- Dla każdego atrybutu ($\mathbf{a} = \mathbf{X}$) i skorygowanej ceny jednostkowej (\mathbf{c}) określamy model regresji następującej postaci:

$$\mathbf{c} = \mathbf{A} + \mathbf{B}\mathbf{X} \quad (h)$$

oraz współczynnik korelacji liniowej (\mathbf{r})

$$r^2 = 1 - \frac{\sum_i (c_i - \mathbf{A} + \mathbf{B}\mathbf{X})^2}{\sum_i (c_i - \hat{c})^2} \quad (i)$$

gdzie:

c_i – cena jednostkowa i -tej nieruchomości;

\hat{c} – wartość przeciętna (średnia arytmetyczna) z cen nieruchomości tworzących bazę do porównania.

Kwadrat współczynnika regresji (r^2) stanowi miarę zaufania do modelu regresji postaci (h) opisującego zmienność cen rynkowych.

Obliczenia te wykonujemy na kalkulatorach zawierających moduł regresji (LR)⁵. Na podstawie danych (\mathbf{X} , \mathbf{c}) dla każdego atrybutu (niezależnie) określa się programowo dwie wielkości:

r^2 – miarę dopasowania modelu regresji do cen rynkowych,

\hat{c} – prognozowaną wartość rynkową wycenianej nieruchomości.

Atrybuty, dla których wartość $r_1^2 < 0,01$ w małym zakresie wpływają na wartość nieruchomości.



- Jeżeli wszystkie wartości rozpatrywanego atrybutu są identyczne, to prognozowaną cenę stanowi wartość przeciętna cen porównywanych nieruchomości, zaś wagę dla tak prognozowanej ceny należy ustalić według wzoru

$$p_{x=\text{constans}} = 1 - \left(\frac{\sigma_n}{\hat{c}} \right)^2$$

gdzie:

σ_n – oznacza odchylenie standardowe cen porównywanych nieruchomości,

\hat{c} – oznacza wartość przeciętną cen porównywanych nieruchomości.

- Na podstawie określonych wartości \hat{c}_i oraz $r_i^2 = p_i$ dla wszystkich atrybutów wykonujemy obliczenia wartości przeciętnej (średniej ważonej) z prognozowanych cen i jej odchylenie standardowe, czyli

$$\hat{w} = \frac{\sum_{i=1}^n \hat{c}_i p_i}{\sum_{i=1}^n p_i} \quad \text{gdzie } p_i = r_i^2$$

oraz

$$\sigma(\hat{w}) = \frac{\sigma_n}{\sqrt{n-1}}$$

przy czym n oznacza liczbę atrybutów⁶.

Szczegółowe schematy obliczeń przy użyciu kalkulatora CASIO FC-100 można znaleźć w książce wykazanej pod poz. [6].

- Ustalenie ostatecznej wartości wycenianej nieruchomości. Ostateczną wartość nieruchomości i jej odchylenie standardowe oblicza się, mnożąc wartości \hat{w} oraz $\sigma[\hat{w}]$ przez pole powierzchni (S) nieruchomości gruntowej w [m²] lub przez powierzchnię użytkową budynku albo budowli w [m²] lub przez pole powierzchni użytków gruntowych w [ha], czyli

$$\hat{W} = \hat{w} \cdot S \quad \text{oraz} \quad \sigma[\hat{W}] = \sigma[\hat{w}] \cdot S$$

- Przedział ufności zawsze określamy z rozkładu Studenta

$$W = \hat{W} \pm t(p, n-1) \cdot \sigma[\hat{W}]$$

przy czym $t(p, n-1)$ oznacza kwantyl rozkładu Studenta rzędu p i o $(n-1)$ stopniach swobody.

Wartość rynkowa nieruchomości będzie zawsze ustalona na datę korygowania cen rynkowych sprzedanych nieruchomości.

Przedstawiona powyżej procedura regresyjna wyceny bazuje na regresji liniowej. Zasadniczą zaletą tej procedury jest prostota obliczeń oraz możliwość jej zastosowania do każdego (nawet niekompletnego) zbioru informacji rynkowych, w zakresie dowolnej części nieruchomości. W przypadkach, gdy zmiany cen rynkowych nie układają się za pomocą funkcji liniowych, powinno się skorzystać z regresji nieliniowych, np. potęgowej, logarytmicznej, wykładniczej.

Uwagi końcowe

Przedstawione procedury wyceny nieruchomości zostały dziesiątki razy zweryfikowane w operatach szacunkowych i setki razy w formie projektów operatów szacunkowych i prac dyplomowych w procesie dydaktycznym w ramach studiów stacjonarnych, zaocznych i podyplomowych.

Uważam, że na obecnym poziomie wiedzy rzeczoznawców, tak przedstawione metody i procedury wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym powinny stanowić podstawę Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych w tym zakresie.

Literatura:

1. Cegielski P.: *Przykład alternatywnej techniki analizy statystycznej rynku – część 2*. Warszawa 1999, *Rzeczoznawca Majątkowy nr 2*, 1999.
2. Czaja J. i inni.: *Wycena nieruchomości majątkowych metodą cenowo-porównawczą*. *Przegląd Geodezyjny 12/96*, Warszawa 1996.
3. Czaja J.: *Zamiast techniki porównywania parami – technika interpolacyjna – wyceny nieruchomości*. *Kwartalnik Nieruchomość nr 3*, Katowice 1996.
4. Czaja J.: *Modele statystyczne w informacji o terenie*. Kraków 1996, *Podręcznik akademicki – Wydawnictwa AGH*.
5. Czaja J.: *Praktyczna weryfikacja różnych technik wyceny w podejściu porównawczym*. Kraków 1997, *Rzeczoznawca Małopolski nr 2*, 1997.
6. Czaja J.: *Metody i systemy szacowania nieruchomości*. Kraków 1999, *Podręcznik dla rzeczoznawców majątkowych*.
7. Mazurkiewicz E.: *Uwagi do procedur określania wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu analizy statystycznej rynku*. Warszawa 1999, *Rzeczoznawca Majątkowy nr 2*, 1999.
8. Prystupa M.: *Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą*. Warszawa 1997. *Biblioteczka rzeczoznawcy majątkowego*.

Przypisy:

1. Aby ustalić, jaką część z całej zmienności cen nieruchomości wyjaśniają poszczególne atrybuty, należy zastosować ogólną formułę analizy wariancji. Zgodnie z analizą regresji, miarą współzależności poszczególnych atrybutów z cenami nieruchomości są współczynniki korelacji (r). Wartości tych współczynników można bezpośrednio obliczyć za pomocą kalkulatora zawierającego moduł (LR). W kalkulatorze CASIO FC-100 moduł (LR) uaktywniamy przyciskiem [MODE] a następnie przyciskiem [2]. Poszczególne pary składające się z atrybutu i ceny (X i c) są wprowadzane przez akceptację przyciskami $X \rightarrow$ [Min] i $c \rightarrow$ [MR]. Wartość r jest obliczana na kalkulatorze za pomocą przycisku [SHIFT] [9]. Znak tego współczynnika określa tendencję rynkową zmian między skalą ustalonego atrybutu a ceną nieruchomości. Gdy wartość tego współczynnika będzie ujemna, to oznacza, że przyrost skali ustalonego atrybutu pociąga za sobą zmniejszenie wartości nieruchomości, czyli dla obliczanej poprawki korekcyjnej takiego atrybutu następuje zmiana znaku na przeciwny. Do określenia procentowego wpływu ($k_i\%$) poszczególnych atrybutów na cenę nieruchomości należy wykorzystać kwadrat współczynnika korelacji, który jest miarą zakresu wyjaśniania zmienności cen przez wartości ustalonego atrybutu. Jeżeli dla poszczególnych atrybutów zostaną wyliczone wartości (r)², to procentowy udział każdego atrybutu w cenie nieruchomości powinien być określony według wzoru



Tabela 1. Schemat obliczeń dla metody porównywania parami

Atrybut		Nieruchomość wyceniana		Nieruchomości do porównania						
		Nr		1	2	3	4	5	6	7
Cena [zł/m ²]										
Atrybut	Udział procentowy atrybutu [k%]	Udział kwotowy atrybutu $\Delta c_{\max} \times k$ [zł] Max. rozpiętość skali atrybutu $\Delta a_{i/\max}$	Udział kwotowy na jednostkę atrybutu [zł]/jednostka $\Delta c_{i/j}$	Różnica atrybutu dla nieruchomości wycenianej i porównywanej $\Delta a_{i/W-P}$						
				Poprawka korekcyjna dla poszczególnego atrybutu [zł] $\Delta c_{i/P} = \Delta a_{i/W-P} \times \Delta c_{i/j}$						
Suma	100%		Suma popraw.							
Ceny skorygowane o sumę poprawek										
Wagi do cen skorygowanych										
Średnia ważona cen skorygowanych				Odchylenie standardowe cen skorygowanych						

$$k_i\% = \frac{r_i^2}{\sum_{i=1}^n r_i^2} \cdot 100\%$$

2. W celu ustalenia formuł na określenie wag dokładności dla korygowanych cen nieruchomości wszystkie wyżej wymienione etapy połączono w jedną procedurę. Zapisane poszczególne etapy obliczeń według (3.6)–(3.13) można przedstawić jednym sumarycznym wzorem następującej postaci:

$$\hat{c}_w = c_p + \frac{c_{\max} - c_{\min}}{100\%} \sum_i (k_i\% \cdot \frac{a_{i/w} - a_{i/p}}{a_{i/\max} - a_{i/\min}}) \quad (*)$$

Na podstawie tego wzoru dokładnie widać, że rzeczoznawca, ustalając bazę nieruchomości, do porównania jednocześnie określa wartości c_{\max} , c_{\min} , $k_i\%$, $a_{i/\max}$, $a_{i/\min}$, które w zasadniczym wymiarze wpływają na wartość wycenianej nieruchomości.

Po zastosowaniu do tego wzoru prawa sumowania wariancji, można określić wariancję wartości nieruchomości, jako funkcji zmiennych losowych niezależnych, występujących w wycenie metodą porównywania parami.

Zasadniczy wpływ na niedokładność wyznaczenia poprawek korygujących ceny będzie miała niedokładność ustalania różnic skal poszczególnych atrybutów, stąd wariancja wielkości określonej wzorem (*) będzie funkcją ustalanych przez rzeczoznawcę parametrów z bazy, czyli

$$\sigma^2[\hat{c}_w] = \sum_i \left(\frac{c_{\max} - c_{\min}}{100\%} \cdot \frac{k_i\%}{a_{i/\max} - a_{i/\min}} \right)^2 \cdot \sigma^2[\Delta a_i] \quad (**)$$

przy czym Δa_i oznacza wartość różnicy atrybutów, zaś wyrażenie w nawiasie stanowi pochodną cząstkową wyrażenia (*) względem różnicy atrybutów $\Delta a_i = a_{i/w} - a_{i/p}$. Wartość wyrażenia w nawiasie odpowiada udziałowi kwotowemu na jednostkę i -tego atrybutu, czyli $\Delta c_{i/j}$. Przyjmując założenie, że odchylenia standardowe dla różnic poszczególnych atrybutów są na poziomie 10% wartości tych różnic, czyli

$$\sigma[\Delta a_i] = 0,1 \cdot \Delta a_i \quad (***)$$

wtedy wariancja wielkości \hat{c}_w stanowi jedną setną sumy kwadratów poprawek korygujących cenę z poszczególnych atrybutów, które są określone wzorem (3.11), stąd

$$\sigma^2[\hat{c}_w] = 0,01 \cdot \sum_j (\Delta c_{i/p})_j^2 \quad (***)$$

Według definicji Markowa (por. [4] str. 137 i 138), odwrotność wariancji określa wagę dokładności wyznaczania skorygowanej ceny dla ustalonej pary nieruchomości, stąd

$$p_i = \frac{100}{\sum_j (\Delta c_{i/p})_j^2}$$



3. Modele takie były rozważane przez prof. Zdzisława Adamczewskiego z Politechniki Warszawskiej.
4. W kalkulatorze CASIO FC-100 moduł statystyczny (SD) uaktywniamy przyciskami [MODE], a następnie [3]. Wprowadzone wartości c_i akceptuje się przyciskiem [MR]. Wartość \hat{c}_i uzyskujemy za pomocą przycisków [SHIFT][\bar{x}], zaś wartość σ_n uzyskujemy za pomocą przycisków [SHIFT][$x\sigma_n$].
5. W kalkulatorze CASIO FC-100 moduł (LR) uaktywniamy przyciskiem [MODE] a następnie przyciskiem [2]. Poszczególne pary (X, c) są wprowadzane przez akceptację przyciskami $X \rightarrow$ [Min] i $c \rightarrow$ [MR]. Wartość r^2 jest obliczana na kalkulatorze za pomocą przycisku [SHIFT][9] i [SHIFT][Nj], zaś wartość \hat{c} jest obliczana na podstawie wprowadzonej za pomocą przycisków kalkulatora wartości atrybutu wycenianej nieruchomości, czyli \hat{x} , a następnie uaktywnieniu przycisku [SHIFT][\hat{y}]. Na tym etapie obliczeń można określić współczynniki A i B równia regresji postaci (4.9), po uaktywnieniu przycisków [SHIFT][A] i [SHIFT][B].
6. W przypadku, gdy informacje o transakcjach rynkowych zawierają znaczące różnice (większe od 30%) w liczbie nieruchomości w poszczególnych atrybutach, powinno się uwzględnić współczynnik korygujący dla miary (r^2) dopasowania modelu regresji

do cen rynkowych. Wartość tego współczynnika powinna być określana według zależności

$$P_{ri} = \frac{n_i}{n} \quad (*)$$

przy czym n_i oznacza liczbę nieruchomości o zidentyfikowanym i-tym atrybucie, zaś n oznacza liczbę wszystkich nieruchomości wchodzących do porównania. Po wymnożeniu wartości współczynnika (*) przez wyznaczone wartości r_i^2 otrzymuje się skorygowaną miarę dopasowania modelu regresji, czyli skorygowaną wagę.

Obliczenia wartości przeciętnej i jej odchylenia standardowego wykonujemy na kalkulatorze w module statystycznym (SD) przez wprowadzanie wartości $\hat{c} \cdot r^2$ i akceptację przyciskiem [MR]. Wartość \hat{w} uzyskujemy za pomocą przycisków [SHIFT][1], zaś wartość σ_n uzyskujemy za pomocą przycisków [SHIFT][2], która po podzieleniu przez $n-1$ daje $\sigma(\hat{w})$. Pierwiastek z wyrażenia $(n-1)$ realizuje się za pomocą przycisków [SHIFT][CFj].

Prof. zw. dr hab. inż. Józef Czaja kieruje Katedrą Informatyki o Terenie w Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie, a jednocześnie uprawia czynnie zawód rzeczoznawcy majątkowego.

JAKI STANDARD DLA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO?

Mieczysław Prystupa

Publikacje pana profesora J. Czai są zawsze dla mnie inspiracją do ponownych przemyśleń problemów metodologicznych dotyczących wyceny nieruchomości. Tak jest i tym razem, za co chciałbym panu profesorowi podziękować. Jest to wyznaczenie szczere, mimo że i tym razem nie ze wszystkimi wnioskami wynikającymi z zamieszczonego powyżej artykułu się zgadzam.

Najpierw chciałbym postawić pytanie podstawowe: **jaki powinien być standard, co powinny zawierać standardy?**

Pytania te są ważne dlatego, gdyż zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawcy są obowiązani do stosowania standardów zawodowych.

Odstępstwa od standardów zagrożone są różnymi karami, do pozbawienia uprawnień zawodowych włącznie.

Z tego faktu należy wyciągnąć odpowiednie wnioski dotyczące treści standardów zawodowych. Wydaje się, że odpowiedzi na tak postawione pytania powinny być następujące:

- Standardy powinny ułatwiać, a nie utrudniać wycenę nieruchomości,

- Procedury wyceny, opisane w standardach, powinny być znane większości rzeczoznawców majątkowych,
- Metody wyceny, opisane w podstawowych standardach, powinny być wcześniej stosowane i zweryfikowane na tysiącach operatów szacunkowych.

Wyjątek stanowią mogą standardy stosowane dla potrzeb wyceny dla celów szczególnych, jak np. uchwalony ostatnio standard: „Wycena nieruchomości gruntowych zajętych pod urządzenia elektryczne”.

Z powyższych kryteriów wynika fakt, że propozycja prof. J. Czai, aby standard dotyczący podejścia porównawczego oprzeć na treści jego artykułu – bo zamieszczone w nim procedury wyceny zostały dziesiątki razy zweryfikowane – jest, jak sądzę, przedwczesna.

Z czym się jeszcze nie zgadzam

Modele wyceny proponowane przez prof. J. Czaję wynikają, według mnie, z dwóch założeń:



- wszystkie informacje pochodzące z rynku nieruchomości mają charakter losowy,
- rozkład cen ma postać rozkładu t-Studenta, a więc zbliżony jest do rozkładu normalnego [1].

Z tych dwóch założeń wynikają dalsze procedury, prowadzące do określenia wartości nieruchomości.

Z tych założeń wynika także postulat zawarty w artykule, by minimalna liczba nieruchomości podobnych do wycenianej w metodzie porównywania parami wynosiła siedem (7).

Wszystkie znane mi podręczniki zagraniczne i standardy postulują, żeby to minimum wynosiło 3–5 obiektów porównawczych [2,5].

Założenia modelu wyceny powinny odpowiadać zjawisku, jakim jest rynek nieruchomości, a zwłaszcza lokalne rynki nieruchomości, będące podstawą wyceny w podejściu porównawczym. Statystyka jest, jak wiadomo, dyscypliną naukową, która zajmuje się liczbowym opisem i wnioskowaniem o prawidłowościach w procesach masowych.

Procesy masowe są to takie zjawiska, jak demografia, zatrudnienie, produkcja wyrobów, itp. Według GUS-u, transakcji rynkowych, których przedmiotem były nieruchomości, było w Polsce w 1997 r. 476.173. [10] Najwięcej w obecnym województwie mazowieckim: 57.005.

Jeśliby podstawą wyceny były rynki nieruchomości ogólnopolskie lub wojewódzkie, można by wówczas stosować metody wnioskowania statystycznego, gdyż dla tysięcy transakcji rozkład cen zbliżony byłby pewnie do rozkładów teoretycznych, w tym do rozkładu t-Studenta.

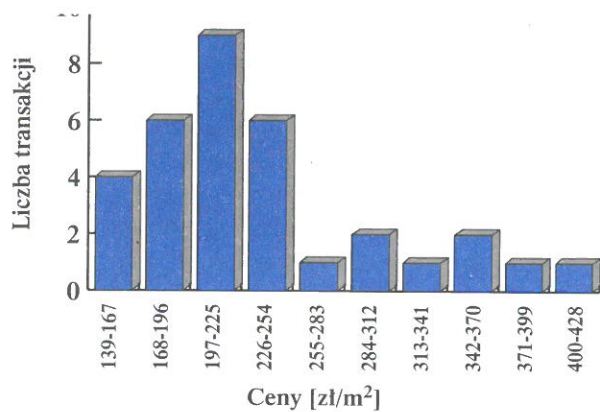
Problem polega jednak na tym, że rzeczoznawcy określając wartość rynkową nieruchomości, nie tylko zresztą w Polsce, lecz również na całym świecie, za podstawę swoich opinii o wartości nieruchomości przyjmują rynki lokalne, na których znajduje się od kilku do kilkudziesięciu transakcji rynkowych dotyczących obiektów podobnych do wycenianego. Rozkład cen na tych rynkach jest przypadkowy i nie chce przypominać w żaden sposób rozkładu teoretycznego t-Studenta. Żeby nie być gołosłownym, obok zamieszczone są rozkłady empiryczne cen na trzech rynkach lokalnych, które były dla mnie podstawą wyceny w trzech ostatnio sporządzonych operatach szacunkowych. A przecież rynek warszawski jest najbogatszy w transakcje.

Rzetelna analiza rynków nieruchomości i procesów wyceny prowadzi zatem do całkiem innych wniosków i założeń niż te sformułowane przez prof. J. Czaję.

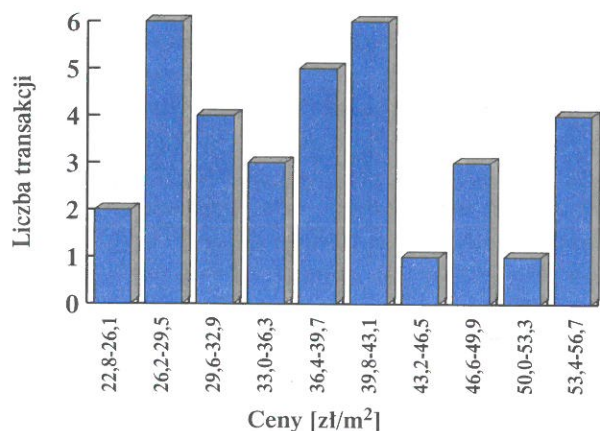
- Po pierwsze, jak już wspomniałem, podstawowymi systemami na podstawie których rzeczoznawcy powinni wyceniać nieruchomości, są rynki lokalne.
- Po drugie – zbiór analizowanych transakcji na rynku lokalnym ma charakter deterministyczny i jest to zbiór skończony, nazywany często zbiorowością generalną.
- Po trzecie – badanie cen i cech nieruchomości na wyodrębnionym lokalnym rynku nieruchomości jest badaniem dotyczącym tylko tego rynku i wyników tych

Rozkłady empiryczne cen nieruchomości na rynkach lokalnych (okres badania cen: 12 miesięcy)

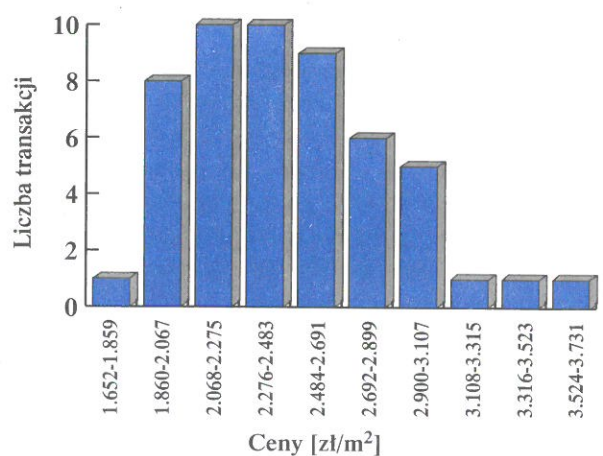
Grunty - Gmina Warszawa-Bemowo (33 transakcje)



Grunty - Gmina Piaseczno (35 transakcji)



Mieszkania - Dzielnica Żoliborz (52 dostępne transakcje)



Źródło: Opracowanie własne



badania nie można uogólniać. Innymi słowy, badania pełne eliminujące konieczność używania metod wnioskowania statystycznego na podstawie próby reprezentatywnej i na podstawie teoretycznych rozkładów.

Powyższy pogląd znaleźć można w większości publikacji dotyczących statystyki matematycznej [3, 4, 9].

Tak sformułowane założenia dają, jak sądzę, dużo większą szansę rzeczoznawcom majątkowym do właściwego określania wartości rynkowych nieruchomości, gdyż wnioskowanie, jaka będzie przewidywana cena, oparte jest na w miarę jednorodnym rynku lokalnym i na podstawie analiz porównawczych z nieruchomościami naprawdę podobnymi. Błąd szacowania przy takich analizach jest z natury mniejszy niż szacowanie nieruchomości na podstawie założonych modeli teoretycznych nie przystających do rzeczywistości.

Z treści artykułu wynika także, że pan profesor nie kwestionuje szczegółowych założeń przyjętych dla określania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym, a jedynie ma pewne zastrzeżenia do sposobu określania „wag” cech rynkowych. Jest to zastrzeżenie, moim zdaniem, niezbyt trafne, gdyż szacowanie wag cech rynkowych jako procentowego udziału w $\Delta C (C_{max} - C_{min})$ zostało opracowane według znanej zasady „ceteris paribus” (pozostałe równe) i stanowi metodę badania oddziaływania zmiennych regresyjnych, jakimi są rynkowe cechy nieruchomości, na wyróżnioną zmienną zależną, czyli cenę nieruchomości.

Wpływ ten można badać, zakładając także, że zmiana wartości jednej zmiennej pociąga zmiany wartości innych, a te z kolei oddziałują na zmienną zależną, czyli cenę nieruchomości [6, 7, 9].

Takie analizy możliwe będą w przyszłości, gdy badaniom będzie poddana korelacja pomiędzy poszczególnymi cechami rynkowymi nieruchomości na rynkach lokalnych.

Jednocześnie nie mogę zgodzić się z postulatem pana profesora, by korekty cen nieruchomości, ze względu na upływ czasu, dokonywać według wskaźników GUS, a raczej dokonywać tej korekty na podstawie wzrostu czy spadku cen na konkretnym, lokalnym rynku nieruchomości.

Chciałbym jednak wyraźnie stwierdzić, że badanie parametrów rynku nieruchomości oraz stosowanie metod wnioskowania statystycznego jest możliwe, a nawet konieczne. Badania takie rozpoczął GUS i, jak sądzę, inne instytucje badawcze powinny także je prowadzić. Badania nie mogą jednak zastąpić procedur wycen stosowanych dla określenia wartości konkretnych nieruchomości. Informacje z badań powinny wzbogacić informacje rzeczoznawców o rynku, lecz nie mogą zastąpić analiz lokalnych rynków niezbędnych dla potrzeb wyceny.

Badania statystyczne rynków nieruchomości mogą być zatem wykorzystywane m.in. w planowaniu przestrzennym, programowaniu inwestycji lokalnych i regionalnych czy chociażby dla potrzeb banków hipotecznych w szacowaniu ryzyka kredytowego.

Na zakończenie jeszcze raz zachęcam wszystkich rzeczoznawców do nadsyłania artykułów i listów w sprawie projektu standardu dotyczącego podejścia porównawczego. W możliwie nieodległym czasie standard ten powinien już bowiem zostać uchwalony przez Radę Krajową PFSRM.

Literatura:

1. Czaja J.; *Zamiast techniki porównywania parami – technika interpolacyjna – wyceny nieruchomości*, kwartalnik *Nieruchomość* nr 3, Katowice 1996.
2. Green M. W., Mackmin D.H., *Podstawowe zasady wyceny nieruchomości*, Korona, Warszawa 1993.
3. Hellwig Z., *Elementy rachunku prawdopodobieństwa i statystyki matematycznej*, Warszawa PWN, 1975.
4. Kassyk-Rokicka H.; *Mierniki statystyczne*, PWE, Warszawa 1994.
5. Martha R., Williams and William L., Ventolo, Jr. *Fundamentals of Real Estate Appraisal*, REEC, Chicago 1995.
6. Prystupa M., *Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą*, PFSRM, Warszawa 1997.
7. Prystupa M., *Rynkowe cechy nieruchomości*, *Rzeczoznawca Majątkowy*, nr 3, Warszawa 1996.
8. Prystupa M., *Metoda analizy statystycznej rynku – wyjaśnienia*, *Rzeczoznawca Majątkowy* nr 3 (22) 1999 r. Warszawa.
9. Walesiak M., *Metody analizy danych marketingowych*, PWN, Warszawa 1996.
10. *Rynek nieruchomości w Polsce w I półroczu 1998 r.* GUS, Warszawa, lipiec 1999 r.





POLEMKA WOKÓŁ STANDARDU WYCENY NIERUCHOMOŚCI PODEJŚCIEM DOCHODOWYM

Miroslaw Żak

*Dopóki nam Ziemia kręci się, dopóki jest tak czy siak,
Panie, ofiaruj każdemu z nas, czego mu w życiu brak;
mędrca obdaruj głową, tchórzowi dać konia chciej,
sypnij grosza szczęściarzom... I mnie w opiece swej miej*

Buta Okudzawa

W nr 21 „Rzeczoznawcy Majątkowego” ukazał się artykuł noszący identyczny, jak wyżej, tytuł. Oczywiście nie mojego autorstwa. Nie ulega wątpliwości, że właśnie ten artykuł sprawił, iż porzuciłem swoje lenistwo i wygodnictwo steranego życiem starszego pana i postanowiłem skreślić te słowa. Gdyby Pan Redaktor zechciał je w „Rzeczoznawcy” zamieścić, byłby to mój debiut na łamach tego świetnego pisma. Ze wstydem przyznaję się do swego lenistwa, bo przecież miewałem nieraz coś do powiedzenia Czytelnikom, ale ochoczość ducha przewyższana była młodością ciała, czego efektem było NIC. Dzisiaj jest już inaczej, a wszystko za sprawą owego artykułu, który chwilę temu przywołałem. Cóż w nim takiego szczególnego? Przede wszystkim oszołomiony jestem artykułu tego wielkością i powagą. Choć jestem człowiekiem próżnym i niezachwianie dobrze mniemającym o sobie, to i tak nie mogę pojąć, czym zasłużyłem sobie na to, by na pięciu stronicach „Rzeczoznawcy” aż siedemnastokrotnie wymieniano mnie z nazwiska i tytułu! Jakby tego było mało, uhonorowano mnie ponad dwudziestoma anglojęzycznymi pozycjami literatury, których tytuły zamieszczono w przypisach i bibliografii, a autorzy których stali się w związku z tym moimi rozmówcami i współdyskutantami frapującego nas problemu wyceny nieruchomości podejściem dochodowym. Jedna z przywołanych pozycji pochodzi z rocznika 1925 (a było to wiele, wiele lat przed decyzją mych śp. Rodziców o poczęciu mnie), co stworzyło mi możliwość precedensowego kontaktu z zaświatami. Czy nie jest to wspaniałe? Powtarzam pytanie; czym ja sobie na to zasłużyłem? No właśnie! Naharujesz się, człowieku, namordujesz, nawalczysz... i ani sławy, ani chwały nie zdobędziesz. Aż tu nagle! W jednym miejscu publikujesz artykuł, a w zupełnie innym, i to na łamach najpoważniejszego i najpoczytniejszego czasopisma polskich rzeczoznawców, co i raz cię wymieniają, podsuwają ci interlokutorów z elity światowej, a nawet z Niebytu! Jak w starym przeboju: „do szczęścia blisko, do nieba blisko”.

Ma to kształt groteski, bo przecież ewentualni Czytelnicy tych słów znają artykuł z nr 21 „Rzeczoznawcy”, natomiast nie znają moich sformułowań, które wywołały aż taką reakcję.

Ale to groteski dopiero początek. Dowiaduję się, iż odpowiedzialny jestem za to, że:

- kształceniu rzeczoznawców w Polsce nie nadano profilu wybitnie ekonomicznego,
- ton polemiki wokół Standardu III.6 przekształca się w agresję,
- dwaj panowie z Wrocławia powiedzieli wykładowcy-kobiecie, że mówi głupstwa,
- Wrocław ma fatalnych nauczycieli, bo wykształceni przez nich rzeczoznawcy narażają gminy i Skarb Państwa na straty,
- autorzy polskich podręczników, wykładowcy i członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej reprezentują taki poziom, że sporządzony według ich wskazań operat szacunkowy nie byłby przyjęty przez jakiegokolwiek zachodniego zleceniodawcę,
- źle uczeni polscy rzeczoznawcy nie mają szansy uzyskania akceptacji wykonywanych przez nich operatów przez zagraniczne firmy,
- ekonomiści i finansiści zupełnie zostali pominięci w RP w procesie tworzenia metodyki wyceny, czego wyrazem jest chociażby skład Komisji Kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości.

Stop! Wystarczy tego wymieniania! Ale narozrabiałem! Z tylu śmiertelnych przewinień nie jest pewnie w stanie rozgrzeszyć mnie sam Polski Papież. Zostaje więc wieczne potępienie. Niech! Liczę na to, że tam za Styksem, skąd nikt wrócić nie może, standard zachowywania się w Hadesie opracował jakiś teoretyk. Będę więc wiecznie kombinował.

Do kategorii groteski, tyle że w nie najlepszym stylu, zaliczam sformułowania typu „usilnie stara się nie rozumieć”, „wycentałyby (może wycenia)” i tak dalej. Odpowiedź brzmi: a fe!

Nim przejdę do sentencji, pragnę zatrzymać się na krótko na trzech sprawach, które wyjaśnić, mimo wszystko, warto. Z treści artykułu zamieszczonego w nr 21 R.M. wynika, że:

Po pierwsze: on, to znaczy ja, nie rozumie definicji współczynnika kapitalizacji, utożsamiając dochód w technice kapitalizacji prostej z dochodem jednorocznym, podczas gdy zgodnie z metodyką brytyjską posługujemy się strumieniem dochodu, a nie dochodem jednorocznym. No, ale przecież właśnie w Standardzie III.6 znajdujemy, co następuje:

4.1. *Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji:*

$$V = D \cdot W_k \quad \text{lub} \quad V = D \cdot \frac{1}{R}$$



gdzie:

- V – oznacza wartość nieruchomości,
- D – oznacza dochód roczny z nieruchomości (strumień rocznych dochodów o jednakowym poziomie),
- W_k – współczynnik kapitalizacji, $W_k = 1/R$,
- R – stopa kapitalizacji (w zapisie dziesiętnym).

4.2. Dochód roczny z nieruchomości odwzorowuje efektywny dochód netto lub dochód operacyjny netto.

No więc o co tu i komu chodzi?

Po drugie: podczas ostatniego posiedzenia Państwowej Rady Nieruchomości głos zabrał prawnik, który kwestionował sformułowania zawarte w Ustawie o gospodarce nieruchomościami. Gwoli poinformowania najmniej zorientowanych: jest to gremium powołane przez Prezesa UMiRM i przewodniczy mu NASZ CZŁOWIEK, prof. A. Hopfer. Rada jest tak ogromną kilkudziesięciuosobową mozaiką, że co najmniej (mój szacunek) jej połowa składu nigdy w życiu nie spotkała się z sobą. I to mi się podoba! Słuchała tego umiarkowanie liczna sala, ale i stół prezydialny, wyjątkowo przepelniony VIP-ami. W rozumieniu naszego prawa cywilnego, zdefiniowane jest prawo rzeczowe, którym jest własność oraz użytkowanie wieczyste. Polskie prawo nie zna terminów: prawo własności czy prawo użytkowania wieczystego, choć łatwo je znaleźć choćby w art. 121 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od tego momentu (ale dopiero od tego momentu) w sporządzanych przez siebie operatach szacunkowych stosuję poprawną z punktu widzenia prawa terminologię, bowiem słuszności tej uwagi nie zakwestionował sam autor ustawy (H. Jędrzejewski), uważnie słuchający i pilnie notujący.

W kularowej dyskusji upewniłem się co do tego, że my, rzeczoznawcy majątkowi, którzy w swej zawodowej działalności najściślej jesteśmy podporządkowani funkcjonowaniu prawa rzeczowego, zdawać musimy sobie sprawę z faktu, że nieruchomość jest rzeczą, a rzeczami w rozumieniu Kodeksu cywilnego są **tylko przedmioty materialne**. Rzuciłem w rozdyktowaną grupę pytanie – wyceniamy więc wartość rzeczy? Na to pytanie otrzymałem... pytanie od prawnika – a kim pan jesteś, skoro tego nie wiesz? Chyba rzeczoznawcą majątkowym??? Trochę mi było głupio, ale aroganci (jak też insekty) po to stworzeni zostali przez Dobrego Boga, by uczyć nas pokory. Zapytałem więc pokornie – a prawa z ową rzeczą związane? Szczegóły dwuminutowego monologu prawnika pomijam. Nie wszystko zapamiętałem akuratanie. Przerwa, ostatnia zresztą, skończyła się. Na sali zostało ledwie paręnaście osób, a wśród nich moja skromna, trzyliterowa z nazwiska osoba, opanowana gwałtownym przymusem jeszcze innego spojrzenia na Kodeks Cywilny. Wyzwolenie ze stresu nadeszło zresztą wkrótce. Ukazała się druga, fantastyczna wręcz książka Z. Więckowicz i nieodżałowanego śp. E. Mrozowickiego. Nie do końca pamiętając, co tam wówczas w Warszawie usłyszałem, teraz zlakonizuję to z łatwością,

mając do pomocy tę książkę. Powiedziano mi jeszcze, iż polskie prawo stanowi, że rzecz posiada swe części składowe, a za części składowe uważa się także prawa związane z jej własnością. A prawo uzyskiwania dochodu z nieruchomości? Otrzymałem znowu pytanie na pytanie! Więc co, koncesja? Przecież części składowe połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych!

A dochód z nieruchomości? To są pożytki z rzeczy, wśród których mamy: dochody w postaci pożytków cywilnych, które nieruchomość przynosi na podstawie stosunku prawnego oraz dochody w postaci pożytków prawa, które przynosi ono w zgodzie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

A więc jest to wycena nieruchomości jako rzeczy, a dopiero dalej jej części składowych, tj. na przykład praw – nie odwrotnie.

Porzucę w tym miejscu zajmowanie się groteską. Chcę się zatrzymać na najważniejszej sprawie, a więc tej, która sprawiła, że napisałem do „Rzeczoznawcy Małopolskiego”, a teraz piszę do „Rzeczoznawcy Majątkowego”. A sprawie tej na imię Standardy Zawodowe, nie akurat Standard III.6, choć też.

Zacznę od tego, że będąc geodetą i to z drugiego pokolenia (śp. Ojciec był przedwojennym mierniczym przysięgłym), przywykłem do tego, że naszej geodezyjnej działalności praktycznej towarzyszyły nie tylko podręczniki, ale również instrukcje techniczne, które w sposób jednoznaczny podawały sposób postępowania w określonej sytuacji praktycznej. Śp. prof. J. Gomoliszewski uczył nas (studentów Wydziału Geodezji AGH) zasad praktyki geodezyjnej, powołując się na instrukcję wykonywania robót mierniczych wydaną przez przedwojenne Ministerstwo Robót Publicznych. Zapytacie – no i co z tego? A no to, że tak samo jak praktyka bez nauki jest ślepa, tak nauka bez praktyki jest pusta. Moja geodezja (miernictwo – ten termin lansuje) wyznaje dwie fundamentalne zasady: „miara = wiara” oraz „mierz, co mierzalne, a co mierzalne nie jest – uczyn mierzalnym i mierz”.

Stąd taki związek nas, geodetów, z szacowaniem! Przecież dokonując wyceny nieruchomości, ogromną wielość zjawisk, obciążeń, sytuacji, atrybutów nieruchomości trzeba oszacować nie tylko jakościowo, ale skwantyfikować, czyli oszacować ilościowo, zamieniając zjawisko w wartość wyrażaną w jednostkach monetarnych. Odległość metodologiczna żadna. Ale trzeba wiedzieć, jak to zrobić! I praktycy tego oczekują!

Ucieknę na moment w przeszłość. Siedem lat temu znalazłem się w Grupie Wspaniałych, którzy głównie za sprawą niezwykle człowieka, w Londynie wykształconego (już wówczas członka RICS), K. Grzesika, przebywali na dwutygodniowym szkoleniu w Anglii. W skład tej grupy wchodził też: S. i A. Kalusowie, A. Hopfer, W. Brzeski, E. Kucharska, A. Kobyłecki, Z. Małecki, R. Żróbek. Co najmniej dwóch z nas (oprócz mnie A. Kalus) doszło do wniosku, że bez najszybszego zunifikowania działań w zakresie szacowania nasz zawód będzie kulał. I co się stało? On, który wkrótce miał zostać Prezydentem Federacji, co dawało mu legitymację do wszelakich działań formalnie umocowanych, postanowił



wspomóc rodzącą się w bólach polską praktykę wyceny w instrukcję postępowania przy wykonywaniu operatu szacunkowego. Prezydencki wzorzec: słynna Czerwona Książka Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS), do której co i raz odwoływali się nasi angielscy gospodarze podczas owego u nich pobytu. Tamto natchnienie zaszkodziło później wydaniem pierwszej edycji „Standardów Zawodowych PFSRM”. I to się teraz toczy, za co Prezydentowi chwała. Prezydent Kalus jest inżynierem budownictwa. Ja geodeta - praktyk, orientując się, że wydumana, a może i wymarzona instrukcja dla rzeczoznawców majątkowych, którą zapowiadał nasz H. Jędrzejewski (też przecież geodeta; dlatego do tego dążył), nie ukaże się, bo zabrakło już na to czasu, wystarałem się o licencję na przetłumaczenie i wydanie, w celach szkoleniowych, owej Czerwonej Książki. To tłumaczenie rozeszło się po Polsce. Słuchacze mojego studium podyplomowego „Szkoła Wiedzy o Terenie” otrzymywali je w komplecie materiałów szkoleniowych, bo tak brzmiał warunek licencji. Nie wykroczyłem zapewne poza ten warunek, przekazując polskie tłumaczenie „Czerwonej Księgi” (oczywiście gratis) wszystkim Członkom Komisji Kwalifikacyjnej pierwszego powołania (10.03.92 – 30 osób), a potem znacznej części Składu Uzupełniającego (wówczas pomógł mi finansowo H. Czajkowski).

I co dalej? Świat, w którym żyjemy, to już ponad sześć miliardów ludzi. I spośród nich nie znajdzie się ani jedna osoba, która byłaby w stanie przekonać mnie, że my, praktycy, nie potrzebujemy jednoznacznych wskazań, instrukcyjnych, prawnie umocowanych. My, praktycy, dobrze wiemy, co oznacza sformułowanie, zawarte w Rozporządzeniu RM z 7 lipca 1998, gdzie czytamy w § 36 pkt 2, że: „W operacie szacunkowym należy... zamieścić także klauzulę, w szczególności o sporządzeniu operatu szacunkowego zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi...”

Standardy przeznaczone są dla praktyków, którzy chcą i **muszą** wiedzieć, jak należy zachować się w określonej sytuacji. Standardy są INSTRUKCJĄ POSTĘPOWANIA RZECZOZNAWCY. Standardy muszą być wypadkową dyskusji, polemik, kłótni i sporów, które toczą się na konferencjach, na łamach naszych czasopism, w sporach towarzyskich i innych. Standardy, pod żadnym pozorem, nie są miejscem publikacji indywidualnych!

Standardy nie są aktem prawnym, choć rozporządzenie RM nadaje im rangę szczególną. Tym bardziej nie mogą zawierać sformułowań i definicji nie znanych obowiązującemu prawu, choćby zaczerpnięto je z najznakomitszych światowych podręczników akademickich! Pomijam nawet fakt, że sporo z tego znalazło się, przykładowo, nie w Standardzie III.6, ale w komentarzu do niego. Skoro standard nie jest prawem, to czym jest do standardu komentarz?! Chyba tylko polskim zagmatwaniem!

Kiedy jako praktyk stoję przed problemem dokonania wyceny nieruchomości, niezmiennie sięgam po Standardy. Dlaczego? Nieruchomość jest rzeczownikiem rodzaju żeń-

skiego i w związku z tym nie ma dwóch identycznych nieruchomości, tak jak nie ma dwóch identycznych dziewczyn.

Jeśli chodzi o nieruchomości, ta ich różnorodność wymusza indywidualne spojrzenie na każdą, której wyceny trzeba dokonać. Jeżeli w Standardach znajdują określenia typu: należy uwzględnić, należy wziąć pod uwagę, nie należy pominąć, zaś kolejny współczynnik, taka czy inna stopa musi odzwierciedlać, powinna odzwierciedlać lub nie musi odzwierciedlać – to pytam się zdesperowany: w jaki sposób?! Jest to wszak recepta na wykonanie pięknej rzeźby: bierzesz bryłę marmuru, za pomocą dłuta i młotka odrzucasz to, co zbędne, i już masz dzieło klasy Michała Anioła.

Powiesz, Czytelniku – a gdzie doświadczenie? Gdzie przywoływana praktyka? Gdzie inwencja rzeczoznawcy? Tego wszystkiego nie może nie być!

Ja z kolei pytam, gdzie sposób, jednolitość, jasność wykonawcza, standard, jakość?! Dowodem braków tego jest kilkadziesiąt spraw skierowanych już do KOZ-y W. Baranowskiego – wszystkie o wadliwość wyceny.

Wreszcie, dla zafascynowanych bez umiaru angielszczyzną, pierwsze słowa „Czerwonej Księgi” RICS: „1. *This Handbook contains Statements of Asset Valuation Practice (SAVPs)...*”, co w moim nieudolnym przekładzie brzmi: „1. *Niniejszy podręcznik zawiera praktyczne zasady wyceny majątku...*”

Dla przypomnienia – chodzi o wzorzec (okazuje się, trudny do doświadczenia) – naszych Standardów Zawodowych. Zaś dla niewierzących w moc matematyki cytaty z A. Schweitzera:

Szczęście to jedyna wartość, którą się mnoży, jeśli się ją dzieli.

Kończę paroma kategoriowymi stwierdzeniami:

- standardy zawodowe stworzone zostały po to, by służyć rzeczoznawcom majątkowym, a więc praktykom,
- im spieszniej nam do UE tym bliższe europejskim normom muszą się one stawać,
- tak szybko jak to możliwe muszą powstawać nowe polsko-europejskie standardy, a te istniejące muszą być udoskonalane,
- bez dyskusji, spierania się, boksowania i innych olimpijskich form walki nie może być postępu,
- krytyka jest tak długo czynnikiem twórczym, jak długo jest szermierką na argumenty, a nie na inwektywy.

W moim bardzo bogatym księgozbiorniku, składającym się z dziesiątków (również unikatowych) pozycji anglo- i niemieckojęzycznych, swoją pozycję zajmują jednak dwie skromne, bo polskie książeczki, które przestudiować warto. Ich tytuły niżej.

Literatura:

1. *J. Grad – Obyczaj a moralność. Wydawnictwo UAM. Poznań 1993.*
2. *Dobre obyczaje w nauce. Komitet Etyki w Nauce PAN. Warszawa 1996.*



METODY OCENY JAKOŚCI STOSOWANE W ARCHITEKTURZE I ICH ZNACZENIE W PODEJMOWANIU DECYZJI W ZARZĄDZANIU I OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Elżbieta Niezabitowska, Andrzej Niezabitowski

Podejście do problemów związanych z decyzją o modernizacji, remoncie kapitalnym, wyburzeniu lub budowie nowego budynku zmieniało się na rynku nieruchomości przez ostatnie kilka dziesięcioleci bardzo szybko. W połowie wieku dość łatwo podejmowano decyzje o wyburzeniu zużytej funkcjonalnie i technicznie substancji budowlanej, szczególnie w starych centrach miejskich, w celu wybudowania w jej miejsce nowych, bardziej dostosowanych do współczesnych potrzeb i bardziej efektywnych ekonomicznie obiektów. Kryzys energetyczny, świadomość potrzeby ochrony środowiska, a także rozwój wiedzy z zakresu psychologii środowiskowej i socjologii zmieniły nieco poglądy specjalistów na temat postępowania z istniejącą substancją budowlaną: burzyć, remontować czy modernizować. Odpowiedź na te pytania jest także elementem pewnej gry rynkowej, w której finansowe koszty tych operacji nie są jedynym elementem podejmowania decyzji. Pisze o tym Ewa Kucharska-Stasiak w publikacji pt. „Budować czy remontować. Uwagi do opłacalności działalności remontowo-modernizacyjnej”.¹ Pytanie to zadają sobie nie tylko właściciele nieruchomości, ale politycy społeczni, ekonomiści, naukowcy i praktycy z różnych dziedzin wiedzy związanych z nieruchomościami.² Efektem tych zainteresowań i trendów, zmierzających do podnoszenia jakości już istniejącej substancji budowlanej i niedopuszczaniu do jej deterioracji, jest powstanie nowej profesji zwanej „facility management”.³ Jej powstanie wiąże się z wieloma nowymi zjawiskami związanymi z rewolucją informatyczną i jej wpływem na rynek nieruchomości. Budynek zawsze był elementem gry rynkowej, był źródłem dochodu, ale równocześnie był i jest kosztowny, zarówno w fazie budowy, jak i użytkowania. Ponadto jest coraz bardziej wyrafinowany technologicznie. Postęp technologii związanej z wyposażeniem technicznym budynku jest tak zawrotny, że utrzymanie obowiązującego na rynku nieruchomości standardu użytkowego wymaga coraz bardziej wyspecjalizowanej wiedzy i umiejętności. Równocześnie mamy do czynienia z coraz szybciej przebiegającymi procesami zmian życia gospodarczego, co owocuje potrzebą ciągłego dostosowywania i dopasowywania funkcjonalnego budynku do ustawicznie zmieniających się potrzeb użytkowników. Jest to szczególnie jaskrawie widoczne w obiektach biurowych oraz handlowych, gdzie moderni-

zacje i przebudowy są prowadzone z niezwykłą częstotliwością. Również obrót tego typu nieruchomościami jest szybki i żywiołowy. Stwarza to problemy nie tylko architektom, którzy przeprojektowują istniejące budynki, zmieniając ich funkcje z handlowej na mieszkalną, potem na biurową i znowu handlową albo przemysłową itp. W tej sytuacji pojawia się wiele pytań o ekonomiczny i praktyczny sens takich transakcji i przekształceń. Budynki buduje się z myślą o jakiejś konkretnej funkcji, a więc ich parametry fizyczne i techniczne są przewidziane dla danego sposobu użytkowania. W związku z tym, nie wszystkie przekształcenia są możliwe i celowe, tak ze względu na wygodę późniejszego użytkownika, jak i koszty eksploatacji oraz koszty związane z ludzką działalnością w tych budynkach. Nietrudno wyobrazić sobie, że w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanie montowni samochodów jest praktycznie niemożliwe, ponieważ rozmiary, zarówno poziome, jak i pionowe budynku i wewnętrznych kondygnacji wykluczają wprowadzenie niezbędnych maszyn i urządzeń, a zorganizowanie w takim budynku sprawnie przebiegającego procesu technologicznego nastęrczałoby poważne trudności i pociągałoby za sobą straty materialne w procesie produkcyjnym (utrudnienie i wydłużenie czasu przeprowadzania operacji technologicznych). Ponadto koszty dostosowania takiego budynku do takiej funkcji byłyby nieproporcjonalnie wysokie w stosunku do kosztów budowy nowego obiektu czy też adaptacji istniejących hal przemysłowych. Podany wyżej przykład jest oczywisty i nie budzi żadnych wątpliwości. Jednakże w normalnej praktyce obrotu nieruchomościami takie ewidentne niedostosowania występują rzadko i są eliminowane od razu. W rzeczywistości mamy jednak do czynienia z przypadkami mniej oczywistymi i bywa, że nabywca nieruchomości dopiero po jakimś czasie przekonuje się, że dokonał niewłaściwego wyboru budynku. Tymczasem rzetelna analiza dostosowania funkcjonalnego wykonana przez architekta - konsultanta mogłaby pozwolić na uniknięcie podejmowania niefortunnych decyzji kupna nieruchomości niedostosowanych do przewidywanych celów.

Rozwijająca się dynamicznie nauka w architekturze wykształciła już pewne sprawdzone systemy analizy, które pozwalają na przeprowadzenie badań, dotyczących zarówno do-



pasowania funkcjonalnego budynku do potrzeb użytkownika, jak też całościowej metody oceny jakości budynku w trakcie użytkowania. Do tych metod należą:

- POE⁴, czyli Post-Occupancy Evaluation,
- analiza odpowiedniości funkcjonalnej (functional suitability),
- benchmarking, czyli badania standardów funkcjonujących na rynku,
- analizy cyklu życia budynków.

Wszystkie ww. metody analizy bazują na POE i stanowią jej dalsze rozwinięcie i uzupełnienie. Są dziedzinami interdyscyplinarnymi rozwijanymi przez specjalistów, zarówno nauk technicznych, jak społecznych, ekonomicznych i zarządzania. Podstawą rozwoju tych metod jest dążenie do obiektywizacji oceny jakości budynku i jego dostosowania do potrzeb, a także ustalenie jego wartości rynkowej.

Pytania o jakość w architekturze były stawiane zawsze. Odpowiedzi znajdowano i dzięki temu obserwujemy stały postęp i podnoszenie się jakości środowiska zbudowanego od czasów jaskiń do dnia dzisiejszego, po „budynek inteligentny” i „ekologiczny” w przyszłości. Pytanie o jakość jest zarazem pytaniem o wartość i tę namacalną w złotych, i tę odczuwaną bezpośrednio w jakości życia i warunkach pracy użytkownika budynku czy nieruchomości.

Lata 60. – w następstwie boomu gospodarczego, jaki nastąpił w USA po II wojnie światowej – są momentem, w którym pojawia się naukowe zainteresowanie jakością w architekturze. Dotychczas głównym pytaniem o jakość było bezpieczeństwo konstrukcji budynku – zabezpieczenie przed katastrofą budowlaną. Wraz ze wzrostem poziomu życia społeczeństw postindustrialnych pojawiło się pytanie o jakość życia w budynkach i środowisku stwarzanym przez architektów i budowniczych. Po ponad trzydziestu latach badań i poszukiwań można odpowiedzieć w sposób uzasadniony, że jakość życia w środowisku zbudowanym jest uzależniona od jakości projektu architektoniczno-budowlanego. W badaniach tej jakości bierzemy pod uwagę jakość techniczną, funkcjonalną, behawioralną, organizacyjną i ekonomiczną.

Wyjaśnienie tychże jakości nie jest proste w ramach jednego artykułu. Studenci architektury zgłębiają tajniki funkcji budynków przez pięć lat studiów. Jakość organizacyjna i behawioralna są nowymi pojęciami na rynku krajowym.⁵ Jakość ekonomiczna w znaczeniu kosztów eksploatacji budynków wymaga studiów i badań, także i na naszym rynku. Rynek specjalistów od oceny jakości obiektów architektonicznych dopiero się tworzy i prawdopodobnie będzie się równie dynamicznie rozwijał w Polsce jak i w innych krajach.⁶

A oto kilka wyjaśnień dotyczących sprecyzowania pojęć jakości funkcjonalnej, organizacyjnej i behawioralnej.

Pojęcie funkcji w architekturze odnosi się do miejsca przeznaczanego do określonych działań związanych z realizacją potrzeb ludzkich, takich jak:

- filogenetyczne (żywienie, sen, prokreacja, odpoczynek, aktywności: np. praca),
- ontogenetyczne (potrzeby charakterystyczne dla danego wieku człowieka: dziecko, młodzież, dorosły, starzec),
- kulturowe (społecznych i indywidualnych).

Funkcja dotyczy różnych skal projektowania: planowania przestrzennego, urbanistyki, sytuacji obiektu, budynku, części budynku, czyli tzw. strefy, pomieszczenia, stanowiska pracy lub zestawu mebli i urządzeń niezbędnych do określonej działalności. Realizacja potrzeb funkcjonalnych w budynku polega na:

- udroźnieniu i ułatwieniu przepływu ludzi i materiałów (likwidacja kolizji),
- grupowaniu pomieszczeń o jednakowym natężeniu ruchu, o podobnych wymaganiach przestrzennych, sprzętowych itp.,
- grupowaniu pomieszczeń przeznaczonych do realizacji podobnych lub uzupełniających się (dopełniających się) aktywności,
- zbliżaniu i łączeniu pomieszczeń o największym stopniu interakcyjności,
- rozdzielaniu pomieszczeń o przeciwstawnych, wzajemnie się wykluczających interakcjach (np. hałas – potrzeba skupienia itp.),
- dostosowaniu wymiarów budynku i jego przestrzeni cząstkowych do działań ludzkich w tych przestrzeniach się odbywających i niezbędnych urządzeń,
- dostosowanie parametrów mikroklimatu budynku do potrzeb użytkowników (zapewnienie odpowiedniej ilości wymian powietrza, kontrola jego składu, ogrzewanie, eliminacja hałasu itp.).

Podstawowe działania w zakresie projektowania funkcji budynku to strefowanie, grupowanie, łączenie, rozdzielanie, zapewnienie komunikacji (cyrkulacji) pomiędzy poszczególnymi miejscami, pomieszczeniami, grupami pomieszczeń i strefami oraz kondygnacjami, a także zapewnienie odpowiedniej ilości i wielkości przestrzeni dla danego typu działań zgodnie z potrzebami oraz z przepisami prawa budowlanego.

Podstawowy wymóg współczesności – elastyczność funkcjonalna projektowanych obiektów architektonicznych – wynika z potrzeby dostosowania przestrzeni do nowych potrzeb użytkownika w przyszłości. Tak więc, im bardziej elastyczny jest budynek pod względem funkcjonalnym, tym wyższa jest jego wartość użytkowa, a co zatem idzie i rynkowa.

Organizacja jest to system realizacji określonych aktywności ludzkich (np. praca) na poziomie operacyjnym, w którym każda osoba wykonuje ściśle określone zadania w sposób znany i wcześniej ustalony. Potrzeby organizacyjne odnoszą się do potrzeb instytucji, a więc są jak gdyby bezosobowe. Potrzeby organizacyjne w rozumieniu projektanta architektury, to:

- dobór urządzeń i wyposażenia do potrzeb przebiegu pracy,
- dobór narzędzi i środków pracy (sprzęt, stanowisko pracy),



- dobór pomieszczeń – ich wielkości, liczby i wyposażenia do potrzeb instytucji,
- wielokrotne (racjonalne) wykorzystanie drogiego sprzętu,
- wykorzystanie miejsca pracy przez 24 godziny na dobę,
- sprawny obieg (a nawet przyspieszenie) informacji, ludzi i materiałów,
- stymulacja interakcji pomiędzy partnerami w biznesie,
- likwidacja barier w dokonywaniu zmian organizacyjnych – elastyczność,
- usprawnienia procesów pracy poprzez wprowadzenie nowych technologii pracy i narzędzi pracy,
- automatyzacja i sterowanie procesami rutynowymi,
- monitorowanie procesów pracy, a także tych, które mogą zagrozić sprawnemu działaniu firmy,
- stymulacja środowiskowa kreatywności pracowników (zarówno społeczna, kulturowa, jak i przestrzenna),
- mobilność i podatność na zmiany – elastyczność,
- dostarczenie warunków przestrzennych i narzędzi pracy adekwatnych do wymagań na stanowisku pracy i w całości instytucji,
- likwidacja barier przestrzennych, wyposażeniowych i kulturowych w sprawnym przebiegu procesów pracy.

Ze względu na pewną mobilność systemów organizacyjnych i ich zmienność w czasie, wcześniej podkreślana elastyczność rozwiązań przestrzennych jest gwarancją, że zmiany trudne dzisiaj do przewidzenia będą mogły być zrealizowane w przyszłości.

Potrzeby behawioralne odnoszą się do potrzeb psychicznych człowieka, z których najważniejszymi w projektowaniu architektonicznym są: terytorialność, prywatność i estetyka. Dwie pierwsze kategorie potrzeb odnoszą się do sposobu projektowania przegród wewnętrznych i wyposażenia. Estetyka ma znaczenie przede wszystkim w kategoriach komfortu i prestiżu, co może mieć duże znaczenie rynkowe dla firm.

W latach 80., na podstawie wcześniejszych cząstkowych badań nad ww. rodzajami jakości, została opracowana przez naukowców amerykańskich (architektów) Wolfganga Preisera, Harveya Rabinowitza, Edwarda White'a⁷ i innych, metoda całościowej analizy jakości budynku, która jest znana pod nazwą **Post-Occupancy Evaluation (POE)**. Dzięki tej metodzie możemy ocenić oczekiwania użytkownika i inwestora oraz w jakim zakresie budynek odpowiada tym potrzebom. Ocena jest dokonywana najczęściej pięciopunktowo – od 1 do 5. Wagi powyżej 3 oznaczają, że budynek odpowiada w większym lub mniejszym stopniu oczekiwaniom, wagi poniżej 3 oznaczają, że budynek w niewielkim stopniu spełnia stawiane mu wymagania rynkowe i znajduje się poniżej standardów przyjętych na rynku, a więc nadaje się do wyburzenia, sprzedaży, modernizacji lub przebudowy. Na podstawie tejże oceny możemy stosunkowo precyzyjnie określić, jakiego typu zabiegów budynek wymaga, aby spełnić oczekiwania właściciela, a także jak wysokie koszty te zabiegi mogą za sobą pociągnąć.

Metoda ta pozwala na ocenę nie tylko obiektu już zbudowanego, lecz także i projektu. POE jest wykorzystywane we wszystkich etapach życia budynku: od planowania poprzez fazy programowania, projektowania, budowania i eksploatacji, a także modernizacji, przebudowy, sprzedaży i do wyburzenia włącznie. Jest więc metodą uniwersalną, dającą szerokie możliwości wykorzystania w praktyce.

Ocena jakości POE wykonywana w podstawowym zakresie może w znacznym stopniu pomóc specjalistom od wyceny nieruchomości w określeniu rynkowej wartości konkretnego obiektu architektonicznego przede wszystkim w procesach kupna–sprzedaży i być pomocna w doradztwie przy nabywaniu nieruchomości. Jak na razie brak jest specjalistów z tej dziedziny i opracowanych metod badawczych najbardziej adekwatnych dla rynku polskiego. Dotychczas tylko Wydział Architektury Politechniki Śląskiej kształci specjalistów z tej dziedziny w ramach przedmiotu „Facility Management w architekturze”.⁸

Wraz z transformacją ustrojową, Polska weszła na bardzo trudny i skomplikowany rynek wyceny nieruchomości. W przeszłości dla określania wartości nieruchomości powszechnie stosowana była metoda odtworzeniowa, ale ona nie zawierała w sobie całego szeregu elementów wpływających „in plus” albo „in minus” na wartość rynkową nieruchomości. Od początku lat dziewięćdziesiątych, wiemy jakie to są elementy. Wśród najważniejszych, w miarę obiektywnych dla nieruchomości gruntowych zabudowanych, będą to:

- lokalizacja (miasto, dzielnica miasta, powiązania komunikacyjne, parkowanie, przestępczość w okolicy, sąsiedztwo, zanieczyszczenia środowiskowe itp.),
- możliwości rozwojowe nieruchomości (rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, dokupienie działki w sąsiedztwie itp.),
- wiek obiektu, wartość kulturowa i konserwatorska,
- stan techniczny obiektu,
- stan utrzymania obiektu,
- poziom „inteligencji budynku”⁹ i jej nowoczesność,
- jakość funkcjonalna, czyli dopasowanie do określonej funkcji,
- jakość behawioralna, rozumiana bardzo szeroko, bo obejmująca zagadnienia zarówno zdrowotne, jak z zakresu psychologii architektury oraz estetyczne,
- jakość organizacyjna, a więc dostosowanie budynku do potrzeb organizacji (firmy),
- jakość finansowa łącząca się z niezbędnymi kosztami eksploatacyjnymi, których wysokość często zależy od jakości projektu architektonicznego (np. trudności w myciu elewacji, prowadzeniu remontów itp. podnoszą koszty utrzymania).

Zostały tutaj pominięte inne elementy z zakresu prawnego, ekonomicznego czy choćby sytuacyjnego, np. pilna konieczność sprzedaży czy zakupu, wpływająca również istotnie na cenę.

Wszyscy zdają sobie doskonale sprawę, że taka sama nieruchomość w Warszawie, Katowicach, Wiśle czy Głuchej



Dolnej ma zupełnie inną wartość rynkową, niekiedy w przypadku lokalizacji wiejskiej kilkakrotnie niższą niż w Stolicy. Także i w Warszawie inną cenę za m² powierzchni zapłacimy w dzielnicy centralnej niż na jej peryferiach i to jeszcze zależy których. Co na to zróżnicowanie wpływa? Można to pytanie skwitować jednym słowem – atrakcyjność. Czymże więc jest ta atrakcyjność? Centrum Warszawy jest na pewno bardziej atrakcyjną lokalizacją dla organizacji (firmy) o znaczeniu międzynarodowym, ale na pewno nie dla centrum rekreacyjnego, które będzie szukać lokalizacji w terenach nieurbanizowanych, o czystym powietrzu. Oczywiście są to truizmy znane każdemu rzeczoznawcy i nie warto by się nad nimi rozwodzić, gdyby nie bardzo ważne pytanie – w jakim stopniu wpływa to na wycenę nieruchomości i czy to ma podnieść lub obniżyć cenę o 2%, 10%, a może 30% i 50%? Są to ważne pytania nie tylko dla kupującego lub sprzedającego, ale i dla sądu, który ma odpowiedzieć jednoznacznie, czy zostało popełnione przestępstwo przy transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości za 10 mln zł, która trzy miesiące później została odsprzedana za 30 mln zł firmie państwowej. Czy była to tylko gra rynkowa mieszcząca się w granicach prawa, czy ktoś popełnił nadużycie i np. naraził Skarb Państwa na straty, obciążając w ten sposób kieszeń podatnika. Są to pytania z życia wzięte. Wydaje się, że przeprowadzenie w takim przypadku analizy jakościowej POE budynku mogłoby znacznie zobiektywizować odpowiedź na to pytanie.

Pochodną POE jest analiza odpowiedniości funkcjonalnej, pozwalająca na określenie stopnia odpowiedniości posiadanej powierzchni do potrzeb w kategoriach A, B, C, D i X.¹⁰ Kategoria zakwalifikowania A i B oznacza, że budynek spełnia podstawowe kryteria dopasowania. Kategoria C i D oznacza, że budynek wymaga większej lub mniejszej modernizacji w celu dopasowania do potrzeb użytkowych. Kategoria X oznacza, że dane pomieszczenia lub budynek nie nadają się do modernizacji na dany cel i należy albo takie pomieszczenia całkowicie przebudować, albo budynek sprzedać na inne cele.

W rozważaniach o POE zostało użyte pojęcie „**standard przyjęty na rynku**”. To bardzo ważne pojęcie. Otóż w krajach zachodnich, głównie w Stanach Zjednoczonych, Kanadzie, Wielkiej Brytanii, Holandii, Niemczech, Szwecji i innych, bardzo intensywnie rozwija się profesja pod nazwą „facility (lub facilities) management”. Jest to profesja związana z fachowym zarządzaniem nieruchomościami. Główną dewizą tej profesji jest oferowanie klientom wysokiej jakości komfortu użytkowania budynku przy minimalnych cenach eksploatacyjnych. Ta grupa zawodowa bardzo intensywnie korzysta z wszelkich ocen jakościowych, które są podstawą jej działania. Na potrzeby tej grupy zawodowej rozwija się, oprócz „facility management”, nowa gałąź wiedzy zwana „benchmarking”. Termin ten oznacza ustalanie pewnego standardu użytkowego, powszechnego na danym rynku. Jeżeli budynek nie posiada w zakresie swojego wyposażenia urządzeń uznanych za standardowe na danym

rynku, to oznacza, że staje się on powoli substandardem i jego wartość rynkowa maleje. Jest to informacja dla „facility managera” i właściciela nieruchomości, którą ten facility manager zarządza, że budynek wymaga modernizacji i dostosowania do wymaganego poziomu rynkowego lub nadaje się do sprzedaży, bo nie spełnia potrzeb i obniża wizerunek firmy na rynku.

Prowadzenie badań typu „benchmarking” jest zaawansowane i obwarowane całym szeregiem przepisów unijnych dotyczących ochrony danych badanych nieruchomości i ich właścicieli. Euro FM Network¹¹ oraz IFMA¹² prowadzą projekt międzynarodowy nastawiony na zdefiniowanie podstawowych pojęć oraz określenie zakresu prowadzenia badań porównawczych. Biorą w nim udział specjaliści z takich krajów, jak: Niemcy i Włochy (główni animatorzy projektu), Belgia, Francja, Holandia, W. Brytania, Norwegia, Szwecja, Austria.¹³ Ma to na celu ujednoczenie stosowanych wskaźników w krajach Unii Europejskiej.

Tak więc rynek nieruchomości, na jakim działają facility managerowie w krajach europejskich, ma potężne wsparcie naukowe przy określaniu wartości rynkowej poprzez stosowanie POE oraz wykorzystywanie informacji „benchmarking” o miejscowych standardach rynkowych. Wkroczenie naszych specjalistów na drogę naukowej penetracji rynku nieruchomości mogłoby w znacznym stopniu zobiektywizować rynkowe wyceny nieruchomości.

Rynek obrotu nieruchomości w Polsce jest zróżnicowany. Z jednej strony, mamy cały sektor nieruchomości mieszkaniowych, w których prawa podaży i popytu już regulują ceny, z drugiej strony, rozkręca się rynek nieruchomości różnych instytucji (biznesu), w którym rzetelność wyceny ma szczególne znaczenie. Wydaje się, że potencjalny inwestor także i na naszym rynku, przed podjęciem decyzji o kupnie lub sprzedaży, będzie oczekiwał od specjalisty wyceny nieruchomości porady, czy transakcję taką powinien przeprowadzić czy nie. Jednakże na obecnym etapie specjalista, tu bez znajomości różnorodnych elementów jakości i umiejętności ich oceny, a w szczególności oceny przydatności funkcjonalnej, nie może takich porad udzielać. Tymczasem wydaje się, że takie rozszerzenie rynku usług związanych z doradztwem w ramach obrotu nieruchomościami jest coraz bardziej potrzebne i pałace, ponieważ instytucje kupujące nieruchomość narażone są często na znaczne wydatki, przekraczające ich możliwości czy plany w zaadaptowaniu budynku do konkretnych potrzeb z powodu niedostosowania struktury budynku do planowanego użytkowania. W doradztwie przy transakcjach kupna–sprzedaży coraz bardziej potrzebna jest dobra znajomość zarówno wartości odtworzeniowej, jak i technicznej, funkcjonalnej, organizacyjnej i behawioralnej obiektu, a także znajomości standardów rynkowych.

W chwili obecnej stosunkowo łatwo można by wykorzystać analizę odpowiedniości funkcjonalnej w doradztwie przy transakcjach kupna–sprzedaży, a także wynajmu. Wydaje się, że specjaliści, biegli sądowi ds. wyceny nieruchomości do-



skonale sobie radzą z oceną jakości technicznej budynków i nieruchomości. Wskaźniki zużycia związane z wiekiem obiektu są tu tradycyjnym wsparciem, w miarę zobiektywizowanym. Obecnie, w związku z rozwojem „inteligencji budynku”, ocena jakości technicznej będzie przysparzać coraz więcej trudności i wymagać rozwoju konsultingu w tym zakresie. Również ustalanie wskaźnika zużycia w świetle najnowszych badań będzie musiało ulec zmianie. Budynek starzeje się nierównomiernie. Pewne jego elementy charakteryzują się długowiecznością, inne ulegają szybkiemu zużyciu fizycznemu. Dzięki temu budynek, mogąc trwać długo w miejscu swojej lokalizacji, daje równocześnie szansę na dostosowanie go do bieżących potrzeb, trendów i mód. Specjaliści wyróżniają 6 warstw budynku (tzw. 6 „S”) o różnym tempie starzenia się.¹⁴ Są to:

- Site – działka, która jest praktycznie wieczna,
- Shell – konstrukcja budynku. Jej trwałość określa się na około 50–60 lat,
- Skin – czyli elewacje. Te po okresie 20 lat nadają się do wymiany,

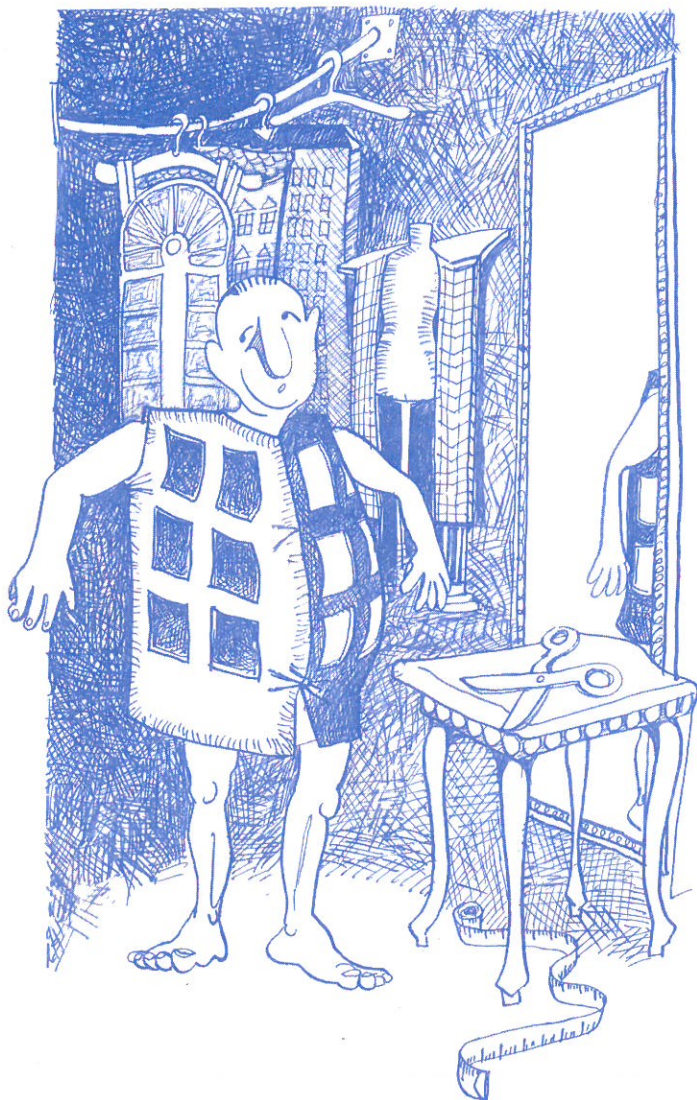
- Services – czyli instalacje oraz inne elementy budynku, jak schody, dźwigi, chodniki ruchome i urządzenia wbudowane wymienia się średnio po 7–15 latach,
- Space place – wewnętrzna struktura budynku (np. podziały wewnętrzne, sufity podwieszane, podłogi podniesione, przestrzenie na okablowanie itp.), które ulegają zmianie średnio co 3–7 lat,
- Stuff – wyposażenie ruchome (np. meble) ulegają wymianie po 2–3 latach.

Wyżej wymienione okresy użytkowania są podane w standardach amerykańskich. W naszym kraju chyba nikt nie pokusiłby się o podanie średniego czasu użytkowania poszczególnych elementów budynku, bo takich badań się nie prowadzi. Za okres trwania budynku przyjmuje się średnio 100 lat, a więc dwukrotnie dłuższy niż w liście S. Brandta. Prawdopodobnie wszystkie cykle życia budynku w warunkach polskich są średnio dwa razy dłuższe.

Analizując budynek wg wyżej wymienionych cykli życia, można powiedzieć, że nabywca praktycznie nabywa działkę i konstrukcję przestrzenną budynku. System konstrukcyjno-przestrzenny zawiera w sobie pewien kod, wyrażający się wielkością takimi, jak: długość, szerokość, wysokość, rozpiętości pomiędzy ścianami, słupami, stropami. Ten podstawowy układ konstrukcyjno-przestrzenny zawiera informację, do jakich celów budynek może być wykorzystany, a więc czy można w nim zaprojektować mieszkania o dobrym doświetleniu i przewietrzaniu, powierzchnie handlowe czy przemysłowe o dużych, wolnych od stałych przegród przestrzeniach itp. Przy dzisiejszych możliwościach technicznych praktycznie każdy budynek można przekształcić i przebudować z naruszeniem pierwotnego układu konstrukcyjnego, dostosowując go do konkretnych potrzeb funkcjonalnych. Jednakże każda taka przebudowa ma swój sens, zarówno ekonomiczny, jak i emocjonalny. Im większe zmiany w pierwotnym układzie konstrukcyjno-przestrzennym, tym wyższe koszty dostosowawcze, przekraczające niejednokrotnie koszty budowy nowego obiektu. Znane są przecież przypadki wyburzenia praktycznie całej struktury wewnętrznej budynku z pozostawieniem tylko zabytkowych ścian zewnętrznych. Jest to jednakże podyktowane chęcią osiągnięcia określonej lokalizacji w mieście, co ma również sens ekonomiczny dla firmy podejmującej takie kroki.

Podsumowanie

Przedstawiony szkic ukazuje w sposób bardzo skrótowy trendy w myśleniu o jakości i wartości rynkowej budynku z punktu widzenia architekta, a także użytkownika i inwestora, który nabywając budynek, jest żywotnie zainteresowany jego odpowiednością, czyli dostosowaniem do celów, jakim ma służyć. Tak więc zaadaptowanie ww. myślenia do warunków polskich oraz rozwój nowej profesji architekta-konsultanta wydaje się koniecznością. Taka specjalność już od lat funkcjonuje w krajach zachodnich w ra-





mach „facility management”, a architekci-konsultanci osiągną dochody na tym polu nie niższe, a nawet często wyższe niż w projektowaniu. Główną przeszkodą w rozwoju tej specjalności w Polsce jest brak świadomości różnicy pomiędzy tym, co może zaoferować architekt-projektant i konsultant. Architekt-projektant dokona każdego przekształcenia i wywiąże się z każdego zadania projektowego, jakie nań nałoży inwestor. Od projektanta inwestor nie może oczekiwać rady, czy dany obiekt nadaje się do określonej funkcji czy nie, bo to uderza bezpośrednio w jego kieszeń. Jeżeli inwestor nabędzie nieruchomość, to projektant zawsze obiekt dostosuje do potrzeb, bardziej lub mniej dobrze. Jeżeli odwiedzie inwestora od zakupu, to straci szansę na zarobek przy adaptacji budynku do nowych potrzeb. Ponadto projektant nie posiada warsztatu profesjonalnego, pozwalającego mu na dokonanie rzetelnej oceny jakości czy dopasowania funkcjonalnego. Ponieważ projektanci widzą zagrożenie dla swojej działalności w funkcjonowaniu architektów-konsultantów, potrafią inwestorów skutecznie odwieść od zamiaru zlecenia usługi doradztwa przez zapewnienie, że potrafią każdy obiekt zaadaptować do każdej funkcji.

Jak wynika z tego wywodu, stosowane w architekturze oceny jakości mogą być wykorzystane przy obiektywizacji ocen rynkowych nieruchomości, a zwłaszcza w doradztwie w zakresie kupna-sprzedaży nieruchomości.

Przypisy:

1. Ewa Kucharska-Stasiak. *Budować czy remontować. Uwagi do opłacalności działalności remontowo-modernizacyjnej*. Domus nr 7-8/99.
2. *Problematyka ta pasjonuje przede wszystkim architektów, urbanistów, inżynierów związanych z budownictwem i zawodami pokrewnymi, prawników, socjologów i psychologów, lekarzy, specjalistów od wyceny nieruchomości, a przede wszystkim „facility managerów”, których specjalnością jest podnoszenie wartości i jakości budynków i nieruchomości w trakcie użytkowania.*
3. *Facility management jest terminem trudnym do przetłumaczenia na język polski. Zarządzanie nieruchomością znane z naszych rodzimych realiów nie odpowiada zadaniom, jakie stawia się tej nowej dziedzinie wiedzy, przede wszystkim praktycznej. Jest to wiedza interdyscyplinarna dotycząca zarówno zagadnień ekonomicznych, technicznych, jak i behawioralnych i funkcjonalnych związanych z eksploatacją budynku i podnoszeniem jego jakości, a tym samym wartości w trakcie użytkowania. Dziedzina ta powstała w USA w latach 80., a obecnie bardzo intensywnie rozwija się w krajach Europy Zachodniej, Kanadzie i Japonii.*
4. *POE (Post-Occupancy Evaluation) – Ocena jakości powierzchni użytkowanej – metoda badawcza oceny jakości budynków i nieruchomości stosowana w krajach Europy Zachodniej, Kanadzie i Ameryce Północnej oraz Japonii.*
5. *Te zagadnienia są tłumaczone studentom architektury Politechniki Śląskiej w ramach przedmiotu „Facility management w architekturze” oraz „Psychologia środowiskowa”. Jest to, jak na razie, jedyna uczelnia architektoniczna w Polsce rozwijająca te zagadnienia w praktyce naukowej i edukacyjnej.*
6. *W Niemczech obroty w działalności na polu „facility management” wyniosły 800 mld marek w roku ubiegłym.*
7. *Czołową pozycją literaturową jest książka wyżej wymienionych autorów pod tytułem „Post-Occupancy Evaluation” z 1988 r. wydana przez Van Nostrand Reinhold. Metoda ta rozwija się i ostatnie ważne pozycje literaturowe na ten temat, to: W. Preise. „Building Evaluation”. Plenum Press 1989 oraz G. Baird i inni. „Building Evaluation Techniques”. McGraw-Hill 1996.*
8. *Przedmiot ten został wprowadzony do programu studiów w ramach Programu Tempus Phare opłacanego z funduszy Unii Europejskiej. Partnerami kształcącymi kadre Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej byli naukowcy z Uniwersytetów Technicznych w Eindhoven (Holandia), Göteborg (Szwecja), Szkoły Biznesu z Glasgow (UK) i firmy projektowo-konsultingowe z Glasgow i Eindhoven.*
9. *Pojęcie „budynku inteligentnego” powstało około 10 lat temu i oznacza budynek, w którym odpowiednio zainstalowane urządzenia techniczne pozwalają na automatyczne kształtowanie parametrów środowiskowych (temperatura, oświetlenie, bezpieczeństwo p.poż., kontrola dostępu, sieci komputerowe, połączenia internetowe i inne).*
10. *Metodę tę opracowano w Szkocji dla potrzeb oceny przydatności funkcjonalnej budynków szpitalnych do użytkowania w dzisiejszych warunkach i przy dzisiejszych wymaganiach. Została ona wprowadzona do codziennej działalności zarządców (facility managerów) szpitalnych. Na jej podstawie przygotowuje się plany modernizacyjne wieloletnie i szuka oszczędności w eksploatacji budynków, przy równoczesnym stałym unowocześnianiu istniejącej substancji. Także dzięki tej analizie, część powierzchni nie odpowiadająca potrzebom szpitalnictwa została sprzedana lub wynajęta na inne cele.*
11. *Euro FM Network to europejska sieć facility managerów z siedzibą w Holandii, zrzesza stowarzyszenia zawodowe FM w Europie Zachodniej. Jest to organizacja wydająca wiele czasopism (jak np. Facility Management Journal) oraz animuje prace badawcze finansowane przez Unię Europejską.*
12. *IFMA – Międzynarodowe Stowarzyszenia Facility Management działające przede wszystkim w USA z siedzibą w Huston, posiada także swoje oddziały na terenie Europy. Najsilniejsze działają na terenie Niemiec i Austrii. IFMA współdziała z Euro FM Network i wspólnie organizują konferencje i spotkania robocze oraz projekty badawcze, a także rozwijają działalność dydaktyczną.*
13. *Prof. Andrzej Niezabitowski z Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej został również zaproszony do współpracy w tym projekcie. Niestety, zespół polski nie mógł uczestniczyć ze względu na brak funduszy na pokrycie kosztów takich badań. W wyżej wymienionych krajach istnieją silne organizacje facility managerów, które współfinansują tego typu badania, bo daje im to możliwość porównania pewnych danych oraz szansę podejmowania działań zawodowych na całym rynku europejskim. Zespół polski będzie mógł uczestniczyć w tym programie dopiero wtedy, gdy zespół badawczy uzyska wsparcie finansowe z Unii Europejskiej. Na razie Organizacja Euro FM Network uzyskała fundusze na projekty badawcze dotyczące badań POE o charakterze porównawczym w kilku czołowych zakładach przemysłowych Europy (Daf – Holandia, Rover – W. Brytania, Ericsson – Szwecja oraz inne).*
14. *Por. Stewart Brandt, „How Building Learn. What happens after they're built”. (Czego uczą budynki. Co się dzieje po ich zbudowaniu). Penguin Books. USA, Kanada, Anglia, Australia, Nowa Zelandia. 1994.*



ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI REKREACYJNYCH W PASIE NADMORSKIM POMORZA ŚRODKOWEGO

Artur Szczerbiński

Pojęcie nieruchomości rekreacyjnej w pasie nadmorskim ma dwojakie znaczenie. Rekreacja w pojęciu encyklopedycznym¹ jest formą działania człowieka podejmowaną w czasie wolnym od pracy, ze względu na osobiste zainteresowania i dla własnej satysfakcji, stanowiąc rodzaj czynnego odpoczynku, służąc odbudowie fizycznych i psychicznych sił człowieka. Na rynku nieruchomości pojęcie rekreacji kojarzy się zazwyczaj z wypoczynkiem, mniej lub bardziej czynnym. Specyfika regionu nadmorskiego wymusza zupełnie inne rozróżnienie pojęcia nieruchomości rekreacyjnych. Przy bardzo krótkim sezonie turystycznym sposób wykorzystania i poziom zainwestowania w nieruchomości pozwala na następującą próbę ich rozróżnienia na:

- nieruchomości letniskowe – wykorzystywane głównie przez ich właścicieli dla własnych potrzeb oraz dla wypoczynku własnej rodziny,
- nieruchomości pensjonatowe – wykorzystywane na potrzeby wypoczynku indywidualnego,
- nieruchomości wczasowe – wykorzystywane na potrzeby wypoczynku zbiorowego, głównie ośrodki wczasowe.

Granice pomiędzy wyszczególnionymi powyżej rodzajami nieruchomości z reguły się zacierają, ponieważ bardzo często typowa nieruchomość letniskowa, przeznaczona wyłącznie dla potrzeb rodziny, zmienia swój charakter pod wpływem presji bliższych i dalszych znajomych na pensjonatowy.

W pasie nadmorskim, w strefie położonej w bezpośredniej bliskości morza, nie ma właściwie nieruchomości o charakterze typowo mieszkalnym, ponieważ koszty zakupu gruntu i możliwości przyniesienia dochodu przez te nieruchomości spowodowały przekształcenie większości budynków mieszkalnych w mieszkalno-pensjonatowe lub w pensjonaty.

W artykule opisuję nieruchomości letniskowe i pensjonatowe, dla których ilość transakcji pozwala na statystyczne podejście do zjawisk występujących na rynku.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych

Na rynku nieruchomości gruntowych po okresie prosperity lat 1993–1997 zaobserwowano niewielką stagnację w małych miejscowościach nadmorskich, spowodowaną prawdopodobnie przez następujące czynniki:

- ograniczoną podaż atrakcyjnych gruntów,
- nasycenie się popytu ze strony inwestorów lokalnych,

- brak zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszczających zabudowę, brak bieżącej aktualizacji tych planów, przy wyłączeniu z trendu takich miejscowości, jak Sarbinowo, Dębki czy Mielenko, gdzie notujemy duże zainteresowanie tzw. turystyką weekendową.

W większości zanotowanych transakcji nieruchomościami gruntowymi² stronami byli inwestorzy z Wielkopolski i z Górnego Śląska, a przedmiotami transakcji głównie działki budowlane o powierzchni od 500 m² do 2.500 m² przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub pensjonatową, jak również podzielone na małe działki grunty rolne bez prawa zabudowy. W pasie nadmorskim nie ma typowych działek rekreacyjnych, w większości są to działki budowlane, przeznaczone w szerokim znaczeniu pod zabudowę mieszkaniową, ewentualnie z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej. Problemem stały się małe działki (o powierzchni 500–1.000 m²) bez prawa zabudowy, przewidziane w aktualnych planach miejscowych na cele rolne. Działki te zostały wydzielone w latach 1990–1998 z dużych połąci gruntów rolnych bez zmiany ich przeznaczenia w planie. Obecnie, w większości są w rękach osób planujących na nich zabudowę stałą, z tymczasowymi domkami kempingowymi i barakowozami na gruncie. Ceny transakcyjne tych gruntów są nieomal takie jak gruntów budowlanych, mimo że nie mają takiego przeznaczenia, jednakże inwestorzy dyskontują od razu rentę planistyczną. W najbliższej przyszłości należy się spodziewać dużych nacisków na gminy wymuszających zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z gruntów rolnych na grunty budowlane. W wielu miejscowościach nadmorskich zjawisko to ma charakter masowy, dotyczy to zwłaszcza gmin Mieleno i Darłowo.

W tabeli 1 przedstawiłem średnie ceny transakcyjne działek budowlanych w miejscowościach nadmorskich. W analizie cen transakcyjnych pominąłem działki o powierzchniach powyżej 3.000 m² zakładając, że należą one już do segmentu nieruchomości wczasowych. W analizie ująłem działki, na których można wybudować obiekty rekreacyjne i pensjonaty, jak też i wspomniane wyżej działki „rolne”.

Zastanawiającym jest dość duże uniezależnienie się poziomu cen transakcyjnych od inflacji, jak też i od kursu walut obcych. W miejscowościach o charakterze typowo rekreacyjnym – letniskowym, gdzie „króluje” zabudowa indywidualna i jest dość duża podaż wolnych terenów, nie zanotowano znaczących ruchów cen. Z kolei w miejscowościach o charakterze wczaso-



wym, gdzie znajduje się sporo ośrodków, wzrost cen transakcyjnych był znacząco wyższy od inflacji (nawet dziesięciokrotnie). Tabela obejmuje tylko takie miejscowości, w których w ostatnich latach zanotowano odpowiednio dużą liczbę transakcji, pozwalającą na przeprowadzenie analiz statystycznych³.

Zmiany cen transakcyjnych w najbardziej atrakcyjnych miejscowościach regionu znacząco przewyższają inflację świadczą o dużych jeszcze możliwościach wzrostu cen gruntów w pasie nadmorskim. Analiza cen ofertowych gruntów pozwala na stwierdzenie, że trend wzrostowy jest bardzo silny, a oczekiwania sprzedających są na wysokim poziomie. Inwestorzy są bardzo dobrze poinformowani o cenach gruntów w krajach Unii Europejskiej i spokojnie czekają, aż poziom cen transakcyjnych naszych gruntów nadmorskich zbliży się do poziomu unijnego.

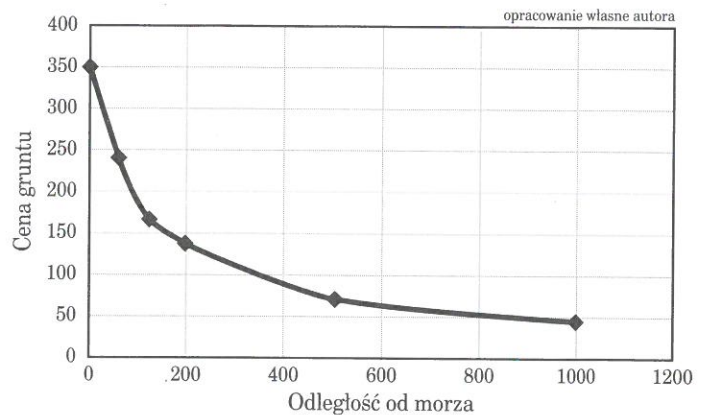
Należy dodać, że ceny ofertowe gruntów położonych bezpośrednio nad brzegiem morza ustabilizowały się od 1996 roku na poziomie ok. 100 USD/m², choć notuje się jedynie pojedyncze transakcje. Stabilizacja cen gruntów najdroższych, przy wzroście cen średnich, świadczy bezpośrednio o przesunięciu się stref cenowych w głąb lądu i znacznym wzroście cen gruntów budowlanych na obrzeżach miejscowości wczasowych.

Obserwacja wykresu zależności średnich cen transakcyjnych gruntów budowlanych od ich odległości od morza, opracowanego na podstawie danych transakcyjnych z miejscowości Mielno (najbardziej atrakcyjnej miejscowości wczasowej regionu koszalińskiego), prowadzi do następujących wniosków:

- grunty położone najbliżej morza są najdroższe (wniosek oczywisty),
- wykres zmiany cen średnich jest zbliżony do krzywej parabolicznej,
- ceny transakcyjne gruntów peryferyjnych w strefie nadmorskiej są wyższe niż gruntów podobnych położonych w pobliskich miastach – dotyczy to wszystkich modnych miejscowości nadmorskich, a także Kołobrzegu i okolic.

Należy wspomnieć, że grunty peryferyjne w miejscowościach nadmorskich mają coraz bardziej wyrównane ceny, bez względu na swoje przeznaczenie i położenie w stosunku do infrastruktury komunalnej. Obecnie zupełnie wystarczające jest zapewnienie dostawy energii elektrycznej, aby można było wybudować dom o standardzie miejskim, a jednocześnie gwałtowny rozwój telefonii komórkowej pozwolił na zniesie-

Zależność średnich cen transakcyjnych gruntu od odległości od morza



nie bariery informacyjnej w bardzo małych miejscowościach nadmorskich, leżących poza sferą dotychczasowych zainteresowań inwestorów i spowodował uniezależnienie się budownictwa od braków pozostałej infrastruktury komunalnej.

Rynek nieruchomości zabudowanych i ośrodków wczasowych

Od kilku lat notujemy na rynku wzmożone zainteresowanie inwestorów pensjonatami położonymi w atrakcyjnych miejscach, w sąsiedztwie morza. Zazwyczaj inwestorzy poszukują obiektów w dobrym stanie, do eksploatacji od zaraz, najlepiej z wyposażeniem. Zasobność portfela inwestycyjnego jest coraz większa, zdarzają się już transakcje dużymi pensjonatami o powierzchniach użytkowych rzędu 400–500 m² za kwoty przekraczające często pół miliona złotych

Rzadkością stały się transakcje ośrodkami wczasowymi, po okresie gdy przedsiębiorstwa państwowe będące na progu upadłości pozbywały się ich za każdą cenę, obecnie prawie nie ma ich na rynku. Obserwuje się zmianę zasięgu rynku ośrodków wczasowych z lokalnego, obejmującego Pomorze, na rynek obejmujący inwestorów z całego kraju. Zmienili się też sami inwestorzy – z osób fizycznych na podmioty gospodarcze – spółki cywilne i spółki prawa handlowego, które dysponują większymi pieniędzmi i kredytami.

Większość ośrodków wczasowych jest wydzierżawiona, wiele z nich przejęły wyspecjalizowane spółki turystyczne, które zarabiają na wczasach. Po zmianie sposobów rozliczeń z wca-

Tabela 1. Średnie ceny transakcyjne

Miejscowość	Cena średnia 1997	Cena średnia 1998	Wzrost cen [%]
Bobolin k. Darłowa	14,68 zł/m ²	15,41 zł/m ²	5,0%
Gąski	24,43 zł/m ²	28,16 zł/m ²	15,3%
Mielenko	19,34 zł/m ²	35,06 zł/m ²	81,3%
Sarbinowo	19,43 zł/m ²	36,68 zł/m ²	88,7%
Mielno	40,56 zł/m ²	59,27 zł/m ²	46,1%

opracowanie własne autora



sowiczami i ich przedsiębiorstwami, działalność turystyczna zaczęła się ponownie opłacać. Jednostkowe ceny transakcyjne ośrodków wczasowych nie są zbyt duże, ale z uwagi na ich wielkość, nabycie takiej nieruchomości wiąże się z wydatkowaniem dużej kwoty pieniędzy np: transakcja ośrodkiem wczasowym w Sarbinowie⁴ o przeciętnym standardzie zamknęła się w kwocie 800.000 złotych + VAT, co dało na jedno miejsce wczasowe⁵ kwotę ca 4.500 zł, a w rozliczeniu na powierzchnię użytkową budynków kwotę jedynie 322 zł/m².

Najbardziej poszukiwane są obiekty wykończone, w których od zaraz lub po niewielkim remoncie można prowadzić działalność. Niestety, takie oferty nie pojawiają się właściwie na rynku. Każdy obiekt wybudowany w przeszłości wymaga doinwestowania w celu podniesienia standardu usług. Dzisiaj standardem jest, oprócz wygodnego pokoju z telewizorem, osobna łazienka i bezpieczne miejsce do zaparkowania samochodu.

Obiekty w realizacji (stany surowe) znajdują nabywców dopiero po długich poszukiwaniach i negocjacjach ceny, co świadczy o dużej niepewności inwestowania. Koszty dokończenia budowy przekraczają zazwyczaj możliwości inwestycyjne potencjalnych nabywców. Obiekty gotowe, mimo niskiego standardu, są relatywnie lepszą inwestycją, bowiem można je użytkować po niewielkim remoncie, od zaraz. Graniczną kwotą inwestycyjną staje się suma około 500.000 złotych. Niestety, obiekty gotowe są sprzedawane cały czas poniżej kosztów odtworzenia!

Prognoza rozwoju rynku

Rynek nieruchomości nadmorskich ulega powolnej segmentacji z uwagi na rodzaj inwestorów. Małe działki budowlane i pensjonaty są nabywane przez osoby fizyczne dysponujące jedynie kapitałem własnym i rodzinnym. Obecnie, przy

ciągłej malejącej stopie oprocentowania kredytów hipotecznych i coraz większej ich ofercie, przy wzrastającej zamożności klasy średniej, można z dużym prawdopodobieństwem zażytkować twierdzenie o dalszym wzroście cen transakcyjnych w tym segmencie rynku.

Segment inwestorów instytucjonalnych, zainteresowanych dużymi polami inwestycyjnymi, nie wykazuje jeszcze dużego zainteresowania terenami nadmorskimi, jednakże po zmniejszeniu się dochodowości rynku papierów wartościowych można spodziewać się zwiększonego zainteresowania się tych inwestorów pasem nadmorskim. Informacje o strategiach inwestycyjnych na rynkach nieruchomości i osiągniętych przez inwestorów zyskach wzbudzają zainteresowanie ze strony banków, firm ubezpieczeniowych i funduszy powierniczych⁶. Obecnie zainteresowanie takie widać jedynie w Kołobrzegu, który rozwija się niezwykle dynamicznie. Właściciele gruntów nadmorskich pokładają duże nadzieje w inwestycjach otwartych funduszy emerytalnych.

Przypisy:

1. *Nowa encyklopedia powszechna PWN, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1996.*
2. *Dane i oferty nieruchomości pochodzą z biur nieruchomości stowarzyszonych w Stowarzyszeniu Środkowopomorskim Pośredników w Obrocie Nieruchomościami.*
3. *J. Hozer, Wykorzystanie wyników analiz statystycznych rynku nieruchomości do szacowania nieruchomości, VI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Olsztyn 1997.*
4. *Dane własne.*
5. *Ilość miejsc podają za „Panoramą Turystyki, WYBRZEŻE” 1997/98, POLBIT, Warszawa 1997.*
6. *E. Kucharska-Stasiak, Trendy rozwoju krajowego rynku nieruchomości, materiały Kongresu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, Warszawa 1998.*

WYCENA ODSZKODOWAŃ W INWESTYCJACH LINIOWYCH W WIELKIEJ BRYTANII

Roman Wiktor Osypiuk

Wyceną odszkodowań w inwestycjach liniowych w Wielkiej Brytanii zajmują się rzeczoznawcy RICS specjalizujący się w rzeczoznawstwie rolnym, zrzeszeni w Centralnym Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Rolnych. W artykule przedstawiono na podstawie literatury¹ stosowane przez nich zasady określania wartości odszkodowań związanych z budową sieci rurociągów i elektrycznych.

Rurociągi

Podstawy prawne do wyceny odszkodowań są zawarte w odpowiednich ustawach: dla sieci kanalizacyjnych i wodociągów

(Water Act 1989), dla sieci gazowych (Gas Act 1986) i dla innych rurociągów, na przykład ropociągów (Pipelines Act 1962).

Występują trzy rodzaje opłat dla właścicieli gruntów, które ponoszą inwestorzy:

- opłaty serwitutowe, czyli wynagrodzenia za ustanowione służebności w przypadku gazociągów i ropociągów,
- opłaty kapitałowe w przypadku sieci wodociągowych i kanalizacyjnych magistralnych (opłaty uznaniowe),
- odszkodowania za straty przy budowie rurociągów.

Wynagrodzenie za ustanowioną służebność jest płacone w przypadku ropociągów i rurociągów gazowych magistral-



nych w wysokości 75% wartości pasa gruntu, gdzie nastąpiło jego naruszenie. Osobne wynagrodzenia ryczałtowe stosowane są za obiekty towarzyszące. Dodatkowo negocjowane są między inwestorem a organizacjami rolników wynagrodzenia dla właścicieli lub dzierżawców, zabezpieczające dalszą ich współpracę z właścicielem sieci.

Wynagrodzenie kapitałowe jest uznaniową zapłatą za zgodę na umieszczenie rurociągu w gruncie, gdy wynagrodzenie serwitutowe nie jest płacone. Dotyczy to sieci wodociagowych i kanalizacyjnych magistralnych. W przeszłości istniała praktyka przyznawania wynagrodzenia w wysokości 50% wartości pasa gruntu zajętego przez rury, zwykle o szerokości 3,5–5 m. Orzeczenie (Land Tribunal 1990) jest korzystniejsze dla właścicieli gruntów i określa, że zapłata powinna wynosić 50% wartości pasa gruntu o pełnej szerokości roboczej wynoszącej 20 jardów (ok. 18 m). Odpowiednie wynagrodzenie ryczałtowe jest wypłacane za słupki oznaczeniowe i inne obiekty towarzyszące. Stawki uzależnione są od umiejscowienia tych obiektów.

Odszkodowanie za straty powinno uwzględniać następujące składniki:

- bieżące straty plonów,
- przyszłe straty plonów,
- koszty rekultywacji,
- koszty przywrócenia straconej urodzajności,
- koszty niszczenia chwastów, które pojawiają się na traktach budowy i rozprzestrzeniają na sąsiadujący teren,
- koszty odtworzenia żywopłotów,
- koszty wymiany wierzchniej warstwy ziemi,
- koszty reinstalacji drenów po położeniu rury lub naprawy systemu odwodnienia, jeżeli został uszkodzony,
- koszty czasu straconego przez właściciela czy zarządcę nieruchomości w związku z inwestycją (czas, jaki poświęcił na kontakty z agentami, wykonawcami robót, prawnikami, rzeczoznawcami), koszty rozmów telefonicznych i podróży związanych z inwestycją,
- wynagrodzenia.

Sieci elektryczne

Największe straty powstają przy budowie napowietrznych linii wysokiego napięcia. Inwestorem tych sieci w Anglii jest Central Electricity Board.

Straty związane z budową linii obejmują straty bieżące i przyszłe w uprawach i inne, takie jak ścięcie drzew, obcinanie gałęzi czy uszkodzenia struktury gleby wskutek pracy ciężkich maszyn. Odszkodowania szacowane są w ten sam sposób jak przy rurociągach.

Poza odszkodowaniem za straty realizowane są wypłaty związane ze zmniejszeniem wartości nieruchomości wskutek przebiegu sieci. Wynika to z faktu, że linie napowietrzne szpecą krajobraz oraz ograniczają możliwości deszczowania pól i wykorzystanie gruntu. Opłaty te związane są z ustano-

wieniem służebności. Składniki tego wynagrodzenia mogą być szacowane następująco:

- dla gruntów rolnych stosuje się kapitalizację rocznego czynszu wynikającego ze zmniejszenia ich wartości,
- gdy linia szpeci widok określa się spadek wartości budynku mieszkalnego,
- w przypadku obniżenia walorów rekreacyjnych terenów (np. łowieckich czy wędkarskich) określa się skapitalizowaną wartość różnicy czynszów przed i po wykonaniu sieci,
- gdy skutek przebiegu linii system deszczowania pól nie może funkcjonować, określa się prognozę rocznych strat netto w uprawach z tego powodu i kapitalizuje się je, stosując współczynnik kapitalizacji taki jak przy wycenie gospodarstw,
- gdy linia przechodzi przez las, drzewa muszą być wycięte na pasie nawet 15–18 m, szacowane są straty z powodu niemożliwości wykorzystania gruntu w przyszłości, a także niebezpieczeństw związanych z istnieniem takiego pasa dla środowiska leśnego,
- ograniczenia w wykorzystaniu gruntu pod liniami przewodów, np. na cele budowlane, są również brane pod uwagę przy ustalaniu zapłaty.

W orzeczeniu (Land Tribunal 1982) wskazano, że zapłata powinna być określona dwiema metodami: badając utratę wartości poszczególnych składników gospodarstwa i gospodarstwa jako całości. Wyniki obu metod są porównywane i większa wartość powinna być przyjmowana jako wynagrodzenie. Określenie rocznego czynszu z tytułu wszystkich ograniczeń, o których była mowa wyżej, jest negocjowane pomiędzy inwestorem a organizacjami rolników przed budową linii. Orzeczenie (Land Tribunal 1983) potwierdziło, że zmniejszenie walorów widokowych i rekreacyjnych nieruchomości powinno być wzięte pod uwagę w tych negocjacjach.

Inwestorzy ponoszą również opłaty za obsługę prawną oraz wynagrodzenia dla rzeczoznawców. Wypłacane są także wynagrodzenia dla właścicieli gruntów za czas, który stracili w związku z przeprowadzeniem budowy linii na ich gruncie.

Podsumowanie

Opłaty, jakie ponoszą inwestorzy sieci dla właścicieli gruntów, to odszkodowania za zniszczenia powstałe przy budowie i wynagrodzenia za zmniejszenie wartości nieruchomości, które są związane z ustanowieniem służebności, lub wynagrodzenia kapitałowe przy sieciach wodociagowych i kanalizacyjnych, gdy służebność nie jest ustanawiana.

Prawo własności w Wielkiej Brytanii ma ugruntowaną wysoką rangę. Pouczające jest, z jaką skrupulatnością podchodzi się tam do wycen odszkodowań w inwestycjach liniowych.

Literatura:

1. Williams R.G.: *Agricultural Valuations A Practical Guide*. London 1991.



Rzeczoznawcy dociekliwego przypadku **PERFEKcjonista w IMPASIE**

Ewa Wojciul

Ciekawe, czy znają Państwo taki obrazek?

Rzeczoznawca kończy operat dla Bardzo Wymagającego Klienta. Najpierw sprawdza tekst włączając klawisz F7 (Narzędzia – Pisownia i gramatyka... w Microsoft Word), by „wylapać literówki”. Potem dwukrotnie czyta całość, by znaleźć błędy merytoryczne i wygładzić styl. Następnie wykonuje próbny wydruk, zaznacza na nim czerwonym zakreślaczem dostrzeżone pomyłki i dokonuje korekty w pliku. Usatysfakcjonowany i uspokojony drukuje, oprawia i podpisuje swoją pracę. Wręcza ją – ku obu stronom zadowolenu – Bardzo Wymagającemu Klientowi (razem z rachunkiem). Potem lekki i radosny wraca do domu i zaczyna przygotowywać się do odkładanego parokrotnie wyjazdu. Właśnie robi – ku uciesze dzieci – przegląd plecaków, gdy o wpół do dziewiątej wieczorem dzwoni Bardzo Wymagający Klient pytając:

– Czy na pewno na stronie 23 w wierszu siedemnastym powinno być: „Cena maksymalna za metr kwadratowy gruntu wśród odnotowanych transakcji wynosi 18 zł, zaś minimalna 27 zł”

I korzystając z chwilowej utraty mocy u rzeczoznawcy, dodaje:

– Wysyłam już do pana kierowcę z operatami, proszę tylko poprawić, przystawić pieczętkę i będzie po problemie.

Oczywiście w tej ostatniej kwestii klient myli się najzupełniej. Nie wie, ile razy rzeczoznawca będzie się budził w środku nocy obłany zimnym potem w przekonaniu, iż ten lub jakikolwiek inny operat kryje w sobie niechybnie kompromitujące pomyłki. No, bo skoro po tylu korektach...

Jakoś tak jest, że rzeczoznawcami zostają często perfekcjonści, którzy prędzej wybaczą pomyłkę komukolwiek na świecie niż sobie. Sama wiem, jak trudno mi przejść do porządku dziennego nad niedoskonałościami własnej pracy. A jej charakter jest taki, iż o doskonałości można tylko marzyć... Toż to tylko przybliżenie, hipoteza, która zawsze mogłaby być dokładniejsza. A materia, nad którą pracujemy, też do wdzięcznych nie należy. Człowiek dostaje zamówienie na wycenę gruntu ornego, a na miejscu zastaje czterdziestoletni las.

Gmina zleca wycenę mieszkania z przynależnym ułamkiem gruntu, na którym ponoć nic nie stoi, a w czasie wizji lokalnej natrętnie włazi w oczy sześć wybudowanych tam garaży, o których milczą wszelkie dokumenty.

Szczególnie zdeprimował mnie kiedyś właśnie tego typu przypadek. Zarząd gminy zamówił u mnie wycenę lokalu o powierzchni 16 metrów kwadratowych, składającego się z jednego pokoju na poddaszu użytkowym. Pojechałam tam, grzecznie się przedstawiłam i poprosiłam najemcę o pokazanie mieszkania. Uprzejmy człowiek pokazał wspomniany pokój, potem dobudowaną do niego bez wiedzy gminy kuchnię, potem łazienkę, a na końcu trzy sypialnie z mikroskopijnymi okienkami, które to pomieszczenia pomniejszyły ogólnodostępną powierzchnię strychu w sumie o jakieś 50 metrów.

A te terminy – zawsze za krótkie? A te udostępniane nam dokumenty – rzadko kompletne? A drukarka – psująca się właśnie o 11 w nocy w przededniu oddania pracy? Nic dziwnego, że odkrycie, iż zamiast „działki porównawcze” wpisaliśmy

w jednym miejscu „lokale porównawcze” i taki dokument wyszedł już z naszych rąk, może zepsuć nam pół urlopu i odebrać wiarę we własne siły. A to przecież drobiazg w porównaniu z wątpliwościami np. co do przyjętej metodologii, wyodrębnionej próbki porównawczej czy prawidłowości analizy rynku. Ja, niestety, nie jestem tak genialna, by zawsze być spokojna o przeprowadzony proces szacowania. Miewam mnóstwo wątpliwości i podejrzewam, iż są one udziałem większości szacujących.

Kiedyś radziłam się w tej kwestii mojej mamy – wytrawnego chemika, technologa z trzydziestoletnim stażem. Nie uspokoiła mnie.

– Córeczko – usłyszałam – ja po każdym dniu pracy widziałam wyłącznie swoje błędy. Na to nie ma rady.

A więc może jestem po prostu obciążona dziedzicznie? Jeśli nawet, to nie tylko ja.

Ponieważ jednak w okresie świątecznym należy się wszystkim jakaś pociecha, ja podzielię się z Państwem moimi:

1. Z perspektywy czasu lapsusy przy szacowaniu wydają mi się bardziej komiczne niż dramatyczne i rzadko wynikają z nich autentyczne kłopoty.

2. Zwykle nie popełnia się tych samych pomyłek ponownie, więc czym ich więcej, tym bliżej nam do doskonałości.

3. Rzeczoznawcy mają szczęście do bardzo uprzejmych klientów. (Przez te parę lat praktyki mnie przynajmniej nie trafił się ani jeden antypatyczny).

A ja mimo punktu drugiego gorąco życzę Państwu jak najmniej pomyłek, za to jak największej liczby wyłącznie sympatycznych klientów.



Z ŻYCIA FEDERACJI

Maria Rymarowicz

13 października odbyło się w Pekinie jesienne Walne Zgromadzenie członków Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny IVSC, któremu przewodniczył Philippe Malauin (Francja). Podczas obrad omówiono definicję „słusznej” wartości nieruchomości, o którą zwrócił się Międzynarodowy Komitet Standardów Księgowości (IASB), projekty kodeksu etyki, a także standardów dotyczących wyceny wartości dóbr niematerialnych i wyceny lasów. Opowiedziano się za opracowaniem nowego wydania przez IVSC standardów wyceny. Prezydentem IVSC na nową 3-letnią kadencję będzie G. McNamara z Australii.

13 i 14 października obradowała w Łodzi Rada Krajowa PFSRM. Podjęła ona szereg uchwał, między innymi dotyczących preambuły do Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych oraz odnoszących się do nowych Standardów. 14 października w części obrad posiedzenia Rady Krajowej wzięli udział zaproszeni goście: wiceprezes UMiRM Antoni Beda oraz dyrektor Henryk Jędrzejewski.

W trakcie posiedzenia uchwalono m.in. standardy: I.1 „Zasady stosowania standardów zawodowych”, II.1 „Rzeczoznawca majątkowy”, VII.1 „Zasady sporządzania operatu szacunkowego”, VII.2 „Aktualizacja, opiniowanie lub ocena operatu szacunkowego”. Standardy obowiązują od 14 listopada, zastępując wcześniejsze ze względu na ich dezaktualizację. Rada Krajowa zdecydowała, że nowe standardy będą wchodziły w życie po upływie 1 miesiąca od ich uchwalenia. Uchwalony został także nowy standard „Wycena nieruchomości gruntowych zajętych pod urządzenia elektryczne”, który wszedł w życie z dniem 15 listopada br.

Uchwalone standardy zostały uzgodnione przez Zespół ds. standardów zawodowych z H. Jędrzejewskim, dyrektorem Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w UMiRM. Standardy Zawodowe Wydanie VI oraz arkusz aktualizacyjny do wydania VI znajdują się w sprzedaży w biurze Federacji oraz w biurach sfederowanych Stowarzyszeń.

Rada Krajowa uchwaliła ponadto nowelizację „Kodeksu etyki zawodowej”, która obowiązuje od 14 listopada br. Na posiedzeniu podjęto także uchwałę dotyczącą „Minimalnych stawek wynagrodzenia rzeczoznawców majątkowych za sporządzanie operatów szacunkowych”, które publikujemy na stronie 49.

Rada Krajowa Federacji podjęła jednogłośnie uchwałę dotyczącą nadania Medalu PFSRM Amicus Rebus Peritorum Polonorum prof. Stanisławie Kalus z Katowic. Medal ten, wykonany przez prof. ASP w Krakowie Z. Brachmańskiego, przyznawany jest raz w roku uchwałą Rady Krajowej za szczególne zasługi dla rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Odnaczenie zostało wręczone prof. S. Kalus podczas bankietu, odbywającego się w ramach VIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Łodzi w pięknych wnętrzach Pałacu Poznańskich. Okolicznościową laudację wygłosił wiceprezydent PFSRM Zygmunt Bojar. W przeszłości tym prestiżowym Medalem Federacji zostali odznaczeni: Peter Champness, prezydent TEGoVA, Wschodnioeuropejska Fundacja na Rzecz Nieruchomości z USA, dyr. Henryk Jędrzejewski, prof. Andrzej Hopfer i Zdzisław Małęcki. Sylwetkę odznaczonej Pani Profesor zamieszczamy na stronie 48.

15–16 października odbyła się VIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Łodzi. Trzydniowe obrady poświęcone były omówieniu możliwości działania rzeczoznawcy majątkowego jako doradcy inwestycyjnego na rynku nieruchomości. W Konferencji wzięło udział 360 rzeczoznawców z całego kraju, którzy w kuluarach wyrażali się z uznaniem o poziomie organizacyjnym i merytorycznym spotkania. Wielką w tym zasługą organizatorów, a szczególnie uroczej i energicznej przewodniczącej Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej. Poza ciekawymi referatami na długo też pozostanie w pamięci ceremonia jej otwarcia konferencji w Teatrze Nowym, a także bankiet w udostępnionych w całości zabytkowych salach Pałacu Poznańskich (fotoreportaż na III stronie okładki). Prezydent Andrzej Kalus zaproponował zebranym, by – nawiązując do tematyki konferencji – zorganizowali Klub Doradców Inwestycyjnych na Rynku Nieruchomości. Byłby to już trzeci klub afiliowany przy PFSRM, po Klubie Rzeczoznawców Nieruchomości Zabytkowych (działa w Krakowie) oraz Klubie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Rolnych (działa w Katowicach).

Kolejna, dziewiąta Konferencja Krajowa Rzeczoznawców Majątkowych, odbędzie się we wrześniu 2000 roku w Toruniu. Zaprosił na nią serdecznie Andrzej Lesiński, przewodniczący Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

22–23 października odbyło się w Wiedniu jesienne Walne Zgromadzenie Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA. Przedmiotem obrad było omówienie przygotowań do wydania nowej wersji Europejskich Standardów Wyceny 2000 oraz wprowadzenia europejskiego systemu certyfikacji. Konferencja prasowa poświęcona tej tematyce odbędzie się w styczniu 2000 w Brukseli, a zaproszono na nią przedstawicieli prasy z całej Europy. Wśród tematów obrad znalazła się także propozycja nowej



struktury organizacyjnej TEGoVA. Ostateczne decyzje w tej kwestii zostaną podjęte dopiero po zasięgnięciu opinii wszystkich członków organizacji. Dyskusje wzbudził także projekt nowego logo TEGoVA (można go będzie oglądać już niedługo na oficjalnej stronie internetowej www.tegova.org). Obserwatorami obrad była trzyosobowa delegacja rzeczoznawców z Jordanii oraz przedstawiciel Amerykańskiego Instytutu Wyceny.

Wiceprezydent ds. kontaktów międzynarodowych Amerykańskiego Instytutu Wyceny Brian A. Glanville zaproponował Federacji współpracę. W liście skierowanym do prezydenta PFSRM A. Kalusa pisze, że międzynarodowe rynki kapitałowe będą niedługo wymagać spójnych i przejrzystych standardów wyceny, które są jednym z elementów niezbędnych do funkcjonowania gospodarki globalnej i które pomogą ustabilizować zmienne rynki krajów rozwijających się, w tym krajów o młodej gospodarce rynkowej. Glanville pisze, iż oprócz wspólnych standardów wyceny, rynki kapitałowe domagają się spójności metodologii wyceny i sposobu sporządzania operatów szacunkowych. Przedstawiciel Instytutu jest przekonany, że rzeczoznawcy na całym świecie muszą współdziałać, aby umieć zaspokoić zmieniające się potrzeby rynków kapitałowych oraz by sprostać nadchodzącym wyzwaniom, co stanie się krokiem w stronę przyspieszenia konsolidacji rynku globalnego. Amerykański Instytut Wyceny jest gotów dla realizacji tych celów nawiązać kontakty z najważniejszymi organizacjami zajmującymi się wyceną na całym świecie, szczególnie zaś z tymi, które dzielają jego wizję przyszłości.

Aktywnymi uczestnikami listy dyskusyjnej Federacji jest obecnie 50 osób. Zapraszamy kolejnych rzeczoznawców majątkowych, entuzjastów nowoczesnych form wymiany poglądów do udziału w tej formie wymiany poglądów. Szczegółowe informacje: www.pfva.com.pl/lista_dyskusyjna.

2 grudnia Sejm RP uchwalił nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do zakończenia procesu legislacyjnego potrzebna jest uchwała Senatu oraz podpis Prezydenta RP. Sejm wprowadził blisko 100 poprawek i uzupełnień do ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. Najważniejsze uzupełnienia odnoszące się do praktyki rzeczoznawców majątkowych, to:

w art. 150:

- a) w ust. 1 w pkt 3 kropkę zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się pkt 4 w brzmieniu:
„4) określenia propozycji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości”
- b) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:
„6. Propozycje bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi na podstawie regulaminu, o którym mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1997 r. o listach zastaw-

nych i bankach hipotecznych (Dz.U. nr 140 poz. 940 z 1998 r., nr 107, poz. 160, poz. 1063) ”.

Z wyżej wymienionym uzupełnieniem wiąże się wprowadzenie w art. 6 zmiany do ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. nr 140, poz. 940 z 1998 r., nr 107, poz. 669 i nr 160, poz. 1063) następującego rodzaju:

- 1) w art. 2 w ust. 1 wyraz „wycenianą” zastępuje się „określaną”,
- 2) w art. 22 w ust. 2 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
„2. Szczegółowe zasady określania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, na których mają być ustanowione hipoteki zabezpieczające wierzytelności wpiśwane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, ustala regulamin wydany przez bank hipoteczny.”
- 3) w art. 30 w pkt. 2 wyraz „wyceniona” zastępuje się wyrazem „określona”.

Bardzo istotny jest nałożony na rzeczoznawców majątkowych z dniem 31 grudnia 2000 r. obowiązek ubezpieczenia się. Wynika to z dodania do art. 175 ust. 4 o brzmieniu:

„4. Rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności w zakresie szacowania nieruchomości, o których mowa w art. 174 ust. 3, oraz wyceny nieruchomości”.

Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedsiębiorcy, o którym mowa w art. 174 ust. 6.

W sprzedaży jest kalendarz ścienny Federacji na rok 2000 z rysunkami prof. Wiktora Zina. Podzielony jest na cztery pory roku i opatrzony przesłaniem Profesora, związanym z przełomem wieków.

Amerykańska Agencja ds. Rozwoju Międzynarodowego (USAID) oraz Związek Banków Polskich byli organizatorami konferencji w Warszawie w dniach **8-9 grudnia 1999 r.** „Dziesięciolecie rozwoju finansowania mieszkalnictwa w Polsce, wyzwania u progu nowego wieku – od strategii do planu działań”. Konferencja stanowiła pewnego rodzaju podsumowanie kończącej się misji USAID w Polsce. W prowadzonych w formie panelowej obradach udział wzięli między innymi: prezes UMIRM S. Najnigier, wiceprezes UMiRM E. Bończak-Kucharczyk, wiceminister finansów R. Zagórny, Generalny Inspektor Nadzoru Bankowego E. Śleszyńska-Charewicz, dyrektor Związku Banków Polskich L. Gajewski, prof. W. Brzeski oraz specjaliści z USA i Europejskiej Federacji Hipotecznej. Najwięcej miejsca w obradach i dyskusji poświęcono roli banków, w tym nowo tworzonych banków hipotecznych, we wspomaganiu budownictwa mieszkaniowego, przydatności wzorców zachodnich dla Polski oraz ułomności prawa i niewydolności sądów wieczystoksięgowych. Wskazano na postępującą globalizację rynku finansowego, co wywiera wpływ na rozwój bankowości hipotecz-



nej i jej standardy działania. Przedstawiciele kierownictwa UMiRM przedstawili niezbyt optymistyczną wizję polskiego rynku mieszkaniowego w nadchodzącej dekadzie.

☞ **15 grudnia** odbyło się w Warszawie wspólne posiedzenie Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, działającej przy Prezesie Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Z inicjatywą taką wystąpiła przewodnicząca Komisji Arbitrażowej Zdzisława Ledzion-Trojanowska.

☞ **15 i 16 grudnia** odbyło się posiedzenie Rady Krajowej Federacji. W programie znalazło się między innymi przyjęcie nowych arbitrów do Komisji Arbitrażowej, dyskusja nad praktykami zawodowymi oraz kierunkami rozwoju Federacji w najbliższej przyszłości.

☞ Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast przesłał do Federacji podpisany przez Prezesa S. Najnigiera „Regulamin odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości” oraz projekt „Porozumienia Prezesa UMiRM z Zarządzeniem Federacji w sprawie organizowania praktyk zawodowych”. Projekt porozumienia przewiduje całkowitą cesję obowiązków UMiRM, określonych przepisami prawa, na PFSRM i stowarzyszenia członkowskie.

☞ Odbyły się już dwie sesje egzaminów na nabycie uprawnień państwowych z zakresu szacowania nieruchomości. Informacji na temat egzaminów udziela biuro Federacji, a wnioski kandydatów przyjmują sfederowane stowarzyszenia. Harmonogram egzaminów w I połowie roku 2000:

☞ Rzeczoznawcy Majątkowi mają okazję zamieścić swoją reklamę na internetowej stronie PFSRM. Opłata roczna 100 zł płatne na konto PFSRM: **PBK SA VIII o/Warszawa**

Sesja V (luty–marzec 2000)	Etap II 28 kwietnia
Etap I 24 lutego	Etap III 12–13 maja
Etap II 25 lutego	Sesja VIII (maj–czerwiec)
Etap III 10–11 marca	Etap I 25 maja
Sesja VI (marzec–kwiecień)	Etap II 26 maja
Etap I 30 marca	Etap III 9–10 czerwca
Etap II 31 marca	Sesja IX (czerwiec–lipiec)
Etap III 7–8 kwietnia	Etap I 29 czerwca
Sesja VII (kwiecień–maj)	Etap II 30 czerwca
Etap I 27 kwietnia	Etap III 14–15 lipca

11101037-701705-2700-1-77 Tekst reklamy proszę przesłać e-mailem na adres cumulus@softel.gda.pl lub pocztą.

Jak dotąd zainteresowanie jest nikłe. W przypadku większego zainteresowania tą formą reklamy, Federacja zamierza promować zawód Rzeczoznawcy Majątkowego w prasie centralnej, poprzez rozpropagowanie zawartości www, wraz z zamieszczonymi tam Waszymi reklamami. Ksero dowodu wpłaty proszę przesłać na adres: **Roman Szwarz, 82-300 Elbląg, ul. Kasprzaka 2/24.**

☞ Trwa nadal akcja wyrobienia jednolitych pieczętek dla rzeczoznawców majątkowych. Do dzisiaj Stowarzyszenia zamówiły ponad 2200 pieczętek. **1200 rzeczoznawców nadal posługuje się pieczętkami niestandardowymi.**

☞ **29 stycznia 2000 r.** w hotelu „Stok” (Wisła-Jawornik) odbędzie się bal rzeczoznawców majątkowych. Informacji udziela Śląskie SRM, tel. 032 25 307 27

☞ W maju na prośbę Józefa Pyrgiesa, dyrektora Zespołu Gospodarowania Zasobem w Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Federacja zorganizowała szkolenie dla pracowników Agencji. Ta współpraca zaowocowała inicjatywą wspólnego opracowania programu szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych wyceniających nieruchomości rolne z zasobu Agencji. Trwają prace nad programem i pierwsze seminarium spodziewamy się uruchomić w połowie lutego 2000. Listy rzeczoznawców majątkowych, którzy ukończą szkolenie, będą przesyłane do oddziałów terenowych Agencji. Dyrektor Józef Pyrgies poinformował o przekazaniu do oddziałów terenowych Agencji przesłanej przez prezydenta A. Kalusa listy rzeczoznawców majątkowych, którzy ukończyli podyplomowe studium wyceny nieruchomości zabytkowych zorganizowane przez Federację oraz Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej.

Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych pod patronatem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych organizuje

I Warsztaty Wyceny Nieruchomości Nieurbanizowanych

Warsztaty odbędą się w dniach 9–11 marca 2000 r. w Bystrej Śląskiej. Zajęcia obejmować będą zagadnienia związane z rekultywacją gruntów zdegradowanych, inwestycjami liniowymi, uprawami sadowniczymi i lasami.

Wykładowcami będą:

- prof. dr hab. Teresa Kurowska – Uniwersytet Śląski
- prof. dr Ryszard Cymerman – Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
- prof. dr hab. Kazimierz Grabowski – Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
- dr inż. Roman Wiktor Osypiuk – Akademia Podlaska w Siedlcach
- dr inż. Krzysztof Zamarlicki – Instytut Sądownictwa i Kwaciarnictwa Skierniewice
- Boguchwał Szymaszek – sadownik
- mgr inż. Zbigniew Biczkowski – rzeczoznawca majątkowy
- mgr inż. Bogdan Gieburowski – Nadleśnictwo Katowice

Koszt całkowity: 650 zł

Zainteresowanych prosimy o kontakt z biurem Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Katowice, ul. Dąbrowskiego 22, tel. 032 2530727, e-mail: info@srm.com.pl



WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM na pierwszą połowę 2000 roku

styczeń	17-19	Seminarium bankowe
luty	I poł.	Seminarium rolne
marzec	I poł.	Studium rzeczoznawstwa sądowego część I
	II poł.	Studium rzeczoznawstwa sądowego część II
kwiecień	I poł.	Seminarium bankowe
maj	I poł.	Studium rzeczoznawstwa sądowego część I
	II poł.	Studium rzeczoznawstwa sądowego część II
czerwiec	I poł.	Seminarium rolne
	II poł.	Seminarium skarbowo-podatkowe

W naszej ofercie znajduje się również „Repetytorium dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych z zakresu szacowania nieruchomości”, którego termin zaplanujemy w miarę wpływu zgłoszeń.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych objęła patronat nad szkoleniem pt. „Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym”, organizowanym przez 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: 1) imię i nazwisko; 2) numer uprawnień zawodowych; 3) data i miejsce urodzenia; 4) adres zamieszkania (dokładny); 5) telefony kontaktowe; 6) rezerwować hotel czy nie?

Adres PFSRM:

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

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

UWAGA! Nie przyjmujemy zgłoszeń telefonicznie.

Biuro Federacji planuje szkolenia w miarę popytu z Państwa strony. 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 kolejnym osobom z listy oczekujących. Pozwala to na efektywne wykorzystanie miejsc na seminariach i rozsądne planowanie liczebności grupy.

Zapraszamy!

Amicus Rebus Peritorum Polonorum

Podczas VIII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się w Łodzi, wiceprezydent PFSRM Zygmunt Bojar wręczył medal Federacji profesor Stanisławie Kalus. Medal przyznawany jest co roku osobom mającym szczególny wkład w rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz działaczom sferowanych organizacji.

Prof. Stanisława Kalus jest absolwentką Wydziału Prawa Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie, który ukończyła w 1965 roku. Pracę zawodową rozpoczęła najpierw w filii UJ w Katowicach, a następnie w Uniwersytecie Śląskim na Wydziale Prawa i Administracji, w Katedrze Prawa Cywilnego. Tam przeszła wszystkie szczeble zawodowe od stanowiska asystenta do profesora, uzyskując kolejno stopnie naukowe: doktora nauk prawnych i doktora habilitowanego. W 1994 roku utworzyła na UŚ w Katowicach pierwsze na Śląsku Podyplomowe Studium Wyceny i Gospodarki Nieruchomościami.

Bierze udział w wielu konferencjach krajowych i zagranicznych, dotyczących przede wszystkim wyceny nieruchomości oraz pozycji prawnej i odpowiedzialności rzeczoznawców majątkowych. Jest autorką wielu publikacji w języku polskim, rosyjskim i angielskim, wygłasza wiele referatów na krajowych i zagranicznych konferencjach.

W 1990 roku została mianowana sędzią Sądu Apelacyjnego w Katowicach, gdzie orzeka w sprawach z zakresu prawa cywilnego i gospodarczego. Od tego także roku jest ekspertem sejmowym – współpracowała przy opracowaniu takich aktów prawnych, jak: nowelizacja kodeksu cywilnego, ustawa o własności lokali, ustawa o ochronie zdrowia psychicznego, ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Od 1992 roku uczestniczy w pracach związanych z kształtowaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego, wspierając w tym PFSRM. Jest członkiem zespołu prawno-legislacyjnego ds. standardów zawodowych i etyki, od 1995 roku biorąc czynny udział w tworzeniu norm zawodowych dla środowiska rzeczoznawców majątkowych. Bierze aktywny udział w pracach Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA), jest członkiem Komitetu Standardów tej organizacji.

Redakcja kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” przyłącza się do najlepszych życzeń przekazywanych laureatce podczas wręczenia medalu i dziękuje Pani Profesor za dotychczasowe publikacje na naszych łamach.





Minimalne stawki wynagrodzenia rzeczoznawców majątkowych za sporządzenie operatów szacunkowych dla najczęściej wycenianych nieruchomości

1. Działając na podstawie Standardu Zawodowego II.1 punkt 5.4, Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uchwaliła w dniu 14 października 1994 r. poniższe minimalne stawki wynagrodzenia rzeczoznawców majątkowych, jako zalecane do stosowania na terenie całego kraju przez wszystkich rzeczoznawców.
2. Zalecane stawki wynagrodzenia dają minimalną gwarancję profesjonalnego wykonania czynności zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych.
3. Podane stawki oznaczają, że proponowane przez rzeczoznawcę wynagrodzenie nie może być niższe od ceny określonej w wykazie, natomiast może być od niej wyższe.
4. Stawki wynagrodzenia nie zawierają podatku VAT.

OPIS NIERUCHOMOŚCI	SZCZEGÓŁY	CENA [PLN]
Nieruchomość gruntowa niezabudowana Typowe działki pod zabudowę (wycena do sprzedaży, aktualizacji opłat za UW, opłat adiacenckich i innych)	Wycena kilku nieruchomości gruntowych położonych na jednej ulicy, za każdą nieruchomość:	180
	wycena kilku nieruchomości gruntowych rozproszonych lokalizacyjnie (objęta jednym zamówieniem), za każdą nieruchomość:	280
	wycena pojedynczej nieruchomości gruntowej (jedna w zamówieniu):	400
Nieruchomość lokalowa	Wycena kilku lokali mieszkalnych położonych w jednym budynku, za każdy lokal:	290
	Wycena kilku lokali mieszkalnych rozproszonych lokalizacyjnie, a objętych jednym zamówieniem, np. po jednym lokalu w kilku budynkach, za każdy lokal:	420
	Wycena pojedynczego lokalu mieszkalnego (jeden w zamówieniu):	600
Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami mieszkalnymi	Grunt z budynkiem jednorodzinny	
	- o pow. użytkowej budynku do 150 m ² - o pow. użytkowej budynku do 300 m ²	850 1200
Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami o charakterze komercyjnym	Grunt z budynkiem (lokałem użytkowym):	
	- o pow. użytkowej budynku (lokalu) do 50 m ² - o pow. użytkowej budynku (lokalu) do 150 m ²	1100 1800
Nieruchomości gruntowe rolne	Nieruchomość gruntowa:	
	- o powierzchni do 1 ha - o powierzchni do 10 ha	280 420

5. Stawki za wycenę wyodrębnionych z nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych nie obejmują inwentaryzacji tych lokali ani też wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej. Dla czynności z tym związanych określa się wynagrodzenie według kalkulacji indywidualnej.
6. Stawki mają zastosowanie do określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu jednego podejścia do wyceny. W przypadku konieczności zastosowania dodatkowych podejść, stawki powyższe wzrastają o 50% za każde podejście.
7. Za aktualizację operatu szacunkowego wynagrodzenie rzeczoznawcy określa się na poziomie 50% stawki przewidzianej dla sporządzenia po raz pierwszy operatu szacunkowego dla danej nieruchomości.
8. Wynagrodzenie umowne za sporządzanie operatów szacunkowych nieruchomości nie objętych ww. wykazem określa się według kalkulacji indywidualnej, z zachowaniem przesłanek określonych w Standardzie Zawodowym II.1 i Komentarzu do tego Standardu. Wykorzystywaną do celów kalkulacyjnych godzinową stawkę pracy rzeczoznawcy majątkowego podaje Zarząd Federacji w okresach kwartalnych.
9. Niniejszy wykaz stawek minimalnych podlega corocznej waloryzacji przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług publikowanego przez GUS. Zwaloryzowany na kolejny rok wykaz będzie publikowany przez PFSRM i wprowadzany w życie od 1 marca każdego roku.
10. Wykaz opracował zespół w składzie: Beata Szykulska, Adam Eliasiewicz, Artur Szczerbiński, Roman Szwarz i jest on zalecany do stosowania, począwszy od 15 listopada 1999 r.



KORRESPONDENCJA PFSRM

Odpowiedź Wicedyrektora Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru Ministerstwa Finansów na pismo Prezydenta PFSRM w sprawie udostępniania rzeczoznawcom majątkowym przez urzędy skarbowe posiadanych danych o nieruchomościach:

Zgodnie z art. 293 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. nr 137, poz. 926 ze zm.) indywidualne dane zawarte w deklaracjach oraz innych dokumentach składanych przez podatników, płatników lub inkasentów objęte są tajemnicą skarbową. Z tego względu nie jest możliwe udostępnianie danych zawartych np. w aktach notarialnych sporządzanych w związku z przeniesieniem własności nieruchomości. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogą stanowić podstawy ujawniania przez urzędy skarbowe danych objętych tajemnicą skarbową.

Z treści art. 299 § 2 Ordynacji podatkowej wynika, iż w zakresie i na zasadach określonych w odrębnych przepisach organy podatkowe zobowiązane są udostępnić informacje wynikające z akt spraw podatkowych. Zgodnie z art. 155 ust. 1 pkt 6 w związku z ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741 z późn. zm.) przy szacowaniu nieruchomości rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje wszelkie dostępne dane o nieruchomości zawarte w wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe, zaś urząd skarbowy obowiązany jest udostępnić te dane. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie definiuje jednak pojęcia „wykazów prowadzonych przez urzędy skarbowe”. Oznacza to, że urzędy skarbowe powinny udostępnić rzeczoznawcom majątkowym dane dotyczące nieruchomości wynikające z prowadzonych przez nie tylko takich wykazów, których obowiązek prowadzenia wynika z odrębnych przepisów. Tylko bowiem w takim przypadku przepis art. 155 ust. 1 pkt 6 w zw. z ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami będzie odpowiadał wymogom art. 299 § 2 Ordynacji podatkowej. Wobec powyższego nie jest możliwe udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym informacji wynikających z aktów notarialnych sporządzanych w związku z przeniesieniem własności nieruchomości, albowiem informacje te nie mieszczą się w zakresie określonym ww. przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odpowiedź Głównego Geodety Kraju Kazimierza Bujakowskiego na pismo Prezydenta PFSRM skierowane do Marka Naglewskiego, podsekretarza stanu w MSWiA, dotyczące umożliwienia rzeczoznawcom majątkowym bezpośredniego nieodpłatnego dostępu do bazy danych ewidencji gruntów i budynków:

1. Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, informacje z operatu ewidencyjnego udzielane są odpłatnie. Jedynym wyjątkiem od tej zasady, na mocy

ust. 4 ww. art. ustawy, jest nieodpłatny dostęp gmin do przedmiotowej bazy danych ewidencyjnych.

2. Jednoznaczność przepisów w tym zakresie wyklucza jakiegokolwiek interpretacje, wskazując, że poza wyjątkiem wymienionym w ust. 4 nieodpłatne udostępnianie informacji z bazy ewidencyjnej jest sprzeczne z ustawą.
3. Faktu tego nie może zmienić możliwość udostępniania rzeczoznawcom majątkowym wypisów i wyrysów bez nadawania tym materiałom stosownych klauzul, o których mowa w § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączenia z zasobu oraz udostępniania zasobu (Dz.U. nr 49, poz. 493).

Należy bowiem zauważyć, że na wartość informacji z zasobu składają się w szczególności koszty wytworzenia, a także utrzymania zasobu w gotowości użytkowej, a dopiero potem koszty wynikające z czynności pracowników ośrodków dotyczących udostępniania i uwierzytelniania wypisów i wyrysów z zasobu.

Znajduje to odzwierciedlenie w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 1998 r. w sprawie określenia wysokości opłat za czynności związane z prowadzeniem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i uzgadnianiem usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu oraz związane z prowadzeniem krajowego systemu informacji o terenie, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz.U. nr 113, poz. 729).

Rozporządzenie to wyszczególnia szereg opłat częściowych odnoszących się do różnych czynności związanych z prowadzeniem i udostępnianiem zasobu.

W kontekście pisma Prezydenta PFSRM należy wymienić opłaty dotyczące:

- poświadczenia (uwierzytelnienia) dokumentów udostępnianych z zasobu,
 - udostępnienia danych opisowych ewidencji gruntów i budynków oraz geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
 - udostępnienia danych kartograficznych (mapy zasadniczej i map topograficznych),
 - udostępnienia wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego,
 - udostępnienia dokumentacji do wglądu.
4. W pełni podzielam wyrażony przez Prezydenta PFSRM pogląd, że procedura udostępniania rzeczoznawcom majątkowym informacji i dokumentów z zasobu oraz związanych z tym opłat nie odpowiada potrzebom rzeczoznawcom i powinna być udoskonalona.



Dotyczy to w szczególności:

- konieczności budowy uporządkowanych zbiorów informacji w formie rejestrów transakcji, o charakterze zasobu użytkowego, zawierających dane z aktów notarialnych oraz z wyciągów z operatów szacunkowych i powiązanych z danymi ewidencyjnymi,
- wprowadzenia uproszczonych (np. zryczałtowanych) zasad odpłatności za udostępnienie informacji z zasobu z uwzględnieniem poziomu cen odpowiadającemu uproszczonej formie udostępniania oraz okoliczności współdziałania rzeczoznawców majątkowych w tworzeniu zasobu.

Wymienione zmiany wymagają nowelizacji odpowiednich przepisów regulujących sposób i tryb udostępniania materiałów z zasobu, opłat za udostępnianie zasobu, a także zasad gromadzenia danych w zasobie.

Aktualnie w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii prowadzone są prace nad przepisami dotyczącymi tej problematyki.

Projekty tych przepisów zostaną w trybie roboczym uzgodnione z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Odpowiedź Leszka Kalkowskiego, dyrektora firmy „Ekspert” na list otwarty Artura Kielpińskiego.

Szanowny Panie,

Z prawdziwą przykrością odpowiadam na Pana „List Otwarty”, w którym zawarte są pełne oburzenia słowa na działalność naszej firmy, a którego z pewnością nie można pozostawić bez odpowiedzi.

Pretekstem do takiego ataku było wyłonienie naszej firmy do wykonania wyceny niezabudowanej działki w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego z, jak to Pan określił, „zdecydowanie zaniżoną” ofertą cenową. Już w następnym zdaniu przytoczonego Pańskiego pisma przedstawiono domniemane przybliżone koszty wykonania wyceny, na podstawie których wynika niezbitcie, że firma po odliczeniu kosztów uzyskałaby po opodatkowaniu zysk w wysokości równej około 30% oferowanej ceny wykonania. Również nie zamierzam dyskutować, czy taki narzut jest duży, czy mały, pozostawiam to bez komentarza. Lecz czy takie proste błędy, jak nazywanie miejscowości Żukowo Morskie Żukowem Nadmorskim nie dyskredytują Pana w oczach zleceniodawców? Czy takie pomyłki w ogóle pozwalają na wygranie przetargów?

Pragnę jeszcze zapytać, czy włączając się do przetargu, zapoznał się Pan rzeczywiście z przebiegiem i wynikami poprzednich? Jestem głęboko przekonany, że nie zadał Pan sobie tego trudu. Przystępując do poprzednich przetargów u tego samego zleceniodawcy, przegrywaliśmy je pięciokrotnie, próbując utrzymywać wysokie ceny ofertowe. Decyzja o ustaleniu takiej właśnie ceny na tę stosunkowo małą wycenę została podjęta po dokładnym przeanalizowaniu wszystkich poprzednich przetargów. Średnie wygrywające przetargi ceny ofertowe dla samych działek kształtowały się poniżej

przedstawionej przez nas ceny. Chciałbym przypomnieć, że ceny rynkowe są wypadkową popytu i podaży. Nie jesteśmy w stanie ignorować tańszych ofert, gdyż klienci po prostu odwrócą się od nas. Ponieważ niskie ceny są po prostu rzeczywistością. W tej sytuacji oskarżanie nas o praktyki dumpingowe jest po prostu niezrozumiałe. Czyżby zwykłe działania marketingowe, takie jak promocja firmy i usług, były również Panu całkowicie obce? Odnoszę właśnie takie wrażenie. Może jednak wciąż należy minimalizować koszty, a uczestnicząc w przetargu, starać się wygrać go. Pozostaje aktualne pytanie, czy robić wyceny przy niewielkim zysku, czy też nie robić ich wcale? Lecz nic nie robiąc i nie walcząc na rynku można również dobrze spocząć na laurach i wysyłać pełne oburzenia listy otwarte, podsycając istniejące antagonizmy. Myślę, że dalsze dywagacje na ten temat już nie podniosą poziomu naszej dyskusji.

Przetargi publiczne z założenia mają to do siebie, że powinny prowadzić do wyłonienia najkorzystniejszych i najlepszych jakościowo ofert. Dlatego oprócz cen oferent powinien zadeklarować termin wykonania, zaprezentować wykształcenie, praktykę zawodową, referencje oraz własne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej, a zapewniam, iż takie punkty również decydują o zleceniu wyceny. Może po prostu w tym tkwi sedno sprawy...

Wracając do wymuszanej odgórnie konieczności wykazywania dużej praktyki zawodowej oraz całych stosów referencji przy przetargach, pragnę się zapytać, w jaki sposób uzyskał Pan dużą, jak miemam, praktykę. Czy rzeczywiście wykonywał Pan zawsze tylko bardzo intratne zlecenia, czy też w życiorysie znalazło się parę mało interesujących w sensie finansowym, ale koniecznych potrzebnych do praktyki wycen? Nie wiem i nie interesuje mnie to.

Nie chcę również porównywać pracy notariuszy czy geodetów do pracy rzeczoznawcy. Każda z nich wymaga innego przygotowania merytorycznego i jest inaczej ceniona. Nie rozumiem zazdrości wynikającej z różnicy dochodów tych zawodów. Dlaczego nie został więc Pan notariuszem lub geodetą?

Zakończenie Pańskiego „Listu Otwartego” zdaje się zaprzeczać panującym regułom wolnego rynku. Czy Pana wizje przyszłości przypadkiem nie stanowią nawoływania do walki z innymi, niezależnymi firmami istniejącymi na trójmiejskim rynku? Czy wykorzystując prasę fachową, nie dzieli Pan środowiska rzeczoznawców na „przyjaciół” i „wrogów”? Czy zamiast merytorycznej dyskusji twarz w twarz woli Pan uzyskać darmową reklamę i tani poklask wśród nie zawsze docenianej rzeszy czytelników „Rzeczoznawcy Majątkowego”? Czy Pana celem jest zrobienie z siebie „męczennika”, któremu odbiera się chleb?

Niezależnie od złośliwych sformułowań zawartych w treści przytoczonego na początku listu pragnę zaprosić mojego adwersarza do osobistej merytorycznej dyskusji nad możliwościami ustabilizowania trójmiejskiego rynku wycen i stworzenia pola do współpracy oraz prawdziwej konkurencji poza łamami Rzeczoznawcy Majątkowego.



ARBITRAŻ KONIECZNY CZY ZBĘDNY?

Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Praca Komisji Arbitrażowej w liczbach

Komisja Arbitrażowa jako organ Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych działa od **5 maja 1995 r.**, kiedy uchwalony został Regulamin Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Ten czteroletni okres pozwolił na pozyskanie pewnych obserwacji i zebranie doświadczeń. W okresie od maja 1995 r. do września 1998 r. do Komisji Arbitrażowej wpłynęło **157** spraw. Wydano **102** opinie, rozpatrzono **313** operatów. To wszystko oznacza, że z pracą Komisji Arbitrażowej zetknęło się **324** rzeczoznawców.

Od początku działania Komisji Arbitrażowej arbitrami było 49 rzeczoznawców. Aktualnie w Komisji pracuje 35 arbitrów i 4 ekspertów. Reprezentują oni 17 stowarzyszeń.

Uwarunkowania działania Komisji Arbitrażowej

Rzeczywisty początek działania Komisji Arbitrażowej miał miejsce dopiero w momencie uchwalenia Standardów Zawodowych, tj. 5 maja 1995 r. Pozwoliły one na sprecyzowanie kryteriów oceny poprawności operatów pod względem merytorycznym.

Pod rządami ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości Standardy nie były ogólnie obowiązującą normą prawną. Standard I wydania z 1995 r. w punkcie 1 zawierał zapis:

Standardy zawodowe obowiązują rzeczoznawców majątkowych (...) jeżeli są członkami stowarzyszeń zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Miało to przełożenie na pracę Komisji Arbitrażowej. Jako organ statutowy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Komisja powołana była do oceny poprawności operatów szacunkowych pod względem zgodności z przepisami prawa, Standardami Zawodowymi i sztuką wyceny. Wymieniony tu katalog kryteriów w całości obowiązywał tylko rzeczoznawcę majątkowego, który był członkiem stowarzyszenia. Paradoksalnie, osoba która pozostawała poza ruchem stowarzyszeniowym nie miała obowiązku stosowania standardów, chyba że przewidywała to umowa ze zlecniodawcą.

Podobna sytuacja była z opiniami wydawanymi przez Komisję Arbitrażową. Orzeczenia Komisji były zobowiązujące jedynie dla osób będących członkami stowarzyszeń. Można by z tego wyciągnąć pochopny wniosek, że jeśli rzeczoznawca majątkowy pozostawał poza stowarzyszeniem, nie groziły mu żadne sankcje. Zwłaszcza, że również organ nadający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości nie miał ustawowych możliwości do wyciągnięcia konsekwencji zawodowych wobec osób naruszających prawo.

Sytuacja ta uległa diametralnej zmianie po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. od 1 stycznia 1998 r. art. 175 pkt 1 zobowiązuje rzeczoznawcę majątkowego (...) do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi (...). Tym samym standardy stały się normą zawodową stosowaną na równi z przepisami prawa, obowiązującą wszystkich rzeczoznawców, niezależnie od przynależności stowarzyszeniowej.

Podobnie rzecz się ma, w świetle przepisów tej ustawy, z rolą Komisji Arbitrażowej. W art. 157 czytamy: *W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.*

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych powołała do tego celu Komisję Arbitrażową, która w regulaminie działania ma zapisane jako cel: (...) *wydawanie opinii co do prawidłowości operatów szacunkowych zleczonych do rozpatrzenia (...).*

Oznacza to, że od 1 stycznia 1998 r. **Komisja Arbitrażowa** jako organ powołany do tego celu przez organizację zawodową (jaką jest Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych) **stała się uprawniona z mocy prawa do wydawania opinii o prawidłowości wycen, a opinie te są wiążące dla wszystkich rzeczoznawców majątkowych – zarówno będących członkami stowarzyszeń, jak i nie-stowarzyszonych.**

Zasady działania Komisji Arbitrażowej i kryteria oceny operatów

Komisja Arbitrażowa działa w oparciu o Regulamin uchwalony przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Zgodnie z nim, do rozpatrywania poszczególnych spraw powoływany jest Zespół Arbitrów, który po zapoznaniu się z dokumentami, po oględzinach nieruchomości i rozmowach z autorami operatów formułuje opinie. Istota opinii ujęta jest w jej sentencji. Zawiera ona sformułowanie oceniające operat pod względem poprawności i warunków jego wykorzystania.

Wydawane opinie nie odnoszą się wprost do określonej wartości nieruchomości. Zwracają uwagę na niezgodności z przepisami prawa i standardami zawodowymi bądź ewentualne błędy i uchybienia, które mają wpływ na wartość. Na plenarnym posiedzeniu Komisji Arbitrażowej w dniu 28 czerwca 1999 r. sformułowane zostały szczegółowe kryteria oceny operatów szacunkowych. Odnoszą się one zarówno do ich zawartości, jak i treści poszczególnych zapisów, a także do poprawności merytorycznej.

Wprowadziliśmy klasyfikację błędów na:

- **Błąd dyskwalifikujący** operat, tj. powodujący, że nie może on stanowić podstawy podjęcia decyzji,
- **Błąd istotny** powodujący konieczność wniesienia uzupełnień i poprawek do operatu. Wniesienie tych uzupełnień i poprawek jest warunkiem koniecznym, aby operat mógł stanowić podstawę podjęcia decyzji,
- **Uchybienie** – będące w istocie uwagą o nieprawidłowości, nie mającej wpływu na określoną wartość i nie przesądzającej o odrzuceniu operatu jako podstawy decyzji.

Wśród **błędów dyskwalifikujących** operat są między innymi:

- **Przyjmując jako kryterium zawartość operatu:**
 - źle sformułowany cel wyceny,
 - brak uwzględnienia przeznaczenia terenu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - nie opisany bądź nieprawdziwy stan prawny,
 - źle określony przedmiot wyceny,
 - nieprawidłowy rodzaj określonej wartości,
 - niewłaściwe podstawy prawne.
- **Oceniając operaty pod względem metodologicznym** za błąd dyskwalifikujący uznane jest:
 - przyjmowanie do porównań nieruchomości znacznie różniących się (brak podobieństwa fizycznego),
 - brak podobieństwa prawnego (przez podobieństwo prawne rozumie się tę samą formę władania, ten sam rodzaj nieru-



chomości (gruntowa, lokalowa) i tę samą funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego),

- przyjmowanie do porównań cen ofertowych,
- przyjmowanie do porównań wartości podanych w innych operatach,
- przyjmowanie do porównań cen przetargowych bez znajomości warunków przetargu bądź cen nie noszących znamion wolnorynkowych (z aktów darowizny, wartości aportu itp.),
- mylenie wartości nieruchomości z wartością przedsiębiorstwa,
- nierozróżnianie pojęcia wartości nieruchomości i oceny wartości inwestycji (wartości indywidualnej),
- przyjęcie niewłaściwej struktury przychodów i kosztów utrzymania nieruchomości,
- brak analizy wysokości stopy kapitalizacji,
- brak uzasadnienia przyjętej prognozy przychodów i kosztów w technice DCF,
- traktowanie podejścia kosztowego jako podejścia do określenia wartości rynkowej,
- stopień zużycia utożsamiany z amortyzacją,
- potraktowanie wartości uzyskanej w podejściu pozostałościowym jako wartości rynkowej.

Komisja Arbitrażowa przyjęła, że wystarczy jeden z wyżej wymienionych błędów dyskwalifikujących, aby opinia o operacie jako podstawie decyzji była negatywna.

Wśród **błędów istotnych** są między innymi:

- niekompletne podstawy prawne,
- brak załączników,
- brak analizy rynku,
- niewłaściwie obliczone parametry budynku.

Niektóre z tych sytuacji wymagają wyjaśnienia, w wyniku którego może okazać się „de facto”, że w istocie jest to błąd dyskwalifikujący.

Spośród **uchybień** można wymienić:

- brak pieczętki lub podpisu autora,
- brak zastrzeżeń,
- niewłaściwy tytuł operatu,
- brak sprecyzowanego rodzaju wartości (przy pełnej poprawności obliczeń),
- niewłaściwie nazwane podejście, metoda lub technika (choć prawidłowo zastosowane).

Te działania Komisji zmierzają do ujednoczenia kryteriów oceny, co uważam za rzecz nadrzędną w pracach zespołów opiniujących.

Niejednoznaczność niektórych zapisów normatywnych bądź brak szczegółowych uregulowań prowadzi do wielu nieporozumień, zostawiając zbyt szeroki margines na indywidualną interpretację, a to z kolei jest źródłem sporu i prowadzi do rozbieżności wycen.

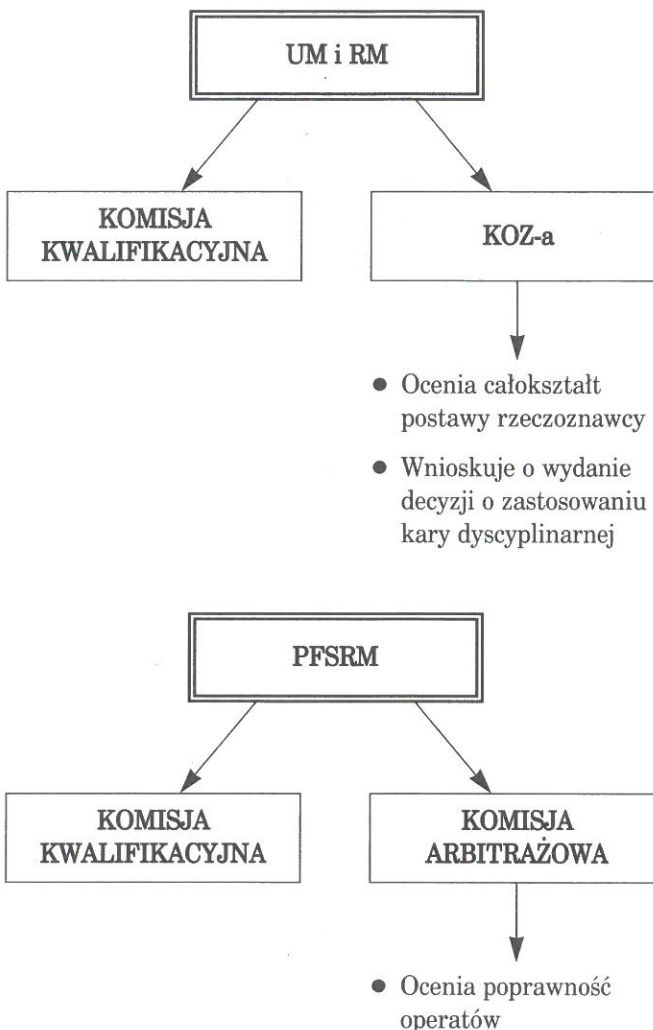
W skali kraju jesteśmy środowiskiem niezbyt licznym: 3260 rzeczoznawców, to w porównaniu z innymi zawodami niewielka grupa. Niemniej stopień rozproszenia jest duży. Są miejscowości, gdzie działa jeden, co najwyżej kilku rzeczoznawców. Brak nawyków komunikacji, koleżeńskich rozmów, brak potrzeby systematycznego dokształcania i nakładające się na to zróżnicowanie organizacyjne środowiska rzeczoznawców są źródłem niejednorodności w stosowaniu podejść wyceny, a tym samym prowadzi do rozbieżności w określaniu wartości nieruchomości. Stan ten pogłębiają ukazujące się na rynku wydawniczym publikacje; dotyczące szacowania nieruchomości, autorstwa osób wykonu-

jących zawód rzeczoznawcy majątkowego, które głoszą treści sprzeczne z obowiązującymi normami zawodowymi. Dlatego dbałość o jednolitość kryteriów oceny poprawności operatów uważam za rzecz nadrzędną dla kształtowania wiarygodności naszego środowiska.

Komisja Arbitrażowa a Komisja Odpowiedzialności Zawodowej

Rozpoczęła działalność Komisja Odpowiedzialności Zawodowej, jako organ ustawowy powołany do przeprowadzania postępowań wyjaśniających z tytułu odpowiedzialności zawodowej osób uprawnionych. W wyniku takiego postępowania Komisja Odpowiedzialności Zawodowej wydaje rozstrzygnięcie i kieruje do Prezesa UMiRM wnioski o wydanie decyzji o zastosowaniu kar dyscyplinarnych. Ustawodawca wyposażył Komisję w katalog kar określonych w art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które mogą być wymierzone wobec osób nie przestrzegających obowiązków wymienionych w art. 175.

Komisja Arbitrażowa a KOZ-a



Takich możliwości bezpośredniego oddziaływania na rzeczoznawców nie posiada Komisja Arbitrażowa. Jeśli jednak w trakcie postępowania Komisji Arbitrażowej okaże się, że prawo i standardy



zawodowe zostały naruszone w szczególnie drastyczny sposób, to zgodnie z § 3 pkt 4 Regulaminu Działania Komisji: *Przewodniczący Komisji Arbitrażowej na wniosek Zespołu Arbitrażowego występuje do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o wszczęcie postępowania przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej wobec rzeczoznawcy majątkowego, który naruszył przepisy prawa, standardy zawodowe lub zasady Kodeksu Etyki.*

Również Komisja Odpowiedzialności Zawodowej poprzez Prezesa UMIRM może zwrócić się do Komisji Arbitrażowej o wydanie opinii o poprawności operatów wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego, wobec którego prowadzone jest postępowanie wyjaśniające. Przykład takiego działania już jest. Do Komisji Arbitrażowej wpłynął wniosek o rozpatrzenie kilku operatów autorstwa rzeczoznawcy majątkowego, na którego wpłynęła skarga zarzucająca niezachowanie zasady szczególnej staranności w czynnościach szacowania nieruchomości.

Takie współdziałanie obydwu Komisji pozwoli na kompleksową i sprawiedliwą ocenę zarówno postaw rzeczoznawcy jak i efektów jego działania w postaci operatów szacunkowych. A jednocześnie, w drastycznych przypadkach, negatywna opinia Komisji Arbitrażowej może mieć przełożenie na konsekwencje wynikające z odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

Arbitraż w przyszłości

Przyjęta przez nasze środowisko formuła arbitrażu odbiega od zasad arbitrażu handlowego (gospodarczego), który jest podstawową formą rozstrzygnięcia sporów w międzynarodowym obrocie gospodarczym. Arbitraż ten opiera się na kodeksie postępowania cywilnego.

Strony sporu zawierają umowę o poddanie sporu pod rozstrzygnięcie sądu polubownego. Każda ze stron ma prawo wskazania arbitra spośród arbitrów sądu. Wyrok sądu polubownego oraz ugoda przed nim zawarta mają moc prawną na równi z wyrokiem sądu państwowego lub ugodą przed takim sądem zawartą. Od wyroku sądu polubownego nie przysługuje odwołanie.

Przyjęcie takiej formuły wpłynęłoby zasadniczo na sposób działania Komisji Arbitrażowej. Bowiem w tej formule arbitraż polegałby na bezpośrednim rozstrzygnięciu o wartości nieruchomości. Jest to zgodne z oczekiwaniami zlecniodawców, których interesuje przede wszystkim jaka jest wartość nieruchomości, a mniej droga dochodzenia do tej wartości.

Na takich właśnie zasadach opiera się arbitraż wśród rzeczoznawców Europy Zachodniej i Stanów Zjednoczonych. Sąd Arbitrażowy bezpośrednio na posiedzeniu ocenia trafność argumentów każdej ze stron sporu, orzeka jaka jest właściwa wartość, przy czym ma prawo przychylić się do wartości określonej przez jedną ze stron sporu bądź też orzec, że prawidłowa wartość jest na poziomie pośrednim pomiędzy wartościami określonymi przez strony.

Chociaż uważam, że jest to forma, do której powinniśmy zmierzać, to jednak wprowadzenie jej dziś byłoby przedwczesne. Dyskusja o wartości nieruchomości, może być podjęta jedynie wtedy, gdy operat wykonany jest poprawnie pod względem formalnym i metodologicznym. Wtedy przedmiotem sporu pozostają „de facto” założenia i szczególne uwarunkowania wyceny, którymi mogą się różnić obydwa operaty.

Niestety, jak dotąd wśród 102 zaopiniowanych spraw nie było ani jednej, w której sentencja zawierałaby zdanie, że obydwa operaty pod względem formalnym i metodologicznym są poprawne. Wręcz odwrotnie: z przykrością stwierdzam, że zdecydowana większość spraw kończy się konkluzją, że obydwa operaty zawierają błędy dyskwalifikujące i nie mogą stanowić podstawy decyzji.

Przykłady błędów popełnianych w operatach szacunkowych

Zaprezentuję poniżej kilka przykładów błędów, jakie pojawiają się w operatach szacunkowych. Może niektórzy z czytających uznają to za skrajne przypadki. Niestety, wśród spraw, które wpływają do Komisji, jest bardzo dużo operatów, których poziom jest zatrzważająco niski, chociaż w większości wykonane są przez osoby z uprawnieniami państwowymi.

Błędy polegające na nie opisaniu bądź nie sprawdzeniu stanu prawnego

- **Operat A** – autor: rzeczoznawca majątkowy, termin opracowania: czerwiec 1998 r.

Stan prawny: Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz pozostałe dane przekazane przez Urząd potrzebne do wykonania opinii szacunkowej wyceny nieruchomości.

Konsekwencją takiego zapisu jest to, że lektura tego operatu nie pozwala na ustalenie podstawowych informacji, takich jak: numer księgi wieczystej, przedmiot i zakres wyceny (czy wycena dotyczy całej nieruchomości złożonej z kilku działek gruntu czy tylko jej części) czy przeznaczenia terenu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego. Jedyną wzmiankę na temat charakteru użytkowego przedmiotowej nieruchomości znajdujemy w punkcie pt. „Opis wycenianej nieruchomości”:

Działka gruntu użytkowana rolniczo w planie zagospodarowania przestrzennego M i G oraz miejscowym planie szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jeziorem (...) przeznaczona pod strefę ochroną oczyszczalni ścieków, stąd do wyceny przyjęto obiekty porównawcze terenów zurbanizowanych uwzględniając cechy zmniejszające różniące obiekt wyceniany. Dodać do tego należy, że właściciel nie ponosi kosztów wynikających ze zmiany w planie zagospodarowania. (Interpunkcja i składnia zgodna z oryginałem).

Powyższy cytat ujmuje całość tekstu dotyczącego opisu nieruchomości. Aby dopełnić wyobrażenia o tym operacie, powiem, że zawarto go na 4 stronach formatu A4, z których jedna była tabelą quasi-porównawczą. Nie załączono żadnych dokumentów, natomiast z zadziwiającą, jak na ten skąpy opis, dokładnością określono wartość nieruchomości: 12.714 zł.

- **Operat B** – autor: rzeczoznawca majątkowy, termin opracowania: lipiec 1998 r.

p. 1.1. „Przedmiot opracowania”: Przedmiotem opracowania jest określenie szacunkowej wartości rynkowej na dzień wyceny nieruchomości stanowiącej mienie pozostawione na wschodzie – położone w miejscowości (X), powiat (Y), województwo Ternopol”.

p. 1.2. „Stan prawny nieruchomości”: Stosownie do udokumentowanego uprawnienia do otrzymania ekwiwalentu za mienie pozostawione poza obecnymi granicami Państwa – nabywcą uprawnienia, o których wyżej mowa jest: (tu imię i nazwisko).

Te przytoczone fragmenty operatu, jak i jego pozostała część, nie wyjaśniają co jest „de facto” przedmiotem wyceny i jaki jest stan prawny. Również bez odpowiedzi pozostaje pytanie, „na wschodzie” czego pozostawiono mienie i o granice jakiego Państwa chodzi.



Błędne podejście do wyceny

- **Operat C** – autor: rzeczoznawca majątkowy, termin opracowania: styczeń 1999 r., cel wyceny: określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu jej sprzedaży.

„Podejście do wyceny”: Przyjęto przy wycenie budynków i budowli podejście mieszane. Przy wyjściowym podejściu kosztowym, metodzie kosztów odtworzenia, technice wskaźnikowej (przy przyjęciu wartości scalonej 1 m², m³ lub mb). Stąd uzyskana wartość po przyjęciu kosztów dokumentacji, nadzoru budowlanego, dokumentacji geodezyjnej i potrąceniu amortyzacji jest korygowana współczynnikami korekcyjnymi po analizie cech różniących nieruchomości transakcyjnie na rynku i wartość tych cen (...).

Dla tych zasad wyceny przyjęto następujące wzory matematyczne:

$$W_{BR} = W_b \cdot U \cdot S \cdot (1 + K_n) \cdot E$$

przy oznaczeniach:

- W_{BR} – wartość rynkowa budynków i budowli,
- U – współczynnik urbanizacyjny dla miasta,
- S – współczynnik strefowy,
- K_n – pozostałe współczynniki korekcyjne,
- E – współczynnik eksperta.

Komentarz: Każde zdanie z wyżej przytoczonego fragmentu operatu zawiera błąd merytoryczny:

- Podejście mieszane nie służy określeniu wartości budynków i budowli.
- W podejściu kosztowym, metodzie kosztów odtworzenia, stosujemy technikę wskaźnikową lub elementów scalonych. Nie można zatem mówić o „technice wskaźnikowej przy przyjęciu wartości scalonej 1 m², m³ lub mb”.
- Ujęcie kosztów amortyzacji wśród innych kosztów typu: dokumentacji, nadzoru budowlanego, dokumentacji geodezyjnej jest pomyleniem pojęć z dwóch różnych obszarów: amortyzacja jest kosztem w procesie produkcji, a pozostałe koszty są elementami kosztów budowy.
- Próba określenia wartości rynkowej poprzez wartość odtworzeniową skorygowaną współczynnikami o charakterze rynkowym, dowodzi, że rynek tego typu nieruchomości istnieje. A zatem nieuprawnionym jest stosowanie wartości odtworzeniowej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wyraźnie określa warunki, przy których można stosować tę wartość (art. 150 pkt 3).
- Jeśli w operacie rzeczoznawca określa wartość rynkową, to jedynie prawidłowym podejściem jest podejście porównawcze lub dochodowe. Jasno o tym mówi przepis Rozporządzenia RM z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości; w § 4.1.: *do określenia wartości rynkowej nieruchomości (...) stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe.*

- **Operat D** – autor: rzeczoznawca majątkowy, termin opracowania: 1999 r., cel wyceny: sprzedaż nieruchomości

W tym operacie autor pokusił się o zastosowanie czterech różnych metod wyceny przedmiotowej nieruchomości. Każda z nich z osobna budzi zastrzeżenie merytoryczne, ale najciekawszy jest w operacie rozdział 5 pt. „Ustalenie wyniku wyceny”:

5.1. Zestawienie oszacowanych wartości z poszczególnych metod

5.1.1. Podejście dochodowe metoda inwestycyjna technika kapitalizacji brutto:	8.100.403 zł
5.1.2. Podejście kosztowe	5.087.643 zł
5.1.3. Podejście dochodowe metoda anglosaksońska (!!!)	6.729.353 zł
5.1.3. Podejście dochodowe metoda DCF	6.825.330 zł

5.2. Analiza wyników i ustalenie wyniku końcowego wyceny.

Przyjęty aktualny sposób użytkowania budynku z funkcją użytkową produkcyjno-handlowo-usługową stwarza możliwości zainwestowania i oczekiwań zwrotu włożonego kapitału z oczekiwanym zyskiem. Wartość nieruchomości, jej stan techniczny, położenie skłania do ustalenia wyniku szacowania na kwotę 10.000.000 zł. Po przeanalizowaniu wyników szacowania ustalono wynik końcowy dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU): 5.200.000 zł”.

Komentarz: Wprawdzie prawo ani standardy zawodowe nie zabraniają stosowania kilku metod przy wycenie nieruchomości, ale, po pierwsze – muszą to być metody mieszczące się w procedurach wyceny (metody anglosaksońskiej nie ma wśród metod wyceny nieruchomości w Polsce), a po drugie – rzeczoznawca powinien wskazać, która z oszacowanych wartości jest prawidłowa dla danego celu wyceny. Zupełnym nadużyciem jest ustalenie wyniku końcowego na poziomie 5.200.000 zł, różnym od wcześniej określonych wartości. A zupełnie kuriozalny jest zapis, że: „wartość nieruchomości, jej stan techniczny, położenie skłania do ustalenia wyniku szacowania na kwotę 10.000.000”. Oznacza on, że autor nie zgadza się sam z sobą i ustalonymi wcześniej wartościami.

Podsumowanie

Pytaniem zawartym w tytule chciałam sprowokować Czytelników do zastanowienia się nad rolą, jaką spełniają arbitrzy Komisji Arbitrażowej. Nie jest to rola łatwa. Czasem, w przypadkach oczywistych błędów, nie udaje się o tym przekonać ich autora, który wciąż tkwi w świecie „Tymczasowych zasad wyceny nieruchomości” z roku 1994 i nie dostrzegł, że są standardy zawodowe i nowe przepisy prawa.

Sądzę, że w interesie całego środowiska leży, aby zmobilizować takie osoby do pracy nad sobą, a jeśli ona okaże się nieskuteczna, to do wyeliminowania ich z naszego grona. Jest to drastyczny krok, ale jeśli go nie wykonamy, wszyscy będziemy oceniani przez zleceniodawców tak samo, jak autorzy przytoczonych operatów, tylko z tego powodu, że wykonujemy ten sam zawód „rzeczoznawcy majątkowego”.

Zleceniodawcy są coraz bardziej wymagający i świadomi zasad wyceny nieruchomości i trudno im się dziwić, że odwołują się do Komisji Arbitrażowej lub Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, jeśli spotykają się z tego typu operatami.

Zasada szczególnej staranności jest wpisana w istotę naszego zawodu i została ujęta jako ustawowy obowiązek rzeczoznawcy majątkowego. Fakt posiadania uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości zobowiązuje do przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych. Nie lekceważmy ich zatem, bo jeśli dojdzie do sporu, to one są głównym kryterium oceny naszej pracy.

W świetle tego, co napisałam powyżej, odpowiedź na pytanie „Arbitraż konieczny czy zbędny?” pozostawiam Czytelnikom. □



Do nabycia w biurze Federacji

1. „Arkusz aktualizacyjny” do wyd. III Standardów (AA1) – **10 zł.**
2. „Arkusz aktualizacyjny” do wyd. IV Standardów (AA2) – **10 zł.**
3. „Arkusz aktualizacyjny” do wyd. VI Standardów (AA3) – **20 zł.**
4. „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych”, wyd. VI – **55 zł.**
5. Segregator pusty do Standardów zawodowych – **12 zł.**
6. „Postępowanie kwalifikacyjne związane z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości” – **INFORMATOR – 20 zł.**
7. „Rzecznawca Majątkowy” numery 3/94, 5/95, 6/95, 7/95 – **po 5 zł**, numery 8/96, 9/96, 10/96, 11/96 – **po 8 zł**, numery 12/97, 13/97, 14/97, 15/97, 16/98, 17/98, 18/98, 19/98 – **po 10 zł**, numery 20/99, 21/99, 22/99, 23/99 – **po 15 zł.**
8. „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” – **75 zł.**
9. „Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych”, M. Prystupa – **15 zł.**
10. „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych”, tom I–III – **80 zł.**
11. „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych”, tom IV – **40 zł.**
12. „Nowe technologie budownictwa powszechnego. Wskaźniki cenowe na potrzeby wyceny nieruchomości”, Zdzisław Łapiński – **30 zł.**
13. „Kalkulacja ceny pieniądza w lokatach, pożyczkach i kredytach”, Andrzej Bień, Witold Bień – Difin, Warszawa 1999 – **37 zł.**
14. „Inwestowanie w nieruchomości”, praca zbiorowa pod kierunkiem Ewy Kucharskiej-Stasiak – **45 zł.**
15. „Nieruchomość” 2/99, 3/99 – **10 zł.**
16. Apaszki jedwabne z logo Federacji – **46 zł.**
17. Krawatki jedwabne granatowe z logo Federacji dla Pań – **51 zł.**
18. Krawaty jedwabne granatowe z logo Federacji dla Panów – **55 zł.**
19. Znaczek srebrny – logo Federacji – **7 zł.**
20. Parasol niebieski z logo Federacji – **40 zł.**
21. Kalendarz PFSRM na rok 2000 – **30 zł.**

Prenumeraty:

- kwartalnik „Rzecznawca Majątkowy”, numery 24–27 na 2000 rok – **64 zł.**
- abonament „Arkuszy aktualizacyjnych” na 2000 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.

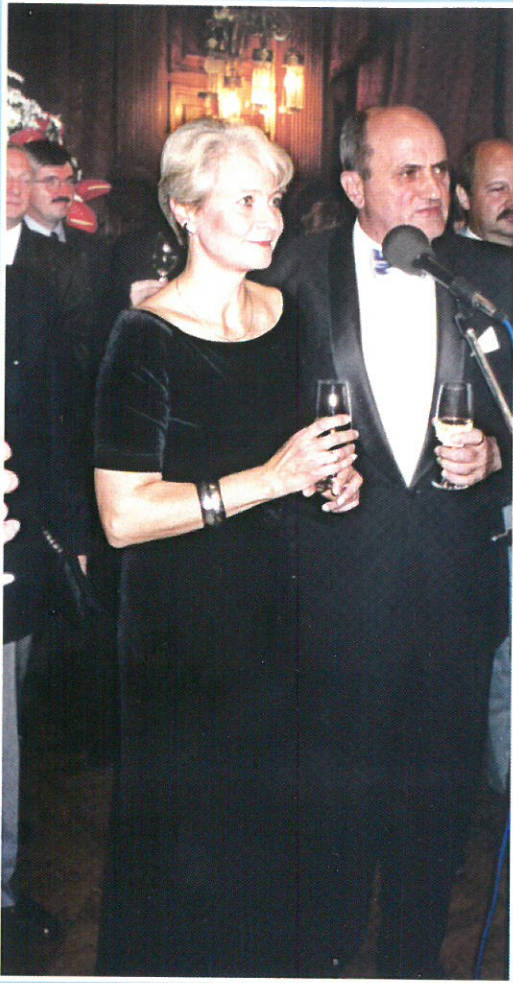
Rysunki: Agnieszka Fijałkowska.

Zdjęcia: Artur Oleszczuk, archiwum redakcji.

Numer oddano do druku w dniu 22 grudnia 1999 r.

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

VIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych Łódź, 15-16.10.1999 r.



Przewodnicząca Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Zdzisława Ledzion-Trojanowska i Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Andrzej Kalus podczas bankietu w Pałacu Poznańskich pełnili honory gospodarzy.



Obrady w Teatrze Nowym.

Już wkrótce IX KKRM - Toruń 2000. Zapraszamy!



**Spółka
brokerska**

**POLISA UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**W PZU S.A.
NA BAZIE WARUNKÓW WYNEGOCJOWANYCH
PRZEZ POLSKĄ FEDERACJĘ STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH,
A TAKŻE WE WSZYSTKICH INNYCH
ZAKŁADACH UBEZPIECZENIOWYCH
DZIAŁAJĄCYCH NA PODSTAWIE ZEZWOLENIA
MINISTERSTWA FINANSÓW.**

**POZA TYM FIRMA OFERUJE
WSZYSTKIE UBEZPIECZENIA
DOSTĘPNE NA POLSKIM RYNKU UBEZPIECZENIOWYM.**

USŁUGA BROKERA JEST BEZPŁATNA.

(022)6351540
0601-270196
ul. Schillera 6/17
00-248 Warszawa
e-mail:
bastram@warszawa.eta.pl

Broker ubezpieczeniowy
nr. zezw. 469/98 PUNU
Rzecznawca majątkowy
nr.upr. 1455 MGPIB