

Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (24) styczeń–marzec 2000

Cena 15 zł

ISSN 1233-054X

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



*Nowelizacja ustawy
o gospodarowaniu
nieruchomościami*

•
*POE jako ocena
jakości obiektów*

•
*Rynek nieruchomości
w ujęciu
przestrzennym*

•
*Nowe standardy
europejskie
a problemy integracji*

•
W sieci nieruchomości

•
*Porozumienie
w sprawie
organizowania
praktyk*



Obrót nieruchomościami w praktyce

- co miesiąc: najświeższe informacje z rynku, artykuły problemowe i opinie profesjonalistów, notowania i analizy
- prawo budowlane i mieszkaniowe, zagospodarowanie przestrzenne, gospodarka nieruchomościami, kredyty budowlane, mieszkaniowe i hipoteczne, opodatkowanie, profesje na rynku nieruchomości, proces deweloperski, ekonomika budownictwa, wycena nieruchomości
- piszą eksperci
- prezentacje deweloperów, gmin i biur projektowych
- dla pośredników, rzeczoznawców majątkowych, zarządców i właścicieli nieruchomości, deweloperów, firm budowlanych, firm doradczych i konsultingowych, pracowników administracji państwowej i samorządowej, prawników, architektów, indywidualnych inwestorów
- najłatwiej dostępne w prenumeracie
cena prenumeraty na rok 2000 174 zł za 12 zeszytów



WYDAWNICTWO C·H·BECK

ul. Tyniecka 38A, 02-621 Warszawa,
tel. (0 22) 646 02 90, fax (022) 646 02 91
Dział Handlowy: ul. Różana 53, 02-569 Warszawa,
tel. (022) 646 00 88, fax (022) 646 17 00

Tak zamawiam:

Nieruchomości w cenie 174 zł
za 12 zeszytów (prenumeraty na rok 2000)

Nazwisko i imię

Adres

Niniejszym upoważniam do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.

Data. podpis _____ NIP _____

Wydawnictwo C. H. Beck, ul. Tyniecka 38A, 02-621 Warszawa
PBK VIII O/W-wa, 11101037-817709-2700-1-60



Z okazji nadchodzących
świąt Wielkiej Nocy
Wesołego Alleluja
wszystkim graczom
na rynku nieruchomości
życzy

Redakcja



SPIS TREŚCI

PRAWO

- Nowelizacja Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami..... 2
Ważniejsze zmiany w znowelizowanej
Ustawie o Gospodarce Nieruchomościami..... 3
Lech Ostrowski
Zakup gruntów przez cudzoziemców 5
Kalendarz prawny 7

STANDARDY I METODY WYCEN

- Określenie propozycji wartości bankowo-hipotecznej..... 9
Andrzej Niezabitowski, Elżbieta Niezabitowska
POE – ocena jakości obiektu lub zespołu obiektów
architektonicznych jako pomoc w ustalaniu wartości
rynkowej nieruchomości – cz. I 11
Krzysztof Gradkowski
Aspekty przyrostu wartości nieruchomości..... 15
Jolanta Smolińska
Wycena mienia zabużańskiego 17

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

- Halina Pikierska-Grad, Aleksander Fiutowski*
O ustaleniu wartości gruntu dla aktualizacji opłat z tytułu
użytkowania wieczystego na terenie miasta Warszawy..... 19
Anna Pawlikowska-Piechotka
Rynek nieruchomości w ujęciu przestrzennym..... 20

ZAGRANICA

- Stanisława Kalus*
Nowe standardy europejskie a problemy integracji..... 23
Magdalena Kalus
Czy daleko nam do Europy (i jej certyfikatów)? 25
Maria Rymarowicz
Seminarium w Pradze..... 28

RZECZoznawcy Dociekliwego Przypadki

- Ewa Wójcik*
Czynniki cenotwórcze 007 29

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

- Marek Jaślan*
W sieci nieruchomości 30
Roman Szwarz
Standard II. Rzeczoznawca majątkowy 32
Masz jak w banku 33
Nowe egzaminy 34
Standardy..... 35
Porozumienie w sprawie organizowania praktyk
zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości..... 36
Z życia Federacji..... 37
Komunikat Prezydenta PFSRM..... 41



NOWELIZACJA USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

O nowelizacji ustawy rozmawiamy z dyrektorem Departamentu Gospodarki Nieruchomościami UMiRM Henrykiem Jędrzejewskim.

Redakcja: Dlaczego tak szybko po uchwaleniu ustawy o gospodarce nieruchomościami trzeba było przygotować jej nowelizację?

Henryk Jędrzejewski: Znowelizowana ustawa o gospodarce nieruchomościami weszła w życie 15 lutego 2000 roku (Dz. U. nr 6 poz. 70). Wprawdzie od uchwalenia ustawy upłynęło dopiero dwa lata, ale w tym czasie zaszło w naszym kraju wiele zmian dotyczących przebudowy zarządzania państwem, nowych kompetencji organów administracji publicznej, a także pojawiło się wiele innych tematów, które wpłynęły na podjęcie decyzji o nowelizacji ustawy.

Red.: Jakie zmiany wprowadza ustawa w stosunku do zawodu rzeczoznawcy majątkowego?

H.J.: Zaczniemy zatem od rzeczoznawców. Znowelizowana ustawa wprowadza zapisy dotyczące wartości bankowo-hipotecznej. Ten rodzaj wartości był dotychczas regulowany ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Pojawiały się wątpliwości – kto ma określać tę wartość: rzeczoznawcy czy, np., pracownicy banków? Kontrowersje były duże, trzeba było doprowadzić do konsensusu. Uchwalenie nowelizacji zostało poprzedzone uzgodnieniem stanowisk pomiędzy Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Narodowym Bankiem Polskim i Głównym Inspektorem Nadzoru Bankowego. W konsekwencji, do artykułu precyzującego, jakie rodzaje wartości określają rzeczoznawcy, dopisano wartość bankowo-hipoteczną. Dodano specjalny zapis, który wyraźnie stwierdza, że propozycje wartości bankowo-hipotecznej określają rzeczoznawcy majątkowi na podstawie regulaminu, który opracowują banki hipoteczne, a zatwierdza NBP. Chodziło głównie o to, by rozdzielić pojęcie wartości bankowo-hipotecznej od pojęcia ryzyka kredytowego. Gdy udało się te dwie rzeczy rozdzielić okazało się, że nie ma konfliktu. Propozycja wartości bankowo-hipotecznej określana przez rzeczoznawców, jako specjalistów w tym zakresie, ale nie wiąże banku, gdyż musi on mieć możliwość ustalania stopnia ryzyka kredytowego we własnym zakresie. To jest domena banku. Rzeczoznawca określi wartość, jaka, jego zdaniem, zapewniałaby bezpieczeństwo podczas wykonywania czynności cywilnoprawnych na nieruchomościach w dłuższym okresie. Ocena, czy ryzyko bankowe powinno być na tym poziomie, należałoby do banku. To, co nas teraz czeka, to ustalenie i wynegocjowanie ze stroną bankową sposobu, w jaki ta wartość bankowo-hipoteczna ma być określana. Jest już wydany dokument – tzw. rekomendacja F. Jako środowisko rze-

czoznawców chcemy wyjść z pewnymi propozycjami, które mogłyby posłużyć do zaktualizowania tej rekomendacji.

Red.: Jakie kolejne zmiany wprowadzono w ustawie?

H.J.: Wprowadzono obowiązkowe ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej dla wszystkich trzech zawodów uregulowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, tzn. rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości. Obowiązek ubezpieczenia obejmuje również pośredników i zarządców nieruchomości nie posiadających licencji zawodowych.

Wyceny dokonywane przez rzeczoznawców dotyczą nieraz mienia o dużej wartości i popełnione błędy – czasem niezawinione – mogą powodować tak duże skutki finansowe, że rzeczoznawca, pośrednik lub zarządca ze swego majątku ich nie pokryje. Pozornie może się wydawać, że jest to dodatkowe obciążenie, ale, z drugiej strony – obok państwowych uprawnień – jest to drugi ich atut w oczach klienta.

Kolejne zmiany dotyczą uprawnień zawodowych dla osób, które skończyły kursy specjalistyczne przed 1 stycznia 1998 r., czyli przed wejściem w życie ustawy matki. Osoby, które posiadały tylko wykształcenie średnie i teraz nie mogłyby uprawiać zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ale ukończyły kursy specjalistyczne przed 1 stycznia 1998 r., będą mogły do końca roku 2000 starać się o nadanie uprawnień zawodowych po ukończeniu kursu uzupełniającego, wyrównującego poziom kursu, który ukończyli, do poziomu studium podyplomowego. Takie uprawnienie istniało i przed nowelizacją, ale wygasało z końcem roku 1999.

Podobnie jest z biegłymi sądowymi nie posiadającymi uprawnień rzeczoznawców zawodowych. Mogą oni wykonywać swój zawód bez uprawnień tylko do końca br.

Ostatnia regulacja to bardziej precyzyjne zapisanie sytuacji osób, które zdobyły uprawnienia geodezyjne na podstawie ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne do szacowania składnika gruntowego nieruchomości. Nie było wiadomo, czy te osoby są rzeczoznawcami, czy nie. W późniejszym okresie na tej samej podstawie prawnej zdobywano uprawnienia do szacowania nieruchomości w pełnym zakresie – gruntów, budynków i lokali – po zdaniu trudnego egzaminu. W związku z tym w ustawie zapisano, że te osoby które uzyskały uprawnienia po 29 listopada 1991 r., są rzeczoznawcami majątkowymi. Osoby, które uzupełniły uprawnienia przed tą datą, zachowują prawo do szacowania składnika gruntowego nieruchomości, nie mają jednak prawa do używania tytułu rze-



czoznawcy majątkowego i nie podlegają wpisowi do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.

Red.: A jakie zmiany wprowadza nowelizacja dla pozostałych zawodów działających na rynku nieruchomości?

H.J.: Tutaj zmiany poszły głębiej. W okresie poprzedzającym uchwalenie ustawy rozgorzała debata na temat tego, czy licencje dla pośredników i zarządców powinny być fakultatywne czy obligatoryjne. Sejm przyjął rozwiązanie kompromisowe. Licencje mają być obligatoryjne, ale od 1 stycznia 2002 roku. Do tego czasu będą one fakultatywne, to znaczy że na rynku nieruchomości będą działały równoległe osoby

zarówno posiadające licencje zawodowe, jak i osoby prowadzące tę działalność bez licencji. Pozwoli to na spokojne wdrożenie systemu potwierdzania kwalifikacji zawodowych (czemu służą licencje) bez zakłóceń w funkcjonowaniu rynku nieruchomości.

Wprowadzono też możliwość uzyskiwania licencji zawodowych przez zarządców nieruchomości z długoletnią (ponad 5 lat) praktyką zawodową polegającą na uznaniu kwalifikacji na podstawie oceny dotychczasowego dorobku zawodowego. Regulacje takie posiadali dotychczas pośrednicy w obrocie nieruchomościami.

Red.: Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska

WAŻNIEJSZE ZMIANY W ZNOWELIZOWANEJ USTAWIE O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 34 ust. 1 pkt 3, z **pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego** mogli skorzystać jego najemcy tylko wtedy, gdy najem został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale. W trakcie stosowania tego przepisu okazało się, że istnieją najemcy lokali mieszkalnych, którzy nawiązali stosunek najmu na podstawie umów jeszcze przed wprowadzeniem nakazowej (decyzyjnej) gospodarki lokalowej, poza tym istniały miejscowości, gdzie nie stosowano w ogóle tej metody przydziału mieszkań. Ponadto, jak wykazała praktyka, taka treść przepisu wyeliminowała z grona osób uprawnionych do pierwszeństwa w nabyciu najemców byłych lokali zakładowych, przekazanych do zasobów gminnych na podstawie art. 57a ust. 5 prawa lokalowego z 1974 r. lub na podstawie ustawy z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. nr 119, poz. 567 ze zm.). Zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisu, pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, w przypadku zbywania przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, przysługuje wszystkim najemcom lokali mieszkalnych, gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony, bez względu na formę jego nawiązania.

Odtwarzanie działek budowlanych: nowy przepis art. 209a oraz współdziałające z nim inne przepisy, które mają na celu usunięcie negatywnych skutków nieprawidłowego wydzielania i zbywania działek gruntu wraz z wyodrębnianiem i sprzedażą lokali w domach wielolokalowych. Praktyką lat ubiegłych było, że przy sprzedaży lokali w domu wielolokalowym przypisywano do tego domu działkę gruntu wydzieloną wyłącznie pod jego fundament. Powodowało to, że właściciele lokali nie dysponowali terenem wokół domu; nie mogli zatem bezkolizyjnie korzystać np. ze śmietnika, trzepaka, placu zabaw dla dzieci czy dojazdu do domu. Przepis

art. 209a wprowadza w takich przypadkach możliwość wzajemnych roszczeń pomiędzy gminą lub Skarbem Państwa a właścicielami lokali o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego przyległej nieruchomości, tak aby działka spełniała wymogi działki budowlanej.

Wprowadzono również **preferencyjne zasady nabywania działek budowlanych** w ramach ww. roszczeń poprzez możliwość stosowania dowolnie wysokich bonifikat. Uzupełniono także przepisy dotyczące podziałów nieruchomości w celu umożliwienia wydzielania przedmiotowych działek budowlanych niezależnie od planu zagospodarowania przestrzennego.

Wywłaszczanie nieruchomości o nie uregulowanym stanie prawnym (art. 113 ust. 5 i 6, art. 114 ust. 3 i 4, art. 118a), a także ich czasowe zajęcie w celu zrealizowania celu publicznego (art. 124a). Dotychczas obowiązujące przepisy nie pozwalały na wszczęcie postępowania, gdy nieznana była osoba, której przysługują prawa do nieruchomości. Prowadziło to do swoistego paraliżu w realizacji celów publicznych, zwłaszcza zaś w przeprowadzaniu inwestycji liniowych, które z natury rzeczy przebiegają przez wiele nieruchomości. Wprowadzenie tych regulacji usprawni procesy pozyskiwania gruntów pod inwestycje uznane przez ustawodawcę za cel publiczny. Wspomniane przepisy przewidują zastąpienie rokowań o nabycie nieruchomości ogłoszeniem w prasie ogólnopolskiej o zamiarze wywłaszczenia, zastąpienie decyzji o odjęciu praw dotychczasowemu właścicielowi decyzją o przejściu tych praw na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz składanie odszkodowania do depozytu sądowego.

Podziały nieruchomości

Dla uproszczenia procedur podziałowych zmieniono art. 93 ust. 6, który przewidywał wydawanie dodatkowej de-



cyzji administracyjnej – o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku gdy ustalenia planu miejscowego nie określały szczegółowych zasad podziału nieruchomości. Aby przyspieszyć postępowanie podziałowe (gdyż postępowanie administracyjne niestety też jest rozciągnięte w czasie, zwłaszcza postępowanie przed Naczelnym Sądem Administracyjnym), ww. decyzję administracyjną zastąpiono koncepcją zagospodarowania nieruchomości. Powyższa koncepcja jest graficznym przedstawieniem przez właściciela nieruchomości sposobu zagospodarowania projektowanych do wydzielania działek gruntu i to tylko wówczas, gdy przy podziale nieruchomości muszą być wydzielone nowe układy komunikacyjne, a ustalenia planu miejscowego nie określają zasad podziału nieruchomości.

W związku z wprowadzeniem od 1 stycznia 1999 r. ustawą z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz.U. nr 106, poz. 668 ze zm.) – czterech kategorii dróg publicznych: krajowych, wojewódzkich, powiatowych oraz gminnych, a ponadto nowego rodzaju dróg, którym są drogi wewnętrzne – należało dostosować do tych przepisów regulacje dotyczące podziałów nieruchomości. Zwłaszcza że, tworząc nowe kategorie dróg rozstrzygnięto również o własności nieruchomości leżących w pasach drogowych. Uwzględniając powyższe regulacje wprowadzono w art. 98 ust. 1 zasadę, zgodnie z którą działki gruntu wydzielone z nieruchomości, w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela, pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie lub krajowe, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa – dotychczas przechodziły z mocy prawa wyłącznie na własność gminy. Zrezygnowano również z przejmowania gruntów wydzielonych przy działkach pod drogi wewnętrzne. Ponieważ pozostaną one nadal własnością właściciela dzielonej nieruchomości wprowadzono równocześnie instrumenty prawne umożliwiające korzystanie z tych dróg przez nabywców działek do nich przylegających.

Właściciel dzielonej nieruchomości będzie zobowiązany do zbycia działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną na współwłasność osób, które nabywają przyległe działki gruntu lub będzie zobowiązany do ustanowienia na rzecz tych osób odpowiednich służebności dojazdu.

Na wniosek Senatu RP wprowadzono do ustawy **przepis przyznający powiatom prowizję z tytułu wykonywania przez starostów rządowych zadań zleconych** polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa. Prowizja ta będąca dochodem powiatu wynosi 5% od przychodów z tytułu cen sprzedaży lub opłat z tytułu użytkowania wieczystego, użytkowania lub trwałego zarządu, a także z tytułu czynszu najmu lub dzierżawy.

Nowelizacji uległ również art. 207, stanowiący podstawę tzw. uwłaszczenia posiadaczy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, który w praktyce wzbudzał wiele kontrowersji i wymagał interpretacji. Zmia-

na tego artykułu polega na uściśleniu zapisów, tak aby wyeliminować ewentualne jego interpretacje. Temu celowi ma służyć wprowadzenie dokładnych kryteriów decydujących o możliwości zastosowania „uwłaszczenia“, tj. żądania przez posiadacza ustanowienia przez odpowiedni organ administracji publicznej użytkowania wieczystego gruntów wraz z przeniesieniem własności budynków położonych na tych gruntach. Takim podstawowym kryterium, które zostało wprowadzone, jest warunek zabudowy nieruchomości przez posiadacza na podstawie pozwolenia na budowę. Ograniczy to zdecydowanie liczbę roszczeń, umożliwiając równocześnie osobom, które legalnie grunty zabudowały, uregulowanie stanów prawnych posiadanych nieruchomości.

Zdecydowano także o **zakończeniu z dniem 31 grudnia 2000 r. funkcjonowania przepisu art. 208 i 211**, które obowiązują już 10 lat, umożliwiając uregulowanie stanów prawnych nieruchomości osobom, które uzyskały przed dniem 5 grudnia 1990 r. decyzje lokalizacyjne, pozwolenia na budowę lub wybudowały na podstawie tych pozwoleń garaże na gruntach Skarbu Państwa lub gminy. Dziesięcioletni okres obowiązywania tych przepisów wystarczył na załatwienie spraw i dalsze ich obowiązywanie jest zbędne.

Wprowadzono do art. 219 zmianę, która umożliwia **rozłożenie na raty należności z tytułu uwłaszczenia osób prawnych** oraz umorzenie odsetek za zaległości w zapłacie tych należności nie tylko za nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów, tak jak to było dotychczas, ale i za nabycie własności budynków, innych urządzeń oraz lokali. Pozwoli to na załatwienie wielu problemów, szczególnie przedsiębiorstw państwowych będących w trudnej sytuacji ekonomicznej.

Należy również zwrócić uwagę na nowy przepis art. 216a, który **wyłącza z możliwości nabycia w drodze pierwszeństwa przez poprzednich właścicieli nieruchomości ponemieckich** przejętych po wojnie na własność Państwa Polskiego. Regulacja wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców Ziemi Północnych i Zachodnich wyrażających obawy o przyszłość zamieszkiwania ich na tych ziemiach.

Odszkodowania za drogi publiczne przejęte z dniem 1.01.1999 r. – zmiana dokonana w art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Na mocy tego przepisu dokonano powszechnego uwłaszczenia dróg publicznych. Uwłaszczenie to oznacza zarazem wywłaszczenie osób, które były właścicielami nieruchomości zajętych na pasy drogowe. Zgodnie z normą konstytucyjną osobom tym przysługuje odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości. Tymczasem wspomniany przepis, zamiast dostosować zasady ustalania odszkodowania do obowiązujących przepisów o odszkodowaniu za wywłaszczone nieruchomości, odsyłał do bliżej nie określonej „odrębnej ustawy“. Powodowało to niepokoje społeczne i skargi kierowane do najwyższych władz państwowych.

Opracowano na podstawie informacji UMiRM.



ZAKUP GRUNTÓW PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Lech Ostrowski

Wchodzenie Polski do struktur Unii Europejskiej (UE) to szansa na nowoczesność i restrukturyzację naszego rolnictwa, ale dostosowanie do tych zmian wiąże się z pewnymi ustępstwami na rzecz partnerów. Rolnictwo najtrudniej dostosowuje się do tych wymogów. Widać tu wiele problemów, a poparcie dla tych działań na wsi jest wciąż niskie. Nie zmieniają tej sytuacji wielomilionowe subwencje w ramach programów SAPARD, ISPA czy PHARE na budowę dróg, wodociągów, przedsiębiorczości i tworzenie nowych miejsc pracy na obszarach wiejskich i, co ważne, także na restrukturyzację potencjału wytwórczego gospodarstw rolnych. Obawy rolników wynikające, głównie z braku dobrej informacji w tych sprawach są wciąż większe niż akceptacja dokonujących się zmian. Wśród tych lęków „obrona polskiej ziemi” należy do najbardziej nośnych haseł i jest wykorzystywana ponad wszelką miarę przez polityków, a rzadko wiąże się z rzetelną informacją.

Polska wśród innych krajów środkowowschodniej Europy ma relatywnie najkorzystniejsze przepisy prawne wyznaczające możliwości obrotu gruntami i nieruchomościami rolnymi. W 1998 roku odsetek gruntów stanowiących własność prywatną wynosił 84% i był to jeden z najwyższych wskaźników w Europie. Tylko Irlandia ma wyższy odsetek gruntów prywatnych (87%), natomiast Belgia, Dania, Francja czy Niemcy to kraje, w których farmerzy gospodarują tylko w ok. 40-70% na gruntach własnych, zaś pozostałe grunty to dzierżawy. Natomiast w krajach postkomunistycznych proces zaawansowania przekształceń własnościowych w rolnictwie jest, ogólnie biorąc, słaby, grunty prywatne np. w Czechach stanowią ok. 13%, na Węgrzech 17%, a w krajach byłego ZSRR te wskaźniki są jeszcze niższe i zwykle nie przekraczają 5÷10%.

Wskazując na te różnice, warto podkreślić, że w Polsce ziemia ciągle jest traktowana jako kapitał szczególnej wartości mający nie tylko cechy ekonomiczne, ale społeczne, moralne i patriotyczne. I tego faktu nie zmienia również to, że ziemia w Polsce ma niską cenę. Ta niska cena wynika przede wszystkim ze słabej opłacalności produkcji rolniczej, jaka utrzymuje się z pewnymi wahaniem w całym okresie dekad lat dziewięćdziesiątych. Innym ważnym czynnikiem niskich cen ziemi rolniczej jest wysoka podaż gruntów popegeerowskich oferowanych do sprzedaży. Największa podaż gruntów skarbowych występowała szczególnie w latach 1994÷1997 na ziemiach północnych i zachodnich, a także wzdłuż tzw. ściany wschodniej. Obecnie rynek gruntów skarbowych uległ w części województw znacznemu ograniczeniu,

ale nie zmieniło to istotnie cen ziemi rolniczej, które rosną z roku na rok tylko nieznacznie powyżej inflacji.

W 1998 roku średnia cena 1 ha gruntów na rynku sąsiedzkim wynosiła 4379 zł i była wyższa o blisko 44% od ceny przeciętnej gruntów skarbowych (3048 zł za 1 ha). Obydwie te ceny były niskie i w przeliczeniu na marki niemieckie stanowiły ok. 1,5÷2,0 tys. DM. W tym samym czasie średnia cena za 1 ha ziemi w Czechach wynosiła ok. 2,7-3,0 tys. DM, a we wschodnich landach Niemiec 5,5÷6,0 tys. DM. Np. w Turyngii cena za 1 ha gruntów ornych sięgała do 10 tys. DM, a w landach zachodnich do 15÷17 tys. DM. Były to różnice w stosunku do cen płaconych w Polsce 5÷10-krotne i to one m.in. wywoływały dość powszechne przekonanie, że Polska po wejściu do UE zostanie wykupiona przez obcokrajowców.

Już teraz spotykamy się na rynku z transakcjami, które noszą cechy spekulacyjne z myślą o zrobieniu dobrych interesów po liberalizacji w Polsce handlu ziemią rolniczą w relacjach z obcym kapitałem. To między innymi ta sprawa nakreśla koniunkturę zakupu gruntów w niektórych gminach na Warmii, Mazurach czy w Opolskiem. Te zakupy głównie dotyczą działek rekreacyjnych i siedlisk zlikwidowanych gospodarstw np. położonych w sąsiedztwie jezior z przeświadczeniem, że otwarcie granic zwiększy ceny tych gruntów w zasadniczy sposób. Doświadczenia innych krajów UE uczą, że skala takich operacji jest jednak wyraźnie skromniejsza niż zakładano przed poluzowaniem obrotu gruntów zakupowanych przez obcokrajowców. Potwierdzają to doświadczenia Grecji, Hiszpanii, Austrii i Danii, tj. tych krajów, w których te problemy w różnym zakresie miały podobnie emocjonalne oceny jak w Polsce. Zakupy spekulacyjne gruntów trzeba ograniczać i jest to sprawa zrozumiała, ale ich występowanie jest bardzo ograniczone i nie może blokować możliwości właściwego kształtowania polityki gruntowej w całym sektorze.

Skala sprzedaży

W Polsce po 1989 roku wprowadzono daleko idącą liberalizację rynku ziemi. Zniesiono normy obszarowe gospodarstw, które funkcjonowały w różnym zakresie w PRL, a maksymalna wielkość gospodarstw była kształtowana w praktyce i tak znacznie poniżej normy ustalonej w Dekrecie PKWN z 1944 roku na 50 ha. Zlikwidowano także dla następcy i kupującego wymóg posiadania wykształcenia rolniczego, uproszczono procedury obrotu, ale te wszystkie zmia-



ny nie dotyczyły zakupu ziemi rolniczej przez cudzoziemców.

Handel ziemią z cudzoziemcami regulują postanowienia art.4 ustawy z 24 marca 1920 roku (jednolity tekst Dz. U. nr 54 z 1996 roku, poz.245 i z 1997 roku nr 140, poz.939 i z 1998 roku nr 106, poz.668). Cudzoziemcem jest przede wszystkim osoba fizyczna nie posiadająca obywatelstwa polskiego i osoba prawna mająca siedzibę za granicą. Osoby prawne mające siedzibę na terytorium Polski są uznawane za cudzoziemców tylko wtedy, gdy są kontrolowane bezpośrednio lub pośrednio przez osoby będące cudzoziemcami w rozumieniu wyżej wymienionej ustawy. Art.1 ust.1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ustanawia wymóg uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości na własność lub na wieczyste użytkowanie. Zezwolenia takiego udziela Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji za zgodą Ministra Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości o charakterze rolnym również za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. Uzyskanie takiego zezwolenia jest również konieczne w przypadku zamiaru nabycia lub objęcia przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium RP, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, jeżeli:

- a. w wyniku nabycia lub objęcia udziałów lub akcji spółka stanie się kontrolowana przez cudzoziemca w rozumieniu ustawy;
- b. spółka ta jest już kontrolowana przez cudzoziemca, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec nie będący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.

Zgodnie z ukształtowaną od 1990 roku polityką w tym zakresie, przesłanką umożliwiającą otrzymanie zezwolenia na nabycie nieruchomości przez osoby fizyczne jest polska narodowość bądź polskie pochodzenie oraz małżeństwo z obywatelem polskim. Osobom, które nie spełniają tych warunków, zezwoleń takich udziela się tylko w przypadku zamieszkania na stałe w Polsce na podstawie tzw. Karty stałego pobytu, którą wydaje wojewoda. Te zezwolenia zwykle mają na celu uwzględnienie niezbędnych „potrzeb mieszkaniowych”. Inną przesłanką umożliwiającą zezwolenie na zakup nieruchomości lub gruntu jest prowadzenie działalności gospodarczej w ramach spółek handlowych, a także fundacji i stowarzyszeń zarejestrowanych na podstawie prawa polskiego.

Podsumowując, prawo polskie – stosownie do przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – umożliwia im zakup wszystkich nieruchomości na terenie Polski z uzależnieniem od uprzedniego uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Do 1985 roku w Polsce udzielono znikomej liczby zezwoleń na nabycie nieruchomości. W latach 1986÷1989 łącznie wydano 395 zezwoleń, a tylko w 1990 roku – 565, w 1991 roku – 604, w 1992 roku – 876, 1993 roku – 967, 1994 roku – 1291, w 1995 roku – 1342, w 1996 roku – 1454 na nabycie nieruchomości, 80 zezwoleń na nabycie lub objęcie udziałów względnie akcji oraz 41 tzw. Zezwoleń generalnych na zakup

akcji przez cudzoziemców w spółkach giełdowych, w 1997 roku – udzielono 2001 zezwoleń na nabycie nieruchomości, 487 zezwoleń na akcje lub udziały oraz 85 promes tzw. Zezwoleń generalnych, w 1998 roku – liczba udzielonych zezwoleń na zakup nieruchomości wyniosła 2189, a 446 zezwoleń dotyczyło udziałów lub akcji. W 1999 roku liczba zezwoleń na zakup nieruchomości sięgnęła 2,5 tys.

W latach 1990÷1995 liczba decyzji odmownych wynosiła – 449, a w latach 1996÷1999 – takich odmów było – 352, z tego w 1998 roku – 112. Dotyczyły one zezwolenia na zakup nieruchomości, a 5 decyzji odmawiało udzielenia zezwolenia na nabycie akcji.

Zezwolenia na nabycie gruntów dotyczyły odpowiednio: w latach 1990÷1995 łącznie 7115 ha, natomiast w 1996 roku taki obszar obejmował – 2439 ha, w 1997 roku – 2942 ha i w 1998 – 4355 ha, a w 1999 roku sięgnął 5 tys. ha. Najwięcej zezwoleń w 1998 roku wydano obywatelom następujących państw:

- RFN – 303 zezwolenia na nabycie ok. 155 ha gruntów rolnych,
- WNP – 35 zezwoleń na nabycie ok. 7 ha,
- Szwecji – 32 zezwolenia na nabycie ok. 13 ha,
- Austrii – 37 zezwoleń na nabycie ok. 8 ha.

Wyraźnie większego obszaru gruntów dotyczyły zezwolenia wydane spółkom z udziałem kapitału zagranicznego, w tym:

- niemieckiego – 503 zezwolenia na nabycie 1206 ha,
- holenderskiego – 269 zezwoleń na nabycie 853 ha,
- francuskiego – 66 zezwoleń na nabycie 207 ha,
- amerykańskiego – 64 zezwolenia na nabycie 194 ha,
- szwedzkiego – 62 zezwolenia na 139 ha.

W 1998 roku do MSWiA wpłynęły 3334 wnioski – z tego rozpatrzone 3171 i w 2635 przypadkach wydano decyzje pozytywne, w 105 wydano promesę zezwolenia, w 117 przypadkach podjęto decyzje odmowne i w 314 sprawach umorzono postępowanie z urzędu lub na skutek wycofania wniosku.

Największej powierzchni dotyczyły zezwolenia wydane w 1998 roku spółkom z siedzibą w Polsce i ze 100% udziałem kapitału zagranicznego, tj. ok. 2471 ha (w 1997 roku 2047 ha), następnie spółkom z udziałem kapitału zagranicznego i polskiego, tj. ok. 1495 ha (w 1997 roku – 645 ha). Osoby fizyczne uzyskały zezwolenia na nabycie ok. 370 ha (w 1997 roku – 274 ha). Inne podmioty gospodarcze uzyskały natomiast zezwolenie na zakup 18 ha gruntów.

Rozkład przestrzenny gruntów, na które wydano zezwolenia, był następujący:

województwo	powierzchnia	liczba zezwoleń
warszawskie	ok. 494 ha	333
katowickie	ok. 440 ha	186
wrocławskie	ok. 299 ha	95
poznańskie	ok. 238 ha	123
ciechanowskie	ok. 237 ha	9
piotrkowskie	ok. 217 ha	923
szczecińskie	ok. 199 ha	64
skierniewickie	ok. 181 ha	934



KALENDARZ PRAWNY

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

Weszło z w życie 2 października 1999 r.

4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 17 września 1999 r. zmieniające rozporządzenie z zakresu 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 dnia 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 dnia 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 dnia 22 września 1999 r. w sprawie ustalenia założeń polityki pieniężnej na rok 2000 (M.P. nr 32, poz. 740).

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

16. Ustawa z dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 15 października 1999 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 1999 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M.P. nr 33, poz. 517).

23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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 dnia 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.



OKREŚLENIE PROPOZYCJI WARTOŚCI BANKOWO-HIPOTECZNEJ

Poniższy projekt standardu został opracowany przez zespół w składzie: Stanisław Kalus, Ewa Kucharska-Stasiak, Zbigniew Bojar, Andrzej Kalus i Mieczysław Prystupa. Projekt dotyczy wyceny wartości bankowo-hipotecznej i jest także propozycją, która zostanie przedstawiona Głównemu Inspektorowi Nadzoru Bankowego oraz bankom hipotecznym.

Jak wynika z treści projektu, rozwiązania w nim przyjęte różnią się od rekomendacji opracowanej przez GINB. Zasadnicza różnica dotyczy rozstrzygnięcia sposobu określania wartości bankowo-hipotecznej. Jesteśmy przekonani, że powinna to być wartość rynkowa. Oczekujemy, że prezentacja projektu będzie dobrą okazją do ewentualnej aktualizacji ww. rekomendacji F oraz pomoże w opracowaniu regulaminów wyceny wartości bankowo-hipotecznej, które powinny być przyjęte przez banki hipoteczne zgodnie z ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

Zasady ogólne

Standard spełnia wymagania przepisów:

- ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. nr 140 poz. 940 oraz z 1998 r., nr 107, poz. 669),
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenia 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)

Zgodnie z art. 150 ust. 6, propozycję bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi na podstawie regulaminu, o którym mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

Przez wartość bankowo-hipoteczną nieruchomości rozumie się wartość rynkową nieruchomości określoną na dzień oszacowania, uzupełnioną prognozą jej kształtowania się w okresie zabezpieczenia wierzytelności bankowej hipoteką.

Wycena wartości bankowo-hipotecznej składa się bowiem z dwóch etapów:

- a) etap I obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości na dzień wyceny,
- b) etap II zawiera prognozę wartości rynkowej do poziomu wartości w okresie zabezpieczenia wierzytelności bankowo-hipotecznej w okresie zabezpieczenia wierzytelności bankowej hipoteką.

Zasady wyceny wartości bankowo-hipotecznej

Wartość rynkowa nieruchomości winna być każdorazowo określana dla aktualnego sposobu użytkowania oraz dla alternatywnego użytkowania, o ile byłoby to zgodne z miejscowym

wym planem zagospodarowania przestrzennego, uzasadnione z uwagi na przewidywalne zmiany popytu na dany rodzaj nieruchomości i możliwe z technicznego punktu widzenia efektywne ekonomicznie.

Pod pojęciem wartości rynkowej dla alternatywnego sposobu użytkowania rozumie się wartość rynkową odzwierciedlającą perspektywiczne wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne.

Na żądanie kredytodawcy może być określana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, przez którą, zgodnie ze Standardami, rozumie się wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla finalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Bez względu na rodzaj wartości rynkowej, jej poziom zostaje uzupełniony prognozą jej kształtowania się w zakresie zabezpieczenia wierzytelności bankowej hipoteką.

Prognoza wartości rynkowej powinna być poprzedzona analizą stanu wycenionej nieruchomości oraz czynników ryzyka wynikających z typu i rodzaju nieruchomości. Ponadto rzeczoznawca majątkowy powinien dokonać analizy rynku nieruchomości, w szczególności rynku lokalnego, oraz wskazać czynniki ryzyka wynikające z rynku i mogące mieć wpływ na zmiany wartości rynkowych tych nieruchomości.

Prognoza powinna uwzględnić w szczególności:

- cechy nieruchomości o charakterze długotrwałym, w tym wynikające z lokalizacji, oceny nowoczesności rozwiązań projektowych, trwałości konstrukcji i użytych materiałów,
- dochodowość, w przypadku nieruchomości o charakterze komercyjnym możliwą do uzyskania w okresie zabezpieczenia wierzytelności, przy uwzględnieniu tendencji rynkowych istniejących w chwili dokonywania wyceny,
- płynność sprzedaży danego rodzaju nieruchomości na



ryнку (podaż i popyt na nieruchomości, przeciętny okres sprzedaży),

- ocenę planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem perspektyw rozwojowych danej lokalizacji,
- ocenę zgodności wykonywanych robót z pozwoleniem na budowę, projektem i sztuką budowlaną,
- ocenę warunków środowiskowych nieruchomości,
- stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego istniejących obiektów budowlanych oraz zużycia łącznego określonego na dzień wyceny, jak również prognozę zużycia wynikającą z żywotności technicznej i funkcjonalnej obiektów budowlanych,
- ocenę możliwości zmiany i funkcji przeznaczenia nieruchomości,
- inne okoliczności wynikające ze specyfiki rynków lokalnych.

Rzeczoznawca majątkowy, określając wartość rynkową nieruchomości na dzień wyceny, a w szczególności prognozę wartości w okresie zabezpieczenia kredytu hipoteką, ocenia ryzyko związane z samą nieruchomością oraz ryzyko wynikające ze zmiany na lokalnym rynku. Ocenę ryzyka związa-

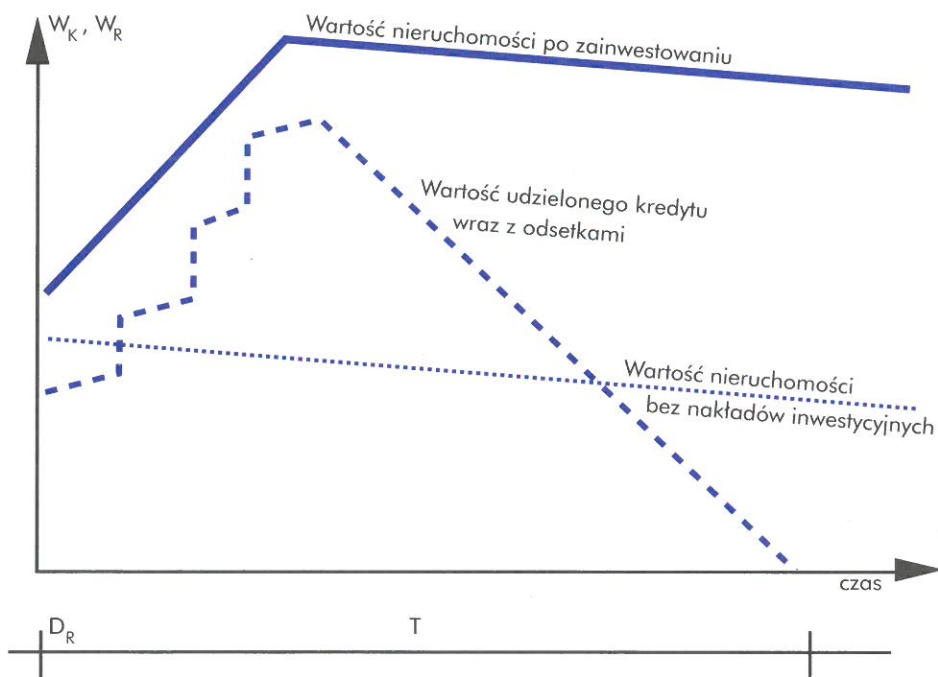
Wariant zachowawczy (pesymistyczny) przebiegu wartości rynkowej w okresie zabezpieczenia kredytu hipoteką powinien przyjmować do wyceny parametry przeciętne lub poniżej przeciętnej, zarówno te wynikające z utraty wartości w wyniku zużycia nieruchomości, jak również te wynikające z kształtowania się cen rynkowych, czynszów rynkowych, poziomu pustostanów itp.

Wariant optymistyczny (rozwojowy) zakładać może pozytywne zmiany na rynku nieruchomości lokalnym i rynkach przyległych. Zmiany te mogą wynikać z nowych inwestycji, zmian w środowisku czy też z korzystnych zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Prognozę wartości należy jednak tak sporządzić, aby do obliczeń przyjmować parametry o wartości minimalnej, ze zbioru korzystnych tendencji.

Wyboru podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości prowadzącej do propozycji wartości bankowo-hipotecznej dokonuje rzeczoznawca majątkowy na podstawie przepisów prawa, regulaminu wyceny, standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz stanu nieruchomości i stanu rynku lokalnego.

Określenie wartości bankowo-hipotecznej



D_R – data określenia wartości bankowo-hipotecznej

W_K – wartość udzielonego kredytu wraz z odsetkami

W_R – wartość nieruchomości

T – okres zabezpieczenia hipoteką kredytu nieruchomości

nego z polityką makroekonomiczną oraz ryzyka wynikającego z oceny wiarygodności kredytobiorców dokonuje bank hipoteczny.

Prognoza wartości bankowo-hipotecznej powinna zostać przedstawiona wariantowo. Proponuje się określać dwa warianty przebiegu wartości:

- wariant zachowawczy (pesymistyczny),
- wariant optymistyczny (rozwojowy).

Ostateczną wartość bankowo-hipoteczną określa bank hipoteczny poprzez analizę ryzyka makroekonomicznego i ocenę kredytobiorcy.

Treść operatu szacunkowego powinna być zgodna ze Standardem VII. 1 – Zasady sporządzania operatu szacunkowego – oraz z wymogami regulaminu wyceny zatwierdzonego przez bank hipoteczny, jak również z niniejszym standardem. □



POE – ocena jakości obiektu lub zespołu obiektów architektonicznych jako pomoc w ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości – cz. I

Andrzej Niezabitowski, Elżbieta Niezabitowska

Historia POE

Lata 60. są okresem zainteresowania różnych dziedzin nauki procesami społecznymi. Wspaniałe narzędzie jakim, jest komputer, umożliwił prowadzenie badań statystycznych o ogromnej liczbie danych dotyczących ludzkich zachowań i potrzeb. Wraz ze wzrostem dobrobytu społeczeństw zachodnich – w tym przede wszystkim Stanów Zjednoczonych – pojawiają się pytania o jakość życia, a rozwój badań socjologicznych i psychologicznych pozwala na dokładniejsze określanie zarówno potrzeb, jak i obszarów, w jakich występuje brak jakości, a także jaki ten brak ma wpływ na życie społeczeństw i grup ludności.

Zainteresowanie badaczy budzi, między innymi, związek pomiędzy przestrzenią ukształtowaną przez człowieka a zachowaniami ludzi i ich komfortem psychicznym w tej przestrzeni. Obiektami, w których problemy związane z przestrzenią zostały najwcześniej poddane badaniom, są takie budynki, jak więzienia, koszary wojskowe, domy starców, szkoły, szpitale i miejsca pracy. Dokładne badania ujawniły istotny wpływ przestrzeni na rozwój zachowań patologicznych ludzi, a bardziej wnikliwe poszukiwania oraz eksperymenty umożliwiły świadome wykorzystanie tej wiedzy w działaniach projektowych zmierzających do kształtowania zachowań pożądaných w określonej przestrzeni architektonicznej (np. kształtowanie przestrzeni niesprzyjających kontaktom interpersonalnym na dworcach i lotniskach oraz sprzyjających w szkołach, szpitalach itp.).

Zapoczątkowane badania, pierwotnie prowadzone chaotycznie, w różnych kierunkach, zaowocowały powstaniem nowych metod przy równoczesnym porządkowaniu tematycznym. Badania nastawione na problemy behawioralne spowodowały, między innymi, rozwój narzędzi pomiaru jakości budynku w wielu aspektach. W efekcie tego została opracowana uniwersalna metoda badawcza POE (Post-Occupancy Evaluation), czyli ocena jakości budynku w trakcie użytkowania występująca w wielu różnych odmianach i wariantach metodologicznych w zależności, między innymi, od stawianych celów i stosowanych procedur. Pozwala ona ocenić przydatność budynku do pełnionych zadań w różnych aspektach jego użytkowania, w różnych cyklach „życia budynku”, a także budować nowe programy funkcjonalne i modele nowego użytkowania.

Podstawowe aspekty jakości w architekturze jako główny przedmiot analiz typu POE

W latach 80. mamy już opracowaną spójną metodę badania jakości obiektów architektonicznych, zwaną POE, która pozwala na diagnozowanie jakości technicznej, funkcjonalnej

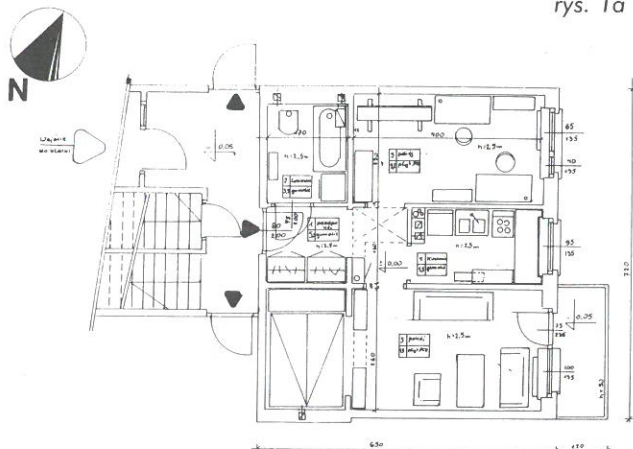
i behawioralnej budynku. Dalszy rozwój tej metody udoskonalonej przede wszystkim przy badaniu obiektów biurowych pozwala na poszerzenie obszaru penetracji o dalsze dwie jakości, takie jak jakość organizacyjna i ekonomiczna budynku.

Podstawowa, bazowa jakość budynku jest określana przez przepisy prawa budowlanego oraz normy projektowe stosowane w budownictwie. Z reguły przepisy regulują standard techniczny budynku. Gdy mamy do czynienia z rozwiązaniami ponadnormatywnymi, to wówczas określamy jakość jako wyższą od przeciętnej, natomiast gdy sytuuje się ona poniżej normatywów to jest substandardem, który wymaga określonych działań – od modernizacji poczynawszy, a na wyburzeniu zakończywszy.

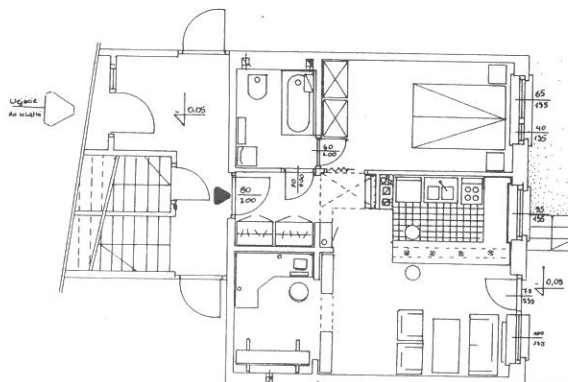
W naszej rzeczywistości mieszkaniowej spotykamy się dość często z charakterystycznym substandardem w budynkach budowanych w latach 60. ÷ 80. Z jednej strony, są to budynki, które oferują dość wysoki standard techniczny, lokalizacyjny i wyposażeniowy (wszystkie instalacje, łazienki, dobre położenie w mieście, wyposażenie w usługi osiedlowe itp.), z drugiej, oferują bardzo niską jakość behawioralną i funkcjonalną. Przykładem jest tu praca studencka pt. Analiza POE mojego mieszkania.¹ Przedstawione na rys. 1a i b mieszkanie, tzw. M3 (2 pokoje, kuchnia i łazienka w bloku), jest zamieszkałe przez parę studencką. Zadanie polegało na analizie zalet i wad mieszkania oraz na próbie takiego przekształcenia go, aby efekt końcowy był lepszy od pierwotnej wersji. Para studencka jeden pokój przeznaczyła na miejsce do pracy (studentka architektury i student automatyki). W efekcie więc pokój drugi musiał spełnić podwójną rolę pokoju dziennego i sypialni. Bardzo głęboki trakt budowlany powoduje, że proporcje wszystkich pomieszczeń są nadmiernie wydłużone i w związku z tym powstają trudności z sensowną aranżacją. Największym błędem funkcjonalnym pierwotnego użytkownika jest organizacja funkcji spania we wnęce, gdzie są niekorzystne warunki mikroklimatu do funkcji spania (niemożność przewietrzania i brak nasłonecznienia). W wersji poprawionej warunki spania są lepsze jeśli chodzi o przewietrzanie i dostęp słońca, ale brak bezpośrednio dościa do okna, a mieszkańcy narażeni są na przeciągi. Wyburzenie ścianki działowej pomiędzy kuchnią i pokojem stwarza lepsze warunki przestrzenne (więcej miejsca w pokoju oraz możliwość organizacji miejsca do jedzenia przy kuchni). Na tej aranżacji ucierpiały jednakże warunki pracy. Deska kreślarska i komputer zostały przeniesione do wnęki, w której studenci z konieczności będą przebywać wiele godzin dziennie w nie najlepszych warunkach klimatycznych. W każdej więc aranżacji



rys. 1a



rys. 1b



jakość funkcjonalna mieszkania jest bardzo niska i trudno sobie wyobrazić, że para ta będzie mogła w nim przebywać z chwilą pojawienia się dziecka w jej życiu.

Z powyższej analizy wynika, że mieszkanie to na wolnym rynku mieszkaniowym będzie trudne zarówno do sprzedaży, jak i wynajęcia. Można je określić jako bardzo kosztowny „bubel”. Z uwagi na sztywną konstrukcję płytową ścian jakiegolwiek zmiany polegające na powiększeniu i przeprojektowaniu tego mieszkania będą napotykały na bariery zarówno techniczne, jak i wysokich kosztów.

Jakość techniczna

Jakość techniczna jest jakością o największym znaczeniu dla trwałości obiektu budowlanego oraz bezpieczeństwa życia i mienia ludzkiego w środowisku zbudowanym (built environment). Rozwój techniczny w budownictwie nastawiony jest na stałe udoskonalanie tej jakości. W zakresie jakości technicznej określamy więc stopień, w jakim elementy składowe budynku zapewniają bezpieczeństwo życia i zdrowia użytkowników oraz mienia. Gdy badamy jakość techniczną budynku, to określamy, w jakim stopniu standard zastosowanych rozwiązań technicznych oraz ich stan utrzymania odpowiada wymaganiom stawianym przez przepisy i normy. Tę jakość stosunkowo łatwo zbadać i w dużej liczbie przypadków można tego dokonać poprzez analizę typu eksperckiego.

Badając jakość techniczną oceniamy, także nowoczesność zastosowanych rozwiązań technicznych i ich niezawodność w zakresie instalacji i „inteligencji” budynku, a także spełnienie wymagań przepisów p. poż.

Jakość funkcjonalna

Każdy budynek wznoszony jest z myślą o funkcji, jaką będzie pełnił, a więc musi być przystosowany do spełniania roli obudowy pewnych procesów realizowanych w ramach tej funkcji. Tak więc każdy rodzaj budynku posiada określony zestaw usług, które rozlokowane są w nim w taki sposób, aby procesy,

których obudowę stanowi, przebiegały sprawnie i nie powodowały uciążliwości, tj. np. nadmiernej straty czasu na niepotrzebną komunikację lub psucia towaru poprzez działanie nadmiernego nasłonecznienia w miejscach składowania materiałów łatwo psujących się itp. W zakresie projektowania funkcji także istnieją określone przepisy, które muszą być przestrzegane. Przepisy te odnoszą się do konkretnej funkcji i określają np. liczbę sanitariatów i wielkość szatni w budynkach użyteczności publicznej, minimalną wielkość pokoi sypialnych, odległości budynków od granicy, itp. Jednakże nie wszystkie wymagania funkcjonalne są skodyfikowane, a dopasowanie funkcjonalne budynku następuje najczęściej w drodze tzw. badań przedprojektowych, w których architekt bardziej lub mniej precyzyjnie odczytuje potrzeby użytkownika budynku. Jeżeli budynek odpowiada wymaganiom funkcjonalnym użytkowników, to mówimy o jego odpowiedności funkcjonalnej. Jeżeli odpowiedność funkcjonalna jest poniżej wymagań określonych przepisami lub użytkownicy sygnalizują niedopasowanie obiektu do potrzeb, to budynek wymaga modernizacji w większym lub mniejszym stopniu albo, jako nie nadający się do użytku, wymaga przebudowy, adaptacji lub nadaje się wyłącznie do wyburzenia. Ten typ analizy może być wykonany w systemie eksperckim, jednakże z udziałem użytkowników. Udział użytkowników jest konieczny zwłaszcza w analizach POE zmierzających do określenia programu funkcjonalnego nowo projektowanego budynku czy też w poszukiwaniach nowego wzoru użytkowego.

Ta jakość najbardziej interesuje architektów i najczęściej podlega badaniom. Prace studenckie, zwłaszcza dyplomowe, prowadzone na Wydziale Architektury Politechniki Śląskiej w Gliwicach coraz częściej poprzedzane są takimi analizami jakościowymi istniejących obiektów architektonicznych. Jedną z prac dyplomowych dotyczących przystosowania istniejącego budynku do potrzeb Sądu Rejonowego w Chorzowie została poprzedzona badaniami potrzeb pracy sądu na przykładzie istniejących Sądów Rejonowych w Chorzowie i Katowicach oraz Sądów Apelacyjnego i Wojewódzkiego w Katowicach². Na podstawie pytań ankietowych i odpowiedzi wybranych grup pra-



cowniczych ustalono, jak pracownicy oceniają jakość miejsca pracy (prywatność, hałas, oświetlenie, mikroklimat, wyposażenie, dolegliwości wywołane warunkami w miejscu pracy), parkingów, orientację w budynku (łatwość odnalezienia drogi do celu), usytuowanie budynku w mieście, jego wizerunek jako instytucji, wyposażenie strefy zewnętrznej budynku. Na tej podstawie oraz analiz organizacji pracy sądu rejonowego zbudowano model funkcjonalny „idealnego budynku sądu” (rys. 2). Model ten zarówno pozwala na doskonalsze projektowanie takich obiektów, jak też na sprawdzanie, w jakim stopniu istniejący budynek odpowiada temu ideałowi oraz czy budynek adaptowany jest w stanie spełnić większość wymagań stawianych takiemu obiektowi. Stopień zgodności budynku z „modelem idealnym” pozwala nam określić jakość funkcjonalną budynku albo jego odpowiedniość funkcjonalną do pełnienia przewidzianej funkcji użytkowej. Wydaje się, że taka ocena może być przydatna w doradztwie i określeniu ceny rynkowej.

Jakość behawioralna

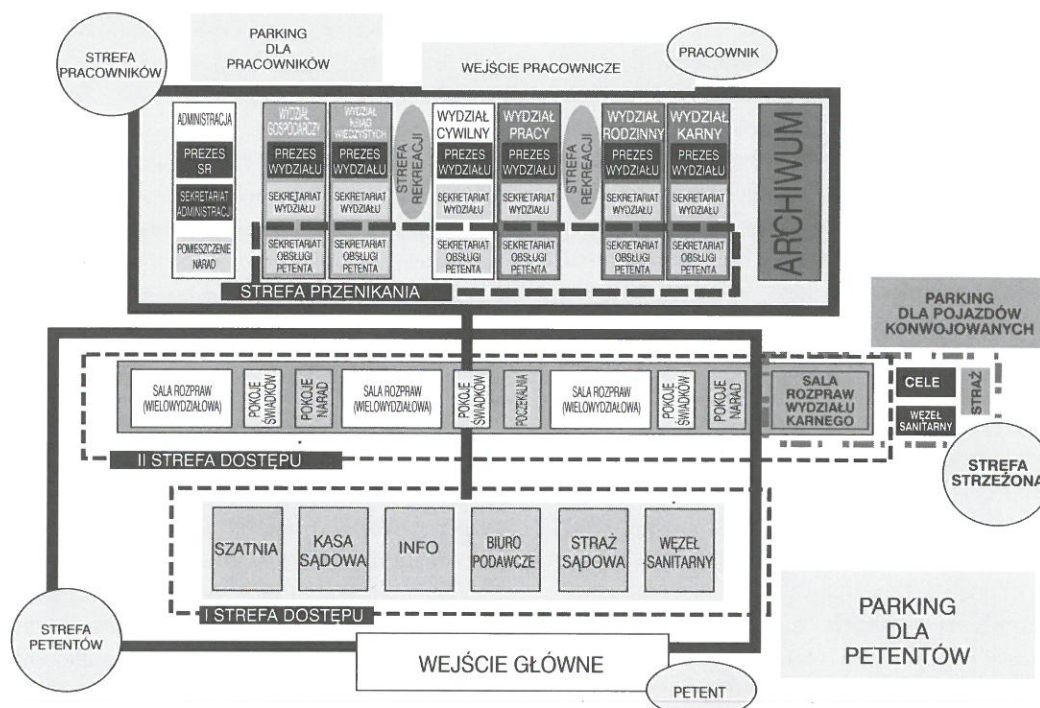
Jakość behawioralna jest najtrudniejsza do określenia, gdyż zawiera najwięcej elementów nielatwo poddających się ocenom obiektywnym. Ocena tej jakości dotyczy między innymi satysfakcji, przyjemności, wygody, komfortu z pobytu w danym obiekcie. W skład tej oceny wchodzi też aspekty estetyczne, które są najslabiej poznane i najbardziej subiektywne. Nieco lepiej zbadane są takie elementy jakości behawioralnej jak: prywatność, terytorialność, odnajdywanie celu, bezpieczeństwa. W wielu budynkach, zwłaszcza użyteczności publicznej, spotykamy się z niedostosowaniem ich do wymagań jakości behawioralnej. Stosunkowo rzadko czujemy się prywatnie w szpitalu, gdzie narażeni jesteśmy na przypadkowe oglądanie przez

osoby postronne, niekiedy w banku czujemy się zagrożeni, gdy osoby postronne mogą obserwować, że odbieramy dużą gotówkę. W pracy mało kiedy czujemy, że posiadamy własne terytorium, które jest ciągle naruszane przez współpracowników. W urzędach miejskich i wojewódzkich, szpitalach często gubimy się w nie kończących się korytarzach i mamy problemy z wyjściem, co w przypadku pożaru czy napadu terrorystycznego może zakończyć się tragicznie. Nie czujemy się bezpiecznie, przechodząc w nocy, a nawet w dzień przez przejścia podziemne pod ulicą czy też wzdłuż parkanu lub kępy drzew, a także wychodząc wieczorem z pracy w pustej dzielnicy przemysłowej. Są to wszystko elementy jakości behawioralnej, które także brane są pod uwagę przy doborze lokalizacji pod inwestycje czy przy decyzji o kupnie lub zbyciu budynku. Również liczba graffiti na ścianach informuje nas, czy dzielnica ma dobrą czy złą reputację w środowisku.

Trudno sobie wyobrazić, aby ten typ analizy mógł być wykonany bez udziału użytkowników, którzy najlepiej potrafią określić, czy obiekt odpowiada ich potrzebom psychicznym.

Praca dyplomowa przedstawiająca projekt nowego budynku Urzędu Miejskiego w Gliwicach została również poprzedzona wykonaniem badań ankietowych istniejącego budynku (przed ostatnią modernizacją), które pozwoliły na ustalenie potrzeb behawioralnych zarówno pracowników, jak i klientów budynku. Te, bardzo często negatywne, oceny mówią o tym, że budynek wymaga daleko idących zabiegów modernizacyjnych, aby zapewnić klientom (i pracownikom) właściwe warunki przebywania. Taka ocena z pewnością może wpłynąć na obniżenie wartości rynkowej sprzedawanego budynku i potencjalny nabywca może w ten sposób zdobyć argumenty w negocjacjach nad ceną nabywanej nieruchomości.

rys. 2





Jakość organizacyjna

Rewolucja informatyczna, jakiej jesteśmy świadkami, zmieniła w sposób radykalny warunki pracy milionów ludzi na całym świecie. Dotyczy to zarówno zmian organizacyjnych w przemyśle, jak i, przede wszystkim, w obiektach biurowych. Ułatwiona komunikacja pomiędzy ludźmi spowodowała, że aktualna jeszcze kilka lat temu tzw. dyscyplina pracy polegająca na zaliczeniu 8 godzin pracy przy biurku została zastąpiona efektywnością wykonania zadań. Coraz częściej taką pracę można wykonywać w domu, u klienta, w samochodzie, pociągu czy samolocie. Coraz częściej także pracujemy grupowo i coraz bardziej kreatywnie. Przykłada się – szczególnie w pracy biurowej – wagę do kontaktów nieformalnych. Coraz częściej szef pracuje na jednej sali ze współpracownikami. Te nowe sposoby pracy wymagają nowego kształtowania przestrzeni sprzyjającej kreatywnej pracy. Projektowanie biur stało się dzisiaj sztuką szczególnie trudną. Każde biuro wymaga dostosowania do systemu organizacyjnego danej firmy. Każde niedostosowanie to strata w wydajności pracy, a to oznacza stratę pieniędzy przez firmę.

Analizy jakości organizacyjnej wymagają zarówno zaangażowania użytkowników (tzw. end-users), jak i konsultacji z kadrą zarządzającą.

Doskonałą ilustracją oceny jakości organizacyjnej budynku jest cytowana wyżej praca dyplomowa dotycząca Sądu Rejonowego w Chorzowie. Rzetelnie przeprowadzone badania potrzeb organizacyjnych użytkownika (jako organizacji lub firmy) pozwalają na ustalenie, czy przewidywany do adaptacji budynek nadaje się na planowaną funkcję (patrz „model idealny”), czy też po adaptacji – nawet najlepiej przeprowadzonej – będzie utrudniał sprawny przebieg działań operacyjnych danej organizacji (firmy).

Jakość finansowa

Jest to w zasadzie nowość na naszym rynku, gdyż obejmuje analizę kosztów utrzymania budynku w trakcie użytkowania. Analiza taka wykonana z określoną starannością i wnikliwością pozwala na wykrycie wielu błędów w koncepcji architektonicznej. Zbyt wysokie koszty ogrzewania, mycia okien i elewacji, utrzymania czystości czy zysków z czynszów sugerują, że projektant nie przemyślał pewnych rozwiązań do końca i naraził właściciela budynku na ponoszenie zbyt wysokich kosztów utrzymania. W krajach zachodnich zarządcy budynków (facility managers) posiadają narzędzie w postaci „benchmarking”, które pozwala porównać koszty utrzymania budynków tego samego typu i ustalić pewien średni standard rynkowy. Budynki o zbyt wysokich kosztach utrzymania muszą być przebudowane lub sprzedane. Budynki dobrze pomyślane nie tylko nie generują kosztów, ale i przynoszą zyski (np. ING Bank w Amsterdamie uważany jest za jeden z najtańszych w utrzymaniu na świecie).

Inwestorzy w krajach zachodnich (a także zachodni inwestorzy na polskim rynku) wymagają od architektów przeprowadzenia tzw. analizy efektywności, przede wszystkim dla budynków biurowych do wynajęcia (landlord efficiency i tenant

efficiency). Budynek uważa się za prawidłowy, jeżeli wskaźnik efektywności dla właściciela budynku wynosi od 75 ÷ 95%. Przy wskaźniku niższym od 75% właściciel decyduje się na wyburzenie, ponieważ nie będzie w stanie osiągnąć zysków gwarantujących mu utrzymanie budynku na właściwym poziomie. Podobnie wynajmujący chce wykorzystywać każdy centymetr wynajmowanej powierzchni i za wszelkie powierzchnie, których nie może użytkować ze względu na ich niedostępność (tzw. czynnik dopasowania, czyli fit factor), będzie się domagał od właściciela zniżki. Problem ten ilustruje następną pracę dyplomową, której celem było opracowanie adaptacji budynku laboratoryjnego na budynek biurowy do wynajęcia oraz opracowanie zasad działań operacyjnych facility managera w budynku, tj. intensyfikacji użytkowania, wzbogacenia oferty usługowej i opracowanie systemu wynajmu umożliwiającego zatrzymanie najbardziej dynamicznie rozwijających się klientów. Prezentowana praca również została poprzedzona analizami i badaniami POE i ukazała, że poprzez umiejętne przeprojektowanie można osiągnąć wyższy stopień efektywności. W projekcie wskaźnik ten – z 68% w stanie istniejącym – został zwiększony do 73% w projektowanym. Mimo zabiegów jednakże nie udało się osiągnąć wymaganych 75%, m.in. z powodu zbyt rozrzutnego podejścia do powierzchni trzonów komunikacyjnych w projekcie pierwotnym oraz z przyjętego systemu konstrukcyjnego i prowadzenia instalacji (zbyt duże przekroje słupów i pionów instalacyjnych). W tym przypadku błędy projektowe zaważyły na wynikach ekonomicznych właściciela budynku.

Standard rynkowy (benchmarking)

Standard rynkowy danego typu budynku obejmuje wszystkie wyżej wymienione jakości. Badania rynkowe wykonywane lokalnie (np. w danej miejscowości czy regionie) pozwalają na ustalenie średniego poziomu jakościowego, na który na danym obszarze występuje największe zapotrzebowanie i zejście poniżej tego poziomu może narazić właściciela budynku na straty związane z brakiem chętnych do wynajmu czy zakupu. Oznacza to, że w niektórych miejscowościach standard lokalny jest wyższy od podstawowego, np. w Warszawie zbudowanie biurowca bez zaplecza gastronomicznego i podziemnych garaży może narazić właściciela na brak najemców, podczas gdy taki biurowiec np. w gminie może mieścić się w tamtejszych standardach i odpowiadać możliwościom finansowym najemców.

Stan utrzymania

Różne warstwy budynku mają odmienne cykle życiowe. Dobrze utrzymany budynek charakteryzuje się tym, że wymiana bądź regeneracja poszczególnych warstw budynku odbywa się przed okresem technicznego i moralnego zużycia. Dobre utrzymanie budynku to gwarancja, że jego wartość rynkowa nie będzie spadać, a przy dobrym zarządzaniu przez facility managera powinna nawet wzrastać dzięki stałemu dopasowaniu standardu do obowiązującego w danej kategorii budynku i na danym terenie. □



ASPEKTY PRZYROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Krzysztof Gradkowski

W pewnych przypadkach dokonywanie zmian i ulepszeń w obiektach budowlanych wchodzących w skład nieruchomości nie stanowi bezwzględnego przyrostu wartości rynkowej nieruchomości. Nie stanowi też zmiany tzw. wartości początkowej, zwłaszcza w rozumieniu znowelizowanego rozporządzenia Ministra Finansów z 9 grudnia 1999 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, która weszła w życie 30 grudnia 1999 r. (Dz.U. nr 100, poz. 1175).

Restauracja, renowacja, remont, konserwacja to pojęcia węższe od restytucji, modernizacji, odbudowy, przebudowy, nadbudowy, w sensie zakresu rzeczowego i kosztów dzieł budowlanych. Niektóre z tych pojęć są dość ściśle określone w Prawie budowlanym, aktach dotyczących zabytków czy w odpowiednim słowniku rzeczoznawców majątkowych.

Wspólną cechą tych pojęć jest jednak działanie polegające na poniesieniu przez inwestora pewnych nakładów, które w rezultacie zwiększą wartość obiektów. Jednak nie w każdej sytuacji nakłady poniesione zyskują wyraz w zwiększeniu wartości początkowej dla użytkownika (władającego). Zmiany we wspomnianym rozporządzeniu w istotny sposób rozstrzygają te wątpliwości i widać wyraźnie, że uwzględniają dotychczasowe orzecznictwo NSA jako praktykę obowiązującą. Orzeczenia te warto przytoczyć jako konkretne przykłady występujące w życiu gospodarczym.

97.07.24 wyrok NSA I SA/Łd/531/96 niepublikowane, w Łodzi. Przewodniczący: Sędzia NSA A. Świderska, Sędziowie: NSA P. Kiss, SW T. Porczyńska (spr.), Protokolant: sekr. sąd. A. Błażyńska.

Efektom wykonanych przez podatnika robót nie było przywrócenie pierwotnego stanu instalacji c.o. w zakresie jej wartości technicznej i użytkowej, a taki efekt jest założony przy wykonywaniu remontu. W efekcie tych robót instalacja została rozbudowana, nastąpiło zwiększenie jej wartości użytkowej, a także wartości majątkowej. Roboty powyższe mają więc charakter robót modernizacyjnych.

97.07.02 wyrok NSA SA/Sz1262/96 niepublikowane w Szczecinie. Przewodniczący: Sędzia NSA Krystyna Zaremba, Sędziowie NSA: Danuta Strzelecka-Kuligowska (spr.), Zygmunt Chorzepa, Protokolant: sekr. sąd. Anna Miedzianowska.

Skarżąca poniosła nakłady na modernizację nawierzchni ulicznej (ulożenie chodnika z elementów betonowych) na

własny koszt, za zgodą właściciela, czyli dokonała inwestycji w obcych środkach trwałych. Wydatków poniesionych z tego tytułu nie można więc zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów w związku z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą. Prawa do zaliczenia ich w ciężar kosztów pośrednio w drodze odpisów amortyzacyjnych skarżąca również nie posiada, gdyż nie była właścicielem ani dzierżawcą ulicy i chodnika, stanowiących drogę publiczną wykorzystywaną przez mieszkańców.

98.05.22 wyrok NSA I SA/Gd 1320/96 niepublikowane, w Gdańsku. Przewodniczący: Sędzia NSA Zdzisław Pietrasik, Sędziowie: SW Alicja Stępień, NSA Małgorzata Tomaszewska (spr.), Protokolant: Ewa Wilczewska.

Zamontowanie w sklepie sufitu podwieszanego wraz z zainstalowanym w nim oświetleniem halogenowym nie stanowi zwykłego remontu tegoż pomieszczenia, a jest ulepszeniem lokalu, gdyż tego rodzaju sufit i oświetlenie niewątpliwie podnoszą stan techniczny i użytkowy sklepu. Zgodnie zatem z powołaną powyżej regulacją skarżący powinni byli podwyższyć wartość posiadanego lokalu użytkowego o sporne wydatki i od tej wartości dokonywać odpisów amortyzacyjnych. Nie mieli natomiast prawa kwotą tych wydatków obciążyć bezpośrednio kosztów uzyskania przychodów.

98.01.14 wyrok NSA/Sz 119/97 niepublikowane (z uzasadnieniem), w Szczecinie. Przewodniczący: Sędzia NSA Kazimiera Sobocińska, Sędziowie NSA: Krystyna Zaremba (spr.), Stefan Kłosowski, Protokolant: sekr. sąd. Gabriela Porzezińska.

Wszystkie działania przywracające pierwotny stan techniczny i użytkowy środka trwałego wraz z wymianą zużytych składników technicznych można uznać za remont. Natomiast przez ulepszenie należy rozumieć unowocześnienie środka trwałego, które podnosi jego wartość techniczną, użytkową, jak i przystosowanie składnika majątkowego do wykorzystania go w innym celu niż pierwotne jego przeznaczenie albo nadanie temu składnikowi nowych cech użytkowych.

W świetle tych kryteriów, pomalowanie pomieszczeń, naprawa instalacji, wymiana zużytych elementów lokalu np. okien, drzwi, to niewątpliwie nakłady, które nie zwiększają wartości użytkowej wynajmowanego pomieszczenia i nie zmieniają jego charakteru. Wydatki z tego tytułu należy za-



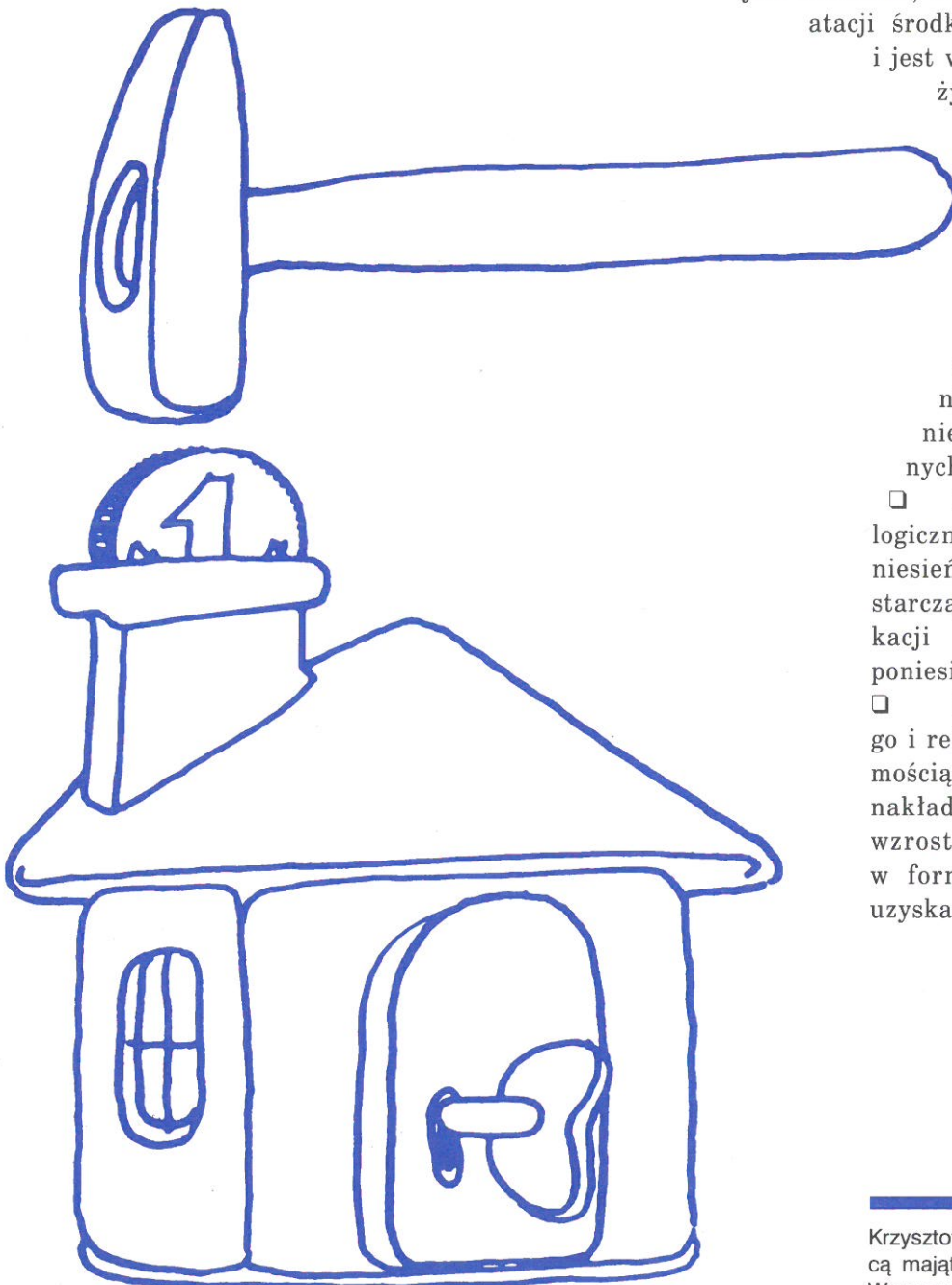
tem potraktować jako wydatki na remont, które w całości stanowią koszt uzyskania przychodów w dacie ich poniesienia.

97.08.08. wyrok NSA SA/Gd 159/96 niepublikowane, w Gdańsku. Przewodniczący: Z. Pietrasik, Sędziowie: A. Korzeniowski, W. Zientara (spraw.), Protokolant: M. Jakubowska.

Podatkowe konsekwencje przypisania konkretnym pracom przymiotu remontu, modernizacji lub ulepszenia są złożone. W istocie bowiem dla podatnika najbardziej korzystnym rozwiązaniem jest wykazanie remontu środka trwałego, daje to mu bowiem możliwość zaliczenia całego wydatku do kosztów uzyskania przychodów w danym roku podatkowym. Istotą remontu jest przywrócenie pierwotnego stanu środka, przy czym w pojęciu tym nie mieści się zwykła bieżąca konserwacja. Drugą istotną cechą remontu, jaką należy wyczytać z przepisów podatkowych, jest założenie, iż następuje on w toku eksploatacji środka trwałego przez podatnika i jest wynikiem tej eksploatacji (zużycia).

Z przytoczonych orzeczeń oraz uwag zawartych we wstępie wynikają wnioski natury ogólnej:

- Przyrost wartości rynkowej w wyniku poniesionych nakładów i dodana do nieruchomości występuje jedynie w wartościach bezwzględnych.
- Kryteria techniczno-technologiczne sposobu „dodania” do naliczeń nieruchomości nie są wystarczające do określenia i kwalifikacji efektywności rynkowej poniesionych nakładów.
- Pozycja prawna inwestującego i relacja dysponowania nieruchomością indukuje także formę zwrotu nakładów, tj. bezpośrednią, jako wzrost wartości rynkowej bądź w formie amortyzacji lub kosztu uzyskania przychodu.



Krzysztof Gradkowski jest dr inż. rzeczoznawcą majątkowym i pracownikiem Politechniki Warszawskiej.



WYCENA MIENIA ZABUŻAŃSKIEGO

Jolanta Smolińska

Wstęp

Mienie zabużańskie – mienie pozostawione, w związku z wojną rozpoczętą w 1939 roku, na terenach wschodnich Państwa Polskiego nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa (art. 212 [1]).

Konieczność wyceny tego mienia – majątku pozostawionego, przez współczesnych rzeczoznawców pojawiła się wraz z możliwością uzyskania rekompensaty za to mienie przez osoby uprawnione. Pozostawione mienie rzeczoznawca wycenia tylko na podstawie dokumentów i opisów przedstawionych przez zleceniodawcę, bez możliwości oględzin w terenie. Stwarza to szereg problemów, zwłaszcza że przedstawiane materiały są często bardzo skromne, bez jakichkolwiek zdjęć pozostawionych obiektów.

Mienie zabużańskie – mienie nietypowe

Nieruchomości – budynki mieszkalne i zabudowania gospodarcze budowane przed 1939 r. odpowiadały innym standardom projektowym, użytkowym, wykonawczym (konstrukcja, materiały budowlane) niż obecnie budowane. Na ówczesne czasy były to obiekty nowoczesne zarówno pod względem architektury, jak i rozwiązań funkcjonalnych.

Można dokładnie zapoznać się z charakterem i wyglądem tych budowli dzięki pracom [5;6;7] oraz oryginalnym zdjęciom z archiwów rodzinnych dostarczanych przez zleceniodawców do wykonania operatu.

Takich obiektów dzisiaj się nie buduje, a znajdujące się na rynku zabudowania przedwojenne są obecnie zabytkami, w większości w bardzo złym stanie technicznym, zwłaszcza stare zabudowania gospodarcze i budynki drewniane.

Nie można zatem dokonać bezpośredniego porównania tych nieruchomości do obecnie istniejących z uwagi na nietypowy charakter i zbyt dużą liczbę cech różniących.

Określenie wartości mienia zabużańskiego

Zgodnie z ustawą o g.n.[1] wartość rynkowa nieruchomości pozostawionych na wschodzie powinna być określona wg stanu na dzień pozostawienia, a ceny aktualne na dzień wyceny. Dzień pozostawienia był różny, poczynając od pierwszych dni września 1939 r. do końca lat 40., zależnie od miejsca i rozwoju wydarzeń historycznych. W tamtym czasie były to zabudowania w dużej mierze nowe, często budowane tuż przed wybuchem wojny lub kilkunastoletnie, czasami

starsze. Główny rozwój budownictwa na tych terenach rozpoczął się po odzyskaniu niepodległości i trwał do wybuchu wojny 1939 r.

Znalezienie obecnie na rynku podobnych budowli co do wyglądu (architektura, konstrukcja), a przede wszystkim stanu technicznego odpowiadającego pozostawionym nieruchomościom jest często wręcz niemożliwe. Obiekty budowlane znajdujące się obecnie w Polsce, „rówieśnicy” mienia zabużańskiego, to stare, rozpadające się rudery (szczególnie budynki drewniane), które na rynku osiągają minimalne ceny.

Wobec powyższego jako podstawowa zasada wyceny mienia zabużańskiego występuje: 1) określenie wartości gruntów budowlanych i rolnych podejściem porównawczym (do gruntów położonych obecnie w Polsce w miejscowościach o podobnej liczbie ludności i infrastrukturze) – w wyniku otrzymujemy wartość rynkową gruntu; 2) określenie wartości budynków i budowli jako części składowych gruntu podejściem kosztowym – w wyniku otrzymujemy wartość odtworzeniową pomniejszoną o stopień zużycia (głównie technicznego) na dzień utraty mienia.

Sumując wyniki takich obliczeń, otrzymujemy wartość odtworzeniową nieruchomości, co jest zgodne z [2].

Wykorzystanie wartości mienia zabużańskiego

W świetle przepisów obowiązujących na dzień dzisiejszy, wartość mienia zabużańskiego oszacowana przez rzeczoznawcę jest m.in. podstawą wydania przez Starostwa Powiatowe osobom uprawnionym zaświadczenia określającego wartość pozostawionych nieruchomości.

W dalszej kolejności świadectwo takie jest „środkiem płatniczym” dla osób uprawnionych na pokrycie opłat za użytkowanie wieczyste lub ceny sprzedaży działki budowlanej oraz ceny sprzedaży położonych na niej budynków lub lokali stanowiących własność Skarbu Państwa.

Z kolei opłaty za u.w. oraz ceny nieruchomości j.w. są ustalane przez Skarb Państwa na podstawie wartości oszacowanej przez rzeczoznawców przy zastosowaniu innych podejść, oczywiście głównie podejścia porównawczego.

W tym momencie dochodzi do paradoksalnych „zderzeń” dwóch zupełnie różnych wartości. Z praktyki wiem, iż wartość odtworzeniowa jest z reguły dużo wyższa niż wartość rynkowa danej nieruchomości. Szczególnie rozbieżność ta występuje w małych miejscowościach i na terenach wiejskich, gdzie nieruchomości na rynku są tanie. Ich wartość odtworzeniowa może dwu-, trzykrotnie przewyższyć wartość rynkową.



Wobec powyższego przystępując do przetargu na nieruchomość Skarbu Państwa osoba uprawniona, mająca wartość mienia określoną jako wartość odtworzeniową, może teoretycznie nabyć dwu-, trzykrotnie większą nieruchomość niż utraciła, jeśli nieruchomość do przetargu została oszacowana podejściem porównawczym i jest podana tylko jej wartość rynkowa.

Wnioski

Z mojej praktyki wyceny mienia zabużańskiego wynika, iż wartości określone w podejściu kosztowym osiągają czasami ogromne kwoty, zwłaszcza przy rozległych majątkach ziemskich, gdzie były bardzo duże zabudowania gospodarcze i dwory (lub pałace).

Chcę w tym miejscu wysunąć propozycję, aby przeznaczone do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, które mogą nabywać osoby uprawnione za równowartość mienia zabużańskiego, były obowiązkowo wyceniane dwoma podejściami.

Jako podstawowe, oczywiście, podejście porównawcze, jako drugie – podejście kosztowe.

Uważam, że w przypadku osób uprawnionych, które mają oszacowane mienie jako wartość odtworzeniową, mają większą siłę nabywczą. Takie postępowanie doprowadzi do znacznych strat Skarbu Państwa. Powinna być porównywana wartość odtworzeniowa mienia pozostawionego z wartością odtworzeniową mienia kupowanego od Skarbu Państwa.

Nie można porównywać wartości nieruchomości uzyskanych z obliczeń różnymi podejściami.

Problem ten i jego rozwiązanie pozostawiam do dyskusji kolegom rzeczoznawcom. □

Przypisy:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Dz. U. nr 115 poz. 741.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 roku w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości tych nieruchomości. Dz. U. nr 9/98 poz. 32.
3. 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 98/98 poz. 612.
4. Wycena nieruchomości nietypowych – przykłady wycen nieruchomości pozostawionych za granicą, wyd. Wacetob maj 1998 r.
5. Roman Aftanazy, *Dzieje rezydencji na dawnych Kresach Rzeczypospolitej*, wyd. Ossolineum, tomy 1÷7.
6. Jacek Kolbuszewski, *Kresy*, Wyd. Dolnośląskie, Wrocław 1996 r.
7. „Polesie”, wyd. Instytut Sztuki, PAN 1997 r.
8. Wydawnictwa Towarzystwa Miłośników Lwowa i Kresów, Wrocław.





O USTALANIU WARTOŚCI GRUNTU DLA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NA TERENIE MIASTA WARSZAWY

Halina Pikierska-Grad, Aleksander Fiutowski

Rzeczoznawcy majątkowi na terenie Warszawy niejednokrotnie mają za zadanie określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. W lipcu dwa zespoły rzeczoznawców podjęły się oszacowania wartości gruntów na terenie Mokotowa również dla takiego celu.

Na rynku lokalnym obejmującym obszar dzielnicy Mokotów w ciągu ostatnich dwóch lat przedmiotem obrotu wolnorynkowego było kilkadziesiąt nieruchomości gruntowych. Transakcje dotyczyły przede wszystkim zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu. Sporadycznie przedmiotem obrotu było prawo własności gruntu. Niewielka liczba transakcji zbycia prawa własności gruntów wynika głównie z faktu, iż teren dzielnicy Mokotów został objęty działaniem Dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. nr 50 z 1945 r. poz. 279). Stosunkowo niewielka liczba wszystkich transakcji wolnorynkowych na Mokotowie jest spowodowana małą ilością terenów inwestycyjnych w tym rejonie Warszawy. Częściej zawierane transakcje dotyczą ustanowienia przez Skarb Państwa i gminę Warszawa-Centrum prawa użytkowania wieczystego gruntów.

Najliczniejszym segmentem obrotu prawami rzeczowymi gruntów mokotowskich jest wtórne zbycie prawa użytkowania wieczystego. Brak na terenie Mokotowa znaczącej liczby transakcji dotyczących sprzedaży własności gruntów nie pozwolił na zanalizowanie relacji cen zbycia własności gruntów w stosunku do cen sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów. W celu określenia zależności między cenami nabywania własności i użytkowania wieczystego gruntów przebadano też transakcje w gminach warszawskich innych niż gmina Centrum.

Poza granicami starej Warszawy (dekretowymi) notowane są umowy dotyczące zarówno zbycia prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego gruntu, których liczba pozwala dokonywać stosownych porównań.

Wynikają z tych faktów oczywiste trudności w określeniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności, które przysługuje Skarbowi Państwa lub gminie, o której to wartości mówi § 22 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r.

Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowych, gdzie celem była aktualizacja opłat z tytułu wieczystego użytkowania, wykonanych na terenie Mokotowa w lipcu i sierp-

niu 1999 r. przez dwie grupy rzeczoznawców majątkowych, zaistniała konieczność skorzystania z przepisu zawartego w § 22 ust. 3 Rozporządzenia RM z 7 lipca 1998 r. Wartość nieruchomości gruntowych określona została na podstawie cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, **z uwzględnieniem zasad określających wzajemne relacje pomiędzy tymi prawami (tzn. pomiędzy prawem własności a prawem użytkowania wieczystego gruntu).**

Na podstawie analizy cen transakcyjnych ustalono relację pomiędzy wartością prawa użytkowania wieczystego a wartością prawa własności gruntu. W stosunku do prawa własności, prawo użytkowania wieczystego jest prawem ograniczonym w czasie i obciążonym obowiązkiem wnoszenia opłat rocznych na rzecz właściciela, należało się więc spodziewać widocznej różnicy w cenach transakcyjnych dotyczących obrotu oboma tymi prawami dotyczącymi podobnych gruntów.

Ażeby ustalić relację, o której mowa wyżej, zestawiono kilkanaście par transakcji z terenu lewobrzeżnej Warszawy, dotyczących zbycia prawa własności i prawa użytkowania wieczystego gruntów o takich samych parametrach kreujących ceny. Nieruchomości zestawione w parach miały podobną atrakcyjność lokalizacyjną, takie same przeznaczenie w planie, podobną wielkość i wyposażenie w infrastrukturę. Ceny transakcyjne zostały sprowadzone do jednego poziomu z uwagi na upływ czasu. Nie miał wpływu na ustaloną relację okres nie wykorzystany wieczystego użytkowania, bardzo zbliżony we wszystkich wypadkach.

Średnia arytmetyczna z obliczonych ilorazów ceny prawa użytkowania wieczystego do ceny prawa własności wyniosła 1,01. Dla potrzeb wyceny przyjęto relację pomiędzy ceną prawa użytkowania wieczystego gruntu a ceną prawa własności równą 1,0, przyjmując jednocześnie dopuszczalność zamiennego wykorzystywania cen obrotu własnością i wtórnym zbywaniem prawa użytkowania wieczystego. Wartość szacowanych nieruchomości gruntowych określono zatem przede wszystkim w oparciu o ceny transakcyjne występujące na rynku mokotowskim we wtórnym obrocie prawem użytkowania wieczystego gruntu, występujące dość licznie na tym obszarze.

Zachęcamy innych rzeczoznawców majątkowych do przeprowadzania podobnych analiz na terenie Warszawy i publikowania swoich spostrzeżeń dotyczących relacji pomiędzy wartością prawa własności i wartością prawa użytkowania wieczystego gruntów. □



RYNEK NIERUCHOMOŚCI W UJĘCIU PRZESTRZENNYM

Anna Pawlikowska-Piechotka

Trzy najważniejsze czynniki cenotwórcze w nieruchomościach to lokalizacja, lokalizacja, lokalizacja ...

(Richard Stephn, Warszawa, 1992)¹

Lokalizacja nieruchomości (cechy przestrzeni), rozumiane nie tylko jako stan obecny terenu, na jakim się znajduje, ale także przewidywane kierunki zmian w przyszłości (w skali przestrzennej: regionu, gminy i miasta) – zdecydowanie warunkują wartość nieruchomości.

Należy podkreślić, że w warunkach gospodarki rynkowej wartość gruntów nie jest jednakowa nawet w warunkach stosunkowo ograniczonego obszaru (np. miasta lub gminy w jej granicach administracyjnych). Wartość rynkowa nieruchomości jest bowiem uzależniona od stopy zwrotu zaangażowanego kapitału, a te są przestrzennie zmienne.²

O wadze atrybutu lokalizacji może świadczyć powszechny sposób podejścia potencjalnych inwestorów do nabywania nieruchomości: przede wszystkim są zainteresowani lokatą kapitałów na jakimś starannie wyselekcjonowanym lokalnym rynku (z myślą o danym rodzaju nieruchomości), natomiast do rzadkości należą decyzje nabycia konkretnej nieruchomości przy pomijaniu jej uwarunkowań lokalizacyjnych. Jest to tendencja oczywista i z punktu widzenia prawidłowej gry rynkowej zrozumiała, bowiem region o dużym potencjale rozwoju gwarantuje rosnącą wartość rynkową nieruchomości tam położonych, natomiast nawet najbardziej atrakcyjna nieruchomość (obiekt) źle zlokalizowana przestrzennie – ma wartość mierną.

Naturalnym dążeniem właściciela jest chęć zagospodarowania nieruchomości najefektywniejszego w danej strukturze przestrzennej, tak jak tylko pozwalają na to różnorodne uwarunkowania (np. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Jest to sposób zachowań właścicieli nieruchomości określany w literaturze anglojęzycznej: „highest and best use”, wyrażający się dążeniem do takiej funkcji użytkowej nieruchomości, która pozwoli na czerpanie najwyższych korzyści. W ujęciu ekonomii przestrzennej uważa się, że takie tendencje są korzystne, ponieważ pozwalają tworzyć optymalną strukturę przestrzenną. Stwierdzono bowiem, iż nieprawidłowe wykorzystanie przestrzeni miasta, błędy inwestycyjne, mogą spowodować nieodwracalne straty w środowisku i stać się znaczącym prognozą rozwojową w przyszłości.

Ten sam skutek może powodować zbyt sztywny i daleko sięgający interwencjonizm państwa kontrolującego zachowania rynku nieruchomości.³ Należy dodać, że dla wie-

lu teoretyków gospodarki przestrzennej jest to pogląd dyskusyjny.⁴

W ten sposób, przy uwzględnieniu wysokości popytu na danym obszarze, powstaje krzywa cenowo-czynszowa gruntów i powierzchni zabudowanej. Jest to znany z literatury przedmiotu graficzny sposób opisanie relacji wartości nieruchomości do lokalizacji (kontekstu przestrzennego). Umiejętne interpretowanie krzywej cenowo-czynszowej może być cenną wskazówką nie tylko dla właścicieli nieruchomości, ale i dla autorów planów zagospodarowania przestrzennego (samorządów terytorialnych), ponieważ informuje o potencjalnie najkorzystniejszym, najefektywniejszym wykorzystaniu danego obszaru. Uważa się, że owa krzywa, tak zwana w literaturze anglojęzycznej „land price gradient”, jest syntetycznym, choć uproszczonym opisem teorii lokalizacji, ilustrującym podstawowe prawidłowości i wyjaśniającym zachowania uczestników rynku dążących do najefektywniejszego wykorzystania przestrzeni i najekonomiczniejszego wykorzystania obiektów w niej umiejscowionych. Dotyczy to nie tylko inwestorów, ale i władz miejscowych, modyfikujących zachowania rynku nieruchomości regulacjami wynikającymi z decyzji planów oraz uchwalanych obciążeń (np. czynszów, podatków, opłat adiacenckich).

Mechanizmy ilustrowane przez „Krzywą wartości gruntów” mają związek z zależnością między intensywnością użytkowania terenów a zdolnością do płacenia obciążeń wynikających z czynszów dzierżawnych lub opłat za użytkowanie wieczyste, zależnych z kolei od przeznaczenia terenów.

Występujący popyt w dążeniu do nabywania nieruchomości najbardziej atrakcyjnych na rynku, powoduje wzrost wartości gruntów położonych w centralnych dzielnicach miasta. Krzywa ilustruje tę bezpośrednią zależność między wartością rynkową terenu a jego położeniem w strukturze przestrzennej.

Prawidłowość ta odnosi się w szczególności do terenów zurbanizowanych, z uwagi na wielofunkcyjną strukturę miast i charakter zjawisk obserwowanych w tym układzie. Należy zastrzec, że z uwagi na szczególnie charakter zjawiska, jakim jest miasto (procesy zachodzące w jego organizmie, bogactwo struktury) – konieczne są pewne uproszczenia i selekcyjny wybór elementów do analiz.



W myśl tej zasady (zakładając pewne uproszczenia), w pobliżu centrum miast dominują na ogół funkcje handlowo-usługowe, nieco od centrum oddalone są tereny wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, w znacznej odległości od centrum, na obszarach ekstensywnie zagospodarowanych znajdują się osiedla zabudowy jednorodzinnej, wreszcie na peryferiach obszarów zurbanizowanych znajdują się parki przemysłowe (zlokalizowane przy ciągach komunikacyjnych).

W latach ostatnich obserwuje się w Polsce nowy element efektywnego zagospodarowania terenów podmiejskich, jakimi są centra handlowo-usługowe lokalizowane na peryferiach przy ruchliwych trasach komunikacyjnych (np. Plac Szwedzki w Jankach pod Warszawą).

Od schematu wyróżnia się pewne wyjątki. Przykładowo, nieco inaczej niż na terenach miejskich przedstawia się rozkład wartości nieruchomości na obszarach stykowych terenów zurbanizowanych i niezurbanizowanych (przykład opisany w literaturze przedmiotu za pomocą modelu Sinclaira⁵).

Wielorakie i skomplikowane uwarunkowania na terenach podmiejskich wynikają bowiem, z jednej strony, z potencjałów, jakimi są możliwości wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej; z drugiej strony z ograniczeń będących konsekwencją konieczności uwzględniania wymogów ochrony środowiska. Występujące ograniczenia (z powodu kontrolowanego rozwoju obszaru zabudowanego) powodują zaistnienie pewnych barier, które blokują potencjały rozwojowe, a więc zmniejszają spodziewane równomierne przyrosty rynkowej wartości nieruchomości.

W ujęciu szerszym, zasadę modelu Sinclaira można stosować w praktyce (z pewnymi korektami) do tych wszystkich sytuacji, kiedy mamy do czynienia z kontrolą (istotnymi ograniczeniami) rozwoju obszaru zurbanizowanego.

Nowe ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i gospodarce nieruchomościami podkreślają rolę rachunku ekonomicznego w planowaniu przestrzennym. Pojawienie się renty gruntowej (renty lokalizacyjnej, renty planistycznej) powoduje konieczność traktowania przestrzeni w ujęciu jej wartości ekonomicznej (w literaturze anglojęzycznej nazwanej „spatial economy”). Struktura przestrzenna w ujęciu ekonomicznym jest stymulowana nie tylko przez wolny rynek nieruchomości, ale i przez decyzje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które narzucają określone funkcje terenów. Na wartość rynkową nieruchomości wpływa bowiem konkurencja siły nabywczej, (popyt) oraz zmiany w planach przestrzennych, zmieniające uwarunkowania lokalizacyjne i użytkowe nieruchomości (renta planistyczna).

Wspomniana renta planistyczna, wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z intencją ustawodawców ma się stać świadomie używanym narzędziem władzy wpływającym na zachowania rynku nieruchomości na danym terenie (zrównoważe-

niem skutków ma być obciążenie na rzecz władz terytorialnych przy zwiększeniu wartości lub zadośćuczynienie wypłacane właścicielom z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości).⁶

Kierunki zmian intensywności i sposobu wykorzystywania gruntu wpłyną więc automatycznie na wartość rynkową nieruchomości. Ponieważ grunt jest przekazywany (w warunkach konkurencji na wolnym rynku) temu, kto dysponuje największą siłą nabywczą, tzw. renta podażowa wywiera naciski na kierunki liberalnej strategii zagospodarowania przestrzennego.

Obserwacja i analiza właściwości tych relacji pozwalają na przewidywania kierunków i dynamiki rozwoju danego obszaru w przyszłości (prognoz zarówno krótko- jak i długoterminowych).

W literaturze przedmiotu jest często podkreślane, że o potencjale rozwojowym obszaru w skali danego regionu stanowią jego zasoby (naturalne, infrastrukturalne, społeczne, kulturowe) i ich współzależności; natomiast na decyzje inwestorskie w skali gminy i miasta wpływają przede wszystkim funkcje obszarów, ich obecne i przewidywane szczegółowe zagospodarowanie przestrzenne.⁷ Wynika to ze ścisłego związku między wartością rynkową nieruchomości a funkcją danego obszaru i możliwością użytkowania nieruchomości (mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowo-przemysłowe, rolne i leśne) oraz stanem zagospodarowania.

Inwestorzy są świadomi, że obserwacja stanu obecnego i przewidywanie zmian zagospodarowania przestrzennego danego obszaru są niezbędne dla przewidywań zachowań (efektów ekonomicznych) lokalnego rynku nieruchomości, jego dynamiki i wysokości cen transakcyjnych w przyszłości.⁸

Wartość nieruchomości jest więc pochodną jej lokalizacji i tego wszystkiego, co ona niesie dla potencjalnego inwestora. Ten atrybut nieruchomości jest ściśle związany z uwarunkowaniami ekonomiczno-przestrzennymi.

Jest to atrybut nie tylko najważniejszy, ale również najtrudniejszy do obiektywnego rozeznania. O ile cechy fizyczne i prawne wynikają z oczywistych faktów, dokumentów i opisu stanu istniejącego – to walory lokalizacyjne, a szczególnie przewidywania na temat możliwych, potencjalnych kierunków rozwoju obszaru w przyszłości, są znacznie trudniejsze do rzetelnego, jednoznacznego określenia.⁹ Niewątpliwie jednak zarówno umiejętność przewidywania gwałtownego rozwoju danego obszaru, jak i identyfikacji obszarów zagrożonych spadkiem aktywności gospodarczej jest podstawą podejmowania trafnych decyzji inwestycyjnych.

Walory lokalizacji są sumą pewnej liczby zewnętrznych czynników społecznych, ekonomicznych, instytucjonalnych, prawnych i fizycznych rzutujących na atrakcyjność nieruchomości, wpływających na jej wartość, dochodowość i użyteczność. W literaturze przedmiotu przypisuje się szczególną rolę rynku nieruchomości dla kształtowania



ekonomicznie zrównoważonej struktury przestrzennej, podkreśla się ścisły związek między dynamiką rynku nieruchomości a procesami zagospodarowania przestrzeni.

Dlatego umiejętność syntetycznego „widzenia” obiektu nieruchomości w kontekście przestrzennym jest tak istotna dla prawidłowych decyzji: planistycznych w gospodarce przestrzennej i inwestycyjnych w gospodarowaniu nieruchomościami.

Dla rad gmin uchwalających miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pomocna jest więc wiedza o roli nieruchomości w rozwoju gminy, miasta i regionu – ponieważ ułatwia prawidłowe decyzje ekonomiczno-przestrzenne o skutkach krótko- i długoterminowych.

Proces zagospodarowania przestrzennego wymaga bowiem podejmowania szeregu racjonalnych decyzji wpływających na kształt użytkowania obszarów. Jednym z najważniejszych elementów w tym procesie decyzyjnym jest wartość gruntów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy.

Rynek nieruchomości będzie bowiem wrażliwy na wszystkie decyzje wynikające z treści planów: na zmianę funkcji obszarów, na zmiany struktury obszarów zurbanizowanych, na realizację infrastruktury technicznej i społecznej, na stopień ekonomicznego wykorzystania gruntu i przestrzeni.

Większość skutecznie działających na rynku nieruchomości jego uczestników przykłada ogromną uwagę do rzetelnych studiów miejscowych planów zagospodarowania, studiów uwarunkowań rozwoju danego obszaru, analizy kierunków procesów rozwojowych obecnie i w przeszłości, dla wysunięcia wniosków co do prawdopodobnej sytuacji w przyszłości. Wiedza ta (obok uwzględnienia czynników prawnych i fizycznych nieruchomości) pozwala na podejmowanie optymalnych decyzji inwestycyjnych.

Tą skomplikowaną, interdyscyplinarną problematyką zajmuje się dziedzina nauki zwana w literaturze anglojęzycznej „regional economics”, „urban land economics” lub „real estate spatial economics”¹⁰. Te dziedziny zajmują się ocenianiem ekonomicznych tendencji rozwojowych danego miasta (regionu) w ujęciu przestrzennym. Jest to ważne w ujęciu szczegółowym, bowiem może się okazać, że podczas gdy ogólny rozwój regionu jest pozytywny, pewna jego część jest lub będzie dotknięta regresją (w konsekwencji lokalny rynek nieruchomości nie będzie atrakcyjny dla poszczególnych inwestorów). Może również zaistnieć, choć zdecydowanie mniej prawdopodobnie, sytuacja przeciwna.

Będzie to mieć miejsce, gdy w regionie generalnie uznanym za mało rozwojowy znajduje się miejscowość (lub grupa miejscowości) uważana z pewnych, szczególnych względów za pożądany teren inwestycji.

Oczywiście, wpływa to natychmiast na zachowania lokalnego rynku nieruchomości oraz na kształtowanie się wartości występujących na nim nieruchomości.

A więc czynniki lokalizacyjne (przestrzenne) stanowią o wartości nieruchomości w dwóch płaszczyznach: skali regionalnej i skali miejskiej, ponieważ zarówno rozwój regionalny, jak i lokalny determinują (lecz w niejednakowym stopniu) prawdopodobne relacje popytu i podaży na danym lokalnym rynku nieruchomości.

Gospodarowanie przestrzenią opiera się na zasadzie maksymalizacji efektów przy danych zasobach przestrzeni i minimalizacji nakładów w celu osiągnięcia pożądanych zysków (nie tylko finansowych!).

Wartość nieruchomości występuje zawsze w kontekście szczegółowo zdefiniowanego miejsca w określonym czasie, bowiem każda przestrzeń (zabudowana i otwarta) ulega procesowi ciągłych przemian (stan aktualny jest wyłącznie przejściowym między kolejnymi etapami rozwoju), uzależnionych od różnorodnych czynników, działających w danym przedziale czasu. Zmianom ulegają elementy składowe struktury przestrzennej, relacje wewnętrzne i powiązania zewnętrzne – wpływając bezpośrednio i pośrednio na rynek nieruchomości. □

Przypisy:

1. Por. Richard Stephan: *Wycena Nieruchomości – skrypt wykładów PSI*, Warszawa 1992 r.
2. Por. Andrzej Hopfer i in.: *Zasady gospodarki przestrzennej i szacowanie nieruchomości*, Zielona Góra 1995 (str. 9),
3. Por. *Materiały AFTRP (Paris)*, notatki autorki z wywiadu przeprowadzonego z Anne Bain (Dyrekcja Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne) z dnia 2÷4 września 1998 r.
4. Por. *Materiały konferencyjne Kongresu Architektury Polskiej, Gdańsk 1998 (SARP)*, a w szczególności wypowiedzi: Piotra Mynca (Spójna przestrzeń, wspólna przestrzeń, polityka przestrzenna samorządów lokalnych), Krzysztofa Chwalibry (Spójna przestrzeń), Haliny Skibniewskiej (Tożsamość miasta), Andrzeja Baranowskiego (Architektura wobec zrównoważonego rozwoju),
5. Por. Andrzej Hopfer i in.: *Zasady gospodarki przestrzennej i szacowanie nieruchomości*, Zielona Góra 1995 r. (str. 28),
6. Por. B. Bodzionny i in.: *Zagospodarowanie przestrzenne-komentarz do ustawy*, Warszawa 1995 (str. 41÷45),
7. Por. Andrzej Hopfer i in.: *Zasady gospodarki przestrzennej i szacowania nieruchomości*, Zielona Góra 1995 r.
8. Por. Władysław Jan Brzeski: *Vademecum pośrednika nieruchomości*, Kraków 1996 r.
9. Por. Władysław Jan Brzeski: *Vademecum pośrednika nieruchomości*, Kraków 1996 r.
10. Por. *University of West of England – Bristol, Faculty of Built Environment Bulletin*, Bristol 1997 r.

Anna Pawlikowska jest inżynierem architektem, pracownikiem Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie.



NOWE STANDARDY EUROPEJSKIE A PROBLEMY INTEGRACJI

Stanisława Kalus

Niniejszy artykuł stanowi pierwszą informację o celach i zakresie regulacji nowych standardów europejskich EVS 2000. W następnych numerach postaram się przedstawić poszczególne regulacje tych standardów, zwłaszcza z punktu widzenia skutków ich zastosowania na gruncie polskim.

Standardy europejskie, jakie wydała organizacja TEGoVOFA pod nazwą „Błękitny Przewodnik” były dobrze znane polskim rzeczoznawcom majątkowym. Dzięki bowiem staraniom Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, wówczas, gdy nie było jeszcze uchwalonych standardów polskich, organizacja ta udzieliła zgody na ich opublikowanie w Polsce. Miało to bardzo duże znaczenie dla rozwijającego się ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych w naszym kraju. „Guide Bleu” stanowił wówczas pewien wzór uregulowania wykonywania zawodu i był podstawą sformułowania polskich standardów, chociaż te ostatnie były i są regulacją ściśle oryginalną co do treści, choć w swej strukturze podobną do standardów TEGoVOFA (która zmieniła nazwę na TEGoVA).

Rozwój obu tych grup standardów przebiegał w różny sposób, choć dzięki uczestnictwu PFSRM w tej organizacji występuje też wzajemne ich przenikanie. Standardy polskie ulegają bowiem modyfikacjom w miarę zmieniania standardów europejskich, ale też TEGoVA wprowadza nowe oraz zmienia swoje już funkcjonujące i projektowane standardy, wykorzystując oryginalne polskie standardy oraz włączając przedstawicieli Polski do prac przygotowawczych do wprowadzenia nowych standardów pod nazwą „EVS 2000”.

TEGoVA wyznacza nowym standardom następujące cele:

- ▶ pomaganie rzeczoznawcom majątkowym w sporządzaniu zrozumiałych operatów szacunkowych poprzez dostarczanie jasnych wskazówek i zaleceń,
- ▶ promowanie konsekwentnego stosowania zamieszczonych w standardach definicji wartości rynkowej oraz podejść do wyceny,
- ▶ upowszechnianie zaleceń standardów co do kwalifikacji i najlepszej praktyki rzeczoznawców majątkowych, jako podstawowego wymogu stawianego przez zamawiających wyceny,
- ▶ przedstawianie precyzyjnych podstaw dokonywania analizy ekonomicznej efektywnego wykorzystania ograniczonych zasobów ziemi i budynków,
- ▶ wypracowanie wśród rzeczoznawców majątkowych postawy pozwalającej na uwzględnienie potrzeb klienta oraz potrzeb rzetelnej wyceny,

- ▶ podniesienie świadomości rangi oraz roli rzeczoznawcy majątkowego,
- ▶ opracowanie procedur prowadzących do precyzyjnego określania wartości, zgodnego z prawodawstwem narodowym i ponadnarodowym oraz ze standardami wyceny i rachunkowości,
- ▶ opracowanie procedur stosowanych w sektorze inwestycji, które promują konsekwencję w sporządzaniu wycen oraz opartych na nich indeksach/wskaźnikach finansowych,
- ▶ promowanie przejrzystości regulacji narodowych oraz wskazówek dotyczących najlepszej praktyki.

Przesłanki, z których wynika potrzeba zmian standardów europejskich, są różne. Jedną z nich jest potrzeba rozszerzenia zakresu uregulowań tych standardów. W dyskusjach na ten temat w TEGoV-ie podkreśla się stale potrzebę rozszerzenia usług w zakresie wyceny majątku, świadczonych przez rzeczoznawców. W związku z tym, że rzeczoznawcy ci w wielu krajach Europy wyceniają nie tylko nieruchomości, lecz także inne składniki majątku trwałego, wykorzystuje się ich także do szacowania przedsięwzięć oraz do sporządzania ich rocznych sprawozdań finansowych, a także do innych celów komercyjnych. W tego rodzaju wycenach stosuje się pojęcie wartości rynkowej wypracowane przez TEGoV-ę i dlatego osobami kompetentnymi do sporządzania tego rodzaju wycen są rzeczoznawcy majątkowi.

Inną dziedziną, w której przewiduje się szersze wykorzystanie rzeczoznawców, jest także sfera obrotu mieniem publicznym oraz wszystkie te sytuacje, w których zaangażowany jest znaczący interes publiczny, co wymaga także rozbudowania stosownych standardów. Potrzeba zaangażowania rzeczoznawców majątkowych do tego rodzaju wycen uzasadniana jest koniecznością zapewnienia możliwie najwyższego standardu tego rodzaju wycen.

Drugą przesłanką modyfikacji standardów TEGoV-y jest potrzeba ujednoczenia praktyki rzeczoznawców majątkowych w krajach Unii Europejskiej, stąd też projekt nowych standardów EVS 2000 przewiduje, że będą one zaadaptowane i stosowane w krajach unijnych, a także, że będą one wykorzystywane w tych krajach zgodnie z istniejącą tam narodową legislacją.



Problem stosunku pomiędzy standardami europejskimi i standardami krajowymi należy jednak do zagadnień bardzo trudnych. Oczywiście, sytuacja będzie łatwiejsza w tych krajach, w których standardy europejskie zostaną po prostu przyjęte do stosowania jak własne. Nie zawsze jednak będzie to możliwe, a wówczas powstanie trudny problem, jeżeli okaże się, że regulacje te nie są zgodne. Pojawiają się wówczas pytanie, która

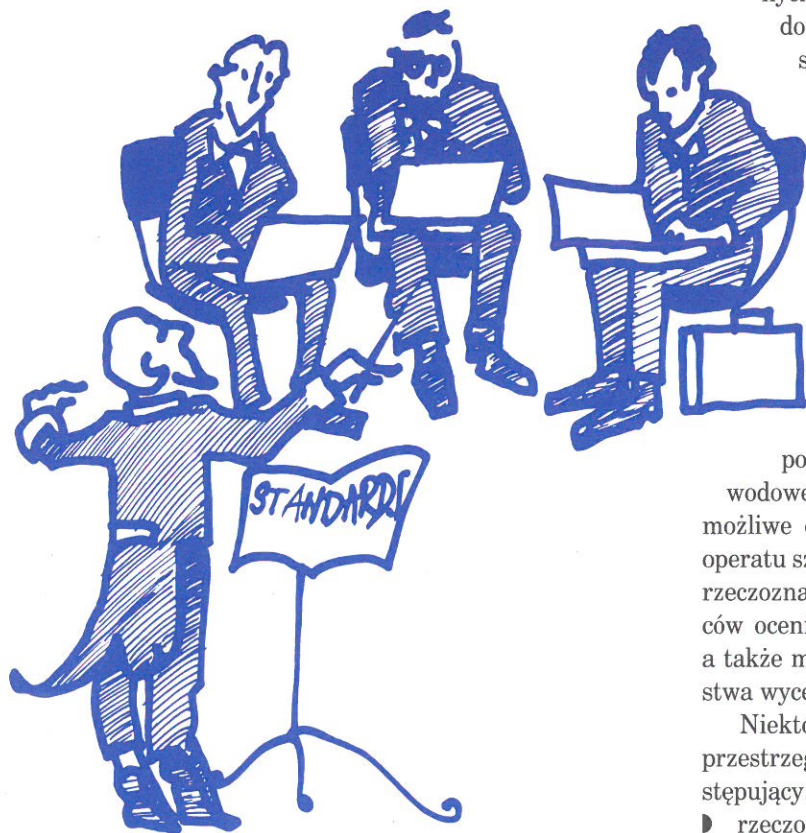
Ponieważ uprawnienia TEGoV-y do tworzenia standardów wywodzone są z art. 110 Traktatu Rzymskiego, dlatego też standardy te wyraźnie powołują się na zasady wynikające z prawa europejskiego, a w szczególności na zasadę wolnej konkurencji oraz rozwoju handlu i liberalizmu. Ponadto przepisy EVS nawiązują do dyrektyw unijnych oraz instrumentów prawnych, które dotyczą pewnych dziedzin związanych z wyceną. W szczególności chodzi tu o regulacje dotyczące różnych zagadnień, które powinny znaleźć swój wyraz w tych standardach, a mianowicie: bankowości, ochrony środowiska, zabezpieczenia społecznego, sprawozdań finansowych, opodatkowania i konkurencji.

O ile w środowisku polskich rzeczoznawców majątkowych stale spotyka się głosy negujące potrzebę tworzenia i stosowania standardów zawodowych, o tyle TEGoVA nie ma żadnych wątpliwości co do tego, że rzeczoznawca powinien być żywotnie zainteresowany w stosowaniu standardów jako wyrazu najlepszej praktyki zawodowej. Co więcej, naruszanie tych standardów powoduje ryzyko wystąpienia odpowiedzialności zawodowej, której określenie bez standardów nie byłoby możliwe określenie minimalnych mierników jakościowych operatu szacunkowego. Ma to zresztą znaczenie nie tylko dla rzeczoznawców, lecz pozwala także klientom rzeczoznawców ocenić jakość sporządzonych operatów szacunkowych, a także mieć rozsądne oczekiwania pod adresem wykonawstwa wycen, etyki i konkurencji.

Niektóre problemy, jakie mogą się pojawić wskutek nieprzestrzegania standardów, zostały wyliczone w sposób następujący:

- rzeczoznawca nie posiada wymaganego doświadczenia lub kwalifikacji w danym sektorze rynku,
- w operacie w sposób zawyły przedstawiane są niepełne lub mało wiarygodne informacje,
- przedstawione klientowi operaty lub porady nie spełniają jego wymogów lub potrzeb,
- nie przeprowadzono odpowiednich badań rynku,
- poprawność zastosowanej metodologii wyceny jest wątpliwa,
- operat nie zawiera odpowiednich klauzul, co grozi odpowiedzialnością prawną,
- zasady etyki zawodowej nie są przestrzegane, co może doprowadzić do wystąpienia konfliktu interesów,
- pojawiają się wprowadzające w błąd lub mało precyzyjne publikacje wyceny, co może negatywnie wpłynąć na reputację rzeczoznawcy oraz na interesy klienta,
- rzeczoznawca nie zna bieżących regulacji prawnych, sytuacji na rynku, rozwoju metodologii wyceny, ponieważ, wbrew wymogom, nie doskonalili swoich kompetencji zawodowych.

□



z tych regulacji ma pierwszeństwo. Standardy wydają się nie przesądzać tej sprawy, jednakże zawierają przepis, z którego wynika, że każde odejście od tych standardów będzie powodowało zastosowanie wobec rzeczoznawcy prawnych lub komercyjnych sankcji i odwrotnie, postępowanie zgodne ze standardami EVS może być środkiem służącym rzeczoznawcy do obrony, do wykazania braku jego niedbalstwa przy dokonywaniu wyceny.

Zakłada to, że każdy pojedynczy rzeczoznawca znać będzie i stosować zarówno swoje standardy krajowe, jak i europejskie, co wcale nie jest sprawą prostą. Ponadto stosowanie EVS 2000 jest jeszcze o tyle trudne, że należy pamiętać, iż wycena jest w zasadzie określeniem wartości nie tyle nieruchomości, czy ogólniej ujmując mienia, ile wyceną praw do niego. Skoro zatem europejskie systemy prawne wykazują znaczne rozbieżności co do regulacji praw do nieruchomości, to stosowanie EVS, opartych w zasadzie na prawie belgijskim, może być na gruncie tych różnych systemów prawnych skomplikowane. Dostrzeżenie tego zagadnienia na etapie projektu EVS spowodowało decyzję o poddaniu go badaniom przez specjalistów z zakresu prawa porównawczego.



CZY DALEKO NAM DO EUROPY (I JEJ CERTYFIKATÓW)?

Magdalena Kalus

Już od ponad roku głównym tematem obrad Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców TEGoVA jest projektowany system certyfikacji europejskiej.

Jak już wyjaśnialiśmy na łamach „Rzeczoznawcy Majątkowego”, nie chodzi tu o wydawanie certyfikatów dla poszczególnych rzeczoznawców, ale dla instytucji wydającej im uprawnienia. Tak więc certyfikat ‘Approved by TEGoVA’ (Zaaprobowane przez TEGoVA) otrzymałby system nadawania uprawnień. Warto tu zaznaczyć, iż w niektórych krajach Europy istnieje kilka systemów nadawania uprawnień rzeczoznawcom, a czasem instytucje kierujące tym procesem są w rękach prywatnych (np. banków).

Niewątpliwie polski system licencjonowania rzeczoznawców należy (pod względem jakości, poziomu wymaganej wiedzy i liczba wydanych uprawnień. Wydaje się więc, iż to właśnie nasz system powinien – jako jeden z pierwszych – otrzymać znak ‘Approved by TEGoVA’. Tym samym polscy rzeczoznawcy „oficjalnie” zostaliby uznani na arenie międzynarodowej. Niestety, jeśli bliżej przyjrzeć się procedurze nadawania owego znaku jakości okazuje się, iż – póki co – nie możemy raczej liczyć na certyfikat „aprobaty” ze strony TEGoVA. I nie chodzi tu wcale o nasz poziom (delegaci obecni na spotkaniach TEGoVA wielokrotnie wyrażali swój podziw dla olbrzymich osiągnięć PFSRM), ale o pewne wymogi formalne.

Poniżej prezentujemy fragmenty oficjalnej broszury TEGoVA na temat systemu certyfikacji ‘Approved by TEGoVA’. Została ona przedstawiona podczas specjalnej konferencji prasowej zwołanej 26 stycznia 2000 w Brukseli pod hasłem: „Krok w kierunku większej przejrzystości w dziedzinie nieruchomości w Europie”.

Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców TEGoVA jest międzynarodowym stowarzyszeniem utworzonym na mocy prawa belgijskiego. Zrzesza 38 organizacji zawodowych skupiających rzeczoznawców majątkowych z 27 krajów europejskich.

Od momentu powstania w roku 1977, głównym zadaniem TEGoVA jest tworzenie, koordynacja i publikacja standardów wyceny nieruchomości, które mają zastosowanie zarówno w krajach członkowskich Unii Europejskiej, jak i w krajach Europy Środkowowschodniej. Standardy te stały się w ostatnich latach kluczowym elementem europejskiej praktyki w dziedzinie wyceny nieruchomości i pewnym kanonem w przypadku wycen nieruchomości komercyjnych, na który powołują się także zleceniodawcy, i na podstawie którego można ocenić kompetencje rzeczoznawcy.

Decyzja TEGoVA o wprowadzeniu systemu europejskiej

certyfikacji rzeczoznawców jest kontynuacją wcześniejszych działań Grupy w zakresie tworzenia standardów zawodowych. System ma na celu dostarczenie zleceniodawcom nowego instrumentu oceny kompetencji i zawodowstwa rzeczoznawców; daje także pewność, iż wycena dokonana jest przez osoby o jasno określonym poziomie umiejętności, wiedzy i zrozumienia rynku.

Potrzeba przejrzystości na rynkach nieruchomości

Wraz z utworzeniem Europejskiej Unii Monetarnej oczekuje się wzrostu zagranicznych inwestycji w nieruchomości. Uczestnicy rynku nieruchomości: inwestorzy, przedsiębiorstwa posiadające środki trwałe w postaci nieruchomości, developerzy czy instytucje finansowe i firmy budowlane z wielu powodów zaczną działać na skalę międzynarodową. We wszystkich tych działaniach istotną rolę odgrywać będzie analiza lub wycena nieruchomości czy całych portfeli inwestycyjnych.

Jako że rynki nieruchomości w różnych krajach nie są identyczne, metody wyceny będą przez jakiś czas musiały się różnić. Rozbieżności dotyczą aspektów prawnych i podatkowych, zachowań uczestników rynku, charakterystyki nieruchomości i ich lokalizacji, wahań rynku, dostępności informacji na temat rynku itp.

W konsekwencji, wycena nieruchomości nadal wymagać będzie szczegółowej wiedzy na temat rynków regionalnych (lokalnych), specyficznej dla danego kraju praktyki czy metod wyceny. W przyszłości transakcje dotyczące nieruchomości wymagać będą wyspecjalizowanych ekspertów. Sytuacja taka stawia inwestorów przed trudnym zadaniem znalezienia specjalisty odpowiedniego dla danego rynku lokalnego, danego typu nieruchomości lub rzeczoznawcy, który specjalizuje się w danej metodzie wyceny.

Nieuchronna stała się więc decyzja, iż TEGoVA – której głównym celem jest stworzenie jednolitych standardów wyceny przeznaczonych dla rzeczoznawców europejskich – podejmie działania w kierunku stworzenia standardów kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców.

Na jesieni 1998 r. członkowie TEGoVA zdecydowali, iż certyfikacja rzeczoznawców zgodnie z Europejską Normą 45013 stworzy system pozwalający zwiększyć przejrzystość, której tak brakuje na europejskim rynku nieruchomości. Dodajmy tylko, iż owa norma EN 45013 dotyczy systemu nadawania uprawnień czy licencji dla osób wykonujących określone zawody.

Ponadto, członkowie Grupy stwierdzili, iż TEGoVA nie



powinna utworzyć własnego organu wydającego akredytacje czy certyfikaty. Niemniej jednak te organy wydające uprawnienia czy certyfikaty w poszczególnych krajach, które zdobyły akredytację EN 45013 na poziomie krajowym, mogą ubiegać się o przyznanie znaku jakości 'Approved by TEGoVA' (Zaaprobowane przez TEGoVA).

Kto może składać wnioski o nadanie certyfikatu?

Tylko te instytucje wydające uprawnienia, które pomyślnie przeszły proces akredytacji zgodnie z DIN EN 45013 poprzez organ akredytujący (z tego samego lub innego kraju), mogą składać wnioski o przyznanie znaku 'Approved by TEGoVA'. Organ akredytujący (w Polsce Polskie Centrum Badań i Certyfikacji – PCBC), o którym mowa wyżej, musi być członkiem Wielostronnego Porozumienia na temat Certyfikacji (EA), choć organ ten nie musi znajdować się w kraju instytucji składającej wniosek.

Tu pojawia się pierwsza trudność. Chcąc uzyskać certyfikat 'Approved by TEGoV', instytucja wydająca uprawnienia rzeczoznawcom w Polsce (a więc Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast) musiałaby uzyskać akredytację PCBC i certyfikat zgodności systemu z normą EN 45013.

Ponadto, instytucja może ubiegać się o przyznanie znaku 'Approved by TEGoVA', jeśli:

- przeprowadziła co najmniej dwie sesje egzaminacyjne oraz
- wydała uprawnienia co najmniej 30 rzeczoznawcom majątkowym do momentu złożenia wniosku.

Minimalne wymagania, jakie instytucja wydająca uprawnienia ma stawiać przed kandydatami

Aby otrzymać znak 'Approved by TEGoVA', instytucja wydająca uprawnienia (czyli np. Urząd Mieszkalnictwa) musi ustalić minimalne wymagania, jakie stawia kandydatom do uprawnień. Dokumenty przekazane TEGoVA muszą doводить istnienia następujących wymagań:

Wymagania co do składania wniosków

Każda instytucja ubiegająca się o znak 'Approved by TEGoVA' powinna dopuszczać do procesu egzaminacyjnego tylko tych kandydatów, którzy spełnili następujące wymagania:

- posiadają dyplom ukończenia studiów wyższych oraz trzyletnią praktykę w wycenie nieruchomości (co najmniej 20 wycen),
- wykonują zawód rzeczoznawcy z co najmniej 10-letnią praktyką w zawodzie związanym z nieruchomościami oraz 3-letnią praktyką w zakresie wyceny nieruchomości (co najmniej 20 wycen).

Egzamin

Każda instytucja ubiegająca się o znak 'Approved by TEGoVA' musi wymagać od swoich kandydatów uzyskania pozytywnego wyniku w czasie

- egzaminu pisemnego trwającego co najmniej 4 godziny,

podczas których wymaga się sporządzenia przynajmniej jednej pełnej wyceny oraz

- egzaminu ustnego trwającego co najmniej 30 minut (lub podobnego egzaminu, w którym bierze udział cała grupa kandydatów).

Zakres tematyczny egzaminu

Każda instytucja wydająca uprawnienia, która stara się o przyznanie znaku 'Approved by TEGoVA' musi w zakresie tematycznym przeprowadzanych egzaminów zawrzeć następujące zagadnienia:

- krajowy rynek nieruchomości/ europejskie rynki nieruchomości (podstawy),
- krajowe metody wyceny/ europejskie metody wyceny (podstawy),
- podstawowa wiedza techniczna,
- system ksiąg wieczystych (jeżeli istnieje w danym kraju),
- ekonomia/ zarządzanie,
- matematyka/ statystyka,
- systemy funkcjonowania najważniejszych organizacji zawodowych rzeczoznawców, szkolenia itd. (krajowe + międzynarodowe (Europa)),
- odpowiednie podstawy prawne.

Etyka zawodowa

Każda instytucja wydająca uprawnienia, która stara się o przyznanie znaku 'Approved by TEGoVA' musi zobowiązać rzeczoznawców, którym wydała uprawnienia, do przestrzegania zasad etyki zawodowej. Zasady te muszą zawierać przynajmniej następujące kryteria:

- poufność/ tajemnica zawodowa (rzeczoznawcy zobligowani są traktować wszystkie dokumenty i informacje jako poufne oraz wykorzystywać informacje wyłącznie na potrzeby przeprowadzanej wyceny),
- obiektywizm (rzeczoznawcy zobligowani są wykonywać wyceny w sposób obiektywny, według swojej najlepszej wiedzy i przekonania),
- niezależność/ bezstronność (fakt, iż rzeczoznawca jest zatrudniony nie wyklucza automatycznie jego niezależności i bezstronności. Niemniej jednak konieczny jest warunek, aby rzeczoznawcy nie otrzymywali odgórnych wskazań dotyczących technicznej zawartości operatu szacunkowego),
- kompetencja techniczna oraz dobra reputacja (rzeczoznawcy zobligowani są przyjmować tylko zlecenia, które odpowiadają ich umiejętnościom, wiedzy i doświadczeniu.).

Obowiązek kształcenia ustawicznego

Znak 'Approved by TEGoVA' mogą otrzymać tylko te instytucje wydające uprawnienia, które zobligują uprawnionych przez siebie rzeczoznawców do brania udziału w programie kształcenia ustawicznego w wymiarze przynajmniej 3 dni (21 godzin).



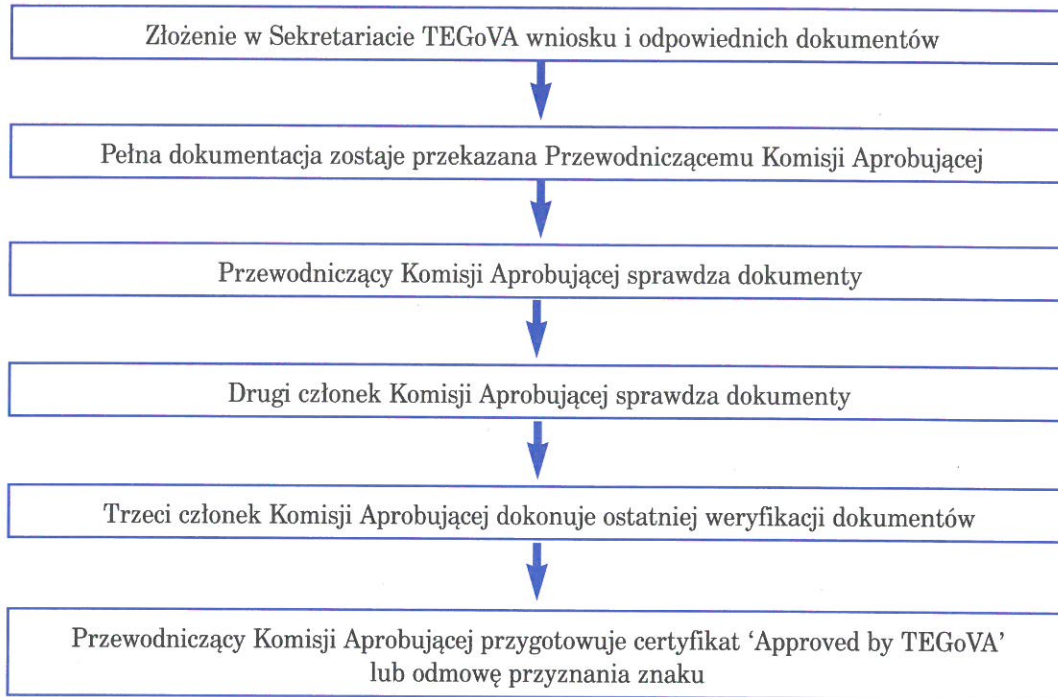
Okres ważności wydanych uprawnień

Ponadto, żadna instytucja ubiegająca się o przyznanie znaku 'Approved by TEGoVA' nie może wydawać uprawnień na czas nieokreślony. Ważność wydanych uprawnień nie może przekraczać 5 lat.

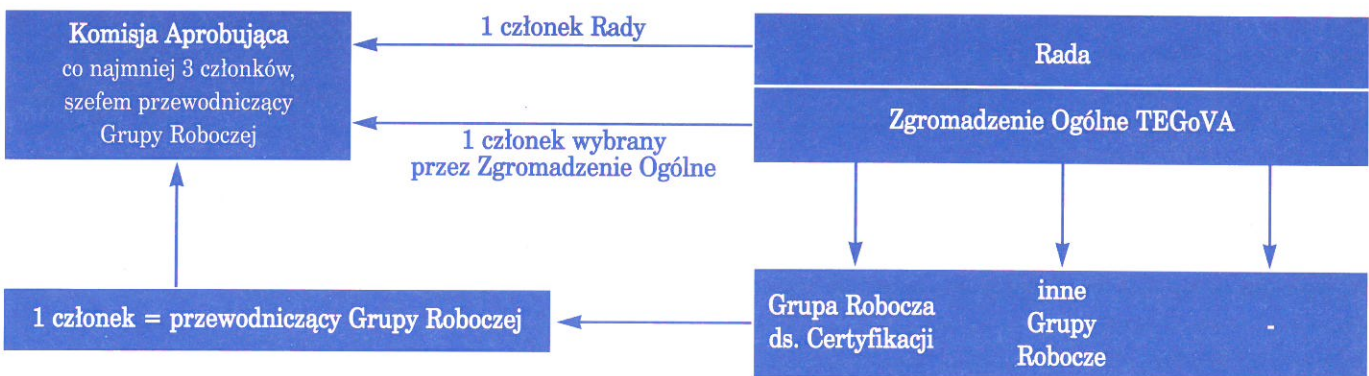
ły nadzór nad instytucjami wydającymi uprawnienia. Niemniej jednak planowana coroczna kontrola nie będzie polegała na ponownym przeprowadzeniu procedury akredytacyjnej.

Znak 'Approved by TEGoVA' jest przyznawany na

Procedura rozpatrywania wniosku o przyznanie znaku 'Approved by TEGoVA'



A oto skład Komisji Aprobującej:



I tu pojawia się kolejna trudność: wszak uprawnienia wydawane są rzeczoznawcom w Polsce na czas nieokreślony. To okoliczność nie do zaakceptowania dla TEGoVA. Z drugiej jednak strony, czy polscy rzeczoznawcy chcieliby co 5 lat zdać kolejne egzaminy?

Kontrola instytucji wydających uprawnienia i okres ważności znaków

Jako że 'Approved by TEGoVA' ma być znakiem jakości w całej Europie, TEGoVA będzie utrzymywała sta-

okres maksimum 5 lat. Jeśli certyfikat wydany przez krajowy organ certyfikacji i akredytacji ma ważność poniżej 5 lat, okres ważności znaku 'Approved by TEGoVA' nie może być dłuższy niż okres ważności certyfikatu.

Z powyższych informacji wynika niestety, iż raczej znaku 'Approved by TEGoVA' póki co nie otrzymamy. Ale czy to znaczy, że nie jesteśmy w Europie? □



SEMINARIUM W PRADZE

Maria Rymarowicz

Dzięki inicjatywie Wschodnioeuropejskiej Fundacji Rynku Nieruchomości w dniach 26÷28 stycznia br. odbyło się w Pradze szkolenie dla szefów biur stowarzyszeń nieruchomościowych Europy Wschodniej i Centralnej. Szkolenie prowadzili Christine M. Todd, kierująca od 26 lat biurem Northern Virginia Association of Realtors (Stowarzyszenie Pośredników Północnej Wirginii, notabene zrzeszające wszystkie zawody związane z rynkiem nieruchomości), oraz Belton Jennings kierujący biurem Greater Orlando Association of Realtors (takie samo stowarzyszenie z Orlando).

Szkolenie, oparte głównie na doświadczeniu stowarzyszeń amerykańskich (a że jest ono bogatsze od naszego, świadczy chociażby 80-letnia historia stowarzyszenia z Północnej Wirginii), bazowało jednak na tych zasadach zarządzania stowarzyszeniem, które są uniwersalne i mogą zostać wykorzystane także u nas, w warunkach rozwijających się rynków nieruchomości.

A tak na marginesie i dla podkreślenia, że jest się od kogo uczyć: zgodnie z danymi American Society of Association Executives (amerykańskie towarzystwo zrzeszające osoby kierujące biurami stowarzyszeń) w Stanach Zjednoczonych w 1995 roku było ponad 23 tysiące narodowych i ponad 141 tysięcy stanowych, lokalnych i regionalnych stowarzyszeń, 7 na 10 dorosłych Amerykanów należy do 1 stowarzyszenia, co czwarty do 4 lub więcej stowarzyszeń.

Nic dziwnego, że istnieje towarzystwo zrzeszające etatowych pracowników na co dzień kierujących stowarzyszeniami i realizujących politykę zarządu, który pracuje społecznie. Jest to w USA ogromna grupa zawodowa, która chce mieć swoją organizację, tym bardziej, że szczególny charakter stowarzyszenia odróżnia je od firmy biznesowej, co implikuje specyficzne problemy w pracy i wymaga szczególnej wiedzy.

Kilkanaście osób z 7 krajów (Bułgaria, Czechy, Polska, Rosja, Rumunia, Słowacja, Ukraina) przez trzy dni od rana do wieczora uczestniczyło w zajęciach i spędzało czas podczas nieformalnych spotkań, wymieniając poglądy i doświadczenia. Wykładowcy dotykali różnorodnych problemów – m.in. budowania celów i planów strategicznych stowarzyszenia, roli etatowego personelu w odróżnieniu od roli wybranego zarządu, budowania filozofii nakierowanej na członków stowarzyszenia, wagi kodeksu etyki, tworzenia źródeł przychodu nie pochodzących ze składek, tworzenia programów szkoleniowych, komunikacji z członkami, public relations, zarządzania czasem.

Muszę podkreślić, że dzięki czteroletniej pracy w biurze Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych mogłam być bardzo aktywnym uczestnikiem tego szkolenia i zabierając głos w dyskusji, z dumą prezentować osiągnięcia Federacji.

Jeśli chodzi o tworzenie źródeł przychodu nie pochodzących ze składek, to cóż, z konieczności musimy sobie dobrze radzić – organizacje amerykańskie mają ze składek członków ok. 25÷30% przychodów w budżecie, a nasza Federacja w 1999 roku – 3%.

W kularowych rozmowach usłyszałam od p. Christine Todd, że Polska Federacja osiągnęła w ciągu kilku lat tyle, ile amerykańskie stowarzyszenia w ciągu lat pięćdziesięciu. Jest to zasługą mądrej strategii działania przyjętej przez pierwszy w historii Federacji zarząd w składzie: Andrzej Kalus, Mieczysław Prystupa, Henryk Czajkowski oraz kontynuacji przez drugi zarząd w składzie: Andrzej Kalus, Mieczysław Prystupa, Zygmunt Bojar. Do tych osiągnięć przyczyniła się również liczna grupa osób ze środowiska, które pracując społecznie w komisjach i zespołach powoływanych do konkretnych celów, wspierają zarząd i biuro Federacji w realizacji obranej strategii.



Od lewej: Christine Todd, Maria Rymarowicz, Belton Jennings (wykładowca), Jacek Howley (Wiceprezydent Wykonawczy Wschodnioeuropejskiej Fundacji Rynku Nieruchomości), Małgorzata Poręba (Dyrektor Biura Federacji Rynku Nieruchomości)

Spotkania takie jak w Pradze pełnią nie tylko funkcje szkoleniowe. Są okazją do prezentacji osiągnięć i wymiany doświadczeń, co przynosi wymierne efekty. Przedstawiciele Ukraińskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych (UTO) zadeklarowali w Pradze, iż chcieliby, aby polscy rzeczoznawcy prowadzili dla nich szkolenia i wykłady na Ukrainie.

Ta deklaracja zaowocowała konkretną propozycją złożoną w końcu lutego Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przez Wschodnioeuropejską Fundację Rynku Nieruchomości – włączenia polskich rzeczoznawców w dotyczący prywatyzacji program finansowany przez USAID (Agencja Rozwoju Międzynarodowego Stanów Zjednoczonych) dla rzeczoznawców ukraińskich w zakresie szkolenia na tematy dotyczące wyceny.



CZYNNIKI CENOTWÓRCZE 007

Ewa Wójcik

To główni bohaterowie większości operatów. Wiemy, że – jak agenci w filmie sensacyjnym – muszą gdzieś być. Ale – jak i agentów – nie zawsze łatwo je rozpoznać. Niektóre rzeczy z góry wiadomo. Jak możemy założyć, że w filmie agentką jest najładniejsza kobieta, tak w wycenie jej odpowiednikiem jest lokalizacja. Ale nie jest już pewne, na czyją rzecz szpieguje (np. mizantrop zachwyca się domem w środku lasu, a bywalec dyskotek niekoniecznie). Następnie typujemy solidny stan techniczny. To mniej lotny, mniej znaczący, ale niezastąpiony współpracownik. Tylko że jego też stać na niespodzianki. Przy wycenie pięćdziesięcioletniego domu z oryginalną, acz podniszczoną stolarką uznałam ją za walor, tyle miała w sobie staroświeckiego wdzięku.

Czasem stosunkowo łatwo odkryć jeszcze ze dwa czy trzy czynniki, jeśli w danym wypadku istotnie segmentują nam rynek, np. wielkość. Ale reszta bywa trudniej uchwytna. Co to znaczy „walory estetyczne”? Co to znaczy „atrakcyjne sąsiedztwo”? Wiemy, że działają, ale niełatwo jest określić, na ile skutecznie. Zresztą, co dla jednego ładne, to dla drugiego jest „stylem Gargamela”. A i tak „uciążliwości” albo „dogodny dojazd” mogą się okazać istotniejsze. A co, jeśli w rzeczywistości najwięcej ma do powiedzenia „szara eminencja”, na przykład moda na określoną dzielnicę? My staramy się myśleć rzeczowo, a tu ulica dość odległa od centrum usługowego, z wysokim lustrem wód gruntowych, bez nawierzchni i kanalizacji, bryluje na mapie cenności, drwiąc ze zdrowego rozsądku. Nabywcy bowiem uznali ją za prestiżową ze względu na Pana X., Pana Y. i Pana Z., którzy tam postanowili wybudować swe domy.

To wszystko i tak wystarczająco komplikuje nam życie.

A może być jeszcze dziwniej

Przekonał mnie o tym dodatek „Gazety Wyborczej” – „Dom” z dnia 29 grudnia 1999 roku. Przeczytałam tam artykuł „Niech moc będzie z tobą”, a w nim wykład o fengshui, czyli zestaw takich, na przykład, zasad: „Chcesz zdobyć sławę? Ustaw czerwone świece w południowym kącie salonu. Pod żadnym pozorem nie stawiaj tam akwarium ani fontanny, bo woda gasi ogień i niweczy szansę na dobrodziejstwa, jakie ma do zaoferowania południe. (...) pomyślność finansowa domu może zostać spuszczone wraz z wodą w klozecie. Dlatego przestrzegają: deska klozetowa powinna być zawsze opuszczona! (...) Specjalista (...) wskaże ci (...) punkt mocy w łóżku. (...) Lustro nad kuchnią „podwój” liczbę palników i pomnoży symbolicznie dochód rodziny. Wszystkie palniki powinny być sprawne, czyste i regularnie używane. Ciepło i energia nieustannie promieniujące z otworów sprawią, że rodzinne interesy będą kwitły. (...) Czasem wystarczy zmienić lustro, by zmieniło się nasze życie.”

Dla mnie jednak, jako dla rzeczoznawcy, najistotniejsza była następująca informacja: „Klienci (specjalistów od fengshui – przyp. mój) to na ogół młodzi ludzie, którzy słyszeli co nieco o fengshui, ale **w obawie, by sobie nie zaszkodzić**, chcą skorzystać z pomocy fachowca. Porada **kosztuje od 400 zł do 1 tys.**” (podkreślenia moje).

Bo cóż to oznacza?

Po pierwsze – że coś, co dla mnie jest kpiną ze zdrowego rozsądku, jako magiczne postrzeganie świata znajduje wyznawców w środku Europy, pod koniec XX wieku i przypuszczalnie między ludźmi wykształconymi (podobnie zresztą, jak astrologia, numerologia, magia kolorów, magia kamieni, magia imion, chiroman-

cja, okultyzm i sto innych zabobonów).

Po drugie – że to coś budzi obawy, być może celowo wywoływane u podatnych na przesady.

I po trzecie – że ten lęk ma wymierne skutki rynkowe: produkt, popyt, podaż, cenę.

A jeśli tak, jeśli i w 2000 roku wróżki, astrologowie, numerolodzy i eksperci od fengshui będą się mieli tak dobrze, jak teraz, to kto wie, czy za jakiś czas rynek nieruchomości nie wygeneruje nowego czynnika cenotwórczego. A wtedy – myśląc o tym nie lepiej niż teraz – będę musiała wziąć pod uwagę, np., zgodność projektu z fengshui. Gdyż domy w kształcie litery L tracą na cenie („Takie domy są niewyważone i niekompletne. Litera L kształtem przypomina topór rzeźnicki: dłuższa ściana stanowi trzonek, krótsza – ostrze. W pokoju lub części domu o takim kształcie nie wolno spać, jeść ani pracować. Wszyscy, którzy przebywają tam zbyt długo, stają się nerwowi, wybuchowi i narażeni są na rozmaite wypadki” – artykuł jw.). Albo mieszkania z wyekspozowanymi belkami stropowymi nie będą znajdowały nabywców („Fengshui jest wrogiem belek stropowych. Mogą powodować ból głowy, trudności z koncentracją, a nawet kłopoty finansowe i zawodowe. Jeżeli belka rozdziela małżonków - wybuchają kłótnie rodzinne. Jeżeli umieszczona jest horyzontalnie – w krańcowych przypadkach może <<przeciąć>> życie śpiącej osoby” - artykuł jw.).

Rynek działa

No cóż – rynek działa, a rzeczoznawcy mają go badać. Zacisnę więc zęby i określe w razie potrzeby, jak czarne koty obniżają, a czterolistne koniczyny podwyższają wartość rynkową nieruchomości. Co w niczym nie zmieni mojego prywatnego poglądu, że przesady są szkodliwe, a koty pożyteczne.



W SIECI NIERUCHOMOŚCI

Marek Jaślan

W polskim Internecie pojawia się coraz więcej serwisów dotyczących branży nieruchomości. Decydując się na stworzenie firmowej strony WWW, warto wcześniej jednak dokładnie wiedzieć, czemu ona ma służyć.

W ciągu ostatnich kilku lat ogólnosiwiatowa sieć komputerowa Internet zrobiła ogromną karierę. Dzisiaj z usług Internetu korzystają użytkownicy indywidualni, małe firmy, wielkie koncerny, administracja państwowa, organizacje międzynarodowe, uczelnie, praktycznie trudno wymienić podmiot, który nie byłby reprezentowany w globalnej sieci.

Jednocześnie daje się zauważyć rosnącą komercjalizację Sieci – jest ona wykorzystywana coraz chętniej przez firmy do prezentowania swych produktów, prowadzenia przez nią sprzedaży towarów. Internet staje się jednym z podstawowych narzędzi reklamy, marketingu i handlu.

Posiadanie dostępu do Internetu daje bowiem wiele korzyści. Pierwszą z nich jest dostęp do wielkich zasobów informacji. Użytkownicy mogą tam znaleźć informacje praktycznie z każdej dziedziny życia: od bibliotek naukowych poprzez informacje biznesowe, przepisy prawne, serwisy agencji prasowych, wydania dzienników i czasopism, itd.

Drugą ogromną korzyścią z dostępu do Internetu jest możliwość szybkiej komunikacji z innymi użytkownikami tej sieci. Za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail) wysłana wiadomość dociera niemal natychmiast do adresata, a na forum grup dyskusyjnych można spotkać ludzi o podobnych zainteresowaniach.

Również firmy, organizacje i instytucje zajmujące się nieruchomościami dostrzegają potencjał tkwiący w globalnej Sieci. Najłatwiej to zauważyć, przeglądając ogłoszenia prasowe agencji nieruchomości, gdzie coraz częściej obok adresu firmy pojawia się jej adres internetowy. Wraz ze zwiększaniem się liczby serwisów rośnie też ich jakość, bo z czasem firmy zaczynają dostrzegać, że prowadzenie dobrze zorganizowanego i administrowanego serwisu WWW się opłaca.

Developerze, przedstaw się z dobrej strony

Dostępne serwisy WWW poświęcone nieruchomościom można podzielić na kilka grup.

Jedną z nich stanowią serwisy prowadzone przez firmy developerskie i spółdzielnie budowlane zajmujące się budową nowych osiedli, mieszkań, domów. W takim serwisie firma przede wszystkim przedstawia siebie. Oprócz podania prostych danych adresowych, powinna więc poinformować odwiedzających serwis o dotychczasowych dokonaniach, przedstawić swe rozpoczęte i zakończone projekty, plany na

przyszłość. Ważnym elementem będą tu również informacje na temat cen mieszkań czy domów oferowanych przez te firmy, lokalizacji, terminów oddania oraz informacji, na jakie inwestycje klienci mogą się jeszcze zapisać. Firmy te powinny zwrócić uwagę na wszelkie informacje je uwiarygodniające – przedstawić aspekty prawne swej działalności, rekomendacje. Wszak jest to szalenie ważne dla potencjalnych klientów, którzy powierzają firmie swe pieniądze.

Jako przykład serwisów z tej grupy można podać warszawskiego developera – firmę JW. Construction (<http://www.jwconstruction.com.pl>). Swą internetową stronę ma też jedna z największych firm developerskich w kraju, notowana na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych Echo Investment (<http://www.echo-inv.com.pl>), specjalizująca się w budowaniu dużych obiektów handlowych i osiedli mieszkaniowych na terenie całego kraju.

Kalkulator w serwisie

Kolejną grupę internetowych serwisów poświęconych nieruchomościom stanowią te prowadzone przez firmy zajmujące się obrotem nieruchomościami na rynku wtórnym, czyli kupnem i sprzedażą używanych mieszkań, domów, gruntów. Głównym elementem tego typu serwisów powinna być starannie opracowana baza ofert. Aby mogła ona spełniać dobrze swoje zadanie, musi być na bieżąco aktualizowana i powinna zawierać możliwie pełną informację o danej nieruchomości. Nic też nie stoi na przeszkodzie, by ofertę sprzedawanego domu wzbogacało zdjęcie.

Warto też zamieścić informacje o formalnościach związanych z transakcjami kupna–sprzedaży nieruchomości oraz o opłatach z tym związanych. Najlepiej, gdy już na stronie WWW odwiedzający znajdzie kalkulator czy inne narzędzia pozwalające chociaż w przybliżeniu obliczyć kwoty wszelkiego rodzaju opłat, podatków i prowizji, jakie w przypadku zakupu danej nieruchomości kupujący obowiązany jest ponieść.

Taki kalkulator zamieszczony jest na przykład w serwisie firmy RealEstate Nieruchomości (<http://net.realestate.com.pl>). Na stronie tej odwiedzający ma do dyspozycji wyszukiwarkę ofert. Oprócz tego serwis zawiera informacje i porady na temat najnowszych technologii w budownictwie oraz porady prawne – co należy wiedzieć, kupując nieruchomość, jak obcokrajowiec może nabyć nieruchomość itp.



Branżowe forum

Inną grupę stanowią serwisy przeznaczone dla ludzi związanych z branżą nieruchomości. Ich zadaniem jest przekazywanie oficjalnych i prawnych informacji istotnych dla prowadzenia działalności na rynku nieruchomości. Serwisy takie mogą też mieć ambicje pełnienia roli forum ludzi z branży, na którym znajdują oni informacje potrzebne w codziennej pracy, a także będą mogli nawiązywać kontakty i wymieniać opinie

Warto tu wspomnieć o serwisie Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (<http://www.umirm.gov.pl>), gdzie oprócz informacji o działalności urzędu czy programach przez niego prowadzonych znaleźć można projekty ustaw dotyczących gospodarki mieszkaniowej czy interpretacje prawne dotyczące gospodarki nieruchomościami.

Szkoda, że w Internecie nie ma pełnej wersji Biuletynu Informacyjnego Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, a tylko tytuły artykułów i informacja, że jest on dostępny w Biurze Informacyjnym UMIRM.

Swoją stronę ma też Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych pod adresem: <http://pfva.com.pl/> Znaleźć tam można informacje o samej Federacji jej celach. Wśród informacji praktycznych m.in. stawki wynagrodzenia rzeczoznawców majątkowych za sporządzanie operatów szacunkowych dla najczęściej wycenianych nieruchomości

W serwisie znajduje się też lista dyskusyjna rzeczoznawców majątkowych, stworzona, aby umożliwić prowadzenie polemiki, dyskusji, wymiany zdań w tym środowisku. Można nabyć książki i wydawnictwa fachowe.

Wreszcie rzeczoznawcy majątkowi mogą zamieszczać na tej stronie reklamę swojej firmy.

Ogłoszenia

Warto też wspomnieć o internetowych serwisach ogłoszeniowych, w których każdy odwiedzający może umieścić, najczęściej bezpłatnie, swoje ogłoszenie. W serwisach tych dział nieruchomości stanowi zazwyczaj jeden z działów ogłoszeń. Do tej kategorii należą na przykład serwisy: Okazja (<http://www.okazja.com>) czy Trader (<http://www.trader.pl>).

Przeostroga

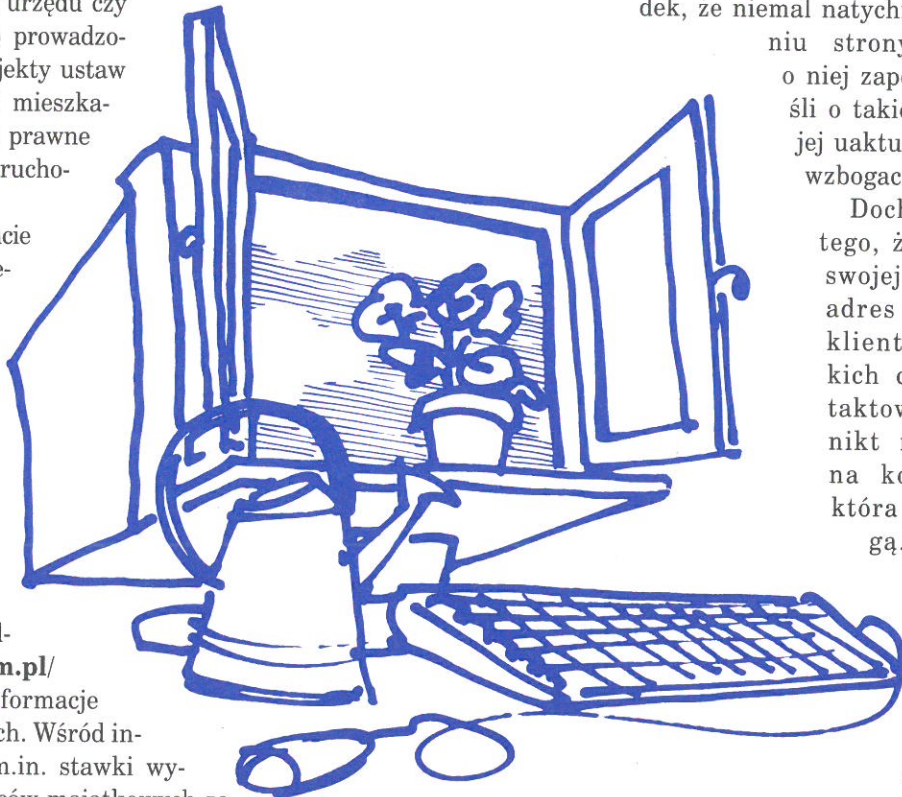
Wszyscy ci, których nie ma jeszcze w Internecie, a o tym myślą, powinni być świadomi, że w wielu niestety przypadkach efekty tzw. bycia w Internecie bywają opłakane. Firmy często decydują się na zrobienie własnej strony WWW, nie za bardzo wiedząc, czemu ma ona służyć i czego powinny wymagać od firmy, która ją robi. Pół biedy, kiedy zarzut można uczynić tylko sprawie graficznej witryny. Gorzej jednak, gdy informacje na niej zawarte są bardziej lakoniczne niż na najskromniejszej ulotce. Często bywają nieaktualne. Nierzadki to bowiem wypadek, że niemal natychmiast po zrobieniu

strony firma jakby o niej zapomina i nie myśli o takich rzeczach, jak jej uaktualnianie i ciągłe wzbogacanie.

Dochodzi nawet do tego, że podawszy na swojej stronie WWW adres e-mail, dla klientów i wszystkich chcących skontaktować się z firmą, nikt nie odpowiada na korespondencję, która dojdzie tą drogą. Taki sposób traktowania klientów jest więc typowym przykładem antyreklamy, choć trudno przypuszczać, aby taki był cel zaistnienia w Internecie.

Gdy przygotowujemy własny serwis WWW warto na niego spojrzeć oczami klienta. Zastanowić się, które informacje mogą okazać się mało zrozumiałe – może nie wszystko trzeba pisać branżowym żargonem. Należy pamiętać, że Internet to nie reklama telewizyjna czy prasowa, klient szuka tam zazwyczaj bardzo konkretnych informacji, które chciałby mieć „w zasięgu myszki”. Informacje na stronie muszą być aktualne, wyczerpujące, zachęcające do podjęcia współpracy – w żadnym razie nie odsyłać do katalogów drukowanych czy zapraszać do kontaktów telefonicznych.

Marek Jaślan jest redaktorem naczelnym miesięcznika internetowego: Magazyn WWW.





STANDARD II RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Roman Szwarc

Napływające z całego kraju informacje o nieprzyzwoicie niskich cenach oferowanych przez rzeczoznawców majątkowych za sporządzanie operatów szacunkowych skłoniły PFSRM do podjęcia działań zmierzających do przywrócenia zawodowi Rzeczoznawcy Majątkowego rangi właściwej zawodowi zaufania publicznego.

Problem ten dotyczy głównie zamówień uzyskiwanych w trybie zapytania o cenę z Ustawy o zamówieniach publicznych (art. 68.1), często stosowanym przez samorządy, gdzie jedynym kryterium udzielania zamówień jest najniższa cena przy narzuconym terminie wykonania, a wszelkie inne kryteria są pomijane.

Rzeczoznawcy, którzy pragną za każdą cenę uzyskać zlecenie, nie są w stanie, przy proponowanych przez siebie cenach, rzetelnie i zgodnie z zasadami sztuki wykonać pracę, jakiej się podjęli. Zamawiający częstokroć unika oceny tych prac, wychodząc z założenia, że pełną odpowiedzialność za treść operatu szacunkowego ponosi jego autor i to on będzie się tłumaczył ze swoich uchybień. Tacy rzeczoznawcy nie mają ani czasu, ani środków na doskonalenie zawodowe (wręcz nakazane w art. 175.2 ugn), podnoszenie kwalifikacji, literaturę zawodową, na uczestnictwo w konferencjach organizowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i regionalne Stowarzyszenia, gdyż chcą pracować „za najniższą cenę”.

Wszystko to powoduje niekontrolowany dumping cenowy i prowadzi do obniżania jakości operatów szacunkowych i spadku rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Wypada przy tym zwrócić uwagę, że zawody zaufania publicznego (a takim jest zawód rzeczoznawcy majątkowego) mają ustawowo określone stawki za wykonywane czynności (np. notariusze stawki maksymalne, notabene od wartości transakcji, czy adwokaci – stawki minimalne). Dlatego też Rada Krajowa PFSRM w oparciu o Standard II.1 oraz Kodeks Etyki Zawodowej (obowiązuje od 14 listopada 1999 r.) podjęła uchwałę o ustaleniu minimalnych stawek wynagrodzenia dla najczęściej wycenianych nieruchomości (obowiązuje od 15 listopada 1999 r.).

Standard II.1 Rzeczoznawca majątkowy

5.4 Rada Krajowa PFSRM określa minimalne stawki wynagrodzeń za czynności rzeczoznawcy majątkowego, które są publikowane w wydawnictwach Federacji oraz sfederowanych stowarzyszeń.

5.5 Rzeczoznawca majątkowy nie może oferować swych usług za wynagrodzeniem niższym niż stawki minimalne, określone jak w punkcie 5.4 niniejszego standardu, pod rygorem zastosowania wobec niego środków przewidzianych w przepisach prawa jako kary dyscyplinarne, lub środków przewidzianych w statucie stowarzyszenia.

Kodeks etyki zawodowej

§ 2

1. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego działającego jak osoba zaufania publicznego powinny cechować: rzetelność, dokładność, bezstronność i profesjonalizm.

§ 8

1. Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest powstrzymać się od działań stanowiących nieuczciwą konkurencję lub nieuczciwą reklamę. W szczególności, jeżeli inny rzeczoznawca majątkowy negocjuje wynagrodzenie za wykonanie określonych czynności, nie wolno rzeczoznawcy, który się o tym dowiedział, oferować ceny niższej za te same usługi.
2. Rzeczoznawcę majątkowego obowiązują, w zakresie żądania wynagrodzenia za wykonywane przez niego czynności, zasady dotyczące minimalnych wynagrodzeń, ustalone przez Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych.

Zgodnie z art. 175.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi... oraz zasadami etyki zawodowej... Oznacza to, że minimalne stawki obowiązują wszystkich rzeczoznawców, również nie będących członkami Stowarzyszeń.

W naszych rękach zatem profesjonalizm działania, oferowanie godziwych cen za nasze usługi i dyscyplinowanie środowiska rzeczoznawców majątkowych poprzez działalność Komisji Etyki Zawodowej lokalnych Stowarzyszeń oraz PFSRM.



Masz jak w banku

Jerzy Mercik

Po raz kolejny zrobiłem dobry uczynek, za który zostałem słusznie ukarany. Klient dostał operat, bank – informację o wartości rynkowej, a ja – do zapłacenia podatek dochodowy i VAT. Parę tygodni później wniosłem wpisowe do sądu, dzięki czemu powstała nadzieja, że już niedługo będę mógł zapłacić komornikowi. Ponieważ, jak większość rzeczoznawców, z telefonów korzystam za darmo, posiadam służbowy samochód z szoferem oraz mnóstwo wolnego czasu – nie wspominam o pozostałych nakładach rzeczowych, które poniosłem na rozpoczęcie egzekucji swego wynagrodzenia na drodze sądowej. Powiecie, Państwo, że to nie nadzwyczajnego, gdyż dzisiaj wszyscy wszystkim coś tam wiszą i życie toczy się dalej. Macie absolutną rację i nie podejmuję w tej kwestii żadnej polemiki. W dalszej części wywodu, postaram się natomiast dowieść prawdziwości tezy, która brzmi: „Mój klient miał rację, uznając, że za otrzymany operat nie powinien być płacić”. Jak to? – spyacie Państwo. – Podpisał umowę? Operat odebrał? Fakturę otrzymał? To dlaczego niby ma nie płacić? I kto się na to zgadza? Wierzyciel?

Niestety tak. Do wniosku tego doprowadziły mnie bezsensowne próby udzielenia samemu sobie odpowiedzi na postawione przed chwilą przez Państwa pytania. Miałem te pytania wielokrotnie podczas nie kończących się wędrowek do banku i do klienta, w trakcie których wznosiłem żarliwe apele do świadomości, dowodziłem wysokiej jakości opracowania, udowadniałem korzyści z niego płynące, wymachiwałem świeżym wydaniem Standardów – słowem, odstawiałem całkiem niekiepski cyrk, żeby operat „sprzedać”. Nikt jednak nie zechciał go nabyć. I to nie dlatego, żeby wątpiono w jego jakość i zawartość merytoryczną. Tutaj mój klient wykazał niebawiającą czujność i skrupulatnie sprawdził, czy wyszedł ładnie na zdjęciach, stojąc przed swą nieruchomością, czy operat ma kolorową okładkę, barwną pieczęć oraz czy oprawiony dokument jest odpowiednio gruby i ciężki. Co do tego nie było także zarzutów ze strony banku. Podstawową wadą operatu było natomiast to, że nie mógł on być przez strony skonsumowany. W opinii klienta – na wadę tę złożyła się moja zła wola. Nie potrafiłem bowiem uznać, że fundamenty niewielkiej w przyszłości hali, wylane bez pozwolenia na budowę – bo w płytkich rowach hektarowej działki rolnej, nie są warte osiemset tysięcy złotych – tak, jak to

oświadczył klient w swym zeznaniu majątkowym, które złożył parę dni wcześniej w banku. Moja zła wola była nadto znacznie bardziej zapiekła i głębsza. Znałem bowiem regulamin banku. Regulamin ten układał ktoś, kto zna się na wartości pieniądza w czasie. Nie bez kozery ustalił zatem, że górną granicą kwoty udzielanego kredytu jest 25% oszacowanej wartości rynkowej zabezpieczenia, którym jest nieruchomość. Skoro więc o tym wiedziałem, to chyba mam kalkulator i umiem sobie policzyć, ile musi wyjść, żeby można było dostać kredyt w takiej wysokości, w jakiej się potrzebuje.

Bezsukteczne okazały się próby przypomnienia klientowi, że podpisana umowa zobowiązuje mnie do oszacowania wartości nieruchomości, a nie do obliczenia, ile jest cztery razy dwieście pięćdziesiąt tysięcy. Przepraszam. Nie do obliczenia. Do dopisania treści, kilku wzorów, podpisu i przystawienia pieczęci. W obliczeniach klient mój bowiem już mnie wyręczył – ma zatem prawo być wyraźnie rozczłony. Krzyczę za usługę równo dwa tysiące, więc chyba tyle mogę zrobić, skoro on sam płaci za „operatyw” ciężko zarobionymi pieniędzmi i to jeszcze przed udzieleniem kredytu! A poza tym przecież się umawialiśmy, wiedziałem, ile ma być kredytu, a mimo to filozofuję, chcę pokazać, jaki jestem ważny i przeze mnie zmarnowały się znowu dwa tygodnie. Na koniec klient oświadczył mi dobitnie, że dawno by sobie sam działkę wycenił, gdyby tylko miał pieczętkę. Zaniemówiłem z wrażenia.

W wydziale kredytów też poszło mi słabo. Ognista przemowa dowodząca, że oto dzięki rzetelnie sporządzonemu dokumentowi bank nie wpakował się w ryzykowne przedsięwzięcie, wzbudziła początkowo szacunek i zrozumienie. Jednak już następną moją propozycją wprowadziła bankowców w nastrój wręcz wesoły. Proponowałem mianowicie, żeby to bank pokrył koszty sporządzenia operatu i wystąpił jako nabywca informacji, która pozwala na postępowanie zgodnie z procedurą – w tym wypadku odmowa przyznania kredytu. Wszak niepomysłna informacja, to także informacja – myślałem – a mniejsze zło dzisiaj jest lepsze od katastrofy w przyszłości. Zapomniałem jednak o tym, że dzięki rozżalonemu klientowi bank posiadał już tę informację od jakiegoś czasu. Zapomniałem także o tym, że tylko w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku kredytowego bank potrzebuje operatu. W przeciwnym wypadku nie, bo i po co?

Czego miałby taki operat dowodzić? Zasadności odmowy kredytu? Bzdura. Bank żyje z odpłatnego wypożyczenia kapitału. Odsetki zatem m.in. składają się na jego zyski. A unikanie strat, choćby nie wiem jak prawdopodobnych, zyskiem nie jest. Z czego zatem bank miałby mi zapłacić i w imię czego? Chyba się rozumiemy?

W związku z powyższym zdecydowałem, że nie będę zapoznawał banku z własnym poglądem na temat potrzeby włączenia wynagrodzenia rzeczoznawcy w zakres prowizji, którą to część wystąpienia planowałem jako ostatnią. Pogląd ten, jakkolwiek teoretycznie zasadny, obaliby zapewne świadomość istnienia drapieżnej konkurencji panoszącej się wokół. Banki, jak okiem sięgnąć, udzielają kredytów. A skoro stóp procentowych nie da się już bardziej wyżyłować – pozostaje walka o klienta szybkością załatwiania i niskimi kosztami.

A kto zdecyduje się wziąć kredyt w banku, który ma prowizję powiększoną na dzień dobry o moje wynagrodzenie? Przecież w ten sposób sam chcę zrobić „sepuku”.

Zostałem na lodzie. Bank podziękował mi za uczciwą zawodowo postawę i obiecał pamiętać o mnie w przyszłości. Doceniam, a o pamięci nie wątpię. Będą pamiętać, że położyłem im kredyt, bo innych fantów klient nie miał. Z drugiej strony, trudno odmówić im racji. Tylko niewielka część kredytów wymaga egzekucji z nieruchomości, a większość jest planowo spłacana. Trzeba by Zawiszy Czarnego, żeby myśleć inaczej.

Wypada mi też w tym miejscu wspomnieć o własnym stosunku do pewnego protetycznego, za zaproszeniem, patentu, który w miejsce wakującego mechanizmu prawnego stosują niektórzy rzeczoznawcy. Patent ten działa następująco: Jeszcze przed podpisaniem umowy, rzeczoznawca udaje się własnym automobilem na wycieczkę, w celu zwęszania, co też w przedmiotowej nieruchomości piszczy. Jeśli piszczy dobrze – to dobrze, można robić operat. Jeśli cienko piszczy – robota nie ma sensu. Wobec faktu, że, jak już wspomniano, nasze automobile są służbowe i posiadają szoferów – wycieczkę taką można by nawet uznać za miłą, skądinąd, sposób spędzania wolnego czasu. Szkopuł jednak w tym, że węszenie nie zawsze daje jednoznaczny rezultat. Mankamentem metody jest genetyczna zero-jedynkowość. Sprawa jest prosta, kiedy widać kolor czarny albo biały. A co się dzieje, jeśli widać szary? Patent skazuje wtedy na doko-



nywanie szacunków „w rozumie”, na chybcika, a co więcej – na ryzyko wprawa klienta w złość podwójną. Może on bowiem powiedzieć: „Byłeś pan na nieruchomości nie raz, ale dwa razy – i dalej pan nie wiedziałeś, że na kredyt nie starczy?”

Popatrzmy teraz na siebie samych oczami klienta, a przekonamy się, że teza przewodnia jest zasadna. Klient nie jest rzeczoznawcą majątkowym i nie ma obowiązku znać reguł szacowania dla celu jakim jest zabezpieczenie kredytu. Klient przychodzi do rzeczoznawcy i traktuje go powiedzmy, jak nieco lepszego fryzjera. Rozsiada się w fotelu i wyjaśnia, jak ma być za uchem, co z grzywką i gdzie podgolić. W zamian godzi się zapłacić za usługę, przy czym przestrzega: „Jak pan ostrzeżesz ładnie – nie będę chciał reszty, a jak mnie pan zatniesz – biada!” Klientowi trudno się dziwić. Do takich usług

jest przyzwyczajony. Włosy są jego własne. Własnymi włosami może dowolnie rozporządzać. Może zatem sobie życzyć, jak te włosy fryzjer ma ułożyć. Ponieważ do fryzjera chodzi co trzy tygodnie, a do rzeczoznawcy raz, no może dwa razy w życiu – sądzi, że nie ma specjalnej różnicy. I ja go rozumiem. Gdybym przyszedł do fryzjera, który oznajmiłby mi, że owszem, może mnie strzyć, ale nie gwarantuje, co mu z tego wyjdzie – powiedziałbym mu, że jest kretynem. Oto właśnie sposób myślenia typowego klienta. Życzę więc powodzenia wszystkim tym, którzy będą próbowali „oświecać” zlecających w zakresie niezbędnych podstaw materii szacowania. Przed nimi długie godziny szyfrowej pracy.

Na koniec, wypada nadać kolejnej dawce jadu charakter konstruktywny. Pytam zatem, czy nie pora, aby i ten, wolnorynkowy dotychczas mechanizm, kształ-

tujący reguły świadczenia przez nas usług osadzić na trwałe np. w prawie bankowym? Czy nie pora na serio wziąć się za sposoby egzekwowania tego prawa? Czy nie pora przestać liczyć na to, że tzw. społeczna świadomość zmieni się z czasem sama?

Obawiam się, że za chwilę dla banków szacować będą sami bankowcy. Doświadczyliśmy tego ostatnio przy wartości bankowo-hipotecznej. Już nie my określamy wartość, a bank. My określamy propozycję jako podstawę tej wartości. Ale czy to oznacza, że bank określa wartość wyłącznie na podstawie propozycji określonej przez nas?

Otóż takiego zapisu w wiadomej ustawie już nie ma!

I w ten sposób powstała mała dziurka. Teraz trzeba ją systematycznie rozszerzać. Das ist Meisterstück!

NOWE EGZAMINY

Jan Zdunek

„W okresie od 25 listopada do 10 grudnia 1999 roku odbyły się egzaminy państwowe dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Do egzaminu w Warszawie przystąpiły dwie ponad trzydziestoosobowe grupy. Po egzaminie pisemnym do trzeciego etapu zakwalifikowało się w pierwszej grupie 8 osób, a w drugiej 2. Ostatecznie po egzaminie ostatniego etapu pozytywnym wynikiem z grupy pierwszej cieszyło się sześć osób, a z grupy drugiej – jedna. Ostatni nadany w 1999 roku numer uprawnień zawodowych (3290) przypadł mojej osobie.

Dzieląc się wrażeniami z egzaminu, podzielam pogląd, iż egzamin pisemny stanowi czytelną podstawę oceny. Ten etap egzaminu, to przy czytaniu listy, losowanie miejsc na sali, łamanie pieczęci koperty z pytaniami, rozdanie kart z pytaniami testowymi i, po przerwie, podobnie otworzenie koperty z zadaniem. Tu procent zdających był niewielki, jednak myślę, iż w przyszłości wyniki będą lepsze z uwagi na lepsze rozpoznanie sposobu praktycznego prowadzenia egzaminów, w tym tematyki pytań.

Do takiego wniosku skłania mnie spostrzeżenie poczynione podczas rozmów w gronie kandydatów w okresie egzaminacyjnym.

Wydaje się, iż grupa, w której zdało więcej osób, była lepiej zorientowana w tematyce i sposobie egzaminowania. Sądzę, iż nadal organizatorzy studiów podyplomowych będą starali się przysto-

wać kandydatów jak najlepiej praktycznie poza przekazaniem wiedzy merytorycznej.

Ostatnie egzaminy na studium były – w odróżnieniu od tych sprzed dwóch lat – dostosowane do egzaminów państwowych, w tym część pytań była identyczna. Stąd moje przekonanie, iż uzyskanie 70 pkt na egzaminie pisemnym nie powinno stanowić problemu dla osób dobrze zorientowanych w problematyce nieruchomości i posiadających podstawową wiedzę pozyskaną na studium podyplomowym. Uzyskując wynik poniżej 50 pkt kandydat – jeśli może radzić – powinien poważnie myśleć o powtórzeniu cyklu szkoleniowego na studium. Etap trzeci – tj. sprawdzanie praktycznego przygotowania do zawodu, może u kandydatów powodować różne wrażenia.

W moim przypadku, czekając w korytarzyku NOT w dużym napięciu emocjonalnym przez ponad 5 godzin (zdawałem ostatni), odczułem zmęczenie. Postuluję, iż jeżeli nie ma możliwości wyznaczenia dla pojedynczych osób egzaminu np. co godzinę, z możliwością wykazania się przez kandydata wiedzą w okresie ca 45 minut, to całodzienna grupa powinna być podzielona choćby na dwie części.

Etap trzeci to obrona operatów, które pod względem zgodności użytego słownictwa, podstaw prawnych i doboru metodologii nie mogą zawierać błędów. Podczas obrony operatu należy się spodziewać pytań szczegółowych i tu trzeba się liczyć

z poglądami egzaminujących niekiedy różnymi od przekazanych przez wykładowców. Np. w materiałach ze studium podyplomowego w ubiegłym roku w przykładach wycen nieruchomości rolnych jedną z cech przywiązano do hektara przeliczeniowego, podobnie jak w wydaniu z 1999 roku „Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych” pod redakcją naukową A. Hopfera, podczas gdy w standardach zawodowych wycenę gruntów rolnych ograniczono do hektara fizycznego. Inny przypadek ze standardów zawodowych – nakaz wybierania spośród zużycia funkcjonalnego i fizycznego wielkości większej, podczas gdy wg. mojej oceny, wielkości te nakładają się na siebie, tworząc pewną wypadkową.

Myślę, iż ten, kto ma świadomość postępu wiedzy związanej z szacowaniem nieruchomości, przy niekiedy różnicowanych poglądach osób o uznawanym autorytecie, powinien nie zapominać, iż proces wyceny odwzorowuje zachowania rynku. Dążąc do określenia zużycia w ramach szacowanej wartości nieruchomości, nie możemy nie zauważyć, iż np. w nabywanym w ramach nieruchomości budynku, przeciętny na danym rynku lokalny nabywca, pomimo iż zużycie funkcjonalne nie jest duże (np. okien w starszej technologii), a także samo zużycie fizyczne nie dyskwalifikuje elementu, planuje jego wymianę (...).

Świeżo upieczony rzeczoznawca majątkowy.



STANDARDY

Jan Żurawski

Złośliwi, aczkolwiek dobrze poinformowani twierdzą, że do Heraklita należy stwierdzenie, że wszystko jest zmienne – i w tym tkwi jego wkład w powstanie podejścia dochodowego. A ja wątpię – więc proszę wybaczyć mi śmiałość zabrania głosu w tak trudnej kwestii, jak podejście dochodowe. Choć od dłuższego czasu śledzę dyskusję na temat podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości, związaną z tym problematyką metodologiczną oraz rozwiązania praktyczne – mam ciągle wątpliwości. Wszyscy podejmujący temat zgadzają się co do faktu, że jest to jedno z najtrudniejszych podejść. Zdawać by się mogło, że opracowanie Standardu III. 6 wyjaśni wątpliwości – a jednak mam wrażenie, że pojawia się ich coraz więcej.

Najmniej dyskusji budzi metoda inwestycyjna, a w niej technika kapitalizacji prostej, chyba dlatego, że wskazania Standardów zawodowych¹ oraz rozporządzenia RM² dają stosunkowo niewiele miejsca na interpretację. Jednoznaczne określenie sposobu dochodzenia do wyliczenia stopy kapitalizacji, powiązanie jej z rynkiem oraz wsparcie algorytmem (4.7 i 4.8.)³ wprowadzają ład i konsekwencję w proces wyceny,

Zasady określania wartości nieruchomości przy określeniu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych budzą już więcej wątpliwości. Przyczyna leży, wg mnie, w ogólności stwierdzeń pozwalających na dość dowolną interpretację, zwłaszcza że określenie stopy dyskontowej w Standardach i rozporządzeniu jest nieco inne.

Rozporządzenie RM w par. 11 pkt 3 stwierdza, że „stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez nabywców nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z nieruchomości a nakładami, jakie należy ponieść na jej zakup” – czyli łączy mocno stopę z rynkiem. Standard III. 6 pkt 5.5 rozszerza zakres stopy dyskontowej na obszar rynku kapitałowego i ujmuje ją jako relację pomiędzy dochodem z danego obszaru inwestowania a nakładami na zakup w tym obszarze. W następnym jednak

zdaniu nawiązuje bezpośrednio do rozporządzenia, poszerzając stwierdzenia tam zawarte o konieczność uwzględnienia stopnia ryzyka postrzeganego przez działających na rynku inwestorów.

O ile uda się nadać subiektywnemu określeniu stopnia ryzyka cechy obiektywne, to zastosowanie go praktycznie obniży wartość nieruchomości. Brakiem konsekwencji jest dodanie ostatniego zdania, które informuje, że stopa kapitalizacji powinna także uwzględniać pewne rodzaje ryzyka związanego chociażby ze zmianą poziomu czynszów czy wartości końcowej.

Wartość rezydualna, bardzo ogólnie określona w Rozporządzeniu jako wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni pieniężnych, w Standardach została bardziej uszczegółowiona jako dzisiejsza wartość przyszłych dochodów lub cena przyszłej sprzedaży oparta na analizie rynku. Powiązanie z rynkiem zostało zdecydowanie podkreślone, a znaczenie tego faktu powoduje, że wartość rezydualna, ma tym większe znaczenie – im krótszy jest okres prognozy i im przyjęcie jakiegoś założenia jest bardziej odległe od przewidywanej ceny nieruchomości. Ale czy przepisy zezwalają na przyjęcie jako wartości rezydualnej sumy wartości strumieni pieniężnych z poszczególnych lat prognozy, pomniejszonych o amortyzację i koszt ewentualnego remontu i modernizacji⁴? A jakie będą konsekwencje, gdy zmienne strumienie pieniężne w początkowym okresie prognozy będą małe i czy zmienne strumienie to także te, które w poszczególnych latach prognozy różni jedynie stopa inflacji⁵?

Zdaję sobie sprawę, że, jak stwierdza prof. Kucharska-Stasiak – standard jest prawem, a nie instrukcją wyceny⁶. Ale konsekwencje interpretacji stopy kapitalizacji czy wartości rezydualnej w znaczącym stopniu wpływają na wartość nieruchomości.

Wyprowadzenie prawidłowej, odpowiedniej dla szacowanej nieruchomości stopy dyskontowej z rynku kapitałowego jest dodatkowo trudne do weryfikacji i skazane sporą dawką subiektywnego

spojrzenia, zwłaszcza pod kątem właściwej oceny sumy ryzyk towarzyszących inwestowaniu⁷. Poza tym mam wątpliwości, czy wartość uzyskana w ten sposób (tzn. przy zastosowaniu metodologii właściwej dla określania wartości przedsiębiorstwu, których jedynie częścią składową jest wartość nieruchomości) jest w pełni wartością rynkową, bo z pewnością nie jest rodzajem wybiegu często spotykanego w operatach, w których wartość rynkowa jest uzyskiwana przez pomnożenie wartości odtworzeniowej przez „współczynnik urynkwienia”.

Jeżeli istnieje rynek nieruchomości podobnych do wycenianej, dane do określenia strumieni pieniężnych, stóp i wartości rezydualnej winny mieć swe źródło w tym rynku⁸ i on powinien weryfikować ich wartości. A jeżeli nie ma rynku, to czy można mówić o wartości rynkowej?

Wątpię – więc jestem. I mam nadzieję, że powyższe wątpliwości nie są tylko moje.

Przypisy:

1. Zob. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. PFSRM, Warszawa 1998 r.
2. Zob. Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. (Dz.U. nr 98 z 1998 r.).
3. Zob. Standardy jw.
4. J. Kubica: Inwestowanie w nieruchomości w warunkach niepewności, Rzeczoznawca Majątkowy nr 3 (22), Warszawa 1999.
5. tamże
6. Zob. E. Kucharska-Stasiak: Polemika wokół standardu wyceny nieruchomości podejściem dochodowym, Rzeczoznawca Majątkowy nr 2 (21), Warszawa 1999.
7. Por. A. Hopfer, R. Żróbek, S. Żróbek: Wartość dochodowa nieruchomości. Twigger, Warszawa 1997.
8. Por. M. Prystupa, Z. Brodaczewski: Uwaga na stopy, Rzeczoznawca Majątkowy nr 1 (20), Warszawa 1999.



Porozumienie w sprawie organizowania praktyk zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości

W dniu 22 grudnia 1999 r. pomiędzy Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych reprezentowaną przez Andrzeja Kalusa i Mieczysława Prystupę zostało zawarte porozumienie o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem porozumienia jest powierzenie PFSRM, zwanej w dalszej części porozumienia Federacją, organizowania praktyk zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości, a w szczególności:

- 1) przyjmowanie wniosków o odbycie praktyki zawodowej i wydawanie dzienników praktyk oraz prowadzenie rejestru ewidencji dzienników praktyk,
 - 2) ustalenia osób prowadzących praktykę,
 - 3) kontroli prowadzenia praktyk.
2. Organizacja praktyk będzie przebiegała zgodnie z regulaminem odbywania praktyk zawodowych ustalonym przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

§ 2

Przyjmowanie wniosków o odbycie praktyki zawodowej, wydawanie dzienników praktyk oraz prowadzenie rejestru ewidencji dzienników praktyk będzie przebiegało w sposób następujący:

- 1) Federacja poprzez sfederowane stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych będzie przyjmowała od zainteresowanych osób wnioski o odbycie praktyki zawodowej,
- 2) Przyjmujący wnioski dokonują sprawdzenia ich kompletności i spełnienia wymogów formalnych,
- 3) Federacja poprzez sfederowane stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych będzie wydawała dzienniki praktyk osobom zainteresowanym spełniającym wymogi formalne,
- 4) Wydający dziennik praktyk będą wpisywali do niego datę wydania dziennika, osobę prowadzącą praktykę oraz numer z rejestru ewidencji dzienników praktyk,
- 5) Federacja lub wyznaczone przez nią stowarzyszenia będą prowadziły rejestr ewidencji dzienników praktyk.

§ 3

Federacja lub wyznaczone przez nią stowarzyszenia zapewnią pełną informację o organizacji praktyk dla osób zainteresowanych odbyciem praktyki zawodowej.

§ 4

Ustalenie osób prowadzących praktyki zawodowe będzie przebiegało w sposób następujący:

- 1) Federacja zapewni możliwość odbywania praktyk zawodowych wszystkim osobom zainteresowanym,
- 2) Federacja ustali listy osób, organizacji zawodowych, przedsiębiorstw, innych osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej wyrażających gotowość prowadzenia praktyk zawodowych,
- 3) Listę, o której mowa w pkt 2, Federacja będzie przekazywała wydającym dzienniki praktyk,
- 4) Federacja opracuje zasady postępowania przy ustalaniu osób prowadzących praktykę i wydawaniu dziennika praktyk,

- 5) Federacja przekaze Urzędowi Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast listę, o której mowa w pkt 2, korekta tej listy będzie następowała w formie pisemnego powiadomienia Urzędu w okresach półrocznych.

§ 5

Kontrola prowadzenia praktyk będzie przebiegała w sposób następujący:

- 1) Federacja lub sfederowane stowarzyszenia będą pełniły funkcje mediatora w sprawach spornych, jakie zaistnieją pomiędzy osobami prowadzącymi praktyki a osobami zainteresowanymi odbyciem praktyki,
- 2) Federacja lub sfederowane stowarzyszenia będą potwierdzały w dzienniku praktyk spełnienie wymogów formalnych odbycia praktyki zawodowej po jej zakończeniu.

§ 6

- 1) Koszt organizacji praktyk zawodowych będzie pokrywany zgodnie z par.5 ust. 4 regulaminu odbywania praktyk zawodowych ustalonego przez Prezesa UMiRM,
- 2) Każdorazowo po zakończeniu roku kalendarzowego, w terminie do dnia 30 stycznia, Federacja będzie przedstawiała sprawozdanie finansowe wykorzystania środków, o których mowa w par. 5 ust.4 regulaminu praktyk.

§ 7

Prezes UMiRM zastrzega sobie prawo dokonywania kontroli działalności Federacji w zakresie organizowania praktyk zawodowych.

§ 8

Niniejsze porozumienie zawarto w oparciu o:

- 1) Par. 8 rozporządzenia RM z 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz. U. nr 115, poz. 745),
- 2) Regulamin odbywania praktyk zawodowych ustalony przez Prezesa UMiRM.

§ 9

1. Postanowienia końcowe:

- 1) Porozumienie obowiązuje strony od dnia podpisania,
- 2) Porozumienie zawiera się na czas nieoznaczony. Wypowiedzenie porozumienia może nastąpić w formie pisemnej z terminem trzymiesięcznym,
- 3) W przypadku zmiany przepisów dotyczących przedmiotu porozumienia strony dokonają zmiany niniejszych ustaleń w całości lub części,
- 4) Porozumienie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

§ 10

Porozumienie zostało podpisane w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.



Z ŻYCIA FEDERACJI

15 grudnia ubiegłego roku odbyło się w Warszawie wspólne posiedzenie Komisji Arbitrażowej Federacji oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Celem jego było omówienie celów i zadań tych Komisji oraz możliwego współdziałania w rozpatrywaniu skarg płynących do Federacji oraz do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. KOZ-a otrzymała dotychczas do rozpatrzenia 29 spraw o różnej wadze. Komisja Arbitrażowa Federacji natomiast ma za sobą pięcioletnią działalność, podczas której wydała opinię w 110 sprawach. W obradach uczestniczyli dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami UMiRM H. Jędrzejewski oraz wicedyrektor departamentu prawnego tegoż urzędu J. Siegień. Dyskutanci opowiedzieli się za publikowaniem wydawanych przez Komisję Arbitrażową opinii oraz przeprowadzaniem cyklicznych wspólnych spotkań szkoleniowych arbitrów i członków KOZ-y. W związku z upływem kadencji większości arbitrów prezydent Federacji A. Kalus wręczył im pisemne podziękowania.

Na posiedzeniu Rady Krajowej w grudniu 1999 r. mianowano osiemnastu nowych arbitrów Komisji Arbitrażowej Federacji. Ustalono limit korpusu arbitrów na 40. Kolejne nominacje arbitrów przewidziane są w kwietniu.

Rada Krajowa Federacji na posiedzeniu w dniach 15-16 grudnia 1999 r. podjęła uchwałę o przyjęciu w poczet Federacji Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Jest to trzecia organizacja zawodowa rzeczoznawców działająca w stolicy i 28 stowarzyszenie Federacji.

Liczy ono zaledwie 26 członków i są to osoby prowadzące działalność gospodarczą indywidualnie lub w formie różnych spółek. Twierdzą, że profesjonalizm zawodowy jest podstawowym kryterium przyjęcia nowych osób do Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Konieczna jest integracja tych osób, dla których zawód rzeczoznawcy jest jedynym wykonywanym, oraz podejmowanie przedsięwzięć, które w wymierny sposób przyczynią się do usprawnienia pracy rzeczoznawców. Należy do nich m.in. stworzenie bazy danych czy powoływanie interdyscyplinarnych grup rzeczoznawców, które mogą stanowić konkurencję dla dużych firm konsultingowych.

Członkowie Mazowieckiego Stowarzyszenia pragną aktywnie uczestniczyć przy opracowywaniu nowych standardów zawodowych, a także służyć swą wiedzą i doświadczeniem przy innych inicjatywach podejmowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

22 grudnia 1999 r. doszło do uroczystego podpisania Porozumień pomiędzy zarządami federacji skupiających stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, pośredników i za-

rzadców nieruchomości a Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w sprawie organizowania praktyk zawodowych. Porozumienie pomiędzy Prezesem UMiRM S. Najnigierem a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podpisali prezydent A. Kalus i wiceprezydent M. Prystupa. Pełny tekst tego Porozumienia publikujemy na stronie 36.

Projekt Porozumienia został wcześniej przedyskutowany podczas posiedzenia Rady Krajowej Federacji w dniach 15÷16 grudnia 1999 r. Rada Krajowa przyjęła także założenia do systemu praktyk zawodowych odbywanych w ramach PFSRM. Funkcję pełnomocnika ds. praktyk z ramienia Federacji pełni Jerzy Adamiczka (prezes Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu – tel.: (071) 341-91-97). Większość zadań do wykonania w zakresie organizacji praktyk mają do wykonania sfederowane Stowarzyszenia na mocy porozumień zawartych z PFSRM.

Przypominamy, że aktualnie obowiązujące Standardy Zawodowe stanowią wydanie VI, które objęło uchwalone przez Radę Krajową Federacji na posiedzeniu w październiku ubiegłego roku nowe Standardy Zawodowe:

- Standard I.1 Zasady stosowania standardów zawodowych (nowelizacja),
- Standard II.1 Rzeczoznawca majątkowy (nowelizacja),
- Standard VII.1 Zasady sporządzania operatu szacunkowego (nowelizacja),
- Standard VII.2 Aktualizacja, opiniowanie lub ocena operatu szacunkowego,
- a także Kodeks etyki zawodowej (aktualizacja),
- Standard V.1 Wycena nieruchomości gruntowych zajętych pod urządzenia elektryczne.

Wyżej wymienione Standardy wraz z Kodeksem etyki zawodowej są do nabycia w biurze Federacji, a także powinny być w sprzedaży w lokalnych biurach sfederowanych Stowarzyszeń.

Wydanie VI Standardów Zawodowych, opatrzone Preambułą określającą najważniejsze cele, jakie mają do spełnienia, są autentycznym dorobkiem naszej federacyjnej organizacji, który powinien stanowić powód do dumy każdego rzeczoznawcy majątkowego.

Prace nad standardami zawodowymi są kontynuowane i w bieżącym roku należy się spodziewać kolejnej ich edycji. Przygotowane są projekty nowych Standardów dotyczących: wyceny nieruchomości leśnych, ograniczonych praw rzeczowych, wyceny nieruchomości wg podejścia kosztowego i porównawczego, wyceny nieruchomości nad kopalinami. Dokonana została także aktualizacja standardu dotyczącego określania zużycia nieruchomości.

Prezydent PFSRM Andrzej Kalus podpisał Aneks do Porozumienia zawartego w dniu 15 kwietnia 1999 r. pomię-



dzy PZU SA a Federacją, wprowadzający zmiany wynikłe z konieczności zastosowania Ogólnych warunków ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zatwierdzonych Uchwałą nr UZ/204/99 z dnia 26 sierpnia 1999 r. Zarządu PZU SA, stanowiące załącznik nr 1 „postanowienia szczególne” oraz „Warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych”, stanowiące załącznik nr 2.

Jednolity tekst nowych warunków ubezpieczenia drukujemy w specjalnej wkładce do obecnego numeru kwartalnika.

☞ Dyrektor Biura Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych Alina Szymczak w odpowiedzi z dnia 30 listopada 1999 r. na pismo Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) działającej przy UMiRM wyjaśnia, że żaden z aktów prawnych nie wskazuje na konieczność, za względu na wycenę, zbierania przez rzeczoznawcę majątkowego danych osobowych, dotyczących w szczególności imion i nazwisk oraz adresów zamieszkania właścicieli nieruchomości. Rzeczoznawca jest obowiązany na mocy ugn do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji związanych z przedmiotem wyceny nieruchomości, a ich ujawnienie może mieć miejsce w ściśle określonych przypadkach.

Przypadkiem mogącym zwolnić rzeczoznawcę z dochowania tajemnicy zawodowej może być postępowanie przed KOZ. Należy jednak podkreślić, na co zwraca uwagę pani dyrektor, iż rzeczoznawca może udostępnić posiadane dane osobowe w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne dla określenia (wyceny) wartości danej nieruchomości. W innym przypadku udostępnienie takich danych będzie możliwe, jeżeli tak stanowi przepis szczególny aktu prawnego (art. 23 ust.1 pkt 2) lub zgodę na udostępnienie danych osobowych wyraziła osoba, której te dane dotyczą.

☞ Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowało 14 stycznia na Wawelu bal karnawałowy rzeczoznawców majątkowych, zapraszając do udziału w nim także rzeczoznawców Śląskiego Stowarzyszenia. Gośćmi byli dyr. Henryk Jędrzejewski (otrzymał godność członka honorowego MSRM) i Andrzej Kalus, prezydent PFSRM. Impreza udała się nadzwyczajnie, było elegancko, sympatycznie i bardzo wesoło. Były też skecze, konkursy i opowiadano anegdoty. Tańczono przy świetnie grającej orkiestrze do późnej nocy, delektując się wykwintnym jedzonkiem. Tę niezwykle udaną imprezę i panującą na niej atmosferę stworzyła superpara: uroczna prezes Lucyllia Głogowska oraz dusza każdego towarzystwa – Leszek Zajączkowski (obchodzący okrągły jubileusz).

☞ W dniach 26 i 27 stycznia br. odbyła się w Brukseli ważna konferencja prasowa zorganizowana przez TEGoVA, na której zaprezentowano jednolity system certyfikacji krajowych organizacji europejskich nadających uprawnienia zawodowe rzeczoznawcom w oparciu o zasady zaaprobowane przez TEGoVA. Więcej na ten temat na str. 25 w artykule Magdaleny Kalus.

☞ W dniu 29 stycznia Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych (obchodzące w przyszłym roku jubileusz 20-lecia działalności) zorganizowało już po raz ósmy doroczny Bal Karnawałowy w Hotelu Stok w Wiśle – Jaworniku. Gościli na nim zaprzyjaźnieni ze środowiskiem śląskich rzeczoznawców koledzy z Krakowa, Gdańska i Warszawy. Bawiono się do białego rana, zaś szalone tańce przerywane były pomysłowymi konkursami z nagrodami.

☞ W dniach 15÷16 lutego w Hotelu Sheraton w Warszawie br odbyła się międzynarodowa konferencja Euro Forum na temat „Rozwój bankowości detalicznej w Polsce”. W drugim dniu obrad tematem konferencji była bankowość hipoteczna. W ramach tej tematyki, oprócz referatów wygłaszanych przez autorów polskich i zagranicznych, odbyła się dyskusja panelowa nt. „Przyszłość bankowości hipotecznej w Polsce”, w której z ramienia Federacji wziął udział wiceprezydent Zygmunt Bojar.

Tematem dyskusji były zasady określania propozycji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych. Dyskusja odbyła się przy współudziale prezesa Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego Agnieszki Drewicz-Tułodzieckiej i członka zarządu RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA Sven-Torsten Kaina. W roli moderatora wystąpił dr Ryszard Kowalski – doradca wicepremiera Leszka Balcerowicza.

Wobec przesądających zapisów w tej sprawie w znowelizowanej ustawie o gospodarce nieruchomościami bardzo ważne jest nawiązanie dobrej współpracy między bankami hipotecznymi a Federacją.

☞ Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA) opracowała projekty Standardów Zawodowych 2000, które po przedyskutowaniu i uchwaleniu na jesieni tego roku będą zalecane do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Więcej na temat pisze prof. Stanisława Kalus w artykule na stronie 23.

☞ Federacja wznawia seminaria poświęcone wycenie nieruchomości rolnych w świetle przepisów prawa i Standardów zawodowych, tym razem przy współpracy z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa. Agencja ta wystąpiła bowiem do Federacji z wnioskiem, iż chciałaby w przyszłości korzystać wyłącznie z usług rzeczoznawców, którzy przeszli tego rodzaju dodatkowe przeszkolenie specjalistyczne. Pomysł ten zrodził się na tle dotychczasowych doświadczeń Agencji ze współpracy z rzeczoznawcami i krytycznymi uwagami wysuwanymi pod ich adresem. W seminariach tych uczestniczyliby także pracownicy terenowi Agencji. Federacja przedyskutowała już program seminarium wspólnie z Agencją, a także zorganizowała specjalne posiedzenie robocze wykładowców prowadzących zajęcia na tym seminarium z przedstawicielami Agencji.

Pierwsze z nowego cyklu seminariów odbyło się w Warszawie w dniach od 29 lutego do 3 marca. Rzeczoznawcy,



k którzy ukończyli podobne seminarium zorganizowane w ubiegłym roku w cyklu trzydniowym, będą mogli obecnie uczestniczyć w dodatkowych zajęciach jednodniowych, których program jest ściśle dostosowany do wymogów AWRSP.

☞ 21 lutego odbyło się spotkanie członka zarządu Centrali Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń SA Jacka Mejznera i dyr. Biura Ubezpieczeń Centralnych z prezydentem Federacji Andrzejem Kalusem i wiceprezydentem Mieczysławem Prystupą. Poświęcone ono było omówieniu możliwości rozszerzenia współpracy rzeczoznawców majątkowych z PZU SA w kierunku świadczenia usług na rzecz sektora ubezpieczeniowego. Postanowiono opracować wspólnie list intencyjny określający strategię współdziałania Federacji i PZU SA, stanowiący podstawę do zawarcia w niedalekiej przyszłości umowy o współpracy. Temat ten będzie omawiany szczegółowo na najbliższym posiedzeniu Rady Krajowej Federacji w kwietniu br.

☞ Prezydent Federacji Andrzej Kalus spotkał się z prezesem Krajowej Izby Biegłych Rewidentów Piotrem Rojkiem w celu nawiązania współpracy pomiędzy biegłymi rewidentami a rzeczoznawcami majątkowymi. Inicjatywa ta spotkała się z bardzo przychylnym przyjęciem przez prezesa P. Rojka i postanowiono w niedługim czasie odbyć robocze rozmowy. Przypomnieć warto, że zachodni rzeczoznawcy od lat współpracują z biegłymi rewidentami przy wycenie aktywów firm na etapie sporządzania przez nie corocznych sprawozdań finansowych. Ramy tej współpracy nakreślają Standardy TEGoVA, dopasowywane do międzynarodowych norm IASC, organizacji zrzeszającej biegłych rewidentów. Nawiązany ostatnio kontakt z Krajową Izbą Biegłych Rewidentów pozwoli na zbadanie, w jakim stopniu, na gruncie polskiego prawa, współpraca pomiędzy rzeczoznawcami a biegłymi rewidentami będzie możliwa już teraz, bo w przyszłości, z chwilą wejścia Polski do Unii Europejskiej, zapewne stanie się normą.

☞ W dniu 29 lutego wiceprezydent Mieczysław Prystupa uczestniczył w seminarium inauguracyjnym zorganizowanym w Warszawie przez Agencję Rozwoju Komunalnego oraz holenderską firmę Kafi. Seminarium to rozpoczęła realizację projektu pt. „Opracowanie standardów wyceny nieruchomości dla systemu opodatkowania Ad Valorem”.

Celem projektu jest opracowanie standardów masowej wyceny nieruchomości do celów fiskalnych, przygotowanie jednostek władz miejskich, które mogą zarządzać podatkiem od nieruchomości i masową wyceną nieruchomości oraz przedstawienie rekomendacji do odpowiednich projektów ustaw regulujących podatki i opłaty od wartości nieruchomości.

☞ W dniu 4 marca 2000 r. Polska Federacja Rynku Nieruchomości celebrowała 5-lecie działalności.

Z tej okazji odbyła się w Hotelu Marriott w Warszawie konferencja nt. „Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Unii Europejskiej i w Polsce”.

Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast reprezentowała wiceprezes Ewa Bończak-Kucharczyk, która przedstawiła stan prac legislacyjnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

Agnieszka Drop – dyrektor Sekretariatu Pełnomocnika Rządu ds. Negocjacji o Członkostwo Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej – przedstawiła stan negocjacji z UE i stanowisko polskiego rządu w sprawie zakupu nieruchomości. Ireneusz Wilk, dyrektor Departamentu Zezwoleń i Koncesji MSWiA, przedstawił warunki nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce, a socjolog CBOS-u Beata Roguska przedstawiła wyniki badań na temat poparcia dla integracji z Unią Europejską i obecności kapitału zagranicznego w Polsce.

Ciekawe referaty wygłosili goście zagraniczni – Frans A. J. Burgering, Prezydent CEPI (Europejska Rada Rynku Nieruchomości), przybliżył uczestnikom zasady nabywania nieruchomości w różnych państwach Unii Europejskiej, Palle Ulstrup, dyrektor Stowarzyszenia Pośredników z Danii omówił warunki nabywania nieruchomości w Danii, a Liam O'Donnel, Prezydent CEI (Europejska Konfederacja Rynku Nieruchomości), przedstawił rynek nieruchomości w Irlandii.

Konferencję uwieńczyła bardzo ciekawa dyskusja zakończona ankietą przeprowadzoną na gorąco wśród uczestników na temat ich poparcia dla nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Prezydent PFRN J. Lisiecki obiecał opublikowanie wyników tej ankiety w Biuletynie PRFN.

W konferencji z ramienia Federacji uczestniczył prezydent PFSRM Andrzej Kalus oraz kierownik biura PFSRM, Maria Rymarowicz.

Obchody 5-lecia kontynuowano na IV Balu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, w którym uczestniczył na zaproszenie prezydenta PRFN J. Lisieckiego prezydent Andrzej Kalus wraz z małżonką. Składając gratulacje z okazji 5-lecia prezydent A. Kalus wręczył J. Lisieckiemu grafikę krakowskiego artysty.





Federacja proponuje wszystkim Stowarzyszeniom umieszczanie na stronie internetowej informacji/reklam o prowadzonych szkoleniach, kursach itp. Odpłatność, w wysokości opłaty ponoszonej przez jednego uczestnika szkolenia, płatna na konto Federacji. **ZAPRASZAMY!**

Przypominamy, że rzeczoznawcy majątkowi mają okazję zamieścić swoją reklamę na stronie internetowej Federacji. Opłata roczna 100 zł za 2000 rok płatna na konto PFSRM: PBK SA VIII O/Warszawa 11101037-701705-2700-1-77. Tekst reklamy proszę przesłać mailem na adres: **cumulus@softel.gda.pl** lub pocztą (namiary i zakres działania w kilku liniach tak jak dotąd). Dotychczasowi reklamodawcy winni wnieść jak najszybciej opłatę za 2000 rok.

Federacja zamierza promować zawód rzeczoznawcy majątkowego w prasie centralnej poprzez rozpropagowanie zawartości stron internetowych wraz z zamieszczonymi tam Waszymi reklamami. Zależy to jednak od liczby reklamodawców i funduszy zgromadzonych na ten cel.

Ksero dowodu wpłaty należy przesłać na adres: Roman Szwarca, 82 300 Elbląg, ul. Kasprzaka 2/24.

Trwa nadal akcja wyrabiania jednolitych pieczętek dla wszystkich rzeczoznawców majątkowych. Do dzisiaj Stowarzyszenia zamówiły 2331 pieczętek. Oznacza to, że **nadal** około 1000 rzeczoznawców posługuje się pieczęciami niezgodnymi z przyjętą przez Federację lub nie jest czynnych zawodowo. Prosimy o zamawianie pieczętek!

Przypominamy, iż od 15 listopada 1999 r. weszły w życie „Minimalne stawki wynagrodzenia rzeczoznawców majątkowych za sporządzanie operatów szacunkowych dla najczęściej wycenianych nieruchomości”. Są one zalecane przez Radę Kra-

jąwą Federacji do stosowania przez wszystkich rzeczoznawców majątkowych, mając także na uwadze interes Klientów.

Stawki opublikowane zostały w nr. 23 (październik – grudzień 1999 r.) kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”, są one także dostępne na stronie internetowej Federacji. Minimalne stawki opracowane zostały przez zespół pod kierownictwem Romana Szwarca, po szerokiej dyskusji środowiskowej, przeprowadzonej także na łamach listy dyskusyjnej Federacji w internecie. (Patrz str. 32 artykuł p. Romana Szwarca w tej sprawie.)

WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM na pierwszą połowę 2000 roku

kwiecień	10-12	Seminarium bankowe
maj	8-10	Studium rzeczoznawstwa sądowego część I
	24-26	Studium rzeczoznawstwa sądowego część II
czerwiec	5-8	Seminarium rolne
	19-21	Seminarium skarbowo-podatkowe

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych objęła patronat nad szkoleniem organizowanym przez Instytut Nieruchomości – VALOR pt. „Wcena nieruchomości w podejściu dochodowym”. Zgłoszenia: Instytut Nieruchomości – VALOR, 90-037 Łódź, ul. Wysoka 40/42, tel. (042) 676-20-30. Zgłoszenia 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!

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie

organizuje w dniach 25-27 maja 2000 r.
w Unieściu k. Koszalina
seminarium dla rzeczoznawców majątkowych.

W programie:

- 25 maja - Wycena nieruchomości a ocena ekonomicznej efektywności inwestowania oraz aktualny stan prac nad metodyką określania propozycji wartości bankowo-hipotecznej, wykładu prof. E. Kucharska-Stasiak (Łódź).
- 26 maja - Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, wykładu inż. H. Jędrzejewski (Warszawa).
- 27 maja - Ustalanie odszkodowań za szkody spowodowane infrastrukturą nad- i podziemną, wykładu prof. R. Cymerman (Olsztyn).



KOMUNIKAT PREZYDENTA PFSRM

Federacja, w uzgodnieniu z Departamentem Gospodarki Przestrzennej Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast pośredniczy w wydawaniu dodatkowych Świadczeń nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości formatu A 4 według wzoru nr 7, stanowiącego załącznik nr 1 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz. U. z dnia 4 września 1998 r. nr 115 poz. 745).

Świadczenia na oryginalnych drukach UMiRM podpisane przez prezesa tego Urzędu będzie można zamawiać od dzisiaj przesyłając listownie wniosek wg załączonego wzoru na adres:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych ul. Kopernika 30, 00 950 Warszawa, z dopiskiem na kopercie „Świadczenie”. Do wniosku należy dołączyć oddzielnie pisemną informację związaną z wystawieniem przez Federację faktury dla właściciela świadectwa za wykonaną usługę (na kogo wystawić fakturę, adres, numer NIP).

Na załączonym wniosku należy nalepić znaczki opłaty skarbowej za 6 zł oraz uiścić dodatkowo opłatę manipulacyjną pobieraną przez Federację w kwocie 30 zł (z podatkiem VAT). Kwotę 30 zł należy wpłacić na konto PFSRM – PBK Oddział Warszawa nr 11101037-701705-2700-1-77.

Opłacone Świadczenie zostanie przekazane właścicielowi po załatwieniu niezbędnych formalności listem poleconym na wskazany adres, po czym biuro Federacji będzie oczekiwało poświadczenia odbioru tego Świadczenia.

W biurze Federacji obsługa spraw związanych z wydawaniem Świadczeń zajmuje się pan Jacek Korbień.

WNIOSEK

O WYDANIE ŚWIADCZENIA STANOWIĄCEGO ZAŁĄCZNIK NR 7
DO ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW Z DNIA 18 SIERPNI 1998 r.

W SPRAWIE WYKONANIA NIEKTÓRYCH PRZEPISÓW USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI,
DOTYCZĄCYCH DZIAŁALNOŚCI ZAWODOWEJ (Dz. U. nr 115 poz. 745)

I. Na podstawie § 27 ust. 2 powołanego na wstępie rozporządzenia Rady Ministrów, wnoszę o wydanie mi świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wg wzoru stanowiącego zał. nr 7 do tego Rozporządzenia.

II. Dane osobowe osoby zainteresowanej:

- | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 1. | 2. | 3. |
| nazwisko | imię | nazwisko panięskie |
| 4. | 5. | |
| imiona rodziców | data urodzenia | |
| 6. | 7. | |
| seria i nr dowodu osobistego | nr ewidencyjny PESEL | |
| 8. | 9. | |
| numer uprawnień zawodowych | data nadania uprawnień zawodowych | |
| 10. | adres zamieszkania i kod pocztowy | |
| 11. | 12. | |
| województwo | powiat | |

miejsce na znaczki opłaty skarbowej:

.....
data i podpis

**POKWITOWANIE ODBIORU ŚWIADCZENIA NADANIA UPRAWNIENÍ ZAWODOWYCH
W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI STOSOWNIE DO WNIOSKU Z DNIA**

Niniejszym kwituję odbiór Świadczenia nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wg wzoru stanowiącego załącznik nr 7 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących działalności zawodowej (Dz.U. nr 115 poz. 745).

.....
data i podpis



KOMUNIKAT NR 1

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
 oraz
 TORUŃSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
 organizują



IX Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych „TORUŃ 2000” na temat

„GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA TERENACH WIEJSKICH”

Użytki rolne obejmują około 60% powierzchni naszego kraju. Z każdym rokiem rośnie na rynku liczba transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości rolnych. W 1998 r. zarejestrowano ich około 186 tysięcy. Powyższe dane są wystarczająco wymowne i dlatego organizatorzy Konferencji liczą na szerokie zainteresowanie zaproponowaną wyżej tematyką nie tylko rzeczoznawców majątkowych poszukujących zatrudnienia w nowych dziedzinach, ale także specjalistów obsługujących ten specyficzny rynek nieruchomości.

Głównymi problemami poruszonymi na konferencji „TORUŃ 2000”, która odbędzie się w dniach od 14 do 16 września 2000 r. w tym Kopernikowskim Mieście, będą:

I. Specyfika gospodarowania nieruchomościami na obszarach wiejskich, a w tym:

1. Prawne podstawy gospodarki nieruchomościami (rolnymi, leśnymi, rekreacyjnymi, wodnymi, wojskowymi).
2. Uwarunkowania środowiskowe gospodarowania nieruchomościami (ochrona środowiska, ochrona przyrody).
3. Zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i prywatnym na obszarach wiejskich.
4. Instrumenty prawne i ekonomiczne gospodarowania nieruchomościami.
5. Prywatyzacja mienia Skarbu Państwa na obszarach wiejskich.

II. Rynek nieruchomości na terenach wiejskich, a w tym:

1. Stan obecny i perspektywy rynku nieruchomości rolnych (w tym dzierżaw), łącznie z analizą rynku.
2. Rynek „nieruchomości leśnych“.
3. Rynek nieruchomości na obszarach szczególnie chronionych.
4. Wpływ procesu inwestycyjnego na zmiany wartości nieruchomości na terenach wiejskich.

III. Problemy wyceny nieruchomości na obszarach wiejskich:

- ☞ dla potrzeb zabezpieczenia kredytowego,
- ☞ dla potrzeb sprzedaży,
- ☞ dla opłat skarbowych,
- ☞ dla celów odszkodowań z tytułu inwestycji liniowych,
- ☞ na terenach prawnie chronionych,
- ☞ w zasięgu oddziaływania obszarów zdegradowanych i zanieczyszczonych,
- ☞ wycena mienia okolic mieszkaniowego po byłych pegeerach (kotłowni, oczyszczalni ścieków, hydroforni, itp.).

Organizatorzy proszą osoby zainteresowane napisaniem referatu, o zgłoszenie tematu związanego z ww. problematyką na adres biura Konferencji w terminie do dnia 15 kwietnia br. Zgłoszone propozycje tematów zostaną rozpatrzone przez Radę Programową Konferencji w terminie do 30 kwietnia br.

Goście Konferencji podejmowani będą w Teatrze im. Wilama Horzycy, salach Dworu Artusa, Sali Mieszczańskiej Ratusza na Rynku Staromiejskim oraz salach Uniwersytetu im. Mikołaja Kopernika.

Koszt uczestnictwa w Konferencji wynosi:

- ☞ 700,00 zł. – płatne w terminie do 15 maja 2000 r. włącznie.
- ☞ 750,00 zł. – płatne w terminie po 15 maja 2000 r.



Zakwaterowanie w hotelach na terenie Starówki oraz w Domach Studenckich Uniwersytetu Mikołaja Kopernika. Ceny noclegów przedstawiają się następująco:

□ w hotelu „Czarna Róża”:

- ▶ pokój 2-osobowy 190 zł/dobę
- ▶ pokój 1-osobowy 160 zł/dobę

□ w hotelu „Zajazd Staropolski”:

- ▶ pokój 2-osobowy 230 zł/dobę
- ▶ pokój 1-osobowy 150 zł/dobę

□ w hotelu „Helios”:

- ▶ pokój 2-osobowy 290 zł/dobę
- ▶ pokój 1-osobowy 230 zł/dobę

□ w Domu Studenckim:

- ▶ pokój 2-osobowy 80 zł/dobę
- ▶ pokój 1-osobowy 50 zł/dobę

Hotele można rezerwować w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 czerwca 2000 r. Po tym terminie istnieje możliwość zakwaterowania tylko w Domu Studenckim.

Wszystkich zainteresowanych udziałem w Konferencji prosimy o kontakt z Biurem Konferencji. Informacje związane z organizacją Konferencji będą na bieżąco publikowane na stronie internetowej.

Biuro Konferencji: 87-100 Toruń, ul. Kościuszki 53/1, tel. (0-56) 62 318 33, tel.kom. (0-601) 535 761
Internet: <http://free.ngo.pl/tapv>, e-mail: tapv@free.ngo.pl

Wyniki II Mistrzostw w Narciarstwie Zjazdowym Rzecznawców Majątkowych

GRUPA I KOBIETY

Miejsce	Nr start.	Nazwisko i imię	miejscowość	przejazd I	przejazd II
1	5	Jaworska Maria	Jelenia Góra	00:41,330	00:39,730
2	1	Kuśmieczyk Maria	Warszawa	00:44,060	00:45,160
3	4	Zmuda Krystyna	Ruda Śląska	00:48,900	00:46,300
4	8	Mikołajczak Marzenna	Słupsk	00:53,750	00:49,170
5	6	Obremaska Hanna	Poznań	00:55,720	00:49,250
6	3	Gruszczelak Maria	Łęczycza	01:01,540	00:54,800
7	7	Witowska Jolanta	Warszawa	01:00,880	01:00,210
8	2	Majewska Alicja	Jelenia Góra	01:42,630	01:20,380
9	9	Kowalczyk Małgorzata	Kutno	02:06,300	02:59,890

GRUPA II MEŻCZYŹNI

1	33	Sosnowski Aleksander	Andrychów	00:36,260	00:34,700
2	14	Adamiczka Jerzy	Wrocław	00:35,750	00:35,300
3	22	Tuła Bogusław	Rewal	00:37,350	00:37,240
4	16	Murawski Tomasz	Białystok	00:38,870	00:37,920
5	26	Tarnawski Lech	Jelenia Góra	00:39,740	00:38,030
6	34	Sliwicki Jacek	Puck	00:38,560	00:42,220
7	13	Kańczukowski Stanisław	Jelenia Góra	00:39,180	00:45,890
8	32	Majcherczyk Włodzimierz	Gliwice	00:41,330	00:40,200
9	27	Olszowy Jerzy	Opole	00:41,170	00:40,590
10	11	Linkowski Janusz	Białystok	00:40,750	
11	30	Lewandowski Krzysztof	Radom	00:40,960	
12	25	Karpiński Jerzy	Bystrzyca Kłodzka	01:27,280	00:41,350
13	21	Tomaszewski Andrzej	Tychy	00:43,660	00:42,420
14	19	Woźniak Andrzej	Poznań	00:43,150	00:42,880
15	29	Maciołek Tadeusz	Kudowa Zdrój	00:49,150	00:44,290
16	31	Detka Janusz	Szczecin	00:45,110	00:46,840
17	17	Kopczyński Andrzej	Warszawa	00:47,090	01:23,610
18	28	Racki Józef	Kalisz		00:48,360
19	35	Kilianek Leszek	Radom	00:49,230	01:12,150
20	12	Moss Ryszard	Karpacz	00:53,110	00:51,880
21	20	Drelich Paweł	Wrocław	01:18,570	00:52,850
22	18	Trybusz Adam	Poznań		01:05,980
23	24	Szczerba Mieczysław	Jędrzejów		01:25,570

PUCHAR BURMISTRZA SZKLARSKIEJ PORĘBY

I miejsce - Marzenna Mikołajczyk „Czerwony Kapturek“ - Słupsk

II miejsce - Lech Tarnawski „Batman“ - Jelenia Góra

III miejsce - Adam Trybusz „Biznesmen z Teksasu“ - Poznań

Fotoreportaż z zawodów na IV okładce. Zapraszamy na następne zawody.



Do nabycia w biurze Federacji

1. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. III Standardów (AA1) – 10 zł.
2. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. IV Standardów (AA2) – 10 zł.
3. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. V 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,
8. „Rzecznawca Majątkowy” numery 8/96, 9/96, 10/96, 11/96 – po 8 zł,
9. „Rzecznawca Majątkowy” numery 12/97, 13/97, 14/97, 15/97 – po 10 zł,
10. „Rzecznawca Majątkowy” numery 16/98, 17/98, 18/98, 19/98 – po 10 zł,
11. „Rzecznawca Majątkowy” numery 20/99, 21/99, 22/99, 23/99 – po 15 zł.
12. „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” – 60 zł.
13. „Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych”, M. Prystupa – 15 zł.
14. „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych”, tom I–III – 80 zł.
15. „Nowe technologie budownictwa powszechnego. Wskaźniki cenowe na potrzeby wyceny nieruchomości”, Zdzisław Łapiński – 30 zł.
16. „Inwestowanie w nieruchomości”, praca zbiorowa pod kierunkiem Ewy Kucharskiej-Stasiak – 45 zł.
17. „Nieruchomość” 3/99, 4/99 – 10 zł.
18. „Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg PN-ISO 9836: 1997, WACETOB, Warszawa, grudzień 1999 – 45 zł.
19. Apaszki jedwabne z logo Federacji – 46 zł.
20. Krawatki jedwabne granatowe z logo Federacji dla Pań – 51 zł.
21. Krawaty jedwabne granatowe z logo Federacji dla Panów – 55 zł.
22. Znaczek srebrny – logo Federacji – 7 zł.
23. Parasol niebieski z logo Federacji – 40 zł.
24. 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.

Informacja: Rafał Karpiński, tel. (022) 826-25-26, 826-10-81 w. 292, fax (022) 827-11-30.

www.pfva.com.pl, e-mail: pfva@qdnnet.pl

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. (0-22) 826-25-26.

Recenzenci: Ryszard Cymmerman, 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. (0-22) 810-58-13, fax (0-22) 870-13-84, e-mail: studio@najcomp.com.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska.

Zdjęcia: Artur Oleszczuk, archiwum redakcji.

Numer oddano do druku w dniu 27 marca 2000 r.

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



**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

II Mistrzostwa w Narciarstwie Zjazdowym Rzeczoznawców Majątkowych

Szklarska Poręba 6-8 marca 2000 r.

Na najpiękniejsze stoki Karkonoszy, czyli Ski-Arenę Szrenica zjechali z całej Polski miłośnicy nart spośród rzeczoznawców majątkowych. Natura zadbała o znakomite warunki śniegowe.

W zawodach wzięli udział rzeczoznawcy z Białegostoku, Jędrzejowa, Koszalina, Szczecina, Katowic, Radomia, Kutna, Kudowy, Tych, Rudy Śląskiej, Gliwic, Słupska, Kalisza, Rewala, Pucka, Andrychowa, Łęczycy, Bystrzycy Kłodzkiej,



Opola, Poznania, Warszawy, Wrocławia, Jeleniej Góry, Karpacza. Łącznie stawilo się 32 uczestników. Bazą noclegową był pensjonat „Pory Roku”.

Część zawodników potwierdziła swoje mistrzostwo z ubiegłego roku, a dla innych była to gorzka godzina prawdy.

Odbył się także slalom specjalny o Puchar Burmistrza, który osobiście oceniał zawodników. Decydował strój, makijaż, choreografia, figury, sprzęt zjazdowy. 14 osób zaprezentowało swoją fantazję. Największe owacje zebrał „Czerwony Kapturek”, który dzielnie dowiózł do mety swój koszyczek (na który czyhały czarownice, mafie i neptoperki).

Wyniki zawodów podajemy na stronie 43.

**Zapraszamy
za rok!**

