



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 2 (25) kwiecień–czerwiec 2000

Cena 19 zł

ISSN 1233-054X

DODATEK SPECJALNY – BEZPŁATNA WKŁADKA ZE SPISEM ZAWARTOŚCI NUMERÓW 1-24

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



Superficies solo cedit

*Dobór parametrów
w procedurze wyceny
nieruchomości w podejściu
dochodowym*

*Projekt koncepcji zasad
wyceny nieruchomości
leśnych, zadrzewionych
i zakrzewionych*

*Nieruchomość zabytkowa
jako lokata kapitału*

MIPIM po raz jedenasty

Wizja dla zuchwałych

*Z archiwum rzeczoznawcy
majątkowego*



DRODZY CZYTELNICY

W czerwcu 1994 roku oddaliśmy do Waszych rąk pierwszy numer kwartalnika „Rzecznik Majątkowy” – oficjalnego organu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Dzisiaj przekazujemy numer dwudziesty piąty ze spisem zawartości wszystkich dotychczasowych numerów.

Sześć lat temu w słowie wstępnym napisałem, że pismo będzie służyło przede wszystkim rzeczoznawcom majątkowym w utrzymaniu i podnoszeniu kwalifikacji zawodowych. Miało prezentować stanowisko w sprawach gospodarki nieruchomości organu jakim obecnie jest Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Zamierzaliśmy także przedstawiać międzynarodową problematykę związaną z wyceną nieruchomości. Liczyliśmy na współpracę z Wami, drodzy rzeczoznawcy, zachęcając do pisania artykułów, listów, do dzielenia się doświadczeniami.

Nieskromnie chciałbym zauważyć, że większość naszych zamierzeń została zrealizowana. Było to możliwe dzięki Wam, drodzy czytelnicy, **za co chciałbym serdecznie podziękować.**

Chciałbym także podziękować wszystkim Autorom, bez których ranga naszego pisma nie byłaby tak wysoka. Dzisiaj nasz kwartalnik w rankingu pism Komitetu Badań Naukowych otrzymał pozycję C, a publikacje w nim zamieszczane liczą się do dorobku naukowego autorów.

Lista podziękowań musiałaby być bardzo długa i tylko ze względu na wymogi redakcyjne ograniczę się do osób, które szczególnie wspierają redakcję w jej pracy. Stałym gościem na naszych łamach jest Henryk Jędrzejewski – jako dyrektor Departamentu w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast i jako Przewodniczący Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Kwartalnik był zawsze „oczkiem w głowie” Andrzeja Kalusa jako Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

Dalszy rozwój naszego pisma zależy od Was – Drodzy Rzecznicy i od Was – Drodzy Czytelnicy. Liczymy na Was!

Mieczysław Prystupa, redaktor naczelny

SPIS TREŚCI

PRAWO

Piotr Kalinowski Superficies solo cedit.....	2
Kalendarz prawny	4

STANDARDY I METODY WYCEN

Mieczysław Prystupa Dobór parametrów w procedurze wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym	6
Krzysztof Gradkowski Wartość częściowa i części nieruchomości	12
Roman Pawlukowicz Statystyczna percepcja podobieństwa obiektów przy szacowaniu nieruchomości w podejściu porównawczym – cz. I.....	15
Zdzisław Biczkowski Projekt koncepcji zasad wyceny nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych	19
Andrzej Niezabitowski, Elżbieta Niezabitowska POE – ocena jakości obiektu lub zespołu obiektów architektonicznych jako pomoc w ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości – cz. II.....	23
Tomasz Ciodyk Kilka słów o metodzie stawki szacunkowej gruntu	28

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Anna Pawlikowska-Piechocka Nieruchomość zabytkowa jako lokata kapitału.....	30
Maria Trojanek Analiza ofert na pierwotnym rynku mieszkaniowym w aglomeracji poznańskiej	35
Maria Trojanek Analiza ofert wynajmu mieszkań w aglomeracji poznańskiej	36

ZAGRANICA

Małgorzata Kutyla MIPIM po raz jedenasty, Cannes 9-11 marca 2000.....	38
Magdalena Kalus A może by tak działka u podnóża Alp?	40

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wójcik Wizja dla zuchwałych.....	42
---	----

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Wojciech Kobierski Z archiwum rzeczoznawcy majątkowego.....	44
Z życia Federacji	46
Wycena mienia	51



SUPERFICIES SOLO CEDIT

Piotr Kalinowski

Prawo do własności rzeczy pozwala na nieskrępowany rozwój rynku nieruchomości oraz umożliwia właścicielowi prawie nieograniczone dysponowanie rzeczą i jej ochronę. Jednak prawo to w stosunku do nieruchomości podlegało modulacjom wraz ze zmianami społecznymi i ustrojowymi w Polsce.

Skutki wykonywania w przeszłości prawa własności mogą powodować *de lege lata* kłopot dla rzeczoznawcy majątkowego.

Przyczynkiem do niniejszego artykułu jest sprawa, która niestety znalazła swój finał w sądzie. W 1912 roku na ziemiach łódzkich, wówczas pod zaborem rosyjskim, właścicielka pewnej nieruchomości podpisała w obecności notariusza umowę z dzierżawcą. Umowę zawarto na 24 lata. W jej ramach właścicielka udzieliła dzierżawcy prawa do wznoszenia wszelkich potrzebnych mu zabudowań, posadzonych drzew i „wszelkich innych ulepszeń”. Po upływie okresu umownego, umowa przekształciła się przez fakty konkludentne w umowę na czas nieokreślony. Zmieniły się również strony umowy – z poprzedników prawnych na następnych lub obdarowanych. W międzyczasie dzierżawcy grunt zabudowali oraz dokonali innych nanieśień i nasadzeń. Powodem wejścia sprawy na wokandę było wypowiedzenie umowy przez właścicieli. Co prawda żądanie początkowo odnosiło się do gruntów niezabudowanych, jednak znamienne są ustalenia i postanowienia sądu.

Z uwagi na wypowiedzenie umowy dzierżawy, sąd pierwszej instancji zakwalifikował dzierżawców jako posiadaczy, którzy nie skorzystali z ustawowego żądania o przeniesienie prawa własności gruntu w oparciu o art. 231 kc. W wyniku rewizji sąd drugiej instancji zauważył, co następuje. Po pierwsze – umowa została zawarta pod rządem przepisów Kodeksu Napoleona, w myśl których istnieje jedynie domniemanie, że budynki oraz inne urządzenia należą do właściciela nieruchomości (art. 553), oraz przyjmuje się, że nieruchomości są zarówno grunty jak i budynki „ze swojej natury” (art. 518). Po drugie powstała pod rządem Kodeksu Napoleona odrębna własność budynku może istnieć nadal – art. XXVI przepisów wprowadzających rzeczowych oraz art. XXXVI przepisów wprowadzających kc.

Cóż za konsternacja dla wszystkich rzeczoznawców przekonanych, że odrębna własność budynku może istnieć jedynie na gruntach państwowych lub komunalnych, a artykuły 48 i 191 kc są stosowane w sposób bezwzględny (z pewnymi wyjątkami rzecz jasna). Zagadnienie dotyczące formy połączenia gruntu (*solum*) z tym, co się znajduje na powierzchni gruntu (*superficies*) sięga czasów rzymskich. **Właśnie rzymski prawnik Gaius w II w n.e. wyraźnie określił i dopełnił w swoich pracach zasadę *superficies solo cedit*.**

Słownik terminów, zwrotów i sentencji prawniczych łacińskich oraz pochodzenia łacińskiego opracowany przez

M. Kuryłowicza podaje następujące tłumaczenie powyższej zasady na język polski: „to co znajduje się na powierzchni gruntu, przypada gruntowi; to, co jest trwale połączone z gruntem, staje się częścią składową gruntu i własnością właściciela gruntu”.

Prawo rzymskie nie miało wątpliwości co do słuszności zadania: „Ponadto to, co zostało wybudowane przez kogoś na naszym gruncie, chociaż tamten budował własnym nakładem, staje się nasze na podstawie prawa naturalnego, ponieważ to, co jest na powierzchni przypada gruntowi. Tym bardziej zachodzi to także co do rośliny, którą ktoś posadził na naszym gruncie, byleby tylko uchwyciła się korzeniami. To samo dzieje się z ziarnem, które by zostało posiane przez kogoś na naszym gruncie”.

Zatem konstrukcja budowlana znajdująca się na powierzchni wraz z gruntem pod nią traktowane były jako element jednej całości. Problem mógł powstać w sytuacji budowy obiektu z cudzych materiałów na własnym gruncie. W tym przypadku działał przepis deklarujący własność trwającą w sposób „uśpiony” przez czas istnienia budowli i odżywającej po jej rozebraniu. „Gdy ktoś na swoim gruncie buduje z cudzego materiału jest uważany za właściciela, ponieważ gruntowi przypada wszystko, to co zostało na nim wybudowane. Jednakże nie tak dalece, aby ten kto jest właścicielem materiału przestawał być jego właścicielem”. Wynika to oczywiście z zasady *superficies solo cedit* – właściciel gruntu, na którym został postawiony budynek z cudzych materiałów stawał się właścicielem budynku, ale nie właścicielem poszczególnych materiałów wbudowanych w budynek. Zasada ta nie dopuszczała również do wyodrębnienia lokali w budynkach, choć w późniejszych okresach cechujących się upraszczaniem prawa (tzw. wulgaryzacja prawa rzymskiego) dochodziło do odstępstw od reguły.

Znaczące jest również traktowanie przez prawo rzymskie urządzeń znajdujących się nad lub pod powierzchnią gruntu. Urządzenia do doprowadzania wody prowadzonej przez cudzy grunt pozostawały nadal własnością osoby uprawnionej do służebności pod warunkiem, że związane były ze służebnością doprowadzania wody. Urządzenia podziemne nie objęte służebnościami traktowane były jako wyłączone spod pojęcia *superficies* – analogia do obecnego art. 49 kc.

Powyższe zapisy są o tyle istotne, iż prawo rzymskie oraz ukształtowana przez nie zasada *superficies solo cedit* wywarło wpływ na kształtowanie się zasad prawnych w innych krajach. Przybliżając się do odpowiedzi na pytanie, czy mogą pojawiać się *de lege lata* twory z przeszłości zakłócające podlegającą wycenę wiązkę praw do nieruchomości – należy spojrzeć przez pryzmat zmian w Polsce.



Współczesny rzeczoznawca majątkowy może bowiem stawać wobec konieczności oceny praw do nieruchomości *ex post* w stosunku do wydarzeń historycznych, ale w ogromnej większości nie będą to fakty datowane wcześniej niż dwa wieki wstecz.

W naszym kraju od roku 1808 obowiązywał Kodeks Napoleona, który zasadę *superficies solo cedit* utrzymywał, dopuszczając jednocześnie pewne odstępstwa. Przepisy tego kodeksu, przywołane na początku tego artykułu, dopuszczają odstępstwo nazwane prawem powierzchni, w myśl którego domniemanie własności na rzeczach przyłączonych do gruntu może zostać obalone dowodem przeciwnym. Zatem możliwe jest, że właścicielem budynku będzie inna osoba, niż właściciel gruntu (art. 533) „wszystko, co wybudowane lub zasadzone zostało i wszelkie roboty na powierzchni lub wewnątrz ziemi uskutecznione, poczytują się za dopełnione nakładem właściciela i za należące do niego”.

Ochronę własności w tej kwestii zapewniał m.in. art. 544 i 555 dający właścicielowi gruntu prawo do zatrzymania budowy lub zasadzeń albo zmuszenia intruza do ich usunięcia. Na uwagę zasługuje również art. 518 i 519 dopuszczający powstanie nieruchomości budynkowych oraz art. 664 dopuszczający powstawanie odrębnej własności piętér i lokali.

W okresie zaborów jak i w okresie międzywojennym dodatkowo obowiązywały prawa cywilne państw zaborczych nie zmieniające, co do zasady, definicji *superficies solo cedit*, choć utrzymujące w mocy wymienione odstępstwa. Dopiero dekret Prezydenta RP o własności lokali, wprowadzony w 1934 roku przełamał wspomnianą zasadę, uchylając jednocześnie odpowiednie artykuły Kodeksu Napoleona. W ten sposób *ex lege* powstawała odrębna własność lokali.

Okres powojenny cechuje „dbałość” o powiększenie zasobów własności społecznej, a to za przyczyną dekretu z 1944 roku o reformie rolnej, dekretu z 1944 roku o przejęciu niektórych lasów na własność państwa, czy też ustawy z 1946 roku o przejęciu na własność państwa podstawowych gałęzi

gospodarki narodowej (nacionalizacja i kolektywizacja). Znamienny jest również dekret z 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, który bez zbędnej troski o formę i zasadę *superficies solo cedit* przeniósł własność gruntów na rzecz gminy, ustanawiając dotychczasowych właścicieli nieruchomości – właścicielami „budyneków oraz innych przedmiotów, znajdujących się na gruntach”. Oczywiście przepisy szczególne mogły stanowić inaczej.

W roku 1964 wprowadzono Kodeks Cywilny, który przyjął wymienioną zasadę *superficies solo cedit* w art. 48 i 191, wprowadzając jednocześnie liczne wyjątki od reguły ogólnej – czego jednak czytelnikom przypominać nie wypada. Patrząc zaś z perspektywy czasu, należy stwierdzić,

że zasada *superficies solo cedit* przeszła istotną ewolucję na rzecz upowszechnienia się innych form korzystania z prawa własności do nieruchomości. Mówi się o osłabieniu, czy wręcz kryzysie tej zasady w czasach obecnych, choć równocześnie można przyznać rację twierdzeniu, że została ona unowocześniona i dostosowana do

aktualnych wymogów rynku. Mając jednak na względzie jej istnienie w przeszłości, będziemy ją spotykać w różnej formie, często nieadekwatnej do powszechnych rozwiązań ustawowych. Pozostawiam do dalszej dyskusji kwestię postawy rzeczoznawcy majątkowego w aspekcie wyceny nieruchomości dotkniętej tą zasadą, jak choćby w przypadku opisanym na wstępie. □

Literatura

1. M. Kuryłowicz „Zasada *superficies solo cedit* w rozwoju historycznym”. *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej* KW Zakamycze sc. Kraków 1997
2. E. Gniewek. *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck 1997



KALENDARZ PRAWNY

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z 22 lutego 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. nr 13, poz. 161).

Weszło w życie 29 lutego 2000 z mocą od 1 stycznia 2000 r.

2. Rozporządzenie Ministra Finansów z 18 lutego 2000 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. nr 13, poz. 169).

Weszło w życie 29 lutego 2000 r.

3. Obwieszczenie Ministra Finansów z 31 stycznia 2000 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. nr 14, poz. 176).

4. Ustawa z 18 lutego 2000 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. nr 15, poz. 180).

Weszła w życie 22 marca 2000 r.

5. Ustawa z 2 marca 2000 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy o administracji rządowej w województwie (Dz.U. nr 22, poz. 268).

Weszła w życie 15 kwietnia 2000 r.

6. Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 marca 2000 r. w sprawie wzoru wykazu nieruchomości i mieszkań do narodowego spisu powszechnego ludności i mieszkań (Dz.U. nr 22, poz. 275).

Weszło w życie 15 kwietnia 2000 r.

7. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z 22 lutego 2000 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz.U. nr 22, poz. 288).

Weszło w życie 15 kwietnia 2000 r.

8. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 24 lutego 2000 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 1999 r. (M.P. nr 8, poz. 175).

9. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 6 marca 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2000 (Dz.U. nr 23, poz. 292).

Weszło w życie 20 kwietnia 2000 r.

10. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 7 marca 2000 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (M.P. nr 8, poz. 176).

11. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 marca 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w styczniu 2000 r. (M.P. nr 9, poz. 186).

12. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 marca 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w lutym 2000 r. (M.P. nr 9, poz. 188).

13. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z 15 marca 2000 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M.P. nr 10, poz. 197).

14. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 24 marca 2000 r. w sprawie określenia rodzajów i zakresu informacji przekazywanych organom podatkowym przez sądy, komorników sądowych i notariuszy oraz terminu i sposobu ich przekazywania (Dz.U. nr 26, poz. 315).

Weszło w życie 10 kwietnia 2000 r.

15. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 marca 2000 r. w sprawie trybu i zakresu działania Państwowej Rady Geodezyjnej i Kartograficznej i Komisji Standaryzacji Nazw Geograficznych poza Granicami Polski oraz zasad wynagradzania ich członków (Dz.U. nr 26, poz. 316).

Weszło w życie 25 kwietnia 2000 r.

16. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 kwietnia 2000 r. sygn. akt K. 8/98 (Dz.U. nr 28, poz. 352).

Trybunał orzekł w nim o niezgodności z Konstytucją RP art. 1 ust. 2a, art. 5, art. 5a i art. 6 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy z 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności. W głównej mierze przepisy te ustalały zasady odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Obowiązuje od 14 kwietnia 2000 r.

17. Ustawa z 17 lutego 2000 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane (Dz.U. nr 29, poz. 354).

Weszła w życie 3 maja 2000 r.

18. Ustawa z 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. nr 29, poz. 355).

Weszła w życie 19 maja 2000, z wyjątkiem art. 1 pkt 12, który wejdzie w życie 16 października 2000 r.



19. Ustawa z 29 marca 2000 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oraz ustawy o wykorzystaniu wpływów z prywatyzacji części mienia Skarbu Państwa na cele związane z reformą systemu ubezpieczeń społecznych (Dz.U. nr 31, poz. 383).

Weszła w życie 6 maja 2000 r.

20. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 28 lutego 2000 r. w sprawie numeracji i ewidencji dróg oraz obiektów mostowych (Dz.U. nr 32, poz. 393).

Weszło w życie 10 maja 2000 r.

21. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 21 kwietnia 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2000 (Dz.U. nr 38, poz. 421).

Weszło w życie 27 maja 2000 r.

22. Ustawa z 14 kwietnia 2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. nr 39, poz. 442).

Weszła w życie 1 czerwca 2000 r.

23. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 kwietnia 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w pierwszym kwartale 2000 r. (M.P. nr 12, poz. 248).

24. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 kwietnia 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 2000 r. (M.P. nr 12, poz. 250).

25. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 kwietnia 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2000 r. w stosunku do IV kwartału 1999 r. (M.P. nr 12, poz. 251).

26. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 kwietnia 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2000 r. (M.P. nr 12, poz. 253).

27. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 kwietnia 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2000 r. (M.P. nr 12, poz. 254).

28. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 28 kwietnia 2000 r. w sprawie administrowania kwaterami i lokalami mieszkalnymi przez Wojskową Agencję Mieszkaniową (Dz.U. nr 40, poz. 471).

Weszło w życie 3 czerwca 2000 r.

29. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 24 maja 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ekwiwalentu konserwacyjnego oraz równoważnika mieszkaniowego, przysługujących osobom uprawnionym do osobnych kwater stałych i najemcom lokali mieszkalnych (Dz.U. nr 44, poz. 511).

Weszło w życie 31 maja 2000 r.

z mocą od 1 stycznia 2000 r.

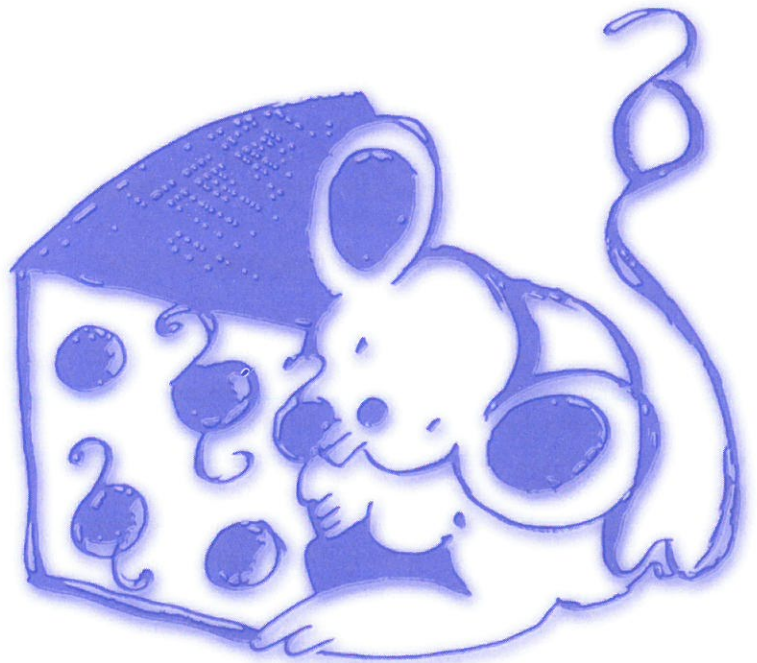
30. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 23 maja 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia sądów apelacyjnych, sądów okręgowych i sądów rejonowych oraz ustalenia ich siedzib i obszarów właściwości (Dz.U. nr 44, poz. 515).

Weszło w życie 1 czerwca 2000 r.

31. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 maja 2000 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2000 r. (M.P. nr 15, poz. 350).

32. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 19 maja 2000 r. w sprawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w I kwartale 2000 r. (M.P. nr 15, poz. 351).

33. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z 25 maja 2000 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 46, poz. 543).





DOBÓR PARAMETRÓW W PROCEDURZE WYCENY NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM

Mieczysław Prystupa

Wstęp

Podstawową zasadą podejścia dochodowego przy wycenie nieruchomości jest uzależnienie jej wartości rynkowej od dochodu jaki przynosi lub może przynosić. Przewidywana cena nieruchomości uzależniona więc będzie od przewidywanego dochodu z nieruchomości.

Zarówno światowe standardy wyceny, jak również polskie uregulowania prawne oraz standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyznają zasadę, że podstawowym źródłem dochodu z nieruchomości jest czynsz. Ponadto, jako dodatkowe źródła dochodów można przyjąć dochody z wynajmu miejsc parkingowych, dochody z reklam umieszczonych na nieruchomości, oraz dochody z wyposażenia nieruchomości, jak np. automaty pralnicze, automaty z napojami itp.

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, poz. 612) zawiera podstawowe założenia dotyczące podejścia dochodowego. Z analizy cytowanego rozporządzenia wynika, że prawidłowa wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego wymaga precyzyjnego określenia następujących danych:

- dochodów rynkowych lub strumieni pieniężnych z nieruchomości,
- stopy kapitalizacji lub współczynnika kapitalizacji,
- stopy dyskontowej lub współczynnika dyskonta,
- prognozy okresu generowania dochodu przez nieruchomość.

Jak ustalać czynsze rynkowe, dochody operacyjne i strumienie pieniężne?

Czynsze rynkowe należy ustalać na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy – tak wynika z cytowanego Rozporządzenia Rady Ministrów. Konkretnie rzecz ujmując, należałoby zastosować zasady podejścia porównawczego do określenia rynkowych stawek czynszów.

Wyceniając konkretną nieruchomość musimy dla niej określić właściwy jej czynsz rynkowy. Dla potrzeb ustalenia czynszu rynkowego należy:

- określić rodzaj i obszar rynku lokalnego na którym znajduje się nieruchomość wyceniana,

- ustalić okres badania czynszów,
- oszacować jakie cechy nieruchomości wpływają na wysokość stawek czynszowych, np. dla lokali handlowych może być to lokalizacja przy ruchliwej ulicy, liczba miejsc parkingowych dla klientów, standard lokalu, powierzchnia wystawiennicza itp.

Następnie należy, korzystając z zasad już podanych, określić wpływ cech nieruchomości na wysokość czynszów.

Mając powyższe dane można przystąpić do określenia czynszu rynkowego dla wycenianej nieruchomości, stosując zasady metody porównywania parami lub metody analizy statystycznej rynku.

Właściciel lub inny podmiot mający prawo do pobierania czynszów, musi się liczyć z tym, że nie całą powierzchnię będzie mógł stale wynajmować. W związku z tym należy określić poziom pustostanów, a także określone ryzyko związane z zaległościami w płaceniu czynszów. Stąd też rozróżnić należy dwa rodzaje dochodów:

- potencjalny dochód brutto,
- efektywny dochód brutto z uwzględnieniem współczynnika wykorzystania wynajmowanej powierzchni.

Efektywny dochód brutto można utożsamiać z pojęciem osiągniętego przychodu. Efektywny dochód brutto może być podstawą do określania wartości nieruchomości, jeśli stopę kapitalizacji określimy na podstawie cen oraz efektywnych dochodów brutto.

Następnym parametrem – rodzajem dochodu, który jest używany do wyceny nieruchomości – jest dochód operacyjny netto (net operation income).

Według standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto, a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne według standardów obejmują między innymi: podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Na etapie określania dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów), ani podatku dochodowego.

Podobnie jak w przypadku korzystania z dochodu efektywnego brutto w procesie określania wartości nieruchomości, dochodowi operacyjnemu netto musi odpowiadać stopa



kapitalizacji netto. Dokonywanie wycen na podstawie efektywnego dochodu brutto oraz na podstawie dochodu operacyjnego netto i odpowiadających tym dochodom stóp jest w miarę proste. Zachodzi to zwłaszcza wtedy, gdy stosujemy technikę kapitalizacji prostej, a więc wówczas, gdy zakładamy dochody roczne jako stałe i możliwe do uzyskiwania w długiej perspektywie – teoretycznie w nieskończoność.

Określanie wartości rynkowej odbywa się jednak głównie na podstawie rynku nieruchomości i przy wykorzystaniu zasady naśladownictwa społecznego – jeśli inni właściciele wynajmowali podobne nieruchomości za określone czynsze i takie nieruchomości sprzedali za określone ceny to wartość wycenianej nieruchomości powinna być do tych cen zbliżona. Wydaje się, że takie wyceny wystarczają dla pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz dla inwestorów działających wyłącznie na rynku nieruchomości.

Jeśli jednak inwestorzy działają na różnych rynkach, np. na rynku akcji, przedsiębiorstw, obligacji, a także nieruchomości, to ważnym problemem jest możliwość porównywania opłacalności inwestowania w nieruchomości z innymi opcjami, wariantami inwestycyjnymi.

Podstawą, na której należałoby się oprzeć przy wycenie różnych opcji inwestycyjnych, jest ustawa z 29 września 1994 roku o rachunkowości, wraz z załącznikami i wytycznymi, oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i fizycznych, jak również Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Wyżej wymienione uregulowania prawne dotyczą również właścicieli nieruchomości, którzy je wynajmują osiągając określone przychody z czynszu. Co więcej, w przypadku osób fizycznych, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nakłada obowiązek oddzielnego rozliczania przychodów z wynajmu nieruchomości i oddzielnego od innej działalności płacenia podatku dochodowego, jeśli ta inna działalność przynosi straty.

Jeśli jednak właściciel nieruchomości oprócz wynajmu nieruchomości prowadzi inną działalność przynoszącą dochody, strumień pieniężny z nieruchomości należy dla potrzeb wyceny wydzielić zgodnie z zasadami podanymi w ustawie o rachunkowości, tj. obciążyć go podatkami i skorygować o amortyzację.

Załóżmy, że inwestor ma pewną kwotę na inwestycje i zlecił zarówno wycenę nieruchomości jak i zakładu produkcyjnego jako dwóch konkurencyjnych wariantów inwestycyjnych.

Załóżmy także, że podobne nieruchomości rzadko bywają przedmiotem obrotu rynkowego i stopę dyskontową potrzebną do jej wyceny można określić wyłącznie na podstawie rynku kapitałowego. Obie opcje inwestycyjne: nieruchomość i zakład produkcyjny należałoby wycenić na podstawie metody (techniki) dyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych (DCF) korzystając ze wzoru:

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

Obliczając NPV_1 dla nieruchomości oraz NPV_2 dla zakładu produkcyjnego oraz podstawiając $NPV_1 = 0$ i $NPV_2 = 0$ otrzymamy stopy zwrotu IRR_1 – dla nieruchomości i IRR_2 dla zakładu produkcyjnego. Powinniśmy wybrać wariant o wyższej stopie zwrotu, gdyż taki wariant przy tych samych nakładach inwestycyjnych na nabycie powoduje szybszy zwrot zainwestowanego kapitału.

Jednak trzeba pamiętać, że obliczone wcześniej NPV_1 i NPV_2 są wartościami rynkowymi konkurencyjnych opcji zakupu mienia i wiarygodną porównywalność można zapewnić stosując właściwe parametry do ich określenia.

Obliczenie NPV_1 dla nieruchomości oraz obliczenie NPV_2 dla zakładu produkcyjnego oraz wyznaczenie wewnętrznych stóp zwrotu IRR , zakładając, że $NPV_1 = 0$ i $NPV_2 = 0$ wymaga, by NPV_1 i NPV_2 zostały określone na podstawie tak samo rozumianych strumieni pieniężnych (CF) i na takiej samej podstawie określanej stopy dyskontowej (r). Nie możemy np. dyskontować dochodów operacyjnych netto przy pomocy stopy dyskontowej obliczonej z rynku kapitałowego jak dla wolnych strumieni pieniężnych.

W konsekwencji zawyżylibyśmy wartość rynkową nieruchomości i wprowadzilibyśmy w błąd inwestora uniemożliwiając mu tym samym wybór właściwego wariantu inwestycyjnego.

Jak ustalać stopy przy wycenie nieruchomości?

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

Ograniczając pole analizy do problemów wyceny nieruchomości można stwierdzić, że dla takich samych stóp stosowane są zamiennie różnego rodzaju określenia. Prowadzi to często do nieporozumień przy dokonywaniu wycen.

Należałoby więc wprowadzić pewien porządek w nazewnictwie, sięgając do źródłosłowa tych określeń.

W szczególności potrzebne jest bowiem znaczenie danej stopy, jej miano, a także interpretacja i zastosowanie dla konkretnej działalności analitycznej czy gospodarczej.

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

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

oznaczać będzie **stopę kapitalizacji** r_k [%].



Niestety w zdecydowanej większości publikacji taką stopę nazywa się **stopą procentową**. Używa się również sformułowania **oprocenowanie kapitału**, a także **kapitalizacja odsetek**.

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

- stopa kapitalizacji,
- stopa dyskontowa.

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

Sposób określania stopy kapitalizacji na podstawie danych z rynku nieruchomości

Tabela 1

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

Źródło: Opracowanie własne

Określanie stopy kapitalizacji dla potrzeb wyceny nieruchomości

Stopa kapitalizacji, nazywana także stopą dochodu, jest jednym ze sposobów określania stopy zwrotu inwestycji w nieruchomości. Stopę kapitalizacji oblicza się dzieląc operacyjny dochód netto NOI (net operation income) dla jednego roku, przez wydatek inwestycyjny. Stopa kapitalizacji zastosowana do dochodów z danej inwestycji pozwala ocenić żadaną za nią cenę w świetle jej wartości rynkowej. Pojęcie stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału rozumiane jest jako iloraz efektywnego przyrostu kapitału do kapitału zainwestowanego.

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

Nazwa tej stopy pochodzi od tego, że w liczniku jest dochód, rozumiany jako przyrost kapitału.

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

Nazwa tej stopy (capitalization rate) pochodzi być może także od tego, że w liczniku ułamka określającego stopę jest dochód roczny traktowany jako przyrost kapitału. Aby jednak stopa kapitalizacji była wiarygodna, należy określić ją na podstawie wielu transakcji. Jeśli R było określane na podstawie dochodów brutto, to także przy określaniu wartości należy przyjąć dochód brutto, jeśli zaś R określano na podstawie dochodów operacyjnych netto, to przy wycenie należy dyskontować ten dochód. Określoną wartość R_{sr} traktować należy jako pewną wartość bazową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej. Ostatecznie:

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

gdzie:

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

Wartość rynkową nieruchomości V określamy techniką kapitalizacji prostej ze wzoru:

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

Określanie wielkości stóp dyskontowych

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

Stopa dyskontowa jest więc ilorazem (wskaźnikiem) wielkości potrącenia z kwoty nominalnej w stosunku do tej kwoty w określonym przedziale czasu, którym najczęściej jest jeden rok. Stąd też dyskontowanie oznacza przeliczanie przyszłych wartości pieniężnych na teraźniejszość.

Sposób określania stopy dyskontowej dla szacowania wartości nieruchomości zależy od tego, czy dany rodzaj nieruchomości był przedmiotem obrotu rynkowego na danym rynku lokalnym. Jeśli znane są ceny podobnych nieruchomości oraz dochód roczny z tych nieruchomości, wówczas podstawą do określenia stopy dyskontowej jest iloraz dochodu do ceny i wówczas jest ona nazywana stopą kapitalizacji.

Niestety istnieje cały szereg przypadków wycen, gdy z różnych względów nie możemy zastosować do obliczeń określonej stopy R.

W takiej sytuacji stopę dyskontową możemy określić wyłącznie na podstawie rynku kapitałowego.

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

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



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

- zmniejszenia popytu na wynajmowanie powierzchni (pustostany),
- nieściągalności czynszów,
- wzrostu kosztów działalności.

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

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

gdzie:

- r_b – wielkość bazowa, przyjmowana być może na poziomie oprocentowania długoterminowych obligacji Skarbu Państwa (obecnie realne oprocentowanie obligacji czteroletnich wynosi 4,5 %),
- r_i – rodzaje ryzyka.

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

Innym sposobem określenia stopy dyskontowej jest model wyceny aktywów kapitałowych. Na rynku papierów wartościowych wykorzystywana jest reguła decyzyjna określająca oczekiwany przychód z papierów wartościowych przy danym ryzyku. Przy konkretnej akcji określa się ten typ ryzyka jako ryzyko **niesystematyczne**, natomiast ryzyko związane z całym portfelem akcji, a więc dotyczące całego rynku papierów wartościowych określa się jako ryzyko systematyczne. W analizie rynku papierów wartościowych znajduje zastosowanie model wyceny aktywów kapitałowych CAMP (Capital Asset Pricing Model) [1].

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

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

gdzie:

- r_f – stopa przychodów z walorów pozbawionych ryzyka (np. obligacje gwarantowane przez rząd),
- r_m – oczekiwana stopa przychodu z portfela rynkowego określona dla całego rynku papierów wartościowych,
- β – współczynnik określający miarę ryzyka związanego z pojedynczym walorem.

Współczynnik wyznaczany jest na podstawie relacji wiążącej przychód z danego waloru z przychodem z portfela rynkowego. Relacja ta może być określona statystycznie poprzez oszacowa-

nie linii regresji pomiędzy stopą przychodu z danego papieru wartościowego i stopy przychodu z portfela rynkowego:

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

gdzie:

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

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

Wskaźniki ułatwiające zrozumienie współczynnika β : [5]	
$\beta = 0$	(przychód z papieru wartościowego nie zależy od sytuacji na rynku, np. dla papierów wartościowych gwarantowanych przez Skarb Państwa)
$\beta = 0,5$	(przychód z papieru wartościowego jest w połowie tak zmienny jak przychód z portfela rynkowego)
$\beta = 1,0$	(przychód z papieru wartościowego jest tak zmienny jak przychód z portfela rynkowego – jest to papier wartościowy o przeciętnym ryzyku)
$\beta = 2,0$	(przychody z papieru wartościowego są dwukrotnie bardziej zmienne od przychodów z portfela rynkowego – dany papier jest dwukrotnie bardziej ryzykowny od portfela rynkowego)

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

Możemy jednak szacunkowo przyjąć współczynnik β z pewnego przedziału, jeśli uznamy, że np. inwestowanie w nieruchomość jest mniej ryzykowne niż ogólna sytuacja na rynku.

Wówczas β , zgodnie z wcześniejszą interpretacją powinna się zawierać w przedziale [0,1]. Wynika to z badań rentowności rynku nieruchomości w długich okresach. Rentowność ta jest oceniana jako mniejsza niż rentowność akcji i większa niż obligacji. Nie dotyczy to jednak okresów recesji, kryzysów lub innych nieoczekiwanych zdarzeń na rynku.

Ocena taka właściwa jest dla rynków stabilnych.

Dla konkretnej wyceny sugerować można przyjmowanie współczynnika β z przedziału [0,4; 0,8].

Dla tej stopy CF (Cash Flow) z nieruchomości musi być określony jako strumień czysty, a więc po wszelkich potrąceniach podatkowych, chyba że zachowując dochód operacyjny netto do obliczeń, stopę tę zwiększymy o odpowiednią wielkość.

Wartość rynkową nieruchomości musimy dość często określać w sytuacji, gdy w okresie prognozy, czynsz roczny



jest zmienny, a stopę dyskontową możemy określić wyłącznie na podstawie rynku kapitałowego. Musimy więc zastosować technikę dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych, a więc skorzystać ze wzoru na DCF.

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

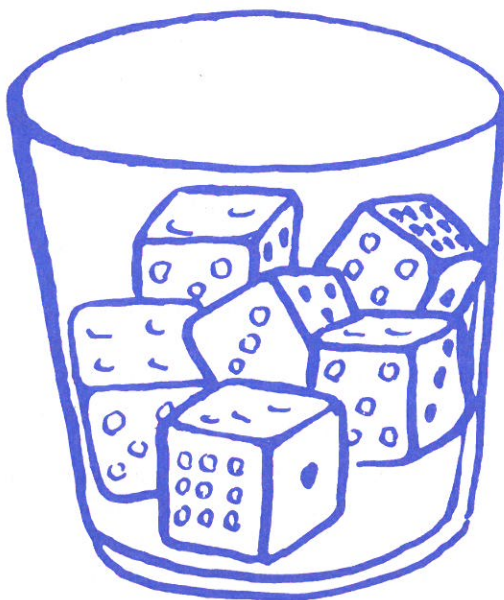
Stopę R można wyliczyć z proporcji:

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

Jednocześnie, przed dokonaniem obliczeń R według powyższej formuły, należy określić na konkretnym przykładzie, jaki procent w dochodzie operacyjnym netto D_{op} stanowi CF .

Jeżeli, na przykład, konieczność zapłacenia podatku dochodowego jako wydatku oraz dodanie odpisów amortyzacyjnych spowoduje, że CF stanowić będzie $0,7 D_{op}$, to wówczas oszacujemy potrzebną nam stopę R do obliczeń wartości rynkowej nieruchomości posługując się dochodem operacyjnym netto.

Należy także podkreślić, że ze względów formalnych wynikających z Rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny, nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, w §10 jako technikę wyceny wymienia się technikę dyskontowania strumieni pieniężnych. Sposób zaś określania strumieni pieniężnych wynika z ustawy o rachunkowości.



Metody podejścia dochodowego

Omówione poprzednio parametry potrzebne do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosowane są w procedurach metody inwestycyjnej i metody zysków.

Metodę inwestycyjną stosować można dla nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, a zwłaszcza wówczas, gdy podobne do wycenianej są przedmiotem najmu czy dzierżawy. Na podstawie rynku nieruchomości obejmującego rynek czynszów i rynek obrotu określić możemy:

- czynsz rynkowy dla nieruchomości wycenianej,
- stopę kapitalizacji (współczynnik kapitalizacji).

Metoda inwestycyjna

Metodę inwestycyjną możemy zastosować także wówczas, gdy czynsz rynkowy możemy określić na podstawie rynku nieruchomości, natomiast stopę dyskontową wyłącznie na podstawie rynku kapitałowego. W ramach tej metody stosujemy wspomniane techniki obliczeń, tj. technikę kapitalizacji prostej oraz technikę dyskontowania strumieni pieniężnych.

Technikę kapitalizacji prostej możemy stosować do wyceny nieruchomości jeśli z oceny stanu nieruchomości oraz stanu rynku wynika, że nieruchomość będzie przynosić stałe dochody roczne w długim okresie, przynajmniej kilkanaście lat.

Techniką dyskontowania strumieni pieniężnych można określić wartość nieruchomości, gdy nieruchomość w okresie prognozy przynosić będzie dochody zmienne, wynikające np. z konieczności remontów części powierzchni przeznaczonych do wynajmu.

Metoda zysków

Metoda zysków nazywana także metodą dochodów (zysków) właściciela nieruchomości stosowana jest w przypadkach, gdy czynszu rynkowego dla wycenianej nieruchomości nie można ustalić na podstawie rynku czynszów nieruchomości podobnych. Jednocześnie na nieruchomości wycenianej prowadzona jest działalność gospodarcza przynosząca konkretne zyski. Należy wówczas określić dla tej nieruchomości czynsz hipotetyczny. Taki czynsz ustalić można:

- poprzez strukturę kosztów aktywów służących prowadzonej działalności gospodarczej oraz
- poprzez analogię do innych niepodobnych, ale wynajmowanych nieruchomości na rynku lokalnym, np. jeśli wyceniamy nieruchomość produkcyjną (halę fabryczną) możemy odnieść się do rynkowych stawek czynszowych wynajmowanych powierzchni magazynowych.

Wartość rynkową nieruchomości można też ustalić poprzez określenie wcześniej wartości rynkowej podmiotu prowadzącego na niej działalność gospodarczą. Wartość rynkowa nieruchomości będzie częścią wartości rynkowej



całego przedsiębiorstwa (podmiotu gospodarczego). Część tę ustalić można na podstawie struktury aktywów przedsiębiorstwa oraz poprzez eksperckie oceny jak poszczególne aktywa przyczyniają się (pracują) na wartość rynkową całości.

W metodzie zysków wartość rynkową nieruchomości określamy techniką kapitalizacji prostej oraz techniką dyskontowania strumieni pieniężnych. Dla metody zysków stopę dyskontową określić można na podstawie rynku kapitałowego, co jest postępowaniem najczęstszym, chociaż można także, godząc się na pewne uproszczenia, wykorzystać stopy kapitalizacji z innych zbliżonych rynków nieruchomości.

Określenie wartości rynkowej w podejściu dochodowym wymaga stosowania wspomnianej już symetrii w doborze parametrów, a w szczególności dochodów (strumieni) i odpowiadających tym dochodom (strumieniom) stóp. Tabela 2 przedstawia opisaną zasadę.

- Po okresie prognozy składniki budowlane nieruchomości będą wymagały rozbiórki. Wówczas wartość rezydualną należy określić jako wartość rynkową gruntu oraz wartość likwidacyjną obiektów budowlanych. Wartość likwidacyjną obiektów budowlanych stanowić będzie różnica pomiędzy wartością materiałów porozbiórkowych i kosztów rozbiórki obiektów.
- Po okresie prognozy nieruchomość zacznie przynosić coraz mniejsze dochody. Problem określenia takiej wartości jest szczególnie trudny, gdyż wymaga albo przedłużenia okresu prognozy ze świadomością, że wiarygodność przyjmowanych parametrów do obliczeń jest coraz mniejsza lub przyjęcia upraszczających założeń umożliwiających obliczenia wartości według zasad podejścia porównawczego lub dochodowego. Wartość rezydualna, co należy podkreślić, jest częścią wartości rynkowej i nie można określić jej jako np. wartość odtworzeniową. □

Symetryczny dobór parametrów przy wycenie nieruchomości

Tabela 2

Lp.	Dochody, strumienie	↔	Stopy
1	Dochód brutto D_{br}		Stopa kapitalizacji brutto R_{br}
2	Dochód operacyjny netto D_{net}		Stopa kapitalizacji netto R_{net}
3	Strumień pieniężny nominalny (z inflacją) CF_{nom}		Stopa dyskontowa nominalna (z inflacją) r_{nom}
4	Strumień pieniężny realny (bez inflacją) CF_{real}		Stopa dyskontowa realna (bez inflacją) r_{real}
5	Strumień pieniężny – czysty (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym + amortyzacja) CF		Stopa dyskontowa z rynku kapitałowego np. wg wzoru
6	Strumień dochodów operacyjnych netto D_{net}		Stopa dyskontowa skorygowana r_s

r_b – oprocentowanie długoterminowych lokat
 r_i – rodzaje ryzyka, w %

Źródło: Opracowanie własne

Szczególną trudność w określaniu wartości rynkowej techniką DCF jest określenie wartości rezydualnej (pozostałościowej) nieruchomości po okresie prognozy.

Można wyróżnić przynajmniej trzy podstawowe przypadki:

- Po okresie prognozy, w czasie którego dokonywane były np. remonty nieruchomości zacznie przynosić stałe dochody w długim okresie, np. kilkunastu lat. Wartość rezydualną określić można techniką kapitalizacji prostej przyjmując dochód z ostatniego roku prognozy. Stopę kapitalizacji określić należy na podstawie rynku inwestycyjnego lub kapitałowego odpowiednio skorygowaną według Tabeli 2

Bibliografia

- [1] Copeland T., Koller T., Murrin J.: Wycena: Mierzenie i kształtowanie wartości firm, WIG PRESS, Warszawa, 1997
- [2] Duliniec A.: Struktura i koszt kapitału w przedsiębiorstwie, PWN, Warszawa, 1998
- [3] Prystupa M.: Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych, PFSRM, Warszawa, 1995
- [4] Prystupa M., Brodaczewski Z.: Uwaga na stopy, Rzeczoznawca Majątkowy nr.1(20), 1999
- [5] Siegel J.G., Shim J.K., Hartman S.W.: Przewodnik po finansach, PWN, Warszawa, 1995



WARTOŚĆ CZĘŚCIOWA I CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI

Krzysztof Gradkowski

W pojęciu najogólniejszym, artykuł dotyczy problemu podzielności nieruchomości, dotyczy zarówno wartości części nieruchomości jak i wartości częściowej, w tym również części nieruchomości. Możliwość podziału nieruchomości na części zależy w zasadniczy sposób od istnienia cech podzielności. Znacznie łatwiej jest natomiast dokonywać podziałów pewnych wartości nieruchomości na wartości częściowe ze względu na ich jedynie analityczny zapis. W takim sensie wykonany podział na wartości częściowe stanowi jedynie tzw. analog ekonomiczny, posiadający określone ograniczenia. Zarysowany problem nie jest nowy. Nie polega też na stosowaniu określonych interpretacji prawnych czy też terminologicznych. Był i jest przedmiotem stosownych regulacji prawnych i przedmiotem orzecznictwa sądowego od dziesiątków lat.

Podzielność nieruchomości

Bezpośrednim impulsem do podjęcia tematu jest kolejna nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 15 lutego 2000 r. (Dz. U. Nr 6 poz. 70), w szczególności zaś zmiany procedur podziałowych nieruchomości (art. 93 ust. 6). Wymowa tych proceduralnych zmian jest jednoznaczna i upraszczająca drogi formalne, zwłaszcza tzw. developerom. Umożliwia relatywnie elastyczniejsze operowanie nieruchomością gruntową, podziały większych obszarów gruntów i skuteczniejsze związanie ze zmieniającymi się planami zagospodarowania przestrzennego i rozwoju. Ustawa nie zmienia jednak nic w zakresie podziału nieruchomości posiadających naniesienia w postaci budynków i budowli, które z różnych przyczyn muszą ulec podziałowi na części, bądź zachodzi potrzeba określenia szacunkowej wartości tychże części. Należy zwrócić uwagę, że nieruchomości w znaczeniu ogólnym, ze względu na fizyczną egzystencję posiadają cechy podzielności, a nie jak to ujęto na przykład w opracowaniu E. Kucharskiej-Stasiak „Nieruchomość a rynek” PWN 1997, podając że jedną z cech fizycznych nieruchomości jest jej niepodzielność. Także w znaczeniu ekonomicznym, jako specyficznego dobra ekonomicznego, którego określoną wartość wyrażamy w jednostkach pieniężnych, nieruchomości są tym bardziej podzielne.

Podzielność ekonomiczna nieruchomości

Na pozór wydawać by się mogło, że jeżeli istnieje pewna całkowita wartość szacunkowa danej nieruchomości (kom-

pletnej, tj. grunt wraz z naniesieniami w postaci budynków i budowli), to istnieje też wartość szacunkowa części tej samej nieruchomości, np. ułamkowa $\frac{4}{17}$, bowiem arytmetyczne obliczenie nie nastrocza żadnych trudności. Taki sposób postępowania jest słuszny, ale tylko w przypadku, gdy realizujemy tak sformułowane polecenie, np. przy zniesieniu współwłasności w części ułamkowej „w pieniądzu”.

Arytmetyka jednak zawodzi, jeżeli z wartości poszczególnych części po podziale nieruchomości chcemy uzyskać pełną wartość początkową nieruchomości. Ilustracją może być podział pewnego obszaru gruntowego na mniejsze działki, których wartość 1 m^2 wzrasta o kilkadziesiąt procent z powodów rynkowych. Wówczas składając wartość nieruchomości z jej poszczególnych podzielonych części nie uzyskujemy równorzędnej sumy, nawet po uwzględnieniu wszelkich kosztów podziału. Są to zatem wartości częściowe in plus, lecz sytuacje odwrotne, kiedy wartości częściowe redukują wartość początkową nieruchomości in minus, mogą być równie częste.

Zagadnienie określenia wartości szacunkowej części nieruchomości występującej jako współwłasność „nie zniesiona” jest bardziej złożone tak od strony formalno-prawnej, jak i od strony zastosowania dostępnych podejść i technik szacowania. Jest bowiem oczywiste, że nie w każdym przypadku szacunkowa wartość nieruchomości jest algebraiczną sumą wartości jej części. Praktycznie szereg technik z grupy podejść inwestycyjno-dochodowych, z założenia wyklucza oszacowanie pewnej części nieruchomości poprzez wyodrębnienie jej z oszacowanej wartości całej nieruchomości. Tak uzyskany wynik, nawet trafny w stosunku do jednoczesnej ceny transakcji, byłby z gruntu nieprawdziwy.

Innego rodzaju przeszkodą w ustaleniu wartości części nieruchomości jest jej konstytutywna niepodzielność. Eliminacja możliwości podziału może wynikać także ze względów formalnych, np. ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała rady gminy) odnośnie minimalnego obszaru parceli pod zabudowę domem mieszkalnym, lub z powodów konstrukcyjnych cech naniesień. Na przykład: 220 mb drogi dojazdowej ma znikomą wartość wobec wartości całego odcinka o długości 225 mb, jeśli brakujące 5 metrów stanowi nie istniejący przepust ciekłu. Altana pewnego zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego nie stanowi odrębnej wartości części tej nieruchomości bowiem jest integralnie z nią związana i nie stanowi samodzielnej części.

Za bezdyskusyjne oznaczenie wartości części nierucho-



mości należy uznać jedynie wyceny wyodrębnionych lokali w sensie ustawy o własności lokali (z 24 czerwca 1994 r. z późn. zmianami) aczkolwiek właśnie te lokale stanowią ewidentnie pewną część nieruchomości. W takich przypadkach jednak wartość n-tego lokalu w nieruchomości o wartości V absolutnie nie może wynikać z ilorazu V/n .

Błędnym poglądem jest też założenie, że jeżeli pewna nieruchomość przynosiła dochód zawierając nie wyodrębnioną formalnie i nie zniesioną prawnie (spadki) część przynależną drugiej osobie, to proporcjonalna część skapitalizowanego dochodu (wartości nieruchomości – w przypadku określania teje metodami dochodowymi) należąca jest osobie drugiej. Przeczy temu podstawowa zasada systemu prawnego – że prawo nie działa wstecz. Ta jakże oczywista i ogólnie znana zasada przekłada się bezpośrednio na konsekwencje, których nie ustrzegają się niektóre opracowania z zakresu wyceny nieruchomości.

W istocie rzeczy za dopuszczalne i możliwe do określenia szacunkowej wartości części naniesień nieruchomości są tylko te, które są wyodrębnione formalno-prawnie, bądź mogą być potencjalnie wyodrębnione. W przeciwnym razie, przy współwłasnościach, mamy do czynienia z szacowaniem wartości udziałów w nieruchomości, które nie mają fizycznego i materialnego wyodrębnienia. Regulacje prawne w tym zakresie zawierają odpowiednie tytuły kodeksów kc i kpc. Warto jednak zwrócić uwagę, że istnieje szereg przedmiotowych orzeczeń Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, które nie tylko uzupełniają wspomniane kodeksy, ale stanowią wykładnię obowiązującego prawa. Poniżej przedstawiam siedem postanowień SN.

1. 66.05.13 post. SN III CR 103/66 niepublikowane

Techniczny „pionowy” podział budynku wraz z gruntem tym się m.in. różni od ustanowienia odrębnej własności lokali, że całkowicie znosi współwłasność nieruchomości tak co do działki gruntu, na której wybudowany został dom mieszkalny, jak i co do reszty gruntu i wszelkich części domu oraz innych urządzeń, które przy ustanowieniu odrębnej własności lokali pozostają nadal współwłasnością. Poza tym, przy fizycznym podziale budynku w drodze zniesienia współwłasności poszczególni współwłaściciele mogą stać się właścicielami kilku mieszkań, co przy ustanowieniu odrębnej własności lokali nie jest dopuszczalne.

W naszym ustawodawstwie panuje zasada, że podział budynku według płaszczyzn pionowych jest niedopuszczalny, nawet jeżeliby łączył się z odpowiednim podziałem gruntu, na którym budynek ten został wzniesiony. Budynki są bowiem z istoty swej niepodzielne, a żaden przepis nie zezwala w drodze wyjątku na ich rozczłonkowanie na odrębne nieruchomości, stanowiące dowolnie wydzielane części budynku.

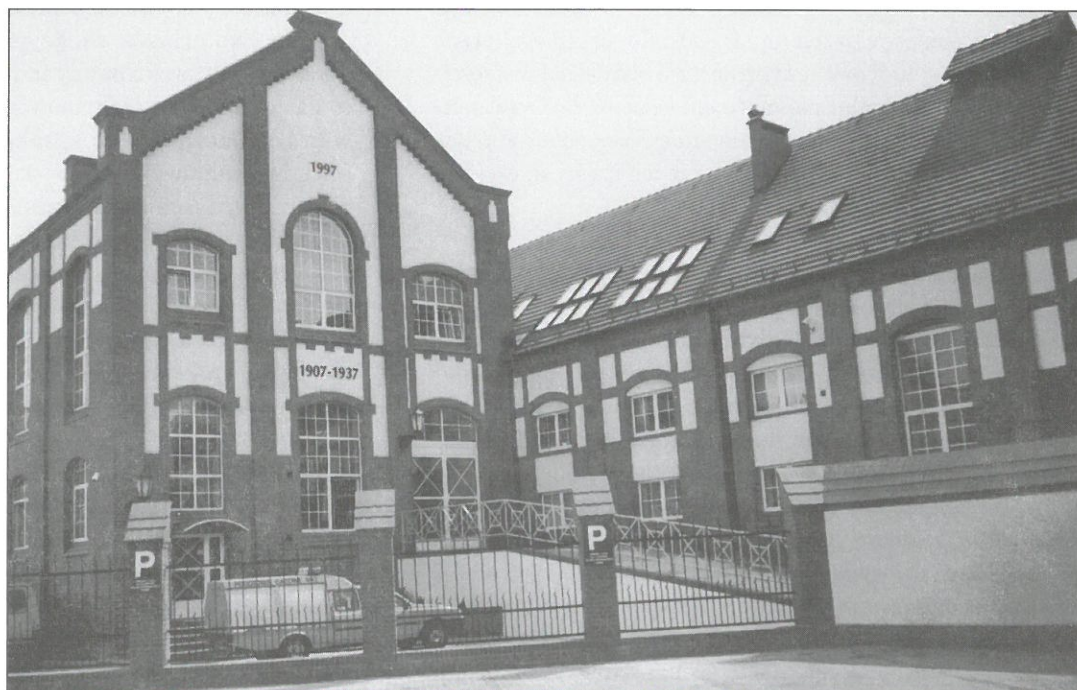
Natomiast budynek wraz z gruntem może ulec podziałowi, gdy w wyniku powstaną odrębne budynki, np. w sytuacji podziału domu bliźniaczego lub szeregowego, o których wyraźnie wspomina art. 134 kc.

2. 66.05.13 post. SN III CR 103/66 OSP 1967/5/110

W zasadzie nie jest dopuszczalny podział budynku według płaszczyzn pionowych chociażby łączył się z odpowiednim podziałem gruntu, na którym został wzniesiony. Jednakże dopuszczalny jest taki podział budynku wraz z gruntem, jeżeli w wyniku tego powstają odrębne budynki. W tym wypadku linia podziału musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy czym może to być ściana już istniejąca lub wykonana w tym celu za zezwoleniem organu budowlanego. Jeżeli w wyniku takiego podziału zajdzie konieczność korzystania przez mieszkańców jednego z nowopowstałych budynków z sieni lub klatki schodowej innego budynku, to możliwe jest ustanowienie odpowiedniej służebności.

3. 70.01.05 SN I CR 5/71 niepublikowane

Podział budynku jest dopuszczalny w wypadku, gdy budynek może być podzielony biegnącą od granicy gruntu w górę płaszczyzną pionową (ścianą) już istniejącą bądź możliwą do wykonania. Przy ocenie możliwości wykonania





ściany w budynku istotne jest to, czy w wyniku wykonania ściany powstaną samodzielne części budynku. Takimi częściami są nie tylko te, które powstają jako zamknięte w sobie funkcjonalne całości, lecz także te, w których uzasadnione interesy właścicieli znajdują gwarancję w drodze ustanowienia odpowiednich służebności. Nie mogą być natomiast uznane za samodzielne części budynku te, które w razie wzniesienia ściany w budynku wymagałyby chociażby w jednej jego części, daleko idących przeróbek, których koszt wykonania byłby niecelowy z punktu widzenia gospodarczego. W takim wypadku zachodzi niedopuszczalność podziału budynku wraz z gruntem.

4. 73.12.04 SN III CRN 290/73 OSP 1974/12/259

Skoro część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności, to nie jest dopuszczalne między współwłaścicielami zniesienie współwłasności tylko w odniesieniu do budynków stanowiących części składowe wspólnej dla współwłaścicieli działki gruntu. Podział w drodze zniesienia współwłasności budynków może nastąpić w naturze tylko razem z działką gruntu i to wtedy, gdy w wyniku podziału powstaną działki nadające się do ich samodzielnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

5. 76.11.12 post. SN III CRN 243/76 niepublikowane

W świetle ukształtowanego orzecznictwa budynek może być podzielony – wraz z działką – pionowo, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części.

6. 85.01.09 post. SN III CRN 328/84 niepublikowane

Przy zniesieniu współwłasności zabudowanej domem mieszkalnym, budynek mieszkalny wraz z działką może być podzielony pionowo, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części. Linia podziału budynku nie może odbiegać od linii podziału działki. Zgodnie bowiem z zasadą *superficies solo cedit* budynki trwale z gruntem związane oraz ich części są częściami składowymi gruntu.

7. 88.01.22 wyrok SN III CRN 455/87 niepublikowane

Nieistnienie płaszczyzny pionowej (ściany), rozdzielającej budynek na dwa odrębne budynki, nie stanowi przeszkody do orzeczenia przez Sąd zniesienia współwłasności przez podział w naturze tego budynku wraz z gruntem, jeżeli zainteresowany współwłaściciel wykaże, że uzyskał już od właściwego organu budowlanego pozwolenie na wykonanie takiej ściany; w przypadku gdy budynek został wpisany do ewidencji zabytków, powinno je poprzedzić zezwolenie na przebudowę tego budynku, wydane – również w formie decyzji administracyjnej, przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Analizując treść przytoczonych orzeczeń warto zauważyć, że sens tych orzeczeń ulega pewnej ewolucji. Są to nie

tylko następstwa czasu, ale także zmiany w obowiązującym prawie wyrażanym zmianami w powołanych uprzednio kodeksach. Należy się spodziewać, że zmiany te będą postępować również z powodów konieczności przystosowania prawa do obecnie ustanowionej Konstytucji oraz unifikacji prawa w Europie.

Wartości częściowe w praktyce

Dla odróżnienia pojęć, można też przytoczyć inny rodzaj podziałów wartości jednej nieruchomości. Podział taki jest właściwy wielu technikom i metodologiom wycen i jest stosowany w celu uzyskania całkowitej wartości szacunkowej nieruchomości kompletnej. I tak na przykład:

- a) z określonych względów podział taki jest stosowany w trakcie procesu wyceny, np. dla nieruchomości dwuskładnikowej typu grunt + naniesienie (budynek i budowle). Nie znaczy to jednak, że wartości tych części mogą egzystować samodzielnie w sensie rynku. Przeczy temu choćby bardzo istotna zasada prawna *superficies solo cedit*.
- b) podział wartości nieruchomości na część gruntową i część budynkową według standardów europejskich jest podziałem czysto teoretycznym i przybliżonym. Dokonuje się jednak takich umownych podziałów choćby ze względów istniejących regulacji podatkowych (różne poziomy VAT-u, odpisów amortyzacyjnych itp.). W praktyce prowadzi to do sytuacji gdzie przy transakcjach obrotu nieruchomościami strony umawiają się co do proporcji rozdziału ustalonej ceny nieruchomości zabudowanej w sposób absolutnie dowolny, stosując indywidualne kryteria wynikające z własnej polityki fiskalnej. Notariusze sankcjonują formalnie te fakty, a następnie rzeczoznawcy majątkowi przyjmują często to za „dane” w swoich analizach porównawczych.
- c) w przypadkach objęcia spadku w postaci nieruchomości mieszkaniowej stanowiącej dom o pow. 110 m² na działce użytkowania wieczystego spadkodawcy, organy skarbowe żądają określenia wartości rynkowej działki gruntu (wynikających z parametrów rynku), która to działka nigdy nie była, nie jest i nie może być przedmiotem obrotu separatywnego. Rozpatrując kontekst nie tylko tych przypadków, można tylko potwierdzić opinię o braku spójności w obowiązujących przepisach prawnych.
- d) inne sposoby podziału wartości nieruchomości, bądź ich części nakazują wręcz standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, np. w odniesieniu do nieruchomości typu rolnego, gdzie obszar działki siedliskowej ma zgoła inną wartość jednostkową, obliczaną na podstawie innych kryteriów niż grunt uprawny, pomimo że stanowi ten sam obszar danego gospodarstwa rolnego.



STATYSTYCZNA PERCEPCJA PODOBIENSTWA OBIEKTÓW PRZY SZACOWANIU NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM – cz.I

Roman Pawlukowicz

Autorzy pracy [51, s.120-121] stwierdzają, że „wycena nieruchomości opiera się na zastosowaniu procedur statystycznych, w których nieruchomość jest postrzegana jako obiekt (podstawowa jednostka badania statystycznego), natomiast atrybuty opisujące nieruchomość jako zmienne (cechy), na podstawie których analizuje się obiekt”. Takie ujęcie problemu pozwala na wykorzystanie w szacowaniu wartości nieruchomości zasad i metod wielowymiarowej analizy statystycznej, zwłaszcza tych z nich, które pozwalają na analizę wzajemnego położenia obiektów w przestrzeni wielowymiarowej, zwanych metodami badania współwystępowania (por. [23, s. 7]; [24, s. 77]; [43, s. 73, 105-145]; [48, s. 83])¹.

W polskiej literaturze przedmiotu pewne propozycje wykorzystania tych metod (konkretnie – tej ich podgrupy, która w systematykach klasyfikacyjnych nazywana jest metodami klasyfikacji) do szacowania rynkowej wartości nieruchomości przedstawili T. Bajerowski [2, s. 3-4] oraz W. Żebrowski [53, s. 179-184]. Uszły one niestety uwadze środowiska tworzącego polską szkołę wyceny nieruchomości. Być może stało się tak w rezultacie treści opublikowanego w 1994 roku raportu M. Mallinsona, uważanego przez część środowiska za - jak to określa M. Bilski [3, s. 32] ten sam „kamień milowy rozwoju praktyki wyceny nieruchomości”, w którym autor raportu podkreśla, że „teoria wyceny wymaga nie tylko udoskonalenia, ale również uproszczenia” (por. [27, s. 114]).

Nie ulega wątpliwości, że instrumentarium statystycznej analizy wielowymiarowej nie należy do najłatwiejszych, ale - jak zauważa K. Jajuga [22, s. 24] – „w ostatnich latach zyskały one na znaczeniu, a to głównie dzięki temu, że rozwój technologii komputerowej umożliwił ich praktyczne zastosowanie”. Tym samym stosowanie ich nie dezaktualizuje poglądu M. Mallinsona, a wręcz przeciwnie „ich możliwości aplikacyjne wzrastają w miarę zwiększania się liczby zjawisk ekonomicznych, które podlegają regułom rynkowym” (por. [23, s. 7]). Bez wątpienia takim zjawiskiem coraz to wyraźniej staje się w Polsce gospodarka nieruchomościami.

Zdaniem M. Prystupy [34, s. 17] „... wyceniając nieruchomości należy przekształcić skale ocen nieruchomości, takie jak skalę słowną (semantyczną), czy skalę porządkową, a także miary podobieństwa nieruchomości na skalę, na której jednostkami są jednostki pieniężne. W tych jed-

nostkach wyrażamy bowiem ostatecznie wartość rynkową nieruchomości”.

W świetle podniesionych wyżej spostrzeżeń do wyceny nieruchomości proponuje się następujący algorytm postępowania.

Założenia wyjściowe

- 1.1 Dana jest nieruchomość, nazywana dalej obiektem N_0 , dla której należy oszacować wartość rynkową w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.
- 1.2 Dany jest zbiór $X = \{X_1, X_2, X_3, \dots, X_j, \dots, X_m\}$ cech diagnostycznych opisujących obiekt N_0 , przy czym realizacje cech X_j ($j = 1, 2, 3, \dots, m$) są mierzone tylko na skali porządkowej².

Generalną zasadą przy wyznaczaniu zbioru X jest, aby zestaw cech diagnostycznych był tak sporządzony, by w sposób możliwie pełny ukazywał najważniejsze aspekty obiektu wycenianego. Dla ustalenia uwagi podkreślić należy, że składowe tego zbioru – jak pisze M. Prystupa [34, s.17] – „mają na ogół charakter jakościowy – semantyczny”. Precyzyjniej ujmując oznacza to, że pomiar ich wartości jest dokonywany na słabych skalach pomiarowych (nominalnej i porządkowej). Niemniej jednak należy zauważyć, że nie wyklucza to możliwości wystąpienia w tym zbiorze cech mocnych (mierzonych na skali przedziałowej i ilorazowej). Praktycznie jednak zbiór ten nie może obejmować cech nominalnych, gdyż z istoty filozofii podejścia porównawczego wynika, że muszą one umożliwić przynajmniej wyznaczenie relacji większości i mniejszości, których nie można określić na wartościach skali nominalnej. Stąd też ustala się, że zbiór X zawiera cechy mierzone przynajmniej na skali porządkowej. Jest to istotne spostrzeżenie, oznacza bowiem, jaki zakres dopuszczalnych przekształceń można przeprowadzać na wartościach tych cech oraz ma istotny wpływ na wybór metod ich analizy [8, s. 39]; [43, s. 19, 24]. Problem stosowania konkretnych narzędzi statystycznych nie występuje w zasadzie wtedy, gdy wszystkie cechy są mierzone na skali pomiaru jednego typu. Sytuacja komplikuje się, gdy w zbiorze znajdują się cechy mierzone na skalach różnych rodzajów lub tylko na słabych skalach pomiaru (szczególnie na skali porządkowej)



– (por. [26, s. 13]; [43, s. 19]), a właśnie taki charakter należy przypisać wyżej określonemu zbiorowi X. Na tym tle uwiadczenia się problem transformacji skal pomiarowych. Należy bowiem przekształcić cechy tak, by sprowadzić je do skali jednego typu. Zgodnie z podstawową regułą teorii pomiaru wszystkie obserwacje na cechach należy przekodować na pomiary na skali najsłabszej, co wiąże się niestety z utratą informacji [8, s. 4]; [26, s. 13]; [43, s. 34]. W interesującym tu przypadku tego typu operacja dotyczyć powinna cech mierzonych na skali ilorazowej i przedziałowej, które zostaną transponowane na skalę porządkową.

Charakter składowych zbioru X jest z reguły mocno zróżnicowany i raczej niestabilny w czasie i przestrzeni, gdyż dotyczy wielu aspektów wewnętrznych (związanych z obiektem wycenianym), jak i zewnętrznych (pozostających poza fizyczną materią obiektu wycenianego) i powinien wynikać z przesłanek merytorycznych (por. np. [19, s. 191, 203]; [50, s. 172]). Stanowią je elementy waloryzacji obiektu N_0 ³. Pewne zbiory tych cech prezentują m. in. autorzy następujących prac [15, s. 131-132]; [16, s. 86-87]; [17, s. 165]; [20, s. 11-18]; [21, s. 70]; [35, s. 14-15]; [51, s. 120]; [52, s. 12-17] i [47, s. 7]. Można zauważyć, że obejmują one te czynniki, które rynek nieruchomości kreuje jako cenotwórcze, stąd też – przypuszczalnie – M. Prystupa [34, s. 17], nazywa je „cechami rynkowymi nieruchomości”.

1.3 Dany jest zbiór $N = \{N_1, N_2, N_3, \dots, N_i, \dots, N_n\}$ obiektów porównawczych do obiektu N_0 , które były w ostatnim okresie – możliwie bliskim dacie, na którą ma opiewać wycena obiektu N_0 – przedmiotem obrotu rynkowego. Wraz z obiektem wycenianym N_0 tworzy on zbiór obiektów badanych $N^* = \{N_0, N_1, N_2, N_3, \dots, N_i, \dots, N_n\}$.

Ponieważ nie ma dwóch absolutnie identycznych nieruchomości (por. np. [12, s. 20]; [16, s. 84]; [27, s. 99]; [34, s. 19]) zatem ogromnego znaczenia nabiera w tej sytuacji zadanie poprawnego wyznaczenia zbioru N. Problematyka zasad doboru obiektów do zbioru N nie znalazła dotychczas w literaturze z zakresu teorii wyceny konkretnych rozstrzygnięć. Można spotkać jedynie bardzo lakoniczne stwierdzenia. Autorzy pracy [21, s. 70] piszą, że obiekty te powinny być wyodrębnione ze względu na bliżej nie określoną „rynkową jednorodność”. M.W. Green i D.H. Mackmin [12, s. 29] nakazują tylko bardzo ogólnie, by były one „jak najbardziej podobne do wycenianej”. Autorzy zaś pracy [51, s. 122] uważają, że tworzą go obiekty „jednorodne z punktu widzenia cech cenotwórczych, charakteryzujących nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego”. Według autorów pracy [52, s. 5] tym kryterium winno być „dostateczne podobieństwo nieruchomości sprzedanych (obektów ze zbioru N – przp. aut.) z nieruchomością szacowaną (obektu N_0 „przyp. aut.)”. E. Kucharska-Stasiak [27, s. 102] zauważa tylko, że powinny one być „relatywnie porównywalne” (z obiek-

tem N_0 – przyp. aut.). W pracy [16, s. 84-86] na zbiór N nakłada się warunek, by tworzące go obiekty „były konkurencyjne” do obiektu N_0 co wynika z przedstawionej istoty podejścia porównawczego, a „ich wybór powinien opierać się na logicznym rozumowaniu wspartym stosownymi danymi z dokumentów”. Bardziej formalnie podchodzą do tego zagadnienia T. Bajerowski [2, s. 3-4] i W. Żebrowski [53, s. 179-184], którzy widzą możliwość obiektywizacji rozwiązania w wielowymiarowych metodach klasyfikacji, co wydaje się bardzo interesującą propozycją, jako że „porównywalność jest miarą podobieństwa pomiędzy obiektem sprzedanym (N_i , $i = 1, 2, 3, \dots, n$); a szacowanym (N_0 – przyp. aut.)” [15, s. 129]. W tym kierunku prowadzą też sugestie autorów pracy [19, s. 193], którzy – odwołując się do odległości Mahalanobisa wyznaczonej w przestrzeni określonej przez zmienne cenotwórcze – poprawnego rozwiązanie tego zadania upatrują właśnie w metodach statystycznej analizy wielowymiarowej. W tej też przestrzeni – choć nie nazywa tego wprost – szuka obiektów zbioru N M. Prystupa [34, s. 26], który uważa, że jego wyznacznik „powinny stanowić opis i charakterystyka wycenianej nieruchomości”, a więc – zgodnie z przyjętym wcześniej oznaczeniem – zbiór cech X. Zdaniem R. Pawlukowicza [32] gwarancją poprawnego składu zbioru N jest znajomość rozkładu cen transakcyjnych na odpowiednim segmencie rynku nieruchomości, co oznacza, że ten etap proponowanej procedury nie jest w pełni autonomiczny i powinien odwoływać się do wektora cen transakcyjnych C (por. etap 1.4).

1.4 Dany jest wektor $C = [c_1, c_2, c_3, \dots, c_i, \dots, c_n]$, gdzie: c_i ($i = 1, 2, 3, \dots, n$) oznacza cenę transakcyjną i -tego obiektu należącego do zbioru N.

1.5 Dana jest macierz obserwacji o postaci:

$$X = [x_{ij}] \quad (i = 0, 1, 2, 3, \dots, n; \quad j = 1, 2, \dots, m),$$

gdzie:

x_{ij} oznacza realizację j -tej cechy diagnostycznej w i -tym obiekcie.

1.6 Dany jest wektor

$$W = [w_1, w_2, w_3, \dots, w_j, \dots, w_m],$$

gdzie:

w_j ($j = 1, 2, 3, \dots, m$) oznacza wagę j -tej cechy diagnostycznej⁴.

Zakłada się, że wagi w_j ($j = 1, \dots, m$) spełniają następujące postulaty:

$$w_j \in (0; m); \quad \sum_{j=1}^m w_j = m$$

W literaturze można spotkać trzy sposoby ustalania wag [42]; [43, s. 127]. Wagi ustala się albo metodą ekspertów



(metoda *a priori*), albo z użyciem algorytmów obliczeniowych opierających się na informacjach zawartych w danych pierwotnych (surowych). Można też wykorzystać metodę opartą na obu tych ujęciach. Szerzej o zagadnieniu ważenia zmiennych napisano w pracach: T. Borysa [4], T. Grabińskiego [11], M. Prystupy [34], J. Stobieckiej [37], D. Strahl [38]. Problem „ważenia” zmiennych nie został dotychczas zadowolająco rozwiązany.

Wydaje się, że na potrzeby tej propozycji metodycznej godna uwagi jest metoda łącznego oddziaływania zmiennych (conjoint measurement, zwana też czasami conjoint analysis)⁵. „Podstawowym założeniem tej metody w badaniach marketingowych – jak pisze A. Bąk [5, s. 45-46] – jest prezentacja respondentom zbioru obiektów opisanych wyselekcjonowanym i atrybutami w celu uzyskania informacji o całkowitych preferencjach odnośnie do tych obiektów. Na podstawie zgromadzonych ocen (użyteczności całkowitych) respondentów dokonuje się podziału (dekompozycji) całkowitych preferencji poprzez obliczenie udziału każdego z atrybutów w oszacowanej całkowitej użyteczności obiektu”

Koncepcja procedury

2.1 Obliczyć – korzystając z zaproponowanej przez M. Waleśkiaka [42] miary (por. formuła niżej) – wektor $\mathbf{D} = [d_{i0}]$, gdzie d_{i0} ($i = 1, 2, 3, \dots, n$) oznacza poziom miary odległości (niepodobieństwa) – [31, s.71]; [49, s.55] obiektu porównawczego N_i od obiektu wycenianego N_0 ⁶.

$$d_{ik} = \frac{1}{2} - \frac{\sum_{j=1}^m w_j a_{ikj} b_{kij} + \sum_{j=1}^m \sum_{l=1}^n w_j a_{ilj} b_{klj}}{2 \left[\left(\sum_{j=1}^m w_j a^2_{ikj} + \sum_{j=1}^m \sum_{l=1}^n w_j a^2_{ilj} \right) \left(\sum_{j=1}^m w_j b^2_{kij} + \sum_{j=1}^m \sum_{l=1}^n w_j b^2_{klj} \right) \right]^{\frac{1}{2}}}$$

gdzie:

$$a_{ipj}(b_{krj}) = \begin{cases} 1, & \text{gdy } x_{ij} > x_{pj} = (x_{kj} > x_{rj}) \\ 0, & \text{gdy } x_{ij} = x_{pj} = (x_{kj} = x_{rj}) \\ -1, & \text{gdy } x_{ij} < x_{pj} = (x_{kj} < x_{rj}) \end{cases}$$

$p = k, l; r = i, l; i, k, l = 1, \dots, n$ – numer obiektu,

$j = 1, \dots, m$ – numer zmiennej porządkowej,

$x_{ij}(x_{kj}, x_{lj})$ – i -ta (k -ta, l -ta) obserwacja na j -tej zmiennej porządkowej,

$\sum_{j=1}^m a^2_{ikj} + \sum_{j=1}^m \sum_{l=1}^n a^2_{ilj}$ – liczba relacji większości i mniejszości określona dla obiektu i ,

$\sum_{j=1}^m b^2_{ikj} + \sum_{j=1}^m \sum_{l=1}^n b^2_{ilj}$ – liczba relacji większości i mniejszości określona dla obiektu k .

w_j – waga j -tej zmiennej porządkowej, spełniająca postulaty z punktu 1.6.

Miara odległości d_{ik} [42]:

- może być stosowana w sytuacji, gdy obiekty opisane są zmiennymi mierzonymi tylko na skali porządkowej,
- przybiera wartości z przedziału $[0; 1]$. Wartość 0 oznacza, że dla porównywanych obiektów i, k między odpowiadającymi sobie obserwacjami na zmiennych porządkowych zachodzą tylko relacje równości. Z kolei wartość 1 oznacza, że gdy dla porównywanych obiektów i, k między odpowiadającymi sobie obserwacjami na zmiennych porządkowych zachodzą tylko relacje większości (mniejszości) lub relacje większości (mniejszości) oraz relacje równości jeżeli relacje te są zachowane w stosunku do pozostałych obiektów (a więc obiektów o numerach $l = 1, \dots, n$; gdzie $l \neq i, k$);
- spełnia warunki: nieujemności $d_{ik} \geq 0$, zwrotności $d_{ik} = d_{ki}$, symetryczności (dla wszystkich $i, k = 1, \dots, n$),
- nie zawsze spełnia warunek nierówności trójkąta (potwierdziły ten wniosek przeprowadzone analizy symulacyjne),
- nie zmienia wartości w wyniku transformacji wartości zmiennych porządkowych za pomocą dowolnej ściśle monotonicznie rosnącej funkcji.

Jak wszystkie miary podobieństwa (bliskości, dystansu – odległości) tak też i powyższa miara umożliwi porównanie tylko dwóch obiektów i to bez możliwości – ze względu na jej symetryczność – wprowadzenie jakichkolwiek funkcji preferencji związanej z pewnym kryterium pozwalającym ustalić, który z dwóch obiektów jest „lepszy” albo „gorszy”. Tak więc zestaw wartości takich miar jedynie w sposób pośredni pozwala na porównanie „globalne”, tzn. ustalenie miejsca obiektu w rozważanym zbiorze obiektów, ściślej mówiąc - nie daje podstaw do przeprowadzenia porządkowania liniowego zbioru obiektów N^* . W celu umożliwienia porównań w zbiorze obiektów wprowadza się konstrukcję abstrakcyjną, tzw. obiekt wzorcowy, z którym porównuje się wszystkie obiekty rozważanego zbioru [29, s.31].

2.2 Zdefiniować obiekt-wzorzec N^* przez podanie wektora realizacji cech ze zbioru X . Innymi słowy, zbudować wektor $\mathbf{X}^* = [x_{*j}]$, gdzie x_{*j} ($j = 1, 2, 3, \dots, m$) są najlepszymi (najkorzystniejszymi) realizacjami występującymi w macierzy \mathbf{X} .

Należy zauważyć, że taki obiekt idealny N^* zwykle nie występuje wśród badanych obiektów ze zbioru N^* . Jest on tylko konstrukcją teoretyczną (abstrakcyjną) umożliwiającą – poprzez porównanie z nim poszczególnych obiektów badanych $\{N_0, N_1, N_2, N_3, \dots, N_i, \dots, N_n\}$ – liniowe ich uporządkowanie od „najlepszego” do „najgorszego” lub też odwrotnie. Zaznaczyć też trzeba, że kryterium wyznaczania wektora \mathbf{X}^* może być inne niż tu zaproponowane, a więc całkowicie arbitralne. Jednak kryterium to w bezpośredni sposób rzutuje – co podkreśla R. Gnitecka [10, s. 130] – na często inny niż pożądaný $[0; 1]$ zakres unormowania „syntetycznych mierników rozwoju”, a takim jest w tej propozycji syntetyczna miara atrakcyjności (por. etap 2.3).



2.3 Obliczyć – wykorzystując przytoczoną powyżej formułę miary odległości – wektor $\mathbf{D}_w = [d_{iw}]$, gdzie d_{iw} ($i = 0, 1, 2, \dots, n$; w – abstrakcyjny obiekt wzorcowy N^*) oznacza syntetyczną miarę atrakcyjności i -tego obiektu w relacji do obiektu-wzorca N^* .

Po pierwsze warto odnotować, że każda miara d_{iw} przedstawia w syntetyczny sposób informacje niesione przez poszczególne cechy diagnostyczne i traktowana może być jako funkcja tych cech (por. [30, s. 51])⁸. Po drugie – tak wyznaczone miary atrakcyjności⁹ – w klasyfikacjach statystycznych metod analizy wielowymiarowej (por. [43, s. 126]) – należy zaliczyć do grupy wzorcowych, gdyż formuła z której są ustalane bada odległości od wzorca. Niemniej jednak należy stwierdzić – wbrew temu co na temat formuł wzorcowych pisze M. Walesiak [43, s. 128] – że ich wartości są umieszczone na skali ilorazowej, a nie na skali przedziałowej. Decyduje o tym charakter zmiennych, które są brane pod uwagę przy liczeniu tych miar (cechy tylko porządkowe) oraz charakter (postać analityczna) formuły, z której są one wyliczane. W rezultacie powyższego upoważniona jest operacja porównywania stosunków wartości tych miar i tym samym można stwierdzać ile razy poziom atrakcyjności pewnego obiektu jest wyższy (niższy) niż innego obiektu.

Uzyskane na tym etapie rezultaty torują drogę dla kolejnych czynności proceduralnych, które poprzez określenie relacji dominacji pozwolą dokonać korekty cen transakcyjnych obiektów porównawczych ze względu na występujące między nimi a obiektem wycenianym skale podobieństwa.

2.4 Obliczyć wektor $\mathbf{G} = [g_{i0}]$, gdzie $g_{i0} = d_{iw} - d_{0w}$, ($i = 1, 2, 3, \dots, n$; w – obiekt wzorcowy N^*) oznacza relację dominacji¹⁰:

- obiekt N_i dominuje nad obiektem N_0 , jeśli $g_{i0} < 0$,
- obiekt N_i jest zdominowany przez obiekt N_0 , jeśli $g_{i0} > 0$,
- między obiektem N_i a obiektem N_0 nie ma relacji dominacji, jeśli $g_{i0} = 0$.

W wyniku otrzymuje się obraz atrakcyjności każdego z obiektów porównawczych $\{N_1, N_2, N_3, \dots, N_i, \dots, N_n\}$ w relacji do obiektu wycenianego N_0 . Tym samym można na tej podstawie ustalić (czego nie dawały wyniki etapu 2.1) wzajemne podobieństwo między nimi, ze wskazaniem obiektu badanego N_i ($i = 0, 1, 2, 3, \dots, n$), do którego można odnieść ustalony tam poziom miar odległości, co pozwala skorygować nimi – jako swego rodzaju miarami podobieństwa – odnotowane ceny transakcyjne obiektów porównawczych (por. etap 2.5).

2.5 Wyznaczyć wektor $\mathbf{C}^* = [c_1^*, c_2^*, c_3^*, \dots, c_i^*, \dots, c_n^*]$, gdzie c_i^* ($i = 1, 2, 3, \dots, n$) oznacza skorygowaną cenę i -tego obiektu porównawczego ze zbioru N , zawartą w wektorze \mathbf{C} .

Korekty dokonuje się według poniższych reguł¹¹:

- $c_i^* = c_i \times (1 - d_{i0})$, jeśli i -ty obiekt porównawczy N_i dominuje nad obiektem wycenianym N_0 ,
- $c_i^* = c_i \times (1 + d_{i0})$, jeśli i -ty obiekt porównawczy N_i jest zdominowany przez obiekt wyceniany N_0 ,
- $c_i^* = c_i$, jeśli między obiektem N_i a obiektem N_0 nie ma relacji dominacji.

Można dyskutować, czy proponowana (liniowa względem miary podobieństwa – miary odległości) postać analityczna powyższych formuł jest adekwatną w każdej lokalnej rzeczywistości, w której ma miejsce proces szacowania wartości nieruchomości. Autorytatywna odpowiedź nie jest możliwa bez gruntownych badań rynku nieruchomości, które – z natury rynkowego modelu wyceny – stanowią konieczny wyznacznik jakiegokolwiek rozwiązania metodycznego. Tak więc postać tę wyznacza rynek i tylko stosowne jego badania mogą określić tę postać na wymaganą datę dokonywanej wyceny¹².

2.6 Dokonać, ewentualnie, korekty składowych wektora \mathbf{C}^* ze względu na obserwowaną na rynku ich zmienność w czasie.

Jest to bardzo ważna czynność, która – choć oczywista, ale (co zaskakuje) wymagana przepisami powołanej wcześniej ustawy o gospodarce nieruchomościami – wymaga szerokiego spojrzenia, przekraczającego ramy istoty tematu niniejszego artykułu. Zagadnienia z tym związane (m.in. dlaczego dopiero po korekcie cen ze względu na podobieństwo wolno dokonać następnej ich korekty na ewentualny wpływ czasu oraz jak określać jej poziom) są przedmiotem kolejnych prac autora, które wkrótce ukażą się drukiem.

2.7 Przeprowadzić analizę otrzymanych rezultatów z punktu widzenia ich zmienności, celem ewentualnego wyeliminowania tzw. „cen odstających”.

Czynność ta, przy prawidłowej realizacji wszystkich wcześniejszych, nie powinna się pojawić. Niemniej jednak uważa się za celowe jej zasygnalizowanie, gdyż stanowić może bardzo pożyteczny papierek lakmusowy weryfikujący poprawność otrzymanych rezultatów. Być może wystarczą proste zabiegi, proponowane np. przez autorów pracy [51, s. 123], by wynik wyceny nie doprowadził do ewentualnych negatywnych skutków związanych z odpowiedzialnością zawodową rzeczoznawców majątkowych, a może dla ich uniknięcia potrzebne będzie powtórzenie całego algorytmu w lepszych (faktycznie rynkowych) danych wejściowych, o których traktuje etap I.

2.8 Określić wartość rynkową obiektu N_0 jako pewną funkcję aprobowanych wielkości:

$$W_R = f(c_1^*, c_2^*, c_3^*, \dots, c_i^*, \dots, c_n^*),$$

gdzie poszczególne oznaczenia wyjaśniono w stosownych miejscach wcześniejszej treści artykułu.



PROJEKT KONCEPCJI ZASAD WYCENY NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH, ZADRZEWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH

Zdzisław Biczkowski

Ogólna formuła wartości nieruchomości leśnych wynikająca z przepisów prawa

Kodeks cywilny kwalifikuje drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania, jako części składowe gruntu. Natomiast grunt, stanowiący część powierzchni ziemskiej i będący odrębnym przedmiotem własności, w rozumieniu prawa, jest nieruchomością. Własność gruntu rozciąga się na przestrzeni nad i pod jej powierzchnią w granicach określonych przez jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Od społeczno – gospodarczego przeznaczenia gruntu określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzależnione jest wykonanie prawa własności, w szczególności w zakresie pobierania pożytków i innych dochodów. Według prawa pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy.

Kodeks cywilny nie definiuje wprost pojęcia nieruchomości leśnej, jednakże zawarte w tym akcie prawnym stwierdzenia określają ją następująco:

„Nieruchomość leśna

- jest gruntem, będącym odrębnym przedmiotem własności, którego częścią składową są drzewa i inne rośliny leśne,
- przestrzennie rozpościera się nad powierzchnią gruntu do wierzchołków koron drzew i pod jego powierzchnią w zasięgu systemów korzeniowych,
- jest rzeczą, z której pobiera się pożytki według zasad prawidłowej gospodarki.”

Wywiedzione z przepisów określenie nieruchomości leśnej nie jest sprzeczne z wiedzą z dziedziny leśnictwa, a jednocześnie posiada fundamentalne znaczenie dla metodyki szacowania wartości pieniężnej lasów i gruntów zadrzewionych.

Pożytki naturalne z nieruchomości leśnych stanowią pożytki surowcowe (drewno, plody runa leśnego) oraz efekty pozaprodukcyjnych funkcji lasu (ochronnych, kulturowych i naukowych). Możliwości pobierania pożytków naturalnych z nieruchomości leśnych powstają w wyniku działania sił przyrody, jednakże w pewnym zakresie są one uwarunkowane również działalnością człowieka. Działalność ta oznacza nakłady ponoszone nie tylko na „odłączanie części składowych” tj. na wycinkę drzew, ale także na stymulację procesów naturalnych tworzących te pożytki, np. nakłady na hodowlę i ochronę lasu. Znana jest powszechnie wyjątkowa długość cyklu produkcyjnego drewna. Od momentu zasadzenia

małych drzewek do osiągnięcia przez nie dojrzałości fizjologicznej i ekonomicznej do wycinki potrzeba upływu dziesięcioleci, a niekiedy więcej niż stu lat. W porównaniu z innymi procesami produkcyjnymi jest to maksymalna skala czasu. Ta długotrwałość wytwarzania drewna, jako procesu produkcyjnego, posiada swoje ekonomiczne odzwierciedlenie. Jednym z jego elementów jest długi okres zwrotu poniesionych nakładów, m. in. na zainicjowanie procesu produkcji drewna.

Spośród innych nieruchomości, na których również powstają dobra materialne, nieruchomości leśne wyróżniają się tym, iż rosnące na nich drzewa stanowią „produkcję w toku” surowca drzewnego i jednocześnie są one integralną częścią składową nieruchomości. Proces produkcji dóbr jest tu więc swoistą właściwością nieruchomości. W innych rodzajach wytwórczości jest on przejawem działalności gospodarczej prowadzonej przez osoby fizyczne lub przedsiębiorstwa na nieruchomości. Właściwość ta skutkuje znaczącym uzależnieniem wartości nieruchomości leśnej, między innymi od przebiegającej na niej fazy cyklu produkcyjnego drewna, jako głównego pożytku.

Omówione regulacje prawne oraz swoistość ich przedmiotu uzasadniają ogólną formułę wartości nieruchomości leśnej w następującym brzmieniu:

Wartość nieruchomości leśnej wyraża się wartością gruntu zwiększoną nakładami na uprawę lasu lub podwyższoną o wartość pożytków leśnych, gdy przewyższają one wartość tych nakładów.

Proponowane ogólne zasady metodyczne wyceny nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych

Najogólniejsza zasada podejścia metodycznego do wyceny nieruchomości, na których występuje roślinność drzewiasta, w ujęciu uwzględniającym jej właściwości materialne i formalne wskazuje, iż podstawę doboru właściwej metodyki określania wartości nieruchomości leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych stanowi rozpoznanie formy i funkcji występującej roślinności drzewiastej, a także jej fazy rozwojowej.

Formy występowania roślinności drzewiastej (lasy, zadrzewienia i zakrzewienia) zdefiniowano w ustawie z 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministrów Gospodarki



Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. nr 158, poz. 813).

Podstawowe funkcje roślinności drzewiastej to:

- lasy rezerwatowe (parki narodowe i rezerваты przyrody),
- lasy, zadrzewienia i zakrzewienia ochronne,
- lasy, zadrzewienia i zakrzewienia produkcyjne.

Kategorie ochronności lasów, zadrzewień i zakrzewień: glebochronne, wodochronne, uzdrowiskowo-klimatyczne, rekreacyjne (wypoczynku i turystyki), krajobrazowe, strefy wokół miast, strefy zieleni wysokiej, strefy oddziaływania przemysłu, najwyższej jakości hodowlanej (nasienne), doświadczałne, ostoje zwierząt chronionych.

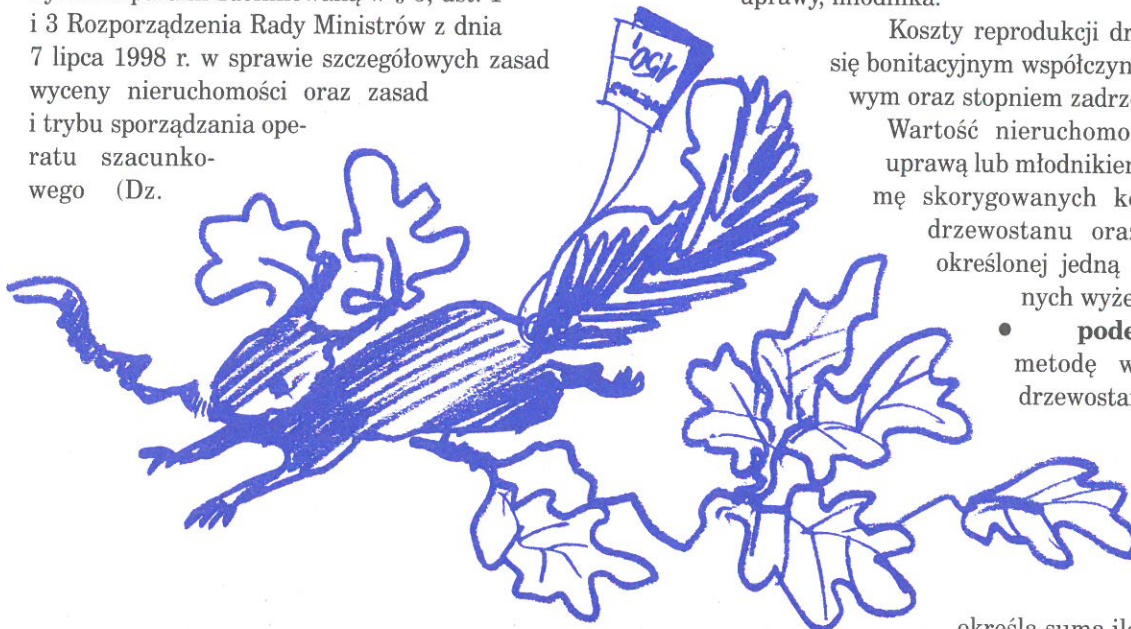
Pojęcia: podejście, metoda, technika wyceny, wartość nieruchomości użyto w niniejszym projekcie w znaczeniach zdefiniowanych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości (Dz. U. Nr 98, poz. 612) oraz w Standardzie III.1 – 6 uchwalonym przez Radę Krajową PFSRM.

Wyjaśnienia użytych innych pojęć specjalistycznych zamieszczono na końcu tekstu.

Określanie wartości gruntów leśnych

W zależności od rodzaju dostępnych danych przy określaniu wartości gruntu leśnego proponuje się:

- **podejście porównawcze**, metodę porównywania parami zdefiniowaną w § 5, ust. 1 i 3 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). W doborze porównywanych cech gruntu należy uwzględnić typ siedliskowy lasu.

- **podejście dochodowe**, metodę wartości dochodowej gruntu leśnego (według formuły uproszczonej przez S. Studniarskiego).

Zgodnie z tą formułą wartość gruntu leśnego określa skapitalizowana suma dochodu użytków rębnych i przedrębnych pomniejszona o koszty zalesienia i koszty ogólne.

Przy określaniu wartości gruntów nieleśnych przeznaczonych do zalesienia proponuje się podejścia i metody obowiązujące w wycenie gruntów nieruchomości rolnych (według Standardu V.4).

Określanie wartości nieruchomości leśnych

Wartość nieruchomości leśnej stanowi sumę: wartości gruntu (uwzględniającej produktywność siedlisk leśnych) oraz wartości drzewostanu (odpowiadającej fazie jego rozwoju i ewentualnym funkcjom ochronnym).

W zależności od rodzaju dostępnych danych przy określaniu wartości nieruchomości leśnej można stosować:

- **podejście porównawcze**, metodę porównywania parami przewidzianą w powołanym Rozporządzeniu Rady Ministrów Przyjęte do wyceny obiekty porównawcze nie powinny różnić się od szacowanej nieruchomości siedliskiem leśnym oraz cechami taksacyjnymi drzewostanów w zakresie przekraczającym kryteria tworzenia wyłączeń taksacyjnych drzewostanów.
- **podejście odtworzeniowe**, metodę kosztów reprodukcji opracowaną przez J. Świądra dla młodszych faz rozwoju drzewostanu. Wartość drzewostanu nie wykazującego zapasu grubizny określa się jako skorygowaną sumę: jednorazowego kosztu założenia uprawy leśnej, kilkukrotnego kosztu pielęgnacji uprawy, młodnika, kosztów ochrony uprawy, młodnika.

Koszty reprodukcji drzewostanu koryguje się bonitacyjnym współczynnikiem przeliczeniowym oraz stopniem zadrzewienia.

Wartość nieruchomości leśnej pokrytej uprawą lub młodnikiem oblicza się jako sumę skorygowanych kosztów reprodukcji drzewostanu oraz wartości gruntu określonej jedną z metod wymienionych wyżej.

- **podejście dochodowe**, metodę wartości użytkowej drzewostanu rębnego opracowaną przez J. Świądra. Wartość użytkową drzewostanu dojrzałego do wyceny

określa suma iloczynów występujących sortymentów drzewnych i ich cen rynkowych pomniejszona o koszty ścinki, wyrobu sortymentów i zrywki drewna.

Wartość nieruchomości leśnej z drzewostanem rębnym oblicza się jako sumę wartości użytkowej drzewostanu



oraz wartości gruntu leśnego określonej jedną z metod omówionych wcześniej.

- **podejście dochodowe**, metodę wartości spodziewanej drzewostanu zmodyfikowaną przez J. Świądra. W metodzie tej wartość spodziewaną drzewostanu niedojrzałego do wyrębu lecz wykazującego zapas grubizny określa skorygowana wielkość różnicy pomiędzy wartością użytkową tego drzewostanu w wieku rębności, a kosztami założenia i utrzymania uprawy. Ustaloną wartość spodziewaną drzewostanu koryguje się ilorazem kwadratów wieku szacowanego drzewostanu do wieku rębności oraz stopniem zadrzewienia.

Wartość nieruchomości leśnej z drzewostanem niedojrzałym do wyrębu oblicza się jako sumę skorygowanej wartości spodziewanej drzewostanu oraz wartości gruntu leśnego określonej jedną z metod wymienionych.

Określanie wartości nieruchomości leśnych o funkcjach produkcyjnych i ochronnych

Nieruchomości leśne o podstawowej funkcji produkcji drewna mogą pełnić ponadto funkcje ochronne następujących kategorii: glebochronne, wodochronne, krajobrazowe (rekreacji turystycznej), strefy wokół miast (rekreacji podmiejskiej). Na wartość nieruchomości leśnej pełniącej funkcje produkcyjne i ochronne składa się :

- wartość gruntu leśnego,
- wartość drzewostanu leśnego określoną jedną z metod wymienionych,
- wartość korzyści z funkcji ochronnych lasu.

Wartość korzyści z funkcji ochronnych lasu można określać w podejściu dochodowym, metodą względnej wartości użytkowej opracowaną przez T. Marszałka.

Wartość użytkową korzyści z ochronnych funkcji lasu określa się jako skapitalizowaną wartość funkcji ochronnej lasu obliczoną jako iloczyn wskaźnika względnej wartości użytkowej i wartości funkcji produkcji drewna. Wartość funkcji produkcji drewna wyraża średnioroczny dochód ze sprzedaży drewna przypadający na jednostkę powierzchni leśnej.

Do obliczeń stosuje się:

- wielkości wskaźników względnej wartości ustalone przez T. Marszałka.
- wielkość dochodu ze sprzedaży drewna ustaloną na podstawie danych w skali regionalnej (regionalnej dyrekcji lasów państwowych,
- leśną stopę kapitalizacji.

Określanie wartości nieruchomości leśnych pełniących funkcje rezerwatowe i ochronne

Wartość nieruchomości leśnych pełniących wyłącznie funkcje ochronne i /lub rezerwatowe proponuje się określać w podejściu dochodowym, metodą względnej wartości użyt-

kowej omówioną powyżej. Przy użyciu tej metody wartość nieruchomości leśnej o funkcji i /lub rezerwatowej stanowi sumę korzyści z jej funkcji ochronnych.

Ze względu na zakaz pozyskiwania pożytków surowcowych z lasów ochronnych i rezerwatowych oraz małą dyspozycyjność wymienną ochronnych nieruchomości leśnych: w ich wartości nie należałoby uwzględniać się wartości gruntu i drzewostanu.

Określanie wartości gruntów zadrzewionych i zakrzewionych

Wartość gruntów zadrzewionych i /lub zakrzewionych powinno określać się w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. W doborze obiektów porównawczych należałoby uwzględnić przeważające powierzchniowo funkcje gruntów przyległych.

Ogólna formuła określania wartości nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych

Wartość nieruchomości zadrzewionej lub zakrzewionej stanowi sumę: wartości gruntu uwzględniającej funkcje gruntów przyległych oraz wartości zadrzewienia lub zakrzewienia odpowiadającej fazie ich rozwoju i ewentualnym funkcjom ochronnym.

Przy określaniu wartości młodszych zadrzewień lub zakrzewień nie wykazujących pożytków surowcowych należałoby stosować podejście odtworzeniowe, metodę kosztów odtworzenia przy użyciu techniki szczegółowej. W ocenie stanu młodszych zadrzewień lub zakrzewień pochodzących z samosiewu lub odrośli należy stosować normy hodowlane dotyczące wieżyby i jakości.

Wartość nieruchomości zadrzewionej – wykazującej surowiec drzewny i możliwość jego pozyskania – stanowi sumę: wartości gruntu (określonej jedną z wyżej wymienionych metod) oraz wartości zadrzewienia obliczonej jako sumę iloczynów występujących sortymentów drzewnych i ich cen rynkowych pomniejszoną o koszty ścinki, wyrobu sortymentów i zrywki drewna (według metody wartości użytkowej drzewostanu rębnego – oprac. J. Świądra).

Wartość nieruchomości zakrzewionej produkującej pobierane pożytki (np. plantacje wikliny) określa się w podejściu mieszanym, grunt metodami wymienionymi wyżej, nasadzenia metodą zysków techniką dyskontowania strumieni pieniężnych.

Określanie wartości zadrzewień i zakrzewień ochronnych

Wartość zadrzewień i zakrzewień ochronnych określa się jako wielkość ustaloną metodami wymienionymi wcześniej i powiększoną o wartość korzyści z funkcji ochronnych określoną metodą względnej wartości użytkowej.



Określanie wartości zadrzewień i zakrzewień występujących na fragmentach nieruchomości

Zadrzewienia i zakrzewienia występujące na fragmentach powierzchni gruntu nieruchomości proponuje się szacować jak nieruchomości w całości zadrzewioną lub zakrzewioną wymienionymi metodami, jednakże z ograniczeniem do powierzchni zajętej przez rośliny drzewiaste. Zadrzewienia i zakrzewienia nie zajmujące określonych powierzchni (pojedyncze, grupowe, rzędowe) należałoby szacować jako pojedyncze egzemplarze drzew i krzewów. W zależności od omówionych faz rozwojowych oraz uwarunkowań funkcjonalnych pojedynczych drzew i krzewów określałoby się ich wartość: odtworzeniową (według kosztów zasadzenia, pielęgnacji i ochrony) lub dochodową (według wartości występującego surowca drzewnego).

Wartość korzyści z funkcji ochronnych tego rodzaju zadrzewień i zakrzewień określa się stosując „wskaźniki względnej wartości użytkowej” oraz jako wielkości bazowe – wartości odtworzeniowe lub dochodowe drzew i krzewów.

Objaśnienia stosowanych pojęć

Określenia botaniczne

Zbiorowiska roślinne zajmują w przyrodzie pewną przestrzeń zwaną **siedliskiem**, w obrębie którego panują określone warunki glebowe i klimatyczne. W zbiorowiskach leśnych tę przestrzeń najczęściej zajmują cztery warstwy: warstwa drzew (drzewostan), krzewów (podszyt), warstwa zielna i przyziemna (mchy i porosty). Rośliny drzewiaste (drzewa, krzewy, krzewinki i podkrzewy) w odróżnieniu od roślin zielnych odznaczają się wieloletnimi zdrewniałymi pędami.

Drzewa – wykształcają wyraźny pień i osadzoną na nim koronę.

Krzewy – wyprowadzają równorzędne pędy z szyi korzeniowej lub korzeni, nie osiągają dużych rozmiarów (najczęściej do 5 m wysokości). Bardzo niskie (do 0,5 m) i często płozące się krzewy określa się jako **krzewinki**, a rośliny o pędach jedynie częściowo zdrewniałych zwane są **podkrzewami**.

Określenia techniczno-urzędzeniowe

Kryteria tworzenia wyłączeń taksacyjnych drzewostanów na gruntach leśnych:

- **podstawowe**
 - a) potrzeba odmiennego postępowania gospodarczego,
 - b) konieczność zapewnienia odpowiedniej dokładności inwentaryzacji zasobów drzewnych;
- **różnice cech taksacyjnych**
 1. udział w składzie gatunkowym – 20% i więcej,
 2. wiekowie:
 - w zasadzie ponad 5 lat w uprawach i młodnikach do 20 lat,

- ponad 10 lat w drzewostanach 21 – 60 lat,
 - ponad 15 lat w drzewostanach 61 – 100 lat,
 - ponad 20 lat w drzewostanach powyżej 100 lat;
3. w pochodzeniu drzewostanów – nasienne lub odrosłowe,
 4. w stopniu zadrzewienia – 0,2 i więcej,
 5. w jakości drzewostanów – o dwie klasy,
 6. w bonitacji – o jedną klasę i więcej,
 7. w typie siedliskowym lasu;
 - minimalna **powierzchnia** wyłączenia 1,0 ha, wyjątkowo od 0,1 do 1,0 ha.

Skład gatunkowy upraw i młodników określają udziały powierzchni zajętej przez poszczególne gatunki w powierzchni całkowitej uprawy lub młodnika albo udziały ilościowe gatunków w całkowitej ilości drzewek. Skład gatunkowy drzewostanów starszych określają udziały miąższości grubizny wykazywane przez poszczególne gatunki w całkowitej zasobności grubizny drzewostanu.

Miąższość grubizny – ilość drewna w m³ o minimalnej średnicy 5 cm w cieńszym końcu bez kory, **zapas grubizny** – ilość grubizny w drzewostanie.

Stopień zadrzewienia upraw i młodników określa stosunek powierzchni zajętej przez drzewka do całkowitej powierzchni uprawy lub młodnika. Stopień zadrzewienia starszych drzewostanów określa stosunek rzeczywistej zasobności drzewostanu do zasobności grubizny tabelarycznej tego samego gatunku o tej samej klasie bonitacji drzewostanu i w tym samym wieku. Wzorcowe wielkości grubizny przyjmuje się według „Tabel zasobności i przyrostu drzewostanów” zestawionych przez B. Szymkiewicza (PWRiL, Warszawa, 1986).

Klasę bonitacji drzewostanu dla danego gatunku określa się na podstawie porównania jego przeciętnej wysokości z wysokością przeciętną drzewostanu tegoż samego gatunku i wieku podaną w „Tablicach zasobności i przyrostu drzewostanów” (opr. j. w.).

Bonitacyjny współczynnik przeliczeniowy – oblicza się jako iloraz zasobności drzewostanu rębego do zasobności drzewostanu rębego najniższej bonitacji przy tym samym stopniu zadrzewienia.

Wskaźnik względnej wartości użytkowej – udział wartości określonej funkcji lasu w kompleksowej wartości użytkowej lasu; wyrażony w pkt/ha/rok lub w % do funkcji produkcji drewna.

Uprawa leśna – pierwsza faza rozwoju drzewostanu od chwili zasadzenia do zwarcia się koron drzewek. **Młodnik** – druga faza rozwoju drzewostanu trwająca od zwarcia się koron drzewek do wytworzenia zapasu drewna klasyfikowanego jako grubiznę. **Drzewostan rębny** – drzewostan w fazie dojrzałości rębnej, w której osiągnął on przyjęte kryteria techniczno – hodowlane. □



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

Andrzej Niezabitowski, Elżbieta Niezabitowska

Sposoby i zakres wykonywania oceny

Ocena jakości POE jest metodą bardzo uniwersalną może bowiem być wykorzystywana do różnych celów, jak np:

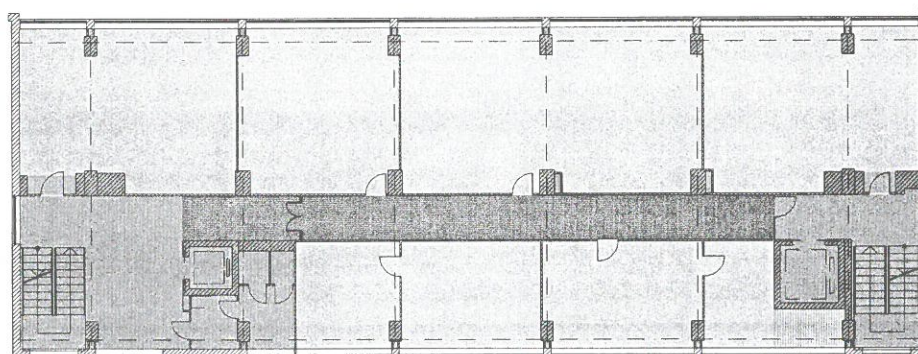
- ❑ dopasowania budynku do rzeczywistych potrzeb użytkownika po zasiedleniu (ocenę wykonuje się po 3 miesiącach, po 9 miesiącach i po 2–3 latach użytkowania),
- ❑ do stałych rutynowych przeglądów stanu budynku (monitoring co kilka lat)
- ❑ przed remontami okresowymi,
- ❑ do kontroli czy kłopoty z użytkownikami budynku (np. nadmierna absencja chorobowa pracowników, wyprowadzanie się lokatorów, utrata klientów) nie wynikają z problemów przestrzennych i jakościowych,
- ❑ do rozwiązania cząstkowego problemu funkcjonalnego czy ekonomicznego np. zmniejszenie kosztów oświetlenia przy zachowaniu a nawet poprawie istniejącego systemu oświetlenia,
- ❑ do precyzyjnego ustalenia zakresu remontu modernizacyjnego,
- ❑ do określenia programu adaptacji budynku do innych celów,

- ❑ do podjęcia decyzji o kupnie, sprzedaży, czy modernizacji i adaptacji budynku,
- ❑ do przygotowania programu funkcjonalno-przestrzennego dla planowanego nowego obiektu danego typu,
- ❑ do budowy nowych wzorów użytkowych w danym typie funkcjonalnym budynku (np. w więziennictwie, szpitalnictwie, szkolnictwie, w bankach itp.).

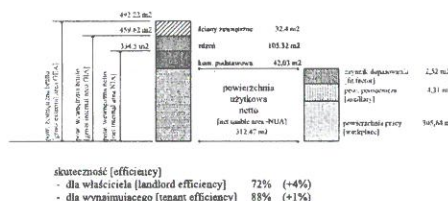
Ponadto można ograniczyć się do zbadania jednego rodzaju jakości (jak np. techniczna, bądź funkcjonalna). W zależności od tego jaki cel stawiamy też ocenie różny jest jej zasięg i szczegółowość.

POE wykonywane przed remontem, lub w celu sprawdzenia czy zaistniałe problemy organizacyjne i społeczne w budynku mają swoje źródło w przestrzeni może być wykonane systemem eksperckim, i zająć 2–3 tygodni pracy. W tej ocenie możemy zająć się także tylko jednym z aspektów jakości np. jakością funkcjonalną bądź behawioralną, czy też problemem dostosowania budynku do potrzeb organizacyjnych firmy. W tych ostatnich ocenach niezbędna jest

Biuro małe – koncepcja 1



Klasyfikacja użytkowania powierzchni:
biura małe o krótkich terminach wynajmu



Rys. A Trzy warianty koncepcji zagospodarowania przestrzeni biurowej wraz z oceną efektywności wykorzystania przestrzeni dla właściciela (72 i 73%) oraz dla najemcy (100, 98 i 88%). Praca studencka dyplomowa wykonana w 1998 r.



obecność użytkowników budynku co z reguły wydłuża czas wykonania.

Bardziej całościowa ocena dokonywana przed decyzją modernizacji, czy adaptacji budynku wymaga bardziej dogłębnych studiów, czasem także szerszego udziału użytkowników budynku. Taka całościowa ocena wymaga większego zaangażowania czasowego i może trwać nawet kilka miesięcy.

Ocena wykonana z okazji kupna czy sprzedaży budynku może mieć również różny zasięg i charakter w zależności od potrzeb osób zainteresowanych. Często osoba kupująca nie tyle zainteresowana jest szczegółową oceną, którą będzie i tak musiała być wykonać przed planowaną adaptacją budynku, ale informacją czy dany budynek może służyć założonym celom. W takim przypadku ograniczenie się do analizy funkcjonalnej i potrzeb organizacyjnych przyszłego użytkownika jest wystarczające i nie tak czasochłonne.

Przygotowanie oceny jakości do programowania w architekturze lub w celu poszukiwania nowych wzorów użytkowych jest czasochłonne i wymaga bardzo wnikliwych wielomiesięcznych studiów obejmujących kilka budynków o tej samej funkcji w celu wyszukania błędów projektowych najczęściej powielanych, których w nowym budynku lub wzorze należałoby uniknąć.

Stosowane są różne techniki pracy, ale opierają się przede wszystkim o współpracę z użytkownikami. Osoba przeprowadzająca taką ocenę zbiera informacje o budynku w następujący sposób:

- dokonuje osobistych obserwacji funkcjonowania budynku i jego stanu technicznego przez dokładne zapoznanie się z budynkiem (tzw. walk-through),
- przeprowadza wstępne rozmowy z osobami mogącymi

udzielić podstawowych i kompetentnych informacji o budynku (facility manager, administrator, kierownictwo firm zasiedlających, głównych lokatorów itp.),

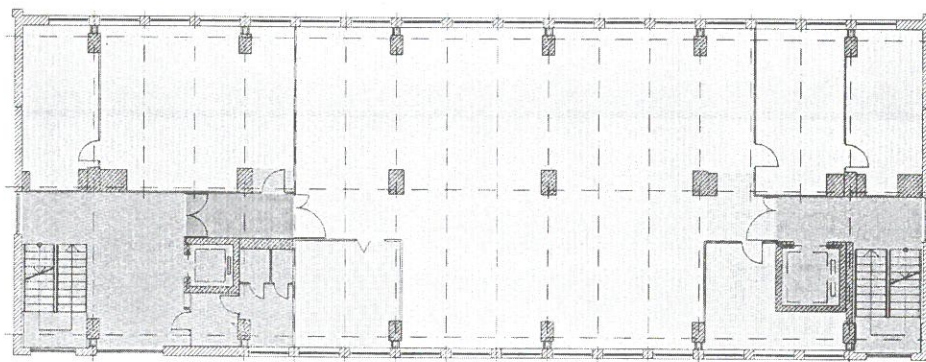
- po wstępnym rozeznaniu podstawowych problemów przygotowuje listę pytań w postaci ankiety lub kwestionariusza i w ten sposób zbiera informacje z zachowaniem wszelkich reguł obowiązujących przy sporządzaniu i opracowywaniu ankiet,
- bada także przeszłość budynku; jego remonty, przebudowy i adaptacje. Szczególnie wnikliwie bada się zakres remontów bieżących. Zbyt częste psucie się określonego elementu lub obszaru budynku świadczyć może o niedopasowaniu funkcjonalnym, niskiej jakości materiałów lub niedopasowania ze względów behawioralnych (np. obtłukiwane narożniki, rozbijane kijami płyty sufitowe w szkołach).

Ankiety skonstruowane są najczęściej w systemie 5 punktowym w którym:

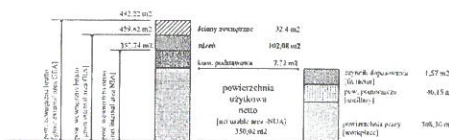
- 1 pkt. oznacza odpowiedź zdecydowanie negatywną (np. bardzo niedogodna, fatalna lokalizacja)
- 2 pkt. oznaczają ocenę częściowo negatywną (np. niedogodna lokalizacja),
- 3 pkt. oznaczają odpowiedź neutralną (np. wystarczająco wygodna lokalizacja),
- 4 pkt. oznacza odpowiedź pozytywną (np. wygodna lokalizacja),
- 5 pkt. oznacza, że respondent jest bardzo zadowolony (np. bardzo wygodna lokalizacja).

Dalsze pytania szczegółowe uściślają i uzasadniają odpowiedź respondenta. Tak ustawiona ankieta pozwala – po użyciu technik służących do obliczeń statystycznych – określić czy ocena budynku jako całości oscyluje pomiędzy 3 a 5, czy jest poniżej 3. Ponadto, jeśli końcowa ocena jest powyżej 3, to z ankiety wiemy, w jakich kategoriach oceniana jakość jest niewystar-

Biuro duże grupowe – biuro małe – koncepcja 2



Klasyfikacja użytkownika powierzchni:
biuro duże grupowe i biuro małe grupowe



skuteczność [efiency] - dla właściciela (landlord efficiency) 73% (+5%)
- dla wynajmującego (tenant efficiency) 98% (+11%)



czająca pomimo ogólnej oceny pozytywnej (statystyka bowiem spłaszcza oceny). Wszystkie cząstkowe oceny poniżej 3 określają te elementy jakości budynku które muszą ulec poprawie, jeżeli budynek ma zachować swoją atrakcyjność rynkową.

Poszukiwanie nowych wzorów użytkowych jest zajęciem o wiele bardziej skomplikowanym i praco- oraz czaso-chłonnym (czasem zajmuje rok i więcej). Częstokroć wymaga bardzo dużego zaangażowania użytkowników i specjalistów z różnych dziedzin wiedzy⁴.

Ocena POE w przypadku kłopotów z budynkiem

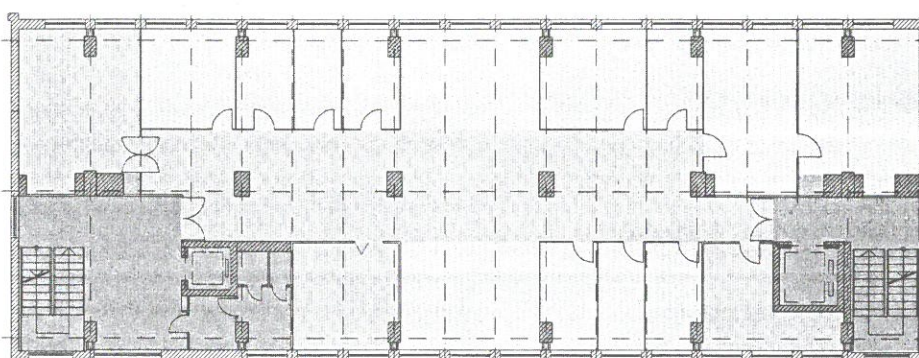
W krajach zachodnich takie badania zleca się jeżeli:

- spada wydajność pracy,
- gdy firma się rozrasta, a zależy jej na zachowaniu dotychczasowej siedziby bez możliwości zwiększenia powierzchni wynajmowanej,
- gdy pracownicy zbyt często chorują,
- gdy firma zmienia miejsce funkcjonowania i warunki przestrzenne (np. z systemu pracy w pokojach do systemu w otwartej przestrzeni) – pozwala to na przygotowaniu pracowników do zmian przez co unika się zbyt dużych spadków wydajności i biernego oporu pracowników,
- gdy zwiększa się gwałtownie skonfliktowanie załogi utrudniające pracę (zwykle w grę wchodzi zakłócanie prywatności lub terytorialności i przeszkadzanie wynikłe z niewłaściwych rozwiązań funkcjonalnych).

Ocena POE przed modernizacją

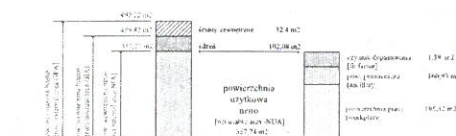
W coraz szybciej zmieniającym się świecie biznesu nowe

Biuro duże kombi – koncepcja 2



Klasyfikacja użytkowania powierzchni:

biuro duże typu kombi



skuteczność [efficiency]
 - dla właściciela (landlord efficiency) 73% (+45%)
 - dla wynajmującego (tenant efficiency) 100% (+13%)

potrzeby firmy – przede wszystkim organizacyjne – wymagają dostosowania budynku w celu zapewnienia możliwości ich zaspokojenia. Stare budynki, w dobrym a nawet czasem bardzo dobrym stanie technicznym, nie nadają się do użytkownika, bo nie oferują warunków koniecznych do prowadzenia nowoczesnej firmy. Uwaga ta odnosi się przede wszystkim do wyposażenia budynku w tzw. inteligencję czyli systemy sterowania budynkiem, a także w wyposażenie go w pewne funkcje, których dotychczas nie miał (np. sale konferencyjne, pokoje rozmów, automaty bankowe itp).

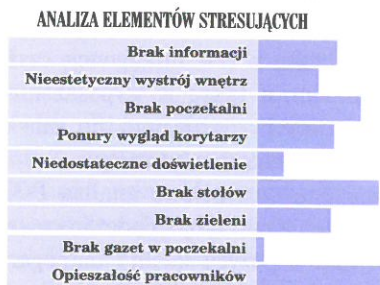
Przeprowadzona szczegółowa analiza POE pozwala na precyzyjne określenie potrzeb, a dodatkowo analiza funkcjonowania budynku z pozycji facility managera pozwala na opracowanie nowego programu wyposażenia obiektu na tyle precyzyjnego, aby projektowane zmiany modernizacyjne odpowiadały w pełni potrzebom tzn. aby nie proponować niepotrzebnie zbyt dużych lub zbyt małych powierzchni na usługi towarzyszące, narażające na niepotrzebne koszty związane z utrzymaniem budynku lub potrzebą wynajmowania brakujących powierzchni poza budynkiem siedziby głównej firmy.

Ocena przed przygotowaniem programu nowej inwestycji

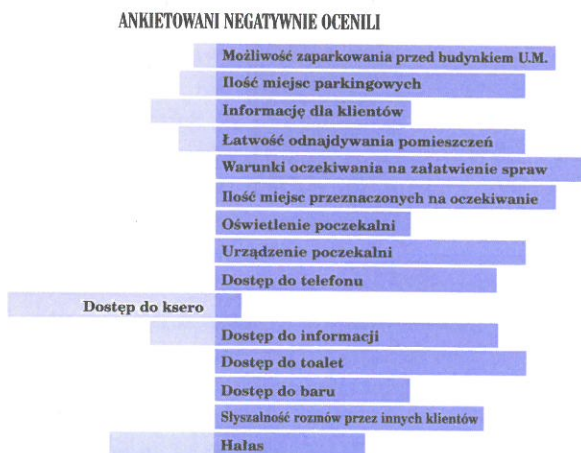
Jak już wspomniano wyżej przygotowanie funkcjonalno-przestrzennego programu dla nowego budynku danego typu funkcjonalnego jest zadaniem bardzo poważnym. Każda działalność człowieka jest skażona pewnym poziomem błędów. Programowanie jest tym etapem inwestycji, w którym bardzo łatwo jest usunąć błędy. Im proces inwestycyjny jest bardziej zaawansowany tym usunięcie błędów jest kosztowniej-



Rys. B. Wybrane elementy oceny jakości budynku Urzędu Miejskiego w Gliwicach dokonanej przed modernizacją. Wykresy graficzne z pracy studenckiej dyplomowej wykonanej w 1996 r.



szę, a po zbudowaniu budynku często niemożliwe (np. zmiana wysokości kondygnacji, zbudowanie podpiwniczenia, zwiększenie rozpiętości konstrukcji budynku itp.). Usuwanie usterek na etapie projektu także może okazać się bardzo kosztowne (np. opóźnienie w realizacji inwestycji, wydłużenie cyklu spłacania kredytów itp.) Z ww. powodów coraz więcej czasu poświęca się etapowi programowania, który to czas coraz częściej jest tak samo długi jak czas projektowania.



Analiza POE wykonana na tym etapie przy udziale użytkowników kilku obiektów o tej samej lub zbliżonej funkcji pozwala na wychwycenie powielanych błędów projektowych, a także pozwala na opracowanie nowych, bardziej odpowiednich do potrzeb organizacyjnych wzorów użytkowych. Niestety często architekci powielają błędy wykorzystując te same nie testowane wzory użytkowe lub wprowadzają nowe niesprawdzone i nie przetestowane rozwiązania ze względów estetycznych, które sprawiają wiele problemów w trakcie użytkowania np. Biblioteka Narodowa w Paryżu gdzie niszczyją zbiory umieszczone w przeszklonych wieżach, a pracownicy łamią nogi na drewnianej posadzce, która łatwo zamaka i jest śliska zarówno w zimie jak i w innych porach roku.

Facility Management jako konsekwencja rozwoju badań jakościowych i powstania tzw. „budynku inteligentnego”

Przyspieszenie przebiegu procesów zmian w prowadzeniu biznesu jakich jesteśmy świadkami obecnie wywołuje wzrost wymagań co do budynków, a właściwie ich przestrzeni i wyposażenia. Ten szalony wyścig potrzeb organizacyjnych i ekonomicznych stał się głównym powodem powstania nowej jakości budynku jakim jest „budynek inteligentny”. Obsługa tego budynku i zarządzanie nim jest coraz trudniejszą sztuką wymagającą specjalnych kwalifikacji na pograniczu takich dziedzin jak: zarządzanie, nauki inżynierskie, architektura i nauki społeczne. Różnicę w obsłudze takiego budynku i budynku tradycyjnego można przyrównać do obsługi samochodu z lat 60 i 70 i obecnego. Tamte wcześniejsze samochody użytkownik w miarę obeznany z techniką potrafił w sytuacji awarii sam uruchomić. Obecny samochód wyposażony w skomplikowaną elektronikę nie nadaje się do naprawy poza warsztatem specjalistycznym. Potrzeba fachowej obsługi „budynku inteligentnego” zrodziła nową profesję jaką jest „facility management”, a POE jest narzędziem testującym jakość i stan utrzymania, narzędziem, które – regularnie stosowane – pozwala na utrzymanie i podwyższanie nie tylko jakości budynku ale i jego wartości rynkowej.

POE jako pomoc w zarządzaniu nieruchomością

Znane z krajowej praktyki zarządzanie nieruchomością sprowadza się do przeprowadzania bieżących, awaryjnych remontów, a w razie znacznego pogorszenia stanu technicznego dokonuje się remontów kapitalnych. Nikt praktycznie nie zastanawia się nad utratą wartości budynku w trakcie tak prowadzonej polityki zarządzania nieruchomością. Dotyczy to przede wszystkim komunalnych zasobów mieszkaniowych w których co roku zawala się około 50 budynków, a obecnie wg szacunków około 600 tys. budynków na skutek braku konserwacji nadaje się do wyburzenia.

W krajach rozwiniętego kapitalizmu gdzie budynek jest



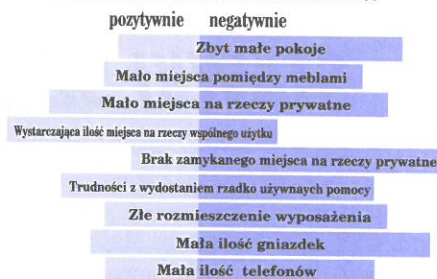
cennym towarem rynkowym zadaniem zarządcy (facility managera) jest niedopuszczenie do spadku wartości budynku w trakcie eksploatacji, a także dodawanie tej wartości poprzez dostosowywanie budynku do ciągle zmieniających się potrzeb i standardów rynkowych. Oznacza to stałe unowocześnianie wyposażenia budynku, dokonywanie wymiany poszczególnych warstw budynku zgodnie z ich cyklami życia tak, aby nie narażać go na zbytne obniżenie wartości rynkowej i nie dopuścić do tego, aby remont kapitalny był jedynym sposobem na przywrócenie budynkowi wartości początkowej. Jest to szczególnie ważne w budynkach, w których z racji ich funkcji koszty utrzymania są tak wysokie, że w ciągu kilku lat przekraczają koszty budowy (np. w szpitalnictwie przyjmuje się 4 letni okres, w budownictwie mieszkaniowym około 65 lat).

Facility managerowie z krajów zachodnich, którzy są kształceni w szkołach wyższych, zarówno na kursach magisterskich jak i licencjackich albo podyplomowych (np. dla architektów i inżynierów różnych specjalności), z racji swojego wykształcenia są przygotowani do wykonywania rutynowej oceny jakości POE regularnie, w ściśle określonych okresach. Pozwala to zarządcy na pełną orientację w przebiegu wszystkich procesów deterioracji budynku i reagowanie na nie z właściwym wyprzedzeniem nie dopuszczającym do zniszczenia budynku, ani obniżenia jego wartości rynkowej. W sprawach trudniejszych powołują w tym celu konsultantów z zakresu architektury lub innej specjalności inżynierskiej (dotyczy to przede wszystkim rozwiązań instalacyjnych i konstrukcyjnych).

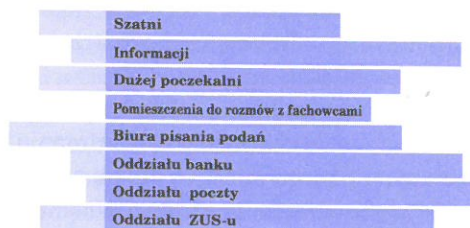
POE jako pomoc w decyzjach kupna i sprzedaży

W transakcjach kupna – sprzedaży ocena jakości budynku który ma być przedmiotem transakcji, może być pomocne

ANKIETOWANI OCENILI SWOJE MIEJSCA PRACY



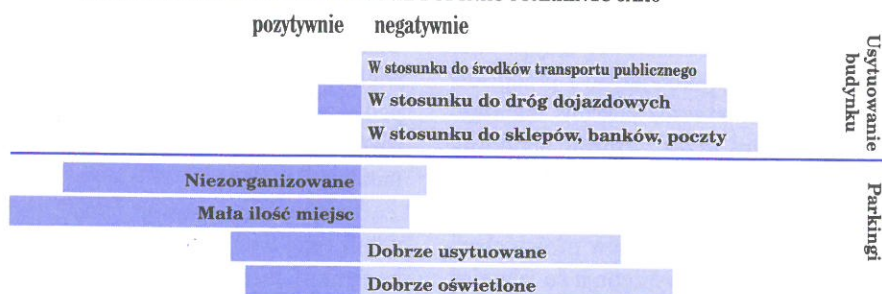
ANKIETOWANI UWAŻAJĄ ZA KONIECZNE ZORGANIZOWANIE



ponadto na określenie zakresu, a tym samym i kosztów dostosowania kupowanego obiektu do przyszłych potrzeb.

Jeżeli kupujący nie zna dokładnie przeznaczenia kupowanego budynku, to analiza funkcjonalna pozwoli mu na zorientowanie się na jakie cele kupowany budynek może być wykorzystany, a ponadto w jaki sposób może być do różnych celów komercyjnych zaadaptowany. Jeżeli ma być zakupiony z przeznaczeniem na wynajem, to analiza efektywności wykorzystania przestrzeni pozwoli inwestorowi zorientować się czy w kupowanym budynku będzie można wynająć 90% czy 70% powierzchni całkowitej, a to przecież nie jest dla niego obojętne. Analiza efektywności i analizy funkcjonalne po-

ANKIETOWANI OCENILI USYTUOWANIE BUDYNKU I PARKINGU JAKO



zarówno przy prawidłowym ustaleniu ceny, jak i – co jest chyba jeszcze bardziej istotne – przy podjęciu decyzji zakupu.

Jeżeli kupujący zna swoje potrzeby i wie dokładnie dla jakich celów dokonuje zakupu, to analiza jego potrzeb organizacyjnych i funkcjonalnych oraz dopasowania funkcjonalnego budynku do tych ściśle określonych potrzeb organizacyjnych i funkcjonalnych może dać mu odpowiedź w jakim stopniu budynek, który ma być zakupiony spełni oczekiwania kupującego lub wykluczy sens takiej transakcji. Ocena taka pozwala

zwolą ponadto na opracowanie strategii wynajmu zwiększającej szanse na stabilność lokatorów, zwłaszcza tych najsilniejszych i dynamicznie się rozwijających.

Ocena POE przed sprzedażą pozwala sprzedającemu przekonać się jakie sprzedawany budynek ma atuty, a więc uzyskać argumenty w negocjacjach z kupującym. □

Elżbieta Niezabitowska i Andrzej Niezabitowski są pracownikami naukowymi Politechniki Śląskiej; Wydziału Architektury w Gliwicach.



KILKA SŁÓW O METODZIE STAWKI SZACUNKOWEJ GRUNTU

Tomasz Ciodyk

W numerze 4/99 „Rzecznik Majątkowy” ukazał się artykuł panów Z. Bojara i J. Konowalczuka poświęcony wycenie nieruchomości rolnych oraz zasadom stosowania metody stawki szacunkowej gruntu. Jako osoba na co dzień zajmująca się zagadnieniami związanymi ze sprzedażą i wyceną nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa chciałbym przedstawić kilka spostrzeżeń na temat poruszony przez autorów artykułu.

Niewątpliwym skutkiem wejścia w życie ustawy z 6 maja 1999 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw jest pojawienie się pewnego dysonansu w przepisach prawnych pochodzących z dwóch ustaw. Oto bowiem Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 lipca 1998 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, wydane na podstawie ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, określa metodę stawki szacunkowej gruntu jako jedną z metod podejścia mieszanego. Jej stosowanie, podobnie jak określanie wartości nieruchomości w ogóle, zastrzeżone jest to kompetencji rzeczoznawców majątkowych. Jednocześnie przepis art. 30 ust. 5 ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dopuszcza możliwość określania cen gruntowych nieruchomości rolnych przy użyciu identycznego sposobu – jeśli chodzi o wykonywane obliczenia – ale bez udziału rzeczoznawcy majątkowego.

Ponadto, określanie wartości nieruchomości metodą stawki szacunkowej gruntu przez rzeczoznawcę majątkowego podlega licznym ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa, standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, a także innym, wskazanym przez autorów artykułu. Korzystanie natomiast ze stawek szacunkowych przez osoby nie posiadające uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, nie jest w świetle przepisów prawa obarczone jakimikolwiek restrykcjami, nie występuje tu również praktycznie odpowiedzialność za jej nieuzasadnione zastosowanie, poza oczywiście ogólnie rozumianą odpowiedzialnością związaną z wymogiem dołożenia należytej staranności w wykonywaniu czynności zawodowych.

Uwzględniając powyższe, w pełni zrozumiałą jest niepokój wyrażony przez autorów artykułu, związany z możliwością ustalania cen gruntowych nieruchomości rolnych przez osoby nie będące rzeczoznawcami majątkowymi. Nieumiejętne używanie metody stawki szacunkowej gruntu może polegać zwłaszcza na jej arbitralnym stosowaniu, bez uprzednie-

go dokonania rzetelnej analizy rynku oraz bez uwzględnienia innych uwarunkowań dotyczących nieruchomości, co powinno uzasadniać przyjęcie takiego sposobu wyceny. Wykorzystywanie stawek szacunkowych do określania wartości gruntu w taki właśnie sposób istotnie nazwać można jedynie wykonywaniem prostych działań matematycznych, nie mającym nic wspólnego z szacowaniem nieruchomości rolnych w warunkach gospodarki rynkowej.

Przedstawione postępowanie prowadzić może do ustalania cen sprzedaży nieruchomości odbiegających znacznie przy uwzględnieniu faktu, że znaczna część nieruchomości rolnych sprzedawanych przez AWRSP zbywana jest w trybie bezprzetargowym, na zasadach prawa pierwszeństwa w nabyciu przysługującego uprawnionym osobom.

Aby zobrazować skalę potencjalnego niebezpieczeństwa podam przykład z życia wzięty. W lutym br. w jednej z podwarszawskich gmin AWRSP zorganizowała przetarg na działkę o powierzchni 0,37 ha, której przeznaczenie w planie określono jako „teren rolny bez prawa zabudowy”. Cena wywoławcza nieruchomości ustalona na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego wynosiła 91 tys. zł, natomiast cena sprzedaży osiągnięta w wyniku licytacji – 180 tys. zł. Wartość nieruchomości obliczona przy użyciu stawki szacunkowej wyniosłaby 429 zł. Pomimo, że przykład ten nie jest reprezentatywny, jeśli chodzi o relacje między wartościami rynkowymi, wartościami określonymi przy użyciu stawek szacunkowych i cenami transakcyjnymi nieruchomości rolnych sprzedawanych przez Agencję, wskazuje jak istotne dysproporcje pomiędzy wspomnianymi wielkościami mogą wystąpić na rynku. W omawianym przypadku przetarg zweryfikował obie wartości ustalone dwoma różnymi metodami. Przy sprzedaży bezprzetargowej takiej możliwości nie było.

Trudno jednocześnie uznać, iż jeśli sprzedający błędnie ustali cenę wywoławczą nieruchomości, to „niewidzialna ręka rynku” kierowana grą podaży i popytu, poprzez przeprowadzenie przetargu ustali w każdym wypadku finalną cenę sprzedaży na poziomie zbliżonym do cen rynkowych. Założenie takie można moim zdaniem przyjąć w stosunku do np. atrakcyjnych, właściwie rozreklamowanych nieruchomości budowlanych. W odniesieniu natomiast do słabiej rozwiniętego rynku nieruchomości rolnych, jest ono obciążone dużym ryzykiem.

Określenie ceny gruntowej nieruchomości rolnej w oparciu o wartość gruntu wyliczoną na podstawie stawki szacunkowej prowadzić może zarówno do zawyżania jak i zaniżania



cen w stosunku do kształtujących się w obrocie na rynku lokalnym. Na terenie naszego kraju jest wiele rejonów charakteryzujących się stosunkowo dużą podażą gruntów Zasobu WRSP przy jednoczesnym małym popycie ze strony rolników indywidualnych, niskim poziomie ogólnego rozwoju ekonomiczno-społecznego i nikłych szansach na alternatywne wykorzystanie nieruchomości rolnych w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej. Ceny określone przy użyciu stawek szacunkowych są tam wyższe od cen transakcyjnych na rynku. „Przeszacowanie” proponowanej ceny przez Agencję niesie za sobą niekorzystne konsekwencje związane z ponoszeniem zbędnych kosztów przygotowywania kolejnych przetargów, publikacji ogłoszeń prasowych oraz przedłużaniem się procedury sprzedaży.

Poza przedstawionymi wyżej niekorzystnymi, zwłaszcza dla sprzedającego, skutkami, nieuzasadnione i nieumiejętnie ustalanie cen gruntów rolnych prowadzić może również do zniekształcenia funkcji cen jako parametru informującego o stanie rynku. Ustalane nawet w sposób nieuzasadniony oraz w niewłaściwej wysokości ceny, po zawarciu transakcji staną się cenami, które mogą mieć wpływ na przyszłe decyzje podejmowane zarówno po stronie podaży, jak i popytu.

Osobami, które w świetle artykułu 30 ust. 5 ustawy z 19 października 1991 r. uprawnione są do określania cen sprzedaży gruntów rolnych przy użyciu stawek szacunkowych, są pracownicy Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz – w mniejszym zakresie – osoby realizujące zadania związane z rozdysponowaniem mienia na zlecenie tej instytucji, w tym pracownicy urzędów gmin. Większość osób zatrudnionych w AWRSP i zajmujących się sprzedażą nieruchomości Zasobu, legitymuje się kilkuletnim stażem pracy, sięgającym w większości wypadków początków tej instytucji, tj. roku 1992. Dzięki temu, posiadają szeroki zasób wiedzy i doświadczenia dotyczący rynku nieruchomości rolnych, w tym poziomu cen rynkowych, postaw, oczekiwań i możliwości potencjalnych nabywców. Pracownicy Agencji wykonujący i nadzorujący czynności związane ze sprzedażą nieruchomości posiadają z reguły uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, względnie ukończyły podyplomowe studia lub szkolenia w zakresie wyceny nieruchomości.

Kwalifikacje i doświadczenia pracowników AWRSP pozwalają sądzić, że mało prawdopodobne jest ustalanie cen sprzedaży gruntów rolnych w formie sprowadzającej się wyłącznie do mnożenia i sumowania liczb. Jednak w celu dalszego zminimalizowania możliwości zaistnienia opisywanych wcześniej negatywnych skutków nieumiejętnego stosowania stawek szacunkowych, Agencja na bieżąco obserwuje działalność podmiotów zewnętrznych wykonujących czynności związane ze sprzedażą nieruchomości na jej zlecenie oraz podejmuje stosowne działania w wypadku stwierdzenia nadużywania uprawnień związanych z ustalaniem cen nieruchomości.

Należy również dodać, że w Agencji nie ma praktyki samodzielnego ustalania ceny gruntów wchodzących w skład nieruchomości rolnych z budynkami, budowlami i drzewo-

stanem oraz zlecenia rzeczoznawcom majątkowym określania wartości pozostałych części składowych nieruchomości. Możliwość taką dopuszcza wprawdzie art. 30 ust. 2 i ust. 5 ustawy z 19 października 1991 r., jednak, moim zdaniem, przepisy prawa oraz standardy rzeczoznawców majątkowych regulujące kwestię metodyki wyceny, w tym odrębnego szacowania poszczególnych części składowych nieruchomości rolnych, znacznie ograniczają przydatność tego przepisu w praktyce.

Zgodnie z zasadami stosowanymi w Agencji, określanie cen gruntów rolnych za pomocą stawek szacunkowych bez udziału rzeczoznawców majątkowych ogranicza się jedynie do wyjątkowych wypadków. Najczęstszym uzasadnieniem zastosowania tego sposobu jest sytuacja, gdy koszt wyceny byłby niewspółmiernie wysoki w stosunku do spodziewanej wartości nieruchomości. Ma to zwłaszcza miejsce, gdy przedmiotem wyceny są małe obszarowo, niezabudowane nieruchomości rolne po byłym Państwowym Funduszu Ziemi lub stanowiące własność rolników indywidualnych, którzy w związku z brakiem możliwości ich sprzedaży, decydują się na odpłatne przekazanie tych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w zamian za emeryturę lub rentę, zgodnie z przepisami ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Do końca 1999 r. Agencja przejęła około 602 tys. ha gruntów pochodzących z byłego PFZ, najwięcej na terenie województw lubelskiego i podlaskiego (ok. 134 tys. ha), dolnośląskiego (ok. 61 tys. ha), świętokrzyskiego i karpackiego (58 tys. ha). W tym okresie sprzedano 114 tys. ha takich gruntów, a wydierzawiono 319 tys. ha. W ewidencji samego tylko Oddziału Terenowego AWRSP w Lublinie, występuje ponad 97 tys. działek przejętych po b. PFZ, będących przedmiotem dzierżawy, użytkowania wieczystego, zarządu lub oczekujących na rozdysponowanie, o łącznej powierzchni ok. 63 tys. ha. Wynika stąd, że przeciętna wielkość takiej działki niewiele przekraczała 0,6 ha.

Mając do czynienia z małymi obszarowo nieruchomościami o wartości rzędu np. kilkudziesięciu lub kilkuset złotych, trudno uznać za racjonalne zlecenie ich wyceny rzeczoznawcom majątkowym i ponoszenie związanych z tym nieproporcjonalnie wysokich kosztów, których skutki obciążałyby nabywcę.

Z tego względu, utrzymanie ustawowej możliwości ustalania ceny sprzedaży gruntów rolnych bezpośrednio przez pracowników Agencji, z wykorzystaniem stawek szacunkowych, przyjęte zostało przez tą instytucję jako zwycięstwo zdrowego rozsądku nad słuszną co do zasady doktryną. Rozważne korzystanie ze stawek szacunkowych może bowiem usprawniać i przyspieszać prywatyzację mało atrakcyjnej części mienia Skarbu Państwa, a także zminimalizować koszty tego procesu. Ważne jest jednak, aby nie dopuścić do sytuacji, w której zdroworozsądkowe podejście w stosowaniu stawek szacunkowych stałoby się zasadą.

Tomasz Ciodyk jest głównym specjalistą w Zespole Gospodarowania Zasobem AWRSP oraz rzeczoznawcą majątkowym.



NIERUCHOMOŚĆ ZABYTKOWA JAKO LOKATA KAPITAŁU

Anna Pawlikowska-Piechotka

W konsekwencji przemian ustrojowych, na rynku nieruchomości pojawiły się w ostatnich latach również liczne obiekty i zespoły zabytkowe.

Teoretycznie na rynku tym może obecnie wystąpić ponad 40 tys. obiektów architektury i budownictwa, uznanych za zabytki z uwagi na wartość historyczną, będących świadectwami kultury materialnej i historii narodu.

Zgodnie z danymi Centralnego Ośrodka Dokumentacji Zabytków w Warszawie¹ potencjalnie na rynku nieruchomości może znaleźć się 45 763 obiekty znajdujące się na terenie Polski a będące przykładami zabytkowej architektury i budownictwa oraz 1 638 przykładów historycznej budowy przemysłowej.

W ogólnej liczbie zabytków przeważają mieszkalne, których jest kilkanaście tysięcy (16 528) i sakralne, które nie podlegają obrotowi (10 754).

Natomiast obiektów przemysłowych w rejestrach zabytków ujęto 1 638 (przy czym najwięcej znajduje się w województwie dolnośląskim i wielkopolskim).

Największym ich dysponentom na rynku pierwotnym jest powstała w 1991 roku Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, prywatyzująca majątek likwidowanych Państwowych Gospodarstw Rolnych². Agencja powołana do restrukturalizacji i prywatyzacji mienia rolnego Skarbu Państwa dysponowała przygotowanymi do sprzedaży ponad 2000 nieruchomościami zabytkowymi, najczęściej zespołami dworsko-ogrodowymi³.

Poza bogatą ofertą AWRSP, w której oferowane są od kilku lat historyczne obiekty pałacowo-parkowe i zabytkowe dwory (położone na ogół poza dużymi ośrodkami), nowością na rynku nieruchomości są zabytkowe domy miejskie (kamienice), oferowane do sprzedaży na rynku wtórnym na ogół przez pierwotnych właścicieli, którzy po kilkudziesięciu latach odzyskali swoją własność...

Stosunkowo bogatą ofertę przedstawiają również Oddziały Terenowe Agencji Mienia Wojskowego⁴, sprzedając rezydencje, budynki kasyn oficerskich, zabytkowe zespoły koszar, budynków gospodarczych i fortyfikacji – często o wysokiej historycznej wartości.⁵ Nierzadko tereny które Agencja wystawia na sprzedaż w dużych miastach – są bardzo atrakcyjnie zlokalizowane (w dzielnicach śródmiejskich), dobrze skomunikowane i uzbrojone.⁶

Z uwagi na realizowanie obecnie procesu prywatyzacyjnego mienia Skarbu Państwa i komunalnego, pojawiają się

również nowe oferty władz samorządowych (najczęściej urzędów miast i gmin).

Stosunkowo bogatą ofertę podaźową na rynku nieruchomości zabytkowych obserwuje się przede wszystkim w Polsce południowo-zachodniej i centralnej. Łączy się to z rozmieszczeniem przestrzennym zabytków.

Najwięcej nieruchomości zabytkowych, będących przykładami architektury i budownictwa, znajduje się w obecnym województwie dolnośląskim (ponad 5 tys. obiektów), wielkopolskim i mazowieckim (ponad 4 tys. obiektów). Na terenie województwa kujawsko-pomorskiego znajduje się 2051 obiektów, województwa lubelskiego – 2952, lubuskiego – 3006, łódzkiego – 1838, małopolskiego – 3700, opolskiego – 2160, podkarpackiego – 2588, podlaskiego – 1549, pomorskiego – 2198, warmińsko-mazurskiego – 3829.

Najmniej obiektów zabytkowych znajduje się w województwie łódzkim, podlaskim, świętokrzyskim i zachodniopomorskim (ponad tysiąc obiektów).

Z uwagi na lokalizację obiektów rynek nieruchomości zabytkowych można podzielić na dwie grupy:

- a) rynek nieruchomości miejskich (kamienice, pałace i wille miejskie, obiekty przemysłowe, obiekty sakralne, obiekty użyteczności publicznej, obiekty wojskowe),
- b) rynek nieruchomości zabytkowych pozamiejskich (zespoły dworskie i pałacowo-parkowe, obiekty związane z produkcją rolną lub przemysłową, zabytkowe zespoły gospodarki, obiekty wojskowe).

Ceny⁷ nieruchomości zabytkowych oferowanych na rynku różnią się znacznie, są uwarunkowane lokalizacją obiektu, stanem technicznym oraz rygorami konserwatora zabytków (warunkującymi projekty modernizacji, rozbudowy i przekształceń wewnętrznych) oraz stanem prawnym (np obecnością uprawnionych do zajmowania lokali lokatorów).⁸

Według ocen Generalnego Konserwatora Zabytków co najmniej 10% obiektów zabytkowych wymaga remontów. Koszt tych robót sięga często ponad 80% wartości odtworzeniowej, co oznacza kwotę około 3,5 mld złotych.

Generalny Konserwator Zabytków szacuje łączną kwotę niezbędną na ratowanie zabytków na około 5 mld złotych (rocznie dysponuje kwotą 62 mln).⁹ Zdeprawowane nieruchomości, wymagające ogromnych nakładów na podstawowe prace remontowe i adaptacyjne przerażają potencjalnych inwestorów koniecznością zaangażowania poważnych kapita-



łów, wysokości których można się często jedynie domyślać, bo tak są trudne do precyzyjnego oszacowania.

Należy podkreślić, że w przypadku obiektów silnie zdezastrowanych mogą sięgnąć ponad 70% kosztów odtworzeniowych, a średni koszt remontu zabytkowych budowli (przy założeniu standardu wykończenia jako przeciętnego) około 2000 zł/m². Koszt rekultywacji zabytkowych parków i ogrodów jest przyjmowany na około 5000 zł/ha¹⁰.

Relatywnie niskie ceny oferowanych do sprzedaży obiektów nie poprawiają sytuacji, bowiem koszt zakupu nieruchomości zabytkowej jest zazwyczaj jedynie drobną częścią całkowitych nakładów jakie należy przeznaczyć na przywrócenie zabytkom ich dawnej świetności. Ponadto, żmudne i precyzyjne realizowanie zalecanego programu konserwatorskiego wymaga długotrwałego zamrożenia kapitału, a użytkowanie obiektów zgodne z literą ustaw – dalszych wysokich nakładów.

Najpowszechniejszą formą przeniesienia praw własności jest w stosunku do zespołów dworskich i pałacowo-parkowych jest dzierżawa.

Ta forma zagospodarowania nie cieszy się jednak poparciem wojewódzkich konserwatorów zabytków, którzy stoją na stanowisku, że tak użytkowane obiekty nie będą miały odpowiedniej opieki, ponieważ tymczasowi użytkownicy będą nastawieni bardziej „eksploatacyjnie”, mniej zainteresowani realizacją długofalowych planów remontowo-konserwatorskich.

Motywacje i preferencje inwestorów

Podjmując decyzję kupna nieruchomości, inwestorzy (zarówno indywidualni jak i instytucjonalni) kierują się wielorakimi motywami, zależącymi od celu inwestowania.

Dla nabywających nieruchomości zabytkowe istotne może być zarówno chęć zaspokojenia własnych (lub rodziny) potrzeb mieszkaniowych, kupno zabytkowej rezydencji jako prestiżowej siedziby dla firmy, podwyższenie pozycji społecznej dzięki atrybutowi „majątku ziemskiego”, chęć czerpania korzyści z nieruchomości przynoszącej stały dochód (nieruchomość komercyjna: hotel, restauracja).

Należy zwrócić uwagę na jeszcze jeden pozaekonomiczny motyw, jakim jest sentyment do siedziby rodu, widoczny u byłych właścicieli. Często ich dążenie do nabycia praw własności mija się z jakakolwiek racjonalną kalkulacją inwestycyjną. Jest oczywiste że w takich sytuacjach przeważają czynniki emocjonalne, świadomość tradycji rodzinnej i chęć jej kontynuacji, która popycha do angażowania własnych środków w kupno, remont i adaptację często w znacznym stopniu zdewastowanego obiektu, o „obiektywnie” niewielkiej wartości. W tej sytuacji wielu inwestorów jest zdecydowanych odkupić od Skarbu Państwa nieruchomość zabytkową która była niegdyś własnością rodzinną. Są gotowi na wyasygnowanie na ten cel własnych środków, nie oczekując na akty legislacyjne pozwalające na bezpłatne odzyskanie rodzinnego domostwa. Obawiają się, że niepewny termin wej-

ścia w życie ustawy reprivatyzacyjnej, może odsuwać niebezpiecznie w czasie moment rozpoczęcia prac remontowo-konserwatorskich i w konsekwencji doprowadzić do dalszej niebezpiecznej degradacji stanu technicznego obiektu.¹¹

W tym miejscu należy przypomnieć, że aktualny (1999 rok) projekt ustawy reprivatyzacyjnej, przygotowany zgodnie z wymaganiami legislacyjnymi obowiązującymi w Unii Europejskiej zakłada, że zwrot mienia może nastąpić na wniosek osoby uprawnionej (właścicieli znacjonalizowanych nieruchomości oraz ich spadkobierców – spełniających dodatkowe warunki).¹²

Liczącą się na rynku nieruchomości zabytkowych jest grupa inwestorów instytucjonalnych. Najczęściej istotnym dla nich motywem zakupu obiektu zabytkowego jest zamierzenie realizacji konkretnego celu komercyjnego. Dla wielu inwestorów instytucjonalnych (banków, fundacji, stowarzyszeń) zakup nieruchomości zabytkowej łączy się, poza wymienionymi motywami, z chęcią bezpiecznego (i świadomie niepodzielonego i trudnego do odzyskania¹³) inwestowania powierzonych środków pieniężnych. Ta grupa inwestorów jest najbardziej zainteresowana małymi obiektami, o powierzchni użytkowej do 300 m². Rodzaje planowanej działalności gospodarczej to coraz częściej nieznane dotychczas oferty usług prywatnych, jak np. ekskluzywne hotele i pensjonaty, otoczone rozległymi terenami otwartymi, na których możliwe jest organizowanie czynnego wypoczynku (pola golfowe, tereny do jazdy konnej), a także prywatne kliniki i „farmy zdrowia” szkoły z internatami, prywatne domy opieki.

Najczęstszymi funkcjami dla zakupionych pod kątem działalności gospodarczej nieruchomości zabytkowych są przykładowo:

- hotele, zajazdy (lokalizacja przy głównych drogach),
- pensjonaty (tereny atrakcyjne rekreacyjnie),
- bazy myśliwskie (lokalizacja przy dużych kompleksach leśnych),
- kluby sportowo-rekreacyjne (lokalizacja w promieniu 25-30 km od dużych miast i z dobrym dojazdem, na terenach o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych),
- ośrodki szkoleniowe (lokalizacja w pobliżu dużych miast lub na terenach o dużych walorach rekreacyjnych).

Szacuje się, że około 15% transakcji to typowe zamierzenia developerskie: realizowane z zamierzeniem remontu obiektu i jego dalszej odsprzedaży.

W ten sposób tworzony jest obecnie rynek wtórny nieruchomości zabytkowych: po przeprowadzonym remoncie (w ograniczonym lub pełnym zakresie) właściciele obiektu sprzedają go w celu zysku.

Nabywcami nieruchomości zabytkowych są również cudzoziemcy, (przeważają obywatele Niemiec, Francji i Stanów Zjednoczonych lub kapitał mieszany) którzy nabywają nieruchomości prawie wyłącznie w dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym – wówczas są skłonni inwestować nawet bardzo wysokie środki. Postawa ta wynika z chęci uniknięcia trudnych i niezrozumiałych procedur administracyjnych, ko-



nieczności szukania rzetelnego inwestora zastępczego, trudnych do kontrolowania (dla osób nie znających realiów) nakładów na prace remontowo-budowlane.

Pomimo wysokich cen, nabywcy zabytków kierują się przede wszystkim dobrą lokalizacją obiektów, najwyżej ceniąc nieruchomości położone w centralnych dzielnicach silnych ośrodków gospodarczych (Wrocław, Kraków, Szczecin, Gdańsk, Poznań i Warszawa). Renowacja starych zasobów może być (przy założeniu sprawnych procedur prawno-administracyjnych) znacznie krótsza niż proces inwestycyjny dla nowego obiektu i w wielu wypadkach tańsza niż wznoszenie nowej konstrukcji (rentowność przy inwestowaniu w kamienice wymienionych miast jest szacowana na ok. 6 lat). Pewne jako rezultat zabiegów są niezwykle korzystne położenie nieruchomości w strukturze miasta (główne ulice, centrum) oraz niepowtarzalna i nobilitująca atmosfera jaka jest zawsze związana z nieruchomością

Poza obiektami położonymi w wielkich miastach oraz przykładami architektury monumentalnej, pozostałe zabytki pomimo wysokich walorów historyczno-architektonicznych, często urokliwego położenia i niewygórowanych cen, z trudnością znajdują nabywców.¹⁴

Ważnym motywem decyzji wielu inwestorów mogą też być nadzieje na ulgi podatkowe oraz liczenie na uzyskanie ze środków Skarbu Państwa (teoretycznie możliwe) środków na remont i konserwację. Poza tym może zaistnieć sytuacja w której występuje kumulacja kilku motywów.

W każdym jednak przypadku nieruchomość zabytkowa jest przede wszystkim traktowana jako relatywnie bezpieczne lokowanie kapitału. Łączy się to z atrybutami nieruchomości, do których należą trwałość w miejscu i czasie – poprzez trwałe związanie z powierzchnią ziemi. Bez wątplenia też lokaty w nieruchomości łączą się z umiarkowanym poziomem ryzyka, w porównaniu do innych sposobów inwestowania.

Fazy decyzji inwestorskiej

Zgodnie z rozeznaniem agencji obrotu nieruchomościami¹⁵, podejmowanie decyzji przed nabyciem nieruchomości zabytkowej łączy się ze staranną analizą potrzeb, ceny zabytku, własnych możliwości finansowania oraz stanu technicznego i wielkości niezbędnych środków na jego remont, wielkości obiektu i jakości jego otoczenia, możliwości adaptacji, uwarunkowań prawnych i lokalizacyjnych obiektu. W wypadku nieruchomości zabytkowych pozamiejskich, czynnikami decydującymi o zakupie są przede wszystkim:

- cena obiektu,
- walory estetyczne, wygląd obiektu, cechy i styl architektury,
- lokalizacja (niewielka odległość i dogodne połączenie z dużym miastem lub atrakcyjne położenie dla celów rekreacyjnych),
- stan techniczny, możliwości adaptacji i modernizacji (wytoczne programu konserwatorskiego),
- jakość otoczenia (rozległy park ze starodrzewem, brak





szpecących naniesień i fragmentacji założenia, możliwości dokupienia gruntów rolnych i leśnych dla „wzmocnienia” obszarowego posiadłości oraz zapewnienia „bezpiecznego” sąsiedztwa i braku uciążliwych lub szpecących otoczenie obiektu inwestycji),

- stan prawny obiektu (wykluczeni prawomocni najemcy).

Kryteria czynników kształtujących decyzję są bardzo złożone, w grę wchodzi bowiem przy tak nietypowym i silnie zindywidualizowanym „towarze” czynniki trudno uchwytnie jak: sentyment do określonego obiektu lub jego lokalizacji, moda na pewne charakterystyczne cechy architektury.

Fazy samego procesu podejmowania decyzji inwestycyjnej na rynku nieruchomości zabytkowych można podzielić na kilka segmentów. Prezentuje je poniższa tabela:

Fazy procesu podejmowania decyzji inwestycyjnych na rynku nieruchomości zabytkowych¹⁸

FAZY PROCESU	PROBLEMATUKA
I. Zgromadzenie podstawowych danych	Zebranie wiadomości podstawowych (rozpoznanie sytuacji) o możliwościach inwestycyjnych na różnych rynkach, informacji na temat zalet i wad poszczególnych grup nieruchomości (kamienice, dwory), na podstawie ofert agencji i ogłoszeń prasowych oraz własnego wywiadu – pogłębianie istotnych danych umożliwiających decyzję wyboru grupy nieruchomości.
II. Uporządkowanie i analiza zebranych danych, wysunięcie syntetycznych wniosków	Uporządkowanie danych, wyciągnięcie istotnych dla podjęcia indywidualnej decyzji danych, świadomość kierunków dalszych poszukiwań informacji dla wybranych, potencjalnie interesujących nieruchomości: <ul style="list-style-type: none"> – lokalizacja i możliwości dojazdu, – stan prawny nieruchomości i określenie wymogów formalnych dokonania transakcji (np. konieczność uzyskania dla cudzoziemców pozwolenia z MSWiA), – możliwe zwolnienia podatkowe i prawne obciążenia (zobowiązania właściciela), – cena nieruchomości, warunki jej sprzedaży (czy jest możliwość rat), – stan techniczny, jakość otoczenia, możliwość dokupienia sąsiadujących gruntów, – możliwości adaptacji do potrzeb (warunki programu konserwatorskiego), uwarunkowania techniczne i formalnoprawne „rozwoju” nieruchomości – uwarunkowania dalszego użytkowania (koszty utrzymania w narzuconym treścią ustawy „właściwym stanie technicznym”), – koszty prac remontowo-konserwatorskich, możliwości wykonawcze i materiałowe.
III. Podjęcie decyzji inwestycyjnej	Podejmowana na podstawie zebranych i przeanalizowanych informacji w poprzednich fazach, umożliwia wybór najkorzystniejszego dla nabywcy obiektu inwestycji, rozpoczyna rutynowe procedury administracyjne.

źródło: badania własne autorki

Zainteresowanie inwestorów indywidualnych zakupem zabytkowych obiektów na cele mieszkaniowe nie słabnie, wielu z nich zdaje sobie sprawę że obecny i przyszły rok to już być może ostatnia szansa zakupu założenia dworskiego na rynku pierwotnym, z rąk Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Podsumowanie

Od lat uważa się, że rynek nieruchomości zabytkowych jest niezwykle wąski. Świadczą o tym kolejne, odwoływane z powodu braku chętnych przetargi AMW i AWRSP, a także czekające bezskutecznie latami na klienta obiekty.¹⁶

Zasadniczymi ograniczeniami rozwoju rynku nieruchomości zabytkowych są między innymi:

- niekorzystna (z punktu widzenia nabywcy) lokalizacja obiektów zabytkowych,
- ich zły (na ogół) stan techniczny,
- ograniczenia praw własności wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury oraz obawa przed roszczeniami byłych właścicieli (ten problem dotyczy w dużej mierze regionu Wielkopolski, Podlasia, Mazowsza i Małopolski, ziem które leżą nieprzerwanie w granicach Polski po 1918 roku).¹⁷
- poważnym ograniczeniem dla popytu są generalne braki w dokumentacji konserwatorskiej, czego konsekwencją jest brak tak podstawowych dla inwestora danych jak np precyzyjne określenie strefy ochrony konserwatorskiej (granice i strefy ochrony konserwatorskiej, zapisy konserwatorskie odnoszące się do warunków działania na obszarze chronionym).
- ważnym problemem jest też stopień bezpieczeństwa publicznego jakim cieszy się dana okolica (wielu inwestorów wycofuje się z transakcji, bojąc się zamieszkania w okolicy „o złej sławie”, w której występuje realne zagrożenie kradzieży, niszczenia mienia i napadów rabunkowych).

Wielu potencjalnych nabywców odstrasza nie tylko niejasny stan prawny obiektów zabytkowych, ale także możliwość jego zmiany w najbliższym czasie, z uwagi na brak przejrzystych zasad planowanej reprivatyzacji. Roszczenia byłych właścicieli, najczęściej uzasadnione, powodują, że pragnący kupić dwór, pałac lub kamieniczkę obawiają się utraty, (bez pełnej rekompensaty poniesionego wysiłku nie tylko finansowego) nieruchomości zabytkowej, która w każdej chwili może wrócić do rąk poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców.

Bibliografia:

1. „Building Conservation Journal” (RICS), Vol XXII/1999
2. Ewa Kucharska-Stasiak: „Inwestowanie w nieruchomości”, Warszawa 1999



3. Anna Pawlikowska-Piechotka: „Gospodarka nieruchomości”, Warszawa 1999
4. Anna Pawlikowska-Piechotka: „Rynek nieruchomości zabytkowych”[w] „Człowiek i Środowisko” vol XXIV/2000
5. „Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM”, Warszawa 1999
6. Jan Zachwatowicz: „Wybór prac”, Warszawa 1981

Przypisy

1. Dane aktualne wg stanu rejestru na 1 lipca 1999 r.
2. Por. Ustawę z dnia 19 października 1991 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1995 roku Nr 57, poz. 299); roz 2: „Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa”
3. Powołana ustawą z 19 października 1991 Agencja Własności Skarbu Państwa przejęła ogółem 1873 obiekty zabytkowe (zespoły pałacowo- i dworsko-parkowe), z czego 1313 było wpisanych do rejestru zabytków (wg inwentaryzacji z 1994 roku – dane AWRSP, Zespół Ewidencji i Analiz).
4. Agencja Mienia Wojskowego została powołana ustawą z 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. Nr 90, poz. 405).
5. Przykładowo w bieżącym roku Agencja Mienia Wojskowego (Oddział we Wrocławiu) oferuje do sprzedaży zabytkowe kasyno oficerskie z początków XX wieku (powierzchnia terenu działki ok 4000 m², powierzchnia 1340 m² – wycenione na 1,5 mln złotych), atrakcyjnie zlokalizowane w Zgorzelcu, w odległości 250 m od przejścia granicznego na Nysie.
6. Przykładowo, w bieżącym roku Agencja Mienia Wojskowego wystawiła na sprzedaż w Warszawie umocnienia obronne przy ul. Sanguszki (teren 5500 m² wraz z budynkami o powierzchni 1800 m² – wycenione na 4 mln złotych), forty przy ul. Lipowczana (teren 7,4 ha i budynki o powierzchni łącznej 2400 m², również wycenione na 4 mln).
7. Dane na podstawie katalogów ofert „Polskiej Giełdy Nieruchomości” (Wrocław, styczeń 1999 - maj 1999)
8. Przykładowo, trzypiętrowa, XIX-wieczna kamienica o powierzchni 1500 m² (z lokalami handlowymi na parterze), położona w śródmieściu Katowic, oferowana jest za 400 tys. USD; XIX-wieczna kamienica o powierzchni 500 m² w Częstochowie (do kapitalnego remontu) oferowana jest za 50 tys. USD; kamienica z początków XXw o powierzchni 850 m² w centrum Cieszyna została wyceniona na 100 tys. USD.
9. Generalny Konserwator Zabytków nie prowadzi szacunków kwot wydatkowanych przez właścicieli prywatnych na remont i konserwację zabytków. A o tym, że skala tych inwestycji jest olbrzymia świadczy liczba 6000 wniosków na pozwolenie rozpoczęcia prac budowlanych złożone w biurze Mazowieckiego Konserwatora Zabytków w 1998 roku.
10. Zgodnie z protokołami zdawczo-odbiorczymi, wśród 1873 przejętych przez AWRSP obiektów zabytkowych, jedynie 26% było w dobrym stanie technicznym (wymagając jedynie remontów bieżących); 42% obiektów wymagało pilnych prac zabezpieczających i remontów kapitalnych oraz rekultywacji terenów parkowych, a pozostałe 34% obiektów określono jako znajdujących się w złym stanie technicznym, których dekapitalizacja zabudowy oraz degradacja krajobrazu otaczającego (założeń parkowych) nastąpiła tak głęboko, że konieczna jest restytucja założenia w oparciu o dokumentację archiwalną.
11. Od kilku lat trwają prace legislacyjne nad unormowaniem sytuacji prawnej mienia przejętego z naruszeniem prawa i wchodzi w pakiet zobowiązań dotyczących zmiany przepisów, które powinny zostać przeprowadzone przed przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Najnowszy projekt przewiduje określone świadczenia reprivatyzacyjne, a mianowicie reprivatyzację i rekompensatę (poprzez przyznanie bonów).
12. Zwrotowi nie będą jednak podlegać wszystkie nieruchomości (wtedy będą przyznawane tzw. bony), wśród nich przykładowo m.in. nieruchomości które: są zabytkami nieruchomymi o szczególnym znaczeniu dla kultury narodowej; znajdują się w granicach parków narodowych lub rezerwatów przyrody oraz jeżeli są wykorzystywane na istotne cele użyteczności publicznej, (jak przykładowo: siedziba Sejmu, Senatu, Prezydenta RP, siedziby sądów, trybunałów, Rzecznika Praw Obywatelskich, NIK; służba zdrowia, nauka i oświata, działalność kulturalna, administracja samorządowa i rządowa).
13. Szacuje się, że na wycofanie się inwestora z inwestycji nieruchomościowej i transfer prawa własności potrzeba relatywnie (w porównaniu do innych sposobów inwestowania) długiego okresu czasu (kilku – kilkunastu miesięcy); również z uwagi na wysokie koszty obsługi transakcji (dochozące do 10% ceny nieruchomości) inwestowanie w nieruchomości musi być traktowane jako długookresowe (por. Ewa Kucharska-Stasiak: „Inwestowanie w Nieruchomości”, Warszawa 1999, str 37).
14. Dla porównania, ceny nieruchomości zabytkowych poza wielkimi miastami: zabytkowy XIX-wieczny pałac (900 m², z historycznym wyposażeniem, otoczony 2 ha zabytkowego parku) położony w Kotlinie Kłodzkiej wyceniono na 150 tys. USD; zabytkowy XVIII-wieczny zespół pałacowo-parkowy (pałac 650 m², park 7,5 ha) położony pod Krakowem wyceniono na 200 tys. USD; zespół pałacowo-parkowy pod Słupskiem (pałac 2000 m², park 4 ha) wyceniono na 150 tys. USD.
15. Por. „Polska Giełda Nieruchomości” (styczeń – czerwiec 1999), Wrocław 1999.
16. Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków stosowana jest (w przypadku nabywania ich od Skarbu Państwa) obniżka ceny o 50%.
17. Do roku 1999 zostały zgłoszone roszczenia byłych właścicieli w stosunku do 274 zespołów dworskich i pałacowych będących w dyspozycji Agencji.
18. Por. Anna Pawlikowska-Piechotka: „Gospodarka nieruchomości”, Warszawa, 1999.



ANALIZA OFERT NA PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ

Maria Trojanek

Analiza została opracowana na podstawie ofert firm developerskich, zamieszczonych w latach 1997-2000 (I kwartał) w tygodniku „Kup dom”. Poza zakresem analizy pozostają zatem oferty innych firm developerskich.

Na rynku poznańskim działa kilkudziesięciu developerów (brakuje danych określających ich liczbę; w marcu swoją ofertę w tygodniku „Kup dom” zamieściło 35 developerów). Generalnie można zaobserwować stały wzrost liczby podmiotów podejmujących ten rodzaj działalności. W większości są to firmy obecne na rynku od 3-4 lat, a ponadto działalność developerską podejmują także firmy budowlane zajmujące się wcześniej tylko wykonawstwem obiektów. Ilość ofert przedstawionych przez poszczególnych developerów jest zróżnicowana i wynosi od 1 oferty dla znacznej ich liczby (15) do 9 ofert prezentowanych przez „Wielkopolanekę”. Najczęściej występująca liczba ofert wynosi od 3 do 5 i zmienia się w miarę sprzedaży mieszkań w określonej lokalizacji, bądź pojawienia się nowej.

Analizując lokalizację ofert można zauważyć występującą tendencję do „zagęszczania” zabudowy na obszarach charakteryzujących się dobrą dostępnością komunikacyjną i infrastrukturą. Domy w zabudowie szeregowej i bliźniaczej oraz wolnostojące oferowane są najczęściej na obrzeżach Poznania i pobliskich miejscowościach (Suchy Las, Złotniki, Swarzędz, Kamionki i Borówiec, Skórzewo, Plewiska a także Tulce, Kicin k. Czerwonaka, Gaj Wielki). Struktura oferowanych mieszkań (marzec 2000 r.) w/g rodzaju zabudowy przedstawia się następująco:

- 76% – budynki wielorodzinne,
- 18% – budynki szeregowe i bliźniacze,
- 6% – budynki jednorodzinne.

W porównaniu ze styczniem 1999 r. zaobserwować można niewielkie zmiany (1%). Z kolei uwzględniając ich lokalizację struktura ta jest następująca:

- Wilda i Dębiec – 13%
- Centrum – 7%
- Grunwald i Łazarz – 13%
- Jeżyce – 7%
- Piątkowo i Winogrady – 30%
- Nowe Miasto – 17%
- Starołęka i Minikowo – 3%
- poza Poznaniem – 10%.

Z informacji opisujących analizowane oferty trudno określić jak przedstawia się struktura powierzchniowa oferowa-

nych mieszkań. Uwzględniając okoliczność, iż cena 1 m² powierzchni jest stosunkowo wysoka (wyższa niż oferowane ceny na rynku wtórnym w podobnych lokalizacjach) jak również i to, że osoby nabywające mieszkania na rynku pierwotnym korzystają z ulgi mieszkaniowej w podatku dochodowym, należy przypuszczać, że w przedstawionych ofertach przeważają mieszkania, których cena jest zbliżona do wysokości, od której liczona jest ulga. Minimalna i maksymalna powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi:

- w budynku szeregowym – 90 – 187 m²
- w budynku bliźniaczym – 138 – 186 m²
- w budynku wolnostojącym – 160 – 217 m²
- w budynku wielolokalowym – 25 – 150 m².

Developerzy wznoszą domy w różnych technologiach i oferują różnorodny standard wykończenia mieszkań. Zdecydowanie przeważają budynki czterokondygnacyjne, wznoszone najczęściej w technologii tradycyjnej. Budowane są także domy w innych technologiach, przykładowo:

- monolit + ytong (budynek Echo Investment),
- konstrukcja szkieletowa (domy wolnostojące w Kamionkach),
- drewniana prefabrykowana – domy na zamówienie, budowane na działce klienta.

Standard wykończenia oferowanych mieszkań jest bardzo zróżnicowany. Zarówno domy jak i mieszkania mogą być oddawane bez wykończenia, czyli bez podłóg, białego montażu, drzwi wewnętrznych jak i w stanie pod klucz. Za 1 m² mieszkania o najwyższym standardzie (budynek przy ul. Mostowej/Kazimierza Wielkiego) trzeba zapłacić od 1250 do 1450 USD w zależności od kondygnacji, ale można też nabyć dom wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej w stanie surowym zamkniętym (Borówiec) płacąc za 1 m² tylko 1200 + VAT.

Z analizy czynników opisujących poszczególne oferty wynika, że cena 1m² powierzchni użytkowej zależy przede wszystkim od:

- lokalizacji,
- stanu zaawansowania robót,
- standardu wykończenia i rozwiązań funkcjonalnych,
- technologii wykonania,
- formy płatności,
- kondygnacji, na której znajduje się lokal,
- kosztu zagospodarowania osiedla bądź dodatkowego zagospodarowania obiektu.



Najtańsze mieszkania oferowane są poza miastem i to po znacznie niższych cenach niż w Poznaniu, np.:

- 2400 zł/m² (Swarzędz),
- 2290 zł/m² (Kórnik),
- 2300 zł/m² (Tulce),
- 1850 zł/m² (Gaj Wielki),
- 1900 zł/m² (Luboń).

Dla porównania cena 1 m² lokalu mieszkalnego w budynkach znajdujących się w poniższych lokalizacjach kształtuje się na poziomie:

- Os. S. Batorego – od 2950 zł
- ul. Robocza – od 3100 zł
- ul. Grunwaldzka – od 3230 zł
- ul. Polanka – od 2700 zł (bez gruntu)
- ul. Międzychodzka/Brzask – od 2950 zł – 3350 zł.

Cena 1 m² powierzchni w domach jednorodzinnych kształtowała się przykładowo:

- Lubezykowa Góra – 1774 zł + VAT,
- Jasna Rola – 2200 zł + VAT,
- Hulewiczów – 1200 zł + VAT + 300 zł za 1 m² gruntu (stan surowy zamknięty),
- Złotniki – 2193 zł – 2568 zł,
- Kamionki – 1650 zł + VAT,
- Borówiec – 1200 zł + VAT (stan surowy zamknięty).

Nabycie prefabrykowanego domu drewnianego (126,4 m²) w Borówcu (technologia niemiecka) wiązało się z uiszczeniem kwoty 425 tys. zł powiększonej o cenę działki, natomiast przy

ul. Bełchatowskiej (technologia tradycyjna, 176 m² powierzchni całkowitej) cena nabycia wynosi 380 tys. zł + VAT.

Uwzględniając dane zamieszczone wyżej, jak również analizę cen ofertowych przedstawionych wcześniej, (Kup dom nr 10 z 1999 r.) sformułować można poniższe wnioski:

Na rynku poznańskim obserwuje się **wzrost liczby firm** oferujących mieszkania na rynku pierwotnym. Ich oferta jest bardziej zróżnicowana w przekroju oferowanych lokalizacji, standardu wykończenia, czy też zróżnicowania form architektonicznych budowanych domów, technologii i zagospodarowania otoczenia.

Ceny 1 m² powierzchni zarówno domów mieszkalnych jak i mieszkań wykazują na rynku pierwotnym, nadal tendencję wzrostową.

Decydującym czynnikiem różnicującym cenę jest **lokalizacja**. Należy liczyć się z tym, iż także w przyszłości – ze względu na ograniczoność atrakcyjnych lokalizacji dla tej formy budownictwa w mieście – pozostanie czynnikiem wyznaczającym w sposób zasadniczy poziom cen oferowanych na rynku pierwotnym.

Przeciętna cena 1 m² powierzchni mieszkania kształtuje się na wyższym poziomie niż cena 1 m² lokalu w podobnych lokalizacjach na rynku wtórnym.

Developerzy proponują zróżnicowany sposób zapłaty i angażują się w pomaganie klientom w uzyskaniu kredytu na cele mieszkaniowe.

□

ANALIZA OFERT WYNAJMU MIESZKAŃ W AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ

Maria Trojanek

Przedmiotem analizy są oferty wynajmu mieszkań w budynkach wielorodzinnych, które to ukazały się w okresie od czerwca 1997 do lipca 1999 roku.

W strukturze ofert wynajmu mieszkań największy udział mają w kolejności: mieszkania dwupokojowe (41%), trzypokojowe (33%), kawalerki (16%) i czteropokojowe (10%). W ofercie znajdują się także mieszkania o liczbie pokoi większej niż cztery, ale ze względu na stosunkowo niewielki ich udział, zostały pominięte w dalszej analizie. Stosunkowo największej ofert pochodzi z dzielnic, postrzeganych jako sypialnie Poznania tj. Rataj i Piątkowa, odpowiednio po około 16% i 14%. Nieco mniej wynajmuje się na Winogradach (12%), Grunwaldzie (8%), Os. Kopernika (4%). Na uwagę zasługuje udział ofert wynajmu pochodzących z Centrum (9%), Jeźycz (8%), Wildy (6%) i Sołacza (4%).

Na w/w dzielnice przypada łącznie ok. 81% ofert będących przedmiotem analizy. Udział pozostałych dzielnic i wybranych miejscowości przedstawia się następująco:

- Łazarz – 3,63%
- Górczyn – 2,52%
- Naramowice – 2,47%
- Dębiec – 1,97%
- Nowe Miasto – 1,02%
- Starołęka – 0,99%
- Umultowo – 1,42%
- Strzeszyn – 1,36%
- Swarzędz – 2,44%
- Luboń – 0,75%

Stawki wynajmu mieszkań, w zależności od typu mieszkania i lokalizacji, wykazują w badanym okresie tendencję wzrostową.



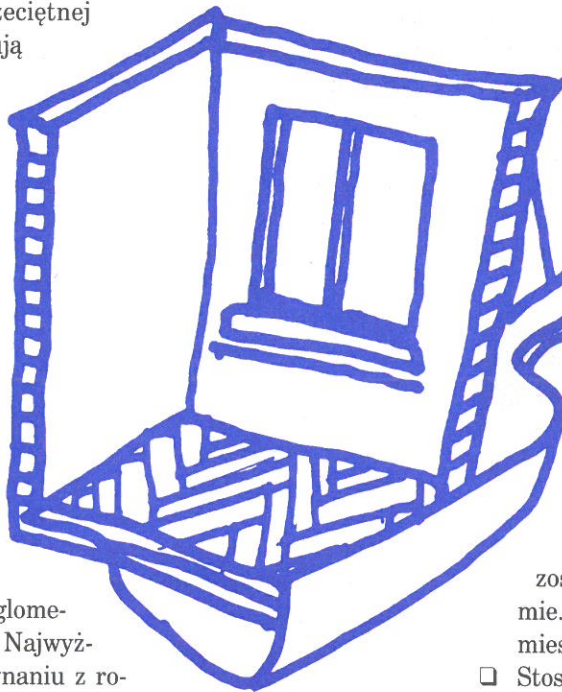
Mieszkania jednopokojowe – najwyższą stawkę trzeba zapłacić za wynajem w Centrum (30 zł/m²), natomiast najniższą na obrzeżach aglomeracji, w Luboniu (poniżej 20 zł/m²). Charakterystyczny jest również wzrost stawek wynajmu w odniesieniu do większości lokalizacji, za wyjątkiem Lubonia i Łazarza. Dla całej aglomeracji przyjmuje on wartość ok. 23% w I półroczu 1999 r. w stosunku do II półrocza 1997 r. Najwyższy wzrost nastąpił w Swarzędzu (o ok. 53%) i na Jeźcicach (o ok. 41%). Warto odnotować fakt, iż w 1997 r. stawki wynajmu były tu najniższe, a ponadto osiągnięty w 1999 r. poziom jest zbliżony do przeciętnych stawek wynajmu np. na Ratajach czy Winogradach.

Mieszkania dwupokojowe – najwyższe stawki, podobnie jak w przypadku kawalerek, uzyskuje się w centrum miasta (32,3 zł/m²). Na wysokim poziomie utrzymuje się stawki na: Sołacz (28,5 zł/m²), Winogradach (27,7 zł/m²), Jeźcicach (25,8 zł/m²), Naramowicach (28,5 zł/m²). Poniżej przeciętnej (25,0 zł/m²), kształtują się stawki wynajmu na Dębca (21,5 zł/m²), Luboniu (15 zł/m²), Swarzędzu (16,3 zł/m²), Strzeszynie (19,0 zł/m²), Piątkowie (22,9 zł/m²). W przypadku tego typu mieszkań, obserwuje się w analizowanym okresie wzrost stawek czynszu dla całej aglomeracji, średnio o 20%. Najwyższy wzrost, w porównaniu z rokiem 1997, miał miejsce w Naramowicach, Górczynie, Łazarzu, Winogradach zaś na Ratajach, Strzeszynie, Swarzędzu zaobserwowano niewielkie zmiany, odpowiednio wzrost o 7,6%, 9,8%, 4,5%.

Mieszkania trzypokojowe – najwyższe stawki dzierżawy tradycyjnie płaci się za wynajem w Centrum. Podobnie jak w przypadku kawalerek jest to ok. 30 zł/m² powierzchni użytkowej. Wysokie stawki utrzymują się także na Jeźcicach (28 zł/m²), Piątkowie (25,5 zł/m²). Najniższe i o połowę niższe stawki płaci się za mieszkania trzypokojowe w Swarzędzu i Luboniu. Stawki czynszu w mieszkaniach trzypokojowych w analizowanym okresie wzrosły przeciętnie o 19%. Najwyższy wzrost czynszu miał miejsce w odniesieniu do ofert pochodzących z Umultowa i Łazarza. Prawdopodobnie wzrost ten, podobnie jak i w odniesieniu do mieszkań dwupokojowych, spowodowany jest pojawieniem się w ofercie

mieszkań nowych, o wyższym standardzie. Z kolei największy spadek czynszów wystąpił w Swarzędzu (16,2%), Sołacz (27,5%).

Mieszkania czteropokojowe – przeciętna stawka wynajmu kształtuje się poniżej średniej dla wszystkich analizowanych typów mieszkań. Najdrożej trzeba było zapłacić za wynajem mieszkania czteropokojowego w Centrum (ok. 29 zł/m²). W pozostałych dzielnicach stawki wahają się od 20 – 25 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Na obrzeżach aglomeracji



stawki te kształtują się poniżej 20 zł. W badanym okresie, także w odniesieniu do tego typu mieszkań, ma miejsce wzrost przeciętnej stawki czynszu, średnio o 9% za 1 m². Jest to najniższy wzrost w porównaniu do zmian stawek czynszu dla pozostałych typów mieszkań.

Z przeprowadzonej analizy ofert wynajmu mieszkań wynika ponadto, iż:

- Najwięcej trzeba zapłacić za wynajem mieszkań w Centrum. Najwyższe stawki czynszu płacili najemcy mieszkań dwupokojowych, zaś za pozostałe typy mieszkań stawki te są na zbliżonym poziomie. Nie występuje tu różnicowanie stawki za wynajem mieszkań czteropokojowych.
- Stosunkowo największe zmiany stawek wynajmu można zaobserwować w odniesieniu do mieszkań jednopokojowych. Ponadto przeciętna stawka wynajmu tego typu mieszkań w poszczególnych lokalizacjach kształtuje się powyżej średniej ceny wynajmu wyliczonej dla wszystkich typów mieszkań.
- Występują znacznie większe wzrosty stawek wynajmu na obrzeżach miasta, zwłaszcza jeśli chodzi o mieszkania jednopokojowe. Pomimo występujących tu tendencji, czynsz jest jednak zdecydowanie niższy w porównaniu z czynszem płaconym za wynajem w bardziej atrakcyjnych lokalizacjach.
- Zmiany stawek za wynajem mieszkań dwu, trzy i czteropokojowych, znajdujących się na obrzeżach miasta są zdecydowanie niższe niż w przypadku mieszkań jednopokojowych.

□

MIPIM PO RAZ JEDENASTY, CANNES 9-11 MARCA 2000

Małgorzata Kutyla

Międzynarodowe Targi Nieruchomości organizowane od 11 lat w słynnym Pałacu Festiwalowym w Cannes są największym na świecie forum spotkań firm inwestycyjnych, instytucji, deweloperów oraz innych osób związanych zawodowo z rynkiem nieruchomości. Rozwój tej imprezy jest niezwykle dynamiczny. Każdego roku uczestnictwo w Targach wzrasta o około 20 % w stosunku do roku poprzedniego. Tegoroczne Targi MIPIM były największymi z dotychczasowych pod względem liczby uczestników. Wzięło w nich udział ponad 10 200 uczestników ze wszystkich kontynentów. Swoją działalność i ofertę rynkową prezentowało ponad 4 300 firm z około 60 krajów świata. W tym roku Targi powiększyły swoją powierzchnię wystawienniczą do 20 000 metrów kwadratowych. Najliczniej, jak zawsze, reprezentowane były takie kraje jak Francja, Niemcy, Wielka Brytania i USA, ale nie zabrakło także przedstawicieli tak odległych i egzotycznych z punktu widzenia Europy krajów jak: Chiny, Japonia, Singapur, Meksyk czy Brazylia.



Gwiazdy na mapie Europy

Osobną kategorię wśród tych wystawców stanowili przedstawiciele samorządów, wśród których z roku na rok jest coraz więcej miast polskich. Największą ofertę prezentowała jak zawsze gmina Warszawa Centrum, której stoisko wystawiennicze zajmowało powierzchnię 285 m². W tym roku oprócz Gminy Warszawa – Centrum, swoje stoiska miały takie polskie miasta jak Kraków, Wrocław, Szczecin, Bydgoszcz, Łódź, Białystok. Duże stoisko z obszerną ofertą nieruchomości położonych w różnych częściach Polski przedstawiła Agencja Mienia Wojskowego.

Ponadto szereg mniejszych miast polskich prezentowało swoją ofertę na stoisku zorganizowanym przez „Business Promotion Poland”, która przedstawiała bardzo bogaty katalog ofert inwestycyjnych polskich miast i gmin. Szczególną uwagę zwracał sposób zaprezentowania się przez gminę Kobierzycę z południowo – zachodniej Polski, liczącą zaledwie 12 tysięcy mieszkańców, która dzięki korzystnemu położeniu na skrzyżowaniu międzynarodowych szlaków, dotychczas skutecznie zachęcała już do inwestowania na jej terenie takie firmy jak Tesco, IKEA, OBI, Macro Cash & Carry, Castorama, Cadbury Poland, Office Depot, PEPSICO. Rozmowa z wójtem Kobierzycy Panem Ryszardem Chomiczem została opublikowana w Magazynie Targów pod znamienym tytułem „Kolejna gwiazda na mapie Europy”.

Dominującą cechą Targów jest ich inwestycyjny charakter, co przejawia się w bogatej ofercie inwestycyjnej, wzajemnym szukaniu kontrahentów, inwestorów, nawiązywaniu kontaktów, podpisywaniu wstępnych ustaleń i umów. Obok tego jednak organizatorzy dbają, by Targi w Cannes stanowiły miejsce wymiany poglądów i doświadczeń, aby stwarzały możliwość jak najpełniejszego spojrzenia na dziedzinę nieruchomości. W tym celu w salach wykładowych Pałacu odbywały się konferencje, prelekcje i dyskusje panelowe.

Sesje były poświęcone m.in. możliwościom i długoterminowym korzyściom płynącym z inwestowania w architekturę, ostatnim zmianom relacji cenowych na europejskich rynkach nieruchomości, wpływom sektora komputerowego na kształt rynku nieruchomości, możliwościom inwestycyjnym firm amerykańskich na rynku europejskim. Niewątpliwie wiodącym motywem tegorocznych dyskusji był rozwój rynku nieruchomości turystycznych, który stanowi obecnie ważny i interesujący sektor nie tylko pod względem wielkości zaangażowanego kapitału, ale także z punktu widzenia występujących tu tendencji i nowych koncepcji prawnych.



Wakacyjne prawo własności

Ogromne zainteresowanie wzbudziła sesja na temat ekspansji „timesharingu” na światowych rynkach nieruchomości miejskich i turystycznych zorganizowana przez „Insignia Hotel Partners”. Coraz częściej stosowana na świecie umowa „timeshare”, w odniesieniu do nieruchomości oznacza przysługiwanie czasowego prawa własności tej nieruchomości (np. przez okres wakacji, czasem tylko przez określony w roku tydzień). Korzystanie z nieruchomości na podstawie umowy „timeshare” nie jest jeszcze formą bardzo popularną, jednak z pewnością jest to obecnie najszybciej rozwijający się sektor nieruchomości turystycznych. Ponieważ w turystyce tego rodzaju umowy występują najczęściej, mówi się że „timeshare” to wakacyjne prawo własności.

Od 1980 r. obroty na tym rynku wzrosły o 1000 %. Największe rynki w tej branży funkcjonują w Stanach Zjednoczonych i Hiszpanii. Aż 64 % sieci timesharingu skupione jest w sześciu krajach: USA, Hiszpanii, Meksyku, Włoszech, Argentynie, i Francji. Światowa sprzedaż na tym rynku przekroczyła w tym roku kwotę 6 bilionów dolarów.

Równocześnie praktyka pokazuje, że istnieje silna potrzeba wypracowania właściwych standardów funkcjonowania tego rynku, stworzenia jednolitego kodeksu etyki, który byłby powszechnie przestrzegany. Od początku swego istnienia sektor ten nie był należycie i wystarczająco uregulowany przepisami prawnymi. „Timeshare” narodził się w USA i stąd dotarł do Europy. Obecnie Europa jest wciąż dużo mniej zaawansowana w rozwoju tego rynku, szacuje się że ma do nadrobienia około pięciu lat w stosunku do rynku amerykańskiego. W latach 70 – 80 rynek oparty na „timeshare” miał raczej negatywną opinię, powszechnie uważano, że jest to rynek bardzo ryzykowny.

Obecnie prawa uczestników tego sektora rynku są lepiej zabezpieczone, a ich sytuacja bardziej komfortowa, wciąż jednak jest to nowy produkt na rynku, który jak wszyscy podkreślają zasługuje na lepsze uregulowanie. Podczas seminarium zwracano uwagę, że decydująca rola w zbudowaniu wiarygodności i stabilności sektora „timeshare” przypada ustawodawstwu. Obowiązujące w Unii Europejskiej dyrektywy zawierają dosyć ostre regulacje dotyczące „timeshare”, jednak jak dotąd tylko niektóre kraje Unii w pełni adoptowały te dyrektywy. Dyrektywa przewiduje m.in. dziesięciodniowy termin przejściowy, po podpisaniu pierwszego kontraktu. W ciągu tego terminu nabywca ma prawo



Fragment prezentacji miast na MIPIM

odstąpienia od umowy, jeżeli nie jest w pełni usatysfakcjonowany z oferowanego produktu. Ponadto umowa musi być sporządzona w języku nabywcy (o ile język ten jest oficjalnym językiem Unii).

W rynek „timeshareingu” zaangażowane są przede wszystkim duże sieci hotelowe, a to dlatego, że do zaistnienia na nim potrzeba sporych środków finansowych. Ponadto regulacje prawne utrudniają udział w tym rynku małym firmom, gdyż stwarzają zbyt wysokie kryteria, trudne do spełnienia przez podmioty niezależne, nie działające w sieci. Natomiast prawie wszystkie największe na świecie sieci hotelowe takie jak Hilton, Disney, Hyatt, Marriot, Ramada, Inter-Continental działają obecnie na rynku „timesharingu”, lub też poważnie przygotowują się do zaistnienia na nim.

Odnosnie charakterystyki klientów korzystających z nieruchomości na podstawie umowy „timeshare”, to z pewnością są to na razie klienci zamożni. Średnia wieku waha się od 35 – 54 lat, a przeciętny dochód rodziny w tej grupie to około 102.900 USD. Ostatnie badania pokazują, że 75 % klientów rynku jest zadowolonych z otrzymanej oferty, 18 % ma zdanie neutralne, a tylko 7 % wyraża z różnych powodów niezadowolony. Niewątpliwie jednak dynamiczny rozwój tego rynku pokazuje, że w przyszłości jego pozycja będzie coraz bardziej klarowna i mocniejsza.

Millenijne wyzwania

Podczas drugiego dnia konferencji najbardziej interesująca, z punktu widzenia Polski, była sesja poświęcona milenijnym wyzwaniom na rynkach nieruchomości przedstawionym z perspektywy czterech miast świata: Warszawy, Madrytu, Pittsburga i San Paulo. Organizatorem sesji był



Instytut Nieruchomości Miejskich (The Urban Land Institute), a referentami byli prezydenci wymienionych miast: Paweł Piskorski – prezydent Warszawy, Thomas Murphy – Prezydent Pittsburga, Jose Maria Alvarez del Manzano – Prezydent Madrytu oraz Celseo Pitta – Prezydent San Paulo.

Przedstawiona przez Pawła Piskorskiego prezentacja Warszawy była doskonale przygotowana, poparta licznymi slajdami, mapami, planami projektów. Z dyskusji jaka odbyła się po wysłuchaniu referatów wynikało wyraźnie, że w odbiorze uczestników prezentacja stolicy Polski została odebrana jako najciekawsza spośród czterech prezentowanych miast.

W swoim wystąpieniu Prezydent Piskorski zarysował nową politykę miasta w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego oraz projekt rozwoju przestrzennego Warszawy na dwie najbliższe dekady, który jest pierwszym od lat kompletnym planem rozwoju miasta. Dokument o nazwie „Nowa Polityka Rozwoju Przestrzennego” powstał na podstawie Strategii Rozwoju Warszawy do roku 2010 oraz Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Warszawa-Centrum do roku 2020. W największym skrócie można zasygnalizować, że przedstawiona przez Prezydenta wizja rozwoju stolicy opierała się na wyodrębnieniu w mieście funkcjonalnych stref rozwoju. Jak wszystkie wielkie metropolie Warszawa kładzie szczególny nacisk na rozwój sprawnej sieci komunikacji miejskiej, zwłaszcza w centrum miasta. W celu odciążenia centrum, przez które obecnie przebiegają wszystkie trasy komunikacji miejskiej, planuje się budowę dróg ekspresowych,

które połączą zachodnią część miasta ze wschodnią oraz północną z południową. Prezydent wspominał o realizacji Trasy Siekierkowskiej i mostu Siekierkowskiego finansowanego przez budżet miasta, a także o budowie nowych linii tramwajowych, m.in. dla tzw. tramwajów ekspresowych oraz dalszej rozbudowie metra, które wciąż pozostaje najważniejszym zadaniem dla władz miasta.

W planach rozwoju miasta przewiduje się także zniknięcie pustych pól na mapie Warszawy. W ocenie inwestorów wciąż istniejąca rezerwa gruntów jest największym atutem miasta. Dlatego też opracowano szczegółowe projekty dla obszarów całkowicie jeszcze nie zagospodarowanych jak i dla tych, które koniecznie muszą zmienić swój charakter. W najbliższych latach mają powstać dwa duże ośrodki uniwersyteckie, na Powiślu oraz na Polach Mokotowskich. Dużą wagę przywiązuje się do zagospodarowania Portu Praskiego, co w założeniu ma znacząco zmniejszyć dysproporcje rozwojowe pomiędzy prawą i lewobrzeżną Warszawą. Cieszy fakt, że wystąpienie Prezydenta Warszawy na tak ogromnym forum było przeprowadzone niezwykle interesująco, wręcz wzorowo i wzbudziło, ogromne zainteresowanie. Jednak równocześnie wśród inwestorów zachodnich duży niepokój budzą wciąż nieuregulowane stany prawne gruntów w Warszawie, którą to przeszkodę ostatecznie może rozwiązać jedynie uchwalenie przez Parlament ustawy reprivatyzacyjnej.

□

A MOŻE BY TAK DZIAŁKA U PODNÓŻA ALP? O zasadach nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Austrii

Magdalena Kalus

Liczba polskich turystów odwiedzających Austrię rośnie z każdym rokiem. Jeździmy nad jeziora, na narty. Z pewnością niejedyn z nas, patrząc na wypiełgnowane austriackie domki tonące w kwiatkach, zamarzył o kupnie kawałka ziemi u podnóża Alp.

Niestety, okazuje się to być sprawą bardzo trudną. I nie chodzi tu o konieczność posiadania pełnej walizki szylingów, ale o ... przepisy prawne.

Zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców są w Austrii regulowane przez poszczególne kraje związkowe-landy. Nie istnieje jedna ustawa, która regulowałaby to zagadnienie dla obszaru całej Austrii.

Przede wszystkim, cudzoziemiec musi uzyskać zezwolenie odpowiednich władz, jeśli zamierza nabyć nieruchomość lub służebność na gruntach zabudowanych i niezabudowa-

nych. Przepis ten dotyczy nawet dyplomatów akredytowanych w Austrii, którzy zamierzają nabyć w tym kraju nieruchomość. Zezwolenie takie nie jest wymagane w kilku przypadkach, a mianowicie:

- gdy umowy ratyfikowane przez Austrię stanowią inaczej (głównie umowy handlowe o klauzuli najwyższego uprzywilejowania, zawarte m.in. z USA, Danią, Holandią, Iranem i Polską). W przypadku Polski umowa dotyczyła ochrony i wspierania inwestycji,
- w przypadku nabywania nieruchomości na przedstawicielstwa państw obcych – zasada wynikająca z przepisów prawa międzynarodowego,
- w przypadku, gdy nieruchomość jest nabywana przez organizację międzynarodową, której członkiem jest Austria.



Wspomniane wyżej zezwolenia wydawane są przez rządy krajowe po uzyskaniu opinii właściwych władz. Władze te to m.in.:

- Izba Gospodarcza,
- Izba Zatrudnienia,
- Izba Przemysłowa.

Zezwolenia wydaje się wyłącznie w przypadkach, gdy nie jest to sprzeczne z interesem gospodarczym i społecznym lub przyczyni się do lepszego niż dotychczas wykorzystania gruntów.

Warto tu jednak podkreślić jedną bardzo istotną kwestię. A mianowicie, kto właściwie uważany jest za cudzoziemca w Austrii?

W styczniu 1995 Austria przystąpiła do Unii Europejskiej, a co za tym idzie, przejęła cały dorobek prawa wspólnotowego. Jak wiadomo, w ramach Unii Europejskiej realizowane są podstawowe swobody: swobodnego przepływu kapitału, osób, towarów i usług. Nabywanie nieruchomości przez obywateli państw członkowskich UE podlega swobodzie przepływu osób oraz kapitału. Praktycznie rzecz biorąc, obywatele państw Unii traktowani są na równi z obywatelami Austrii. Jedyne ograniczenie, obowiązujące w prawie wszystkich landach, dotyczyło domków letniskowych, zostało jednak zniesione z dniem 31 grudnia 1999 r.

To obywatele Unii Europejskiej. A reszta?

Cudzoziemcami są więc w Austrii obywatele państw trzecich, np. Polski, Węgier, Szwajcarii, Stanów Zjednoczonych. Generalnie można powiedzieć, iż w Austrii obowiązuje zasada ograniczania możliwości nabywania nieruchomości przez cudzoziemców.

Warto przyrzeć się w tym miejscu uregulowaniom dotyczącym gruntów w prawie austriackim.

Wszelkie ustawy regulujące obrót gruntami, a wydane przez poszczególne landy realizują podstawowe cele. Są to między innymi:

- troska o zachowanie wydajnej chłopskiej gospodarki rolnej i leśnej,
- przestrzeganie zasad gospodarki przestrzennej i właściwego użytkowania gruntów (z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska),
- ograniczenie w prawach cudzoziemców, zamierzających nabyć grunty.

Załóżmy jednak, że jakiś uparty mieszkaniec Zamościa, Warszawy czy Kalisza postanowi kupić kawałek ziemi pod Kaprunem. Czy dostanie zgodę władz landu? Przede wszystkim będzie musiał spełnić kilka podstawowych warunków (nota bene takich samych, jakie musi spełnić p. Maier z Wiednia). Oto warunki:

- nabywanie gruntu dla celów przemysłowych dla tworzenia działek budowlanych (między innymi) nie będzie zakłócać lub uniemożliwiać dotychczasowego użytkowania rolnego lub leśnego terenów przyległych;

- nabywanie gruntu nie może kolidować z interesem publicznym, polegającym na „zachowaniu i wzmocnieniu silnego gospodarczo stanu chłopskiego lub zdrowej gospodarki rolnej, a nabywający zapewni wiarygodnie, że osobiście prowadzić będzie na nabytym gruncie gospodarkę rolną i leśną”.

Jakże tu jednak spełnić wymóg osobistego gospodarowania na nabytym poletku? Według przepisów austriackich, wymóg ten spełniony jest, gdy nabywający:

- a) ma stałe miejsce zamieszkania w takiej odległości od gruntu, która gwarantuje mu jego regularną osobistą obecność tamże (hm, EC Sobieski trasę Warszawa – Wiedeń pokonuje w jakieś 8 godzin...);
- b) posiada wystarczające, potwierdzone egzaminem umiejętności i kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego lub leśnego oraz odpowiedni staż w tym sektorze gospodarki.

Kiedy zgoda na nabywanie gruntu nie jest wydawana? Między innymi, kiedy nabyta działka miałaby utracić bez dostatecznego uzasadnienia swoje przeznaczenie rolne lub leśne. Ponadto, nabywający nie otrzyma zgody, gdy nie zagwarantuje samodzielnego i długoterminowego gospodarowania lub gdy nie posiada kwalifikacji zawodowych. Nabywanie gruntu jako lokaty kapitałowej oraz sytuacja, w której cena zakupu przekracza znacznie rzeczywistą wartość gruntu są również podstawą do odmowy wydania zgody.

To wymogi wobec Austriaków, obywateli Unii oraz cudzoziemców (czyli np. Polaków). Cudzoziemcy dodatkowo stykają się z kolejnymi ograniczeniami nabywania gruntów. Tak więc Kowalski będzie mógł kupić działkę w Austrii, gdy:

- nie występuje kolizja z interesem państwa austriackiego,
- sprzyja to interesom gospodarczym, społecznym lub kulturalnym danego landu,
- nabywający przebywa w Austrii legalnie od co najmniej 10 lat,
- nabywający lub jego rodzina przeznaczają nabywane grunty na swoje główne miejsce zamieszkania oraz Austria była miejscem stałego zamieszkania przez ostatnie 5 lat (wymóg stosowany w Karyntii).

Przy okazji: podstawa prawna do podejmowania decyzji o obrocie nieruchomościami przez cudzoziemców nie stosuje podziału na rodzaje gruntów. A to oznacza, że wszelkie restrykcje odnoszą się także do działek budowlanych.

Podsumowując: cudzoziemcy (a więc obywatele państw spoza Unii Europejskiej) są praktycznie pozbawieni możliwości nabywania gruntów w Austrii. Poza wymienionymi powyżej ograniczeniami, dodatkową barierą jest też skomplikowany system organów administracji państwowej (na szczeblu landu jak i gminy) właściwych do wydania zezwoleń i opinii.

Wniosek? Choć góry u nas trochę niższe, wyciągi mniej liczne i gorsze – kupmy raczej działkę w Szczyrku...



WIZJA DLA ZUCHWAŁYCH

Ewa Wojciul

Oczywiście nie chodzi o tę z Polskiej Telewizji Kablowej, czy też o tę artystyczną. Na tych łamach najbardziej interesuje nas – zawsze nieodzowna – wizja lokalna.

Często w swojej pracy rzeczoznawcy czują się jak Sherlock Holmes w spódnicy.

Nie przysparza specjalnych strapień, gdy określimy na przykład wartość majątku rolnego w roku 1939, położonego 80 km od Wilna. Nie możemy go przecież zobaczyć, tym bardziej w stanie z 1939 roku. Naturalnie, należy odwiedzić tereny wyszukane zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów (które mówi, że przy określaniu wartości rynkowej pozostawionej nieruchomości uwzględnia się ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne, sprzedawane w porównywalnej miejscowości położonej na obszarze kraju, o zbliżonej liczbie mieszkańców i stopniu urbanizacji, do miejscowości, w której leży pozostawiona nieruchomość – par. 9.2).

Jest tu jednak pewna swoboda. Zwykle nie ma problemu z dotarciem do jakichkolwiek nieruchomości (podobnych do wycenianej) na wybranym terenie, które ostatnio sprzedano.

Poza tym wizja lokalna jest w szacowaniu wszechobecna.

Przede wszystkim należy znaleźć nieruchomość wycenianą. Po paru latach pracy wydaje się to najmniejszym problemem. A potem dostajemy zamówienie, które przywraca nam samokrytycyzm.

W tym roku zdarzyło mi się wycenić grunt, którego – przyznając się ze wstydem – nie znalazłam. To znaczy, na pewno go widziałam – kilkuarowy płachetek położony wśród kilkunastu hektarów równiutko zaoranej roli. Z pewnym przybliżeniem wiedziałam, gdzie może leżeć, znałam jego kształt, powierzchnię, klasę bonitacji. Widziałam, że wszystko w zasięgu wzroku jest identycznie uprawione i że tego konkretnego kawałka gruntu nie umiałabym wskazać. Na usprawiedliwienie powiem, że ani dzierżawca (uprawiający w sumie 16 hektarów, do których należał ten skrawek), ani właściciel też tego nie potrafili. W pewnym sensie wyceniłam więc grunt bez wizji lokalnej. A może z nią, skoro na pewno na ten kawałek pola – nie identyfikując go – patrzyłam?

Następnie – gdy już znaleźliśmy obiekt wyceniany – należy się do niego dostać.

Gdy szacowałam niedawno wartość budynku gospodarczego, właścicielka oświadczyła, że owszem – zaprowadzi mnie na miejsce, ale do budynku mnie nie wpuści.

– Mam klucz, ale się boję psów.

– A czyje są te psy?

– Najemcy. On korzysta z budynku tylko dwa razy w miesiącu do przeładunku towaru. W inne dni przysyła tylko kogoś, żeby nakarmił zwierzęta.

– Jak mogę się z nim skontaktować?

– Nie wiem, nie było takiej potrzeby. Od paru lat przysyła opłaty regularnie. Kiedyś miałam telefon.

– Kiedy tu będzie?

– Za dwa tygodnie.

Poszliśmy. Biały budynek stał na ogrodzonej działce. Za siatką skakały dwa charczące potwory wielkości cielaków. Właścicielka poradziła mi, abym obejrzała sobie budynek zza siatki, z odległości piętnastu metrów, i na tej podstawie wyceniła.

Na podstawie zewnętrznego oglądu i danych o powierzchni zabudowy (nic innego nie było) mogłabym określić, że wartość budynku mieści się gdzieś w przedziale od 0 do 180 tys. złotych.

Trzeba było uruchomić cały łańcuszek znajomych i znajomych znajomych właścicielki, aby skontaktować się z najemcą. Był bardzo uprzejmy i umożliwił mi przeprowadzenie wizji lokalnej. W czasie jego obecności psy też były bardzo uprzejme.

Czasem wizja lokalna musi zastąpić dane z innych źródeł, akurat niedostępne.

Gdy na przykład trzeba wycenić nieruchomość należącą do podmiotu A na zamówienie podmiotu B w czasie, gdy inny rzeczoznawca dokonuje wyceny tej samej nieruchomości na zamówienie podmiotu A, to oczekiwania podmiotów mogą być przeciwstawne. Jeśli obiekt ma być sprzedawany przez A na rzecz B, to uzyskanie danych od A nie musi być proste (bo po co ma ułatwiać życie „cudzemu” rzeczoznawcy?). I zdarza się czasem, że ile razy byśmy się nie zgłosili po dokumentację techniczną, tyle razy nie ma osoby uprawnionej, albo zginął klucz od archiwum, albo w ogóle żadnych danych nie ma.

Pozostaje wizja lokalna jako absolutny pewnik, że co widać to jest.

Przykładowo dowiadujemy się, że cały teren posiada własne odwodnienie. Jest to istotne, gdyż znacznie zwiększa możliwości wykorzystania terenu, a więc jego wartość. Jednak nikt nie potrafi powiedzieć, czy przepustowość kanalizacji burzowej jest wystarczająca.

Danych technicznych nie ma. I wtedy rzeczoznawca – czasem w jedwabnej bluzeczce i w najlepszych pantofelkach (staram się sprawiać dobre wrażenie nachodząc ludzi w sprawie przeprowadzenia wyceny) – wchodzi do studzienki rewizyjnej, by skontrolować średnicę głównego przewodu odwadniającego.

Albo stwierdzamy, że obiekt posiada własną oczyszczalnię ścieków. Dowiadujemy się, że zajmuje ona taką i taką powierzchnię zabudowy, ma taką i taką kubaturę. Akurat to w tym wypadku nie ma najmniejszego znaczenia. Nie można



za to zajrzeć do środka. Klucz ma konserwator, który właśnie wyjechał i wróci może za tydzień (a może nie). Nikt obecny nie zna typu oczyszczalni, jej wydajności i sprawności działania. Można sobie tylko obejrzyć z zewnątrz malutki, kryjący nieznaną wartość budynek.

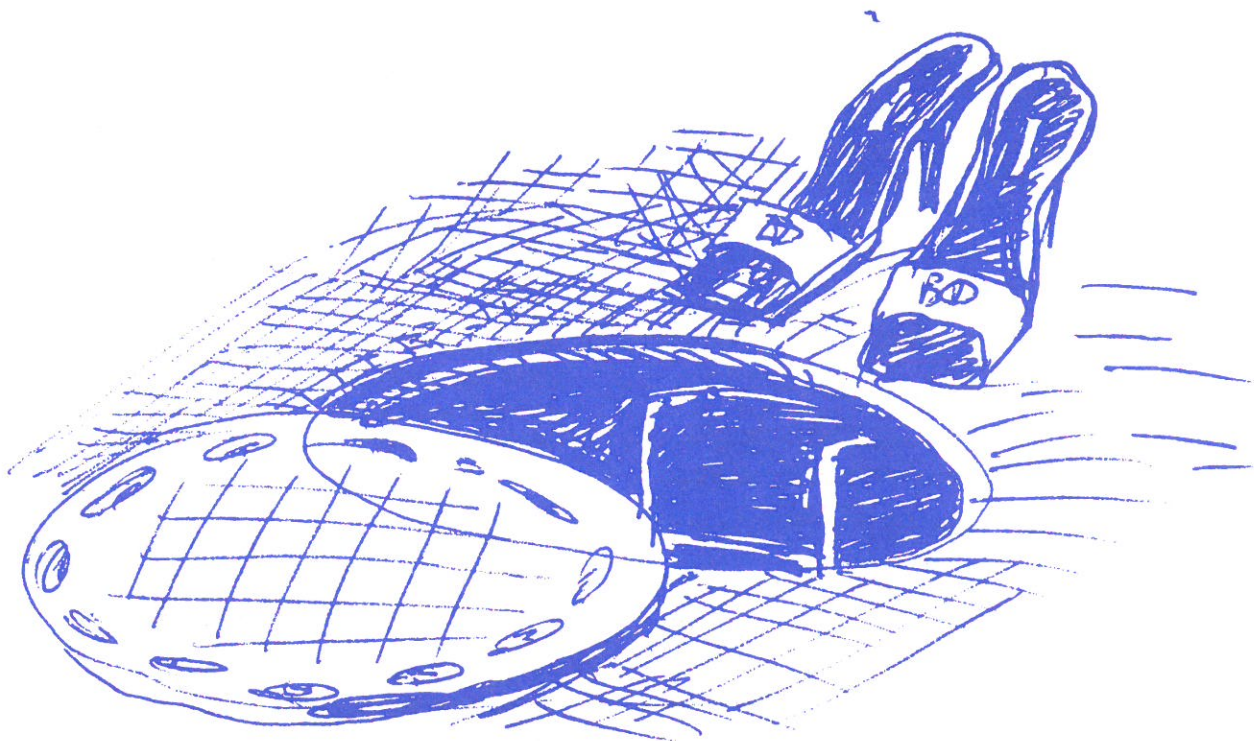
Wtedy pozostaje szperanie. Zwykle można trafić na życzliwego człowieka, z którym da się porozmawiać, przejrzeć z nim jakieś rachunki czy zezwolenia. I na przykład dowiadujemy się, że obiekt ma zezwolenie na odprowadzanie do pobliskiej rzeki 300 m³ oczyszczonych ścieków w miesiącu. znając normy jednostkowego dobowego zapotrzebowania na wodę łatwo wyliczymy czy oczyszczalnia ma wydajność wystarczającą dla obiektu, czy nie. A jeśli nie znajdziemy ani rachunku ani umowy? Szukajmy dalej, aż do skutku. Dla rzeczoznawcy zawsze musi być jakieś wyjście.

No i znowu nam się udało. Obejrzelśmy nieruchomość, uzyskaliśmy wszystkie potrzebne dane, sporządziliśmy piękny operat ze szczegółowym opisem obiektu i okolic i naiwnie uznajemy epizod z wizją lokalną za zamknięty. Życie jednak dba o naszą rozrywkę.

Wyceniając lokal gminny poprosiłam głównego najemcę – starszą, sympatyczną panią – o pokazanie mieszkania. Wyjaśniłam oczywiście, że sporządzam wycenę na zamówienie Urzędu Gminy. Spełniła moją prośbę. Potem jeszcze spędziłyśmy godzinkę na miłej pogawędce w przytulnym saloniku. Seniorka rodu okazała się bystrą i uprzejmą rozmówczynią.

Potem schodziła do komórki po ziemniaki. Poszliśmy tam razem, więc dokładnie obejrzałam pomieszczenie przynależne. Uprzejmie podziękowałam i usatysfakcjonowana sporządziłam operat, z którego byłam całkiem zadowolona. Po jakimś czasie zadzwoniono do mnie z Urzędu Gminy. Zakłopotane panie powiedziały, że najemcy kwestionują wycenę, gdyż rzeczoznawca nie widział mieszkania. Czy mogłabym to wyjaśnić?

Rzecznawca powinien maksymalnie ułatwiać życie zamawiającemu. Pojechałam. W wycenionym mieszkaniu przyjęła mnie miła rodzina, usiedliśmy przy kawie w jadalni i zaczęliśmy rozmawiać. Okazało się, że starsza pani pojechała do sanatorium, a wyjeżdżając stanowczo zaprzeczyła, jakoby komukolwiek z urzędu pokazywała lokal. Była to właściwie prawda – nie pracuję w urzędzie. Powiedziałam, że moim zdaniem zaszło tu jakieś nieporozumienie. Wyjaśniłam sposób sporządzania wyceny, podałam dane transakcyjne z okolicy, uzasadniłam dobór czynników cenotwórczych. Mili państwo w zasadzie przytakiwali, ale dalej mieli wątpliwości. Wtedy zaczęłam opisywać inne pokoje w lokalu (do których w ogóle tego dnia nie wchodziłam). Opowiedziałam, jak mająumeblowany salon i sypialnię, gdzie koło balkonu są zacieki, a gdzie rysy na suficie. Powiedziałam też, o czym rozmawialiśmy z przyjmującą mnie poprzednio panią i która komórka przynależy do ich lokalu. Potem już wszystkie strony – ja, najemcy i Urząd Gminy – mogły w spokoju wrócić do swoich obowiązków. □





Z ARCHIWUM RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Wojciech Kobierski

Powszechnie uważa się, że wprowadzone w Polsce, w ostatniej dekadzie, zasady rynkowe do gospodarki nieruchomościami, stworzyły fundamenty do powstania:

- nowej dziedziny wiedzy – wycena nieruchomości,
- nowego zawodu – rzeczoznawcy majątkowego, zajmującego się profesjonalnie szacowaniem nieruchomości.

Niewątpliwie, w okresie ostatnich 10 lat, opracowano w naszym kraju niemal od podstaw główne zasady systematyzujące i porządkujące obszar wyceny. Przyczyną tak wielkiego

awansu „nowej” dziedziny wiedzy i związanego z nią zawodu, jest trwający od początku lat dziewięćdziesiątych ogromny rozwój gospodarki rynkowej oraz sprzężonego z nią rynku nieruchomości, który przez prawie 50 lat praktycznie nie istniał w naszym kraju i pozostawał jedynie w sferze zainteresowań przede wszystkim teoretyków ekonomi gospodarczej.

Błędem jednak byłoby sądzić, że cały system szacowania nieruchomości powstał w naszym kraju dopiero po roku 1990, tj. po upadku gospodarki nakazowo-rozdzielczej i odrodzeniu się gospodarki wolnorynkowej. W rzeczywistości gospodarka towarowa, w której głównym czynnikiem „rządzającym” życiem gospodarczym jest rynek, funkcjonowała już od dawna w przedwojennej Polsce, a pojęcia takie jak: prawo popytu i podaży oraz prawo swobodnej konkurencji miały dominujące znaczenie w ustroju gospodarczym II Rzeczypospolitej.

Interesującym przykładem, potwierdzającym istnienie już przed wielu laty podstawowych zasad dotyczących rynkowego sposobu mierzenia (szacowania) wartości nieruchomości, jest odnaleziony przeze mnie, przy okazji badania historii jednej z krakowskich kamienic, dokument pochodzący z 1928 roku. Wspomniany dokument nosi nazwę „Oszacowanie” i w istocie jest wyceną typowej kamienicy położonej w starej części Krakowa przy ul. Św. Agnieszki 11.

Śledząc uważnie treść dokumentu możemy znaleźć w nim wiele ciekawych (a obecnie dość dziwnie brzmiących) sformułowań, a także prześledzić tryb ustalania wartości przedmiotu wyceny. Cały dokument jest napisany odręcznie, a jego autorem jest inż. Jan Peltz, który używa pieczęci o treści następującej: „inż. Jan Peltz – em. Starszy Radca Kolei Państw. znawca sądownictwa budownictwa lądowego trawowania budowy i utrzymania kolei żel.”

Ponieważ omawiana wycena jest raczej mało czytelna, z powodu wielu znajdujących się w tekście: podkreśleń, poprawek oraz skreśleń, poniżej prezentuję pełną treść dokumentu, zachowując przyjęty przez autora wewnętrzny układ i podział struktury tekstu.

Jednocześnie, dla informacji zainteresowanych wyjaśniam, że szacowana powierzchnia parceli budowlanej, która jest podawana przez autora w „Oszacowaniu” zarówno w metrach kwadratowych jak i w sążniach kwadratowych – jest zgodna

INŻ. JAN PELTZ
EM. STARSZY RADCA KOLEI PAŃSTW.
Zawód: inżynier budownictwa lądowego
Kamienice budowy i utrzymania kolei żel.
Kraków, ul. Ścimitradzkiego 4

945

do L. 18122/2870/K/28

18122

7-

Oszacowanie

realności w Oszacowaniu Dziel. VII ul. św. Agnieszki l. or. 11-
l.p. 65- lok 106. Starości Powiatowego, Israel Meisels
Beschamedarsch w Krakowie.

Opisanie

Realność powyższa od stacji tramwaju elekt. L1 (ul. Krakow.
św.) około 80 m i od Sukiennic w linii powiatowej około 1140 m
oddlega, jest natomiast ul. św. Agnieszki i ul. Wiatrowskiej
(l. or 38) i zajmuje według hipotezy i Katastru
faw. bud. LK 168 = 404,8 m² = 11332

zgodnie z satkownym arkuszem gminnym i księgą katastralną.
Zobacz toż zajmuje:

1) front murowany budynek A na okle.
pionowych murach, przytł. ceglankiem. 294 m²
Podwojne 104,8 m²
Razem 404,8 m²

Dom A. Front od ul. św. Agnieszki 13,5 m długi, wzniesiony na
podwojnym wachodzie ma 3 okna okien, w parterie brama, sklepi i
2 okna - front od ul. Wiatrowskiej 34,8 m długi wzniesiony na po-
dwójnym wachodzie ma 4 okna okien, w parterie 2 sklepi i 2 okna.
Schodów drewnianych od ul. św. Agnieszki dwie, jedno twar-
de, drugie miękkie. - Piętro, miękkie - Trzy w parterie
szklane i gasowe, na parterie szklane. - Jar, elektryczny. - Wodo-
ciągowych musi 5 (z tego 1 w cieniu) - Para wychodki, drew-
niane w podwojnym i burzone - obecnie budynek jej nowe
opublikowane

Dom mieszki: W suterenach dwie okładki okna - i frontem na
wzrost.
Parter: 4 sklepi z tego 1 ma 2 ubikacje - 3 pojedynczej ubikacji -
1 pokój i piece. kuch. (stół)
I Piętro: Dojrznia (1 mebla, 2 dwie ubikacje.)
Stan budynek.

Budynek bardzo stary, bardzo okropnie wyposażony - sie-
dmo utrzymany. - Mało było wewnętrzne wymaga odno-
szenia - podłogi, schody na stych i do frontu i tyłu do domu
wymaga naprawy.

Stare
budynki



z wiedeńskim systemem miar. Według publikacji „Tablice do zamiany miary dolno-austrjackiej na metryczną” wydanej Nakładem Archiwum Map Katastr. w Krakowie 1926 – 1 sążeń kw. (wiedeński) dla Krakowa i rejonu Galicji odpowiadał powierzchni 3,59685 m².

Oszacowanie

realności w Krakowie Dziel. VII ul. św. Agnieszki l. oz. 11 – l.p. 65 – lwh 106, własność Stowarzyszenia „Jzrael Meisels Beschamedrasch” w Krakowie.

Opisanie

Realność powyższa, od stacy tramwaju elekt. L. 1 (ul. Stradomska) około 80 m i od Sukiennic w linii powietrznej ok. 1140 m odległa, jest narożnikiem ul. św. Agnieszki i ul. Dietlowskiej (l. oz. 38) i zajmuje według hipoteki i katastru parc. bud. l.k. 168 = 404.8 m² = 113 sz² zgodnie z załączonym arkuszem gruntowym i szkicą katastralną.

Z obszaru tego zajmuje:

1 piętr. murowany budynek A na sklepionych suterenach, kryty cynkiem	297 m ²
Podwórze	107.8 m ²
Razem 404.8 m ²	

Dom A. Front od ul. św. Agnieszki 13.5 m długi zwrócony na północny wschód ma 3 osi okien, w parterze bramę, sklep i 2 okna – front od ul. Dietlowskiej 21.8 m długi zwrócony na południowy wschód ma 4 osi okien, w parterze 2 sklepy i 2 okna. Schodów drewnianych od ul. św. Agnieszki dwoje, jedno twarde, drugie miękkie. – Podłogi miękkie – Piece w parterze żelazne i gazowe, na piętrze żelazne. – Gaz i elektryka. – Wodociągowych muszli 5 (z tego 1 w sieni). Stare wychodki drewniane w podwórzu zburzone – obecnie buduje się nowe oplukiwane. Dom mieści: W suterenach duży skład szkła – i piwnice na węgiel. Parter: 4 sklepy z tego 1 ma 2 ubikacje – 3 po jednej ubikacji. 1 pok. z piec. kuch. (stróż). I Piętro: Bożnica (1 mała, 2 duże ubikacje.)

Stan budynku

Budynek bardzo stary, bardzo skromnie wyposażony – średnio utrzymany. Malowidło wewnętrzne wymaga odnowienia – podłogi, schody na strych i do piwnicy i krycie dachu wymaga naprawy.

Na konieczne reperacje i wartość służebności karta C poz. 1 i 2 ściągamy z wartości technicznej 3.310 zł.

Oszacowanie

I Wartość techniczna

113 sz ² gruntu po 300 zł	
/: 83.33 zł za m ²	33.900 zł
297 m ² domu A po 130 zł	38.610 zł
Razem 72.510 zł	

Na reperacje i służebności ściągamy	3.310 zł
Zostaje Suma I Wartość techniczna	69.200 zł
reszta czyli 7775 dolarów USA	

II Wartość czynszowa

Roczny dochód czynszowy brutto	5.180 zł
Na podatki z dodatkami i koszta utrzymania ściągamy 30 %	1.554 zł
Zostaje dochód netto	3.626 zł
Dochód ten skapitalizowany na 7 %	
3.626 x 14.3 daje	
Sumę II Wartość czynszową realności	50.852 zł
czyli 5.713 dolarów USA	
Średnia między Sumą daje I a II	
$\frac{69.200 + 50.852}{2}$	

Sumę III wartość sprzedażną	60.026
.....okrągło 60.000 zł	
czyli 6744 dolarów USA	

Na podwórzu buduje się obecnie parterowy frontowy sklep, nad nim taras i piętrowe klozety (na 1/2 piętrze dla kobiet, na piętrze dla mężczyzn) z nową klatką schodową. – Obecnie są mury parteru na wysokość około 2 m wymurowane.

Kraków 23 czerwca 1928 r.

J. Peltz

5 załączników

- 1 ark. grunt.
- 1 wyc. hipot.
- 1 wykaz czynszów
- 2 szkice

Spśród w/w załączników zachowały się jedynie dwa tj.: szkic syt. według katastru realności Kraków – Dz: VII ok. św. Agnieszki 11 lwh: 106 oraz wykaz czynszów, którego treść w całości poniżej przytaczam.

Załącznik do oszacowania 2 23/6 28

pieczęć **J. Peltz**

Wyciąg mieszkaniowy domu modlitwy „Bes Hamedresz Rab. Izraela Meizelsa” w Krakowie przy ul. Agnieszki l. 11

- 1) Parter: 2 ubikacje, sklep, Groosfelda czynsz roczny 5737
 - 2) Parter: 1 ubikacje, sklep, Silbersteina czynsz roczny 630
 - 3) Parter: 1 ubikacje, sklep, Possa czynsz roczny 780
 - 4) Parter: 1 ubikacje, sklep, Grubnera czynsz roczny 525
 - 5) piwnica: skład, Rendela czynsz roczny 367
 - 6) parter: 1 ubikacje, mieszk. dozorca domu wartość 140
 - 7) 1 piętro: Bes-Hamedresz 2000
- Σ 5.177

Wojciech Kobierski jest rzeczoznawcą majątkowym (numer uprawnień 213).



Z ŻYCIA FEDERACJI

7-8 kwietnia odbyła się w Oksfordzie (Wlk. Brytania) wiosenna sesja Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA. Poprzedziły ją posiedzenia grup roboczych, obradujących między innymi nad projektami Standardów oznaczonych EVS 2000, kodeksu etyki i edukacji. Podczas obrad plenarnych przyjęto budżet TEGoVY na 2000 rok, przyjęto nową organizację rzeczoznawców włoskich tj. Włoski Instytut Wyceny Nieruchomości (w miejsce innej włoskiej organizacji). Dokonano także wyboru nowych władz TEGoVA:

- Przewodniczącym został Denis FRANCOIS z Francji,
- Sekretarzem Generalnym – Peter CHAMPNESS z Wlk. Brytanii,
- Skarbnikiem – Chris FOWLER – TUTT z Wlk. Brytanii,
- Problemami edukacji zajmować się będzie Gunter SHAFFLER z Niemiec, rynkami rozwijającymi się George BADESCU z Rumunii, współpracę z innymi organizacjami powierzono German Perez BARRIO z Hiszpanii, marketing – Arne STOBARK z Norwegii. Stałym przedstawicielem TEGoVY w IVSC (Międzynarodowym Komitecie Standardów Wyceny) będzie Gilbert de CROMBRUGGHE z Belgii.

Przypomnijmy, iż TEGoVA, **istniejąca od 1977 roku**, zrzesza 38 stowarzyszeń z 26 krajów Europy, zrzeszających (ok. 500.000 rzeczoznawców).

14-15 kwietnia odbyła się w Krakowie nadzwyczajna sesja Klubu Rzeczoznawców Nieruchomości Zabytkowych, zorganizowana przez Podyplomowe Studium Konserwacji Zabytków Architektury i Urbanistyki Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej i PFSRM. Przygotowana ona została merytorycznie przez Adama Eliasiewicza przy udziale Krystyny Styrny-Bartkiewicz, a wzięło w niej udział blisko 20 rzeczoznawców majątkowych, absolwentów tego studium. Zajęcia rozpoczęto od zwiedzenia unikalnej wystawy prac Józefa Mehoffera w Muzeum Narodowym, później zaznajomiono się z niezwykle ciekawą adaptacją zrujnowanej kamienicy przy ul. Kanoniczej 16 na hotel COPERNICUS (nota bene pięć gwiazdkowy z koroną), którą przybliżyli biorący udział w tym przedsięwzięciu konserwatorzy sztuki i architektki, zapoznano się także z wyceną pałacyku myśliwskiego książąt pszczyńskich w Promnicach. Sobotę przeznaczono na zwiedzanie Wawelu, nie dla wszystkich dostępnego jeśli chodzi o wnętrza po którym oprowadzali świetnie przygotowani historycy sztuki.

17-18 kwietnia Federacja gościła delegację rzeczoznawców z Ukrainy, biorących udział w amerykańsko-ukraińskim programie prywatyzacji. Celem tej wizyty Iriny Ivanowej i Aleksandra Drapikowskiego, było zaznajomienie się z programami kształcenia kandydatów na rzeczoznawców

w Polsce oraz przedyskutowanie możliwości przeprowadzenia szkoleń specjalistycznych na Ukrainie przez specjalistów polskich (przy pomocy merytorycznej Federacji). O pomoc w tym zakresie, finansowaną ze źródeł amerykańskich, zwrócili się do Federacji via USA, rzeczoznawcy ukraińscy. W rozmowach ze strony polskiej udział wzięli: wiceprezydent M. Prystupa, prof. E. Kucharska-Stasiak, prof. S. Kalus, J. Konowalczuk, M. Rymarowicz. Goście z Ukrainy spotkali się także w biurze Federacji z przedstawicielami rzeczoznawców warszawskich. Byli to: prof. K. Czarnecka, E. Szmidtkę, B. Jastrzębski, A. Fiutowski, M. Skąpska, K. Rygiel.

Irina Ivanowna jest wicedyrektorem Centrum Ekonomiki i Zarządzania Terenami Miejskimi w Kijowie oraz współzałożycielką Ukraińskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości (założonego w 1994 r.). Wycenia nieruchomości od 1987 r., jest autorką 50 publikacji. Wykłada na Kijowskim Uniwersytecie oraz w Prezydenckiej Akademii Zarządzania Państwem i w Centrum Prywatyzacji. Aleksander Drapikowski z kolei jest dyrektorem Centrum Ekonomiki i Zarządzania Terenami miejskimi w Kijowie, wycenia nieruchomości od 1987 r., jest autorem 80 publikacji z dziedziny wyceny i katastru. Jest także wykładowcą na w/w uczelniach.



Od prawej: Aleksander Drapikowski, M. Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Irina Ivanowa, Maria Rymarowicz, Jan Kowalczuk, prof. St. Kalus.

Pilotażowe szkolenie przeprowadzone przez polskich specjalistów odbędzie się w Kijowie w dwóch modułach w lipcu i sierpniu br.

19 kwietnia odbyło się spotkanie Zarządu Federacji z prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Sławomirem Najnigierem zainicjowane przez Federację. W spotkaniu uczestniczył, także przewodniczący komisji rewizyjnej Federacji. Głównym tematem spotkania było zapoznanie prezesa UMiRM z dokonaniami Federacji w związku



z kończącą się drugą kadencją władz Federacji oraz z oczekiwaniami środowiska rzeczoznawców majątkowych, związanymi z powołaniem samorządu zawodowego.

Prezes S. Najnigier pozytywnie ocenił udział organizacji zawodowych w kształtowaniu wizerunku i praktyki zawodowej rzeczoznawców. Wyraził poparcie dla aspiracji środowiska do powołania izby, zwracając jednocześnie uwagę na realne trudności w przeprowadzeniu legislacji na forum sejmowym. Aktualnie kalendarium prac Sejmu jest wypełnione po brzegi pracami legislacyjnymi związanymi z projektowanym wejściem Polski do Unii Europejskiej. W tych warunkach nie można liczyć na to, że w tej kadencji Sejm uchwali stosowną ustawę o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych. Informując o tym, prezes S. Najnigier obiecał przeprowadzić rozpoznanie odnośnie możliwości wprowadzenia projektu ustawy na ścieżkę legislacyjną.

☞ Środowiskowy projekt Ustawy o samorządzie zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych można znaleźć na stronie www.pfva.com.pl/standardy

☞ **26-27 kwietnia** odbyło się w Warszawie posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Podjęto szereg istotnych uchwał dotyczących:

- nowelizacji Regulaminu działania Rady Krajowej PFSRM,
- nie łączenia funkcji pełnionej w KOZ i Komisji Arbitrażowej PFSRM,
- nie rozpatrywania propozycji kandydatów spośród rzeczoznawców majątkowych na arbitrów w przypadku, gdy w stosunku do nich wszczęte zostało postępowanie przez KOZ,
- wyboru nowych 21 arbitrów do Komisji Arbitrażowej PFSRM,
- nowelizacji Regulaminu Komisji Arbitrażowej PFSRM,
- zmian w Statucie PFSRM w zakresie kadencyjności władz Federacji. Uchwalono w głosowaniu tajnym, że funkcje z wyboru w Federacji mogą być pełnione przez te same osoby bez ograniczenia ilości kadencji.

☞ Zarząd Federacji skierował do konsultacji w sfederowanych stowarzyszeniach projekty standardów:

- Standard III.4 „Zasady ustalania zużycia nieruchomości wraz z komentarzem” (zastąpić ma obecny),
- Standard III.7 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” wraz z komentarzem,
- Standard IV.3 „Określanie wartości nieruchomości z uwzględnieniem ograniczonych praw rzeczowych oraz wynikających ze stosunków zobowiązaniowych”.

☞ Przygotowana została koncepcja projektu kolejnego standardu PFSRM. Poświęcony on jest zasadom szacowania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej. Autorem tego opracowania jest prof. Ryszard Cymerman wraz z zespołem.

☞ **22 maja** odbyło się w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie organizowane przez Zarząd Federacji spotkanie stowarzyszeniowych pełnomocników koordynujących odbywanie praktyk zawodowych przez kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Uczestniczył w nim dyr. H. Jędrzejewski z najbliższymi współpracownikami. Spotkanie to było poświęcone omówieniu problemów wiążących się z koordynującą rolą Federacji i Stowarzyszeń w organizacji praktyk oraz problemów powstających na styku praktykant-prowadzący praktykę.

☞ W ostatnim okresie w kilku Stowarzyszeniach wybrano nowe władze. W Pomorskim wybrano kol. Halinę Jaskulską, w Siedlcach Dariusza Dykę zastąpił Tadeusz Gąsowski, w Zielonej Górze dokonano wyboru Józefa Maśko (w miejsce Henryka Malickiego), w Łodzi ponownie wybrano Zdzisławę Ledzion-Trojanowską, w Słupsku ponownie wybrano Mirosława Chumka. W Małopolskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych prezesem ponownie została wybrana Lucyllia Głogowska. Koleżankom Prezeskom i Kolegom Prezesom gratulujemy wyboru, zaś wszystkim ustępującym serdecznie dziękujemy za działalność na rzecz ruchu zawodowego rzeczoznawców.



Spotkanie pełnomocników ds. praktyk z UMIRM

☞ W Poznaniu odbyły się **25 maja** wybory władz do nowego (zintegrowanego) Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych województwa Wielkopolskiego. Prezesem został wybrany Michał Kosmowski. Gratulujemy!

☞ W Unieściu koło Koszalina w dniach **25-27 maja** odbyło się seminarium dla rzeczoznawców majątkowych zorganizowane przez Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.

Najnowsze wiadomości z zakresu wyceny nieruchomości podejściem dochodowym, jego zastosowanie na etapie wyceny i oceny ekonomicznej efektywności inwestowania w nieruchomości oraz określanie propozycji wartości bankowo-hipotecznej zaprezentowała profesor Ewa Kucharska-Stasiak z Uniwersytetu Łódzkiego.

Uczestnicy seminarium wręczającą piękny bukiet stor-



czyków złożyli gratulacje Ewie Kucharskiej-Stasiak z okazji otrzymania nominacji profesorskiej. My też gratulujemy!

Problematykę wyceny nieruchomości na tle znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami przybliżył w swoim wykładzie dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast inż. Henryk Jędrzejewski.

Sprawy związane z wyceną szkód spowodowanych infrastrukturą nad i podziemną były tematem wykładu profesora Ryszarda Cymermana z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.

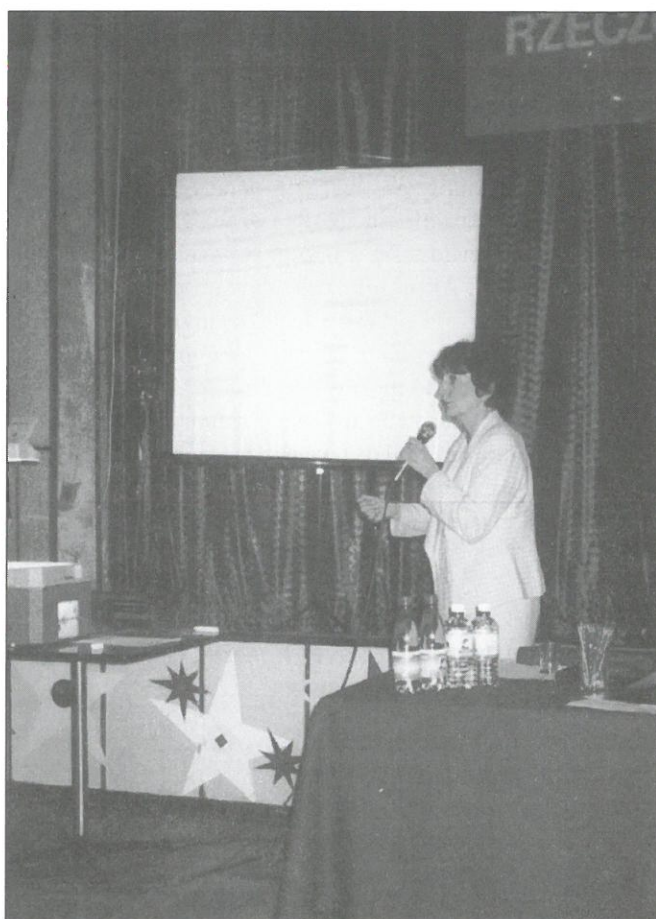
Tradycyjnie, jednym z najciekawszych momentów seminarium była dyskusja 250 rzeczoznawców majątkowych – uczestników seminarium – z dyrektorem Henrykiem Jędrzejewskim na temat najistotniejszych problemów rynku nieruchomości. Wielka szkoda, że prowadzącemu dyskusję wystarczyło czasu by odpowiedzieć zaledwie na trzecią część wyłożonych w trakcie dyskusji problemów i pytań.

Obok wyjątkowo interesujących zajęć pełna integracja środowiska rzeczoznawców majątkowych nastąpiła na spotkaniu towarzyskim, które odbywało się przy bardzo dobrej muzyce zespołu artystycznego „Marianna i jej cyganie”.

Spotkanie towarzyskie było również wspaniałą okazją by rzeczoznawca majątkowy nr 1, dyrektor Henryk Jędrzejewski, otrzymał z rąk Prezesa ŚSRM znaczek Federacji symbolizujący jedność ruchu rzeczoznawstwa majątkowego.

Bardzo miłym akcentem było uroczyste powitanie w gronie rzeczoznawców majątkowych panów Tomasza Kifera i Jana Kandulskiego, którzy uprawnienia zawodowe zdobyli w bieżącym roku. Z tej okazji otrzymali oni z rąk profesora Ryszarda Cymermana książkę jego autorstwa wraz z dedykacją.

Innym miłym akcentem było wyróżnienie osób, które na seminarium do Unieścia przyjechały z najbardziej odległych zakątków kraju oraz tych, którzy uczestniczyli w tradycyjnych seminariach organizowanych przez ŚSRM po raz czwarty, piąty i szósty. Na zakończenie wszyscy uczestnicy wyrazili chęć ponownego spotkania się w listopadzie, kiedy

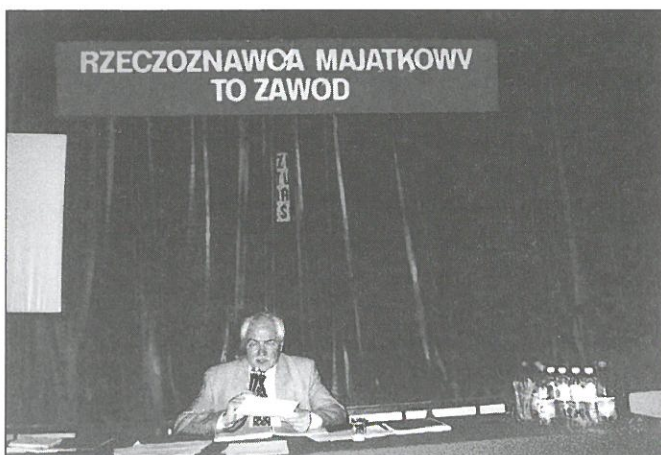


Profesor Ewa Kucharska-Stasiak w trakcie wykładu

to ŚSRM planuje kolejne seminarium dla rzeczoznawców majątkowych.

31 maja odbyło się w Warszawie posiedzenie zespołu do spraw prawno-legislacyjnych, standardów zawodowych i etyki poświęcone przedyskutowaniu projektu nowego standardu dotyczącego określania wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych. Oprócz głównego autora projektu standardu prof. W. Wilkowskiego i recenzenta Z. Biczowskiego, w posiedzeniu udział wzięli zaproszeni eksperci zewnętrzni. Po dyskusji zdecydowano skierować projekt tego standardu (nad którym prace zapoczątkowano 1,5 roku temu) do środowiskowej konsultacji.

5-6 czerwca odbyła się w Warszawie konferencja na temat hipotek. Zorganizowała ją brytyjska firma Midland Financial, przy udziale Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego. Adresowana była głównie do środowiska bankowego. W pierwszym dniu konferencji odbył się panel na temat określania wartości bankowo-hipotecnej, do którego zaproszono Raymonda Trotza, przewodniczącego komitetu TEGOVA nadającego rzeczoznawcom certyfikaty europejskie, szefa oddziału nieruchomości w Hypovereinsbank AG w Mona-



Dyrektor Henryk Jędrzejewski odpowiada na pytania w trakcie dyskusji na temat najistotniejszych problemów z wyceny nieruchomości



chium i prezydenta HypZert (ściśle współpracującego z w/w Fundacją), Lecha Gajewskiego, dyrektora wykonawczego Banku Śląskiego i Andrzeja Kalusa, prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

6 czerwca odbyło się w Warszawie pierwsze w tym roku ogólne zebranie Arbitrów Komisji Arbitrażowej PFSRM. Uczestniczył w nim wicedyrektor Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, który omówił wady występujące jego zdaniem w opiniach zleczanych Komisji przez AWRSP.

Najwyższa Izba Kontroli zwróciła się do Federacji o udostępnienie Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM, kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych, Regulaminu Działania Komisji Arbitrażowej przy PFSRM, Zasad Oceny Poprawności Operatów i kryteriów oceny zawartości operatów. Aby ocenić prawidłowość sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych operatów z którymi ma do czynienia Izba, jej zdaniem niezbędne jest dokładne zapoznanie się z w/w dokumentami. Izba deklaruje ponadto gotowość przekazywania Federacji informacji o stwierdzonych w toku kontroli przypadkach sporządzania przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych niezgodnych z przyjętymi standardami.

Polska Federacja Rynku Nieruchomości zorganizowała w Krakowie w dniach **9-10 czerwca** VI Kongres PFRN, którego imprezą towarzyszącą były Targi Nieruchomości. Obrady toczyły się w Teatrze im. J. Słowackiego i hali sportowej Akademii Ekonomicznej. Pierwszy dzień obrad miał charakter referatowy, drugi nazwany został Polish Realtor Show.



Otwarcie VI Kongresu Rynku Nieruchomości w Krakowie.
Przemawia Henryk Jędrzejewski
Drugi od prawej prezydent PFRN Janusz Lisiecki

Prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości Janusz Lisiecki zaproponował prezydentowi PFSRM Andrzejowi Kalusowi wspólne zorganizowanie Kongresu w 2002 r. A. Kalus pozytywnie ustosunkował się do tej propozycji.

Prezydent Federacji Andrzej Kalus zwołał na **4-5 lipca** w Warszawie posiedzenie Rady Krajowej. Będzie ono miało przede wszystkim charakter sprawozdawczo-wyborczy. Prawdopodobnie poddane zostaną także głosowaniu przesłane do konsultacji w stowarzyszeniach projekty nowych standardów zawodowych.

Prezydent PFSRM A. Kalus spotkał się **10 czerwca** z przedstawicielem Wschodnieuropejskiej Fundacji Rynku Nieruchomości Davidem Michonsky. W trakcie rozmowy prezydent zaakcentował potrzebę utworzenia w Polsce profesjonalnej, ogólnokrajowej informacji o rynku nieruchomości, jednostki specjalizującej się w jego analizie i przygotowaniu informacji. Zwrócił się do rozmówcy o rozważenie udzielenia pomocy amerykańskiej dla realizacji tego przedsięwzięcia.

14 czerwca David Michonsky w towarzystwie szefowej biura PFSRM Marii Rymarowicz odwiedził dwie warszawskie firmy rzeczoznawcze: Kancelarię NCWR oraz AK-Expert. W Kancelarii NCWR David Michonsky rozmawiał z pracującymi w niej na zasadzie partnerstwa: Jolantą Miłowską, Barbarą Mikulicz-Traczyk, Ewą Kamler-Tetyk i Elżbietą Szmidtkę.

Na zaproszenie Federacji w dniach **14-15 czerwca** przebywała w Krakowie i Katowicach delegacja rzeczoznawców z zachodniej Ukrainy. Celem rozmów prowadzonych z A. Kalusem, L. Głogowską, L. Zajączkowskim oraz A. Eliasiewiczem było omówienie koncepcji organizacji ukraińsko-polskiej konferencji dotyczącej nieruchomości zabytkowych. Konferencja ta ma się odbyć we Lwowie, w dniach 23-24 października br. Koledzy z Ukrainy bardzo liczą na udział silnej grupy polskich rzeczoznawców. W firmie AK-Expert gościa Federacji przyjął Alek Kiziniewicz, przekazując cenne uwagi dotyczące problemów pracy rzeczoznawcy majątkowego w Polsce. 15 czerwca David Michonsky złożył wizytę w biurze Federacji, gdzie rozmawiał z Marią Rymarowicz.

15-16 czerwca odbyło się wyjazdowe spotkanie Klubu Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Rolnych w Morsku k/Zawiercia. Koledzy ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowali tym razem warsztaty poświęcone wycenie nieruchomości leśnych.

Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu organizuje seminarium pt. „Podstawowe problemy rzeczoznawstwa majątkowego” które odbędzie się w MEKSYKU. Proponujemy atrakcyjny program szkoleniowy i turystyczny. Wystawiamy faktury za udział w seminarium (sukcesywnie po każdej wpłacie). Termin seminarium – 10-18 października 2000 r., cena 1.650 USD od osoby. Szczegóły www.pfva.com.pl/kalendarz



☞ Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku zorganizowało VI Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym Gdańsk 2000 o Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w dniach **22-24 czerwca 2000 r.** Szczegółowe informacje o zwycięzcach zamieścimy w następnym numerze kwartalnika.

☞ Według danych uzyskanych z Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast trzydzieści różnego rodzaju wyższych uczelni prowadzi aktualnie studia podyplomowe dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Niektóre z nich organizują takie studia samodzielnie, inne zaś we współpracy z różnymi firmami. Nie wiadomo przy tym w ilu ośrodkach zamiejscowych, poza siedzibą uczelni, studia takie się obecnie odbywają.

☞ W dniach **11-13 lipca** organizowana jest w Las Vegas konferencja międzynarodowa pod hasłem WYCENA 2000. Oto niektóre tematy, które będą poruszane podczas Konferencji:

- zastosowanie internetu do wyceny nieruchomości,
- wycena gruntów zurbanizowanych,
- nietechniczny przegląd wycen, czyli jak czytać i rozumieć wyceny,
- stosunek wyceny do rachunkowości,
- wprowadzenie do wyceny obiektów historycznych,

- szacunek oddziaływania czynników środowiskowych na nieruchomości komercyjne i przemysłowe,
 - przestrzenne analizy ekonometryczne,
 - zastosowanie standardów wyceny w krajach rozwijających się,
 - różnice pomiędzy wycenami nieruchomości w Kanadzie i USA,
 - meksykańskie standardy wyceny,
 - przewodnik do teorii technik kapitalizacji,
 - mechanizmy wyceny dla potrzeb komercyjnych,
- Inne tematy związane ze szczegółowymi problemami, np:
- stosowanie rynkowych baz danych do wyceny restauracji,
 - wycena firmy dealera samochodowego,
 - wycena przedsiębiorstwa obrotu cytrynami na przedmieściu,
 - wycena urządzeń medycznych,
 - wycena nieruchomości mieszkaniowych wiejskich,
- Dokonana zostanie także prezentacja Międzynarodowych Standardów Wyceny Nieruchomości JVSC 2000.

☞ Trwa nadal akcja wyrabiania jednolitych pieczętek dla wszystkich Rzecznawców Majątkowych. Do dzisiaj Stowarzyszenia zamówiły 2400 pieczętek.

Oznacza to, że nadal około 1000 Rzecznawców posługuje się pieczęciami niezgodnymi z przyjętą przez Federację lub nie jest czynnych zawodowo.



KOSZALIŃSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

zaprasza na organizowane

w KOŁOBRZEGU w dniach **5-7 października 2000 roku**
(czwartek – sobota) seminarium:

PRAKTYCZNA PROBLEMATYKA CZYNNOŚCI RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO JAKO BIEGŁEGO SĄDOWEGO

Zajęcia będą prowadzili:

Zdzisław MAŁECKI – problematyka czynności biegłego sądowego
Monika NOWAKOWSKA – wycena ograniczonych praw rzeczowych

Uczestnicy seminarium otrzymają zaświadczenia o odbyciu szkolenia w ramach ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych. Każdy uczestnik otrzyma komplet materiałów wykładowych.

Do dyspozycji seminarzystów jest klimatyzowana multimedialna sala wykładowa, noclegi w dobrym hotelu położonym ok. 500 m od morza.

Pokoje jedno- i dwuosobowe, niskie ceny konferencyjne, istnieje możliwość przedłużenia pobytu w hotelu w tych cenach.

Prosimy o zgłaszanie uczestnictwa z wyprzedzeniem, osobom zainteresowanym wyślemy dokładny komunikat o miejscu i kosztach seminarium wraz z dokładnym programem szkolenia.

Organizator:

Koszalińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

75-613 KOSZALIN, ul. Zwycięstwa 140 p. 325

Biuro – tel./fax (094) 342-77-51 w. 169

Prezes Artur Szczerbiński – tel. 0602 501-883, fax (094) 342-53-89

PLAN SZKOLEŃ PFSRM do końca 2000 roku

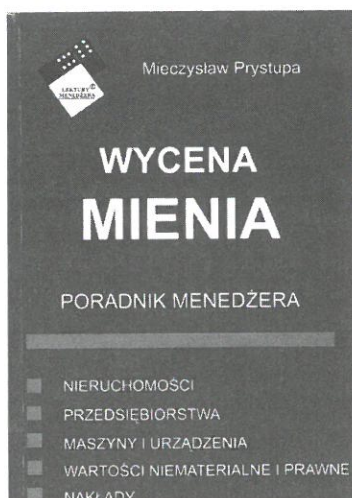
wrzesień	19-21	Seminarium bankowe
październik	5-8	Seminarium rolne
	17-19	Studium rzeczoznawstwa sądowego część I
listopad	7-9	Studium rzeczoznawstwa sądowego część II
	22-24	Seminarium skarbowo-podatkowe
grudzień	12-14	Seminarium bankowe

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

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



WYCENA MIENIA

To nowa książka wydana przez Centrum Informacji Menedżera w serii „Lektury menedżera”.

Autora nie trzeba przedstawiać w środowisku rzeczoznawców majątkowych. Jest członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. Uprawnień Zawodowych dla Rzeczoznawców Majątkowych, kierownikiem studiów podyplomowych na Wydziale Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej, w Wyższej Szkole Gospodarowania Nieruchomościami oraz w Wyższej Szkole Handlu i Finansów Międzynarodowych. Poza tym od 6 lat jest redaktorem naczelnym kwartalnika „Rzeczoznawca majątkowy”.

„Mówiąc, że coś jest nasze, mamy zazwyczaj na myśli przysługujące nam prawa majątkowe – głównie własność, ale nie zawsze. Oprócz własności istnieją bowiem inne prawa majątkowe, zarówno rzeczowe, jak i obligacyjne (zobowiązania).

„Mówiąc, że coś jest nasze, mamy zazwyczaj na myśli przysługujące nam prawa majątkowe – głównie własność, ale nie zawsze. Oprócz własności istnieją bowiem inne prawa majątkowe, zarówno rzeczowe, jak i obligacyjne (zobowiązania).

niowe). Będą one wymienione w niniejszej pracy (...)” – pisze autor publikacji we wstępie.

W sześciu rozdziałach książki autor opisuje:

- co można, a co należy wyceniać,
- cele wyceny,
- typy i rodzaje wartości,
- wycenę nieruchomości,
- wycenę maszyn i urządzeń,
- wycenę przedsiębiorstwa i jego zorganizowanych części.

Książka powstała z myślą o tych osobach, które na różnych szczeblach zarządzania uczestniczą w procesie gospodarowania majątkiem prywatnym bądź publicznym oraz decydują o jego przeznaczeniu. Jest zatem skierowana do kadry menedżerskiej, specjalistów różnych dziedzin (prawa, bankowości, doradcy inwestycyjni, rzeczoznawcy majątkowi), sędziów wydziałów gospodarczych, syndyków masy upadłościowej, niektórych urzędników administracji rządowej i samorządowej.

Książka może być też pomocna w procesie dydaktycznym na wyższych uczelniach i studiach podyplomowych w zakresie szacowania nieruchomości. □

PLAN SZKOLEŃ ŚRODKOWOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH NA DRUGIE PÓŁROCZE 2000 R.

SPOTKANIA DYSKUSYJNE

29 wrzesień

„Standard III.4 – Zasady ustalania zużycia nieruchomości.”

Wprowadzenie do dyskusji: mgr inż. Ryszard Zahradnik.

27 października

„Zasady opiniowania operatów szacunkowych w postępowaniu Komisji Arbitrażowej PFSRM”.

Wprowadzenie do dyskusji: mgr inż. Kazimierz Dobrzyniewicz.

Spotkania dyskusyjne odbywać się będą w siedzibie ŚSRM w Koszalinie przy ul. Jana z Kolna 38, sala nr 7 o godz. 12⁰⁰. W grudniu nie przewiduje się spotkań dyskusyjnych.

SEMINARIUM

16 -18 listopada w Unieście k/ Koszalina – seminarium na temat: „Praktyczne zasady wyceny nieruchomości rolnych i ograniczonych praw rzeczowych” oraz warsztaty na temat: „Standard III.7 – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”.

Wykładowcy: prof. Mieczysław Prystupa, mgr inż. Monika Nowakowska, mgr inż. Jan Konowalczyk

Seminarium odbędzie się w WDW przy ul. Suriana 24, Unieście k/ Koszalina. Przewiduje się uczestnictwo 150 rzeczoznawców majątkowych z całego kraju.

16 grudnia br. o godzinie 10⁰⁰ odbędzie się zebranie sprawozdawczo-wyborcze.

Miejsce zebrania: Dom Technika, sala D, ul. Jana z Kolna 38, Koszalin.



UWAGA ZMIANA NUMERU RACHUNKU:

Powszechny Bank Kredytowy S.A. VIII O/Warszawa Nr 11101037-401030120973

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, numery 8/96, 9/96, 10/96, 11/96 – po 8 zł, numery 12/97, 13/97, 14/97, 15/97, 16/98, 17/98, 18/98, 19/98 – po 10 zł, numery 20/99, 21/99, 22/99, 23/99, 24/00 – po 15 zł.
8. „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” – 60 zł.
9. „Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych”, prof. dr hab. M. Prystupa – 15 zł.
10. „Wycena mienia”, prof. dr hab. M. Prystupa – 50 zł.
11. „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych”, tom I-III – 40 zł.
12. „Nowe technologie budownictwa powszechnego. Wskaźniki cenowe na potrzeby wyceny nieruchomości”, Zdzisław Łapiński – 30 zł.
13. „Inwestowanie w nieruchomości”, praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – 45 zł.
14. „Katalog cen” (16/00), do szacowania obiektów budownictwa metodą szczegółową i elementów scalonych – 54 zł.
15. „Nieruchomość” 3/99, 4/99 – 10 zł.
16. „Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg PN-ISO 9836: 1997, Wacetob, Warszawa grudzień 1999 – 45 zł.
17. Apaszki jedwabne z logo Federacji – 46 zł.
18. Krawatki jedwabne granatowe z logo Federacji dla Pań – 51 zł.
19. Krawaty jedwabne granatowe z logo Federacji dla Panów – 55 zł.
20. Znaczek srebrny – logo Federacji – 7 zł.
21. Parasol niebieski z logo Federacji – 40 zł.

Prenumeraty:

- kwartalnik „Rzecznawca Majątkowy”, numery 24–27 na 2000 rok – 64 zł.
- abonament „Arkuszy aktualizacyjnych” na 2000 rok – 40 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 S.A. VIII O/Warszawa nr 11101037-401030120973

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH. Ukazuje się od 1994 roku.

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

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

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

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

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska.

Zdjęcia: Artur Oleszczuk, archiwum redakcji.

Numer oddano do druku w dniu 4 lipca 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



GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA TERENACH WIEJSKICH

Mamy przyjemność poinformować Państwa, że organizowana przez nas konferencja cieszy się dużym zainteresowaniem rzeczoznawców majątkowych z całego kraju.

Honorowy patronat objęli: Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Sławomir Najnigier oraz Prezydent Miasta Torunia, Wojciech Grochowski.

Konferencja odbędzie się w dniach 14 - 16 września w Toruniu - mieście wpisanym na listę światowego dziedzictwa kulturowego UNESCO. Swój udział zapowiedzieli przedstawiciele Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, banków i wyższych uczelni.

Główne bloki tematyczne:

- I. Specyfika gospodarowania nieruchomościami na obszarach wiejskich
- II. Rynek nieruchomości na terenach wiejskich
- III. Problemy wyceny nieruchomości na obszarach wiejskich
- IV. Zasady wyceny nieruchomości rolnych w aspekcie standardu V.4.
- V. Błędy w wycenach nieruchomości rolnych
- VI. Informacje na temat światowych i europejskich standardów wyceny
- VII. Stan i perspektywy rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Do napisania i wygłoszenia referatów zaproszono wybitnych przedstawicieli środowiska naukowego i praktyków naszego zawodu. Konferencja poświęcona będzie także perspektywom rozwoju naszego zawodu. Ponadto ważnym blokiem tematycznym będzie omówienie istotnych błędów w operatach szacunkowych na bazie doświadczeń pracy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, Komisji Arbitrażowej oraz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Będzie czas na dyskusje, spotkania kulturalne i zabawę.

Uroczystość otwarcia konferencji odbędzie się w Teatrze im. Wilama Horzycy, zaś obrady toczyć się będą w salach Dworu Artusa, Sali Mieszczańskiej Ratusza na Rynku Staromiejskim oraz w salach Uniwersytetu im. Mikołaja Kopernika.

Koszt uczestnictwa w konferencji łącznie z materiałami wynosi 750,00 zł od osoby (w tym udział w spotkaniu towarzyskim i bankiecie).

Wpłaty należy dokonywać na konto: BRE SA O/Toruń Nr 14201033-10022416-27006-11

Wszystkich zainteresowanych udziałem w IX KKRM prosimy o kontakt z Biurem Konferencji. Informacje związane z organizacją Konferencji będą na bieżąco publikowane na naszej stronie internetowej. Wraz ze zgłoszeniem prosimy o podanie danych niezbędnych do wystawienia faktury VAT.

Biuro Konferencji:

87-100 Toruń, ul. Kościuszki 53/1, tel. (0-56) 62 318 33, 0-601 535 761

Internet: <http://www.free.ngo.pl/tapv> e-mail: tapv@free.ngo.pl

Serdecznie zapraszamy – Komitet Organizacyjny