



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (26) lipiec-wrzesień 2000

Cena 15 zł

ISSN 1233-054X

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



Dwór Artusa w Toruniu – fot. W. J. Szczurek

*Rozmowa z nowym
Prezydentem PFSRM*

*Sposób określania dochodów
operacyjnych netto i strumieni
pieniężnych z wynajmu
nieruchomości*

Ceny ziemi rolniczej w 1999 r.

*Algorytm sporządzania planu
zarządzania nieruchomością*

VI Konferencja CEREAN

lista@pfva.com.pl

*Toruńskie Stowarzyszenie
Rzeczoznawców Majątkowych*

Rynek nieruchomości w Toruniu

Nieruchomości - wiedza, której potrzebujesz

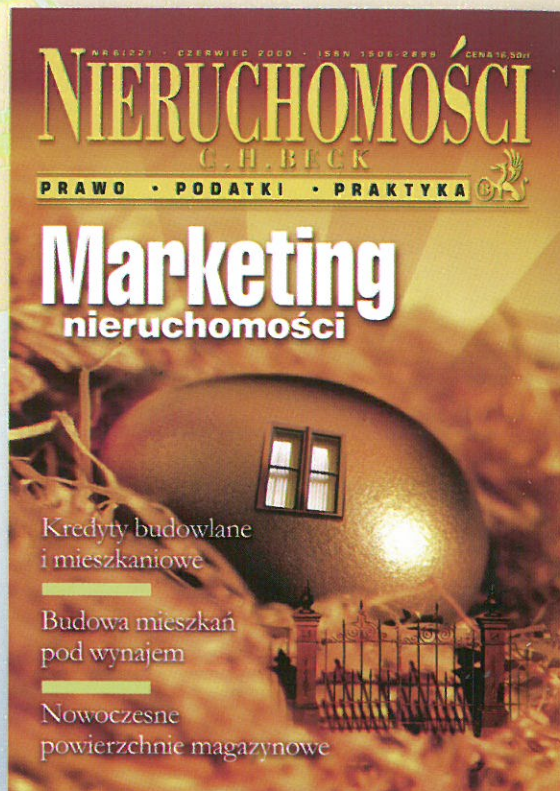
co miesiąc:

- najświeższe informacje z rynku,
- artykuły problemowe i opinie profesjonalistów,
- notowania i analizy
- prezentacje developerów, gmin i biur projektowych

rozległa tematyka:

- prawo budowlane i mieszkaniowe,
- zagospodarowanie przestrzenne,
- gospodarka nieruchomościami,
- kredyty budowlane, mieszkaniowe i hipoteczne,
- opodatkowanie,
- profesje na rynku nieruchomości,
- proces deweloperski,
- ekonomika budownictwa,
- wycena nieruchomości

najłatwiej dostępne w prenumeracie



Niezbędne informacje dla:

- rzeczoznawców majątkowych,
- pośredników
- zarządców i właścicieli nieruchomości,
- deweloperów,
- firm budowlanych,
- firm doradczych
- firm konsultingowych,
- pracowników administracji państwowej i samorządowej,
- prawników, architektów,
- indywidualnych inwestorów

Wydawnictwo C.H.Beck
 Redakcja:
 ul. Tyniecka 38A,
 02-621 Warszawa
 Dział Handlowy:
 ul. Różana 53,
 02-569 Warszawa
 tel.: (0-22) 646 00 88,
 fax: (0-22) 646 17 00
 e-mail: redakcja@beck.pl
 http://www.beck.pl



Tak zamawiam:

Nieruchomości C.H. Beck _____ 94,00 zł

- 6 zeszytów (prenumerata lipiec - grudzień 2000)

Realizacja zamówienia nastąpi po dokonaniu wpłaty na konto

Wydawnictwo C. H. Beck,
 ul. Tyniecka 38A, 02-621 Warszawa
 PBK VIII O/W-wa, 11101037- 401030127116
 tel. (0 22) 646 02 90, fax (022) 646 02 91
 Dział Handlowy: ul. Różana 53, 02-569 Warszawa,
 tel. (022) 646 00 88, fax (022) 646 17 00

Nazwisko i imię _____

Adres _____

Niniejszym upoważniam do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.

Nr NIP _____

Data _____ podpis _____



Wszystkim osobom, organizacjom i instytucjom, które przesyłały gratulacje i życzenia nowo wybranym władzom PFSRM składam serdeczne podziękowania w imieniu Zarządu PFSRM i moim własnym.

Jednocześnie zwracam się do wszystkich członków i Zarządów Stowarzyszeń, a także nie zrzeszonych rzeczoznawców z prośbą o stały kontakt z Zarządem Federacji: osobiście, telefonicznie lub poprzez Internet. Wszystkie przedstawione problemy związane z naszym zawodem będą szczegółowo rozpatrywane i w miarę naszych możliwości załatwiane.

Prezydent PFSRM
Wacław Baranowski

**Owocnych obrad uczestnikom
IX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych
w Toruniu**

życzy Redakcja



SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Po pierwsze, integracja – rozmowa z nowym Prezydentem PFSRM Wacławem Baranowskim 2

PRAWO

Kalendarz prawny 5

STANDARDY I METODY WYCEN

Urszula Krzyżak

Sposób określania dochodów operacyjnych netto i strumieni pieniężnych z wynajmu nieruchomości w świetle aktualnych przepisów prawnych 7

Mieczysław Prystupa

Komentarz do artykułu Urszuli Krzyżak 14

Roman Pawlukowicz

Statystyczna percepcja podobieństwa obiektów przy szacowaniu nieruchomości w podejściu porównawczym – cz. II 15

Witold A. Werner

Wycena podmiotu gospodarczego a biznesplan przedsięwzięcia inwestycyjnego 18

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Lech Ostrowski

Cena ziemi rolniczej w 1999 roku 21

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Andrzej Muczyński

Algorytm sporządzania planu zarządzania nieruchomością . 26

ZAGRANICA

VI Doroczna Konferencja CEREAN..... 30

Ukraińskie Stowarzyszenie Taksatorów..... 30

LISTA DYSKUSYJNA

Adam Eliasiewicz

Lista@pfva.com.pl..... 31

KONFERENCJA KRAJOWA

Toruńskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych ... 37

Urszula Runowska

Rynek nieruchomości w Toruniu 37

LISTY

Władysław Wais

Przekształcenie praw po cenach rynkowych w przypadku nieruchomości zabytkowych przekazanych w użytkowanie wieczyste..... 40

Jan Żurawski

Mistrz i adept 41

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Z życia Federacji 43

Podsumowanie poprzedniej kadencji władz Federacji 45

KORESPONDENCJA

Zasady pomiaru powierzchni użytkowej lokali 47



PO PIERWSZE, INTEGRACJA

Z nowym Prezydentem PFSRM Wacławem Baranowskim rozmawiają Mieczysław Prystupa i Magdalena Jędrzejewska

Redakcja: Gratulujemy wyboru na Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Chcielibyśmy zapytać, czy dokonał Pan już podziału obowiązków w nowo wybranym Zarządzie Federacji?

Tak, oto on. Ja kieruję całokształtem zagadnień wynikających ze statutu, regulaminów, uchwał Rady Krajowej oraz przepisów prawa. Do moich szczególnych zadań należą kontakty z władzami (rząd, Sejm, sądownictwo), współpraca zagraniczna, współpraca z bankami, z Radą Nieruchomości oraz z innymi Federacjami i stowarzyszeniami zawodowymi, z wyższymi uczelniami i instytucjami naukowymi, kontakty z mediami oraz kierowanie biurem Federacji.

Wiceprezydent Zdzisław Małecki współpracuje i nadzoruje komisje i zespoły: standardów zawodowych i legislacji, Komisję Arbitrażową, komisję etyki zawodowej (w tym sprawy ubezpieczenia rzeczoznawców), odpowiada za współpracę z samorządem terytorialnym.

Wiceprezydent Ryszard Cymerman nadzoruje pełnomocnika ds. praktyk oraz prawidłowy ich przebieg; współpracuje z komisją egzaminacyjną i pełnomocnikiem ds. egzaminów; sprawuje nadzór nad organizacyjną stroną egzaminów; współpracuje z radą programową ds. szkoleń i wydawnictw; koordynuje ustawiczne szkolenie w stowarzyszeniach; zajmuje się problematyką organizacji i działalnością centralnej biblioteki dla rzeczoznawców, a także współpracuje z redakcją „Rzecznawcy Majątkowego” i przewodniczy Radzie Redakcyjnej kwartalnika.

Wiceprezydent Tomasz Telega prowadzi sprawy samorządu zawodowego, w tym rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego; zajmuje się problematyką zmian w statucie, opracowaniem regulaminów Zarządu Federacji i jego jednostek organizacyjnych; współpracuje ze stowarzyszeniami, koordynuje integrację regionalną prowadzoną poprzez Internet, konferencje, kongresy, zjazdy i inne formy współpracy; prowadzi problematykę powszechnej taksacji; organizuje działalność gospodarczą – nadzór nad finansami oraz koordynuje prace nad utworzeniem bazy informacyjno-cenowej.

Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej, Zarząd przygotowuje program działania obejmujący całokształt prac Federacji na czas trwania swojej kadencji. Program ten będzie przyjęty na wrześniowym posiedzeniu Rady. Jednym z moich założeń jest pobyt w każdym stowarzyszeniu przynajmniej raz w roku. Władze Federacji będą spotykać się z władzami stowarzyszeń regionalnych. Ma to służyć wzajemnemu poznaniu i integracji środowiska. Także i w tym celu chcemy powołać kilkanaście różnych komisji, w pracach których będą brali udział koledzy z różnych stowarzyszeń specjalizujący się w danym zagadnieniu. Takie komisje to, na przykład: komisja rozwoju zawodu, współpracy z samorządem terytorial-

nym, szkolenia i wydawnictw, etyki. Prowadzę rozmowy z potencjalnymi szefami komisji. Na szefa komisji legislacyjnej proponuję p. Zygmunta Bojara.

Jakie są Pańskie plany w zakresie kontaktów z władzami?

Ponieważ działamy w obszarach ustawy, którą nadzoruje Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, niedawno włączony do Ministerstwa Rozwoju Regionalnego i Budownictwa, oczywiście musimy realizować to, co zapisano w ustawie i aktach wykonawczych do niej, a także w innych ustawach. Dlatego musimy się dostosowywać do wymagań tego resortu. Czekają na nas także wykonywanie działalności na rzecz katastru i dalszy udział w tworzeniu prawa o katastrze. Główny Geodeta Kraju prowadzi bazę informacyjną z danymi dotyczącymi zawartych transakcji gruntowych. Jednym słowem, jest wiele zagadnień, które wymagają kontaktów z tym resortem i z innymi.

Jeżeli – jako Federacja – będziemy występować z różnymi wnioskami do parlamentu, przyczynimy się do poprawienia przepisów prawnych i praktyki ich stosowania. W kontaktach z władzami akademickimi będziemy podejmować kwestie programów studiów wyższych, kwestie szkolenia przyszłych rzeczoznawców czy delegowania najlepszych rzeczoznawców do szkolnictwa wyższego w celu nauczania. Chciałbym podkreślić, że poprzedni zarząd zrobił bardzo wiele w tych kierunkach.

Jakie będą główne priorytety pracy Federacji w najbliższym czasie?

Od początku mojej kadencji odwiedziłem kilka stowarzyszeń: małopolskie, wrocławskie, toruńskie, warszawskie. Rozmawiałem z przewodniczącymi kilku stowarzyszeń, a także spotkałem się indywidualnie z kolegami rzeczoznawcami. Moja praca w Komisji Rewizyjnej była dla mnie źródłem wiedzy o najważniejszych problemach nurtujących nasze środowisko.

Jednym z najważniejszych zadań Zarządu jest integracja wszystkich stowarzyszeń, wszystkich rzeczoznawców w regionach.

Druga, nie mniej ważna, a wiążąca się z integracją grupa zadań dotyczy samorządu zawodowego. Jest gotowy projekt ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych. Chcemy ją zaprezentować rządowi i parlamentarzystom, żeby ugruntować wiedzę o naszym zawodzie.

Następnym priorytetem są standardy zawodowe. Chciałbym podkreślić, że mamy bardzo dobre standardy. W ubiegłych kadencjach zarząd pracował nad nimi, ale dzisiaj są nowe wyzwania. Trzeba istniejące standardy modyfikować. Do nowych zagadnień należą, między innymi: zużycie nieruchomości, powierzchnie i inne.



Kolejnym ważnym zadaniem naszego zarządu są sprawy szkoleniowe. Dzisiaj charakter pracy rzeczoznawcy majątkowego zmienia się z „wyceniacza” na doradcę na rynku nieruchomości. Rzeczoznawcy nie wystarczy już sama wycena. Musi znać się na pośrednictwie, umieć zarządzać nieruchomościami, znać się na developerstwie, księgach wieczystych itp. Dlatego powinniśmy dalej szkolić rzeczoznawców w różnych dziedzinach: bankowej, skarbowej, rolnej i innych.

Jako przewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZA) rzeczoznawców majątkowych ma pan wgląd do tych operatów, które są złe, czasem wręcz kompromitujące. One – tak jak łyżka dziegciu w beczce miodu – psują opinię o środowisku. Czy może pan powiedzieć coś o metodach poprawy, co powinniśmy zrobić, aby temu zapobiec?

Rzeczoznawcy stowarzyszeni powinni rozpocząć pracę od siebie. Stowarzyszenia powinny badać operaty na swoim terenie – sposób, w jaki są sporządzane. Zło powinno być likwidowane w zarodku. Oczywiście, trzeba podjąć działania profilaktyczne. Myślę o nowelizacji rozporządzenia RM o działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, artykuł 175 punkt 1 i 2 mówiący o tym, że rzeczoznawca dokonuje wyceny zgodnie z zasadami etyki, wiedzą, doświadczeniem, oraz że musi szkolić się ustawicznie. Jeżeli KOZA zostanie upoważniona do prowadzenia tej profilaktyki, będzie to robić. Liczymy, że wówczas poziom naszej pracy się podniesie. Ustawiczne kształcenie – uczestnictwo w sympozjach, kongresach, szkoleniach, czytanie „Rzeczoznawcy Majątkowego” – to, według mnie, recepta na poprawę jakości naszej pracy.

Kontynuując ten wątek, chcielibyśmy zapytać o strukturę zawodową rzeczoznawstwa majątkowego: problem pojedynczych rzeczoznawców, biur, zespołów i spółek partnerskich. W jakim stopniu Federacja będzie wpływać na te formy wykonywania zawodu?

Najważniejsze, aby rzeczoznawcy mogli się dobrać między sobą i wspólnie pracować nad wycenami. Czasem nasze wyceny są proste, takie, że każdy rzeczoznawca może je wykonać. Są wyceny trudne, odpowiedzialne i wtedy rzeczoznawcy łączą się w grupy, zespoły, by podolać trudom konkretnej wyceny. Dlatego pojawił się w projekcie nowelizacji ustawy Kodeks Handlowy zapis o możliwości tworzenia spółek partnerskich. Przecież na rynku mamy firmy zagraniczne – musimy stworzyć naszym rzeczoznawcom możliwość konkurowania z nimi. Uważam też, że spółki konsultingowe działające na naszym rynku powinny zatrudniać wykwalifikowanych rzeczoznawców.

Czy i jakie działania będą podejmowane w celu współpracy z przedstawicielami innych zawodów działających na rynku nieruchomości?

Powinniśmy umożliwić rzeczoznawcom zdobycie dodatkowych uprawnień, na przykład w zakresie pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami. Poza tym uważam za wskazane częste kontakty prezydentów pozostałych federacji, by móc wspólnie zabierać głos w sprawach istotnych dla całego



Prezydent PFSRM Waław Baranowski

środowiska. Można razem organizować zjazdy, brać wspólny udział w międzynarodowych targach i konferencjach. Myślę, że jest tu dużo możliwości.

Czy stanowiska pozostałych organizacji zawodowych na rynku nieruchomości brane są pod uwagę przy pracach nad ustawą samorządową o zawodzie rzeczoznawcy majątkowego?

Projekt ustawy, który jest gotowy, dotyczy samych rzeczoznawców majątkowych. Drzwi są otwarte, a poza tym to rynek będzie dyktował warunki. Jesteśmy także w trakcie formowania się, pod kierunkiem pana ministra Jerzego Kropiwnickiego, nowego resortu, w ramach którego działa UMiRM. Przedstawimy projekt ustawy o zawodzie rzeczoznawcy majątkowego nowemu ministrowi, by poznać jego opinię w tej sprawie.

Niektórzy przedstawiciele naszego fachu, a także młodzi ludzie, którzy chcą zdobyć zawód rzeczoznawcy majątkowego, zastanawiają się, kiedy ten kierunek pojawi się na wyższych uczelniach? Co Pan sądzi o potrzebie kształcenia przyszłych adeptów naszego zawodu na studiach dziennych?

Uważam, że rzeczoznawca to człowiek, który ma za sobą jakąś praktykę – doświadczenie zawodowe. Na przykład rze-



czoznawca budowlany musi mieć co najmniej 10 lat praktyki na budowie. Można, oczywiście, kształcić specjalistów rynku nieruchomości na studiach, ale najważniejsza jest praktyka. Dopiero wtedy możemy mówić o zamkniętym cyklu kształcenia. Natomiast samo skończenie kilkuletnich studiów to za mało, by zostać dobrym rzeczoznawcą majątkowym. Trzeba zrobić co najmniej kilkaset wycen różnego typu.

Poprzedni zarząd rozwinął na dużą skalę współpracę międzynarodową. Jako środowisko jesteście bardzo wysoko oceniani, na przykład przez środowisko TEGoVA. Jakie są plany nowego zarządu dotyczące współpracy z zagranicznymi instytucjami zawodowymi?

Uważam, że musimy nadal bardzo aktywnie działać w TEGoVA i w innych organizacjach, które zajmują się sprawami nieruchomości. W związku z tym zamierzamy powołać w Federacji komisję ds. współpracy zagranicznej. Jesteśmy przecież pionierem w działalności stowarzyszeniowej środowiska rzeczoznawców majątkowych w całym regionie Europy Środkowej i Wschodniej. Koledzy, którzy mają doświadczenia w pracy na forum międzynarodowym, powinni kontynuować swoją działalność na tej niwie. Będziemy, na przykład, kontynuować współpracę z rzeczoznawcami ukraińskimi. Współpraca międzynarodowa jest dla nas znakomitą szansą na pokazanie się na forum europejskim i światowym.

Chcielibyśmy się także dowiedzieć jak pan ocenia nasz kwartalnik. Jakie jest Pana zdanie na temat zamieszczanych na jego łamach tekstów? Jak, Pana zdaniem, powinniśmy dostosować nasze publikacje do zmieniających się wymagań rynku wobec rzeczoznawców majątkowych?

„Rzeczoznawca Majątkowy” to pismo, u którego kolebki byłem. Czytam go od pierwszego numeru, a także wsłuchuję się w głosy kolegów, czytelników. Tym bardziej teraz, po wybraniu mnie na funkcję Prezydenta Federacji. Jest to pismo bardzo w środowisku doceniane, chociażby za sam fakt istnienia. Natomiast musimy je zmieniać tak, by było jeszcze bardziej pomocne w praktyce rzeczoznawców majątkowych. Na przykład przeznaczyć odpowiednią ilość miejsca dla stowarzyszeń regionalnych. Oczekujemy, że będą pisać o swoich lokalnych rynkach, a także o problemach regionu. Musi się znaleźć miejsce dla Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, która będzie publikować swoje wnioski i uzasadnienia z prowadzonych postępowań, by wszyscy mogli się uczyć na błędach popełnianych przez kolegów. Powinny też być omawiane problemy związane z odbywaniem praktyk przez młodych rzeczoznawców. Uważam, że powinniśmy publikować nadal fragmenty dyskusji internetowej. Oczywiście, powinny być publikowane liczne artykuły praktyków, naukowców, ale tylko te, które pomagają rzeczoznawcom w ich codziennej pracy.

Wiceprezydent Ryszard Cymerman będzie z ramienia Zarządu zasiadał w Radzie Redakcyjnej.

Dziękujemy za rozmowę.



Nowy Zarząd Federacji: (od lewej) wiceprezydent Tomasz Telega, prezydent Waław Baranowski, wiceprezydent Ryszard Cymerman i Zdzisław Małeckie



KALENDARZ PRAWNY

1. Ustawa z 24 maja 2000 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. Nr 48, poz. 554).

Weszła w życie z dniem 1 lipca 2000 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 6 lit. B), pkt 7 i pkt 61, które wchodzą w życie z dniem 1 października 2000 r.

2. Ustawa z 26 maja 2000 r. o zmianie ustawy Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 48, poz. 555).

Weszła w życie 14 czerwca 2000 r.

3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 19 czerwca 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgę wieczyste (Dz. U. Nr 51, poz. 616)

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2000 r.

4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 31 maja 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm.

Weszło w życie 13 lipca 2000 r.

5. Ustawa z 9 czerwca 2000 r. o zmianie ustawy o Trybunale Konstytucyjnym oraz ustawy o zmianie ustawy Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 53, poz. 638).

Wejdzie w życie 8 września 2000 r.

6. Obwieszczenie Ministra Finansów z 14 czerwca 2000 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. Nr 54, poz. 654).

7. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 czerwca 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w maju 2000 r. (M. P. nr 17, poz. 392).

8. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 czerwca 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w maju 2000 r. (M.P. nr 17, poz. 393).

9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 czerwca 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku w maju 2000 r. (M.P. nr 17, poz. 394).

10. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 27 czerwca 2000 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o lasach (Dz. U. Nr 56, poz. 679).

11. Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 lipca 2000 r. w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do celów Statystycznych (NTS) (Dz. U. Nr 58, poz. 685).

Weszło w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

12. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w czerwcu 2000 r. (M.P. nr 22, poz. 457).

13. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w drugim kwartale 2000 r. (M.P. nr 22, poz. 458).

14. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku w drugim kwartale 2000 r. (M.P. nr 22, poz. 459).

15. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 lipca 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w czerwcu 2000 r. (M.P. nr 22, poz. 460).

16. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 lipca 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2000 r. w stosunku do czwartego kwartału 1999 r. (M.P. nr 22, poz. 461).

17. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 lipca 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2000 r. (M.P. nr 22, poz. 467).



18. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 lipca 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2000 r. (M.P. nr 22, poz. 468).

19. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 lipca 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I półroczu 2000 r. (M.P. nr 22, poz. 468).

20. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 25 lipca 2000 r. w sprawie nadania statutu Ministerstwu Rozwoju Regionalnego i Budownictwa (Dz. U. Nr 59, poz. 687).

Weszło w życie z dniem 26 lipca 2000 r.

21. Ustawa z 9 czerwca 2000 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. Nr 60, poz. 700).

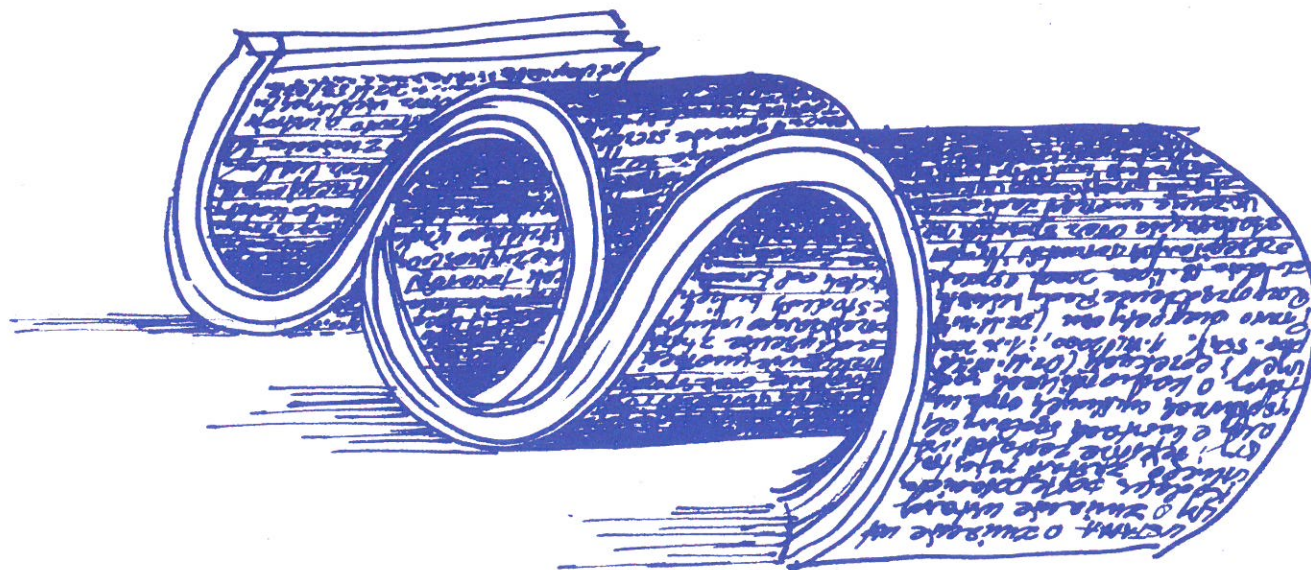
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.

22. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 63, poz. 735).

Weszło w życie z dniem 18 sierpnia 2000 r.

23. Rozporządzenie Rady Ministrów z 18 lipca 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu stosowania oraz sposobu rozliczania umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych, a także sposobu rozliczeń z tytułu wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek skapitalizowanych od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. Nr 64, poz. 749).

Weszło w życie z dniem 7 sierpnia 2000 r.
(MK)





SPOSÓB OKREŚLANIA DOCHODÓW OPERACYJNYCH NETTO I STRUMIENI PIENIĘŻNYCH Z WYNAJMU NIERUCHOMOŚCI w świetle aktualnych przepisów prawnych

Urszula Krzyżak

Podstawy prawne wynikające z Kodeksu cywilnego

Zarówno najem, jak i dzierżawę zaliczamy na gruncie prawa cywilnego do umów, których przedmiotem jest czasowe używanie rzeczy lub praw. Najem różni się od dzierżawy przede wszystkim tym, że: przedmiotem najmu mogą być tylko rzeczy (art. 659 § 1 k.c.), podczas gdy przedmiotem dzierżawy mogą być zarówno rzeczy (art. 693 § 1), jak i prawa (art. 709 § 1). Najemca jest uprawniony do używania rzeczy (art. 659 § 1), a dzierżawca ma oprócz tego prawo do pobierania z niej pożytków (art. 693 § 1).

Definicję najmu zawiera art. 659 k.c. Zgodnie z jego brzmieniem (...) wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Przedmiotem najmu mogą być zarówno rzeczy ruchome, jak i nieruchomości bądź też ich części. Nie mogą być nimi natomiast prawa ani dobra niematerialne. Cechą charakterystyczną najmu jest czasowość używania rzeczy.

Szczególnym rodzajem najmu jest najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Stosuje się do niego ogólne normy najmu (art. 659–679), uzupełnione bądź zmodyfikowane przepisami art. 680–692 k.c., ale dopiero wówczas, gdy inaczej nie stanowi ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. Nr 120 z późn. zmianami). Zasadnicze różnice w przypadku najmu lokali mieszkalnych i użytkowych sprowadzają się do terminów wypowiedzenia tych umów.

Ten typ umowy jest w swej konstrukcji bardzo zbliżony do najmu, stąd pojawiające się w kodeksie cywilnym generalne odesłania do uregulowań dotyczących najmu. Umowa dzierżawy, podobnie jak najem, dochodzi do skutku drogą zgodnych oświadczeń woli stron, w wyniku których wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz lub prawo do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony. Świadczenie wzajemne dzierżawcy polega na opłacie umówionego czynszu. Przedmiotem dzierżawy mogą być zarówno rzeczy, jak i prawa. Jeśli chodzi o rzeczy, mogą to być ruchomości (maszyny, urządzenia, środki transportu), jak i nieruchomości. Muszą być jednak takiego rodzaju, aby

dzierżawca mógł z nich korzystać i czerpać pożytki. Przedmiotem dzierżawy mogą być też wszelkie prawa majątkowe, z którymi wiąże się czerpanie pożytków. Wśród nich najczęściej spotykana jest dzierżawa terenów łowieckich (przyjmuje się, że wykonanie prawa polowania i uprawnień z pozwolenia wodno-prawnego mogą być traktowane jako wykonywanie uprawnień wynikających z dzierżawy praw). Dzierżawa praw niemajątkowych zazwyczaj odnosi się do uprawnień będących dorobkiem myśli ludzkiej (prawo do patentu, wzoru użytkowego, sekret produkcyjny).

Uwarunkowania prawno-podatkowe najmu i dzierżawy

Umowy najmu i dzierżawy są jednymi z najczęściej zawieranych umów w zakresie prowadzonej przez podmioty gospodarcze działalności dla zaspokojenia potrzeb z nią związanych. Choć umowy te są instytucjami prawa cywilnego, to rodzajem określone prawa i obowiązki stron nie tylko na płaszczyźnie prawa cywilnego, lecz również w prawie podatkowym. Konsekwencje podatkowe związane z najmem i dzierżawą powstają zarówno po stronie najemcy, jak i wynajmującego. Ten drugi, oddając bowiem w najem, na przykład, nieruchomość, uzyskuje z tego tytułu przychód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Po stronie najemcy, w przypadku, gdy jest on przedsiębiorcą, kwoty płaconego czynszu, jak też drobne nakłady na rzecz, połączone ze zwykłym użytkowaniem oraz inne wynikające z umowy wydatki stanowią koszty uzyskania przychodu prowadzonej przez dany podmiot działalności gospodarczej. W przypadku, gdy najemca dokona znacznych nakładów, polegających np. na ulepszeniu wynajmowanej nieruchomości, wydatki te będą traktowane jako inwestycje w obcym środku trwałym i jako takie będą stanowiły dla najemcy środek trwały, podlegający amortyzacji zgodnie z odpowiednimi przepisami.

Opodatkowanie dochodu osób fizycznych

Najem i dzierżawa określone zostały w art. 10 ust. 1 pkt. 6 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 1993 r., Nr 90, poz. 416 z późn. zmianami) jako odrębne, obok działalności gospodarczej, źródła przy-



chodów opodatkowane podatkiem od osób fizycznych. Ustawa ta nie uzależnia obowiązku podatkowego od przedmiotu najmu, obejmuje więc wszystkie tego rodzaju umowy bez względu na to, czego dotyczą. Przychody z tych umów nie mogą być łączone z przychodami z innych źródeł (w tym z działalności gospodarczej), nawet wtedy, gdy działalność gospodarza polegająca na wynajmie lub dzierżawie podlega zgłoszeniu do ewidencji działalności gospodarczej.

Przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze podlegają opodatkowaniu na ogólnych zasadach, według skali podatku dochodowego, z tym, że: przychodami z tych źródeł są otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze lub świadczenia w naturze pomniejszone o należny podatek od towarów i usług, a nie kwoty należne z tytułu świadczeń dokonanych w ramach działalności gospodarczej. Podatnicy uzyskujący wyłącznie przychody z najmu (...) nie mają obowiązku prowadzenia podatkowej księgi przychodów i rozchodów. Podatnicy, którzy oprócz przychodów z działalności gospodarczej lub wykonywania wolnego zawodu uzyskują przychody z najmu, podnajmu (...), dla ustalenia dochodu z działalności gospodarczej nie mogą łączyć przychodów, kosztów z tych dwóch źródeł.

Należy jednak zaznaczyć, że w ostatnim czasie w orzecnictwie pojawiły się poglądy wysuwające tezę, z której wynika, że istnieje pewien rodzaj najmu, który po spełnieniu określonych warunków można potraktować, jako działalność gospodarczą w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wydzielenie w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych najmu i dzierżawy jako odrębnego źródła przychodów i nieuznawanie go w przepisach podatkowych, co do zasady, za działalność gospodarczą rodzi po stronie wynajmującego obowiązek opodatkowania płynących stąd dochodów na zasadach ogólnych.

Przychodem z najmu, zgodnie z art. 11 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jest wartość otrzymanych lub postawionych do dyspozycji wynajmującego pieniędzy i wartości pieniężnych oraz wartości otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń w roku kalendarzowym. Nie są więc przychodem kwoty należne z umowy najmu, choćby były wymagalne, ale najemca nie wywiązał się w terminie z płatności czynszu. Natomiast otrzymanie czynszu przez wynajmującego przed umówionym terminem stanowi przychód z umowy najmu, choćby był on uzyskany jeszcze przed udostępnieniem lokalu.

W przypadku podatników pozostających w związku małżeńskim możliwe są dwie sytuacje, warunkowane zaliczeniem przedmiotu najmu do składników majątku wspólnego bądź odrębnego jednego z małżonków. W obu przypadkach dochody z tego źródła będą powiększały majątek wspólny (pod warunkiem, że małżonkowie nie postanowili w umowie inaczej), czyli w czasie trwania małżeńskiej ustawowej wspólności majątkowej czynsz z najmu lub dzierżawy będzie

dochodem obojga małżonków. Mogą oni to zmienić poprzez zawarcie umowy intercyzy. W jej postanowieniach można wyłączyć te dochody ze wspólności małżeńskiej lub zdecydować o rozdzielności majątkowej. W przeciwnym razie czynsz z najmu lub dzierżawy należy podzielić na pół, a każda połowa będzie dochodem jednego z małżonków. Dochód ten będzie kumulowany z innymi dochodami i opodatkowany według obowiązującej skali.

Dochód z najmu stanowi różnicę między uzyskanymi przychodami a kosztami jego uzyskania w danym roku podatkowym. Tymi ostatnimi, w rozumieniu art. 22 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, są wszelkie koszty, które poniósł podatnik w celu osiągnięcia przychodów, z wyjątkiem takich, które przez wyżej wymienioną ustawę nie zostały zaliczone do kosztów dla celów podatkowych, a określonych w art. 23. Należy jednak pamiętać, że pomiędzy przychodami a wydatkami będącymi kosztami musi istnieć związek przyczynowy, zaś o zaliczeniu danego wydatku do kosztów nie decyduje jego skuteczność, lecz potencjalna i realna możliwość przyczynienia się do osiągnięcia przychodów, a nadto fakt, iż nie został on wymieniony w art. 23 ustawy jako nie będący kosztem uzyskania przychodów.

Jednym z głównych składników kosztów, wpływających na wysokość dochodu stanowiącego podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym, są odpisy amortyzacyjne. Odpisów amortyzacyjnych może dokonywać każdy podatnik, który jest właścicielem lub współwłaścicielem środka trwałego, jakim jest budynek, lokal mieszkalny, lokal użytkowy, jeżeli podejmie decyzję o amortyzacji w związku z wynajmem lub dzierżawą tych środków trwałych.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 43, zwolnione od podatku dochodowego zostały dochody uzyskane z tytułu wynajmu pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych położonych na terenach wiejskich w gospodarstwie rolnym osobom przebywającym na wypoczynku oraz dochody uzyskane z tytułu żywienia tych osób, jeżeli liczba wynajmowanych pokoi nie przekracza 5.

Opodatkowanie dochodu osób prawnych

Podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są wszystkie osoby prawne, niezależnie od ich formy organizacyjnej (przedsiębiorstwa, spółki, spółdzielnie), jak również rodzaju zaangażowanego kapitału (prywatnego, spółdzielczego, państwowego). Podatnikami tego podatku są także jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, z wyjątkiem spółek nie posiadających osobowości prawnej. Stosownie do art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy z 12 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 1993 r., Nr 106, poz. 482 z późn. zmianami) oraz w oparciu o ustawę z 20 listopada 1999 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. Nr 95, poz. 1101), przychodami są, między innymi, otrzymane pieniądze i wartości pieniężne. Do przychodów – zgodnie z art. 12 ust. 4a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku



najmu lub dzierżawy oraz umów o podobnym charakterze nie zalicza się części przychodów stanowiących spłatę określonej w umowie wartości przedmiotu najmu lub dzierżawy, odpowiadającej cenie nabycia lub kosztowi wytworzenia rzeczy albo praw majątkowych przez wynajmującego lub wdzierżawiającego, jeżeli rzecz tę lub prawo, zgodnie z odrębnymi przepisami, zalicza się do składników majątku najemcy bądź dzierżawcy. Kosztami uzyskania przychodu są, w przypadku umów o najmie, dzierżawie lub umów o podobnym charakterze zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy, koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodu, z wyłączeniem katalogu kosztów określonych w art. 16.

Art. 18 określa podstawę opodatkowania jako różnicę pomiędzy przychodem a kosztem uzyskania przychodu.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód, bez względu na rodzaj źródeł przychodów, z jakich został osiągnięty. W przypadku wynajmu przez gospodarstwa pomocnicze jednostki budżetowej części jej pomieszczeń, wpływy z czynszu najmu stanowią przychód do opodatkowania. Zgodnie jednak z treścią art. 6 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, od podatku zwolnione są gospodarstwa tworzone przy szkołach, zespołach ekonomiczno-administracyjnych szkół, ochotniczych hufcach pracy, jednostkach: wojskowych, więziennictwa, UOP, Policji, Straży Granicznej i Państwowej Straży Pożarnej, zakładach dla nieletnich, internatach, zakładach opiekuńczo-wychowawczych, zakładach opieki zdrowotnej, zakładach pomocy społecznej i parkach narodowych, jeżeli środki finansowe z tego zwolnienia zostaną przeznaczone na dochody środków specjalnych funkcjonujących w tych jednostkach budżetowych, a celem działalności tych środków specjalnych jest:

- finansowanie poprawy warunków lub żywienia w wymienionych jednostkach,
- zwiększenia środków obrotowych gospodarstw pomocniczych,
- rachunek finansowania inwestycji z przeznaczeniem na inwestycje gospodarstwa pomocniczego.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4f, od podatku dochodowego od osób prawnych zwolnione są dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi z innych źródeł przychodów – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele statutowe, z wyjątkiem działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 4 powoływanej wcześniej ustawy z 26 lipca 1991 r o podatku dochodowym od osób fizycznych, osoby, które nie mają miejsca zamieszkania lub pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (tj. osoby, których pobyt w danym roku podatkowym nie przekracza 183 dni), podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów z pracy wykonywanej na terytorium Polski na podstawie stosunku służbowego lub stosunku pracy oraz od innych dochodów osiągniętych na terytorium Polski. Nie mają one

obowiązku deklarowania w Polsce dochodów, które zgodnie z umową w sprawie zapobiegania podwójnemu opodatkowaniu zawartą z państwem, w którym dana osoba ma miejsce zamieszkania lub pobytu, są wolne od podatku dochodowego, a także dochodów, które na podstawie obowiązujących przepisów w Polsce są zwolnione od podatku dochodowego.

Dochody, których źródłem są najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa i inne umowy o podobnym charakterze wymienione w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy – podlegają w Polsce opodatkowaniu podatkiem dochodowym. W umowach międzynarodowych w sprawie zapobiegania podwójnemu opodatkowaniu, zasady opodatkowania dochodów z najmu są uregulowane zazwyczaj w artykułach dotyczących dochodów z nieruchomości. Generalną zasadą jest, że dochody z majątku nieruchomego podlegają opodatkowaniu w państwie, w którym ten majątek jest położony. Zakres pojęciowy „dochód z nieruchomości” w poszczególnych umowach jest różny, jednakże składają się na niego w większości przypadków dochody z najmu, jak również każdego innego rodzaju użytkowania nieruchomości.

Opodatkowanie z najmu i dzierżawy nieruchomości na cele prowadzonej działalności gospodarczej odbywa się na ogólnych zasadach i wynosi 22 % przychodów netto.

Najem i dzierżawa nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkalne są zwolnione z podatku od towarów i usług.

Opodatkowanie obrotów – Podatek od towarów i usług

Funkcjonują jeszcze, w niewielkim zakresie zwolnienia podmiotowe wynikające z art. 14 ustawy z 8 stycznia 1993 roku o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz. U. Nr 11, poz. 50 z późniejszymi zmianami), gdzie zwalnia się podatników, u których wartość sprzedaży towarów w poprzednim roku podatkowym nie przekroczyła 80 tys. zł. Kwota ta relatywnie daje miesięczny czynsz poniżej 6 666,66 zł. Dotyczy więc właścicieli posiadających niewielkie nieruchomości i osiągających niewielkie przychody z najmu nieruchomości i prowadzonej działalności gospodarczej (górną granicę zwolnienia – 80 tys. zł – obejmuje łącznie przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i najmu oraz dzierżawy).

Zysk netto na działalności i przyływ pieniędzy

Aktualne przepisy określające sposób liczenia zysku netto na działalności i strumieni pieniężnych zawarte są w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591 z późniejszymi zmianami), jak również w ustawach dotyczących opodatkowania dochodów osób prawnych i fizycznych.

Zysk netto na działalności jest równoznaczny z pojęciem zysku netto skorygowanego o ewentualne zyski i straty nadzwyczajne, które winny się znaleźć poza metodologią liczenia zysku netto, ponieważ dotyczą zdarzeń nadzwyczajnych, nie związanych z bieżącą działalnością.



PRZYKŁAD

Założenia

Osoba fizyczna, będąca właścicielem nieruchomości zawarła umowę najmu hali magazynowej, gdzie przychód brutto został określony na 200 000,00 zł rocznie. Tego rodzaju przychód podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług w wysokości 22%.

Osoba fizyczna zakupiła tę nieruchomość wraz z halą magazynową od przedsiębiorstwa, które uprzednio używało tę nieruchomość przez okres 4 lat dla celów prowadzonej działalności gospodarczej.

Zgodnie z przepisami podatkowymi, do kosztów uzyskania przychodów można zaliczyć amortyzację, której stawka roczna wynosi 10% (budynek używany – dla budynku nowego stawka wynosi 4% lub 2,5%).

Zgodnie z zawartą umową, po stronie wynajmującego jest zapewnienie świadczeń, których roczny koszt wynosi 20 000,00 zł.

Wyliczenie zysku netto na działalności

Przychód brutto	200 000,00 zł
Podatek od towarów i usług	-36 060,00 zł
Przychód netto	163 940,00 zł
Koszty po stronie właściciela zgodnie z umową	-20 000,00 zł
Amortyzacja roczna 1 000 000,00 x 10%	-100 000,00 zł
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych	43 940,00 zł
Podatek od osób fizycznych wg skali obowiązującej w 2000 roku	-9 145,00 zł
Zysk roczny netto	34 795,00 zł
Przyływ finansowy – pieniężny (gotówka netto)	
Zysk roczny netto	34 795,00 zł
Amortyzacja	100 000,00 zł
Przyływ finansowy netto	134 000,00 zł

Powyższy przykład rozpatrujemy jak dla **osoby prawnej bez zwolnień podatkowych, przedmiotowych.**

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych	143 940,00 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych wg stawki 30%	13 182,00 zł
Zysk roczny netto	30 758,00 zł

Przyływ finansowy – pieniężny (gotówka netto)	
Dochód roczny netto	30 758,00 zł
Amortyzacja	100 000,00 zł
Przyływ finansowy netto	130 758,00 zł

Powyższy przykład rozpatrujemy jak dla **osoby prawnej korzystającej ze zwolnień przedmiotowych.** Może to być spółdzielnia mieszkaniowa, której dochody są zwolnione, jeżeli są przeznaczone na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi lub inne cele wynikające ze statutu. Zwolnienia takie mogą również dotyczyć stowarzyszeń lub fundacji, których celem statutowym jest rehabilitacja zawodowa, działalność naukowa i naukowo-techniczna, oświatowa, kulturalna, w zakresie kultury fizycznej i wiele innych, które wynikają z art. 17 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

(Założenia jak w przykładzie 1)

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	143 940,00 zł
Podatek dochodowy nie występuje – dochód zwolniony z podatku	0,00 zł
Zysk roczny netto	143 940,00 zł

Przyływ finansowy – pieniężny netto (gotówka netto)	
Zysk roczny netto	43 940,00 zł
Amortyzacja	100 000,00 zł
Przyływ finansowy netto	143 940,00 zł

Jak powyżej w przykładzie 1 następuje jedynie zmiana dotycząca budynku, gdzie przyjmujemy założenie, że jest to budynek wprowadzony do ewidencji po raz pierwszy, nie używany.

Osoba fizyczna

Przychód brutto	200 000,00 zł
Podatek od towarów i usług	-36 060,00 zł
Przychód netto	163 940,00 zł
Koszty po stronie właściciela zgodnie z umową.....	-20 000,00 zł
Amortyzacja roczna 1 000 000,00 x 2,5% ..	-25 000,00 zł
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych	118 940,00 zł
Podatek dochodowy od osób fizycznych wg skali obowiązującej w 2000 roku	36 992,00 zł
Zysk roczny netto	81 948,00 zł

Przyływ finansowy netto (gotówka netto)	
Zysk roczny	81 948,00 zł
Amortyzacja	25 000,00 zł
Przyływ finansowy netto	106 948,00 zł

Osoba prawna

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych	118 940,00 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych wg stawki 30%	35 682,00 zł
Zysk roczny netto	83 258,00 zł



Przyływ finansowy netto	
Zysk roczny netto	83 258,00 zł
Amortyzacja	25 000,00 zł
Przyływ finansowy netto	108 258,00 zł

Jak powyżej, dla osoby prawnej korzystającej ze zwolnień podatkowych.

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	118 940,00 zł
Podatek dochodowy nie występuje – dochód zwolniony	0,00 zł
Zysk roczny netto	118 940,00 zł

Przyływ finansowy netto	
Zysk roczny netto	118 940,00 zł
Amortyzacja	25 000,00 zł
Przyływ finansowy netto	143 940,00 zł

Poniżej rozpatrywać będziemy przypadki dotyczące wynajmu nieruchomości na cele mieszkalne przy założeniach jak powyżej. Jedyną różnicą polega na zwolnieniu przychodu z opodatkowania podatkiem od towarów i usług oraz faktem, że stawka amortyzacyjna dla nowo wybudowanych, wprowadzonych po raz pierwszy do ewidencji budynków mieszkalnych wynosi 1,5%.

Osoba fizyczna

Przychód brutto = przychód netto	200 000,00 zł
Koszty po stronie właściciela zgodnie z umową	20 000,00 zł
Amortyzacja roczna 1 000 000,00 x 10%	100 000,00 zł
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	80 000,00 zł
Podatek dochodowy od osób fizycznych wg skali obowiązującej w 2000 roku	21 416,00 zł
Zysk roczny netto	58 584,00 zł

Przyływ finansowy netto	
Zysk roczny	58 584,00 zł
Amortyzacja	100 000,00 zł
Przyływ netto	158 584,00 zł

Osoba prawna bez ulg i zwolnień

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	80 000,00 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych wg stawki 30%	24 000,00 zł
Zysk roczny netto	56 000,00 zł

Przyływ finansowy netto	
Zysk roczny	56 000,00 zł

Amortyzacja	100 000,00 zł
Przyływ netto	156 000,00 zł

Osoba prawna korzystająca z ulg i zwolnień

Podstawa opodatkowania = zysk netto **80 000,00 zł**

Przyływ finansowy netto	
Zysk netto	80 000,00 zł
Amortyzacja	100 000,00 zł
Przyływ finansowy netto	180 000,00 zł

Jak powyżej, tylko dla budynku nowego lub używanego przez pierwszego właściciela.

Osoba fizyczna

Przychód brutto = przychód netto	200 000,00 zł
Koszty po stronie właściciela zgodnie z umową	20 000,00 zł
Amortyzacja roczna 1 000 000,00 x 1,5% ..	15 000,00 zł
Podstawa opodatkowania	165 000,00 zł
Podatek dochodowy od osób fizycznych wg stawek obowiązujących w 2000 r.	55 416,00 zł
Zysk roczny netto	109 584,00 zł

Przyływ finansowy netto	
Zysk netto	109 584,00 zł
Amortyzacja	15 000,00 zł
Przyływ finansowy netto	124 584,00 zł

Osoba prawna nie korzystająca z żadnych zwolnień i ulg

Podstawa opodatkowania	165 000,00 zł
Podatek według stawki 30%	49 500,00 zł
Zysk roczny netto	115 500,00 zł

Przyływ finansowy netto	
Zysk netto	115 500,00 zł
Amortyzacja	15 000,00 zł
Przyływ finansowy netto	130 000,00 zł

Osoba prawna korzystająca ze zwolnienia przedmiotowego w podatku dochodowym

Podstawa opodatkowania = zysk netto 165 000,00 zł

Przyływ finansowy netto	
Zysk netto	165 000,00 zł
Amortyzacja	15 000,00 zł
Przyływ finansowy netto	180 000,00 zł



Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych inaczej definiują pojęcia dochodu. Jednocześnie nie uwzględniają problemu VAT-u. Dla zachowania porównywalności wyników przyjęto założenie, że dochód efektywny brutto wg standardów jest równoznaczny przychodowi netto wg ustawy o rachunkowości i o podatku od towarów i usług.

Wyliczenia wg standardów rzeczoznawców majątkowych dla nieruchomości przeznaczonych pod wynajem na rzecz działalności gospodarczej – używane

Efektywny dochód brutto	
wg standardów	163 940,00 zł
Koszty po stronie właściciela zgodnie z umową (wydatki operacyjne)	-20 000,00 zł
Dochód operacyjny netto	
wg standardów zawodowych	143 940,00 zł

Wyliczenia wg standardów rzeczoznawców majątkowych dla nieruchomości przeznaczonych pod wynajem na rzecz działalności gospodarczej – nowe

Efektywny dochód brutto	
wg standardów	163 940,00 zł
Koszty po stronie właściciela zgodnie	

z umową (wydatki operacyjne)	-20 000,00 zł
Dochód operacyjny netto	
wg standardów zawodowych	143 940,00 zł

Wyliczenia wg standardów rzeczoznawców majątkowych dla nieruchomości przeznaczonych pod wynajem na cele mieszkalne – używane

Efektywny dochód brutto	
wg standardów	200 000,00 zł
Koszty po stronie właściciela zgodnie z umową (wydatki operacyjne)	-20 000,00 zł
Dochód operacyjny netto	
wg standardów zawodowych	180 000,00 zł

Wyliczenia wg standardów rzeczoznawców majątkowych dla nieruchomości przeznaczonych pod wynajem na cele mieszkalne – nowe

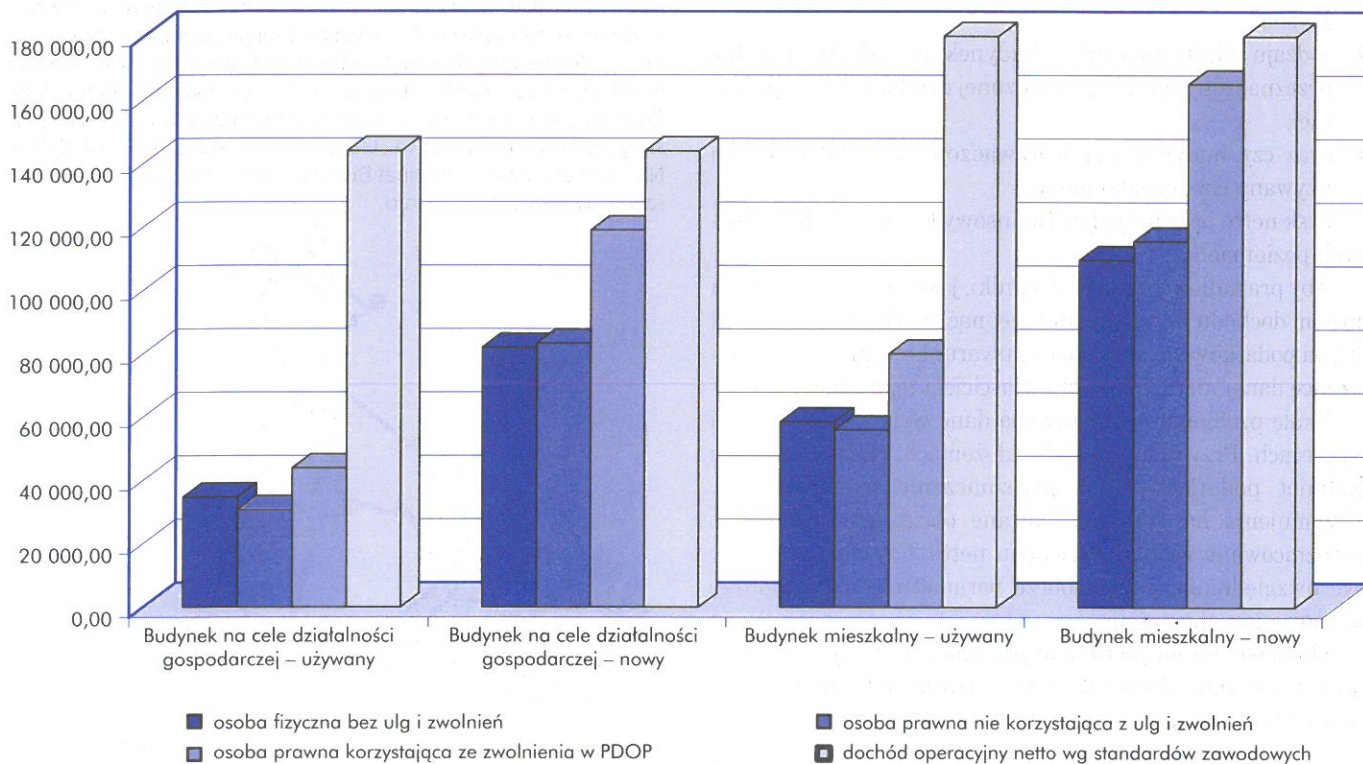
Efektywny dochód brutto	
wg standardów	200 000,00 zł
Koszty po stronie właściciela zgodnie z umową (wydatki operacyjne)	-20 000,00 zł
Dochód operacyjny netto	
wg standardów zawodowych	180 000,00 zł

Tabela 1. Zestawienie zysku netto, przepływów pieniężnych netto oraz dochodu operacyjnego netto wg standardów zawodowych

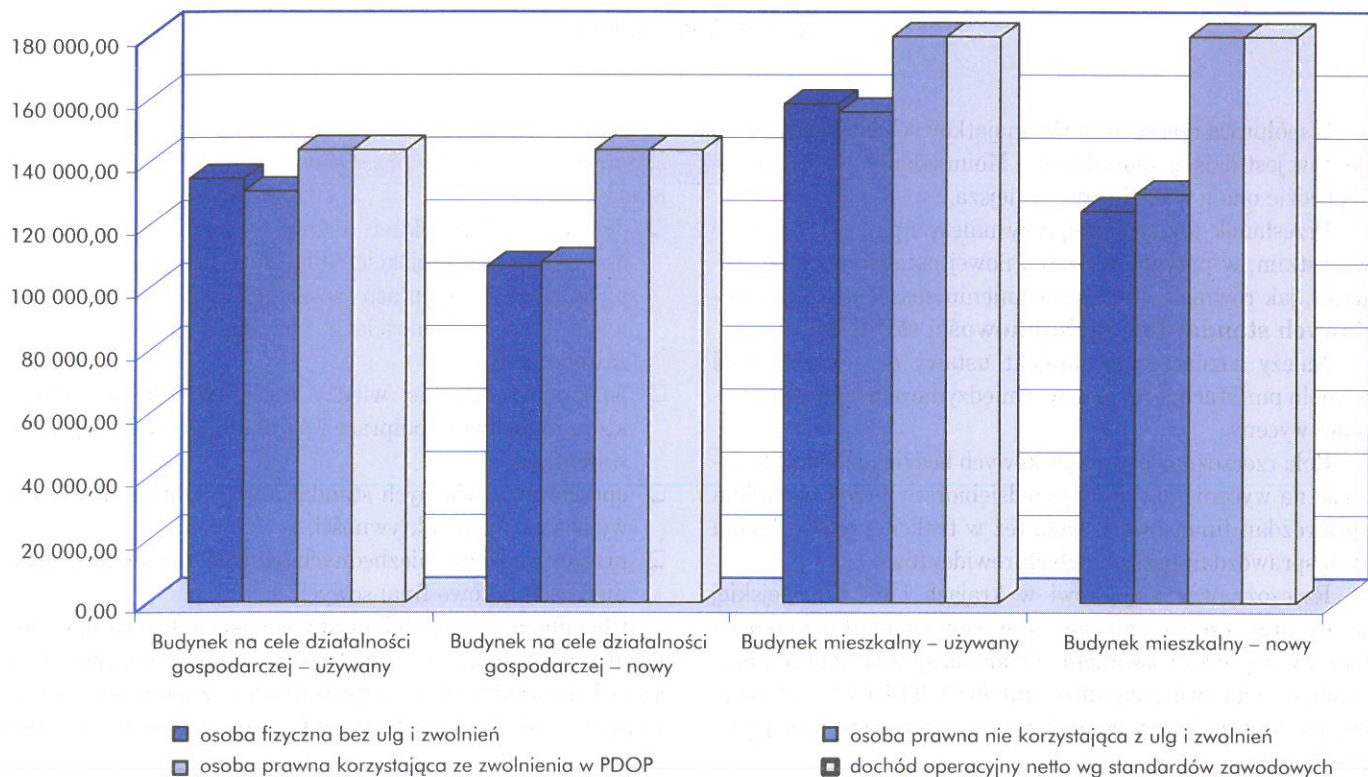
LP.	Treść	Zysk netto na działalności	Przepływ pieniężny netto	Dochód operacyjny netto wg standardów zawodowych	Zysk netto na działalności do dochodu operacyjnego netto %	Przepływy pieniężne netto do dochodu operacyjnego netto %
I.	Budynek na cele działalności gospodarczej używany					
I.1	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	34 795,00	134 795,00	143,940.00	25,81%	93,65%
I.2	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	30 758,00	130 758,00	143,940.00	23,52%	90,84%
I.3	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	43 940,00	143 940,00	143,940.00	30,53%	100,00%
II.	Budynek na cele działalności gospodarczej nowy					
II.1	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	81 948,00	106 948,00	143,940.00	76,62%	74,30%
II.2	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	83 258,00	108 258,00	143,940.00	76,91%	75,21%
II.3	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	118 940,00	143 940,00	143,940.00	82,63%	100,00%
III.	Budynek mieszkalny używany					
III.1	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	58 584,00	158 584,00	180,000.00	36,94%	88,10%
III.2	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	56 000,00	156 000,00	180,000.00	35,90%	86,67%
III.3	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	80 000,00	180 000,00	180,000.00	44,44%	100,00%
IV.	Budynek mieszkalny nowy					
IV.1	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	109 584,00	124 584,00	180,000.00	87,96%	69,21%
IV.2	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	115 500,00	130 000,00	180,000.00	88,85%	72,22%
IV.3	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	165 000,00	180 000,00	180,000.00	91,67%	100,00%



Zysk netto na działalności w porównaniu z dochodem operacyjnym netto wg standardów zawodowych



Przepływy pieniężne netto w porównaniu z dochodem operacyjnym netto wg standardów zawodowych





Zakończenie

Powyższe dane wykazują, że w zależności od:

- rodzaju podmiotu podatkowego – osoba prawna czy też fizyczna,
 - rodzaju nieruchomości – budynek mieszkalny czy też przeznaczony na cele prowadzonej działalności gospodarczej,
 - oraz czy budynek jest wprowadzony do ewidencji jako używany czy też jako nowy,
- zysk netto oraz przyływ finansowy kształtują się na różnych poziomach.

Aby prawidłowo określić czynniki, jakie mogą wpływać na poziom dochodu netto, musimy sięgnąć do wiedzy z dziedziny prawa podatkowego oraz poznać uwarunkowania prawne dotyczące danej nieruchomości i właściciela tej nieruchomości.

Skalę problemu przedstawiają dane wykazane w tabeli i wykresach. Przy identycznych założeniach, zmieniając tylko podmiot podatkowy oraz przeznaczenie nieruchomości, otrzymujemy bardzo zróżnicowane obciążenia podatkowe i zróżnicowane wielkości dochodu netto. Czynniki te winny być uwzględniane przy doborze parametrów w procedurze wyceny nieruchomości.

Opracowano na podstawie przepisów prawnych obowiązujących w maju 2000 roku wykorzystując własne doświadczenie i obserwacje.

Urszula Krzyżak jest biegłym rewidentem (Nr 1982/2032). Absolwentka Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, ma 20 lat praktyki w wycenianiu, organizowaniu i kierowaniu pracami w zakresie rachunkowości, wyceny majątkowej i analizy ekonomiczno-finansowej. W latach 1989-1992 brała udział w urzędowej weryfikacji sprawozdań finansowych wykonywanej przez Izbę Skarbową w Warszawie. Uczestniczyła w pracach w zakresie prywatyzacji Przedsiębiorstwa „Geoprojekt” w Warszawie, CENTRONET w Warszawie, Kombinat Budownictwa „Południe”. Prezes zarządu „DOSSIER” Sp. z o.o.



KOMENTARZ DO ARTYKUŁU URSZULI KRZYŻAK

Mieczysław Prystupa

Współpraca rzeczoznawców majątkowych i biegłych rewidentów jest dzisiaj sporadyczna. Moim zdaniem w przyszłości będzie ona o wiele intensywniejsza.

Przesłanek takiej współpracy należy upatrywać, przede wszystkim, w przygotowywanej nowej ustawie o rachunkowości, jak również w upowszechnieniu zasad **międzynarodowych standardów rachunkowości (MSR-ów)**.

Należy zaznaczyć, że projekt ustawy o rachunkowości w wielu punktach jest zbieżny z międzynarodowymi standardami wyceny.

Rola rzeczoznawców majątkowych będzie już wkrótce polegać na wycenie aktywów przedsiębiorstw przed badaniem sprawozdań finansowych bądź też w trakcie procesu badań tych sprawozdań przez biegłych rewidentów.

Rzeczoznawcy majątkowi w krajach Unii Europejskiej uczestniczą częściej niż my w wycenie majątku przedsiębiorstw, w procesie tworzenia i badania sprawozdań finansowych, o czym świadczą także standardy TEGoV-y określające zasady współpracy pomiędzy rzeczoznawcami a biegłymi rewidentami.

Przygotowanie polskich rzeczoznawców do nowych zadań wymaga wielu przedsięwzięć, do których zaliczyć należy:

- dyskusję nad projektem ustawy o rachunkowości. Wiele określić w tym projekcie, które dotyczą zagadnień wyceny, odbiega od regulacji zawartych w przepisach prawnych o nieruchomościach i w naszych standardach zawodowych,
- poznanie niezbędnej wiedzy z zakresu rachunkowości, która umożliwi współpracę i porozumienie z biegłymi rewidentami,
- opracowanie własnych standardów regulujących ten nowy obszar naszej aktywności,
- przeprowadzenie niezbędnych szkoleń z zakresu zagadnień rachunkowo-finansowych,

Chciałbym, aby opublikowany w naszym kwartalniku artykuł Urszuli Krzyżak – biegłego rewidenta z dużym dorobkiem i doświadczeniem, zapoczątkował współpracę rzeczoznawców i biegłych rewidentów również na łamach naszego pisma.



STATYSTYCZNA PERCEPCJA PODOBIEŃSTWA OBIEKTÓW PRZY SZACOWANIU NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM – CZ.II

Roman Pawlukowicz

Egzemplifikacja proponowanej procedury

Przykład dotyczy wyceny nieruchomości lokalowej, oznaczonej dalej jako obiekt „0”, opisanej pięcioma cechami diagnostycznymi. Bazę odniesienia stanowi 18 obiektów porównawczych (obiekty „1” do „18”), które opisano tymi samymi cechami diagnostycznymi co obiekt wyceniany. Odnotowano ceny transakcyjne 1 m² p.u. uzyskane za poszczególne obiekty porównawcze. Ustalono wagi dla poszczególnych cech rynkowych (por. tabela 1).

Realizacje cech diagnostycznych:

Tabela 1. Dane wejściowe

Cechy Obiekty	Położenie	Sąsiedztwo	Kondygnacja	Forma władania	Stan techniczny	Cena jednostkowa w zł
0	1	2	3	2	4	
1	2	2	2	1	4	1500
2	1	2	2	2	3	1550
3	2	1	3	1	2	1550
4	1	1	4	2	3	1560
5	2	2	1	1	4	1585
6	3	1	3	2	3	1590
7	2	2	3	2	4	1600
8	1	2	1	2	4	1600
9	2	1	2	2	3	1620
10	1	2	3	2	2	1630
11	3	2	2	1	2	1520
12	2	1	3	1	2	1530
13	2	2	4	2	3	1800
14	3	1	4	1	4	1700
15	2	1	4	2	3	1700
16	2	2	3	1	4	1750
17	3	2	3	2	3	1780
18	2	3	2	2	3	1600
Wzorzec	3	2	4	2	4	
Wagi	1,0	1,5	1,0	0,5	1,0	

Źródło: Opracowanie własne

Dane pochodzą częściowo z prac (6, s. 24) i (34, s. 28-32), częściowo są umowne.

Położenie: zadawalające (1); dobre (2); bardzo dobre (3).

Sąsiedztwo: zadawalające (1); dobre (2).

Kondygnacja: parter i X piętro – najgorsza (1); V-IX piętro (2); II-IV piętro (3);

I piętro – najlepsza (4).

Forma władania: własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – gorsza (1); własność – lepsza (2).

Zużycie techniczne: 30-40 % – bardzo wysokie (10); 20-30% – duże (2); 10-20 % – małe (3); 0-10 % – nieznaczne (4).

Na podstawie powyższych danych wejściowych przeprowadzono kolejne czynności algorytmu, których rezultaty zawiera tabela 1 (opis obiektu wzorcowego i wagi cech) oraz tabela 2.

Tabela 2. Wyniki obliczeń

Obiekt N_i	Miary odległości od obiektu N_0	Miary atrakcyjności obiektu N_i	Relacje dominacji obiektu N_i	Ceny skorygowane obiektu N_i
0	0,000000	0,345287		
1	0,181736	0,312904	-0,032383	1,227
2	0,173836	0,531250	0,185963	1,819
3	0,445639	0,500000	0,154713	2,241
4	0,262267	0,439952	0,094665	1,969
5	0,269217	0,393593	0,048306	2,012
6	0,468056	0,262874	-0,082413	846
7	0,099306	0,173145	-0,172142	1,441
8	0,166014	0,510008	0,164721	1,866
9	0,379114	0,500000	0,154713	2,234
10	0,241801	0,540825	0,195538	2,024
11	0,541345	0,429260	0,083973	2,343
12	0,445639	0,500000	0,154713	2,212
13	0,272669	0,188195	-0,157092	1,309
14	0,428999	0,099680	-0,245607	971
15	0,369534	0,287186	-0,058101	1,072
16	0,099306	0,173145	-0,172142	1,576
17	0,377778	0,166493	-0,178794	1,108
18	0,324284	0,439952	0,094665	2,119

Źródło: Opracowanie własne na podstawie obliczonych miar odległości za pomocą programu komputerowego¹.

Na podstawie otrzymanych skorygowanych cen (bez dokonywania ich korekty ze względu na wpływ czasu, zakłada-



jąc tym samym, że jest ona niepotrzebna – ceny kształtują się swobodnie, niezależnie od upływu czasu oraz pomijając kwestię eliminacji tzw. cen odstających – przykład ma wyłączność funkcję poznawczą), ostateczną wartość rynkową 1 m² p.u. obiektu N_0 można określić na poziomie:

jako średnia arytmetyczna z cen skorygowanych: 1570 zł,
jako poziom mediany cen skorygowanych: 1840 zł.

Na zakończenie warto uczynić małą dygresję, która przyjmie formę cytatu i pozostanie bez komentarza.

„Środkiem służącym wprowadzeniu metod naukowych do sztuki wyceny nieruchomości stała się analiza, w szczególności regresja wielokrotna. Na przestrzeni ostatnich czterdziestu pięciu lat metody wyceny nieruchomości musiały zaadaptować techniki statystyczne, zarówno aby wspomóc biegłych, jak i przeciwdziałać zarzutom o wysoką subiektywność wyceny... Bez względu na to, czy stosowane są sieci neuronowe, czy tradycyjne metody statystyczne, należy pamiętać, że są to jedynie narzędzia wspomagające biegłego w podjęciu najważniejszej decyzji” – pisze W. J. McCluskey (28, s. 3, 8).

Nie mniej interesujące jest też stwierdzenie M. Prystupy (33, s. 25): „(...) razi mnie zbyt reklamarski styl (...) artykułu. Wydaje się, że lepiej byłoby, aby proponowana technika miała zastosowanie obok już istniejących, a nie zamiast, i to na obszarach rynku i dla celów, które potrafi rzeczywiście z powodzeniem zrealizować”².

Literatura:

1. Abrahamowicz M.: *Konstrukcja syntetycznych mierników rozwoju w świetle twierdzenia Arrowa*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1985. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 311*.
2. Bajerowski T.: *Zastosowanie taksonomii numerycznej w metodzie porównawczej wyceny nieruchomości gruntowych*. „Wycena” nr 3. Olsztyn, Wyd. Fundacja im. Oczapowskiego 1993.
3. Bilski M.: *Raport Mallinsona od strony praktyki*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3. Warszawa: PFSRM 1997.
4. Borys T.: *Kategoria jakości w statystycznej analizie porównawczej*. Wrocław: Wyd. AE we Wrocławiu 1984. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 284, (Seria: Monografie i Opracowania nr 23)*.
5. Bąk A.: *Wybrane problemy badań nad własnościami algorytmów conjoint analysis*. W: *Klasyfikacja i analiza danych. Teoria i zastosowania*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1998. *Taksonomia nr 5*.
6. Cegielski P.: *Przykład alternatywnej techniki analizy statystycznej rynku. Część 1*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 1. Warszawa, PFSRM 1999.
7. Dobija J.: *Próba zastosowania wielowymiarowej analizy porównawczej do waloryzacji środowiska w aspekcie ochrony atmosfery*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1988. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 449*.
8. Dziechciarz J., Walesiak M.: *Gromadzenie i analiza danych marketingowych wspomagane komputerem*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1997. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 743. Informatyka i Ekonometria nr 2*.
9. Dąbrowski M., Laus-Mączyńska K.: *Metody wyszukiwania i klasyfikacji informacji*. Warszawa, WNT 1978.
10. Gnitecka R.: *Przestrzenno-dynamiczna miara syntetyczna i jej zastosowanie do oceny poziomu życia w województwach Polski w latach 1990-1994*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1997. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 750. Informatyka i Ekonometria nr 4*.
11. Grabiński T.: *Metody taksonometrii*. Kraków, Wyd. AE w Krakowie 1992.
12. Green M.W., Mackmin D.H.: *Podstawowe zasady wyceny*. Warszawa, Wyd. Korona 1993.
13. Guzik B.: *Propozycja konstrukcji i wykorzystanie dendrytów skierowanych*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1988. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 449*.
14. Hellwig Z.: *Wielowymiarowa analiza porównawcza i jej zastosowanie w badaniach wielocechowych obiektów gospodarczych*. W: W. Welfe (red.), *Metody i modele ekonomiczno-matematyczne w doskonaleniu zarządzania gospodarką socjalistyczną*. Warszawa, PWE 1981.
15. Hopfer A., Krawczyk M., Żróbek S., Żróbek R.: *Zasady gospodarki przestrzennej i szacowanie nieruchomości*. Olsztyn-Zielona Góra: Wyd. ZCO 1995.
16. Hopfer A., Jędrzejewski H., Żróbek S., Żróbek R.: *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw. Tom 1. Szacowanie nieruchomości*. Warszawa, Wyd. Twigger 1994.
17. Hozer J.: *Teoria i praktyka ekonometrycznego szacowania wartości nieruchomości*. W: *Przestrzenno-czasowe modelowanie i prognozowanie zjawisk gospodarczych*. Pod red. A. Zeliasia. *Materiały z XX Ogólnopolskiego Seminarium Naukowego*. Zakopane 27-30.04.1998. Kraków, Wyd. AE w Krakowie 1999.
18. Hozer J.: *Wykorzystanie wyników analiz statystycznych rynku nieruchomości do szacowania nieruchomości*. Szczecin, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego 1998. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 233. Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki nr 7*.
19. Hozer J., Kokot S., Kuźmiński W., Rozkrut D., Gliwa P.: *Uwagi na temat aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów lub zarządu gruntami opracowane przez profesora J. Czaję*. Szczecin, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego 1998. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 233. Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki nr 7*.
20. Hozer J., Zwolankowska M., Foryś I., Kokot S., Kuźmiński W.: *Szczecińska propozycja szacowania wartości katastralnej nieruchomości na terenach zurbanizowanych*



- w Polsce. Szczecin, Wyd. Uniwersytetu Szczecińskiego 1998. Katedra Ekonometrii i Statystyki.
24. Hozer J., Zwolankowska M., Kokot S., Kuźmiński W., Forys I.: *Metody ilościowe w masowej wycenie nieruchomości na rzecz gminy*. W: *Działalność rzeczoznawców majątkowych na rzecz gmin. Materiały Konferencyjne VII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych*. Poznań, 22-24 października 1998. Poznań, Ośrodek wydawnictw Naukowych PAN 1998.
 22. Jajuga K.: *Metoda analizy dyskryminacyjnej w przypadku zmiennych dyskretnych*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1998. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 765. Ekonometria nr 1*.
 23. Jajuga K.: *Niektóre zastosowania klasyfikacji i analizy danych w zagadnieniach finansowych*. W: *Klasyfikacja i analiza danych. Teoria i zastosowania*. Wrocław: Wyd. AE we Wrocławiu 1996. *Taksonomia nr 3*.
 24. Jajuga K.: *Metody statystycznej analizy wielowymiarowej w projekcji ścieżek rozwojowych*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1997. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 743*.
 25. Jajuga K.: *Statystyczna analiza wielowymiarowa*. Warszawa, PWN 1993.
 26. Jajuga K.: *Statystyka ekonomicznych zjawisk złożonych – wykrywanie i analiza niejednorodnych rozkładów wielowymiarowych*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1987. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 371 (Seria: Monografie i Opracowania nr 39)*.
 27. Kucharska-Stasiak E.: *Nieruchomość a rynek*. Warszawa, Wydawnictwo Naukowe PWN 1997.
 28. McCluskey W.J.: *Zastosowanie sztucznej inteligencji w wycenie masowej dla potrzeb taksacji nieruchomości*. „Wycena” nr 5. Olsztyn, Wyd. Fundacja im. Oczapowskiego 1996.
 29. Michalski T.: *Cechy mierzalne i niemierzalne w porównaniach gospodarek Polski i krajów Unii Europejskiej*. „Przegląd Statystyczny” nr 1. Warszawa, 1998.
 30. Nowak E.: *Metody diagnostyczne w klasyfikacji obiektów społeczno-gospodarczych*. Warszawa, PWE 1990.
 31. Nowak E.: *Niektóre problemy konstruowania modelu taksonometrycznego*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1988. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 449*.
 32. Pawlukowicz R.: *Indeterminizm podmiotów rynku a artykulacja typu rozkładu wyznaczników wartości jako imperatyw rynkowego modelu wyceny praw do nieruchomości*. Referat na VIII Krajową Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych. Łódź, 14-16 września 1999. (Treść referatu opublikowana w materiałach konferencyjnych).
 33. Prystupa M.: *O wyższości interpolacji nad ekstrapolacją... i odwrotnie*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3. Warszawa, PFSRM 1996.
 34. Prystupa M.: *Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą*. Warszawa, PFSRM 1997.
 35. Pyrka E.: *Praktyczne zastosowanie techniki analizy statystycznej rynku w kompleksowym szacowaniu gruntów miasta*. „Wycena” nr 3. Olsztyn, Wyd. Fundacja im. Oczapowskiego 1996.
 36. Siedlecka U., Siedlecki J.: *Taksonometryczna analiza standardów życia w Polsce*. W: *Klasyfikacja i analiza danych. Teoria i zastosowania*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1994. *Taksonomia nr 1*.
 37. Stobiecka J.: *Ustalanie współczynników ważności cech produktów rynkowych*. „Wiadomości Statystyczne” nr 8. Warszawa, GUS 1998.
 38. Strahl D.: *Miary agregatowe w granicznym systemie referencyjnym*. W: *Klasyfikacja i analiza danych. Teoria i zastosowania*. Jelenia Góra – Katowice – Kraków – Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1997. *Taksonomia nr 4*.
 39. Strahl D., Walesiak M.: *Normalizacja zmiennych w granicznym systemie referencyjnym*. W: *Klasyfikacja i analiza danych. Teoria i zastosowania*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1996. *Taksonomia nr 3*.
 40. Szymanowicz K., Woźniak M., Ziolo Z.: *Diagnostyczność cech w wielowymiarowej analizie porównawczej*. W: *Klasyfikacja i analiza danych. Teoria i zastosowania*. Jelenia Góra – Łódź – Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1998.
 41. Tarczyński W.: *Wykorzystanie syntetycznego miernika rozwoju do budowy efektywnego portfela papierów wartościowych*. W: *Klasyfikacja i analiza danych. Teoria i zastosowania*. Jelenia Góra – Katowice – Kraków – Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1997. *Taksonomia nr 4*.
 42. Walesiak M.: *Distance measure for ordinal date*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu. *Oeconomica Argumenta (w druku)*.
 43. Walesiak M.: *Metody analizy danych marketingowych*. Warszawa, Wydawnictwa Naukowe PWN 1996.
 44. Walesiak M.: *Pomiar podobieństwa obiektów z punktu widzenia skal pomiaru zmiennych*. W: *Klasyfikacja i analiza danych. Teoria i zastosowania*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1994. *Taksonomia nr 1*.
 45. Walesiak M.: *Skale pomiaru cech (w ujęciu zwężonym) a zagadnienie wyboru postaci analitycznej syntetycznych mierników rozwoju*. Wyd. AE we Wrocławiu 1988. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 447*.
 46. Walesiak M., Dziechciarz J., Błaczowska D.: *Conjoint measurement jako narzędzie segmentacji i prognozowania rynku*. W: *Prognozowanie w zarządzaniu firmą*. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1997. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 780. Materiały z Konferencji*.
 47. Werner W. A.: *Cechy różnicujące wartość lokali mieszkalnych*. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3. Warszawa, PFSRM 1998.
 48. Zaboriski A.: *Metody wielowymiarowej analizy statystycznej w badaniach marketingowych – krótka charakterystyka oraz podstawowe zastosowania*. Wrocław: Wyd. AE we Wrocławiu 1998. *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 780. Materiały z Konferencji*.



nej we Wrocławiu nr 765. *Ekonometria* nr 1.

49. Zaborski A.: *Metody wyznaczania macierzy podobieństwa między obiektami w skalowaniu wielowymiarowym. W: Klasyfikacja i analiza danych. Teoria i zastosowania. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1998. Taksonomia nr 5.*
50. Zeliaś A.: *Jakość życia. Projekt dynamiczno-przestrzennych badań taksonomicznych. Wrocław, Wyd. AE we Wrocławiu 1997. Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 743. Informatyka i Ekonometria nr 2.*
51. Żróbek S., Kuryj J., Wiśniewski R.: *Określenie zasad wyboru nieruchomości reprezentatywnych dla potrzeb powszechnej taksacji nieruchomości. W: Działalność rzeczoznawców majątkowych na rzecz gmin. Materiały Konferencyjne VII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych. Poznań, 22-24 października 1998. Poznań, Ośrodek Wydawnictw Naukowych PAN 1998.*
52. Żróbek S., Żróbek R.: *Metoda cenowo-porównawcza w szacowaniu nieruchomości. „Wycena” nr 3. Olsztyn, Wyd. Fundacja im. Oczapowskiego 1996.*
53. Żebrowski W.: *Zastosowanie klasyfikacji przy szacowaniu nieruchomości metodą porównawczą. W: Materiały Konferencyjne IV Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych. Wrocław, 24-26 września 1995. Wrocław, 1995.*

Przypisy:

1. Program pozwalający obliczać odległość za pomocą podanej w niniejszym artykule formuły jest dostępny w Katedrze Ekonometrii i Informatyki Wydziału Gospodarki Regionalnej i Turystyki Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu (e-mail: abak@keii.ae.jgora.pl). Umożliwia on obliczanie odległości między obiektami (rezultatem jest symetryczna macierz odległości) oraz obliczanie odległości obiektów od wzorca (rezultatem jest wektor odległości). Macierz odległości można wykorzystać w hierarchicznych aglomeracyjnych metodach klasyfikacji do podziału zbioru obiektów na klasy, np. w programie SPSS for Windows. W programie komputerowym wykorzystywane są pliki formatu DBF, które służą zarówno do dostarczania danych do obliczeń, jak i do przechowywania otrzymanych wyników.
2. Podkreślenie pochodzi od autora artykułu, który nie chciałby takiego charakteru nadać swojej propozycji.

Dr Roman Pawlukowicz jest adiunktem w Katedrze Ekonometrii i Informatyki Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wydział Gospodarki Regionalnej i Turystyki w Jeleniej Górze, oraz rzeczoznawcą majątkowym (upr. Nr 1166).

WYCENA PODMIOTU GOSPODARCZEGO A BIZNESPLAN PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO

Witold A. Werner

Przez wiele lat zajmując się zawodowo i naukowo problemami organizacji i ekonomiki procesu inwestycyjnego, bez trudu mogłem „przetłumaczyć” się na szacowanie podmiotów gospodarczych. Analiza efektywności projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego jest analizą *ex ante* (naprzeciw – przed realizacją), natomiast wycena podmiotu gospodarczego jest analizą *ex post* (po fakcie – już kiedyś zrealizowanego przedsięwzięcia). W obu przypadkach należy przyjąć odpowiednie założenia i przeprowadzić niezbędne rachunki uzasadniające istniejące bądź przyszłe wartości, w części podobne lub identyczne.

W niniejszym artykule chcę zwrócić uwagę na wspólne cechy takich analiz, porównywalność i pewne różnice, które prowadzą w rezultacie do wniosku, że dobrze przygotowani rzeczoznawcy majątkowi mogą podejmować się wykonywania nawet bardziej złożonych od wycen analiz – biznesplanów przedsięwzięć inwestycyjnych. Wartość podmiotu gospodarczego istniejącego czy projektowanego jest zazwyczaj wynikiem przetwarzania i interpretacji podstawowych

kategorii ekonomicznych, takich jak: przychód, koszty, zysk oraz innych parametrów w przeważającej części zależnych od wycenianego podmiotu oraz stopy mającej charakter makroekonomiczny. W zależności od celu wyceny, wartość przedsiębiorstwa może być jednak określana jako wartość księgową (czyli wynikająca z zapisów księgowych), wartość likwidacyjną (która określa sumę cen, które można uzyskać ze sprzedaży poszczególnych składników przedsiębiorstwa), wartość odtworzeniową (która określa sumę niezbędną do odtworzenia poszczególnych elementów składających się na majątek przedsiębiorstwa), wartość zastawna – hipoteczna (zabezpieczająca udzielony przedsiębiorstwu kredyt), a więc wartości różne od wartości, którą można umownie nazwać wartością rynkowo-handlową, odzwierciedlającą realną wartość, którą można uzyskać przy sprzedaży przedsiębiorstwa, wniesienia jako aportu itd.

W określonych warunkach wartość odtworzeniową może być bliższa wartości rynkowej od wartości określonej metodami dochodowymi, bowiem majątek rzeczowy przedsiębior-



stwa może być wykorzystany dla innej niż dotychczas i bardziej opłacalnej produkcji lub usług. W innych przypadkach majątek rzeczowy ma ograniczone znaczenie, a podstawę wyceny stanowić powinna wartość obliczona podejściem dochodowym. W biznesplanie określa się z reguły jedną wartość odpowiadającą podejściu dochodowemu w wycenach.

Pewne rozbieżności metodologiczne

Odnosnie do klasyfikacji i nazewnictwa metod wycen, należy zwrócić uwagę na pewne rozbieżności legislacyjne. I tak:

- W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 3 czerwca 1997 r. w sprawie analizy spółki oraz przedsiębiorstwa państwowego, sposobu jej zlecenia, opracowania, zasad odbioru i finansowania oraz warunków, w ramach spełnienia których można odstąpić od opracowywania analizy – zaleca się oszacowywać wartość spółki lub przedsiębiorstwa państwowego przy użyciu co najmniej dwóch metod wyceny, w szczególności spośród następujących:
 - zdyskontowanych przyszłych strumieni pieniężnych,
 - wartości odtworzeniowej,
 - wartości skorygowanych aktywów netto,
 - rynkowej wartości likwidacyjnej,
 - przy zastosowaniu mnożnika zysku.
- W rozporządzeniu Rady Ministrów z 7 lipca 1998 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, wśród wymienionych podejść i metod nie ma ani metody wartości aktywów netto (figurującej w dawnym rozporządzeniu Ministra Przekształceń Własnościowych z 1990 roku), ani metody wartości skorygowanej aktywów netto.
- Również w wielu profesjonalnych podręcznikach wyceny przedsiębiorstw w ogóle nie mówi się o metodzie wartości księgowej jako odrębnej metodzie wyceny. Bilans przedsiębiorstwa jest tam jednak punktem wyjścia do dokonania odpowiednich korekt służących do określenia skorygowanych aktywów netto.

Praktyka wykazuje, że metoda polegająca na korygowaniu (urealnianiu) wartości księgowych, a więc opartych o dane bilansowe, obok metody dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych, jest jedną z podstawowych metod wyceny wartości podmiotów gospodarczych.

- W „minimum programowym dla studium podyplomowego w zakresie szacowania nieruchomości”, w programie szczegółowym, wśród zasad wycen podmiotów gospodarczych wymienia się następujące:
 - według wartości substancji materialnej (którą można identyfikować jako metodę skorygowanych aktywów netto),
 - według wartości dochodowej (w praktyce sprowadzającej się do metody inwestycyjnej i techniki dyskontowania strumieni pieniężnych),
 - według wartości odtworzeniowej,
 - według notowań na rynku kapitałowym (stosunkowo

łatwe w przypadku spółek giełdowych),

- metody mieszane (z reguły inne od wymienionych w rozporządzeniu z 1998 r. – szwajcarska, niemiecka, stuttgarcka, analytical hierarchy process i inne).

Z doświadczeń wynikających z prac zmierzających do przekształceń własnościowych przedsiębiorstw, głównie państwowych i komunalnych, a także wymagań instancji decydujących o przekształceniach i wartości przedsiębiorstw można stwierdzić, że przy wycenach podmiotów gospodarczych jako podstawowe stosowane były i są najczęściej następujące metody:

- wartości księgowej netto jako podstawy do obliczenia wartości kolejną metodą,
- wartości skorygowanych aktywów netto (wykorzystanie podejścia porównawczego dla określenia wartości gruntu, podejścia kosztowego dla określenia wartości pozostałych aktywów, jednak z niezbędnymi korektami urealnijającymi wartość substancji materialnej),
- wartości dochodowej z reguły techniką dyskontowania strumieni pieniężnych,
- wartości mieszanej (jedną z zachodnich metod w celu ewentualnego zniwelowania stosunkowo niewielkich różnic pomiędzy wartością majątkową i dochodową, w przypadku znacznych różnic należy jednak jednoznacznie wypowiedzieć się, która z wyliczonych wartości ma decydujące znaczenie dla określenia wartości wycenianego podmiotu gospodarczego.

Jak wynika z cytowanego rozporządzenia RM z 1997 roku, oszacowanie wartości przedsiębiorstwa stanowi tylko jedną z części „analizy”, na którą składa się ponadto: analiza sytuacji prawnej majątku, analiza stanu i perspektyw rozwoju oraz ocena realizacji obowiązków wynikających z tytułu wymagań ochrony środowiska i ochrony dóbr kultury.

Analiza sytuacji prawnej jest z reguły bardziej rozbudowana w porównaniu do wyceny „zwykłej” nieruchomości, obejmuje bowiem organizacyjne kwestie istnienia podmiotu, jego zobowiązania itd., a nie tylko stan prawny nieruchomości. Analiza stanu i perspektyw rozwoju składa się z analizy ekonomiczno-finansowej, analizy marketingowej, oceny wykorzystywanych technologii w porównaniu z konkurentami w kraju i za granicą oraz analizy systemu organizacji i zarządzania.

Zakres wycen i biznesplanów

Porównanie wymogów stawianych wycenom podmiotów gospodarczych (zwłaszcza w celu komercjalizacji i prywatyzacji) z „typowym” zakresem biznesplanu przedsięwzięcia inwestycyjnego prowadzi do wniosku, że różnice są stosunkowo łatwe do „pokonania” przez rzeczoznawcę.

Wyceniając istniejący podmiot (ex post), mamy już zestawienie obiektów budowlanych, ich powierzchnię, standardu technicznego, wyposażenia, istniejące rozwiązania przestrzenne i logistyczne. W przypadku opracowywania



biznesplanu (ex ante) musimy sami taki program opracować, często posługując się „podejściem porównawczym” do wybranych podobnych obiektów.

Istniejące obiekty zazwyczaj wyceniamy jedną z metod „kosztowych”, dla potrzeb biznesplanu obliczamy niezbędne nakłady inwestycyjne także techniką wskaźnikową (zwłaszcza na etapie wstępnym feasibility study) bądź za pomocą kosztorysu inwestorskiego (odpowiednik techniki szczegółowej).

Dość kłopotliwa dla opracowującego analizę przedsiębiorstwa jest ocena jego organizacji i zarządzania, w tym kadry kierowniczej i zatrudnienia, gdzie dość często pojawia się problem niekompetentnego kierownictwa, przerostów zatrudnienia itp. – wpływających na niezadowalające wyniki ekonomiczne, które trzeba skomentować. W biznesplanie organizację, zatrudnienie, wymagane kwalifikacje – projektuje się bez konieczności dokonywania kłopotliwych ocen.

Zarówno przy wycenie podmiotów gospodarczych, jak też przy opracowywaniu biznesplanów szczególną rolę odgrywa analiza sytuacji rynkowej oraz określenie mocnych i słabych stron przedsiębiorstwa wycenianego bądź

przedsię-
wzięcia in-
westycyj-
nego,
p o -

wszech-
nie na-
zywane
analizą

SWOT (S – strenghts – moc, siła, W – weakness – brak sił, słabość, O – opportunities – szanse, akcje, T – threats – zagrożenia, groźby).

W obu rodzajach opracowań jednym z najważniejszych kryteriów decyzji inwestycyjnych (budowy nowego podmiotu lub np. zakupienia już istniejącego) jest rachunek dyskontowy, okres zwrotu nakładów i ewentualnie inne tzw. mierniki wrażliwości inwestycji.

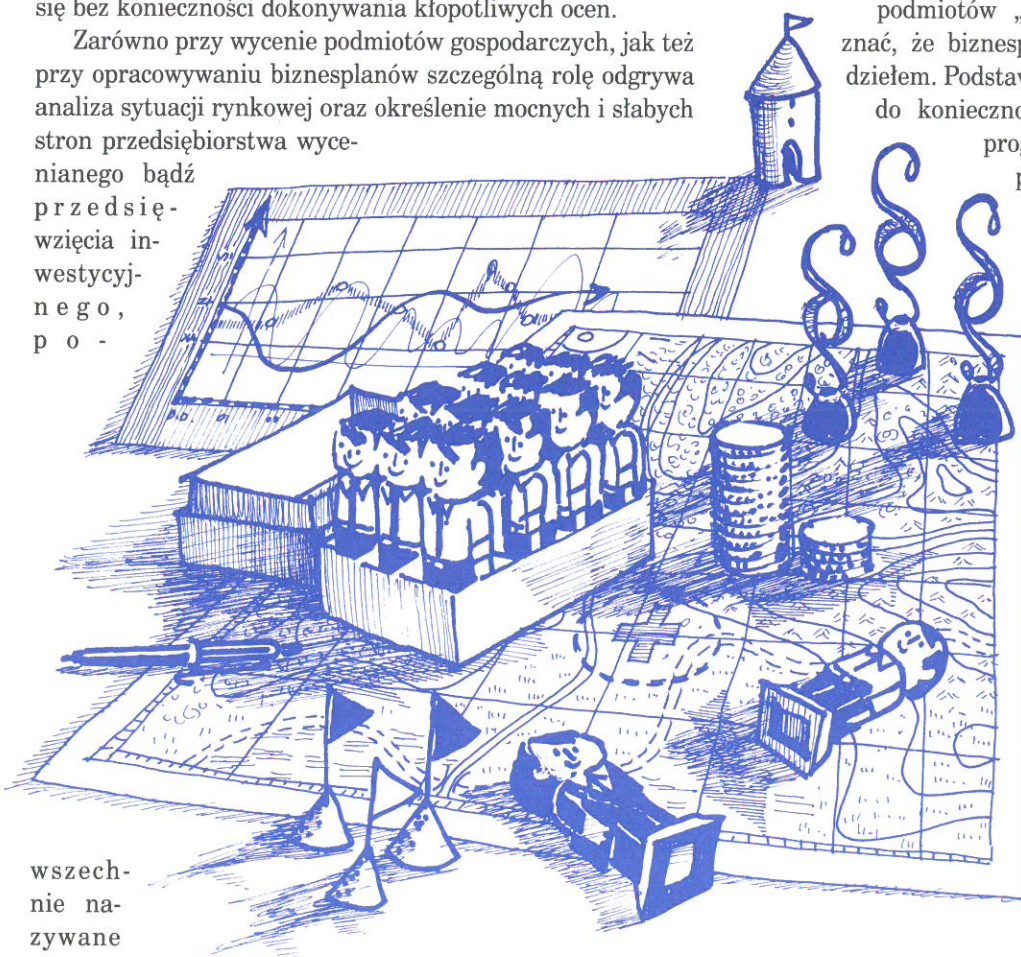
Biznesplany opracowuje się nie tylko dla przedsięwzięć jednoznacznie komercyjnych, jak np. dla obiektów biurowych do wynajęcia. Jako przykład biznesplanu obiektu nie komercyjnego można wymienić projekt budowy obiektu dydaktycznego państwowej wyższej uczelni. W rachunku ekonomicznym można bowiem założyć, że gdyby tego obiektu nie wybudowano (a jest on bezwzględnie potrzebny dla realizacji celów uczelni), to należałoby wynająć obiekt o podobnej powierzchni, płacąc czynsz rynkowy. Prosty rachunek wykazuje wówczas, który z tych dwóch wariantów jest w określonym czasie korzystniejszy dla potencjalnego inwestora.

Wnioski

Reasumując, można zatem stwierdzić stosunkowo niewielkie różnice pomiędzy metodami wycen podmiotów gospodarczych i metodami (zakresem) biznesplanów podmiotów „wirtualnych”, choć trzeba przyznać, że biznesplan jest bardziej pracochłonnym dziełem. Podstawowe z tych różnic sprowadzają się do konieczności opracowania w biznesplanie programu użytkowego i w rezultacie programu rzeczowego inwestycji (w tym przewidywanego zatrudnienia i niezbędnych obiektów administracyjnych i socjalnych) oraz opracowania harmonogramu dyrektywnego (ogólnego), w którym przyjęte cykle mają istotne znaczenie dla rachunku dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych, a w tym określania stóp procentowych w okresie objętym rachunkiem, kosztów pozyskania środków inwestycyjnych, wysokości tzw. kosztów „miękkich” inwestycji itd.

W kontaktach z biznesem zachodnim, który planuje przejęcie istniejących przedsiębiorstw, wycena podmiotu gospodarczego jako potencjalnego przedmiotu transakcji kupna, następnie poddanego różnie pojmowanej restrukturyzacji (technologicznej, organizacyjnej, asortymentowej itd.) i zmianom budowlanym – praktycznie sprowadza się do biznesplanu przedsięwzięcia inwestycyjnego, polegającego na zakupie i adaptacji istniejącego zbioru elementów składających się na przedsiębiorstwo.

Inwestycje polegają bowiem na świadomym wyborze: bądź budowy nowego obiektu czy też zakupie istniejącego. Podstawowym kryterium wyboru stanowią wyniki analizy ekonomicznej efektywności analizowanych wariantów. □





CENY ZIEMI ROLNICZEJ W 1999 ROKU

Lech Ostrowski

W ubiegłym roku powierzchnia gruntów uczestniczących w obrocie całkowitym wynosiła w Polsce 1130 tys. ha i był to obszar mniejszy niż w 1998 roku o 4,3% (1180 tys. ha). Był to kolejny rok niewielkiego spadku skali obrotu gruntami, co wiązało się z utrzymującymi się trudnymi warunkami ekonomicznymi w sektorze rolnym. Ograniczało to zmiany we władaniu (kupno – sprzedaż) i użytkowaniu gruntów (dzierżawy). Tylko obrót nierynkowy utrzymał się w 1999 roku na poziomie podobnym, jaki miał miejsce w roku 1998 (wzrost powierzchni o 3,2%). Niskiej dynamice zmian we władaniu i użytkowaniu gruntów nie sprzyjały ceny ziemi.

Ceny gruntów były w Polsce nadal niskie w relacji do cen w krajach UE, a różnica ta wynosiła od 6 do 10 razy. Na rynku sąsiedzkiem średnia cena gruntów wynosiła 4390 zł, co oznacza, że ceny ziemi między 1998 i 1999 rokiem zwiększyły się tylko o 11 zł (0,3%) i był to wzrost najniższy, jaki zanotowano w latach dziewięćdziesiątych. Na rynku gruntów skarbowych średnia cena ziemi wynosiła ok. 3900 zł. Była to nadal cena niska, ale wyższa o 12,6% od ceny na rynku gruntów chłopskich (4390 zł) i wyższa o 30% od cen średnich AWRSP z 1998 roku (3048 zł za ha).

Ceny ziemi w AWRSP

Ceny ziemi pochodzącej z AWRSP w transakcjach zawartych w poszczególnych kwartałach były dość zróżnicowane i kształtowały się odpowiednio: I kw. – 2854 zł (100%), II kw. – 3331 zł (116,7%), III kw. – 4506 zł (157,9%), IV kw. – 3962 zł (138,8%). Na te różnice nie wpłynęła jakaś wyraźna tendencja zmian wysokości cen rynkowych ziemi w poszczególnych kwartałach, ale powstały one w wyniku obrotu działkami i kompleksami gruntów, których ceny uzyskane w poszczególnych oddziałach terenowych AWRSP i w wyodrębnionych grupach obszarowych były silnie zróżnicowane. Zależało to od wartości rynkowej gruntów i przede wszystkim od renty położenia (tab. 1 i 2).

Jak wynika z danych AWRSP, w I kwartale 1999 roku najwyższe ceny uzyskano za grunty sprzedane w Oddziale Terenowym (OT) w Szczecinie – 17050 zł za 1 ha, ale ta transakcja dotyczyła działek małych, do 1 ha, i położonych w sąsiedztwie miasta. Natomiast najniższą cenę uzyskano w I kwartale w OT w Lublinie – 1147 zł za 1 ha w dużym kompleksie gruntów przekraczającym 100 ha, ale położonym w rejonie przygranicznym.

Tab. 1. Ceny gruntów sprzedanych w I i II kwartale 1999 r. w podziale na wielkości działek oraz oddziały terenowe AWRSP

Oddziały terenowe	I kwartał ceny w zł za 1 ha według grup obszarowych działek w ha					II kwartał ceny w zł za 1 ha według grup obszarowych działek w ha				
	średnio	od 1	1–10	10–100	100 i więcej	średnio	od 1	1–10	10–100	100 i więcej
Ogółem	2854	4367	2927	2956	2667	3462	4777	3631	3527	3331
Bydgoszcz	4605	6168	3789	4901	–	4265	6615	4415	3506	4854
Gdańsk	3017	4449	3363	3545	2253	3600	5938	4100	4915	2966
Gorzów	2189	3634	1910	2216	–	2813	8943	2545	2014	3639
Koszalin	2932	5360	3904	2092	7978	2297	8372	3745	1582	2662
Lublin	1530	1632	1310	1857	1147	2665	2286	1548	2142	3155
Łódź	3514	2386	3551	3675	–	26-6	1921	2853	2562	2313
Olsztyn	2759	4343	2531	2151	2906	3826	8672	2960	3615	3869
Opole	3462	8081	3602	2597	–	5066	9014	4667	4717	7800
Piła	3255	1761	3466	4263	2818	4999	10022	7130	4997	3756
Poznań	4344	7482	4170	3199	5242	3958	7798	4589	3904	3833
Rzeszów	1839	3593	2144	2273	1160	1765	3352	2695	1633	957
Suwałki	1775	5485	2074	1547	1760	1689	5694	1530	1515	1804
Szczecin	5059	17050	7961	4821	4335	3957	–	8103	12004	2506
Warszawa	7828	–	12996	7273	–	5551	12307	16584	6460	4060
Wrocław	3303	3040	2916	3481	3279	3106	4341	3407	2727	3517
Zielona Góra	2688	3347	1907	2255	2988	1894	3946	2586	2427	1061



Tab. 2. Ceny gruntów sprzedanych w III i IV kwartale 1999 r. w podziale na wielkości działek oraz oddziały terenowe AWRSP

Oddziały terenowe	III kwartał ceny w zł za 1 ha według grup obszarowych działek w ha					IV kwartał ceny w zł za 1 ha według grup obszarowych działek w ha				
	średnio	od 1	1-10	10-100	100 i więcej	średnio	od 1	1-10	10-100	100 i więcej
Ogółem	4506	6729	4972	3154	2848	3962	5924	4223	3740	3806
Bydgoszcz	4849	9277	3287	4255	2575	3626	10539	5165	3828	3550
Elbląg ^{a)}	-	-	-	-	-	3411	-	2915	3977	-
Gdańsk	4601	3760	6442	3162	2881	2692	6247	3491	3870	2176
Gorzów	2766	4157	3002	1922	1981	2597	6628	2222	2078	2389
Koszalin	4479	8427	5097	2071	2319	2502	7143	5530	2863	2065
Lublin	2870	4640	1254	3325	2259	2148	1926	1276	1998	2241
Łódź	2895	2929	1974	3781	-	3822	1907	2488	5429	5441
Olsztyn	4349	4506	6596	1965	4430	4255	8857	5466	3749	2900
Opole	5141	7801	3779	4931	4054	4765	3796	5011	2414	7840
Piła	5258	8926	3522	3324	-	3864	12105	4751	3536	3587
Poznań	7557	12612	4352	7247	6016	6871	7197	3003	9509	6835
Rzeszów	2171	2500	2594	2887	703	2825	2547	1791	2388	2242
Suwałki	2089	2902	2585	1542	1361	2682	6066	3282	1756	1840
Szczecin	5091	-	6801	3381	-	5521	10996	5506	7341	7948
Warszawa	12447	21562	22390	2288	3668	7305	7718	13348	3142	5016
Wrocław	3026	3543	3042	2651	2869	4120	3865	2938	3900	4260
Zielona Góra	2491	3395	2830	1834	1904	4339	31167	3606	1808	4380

^{a)} W tym okresie nie było Oddziału w Elblągu

W II kwartale najwyższą cenę za ziemię uzyskano w OT w Warszawie – 12307 zł za 1 ha, ale, podobnie jak w Szczecinie, były to działki o małej powierzchni (do 1 ha) i położone w sąsiedztwie szlaków komunikacyjnych. Najniższe ceny w tym kwartale za ziemię uzyskano w transakcji OT w Rzeszowie, gdzie po 957 zł na 1 ha sprzedano grunty w kompleksie przekraczającym 100 ha. Lokalizacja tego majątku była niekorzystna i dotyczyła terenów nadgranicznych z kiepskim dojazdem.

W III kwartale najkorzystniej sprzedano grunty w OT w Warszawie, uzyskując cenę za działki o powierzchni do 10 ha w wysokości 22390 zł na 1 ha. Natomiast ceny najniższe w tym samym okresie uzyskano w OT w Rzeszowie, sprzedając gospodarstwo o powierzchni przekraczającej 100 ha za cenę 703 zł za 1 ha i była to średnia cena kwartalna najniższa; jaką odnotowano w transakcjach AWRSP w 1999 roku.

W IV kwartale najkorzystniej handlowano ziemią w OT w Pile, uzyskując za działki gruntu do 1 ha cenę 12105 zł za 1 ha. Ceny najniższe w IV kwartale uzyskano za grunty sprzedane w OT w Lublinie. Cena ta wynosiła 1276 zł za 1 ha i dotyczyła działek o obszarze do 10 ha.

Średnie ceny ziemi sprzedanej w 1999 roku w poszczególnych oddziałach terenowych AWRSP były również silnie zróżnicowane, a najwyższe ceny w IV kwartale uzyskano w OT w Warszawie (7305 zł za 1 ha), natomiast ceny najniższe w OT w Lublinie (2148 zł za 1 ha).

Z tych danych wynika, że ceny ziemi skarbowej w 1999 roku były silnie zróżnicowane przestrzennie, a relatywnie skromna powierzchnia gruntów, jaką obieleły te transakcje

(118 tys. ha, w 1998 roku 141,8 tys. ha) powodowała, że średnia cena krajowa uległa „spłaszczeniu” i słabo opisywała ogólne tendencje jakie w tym zakresie istniały w poszczególnych województwach, powiatach czy gminach.

To spłaszczenie wiąże się z tym, że cenę rynkową ziemi wyznacza przede wszystkim renta położenia, a nie np. jej jakość bonitacyjna. Ważne jest w tym wypadku także położenie działki z punktu widzenia rynków zbytu produktów rolniczych (giełdy towarowe, zakłady przetwórcze) i, co najważniejsze: na jej cenę wpływa sąsiedztwo szlaków komunikacyjnych, w tym głównie autostrad. Na przykład bardzo silnie zróżnicowane zostały ceny ziemi w województwie warmińsko-mazurskim, ze względu na to, czy dana działka leżała w sąsiedztwie projektowanego przebiegu autostrady z dostępem do jej części infrastrukturalnej (stacja paliw, hotele, restauracje), czy też z niekorzystnym usytuowaniem w relacji do węzłów komunikacyjnych. Oddalenie gruntu od zjazdu z autostrady wyraźnie wpływało na obniżenie jego wartości, gdyż fakt sąsiedztwa z autostradą w takiej sytuacji stanowił utrudnienie w gospodarowaniu (wydłużone przejazdy, zagrożenia ekologiczne wynikające z ruchu pojazdów itp.) i wpływał na zmniejszenie, a nie na wzrost jego wartości rynkowej. Największe różnice w cenach działek wynikały z sąsiedztwa miast i ewentualnego ich odrolnienia z przeznaczeniem na cele przemysłowe i budowlane. W ostatnich latach z 56 supermarketów, jakie powstały w Polsce, aż 52 zbudowano na gruntach odrolnionych.



Rynek obrotu sąsiedzkiego

W 1999 roku średnia cena gruntów na tym segmencie rynku ziemi rolniczej, w porównaniu z 1998 rokiem, praktycznie nie uległa zmianie i wynosiła 4390 zł za hektar. Natomiast cena realna (w cenach stałych z 1995 roku) zmniejszyła się w porównaniu z 1998 rokiem. W całych latach dziewięćdziesiątych ceny ziemi liczone według cen stałych z 1995 roku także wykazywały niewielkie różnice (tab. 3.).

Różnice w cenach ziemi na rynku sąsiedzkim wyraźne w miernikach naturalnych oraz w dol. USA i markach niemieckich wykazywały większe różnice niż w złotych, ale nie były to wahania bardzo duże i odwzorowy-

wały wpływ sytuacji ekonomicznej sektora rolnego na rynek ziemi (mierniki naturalne) i zmiany w kursach walut (tab. 4.).

Zróznicowanie przestrzenne cen ziemi w transakcjach między rolnikami bardzo wyraźnie odwzorowało sytuację rynkową w 1999 roku. Pięć województw, tzn. kujawsko-pomorskie, małopolskie, opolskie, świętokrzyskie i wielkopolskie, miało średnie ceny wysokie (powyżej 4,5 tys. zł za hektar), sześć województw: dolnośląskie, lubelskie, łódzkie, mazowieckie, podlaskie miało ceny średnie, tzn. w granicach 3,8-4,4 tys. zł. Kolejnych 5 województw: lubuskie, podkarpackie, pomorskie, warmińsko-mazurskie i zachodniopomorskie miały ceny niskie, poniżej 3,5 tys. zł za hektar.

Tab. 3. Ceny ziemi ornej w obrocie sąsiedzkim w latach 1991-1999

Wyszczególnienie	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Ceny nominalne w zł	790	1190	1590	1900	2250	3003	3783	4379	4390
Ceny stałe (rok 1995 = 100)	2470	2579	2504	2310	2250	2505	2746	2843	2656
Wskaźnik inflacji w %	60,4	44,3	37,6	29,5	21,6	19,6	14,9	11,8	7,3

Tab. 4. Ceny ziemi na rynku sąsiedzkim w Polsce w latach 1991-1999 w miernikach naturalnych i w obcych walutach (kurs NBP)

Wyszczególnienie	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Ceny nominalne w zł	790	1190	1590	1900	2250	3003	3783	4379	4390
W dt pszenicy za 1 ha	100,4	73,0	66,3	76,6	63,6	52,5	74,4	93,5	102,1
W dt żyta za 1 ha	163,2	136,9	92,3	108,9	99,8	83,6	101,9	136,5	147,7
W kg żywca wieprzowego	818	923	970	742	872	998	998	1269	1459
W dol. USA za 1 ha	747	873	876	836	928	1114	1153	1253	1052
W markach niem. za 1 ha	1238	1359	1450	1352	1329	1676	2000	2202	2035

Tab. 5. Ceny gruntów ornych w obrocie sąsiedzkim w 1998 i 1999 roku

Województwa	Grunty orne według jakości bonitacyjnej				
	ogółem		w tym		
	1998	1999	dobrze	średnie	słabe
Ogółem	4379	4390	6182	4527	2460
1. dolnośląskie	3797	3735	4498	3972	2734
2. kujawsko-pomorskie	5254	5053	7449	5201	2510
3. lubelskie	4251	3968	5670	4135	2099
4. lubuskie	2522	2606	3518	2651	1648
5. łódzkie	3677	3839	3986	3512	2019
6. małopolskie	6271	6651	8374	7500	4078
7. mazowieckie	3993	4345	6741	4153	2141
8. opolskie	6315	5813	7874	5955	3609
9. podkarpackie	3164	3119	4592	3071	1693
10. podlaskie	3842	4032	6309	3842	1945
11. pomorskie	3095	3157	3900	3118	2452
12. śląskie	4032	3828	5328	4057	2100
13. świętokrzyskie	4876	4792	6779	4913	2685
14. warmińsko-mazurskie	2625	2978	4375	2959	1601
15. wielkopolskie	5059	5237	7288	5514	2908
16. zachodniopomorskie	2749	2830	3789	2700	2002

Źródło: Dane IERiGZ i GUS



Ceny wysokie

W trzech z pięciu województw o wysokich cenach ziemi (kujawsko-pomorskie, opolskie i wielkopolskie) wpływ na tę sytuację, tzn. relatywnie wysokie ceny ziemi, miał wysoki poziom produktywności rolnictwa i relatywnie korzystna struktura obszarowa gospodarki chłopskiej. Pozostałe województwa (małopolskie i świętokrzyskie) to tereny o tradycyjnie wysokich cenach ziemi na rynku chłopskim, gdyż utrzymuje się tu przewaga popytu gruntów nad ich podażą, co w powiązaniu z dużym rozdrobnieniem obszarowym oraz walorami krajobrazowymi i wypoczynkowymi tych terenów wpływa na atrakcyjność rynkową gruntów rolnych.

Ceny średnie

W grupie województw o średnich cenach ziemi rolniczej silny wpływ na kształtowanie cen miała ogólnie trudna sytuacja ekonomiczna sektora rolnego, rozdrobnienie obszarowe i brak kapitałów. Te uwarunkowania wpływały jednak w sposób umiarkowany na zakup gruntów. W tej sytuacji na tych terenach dominującym źródłem powiększenia gospodarstw była dzierżawa ziemi od sąsiadów lub z AWRSP, a nie zakup ziemi. Tylko oferty najlepszych działek pod względem bonitacyjnym i o wysokiej rencie położenia były przedmiotem szybko zawieranych transakcji. W tych województwach – podobnie jak w całym kraju – grunty rolne położone na obrzeżach miast w sąsiedztwie dużych aglomeracji mają wysoką cenę rynkową, gdyż większość tych gruntów w perspektywie będzie przekwalifikowana na cele budowlane. Liczba takich transakcji jest jednak skromna w stosunku do całości sprzedanych gruntów, chociaż ich rezultaty finansowe (wysokie ceny) wpływają na wzrost średnich cen w makroregionie. Głównie dotyczyło to w 1999 roku województw mazowieckiego, łódzkiego i śląskiego.

Ceny najniższe

Grupa województw o najniższych cenach ziemi w obrębie sąsiedzkim to tereny popegeerowskie, gdzie nadal jest bogata oferta gruntów skarbowych przeznaczonych do sprzedaży i dzierżawy. Taka sytuacja wpływa na rynek ziemi chłopskiej i zmniejsza ceny ziemi za grunty w transakcjach między rolnikami. Są to jednak ceny wyższe o 1/3 niż średnie ceny na danym terenie gruntów kupowanych od AWRSP, ale dotyczą też innych działek, tzn. mniejszych obszarowo i, co najważniejsze, zlokalizowanych w sąsiedztwie wsi, szlaków komunikacyjnych, w terenach wartościowych z punktu widzenia krajobrazu i ekologii, co podnosi ich wartość również jako terenów budowlanych i rekreacyjnych.

Zróźnicowanie cen gruntów ornych w obrębie sąsiedzkim w 1999 roku wiązało się również z jakością bonitacyjną gruntów i tak za grunty jakości dobrej (I i II kl.) płacono przeciętnie w kraju 6182 zł za hektar, tzn. o 41% więcej niż wynosiła średnia cena krajowa gruntów ogółem.

Natomiast ceny płacone za grunty słabe (IV i V kl.) wynosiły 2460 zł za ha, tj. o 44% mniej niż za hektar gruntów w kraju (4390 zł).

W układzie wojewódzkim różnice między cenami ziemi w powiązaniu z jej jakością były podobne jak w skali kraju, ale w niektórych województwach te relacje ułożyły się odmiennie. Jak wynika z tab. 5., grunty dobrej jakości relatywnie najtańsze były w województwach dolnośląskim, łódzkim, małopolskim i pomorskim. Natomiast w tych samych województwach ceny gruntów średniej jakości były relatywnie wysokie. Wynikało z tego, że na rynkach lokalnych, gdzie realizowano te transakcje, ogólnie biorąc była niedostateczna podaż gruntów. Powodowało to, że jakość bonitacyjna miała mniejszy wpływ na wysokość ceny niż przeciętnie w kraju (średnio różnica ta wynosiła 41%).

W 1999 roku ceny gruntów ornych na rynku sąsiedzkim w porównaniu z 1998 rokiem praktycznie nie uległy zmianie, natomiast ceny gruntów pod sadami drzew wzrosły średnio o 10,9%, gruntów pod plantacjami krzewów jagodowych średnio o 14,9%, a ceny trwałych użytków zielonych były wyższe średnio o 7,7%. Ceny za sady w 1999 roku wzrosły średnio o 10% w porównaniu z 1998 rokiem i był to wzrost skromny, tylko nieznacznie przekraczający wskaźnik inflacji (7,3%). Oznacza to, że ceny realne sadów utrzymywały się na podobnym poziomie jak w 1998 roku, natomiast ceny nominalne w układzie przestrzennym wykazywały większe różnice. Jest to zjawisko zrozumiałe, gdyż ceny płacone za sady zależą w większym stopniu nie od jakości gruntów, ale od rodzaju nasadzeń, gatunku drzew i ich wartości handlowo-produkcyjnej. Z tego powodu w 5 województwach (łódzkie, dolnośląskie, wielkopolskie, śląskie i mazowieckie) wystąpiły przyrosty cen przekraczające 40% ceny z 1998 roku.

Na wielkości te trzeba patrzeć jak na dane masowe, ale nie mające charakteru reprezentacji statystycznej, gdyż zbierano je z uwzględnieniem tylko jednej cechy (sad), co jak się okazało przy tego typu informacjach jest charakterystyką niepełną w relacji do innych cech, które wpływają na ceny zawieranych transakcji (rejon sadowniczy, wiek drzew, renta położenia itp.). Warto także odnotować, że w sześciu województwach (kujawsko-pomorskie, lubuskie, opolskie, podlaskie, świętokrzyskie, ceny nominalne sadów w 1999 roku były nieco niższe od cen płaconych za hektar takich nasadzeń w 1998 roku).

W plantacjach krzewów jagodowych wzrost cen nominalnych w 1999 roku był nieznacznie wyższy (o 4%) niż wzrost cen gruntów pod sadami. Ceny te były kształtowane w zależności od gatunku i wieku nasadzeń oraz od położenia w korzystnej relacji do rynków zbytu (aglomeracje, zakłady przetwórcze itp.). W pięciu województwach (lubelskie, łódzkie, mazowieckie, śląskie, wielkopolskie) wzrost cen był wyższy niż 20% i dotyczył regionów korzystnych dla rozwijania tego typu produkcji owoców. Równocześnie w pięciu województwach (lubuskie, małopolskie, podkar-



Tab. 6. Porównanie cen sadów i plantacji krzewów jagodowych w zł za 1 ha w latach 1998 i 1999 na rynku sąsiedzkim

Województwa	Sady			Plantacje krzewów jagodowych		
	1998	1999	w % 1998 = 100	1998	1999	w % 1998 = 100
Ogółem	10158	11267	110	8046	9248	114
1. dolnośląskie	6231	9928	159	6336	6811	107
2. kujawsko-pomorskie	11272	8808	78	8894	9823	110
3. lubelskie	9719	10312	106	7275	8932	122
4. lubuskie	3168	3023	95	2722	2562	94
5. łódzkie	10119	16259	160	7942	13172	165
6. małopolskie	9379	9486	101	8233	6344	77
7. mazowieckie	11975	17247	144	9953	12610	126
8. opolskie	12810	9070	71	7363	7455	101
9. podkarpackie	6732	7672	113	6973	6552	93
10. podlaskie	8894	8083	90	6307	6856	108
11. pomorskie	23083	15375	67	11433	9500	83
12. śląskie	7661	11415	149	6392	9807	157
13. świętokrzyskie	16972	14700	86	10753	10006	93
14. warmińsko-mazurskie	4150	4281	103	3538	2800	79
15. wielkopolskie	9503	14974	157	7997	13186	164
16. zachodniopomorskie	9750	12346	127	4306	4048	94

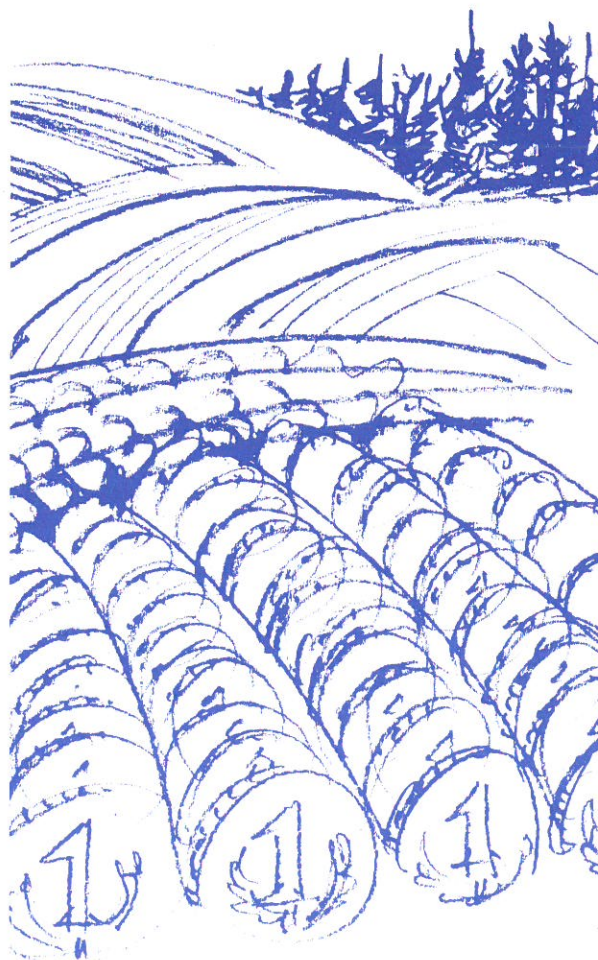
packie, świętokrzyskie, warmińsko-mazurskie) średnie ceny za 1 ha plantacji pod krzewami jagodowymi zmniejszyły się i były to różnice od 7 do 31% cen płaconych w tych województwach w 1998 roku.

Perspektywy

Sytuacja w sektorze rolnym wskazuje, że w 2000 roku trudno będzie zahamować niekorzystne tendencje niskiej dynamiki obrotu gruntów i niskich cen ziemi. Taka sytuacja będzie utrzymywała niekorzystne zjawiska strukturalne dotyczące nie tylko wielkości gospodarstw, ale także ich produkcji (wzrost liczby gospodarstw nie sprzedających produktów).

Przedstawione dane są ważne z punktu widzenia prognozy dotyczącej kształtowania cen na rynku gruntów skarbowych. Otóż w 2000 roku ceny ziemi na tym segmencie rynku będą się jeszcze bardziej różnicowały przestrzennie niż w 1999 roku, a ich średnia wysokość w skali oddziały terenowego będzie się wahać od 20 do 1 tys. zł za 1 ha. Te różnice będą wynikały nie tyle z jakości bonitacyjnej gruntów co z ich położenia, a także stopnia zaniedbania w uprawie. Różnice te odwzorują sytuację na rynku gruntów, które mimo trudności makroekonomicznych sektora rolnego stanowić będą interesującą ofertę dla potencjalnych inwestorów, a średnia cena krajowa gruntów AWRSP w 2000 roku nie powinna przekroczyć kwoty 4100 zł za 1 ha.

Trudności w gospodarce ziemią na rynku sąsiedzkim mają podobne uwarunkowania jak na rynku gruntów skarbowych i należy prognozować, że powierzchnia gruntów sprzedanych w 2000 roku przez rolników nie zwiększy się zasadniczo, a średnia cena krajowa na tym segmencie rynku wyniesie ok. 4600 zł na 1 ha. □





ALGORYTM SPORZĄDZANIA PLANU ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ

Andrzej Muczyński

Zgodnie z przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 r., zarządzanie nieruchomościami stanowi jeden z trzech równorzędnych rodzajów działalności zawodowej wykonywanej w ramach gospodarki nieruchomościami. Ustawodawca – formalnie wprowadzając tę działalność do praktyki gospodarczej – zdefiniował pojęcie zarządzania, określił zakres praw i obowiązków zarządcy, także warunki, sankcje i procedury związane z uzyskaniem licencji. Uregulowania szczegółowe odnośnie do działalności zawodowej, podobnie jak w przypadku rzeczoznawców i pośredników, zawarte zostały w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 18 sierpnia 1998 r. Na tej podstawie zostały wydane przez Prezesa UMiRM decyzje o powołaniu Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i o zatwierdzeniu regulaminu jej działania. Następnie określone zostało minimum programowe dla kursów specjalistycznych z zakresu zarządzania nieruchomościami, a także regulamin odbywania praktyk zawodowych. Podpisano również stosowne porozumienia z organizacjami zawodowymi zarządców, na mocy których powierzono im organizowanie postępowań kwalifikacyjnych i praktyk zawodowych.

W świetle powyższych unormowań, jednym z podstawowych wymogów uzyskania licencji zawodowej zarządcy – niezależnie od trybu składania wniosku przez kandydata – jest sporządzenie planu zarządzania nieruchomością. W trzecim etapie postępowania kwalifikacyjnego Komisja dokonuje bowiem sprawdzenia przedłożonego planu, a następnie przeprowadza egzamin ustny polegający na obronie przyjętych w nim rozwiązań.

Celem głównym niniejszego artykułu jest przedstawienie propozycji procedury opracowywania typowego planu zarządzania nieruchomością. Propozycja ta zostanie zaprezentowana w postaci schematu sieci czynności (algorytmu), jakie należy wykonać, aby wskazać możliwe najlepsze sposoby osiągnięcia wiązki celów i oczekiwań właścicieli nieruchomości w ramach posiadanych sił i środków, z uwzględnieniem stanu i zmienności otoczenia nieruchomości. Algorytm ten opracowano na podstawie wskazań wynikających z ogólnej teorii zarządzania. Odpowiada ona zaleceniom Komisji Państwowej odnośnie do podstawowych składników treści planów zarządzania nieruchomościami.

Istota planowania w teorii zarządzania

Na gruncie teorii zarządzania, funkcja planowania pełni rolę funkcji pierwotnej w tym sensie, że pozostałe funkcje zarządzania są określane przez planowanie, podporządkowane jego logice i podjętym w ramach tej funkcji

decyzjom (Banaszyk i wsp., 1997). Skuteczne planowanie jest zorientowane na przyszłość i stanowi proces przebiegający systematycznie (ciągle lub cyklicznie). W ujęciu klasycznym proces planowania ma charakter sekwencyjny, w ramach którego wyróżnia się następujące fazy: prognozowanie, programowanie i sporządzenie planu. Za najistotniejszą treść planowania uznaje się formułowanie celów zarządzania, określanie metod i sposobów ich osiągnięcia oraz niezbędnych do tego środków.

W trakcie realizacji funkcji planowania stawia się pięć zasadniczych pytań: co chcemy osiągnąć?, jak i kiedy zamierzamy to osiągnąć?, kto, gdzie i dlaczego ma to wykonać? W poszukiwaniu odpowiedzi na te pytania decydujące znaczenie ma dostęp do informacji oraz umiejętność ich przetwarzania na decyzje (Muczyński, 2000). W rezultacie opracowany zostaje wzorzec postępowania dla zarządzającego w danym okresie – czyli biznesplan, który w przypadku nieruchomości określane jest mianem planu zarządzania. Wprawdzie sam plan nie zapewnia sukcesu w zarządzaniu, jednakże działalność zarządcy pozbawiona jakiegokolwiek planu jest intuicyjna i – w związku z tym – z góry skazana na niepowodzenie.

Opracowanie planu zarządzania nieruchomością

W procesie zarządzania nieruchomością poprawnie wykonany plan zarządzania odgrywa kluczową rolę. Jest on bowiem głównym instrumentem działania zarządcy (funkcja wewnętrzna) oraz stanowi podstawowy dokument służący do uatrakcyjnienia nieruchomości (inwestycji) w oczach potencjalnych inwestorów lub kredytodawców (funkcja zewnętrzna). Plan ten może być wykonany z następujących powodów (Hopfer i Muczyński, 1999):

- uzyskanie dokładnej wiedzy o nieruchomości, jej stanie i wartości;
- racjonalizacja dotychczasowego sposobu zarządzania nieruchomością;
- powiązanie aktualnych wymogów i oczekiwań właściciela nieruchomości z realiami rynku nieruchomości,
- zapewnienie ciągłości w funkcjonowaniu nieruchomości,
- opracowanie wykazu czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym oraz z uzasadnionym inwestowaniem.

Sporządzenie planu zarządzania wymaga przeprowadzenia kompleksowych analiz rynku lokalnego i bezpośredniego otoczenia zarządzanej nieruchomości, nieruchomości stano-



wiącej przedmiot planu oraz celów właściciela (właścicieli) i możliwości ich realizacji.

Należy podkreślić, że nie istnieje jeden, uniwersalny wzorzec sporządzania planu zarządzania nieruchomością, gdyż nowoczesne planowanie – jako projekt przyszłych zdarzeń – jest aktywnym i kreatywnym narzędziem zarządzania, uwzględniającym specyfikę przedmiotu planu i ukierunkowanym na otoczenie. Jednakże, dostosowując wskazania teorii zarządzania do potrzeb gospodarki nieruchomościami, można podać pewne **założenia ogólne, które winny być przestrzegane w procesach planowania na potrzeby zarządzania nieruchomościami:**

- Przedmiotem planu jest nieruchomość (lub zbiór nieruchomości) stanowiąca obiekt wyodrębniony prawnie, który samodzielnie funkcjonuje w otoczeniu rynkowym, ekonomiczno-finansowym, społecznym, prawnym, technicznym i informacyjnym. Otoczenie to determinuje i ogranicza działania związane z przedmiotem planu.
- Plan zarządzania nieruchomością jest planem opracowywanym i realizowanym przez zarządcę nieruchomości, po uprzednim zatwierdzeniu przez właściciela (właścicieli). Stąd też pole (treść) tego planu winno uwzględniać zakres praw i obowiązków zarządcy, ustanowiony w umowie o zarządzanie zawartej pomiędzy autorem planu a właścicielem nieruchomości. Podkreślić jednak należy, że profesjonalny plan zarządzania winien obejmować możliwie najszerszy zakres kompetencji zarządcy w stosunku do powierzonej mu nieruchomości – a więc nie tylko czynności zwykłego zarządu, ale i czynności przekraczające zwykły zarząd (jak np. prowadzenie prac remontowo-inwestycyjnych). Wynika to jednoznacznie z ustawowej definicji zarządzania nieruchomościami.
- W procesie sporządzania planu zarządzania nieruchomością należy kierować się zasadą ograniczonej autonomii formułowania celów planistycznych. Cele planu winny być bowiem ściśle sprzęgnięte z urealnionymi celami i oczekiwaniami właściciela (lub właścicieli) nieruchomości. Niezbędne jest w związku z tym wprowadzenie w procedurze planowania możliwości dokonywania fachowej weryfikacji przez zarządcę tych celów i oczekiwań właścicieli, które mają charakter nierealistyczny bądź też są niezgodne z prawem albo z kodeksem etyki zawodowej.
- Plan zarządzania identyfikuje, a następnie urealnia (weryfikuje) i konkretyzuje cele właściciela (właścicieli) związane z nieruchomością w wyniku przeprowadzenia szczegółowych analiz i ocen przedmiotu zarządzania i jego otoczenia. Odnosząc się do przyszłości, plan taki winien jasno określać sposoby i środki osiągnięcia wytyczonych celów, a także zagrożenia oraz metody kontroli ich realizacji.
- Plan zarządzania winien realizować zasadę najlepszego i najintensywniejszego wykorzystania nieruchomości z uwzględnieniem całokształtu ograniczeń i możliwości (mocnych i słabych stron) związanych z przedmiotową nieruchomością oraz szans i zagrożeń płynących z jej otoczenia.
- Plan zarządzania winien umiejętnie wiązać ze sobą cele długoterminowe (działalność inwestycyjno-remontowa)

związane z nieruchomością z celami krótkoterminowymi (działalność eksploatacyjno-konserwacyjna). Cele długoterminowe (kierunkowe) realizowane są poprzez wybór i wdrożenie najefektywniejszego ekonomicznie (uzasadnione inwestowanie) wariantu planu wieloletniego (poziom strategiczny – okres od 3 do 5 lat). Zgodnie z zasadą od ogółu do szczegółu, założeniom planu wieloletniego (strategicznego) podporządkowane są konkretne działania o charakterze operacyjnym w ramach rocznych planów działania (ujęte w formie budżetów i harmonogramów).

- Pomiedzy planem wieloletnim (strategicznym) i planami rocznymi (operacyjnymi) występują sprzężenia zwrotne. Powodami okresowych weryfikacji planu wieloletniego może być zmiana sytuacji na rynku lub w przedmiocie zarządzania, zmiana celów właściciela lub problemy związane z realizacją poprzedniego planu rocznego.
- Plan zarządzania nieruchomością winien zawierać co najmniej te składniki, które zaleca Państwowa Komisja Kwalifikacyjna. Należy mu nadać formę zwartego i zszytego elaboratu. Na stronie tytułowej trzeba umieścić tytuł i dane adresowe przedmiotowej nieruchomości, jak również podpis autora. Tekst winno się zredagować poprawnie pod względem stylistycznym i logicznie podzielić na rozdziały i punkty. Należy stosować precyzyjny język i unikać mało istotnych szczegółów. Pożądane jest, aby tekst planu był wzbogacony dokumentacją fotograficzną i załącznikami, które – w razie potrzeby – mogą być zamieszczone w osobnym tomie.

Propozycja algorytmu

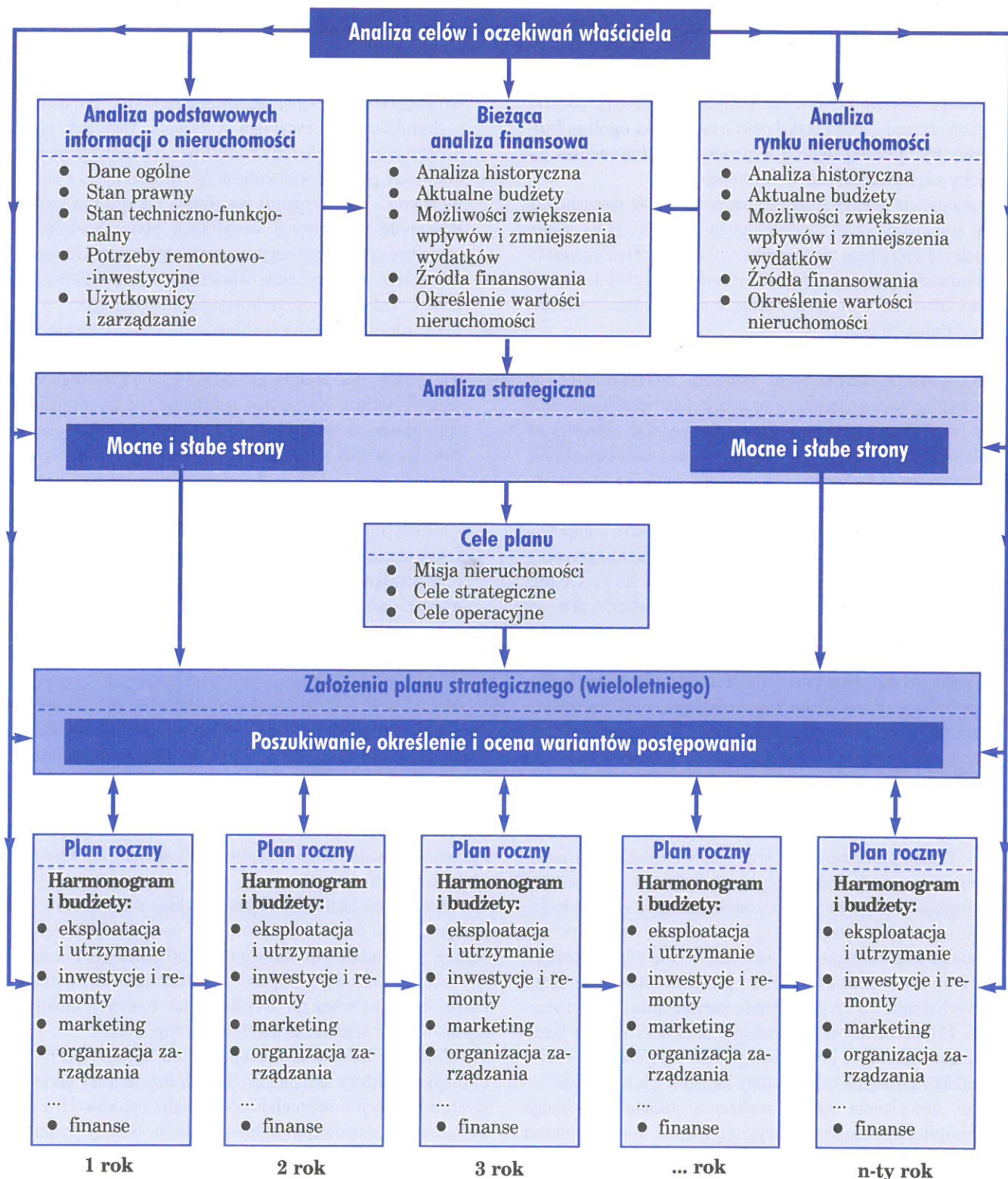
Mając na względzie powyższe założenia, wskazania ogólnej teorii zarządzania oraz zalecenia Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej na poniższym schemacie, przedstawiam propozycję algorytmu postępowania podczas sporządzania typowego planu zarządzania nieruchomością. Ze schematu tego wynika, że proces planowania rozpoczyna się od rozpoznania i przeanalizowania celów, zamierzeń i oczekiwań właściciela nieruchomości.

Niezależnie od formy organizacyjnej właściciela i trybu podejmowania decyzji, na tym etapie postępowania zarządca winien w zasadzie powstrzymać się od polemiki i oceny zasadności proponowanych przez klientów działań. Winien się raczej skoncentrować na określeniu ich realnych możliwości finansowych i organizacyjnych (Banning, 1992).

W dalszej kolejności następuje blok analiz i ocen stanu istniejącego, który składa się z trzech faz: analizy podstawowych informacji o nieruchomości, analiz rynkowych i analizy sytuacji finansowej przedmiotu planu. Należy podkreślić, że analizy tego typu, dokonywane podczas sporządzania planu zarządzania, mają charakter bardziej kompleksowy niż w przypadku sporządzania operatu szacunkowego. Dotyczą nie tylko stanu prawnego i techniczno-funkcjonalnego nieruchomości, ale także sytuacji finansowej oraz sposobu użytko-



ALGORYTM PLANOWANIA W ZARZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIAMI



Źródło: Opracowanie własne



wania i zarządzania. Określenie wartości nieruchomości przy założeniu aktualnego sposobu jej użytkowania jest jednak istotnym elementem bieżącej analizy finansowej. Po zakończeniu analiz szczegółowych przeprowadza się analizę strategiczną z zastosowaniem tzw. metody SWOT. Metoda ta umożliwia identyfikację rzeczywistych problemów wymagających rozwiązania, mając na względzie zarówno sferę techniczną (zachowanie nie pogorszonego stanu lub uzasadnione zainwestowanie), jak również sferę organizacyjną i społeczną zarządzania. Zestawienie mocnych i słabych stron obiektu zarządzania z jego szansami i zagrożeniami wynikającymi z otoczenia stanowi podstawę do sformułowania celów planu. Następuje to w drodze weryfikacji uprzednio zidentyfikowanych celów i oczekiwań właścicieli. Cele strategiczne (długoterminowe) i cele operacyjne (bieżące) mogą oznaczać konieczność wykonywania określonych czynności przez zespół zarządzający lub uzyskania pożądanych stanów obiektu zarządzania. W każdym przypadku wynikają one z misji nieruchomości – tzn. zasadniczego powodu jej istnienia i użytkowania. Przykładowo, w zasobie nieruchomości publicznych lub spółdzielczych, misja wynika zwykle z treści odpowiednich uregulowań ustawowych.

Mając sprecyzowaną wiązkę celów zarządzania, przechodzi się następnie do opracowania założeń planu strategicznego (wieloletniego). Plan strategiczny jest planem działań kierunkowych zmierzających do zapewnienia optymalnego sposobu użytkowania i zarządzania nieruchomością. Na ogół nie posiada on sformalizowanej postaci, a rozwiązania w nim analizowane posiadają znaczny stopień uogólnienia. Chodzi tu przede wszystkim o określenie, jakie działania podejmować i w którym kierunku zmierzać, aby jak najkorzystniej i najskuteczniej zrealizować przyjęte cele długoterminowe. Określenie założeń planu wieloletniego dokonywane jest metodą kolejnych przybliżeń – poprzez wykreowanie i ocenę kilku wariantów postępowania. Ten wariant, który w procedurze oceny okaże się najbardziej opłacalny i skuteczny we wdrożeniu z punktu widzenia postawionych celów, winien być uznany za plan strategiczny (wieloletni).

Ostatnim krokiem omawianej procedury jest opracowanie operacyjnego planu działania na najbliższy rok (licząc od momentu zakończenia prac planistycznych). Plan ten winien być w oczywisty sposób sprzężony z założeniami kierunkowymi ustalonymi w planie strategicznym. Ma on charakter planu realizacyjnego, stąd też wszystkie dane odnośnie do wpływów i wydatków winny być zestawione precyzyjnie, w rozbiciu na poszczególne miesiące roku operacyjnego (kalendarzowego). Stosunkowo krótki okres planistyczny umożliwia bowiem łatwiejsze i dokładniejsze prognozowanie.

Podstawową formą planów operacyjnych są harmonogramy i budżety. Stąd też proponuje się, aby roczny plan działania składał się m.in. z następujących harmonogramów: eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, inwestycje i remonty, marketing (w razie potrzeby) i organizacja zarządzania. Harmonogramy te winny być następnie „spięte” planem finansowym nieruchomości składającym się z budżetu operacyjnego, kapitałowego (remonto-

wego) i przepływów pieniężnych. Ważnym jest przy tym, aby poszczególne pozycje liniowe wpływów i wydatków odpowiadały formie prowadzonej rachunkowości. Umożliwi to zarządcy sprawna kontrolę realizacji planu w dowolnie wybranym momencie. Przed upływem pierwszego roku operacyjnego zarządca opracowuje plan działania na następny rok, uwzględniając założenia planu strategicznego oraz wyniki realizacyjne uzyskane w pierwszym roku. Po upływie okresu, na jaki został opracowany plan strategiczny, kończy się cykl zarządzania i winno się opracować nowy plan uwzględniający zmienione okoliczności.

Podsumowanie

Reasumując, należy podkreślić, że profesjonalne zarządzanie nieruchomościami nie może być realizowane bez planowania jako podstawowego ogniwa inicjującego i wytyczającego kierunek i sposób działania zarządcy. Stąd też, problematyka sporządzania planów zarządzania winna stać się przedmiotem głębszego zainteresowania środowiska zarządców. Należy opracować jeden lub kilka standardów zawodowych w tym zakresie, które w znacznym stopniu ułatwiłyby i ujednoliciły działalność praktyczną. Na tym tle niniejszy artykuł winien być postrzegany jako przyczynek do stworzenia wspomnianych standardów zawodowych. Może być on również praktycznie wykorzystany przez kandydatów ubiegających się o uzyskanie licencji zarządcy nieruchomości.

Ponadto należy dodać, że w procedurze sporządzania planu zarządzania nieruchomością niezbędna jest wiarygodna wycena wartości rynkowej nieruchomości dla aktualnego i alternatywnych sposobów użytkowania. Stanowi to nowe pole działania rzeczoznawcy majątkowego, w szczególności w odniesieniu do planów zarządzania nieruchomościami pozostającymi w zasobach publicznych. □

Literatura:

1. Banaszyk P., Fimińska-Banaszyk R., Stańda A., 1997, *Zasady zarządzania w przedsiębiorstwie*. Wydawnictwo Wyższej Szkoły Bankowej, Poznań.
2. Banning K., 1992, *Residential Property Management Handbook*. McGraw-Hill, Inc., United States of America (New York).
3. Hopfer A., Muczyński A., 1999, *Wytyczne do sporządzania planu zarządzania nieruchomościami*. Instytut Gospodarki Przemysłowej Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie (maszynopis).
4. Muczyński A., 2000, *Zarządzanie nieruchomościami na tle teorii organizacji i zarządzania*. Materiały VIII Konferencji Naukowej pt. „Koncepcje wartości w teorii i praktyce wyceny nieruchomości”. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, s. 189-198, Olsztyn.

Dr inż. Andrzej Muczyński jest rzeczoznawcą majątkowym, zatrudnionym na stanowisku adiunkta w Instytucie Gospodarki Przemysłowej Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.



VI DOROCZNA KONFERENCJA CEREAN

19-21 października 2000 r. – hotel Holiday Inn – PRAGA – Republika Czeska

Do uczestnictwa w tym wydarzeniu roku w dziedzinie nieruchomości zapraszamy: budowniczych, inwestorów, taksatorów, zarządców nieruchomości, wynajmujących oraz architektów.

Konferencja Sieci Środkowoeuropejskich Stowarzyszeń Biur Nieruchomości (CEREAN) odbędzie się we wspaniałym, zabytkowym mieście Pradze. Temat konferencji, na której oczekuje się głównych mówców z Banku Światowego oraz Narodowego Stowarzyszenia Biur Nieruchomości USA, jest następujący: RYNKI NIERUCHOMOŚCI W OKRESIE PRZEJŚCIA W WIEK XXI.

W trakcie konferencji zaznajomią się Państwo z lokalnymi i regionalnymi projektami nieruchomości, które odniosły sukces; poznają Państwo fachowców od nieruchomości z sektora zarówno publicznego, jak i prywatnego z Europy i Stanów Zjednoczonych oraz przedyskutują kwestie istotne dla rozwoju nieruchomości w Europie Wschodniej.

Zapraszamy do uczestniczenia w międzynarodowych kursach szkoleniowych CIPS (Certyfikowany Międzynarodowy Specjalista ds. Nieruchomości): podstawy branży nierucho-

mości w skali międzynarodowej oraz analiza inwestycyjna i finansowa w dziedzinie nieruchomości na skalę międzynarodową, które odbędą się podczas konferencji.

Nie wolno zaprzepaścić okazji do zwiedzenia wystawy CEREAN, organizowanej razem z konferencją, która znajduje się będzie w tym samym budynku.

Będą mieli Państwo okazję spotkać ponad 400 fachowców z Europy i Ameryki. Do głównych sponsorów konferencji należą Bank Światowy, Narodowe Stowarzyszenie Biur Nieruchomości USA, IRPF oraz USAID.

Można skorzystać ze specjalnych ulg i wziąć udział w dużej handlowej imprezie z dziedziny nieruchomości. Przyjedzie do nas na kilka dni, podczas których zdobędziecie aktualne, ważne i ciekawe informacje ze środowiska profesjonalistów.

Dodatkowe informacje na temat konferencji można uzyskać na stronie internetowej: <http://www.cerean.cz> lub bezpośrednio skontaktować się z sekretariatem CEREAN: tel./fax: +420-2-628 0555, tel./fax: +420-2-628 0925 e-mail: cerean@iol.cz <http://www.cerean.com>

UKRAIŃSKIE STOWARZYSZENIE TAKSATORÓW

UST organizuje na przełomie października i listopada 2000 r. europejską konferencję „Taksacja zabytków architektonicznych i historycznych”.

Podstawowe cele konferencji to: omówienie nagromadzonego doświadczenia taksatorów Ukrainy, Rosji, Polski, Bułgarii, Czech, Litwy, Łotwy, Estonii oraz innych krajów, wymiana doświadczeń uczestników konferencji w rozwiązaniu problemów wyceny zabytków.

Tematyka konferencji:

- Problemy urbanistyczne rekonstrukcji i rozwoju centrów historycznych miast,
- Metodologia wyceny zabytków architektonicznych,
- Praktyka wyceny budynków starej zabudowy Kijowa, Lwowa oraz innych miast,
- Metodologia taksacji gmachów o znaczeniu historyczno-kulturalnym,
- Środki techniczne, dotyczące ochrony i odbudowy zabytków,
- Diagnostyka starzenia się zabytków architektury.

Konferencja odbędzie się we lwowskim Domu Uczonych przy ul. Listopadowego Czynu 6.

Oplata za konferencję wynosi równowartość 150 USD w hrywniach, według kursu Banku Narodowego Ukrainy przelewem lub bezpośrednio przy rejestracji (aktualny kurs 100 USD = 540 hrywien).

Ta kwota pokrywa koszty przygotowania materiałów konferencji, obsługi technicznej i organizacyjnej, obiadów, bankietu, zwiedzania miasta, organizacji wystaw. Natomiast nie pokrywa zakwaterowania i śniadań.

Oferta zakwaterowania w hotelu „Dnister”

Klasyfikacja pokoju	Cena pokoju	
	dwuosobowy	jednosobowy
Apartamenty	185 USD	180 USD
Półapartamenty	100 USD	95 USD
I – klasy (ulepszony)	80 USD	75 USD
I – klasy	52 USD	46 USD
	ubezpieczenie gości hotelu wynosi 3 hrywnie od osoby	

Kontakt: Walerij Semak – dyrektor wykonawczy Zachodniej Filii UST: tel. (0322) 21-98-06, tel./fax 72-00-26.



LISTA@PFVA.COM.PL

Adam Eliasiewicz

Lista dyskusyjna Rzeczoznawców Majątkowych stworzona została by umożliwić prowadzenie polemiki, dyskusji, wymiany zdań wśród jej uczestników. Administratorem listy jest kolega Roman Szwarec, który jest odpowiedzialny za sprawy techniczne związane z funkcjonowaniem listy, tudzież za finalne wdrażanie postanowień i decyzji podjętych przez użytkowników listy. Kontakt z administratorem listy: cumulus@softel.gda.pl Wszelkie pomysły, sugestie i uwagi związane z naszą listą prosimy kierować na adres listy, by umożliwić natychmiastowe przeanalizowanie zagadnienia. Oficjalny adres listy to lista@pfva.com.pl i na taki adres prosimy kierować listy.

Tak 29 kwietnia ubiegłego roku „administrator listy” Roman Szwarec powitał nas – 16 założycieli listy dyskusyjnej rzeczoznawców majątkowych.

Animatorem listy i współpomysłodawcą był nie kto inny jak sam Prezydent PFSRM Andrzej Kalus. Roman był wykonawcą jego marzeń. Trzeba im za to podziękować.

A z kronikarskiego obowiązku trzeba nas – tą pierwszą grupę przedstawić. Od 0004 do 3052 tak najkrócej – po numerach uprawnień zawodowych. Od Warszawy poprzez Częstochowę, Opole, Jelenią Górę po Puck. Pierwszych szesnastu dyskutantów listy stanowili Koledzy: Anioł Mieczysław, Bieliński Tomasz, Bojar Zygmunt, Eliasiewicz Adam, Hajdasz Zdzisław, Kalus Andrzej, Korzekwa Tadeusz, Petry-Węclawowicz Małgorzata, Niebudek Jerzy, Nowak Marcin, Szczerbiński Artur, Szwarec Roman, Tarnawski Lech, Matysik Tomasz, Zagozda Paweł, Śliwicki Jacek.

Dzisiaj, po prawie półtora rocznej wirtualnej obecności listy obejmuje 117 nazwisk. To dużo, ale i mało jednocześnie. Myślę, że to jednak już znacząca liczba. A i nawet nie liczby, czy procenty są w tym miejscu najważniejsze – w moim przekonaniu liczy się przede wszystkim sam udział.

Początki, jak zwykle, były trudne. Sam długo przyglądałem się stojąc z boku. Oczywiście nie zawsze zgadzamy się w swoich poglądach, ale ci, którzy aktywnie uczestniczą w życiu listy nauczyli się dyskutować na otwartej jednak scenie i to uważam za największy sukces i atut listy. Nie mnie, zresztą, oceniać poziom dyskusji i jej formę, choć bardzo mnie boli, kiedy od czasu do czasu docierają do mnie głosy krytyczne. Przyjmuję zawsze z pokorą krytykę konstruktywną, ale krytyką dla samej krytyki nigdy się nie zajmowałem.

Skąd nasza obecność na łamach Rzeczoznawcy Majątkowego? Zawsze mieliśmy przychylność władz naszej Federacji. Jej Prezydenci: zarówno Andrzej Kalus, jak i Wacław Baranowski to nasi koledzy z listy. Oni czynnie uczestniczą w życiu tej listy, czasem starają się tonować nasze gorące dyskusje, doradzają, ale równie często oczekują i od nas słów otuchy w ciężkiej pracy federacyjnej.

Stąd i pomysł, aby nasza lista zaistniała w nieco szerszej i bardziej dostępnej dla środowiska formie – prezentacji najciekawszych poruszanych w niej tematów na łamach kwartalnika naszej Federacji. Będziemy przedstawiali w dziale „lista

dyskusyjna” te tematy, które są aktualnie dyskutowane. W każdym numerze Rzeczoznawcy Majątkowego przedstawimy dyskusję na jeden temat dotyczący praktyki zawodowej.

Utworzenie tego działu podyktowane jest przekonaniem, iż należy zrównoważyć, w większym stopniu niż dotychczas, różne publikacje teoretyczne na temat wyceny nieruchomości. Chcemy oddać głos praktykom. W tym numerze za temat wiodący uznałem rentę planistyczną.

Jeszcze jedno wyjaśnienie – dyskusja jest przedstawiana, bez żadnych korekt wypowiedzi, jako głosy autorskie, na których publikację prowadzący kolumnę uzyskał zgodę autorów wypowiedzi. Są one chronologicznie ułożone czyli w takiej kolejności w jakiej ukazywały się nam na ekranach.

I na koniec prośba – oczekujemy też na Wasze głosy, szczególnie tych, którzy z taką formą dyskusji zetknęli się po raz pierwszy. Czy należy kontynuować tę formułę? Może Szanowni Czytelnicy mają inne pomysły?

Renta planistyczna

Od: Izabella Marzec

Otrzymałam zlecenie na wycenę nieruchomości dla ustalenia opłaty planistycznej. Dla fragmentu terenów rolnych, zmieniono w mpzp przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i komunikacji. Nieruchomość jest zabudowana. Po zmianie planu istniejący budynek mieszkalny zaadaptowany został na cele komercyjne. Dla ustalenia opłaty planistycznej określić należy dwie wartości, wartość nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu przed zmianą planu i po zmianie. Pytanie: czy wycenie podlega cała nieruchomość, czy tylko grunt?

O jakie zwaloryzowane nakłady poniesione przez właściciela chodzi? Jeżeli ktoś z listowiczów zechciałby się wypowiedzieć na ten temat byłabym bardzo wdzięczna.

Od: zagozdag

*> czy wycenie podlega cała nieruchomość, czy tylko grunt?
- tylko grunt
> O jakie zwaloryzowane nakłady poniesione przez właściciela chodzi?
- to zostawiamy delikwentowi, którego sprawa dotyczy i gminie która jedne nakłady uznaje a inne nie – nic nie może na ten temat znaleźć się w operacie, bo padnie w kolegium.*

Od: Adam Eliasiewicz

No i mamy klasyczny przykład jak koledzy nauczeni rutyną, źle.



czytają prawo!!! Odsyłam do tekstu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym art. 36 (cały!).

Jeżeli przedmiotem ustalenia tzw. renty planistycznej jest wzrost wartości nieruchomości, jak domyślam się gruntowej zabudowanej, to wycena dotyczy nieruchomości a nie działki gruntowej!!!

Wobec tego wartość nieruchomości przed zmianą planu oraz wartość nieruchomości po zmianie planu a rentę planistyczną na rzecz gminy płaconą w formie jednorazowej opłaty przez właściciela bądź użytkownika wieczystego, będzie stanowił różnica wartości nieruchomości razy (%) jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisany w części tekstowej planu. I inaczej nie chce i nie może być!

Gdy wartość nieruchomości ulega zmniejszeniu, tzw. rentę planistyczną stanowi pełna różnica wartości na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego (obowiązuje od 24.12.1997 roku!).

Oczywiście, aby zaistniała w ogóle renta planistyczna, muszą być spełnione jeszcze dwa dodatkowe warunki: zbycie (rozumiane jako sprzedaż a nie np. darowizna) nieruchomości w terminie 5 lat od dnia kiedy ustalenia nowego planu lub jego zmiany stały się obowiązujące tzn. ogłoszone w dzienniku urzędowym województwa!!!

Z nakładami też nie jest tak jak pisze Kolega Paweł – trzeba je udowodnić (określa je rzeczoznawca majątkowy!), uzasadnić iż miały one istotny wpływ na podniesienie wartości nieruchomości (no np. drewniany płot nie, ale 2 km ogrodzenie murowane z cegły – tak!).

I tyle mam do dodania na ten temat.

Podejście zaprezentowane przez Kolegę Pawła jest typowo geodezyjnym podejściem do wyceny! Działka to nieruchomość i nic więcej! Jakże to tak, a budynek położony na tym gruncie to nie element składowy nieruchomości? To nie jest obojętne, że dzięki zmianie planu można było zmienić (tak najczęściej jest) sposób użytkowania budynku, a tym samym powiększyć jej wartość? Przecież nieruchomości a nie gruntu tylko.

Jak będę sprzedawał taką nieruchomość (wiadomo, że wtedy zrobię darowiznę aby uniknąć tej opłaty! polecam wykładnię prawną napisaną przez prawników, którzy majstrowali przy ustawie z ich zaleceniami) – zgłoszę się do Kolegi, aby mi to wycenił w ten sposób! No to wtedy to wykluduje w kolegium.

Na marginesie pytania polecam uwadze idiotyczny z punktu interesów gminy zapis w tym samym art 36 ust. 1 o odszkodowaniu!

Odpowiedzcie mi co należy rozumieć przez „korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone” – to znaczy tak wiele, że prawie nic!

Mam w tym względzie pouczające doświadczenia z Gminy Centrum w Warszawie przy zmianie planu dotyczącego przebiegu trasy Siekierkowskiej!

W projekcie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca, jak na razie, rezygnuje jedynie z odszkodowania w formie przyznania nieruchomości zamiennej(!!!) pozostawiając dwie bardzo kontrowersyjne do rozstrzygnięcia w świetle zapisu o korzystaniu i ograniczeniu (tu też przecież znacząca jest opinia rzeczoznawcy majątkowego!) – a więc odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę (ale o tym jak tę rzeczywistą szkodę zmierzyć i zwarzyć a następnie wycenić już nic nie mówi) bądź wykupienie nieruchomości lub jej części (uwaga j.w.).

Wspaniałe pole do popisu dla rzeczoznawcy majątkowego, początkowo jako doradcy, a następnie wyceniającego „rzeczywistą” szkodę, nieprawdaż?

Od: wmajcher

Ponieważ jakimś dziwnym trafem moja odpowiedź się nie pojawiła na liście, przesyłam jeszcze raz.

1. Renta planistyczna dotyczy całej nieruchomości, bez zmiany

MPZP niemożliwa byłaby zmiana sposobu użytkowania nieruchomości (całej, a nie tylko gruntu!).

2. W Gliwicach np. taka zmiana powoduje wzrost wartości jednostkowej gruntu z ok. 2-5 zł/m² do...70-90 zł/m². Przy nieruchomościach zabudowanych zauważa się wzrost wartości ok. 60 – 80 %. DANE zbieram od lat, nie ściemniam, jak to się mówi

3. Miesiąc temu miałem 2 ciekawe wyceny – samowola budowlana w centrum dzielnicy willowej (MN) polegająca na „przebudowie” namiotów foliowych na... bazę sprzętowo-remontową b. ciężkiego sprzętu, a drogi wokół do 2,5 t, spowodowała odwrócenie się inwestorów od tej części miasta – sprawa o odszkodowanie w sądzie.

Od: zagozdag

Zgadzam się co do wartości nieruchomości – ale tak na marginesie trudno przyjąć, że plan z dnia na dzień zmieni funkcję budynku (np. obora pozostanie oborą a nie halą fabryczną).

Co do nakładów – nie zgadzam się absolutnie – nie my jako rzeczoznawcy decydujemy o ich zasadności, a już na pewno nie w tym samym operacie – napiszę nawet że nie wolno nam ich odliczyć przy oszacowaniu.

Powinien to zrobić inny rzeczoznawca w innym operacie – nie można palić świeczki Panu Bogu a diabłu ogarek.

Od: Tomasz Kaczmarczyk

Adam Eliasiewicz pisze:

<Oczywiście aby zaistniała w ogóle renta planistyczna muszą być spełnione jeszcze dwa dodatkowe warunki: zbycie (rozumiane jako sprzedaż a nie np darowizna) >

W tej kwestii się z Tobą nie zgodzę, przez zbycie należy rozumieć przeniesienie własności na podstawie umowy cywilno-prawnej. Czyli to co jest zawarte w Art.1551KC „Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny...”

Zawarte w ustawie określenie „zbywa” wyklucza pobieranie renty planistycznej od dróg które przeszły z mocy prawa (w wyniku podziału) na własność gminy. Gdyż użyte określenie „zbywa” wymaga dokonania czynności cywilno-prawnej przez właściciela.

<Z nakładami też nie jest tak jak pisze Kolega Paweł – trzeba je udowodnić (określa je rzeczoznawca majątkowy!), uzasadnić iż miały one istotny wpływ na podniesienie wartości nieruchomości.>

Nakłady nie ma udowadniać RZM tylko zbywca nieruchomości. RZM na tylko określić ich wartość.

Moim zdaniem procedura powinna wyglądać tak:

1. Gmina zawiadamia zbywcę o wszczęciu postępowania administracyjnego mającego określić rentę planistyczną,

2. Zbywca zawiadamia Gminę o poniesionych nakładach na nieruchomości od dnia wejścia planu w życie (opublikowania w dzienniku urzędowym) do dnia zbycia,

3. Rzeczoznawca określa wzrost wartości nieruchomości i wartość poniesionych nakładów.

Najczęściej punkt 2 nie występuje, bo mało kto o tym wie.

Oczywiście w ustawie jest błąd (a może celowe działanie niektórych posłów który uniemożliwia pobranie opłaty od tych którzy o nim wiedzą – czyli od nich.

Od: Adam Eliasiewicz

Kolego Pawle, dalej będę protestować to nie tak!

Jakże to, część roboty robi jeden rzeczoznawca a drugą część roboty drugi rzeczoznawca???

A opłata dotyczy całości (jeżeli faktycznie nakłady były dokonywane) w/g stanu praw i rzeczy przed i po zmianie planu!!!

Znowu użyję stwierdzenia „geodezyjne podejście do wyceny” (wszystkich geodetów przeproszam za to określenie ale w niektórych gminach tak właśnie do dziś zleca się wycenę nieruchomości – działki dostają do wyceny geodeci, a resztę inni – heca dobra! i gratuluję



Ziutom z Tychów czy innego Pcimia za takie traktowanie wyceny – to zresztą temat osobny dla Urzędu Mieszkalnictwa – polecam!!!). Uważam to za skandal i zupełne niezrozumienie istoty wyceny!!!

Od: Adam Eliasiewicz

Tomku, polecam komentarz do ustawy (niestety, nie mogę na oczekaniu znaleźć pozycji – bo bibliotekę mam potężną i być może, że komuś tę pozycję pożyczyłem, jak zwykle na wieczność), ale przygotowując się do serii wykładów dla pracowników służby państwowej i samorządowej, które kiedyś prowadziłem, dokładnie to przestudowałem i ci prawnicy, którzy pisali ustawę, ci sami wydali od razu „instrukcję”, jak uniknąć opłaty, czyli podali swoją prawną interpretację i wykładnię pojęcia „zbycie” – w rozumieniu wyłącznie sprzedaży (możesz to sprawdzić!).

Dlatego celowo rozszerzyłem temat, aby Kolegom uświadomić, że taka interpretacja prawna istnieje! Warto o niej wiedzieć, bo zawsze można komuś dobrze doradzić, za co też powiększa się honorarium!

Co do reszty, oczywiście się zgadzam, że dowód w sprawie należy do właściciela zbywającego nieruchomości, niemniej rzeczoznawca wydając opinię – uwiarygodnia, albo nie, ten dowód!!!

Ale co sądzisz o tak mało precyzyjnym i luźnym sformułowaniu zapisu art. 36 ust.1?

Nie chcę ubiegać dyskusji na ten temat, ale spotkałem się już konkretnymi żądaniem właścicieli (na pewno maczał w tym rękę dobry prawnik i rzeczoznawca). Ciekawy jestem Twojego i innych zdania na ten temat.

Poruszam go celowo, gdyż pisząc opinię o projekcie nowej ustawy, zwróciłem uwagę na ten zapis, twierdząc, iż ustawodawca sam kopie sobie dół. Duży dół, który przy większej świadomości i znajomości prawa doprowadzi gminy do bankructwa!

Niestety, moja uwaga pozostała bez echa, poza wycofaniem się z zamiaru nieruchomości obciążonej takimi „ferelami” o jakich wcześniej pisałem na inną nieruchomość. To, jak mnie się wydaje, zbyt mało.

Od: Tomasz Kaczmarczyk

Adamie, pojęcie „zbycie” zawsze kojarzyło mi się z przeniesieniem własności w każdej formie na podstawie umowy. Spotykałem to określenie i takie rozumienie tego określenia w wielu wyrokach SN i NSA. Aby upewnić swoje przekonanie, sięgnąłem po pierwszą z brzegu lekturę „Prawo Rzeczowe” Ignatowicza i czytam: (s. 93)

„Zwrot przeniesienie własności jest terminem techniczno-prawnym i oznacza w terminologii prawa cywilnego przejście własności na podstawie umowy. Osobę przenoszącą własność nazywamy zbywcą...”

<ci prawnicy, którzy pisali ustawę, ci sami wydali od razu „instrukcję”, jak uniknąć opłaty, czyli podali swoją prawną interpretację i> <wykładnię pojęcia „zbycie” – w rozumieniu wyłącznie sprzedaży (możesz to sprawdzić!)>

Nie jest to odosobniony przypadek pisania prawa i jego interpretowania na swoje potrzeby. Mieliśmy już przecież wiele przykładów, chociażby: podatek dochodowy i darowizny, renty, stypendia i inne stałe ciężary. Dopóki tylko swoi z nich korzystali to było wszystko w porządku, a jak plebs się dowiedział, to byli tobuzy i oszuści. Było też pewne rozporządzenie znoszące cło na luksusowe samochody i obowiązywało tylko przez dwa tygodnie. Jak się ukazał dziennik ustaw, to już nie obowiązywało, a ci, co mieli zaimportować samochody, to zrobili w tym czasie. Ale nie o tym miało być.

<Co do reszty, oczywiście się zgadzam, że dowód w sprawie należy do właściciela zbywającego nieruchomości, niemniej rzeczoznawca wydając opinię – uwiarygodnia, albo nie, ten dowód!!!>

Ja bym to określił troszkę inaczej: Strona dostarcza dowody ew. oświadczenia o poniesionych nakładach art. 75 KPA. A biegły RZM określa ich wartość, tzn. wielkość, o jaką wzrosła wartość nieruchomości po poniesionych nakładach. Czasami wartość, nakładów czyli wzrost wartości nieruchomości, wynosi ZERO. A co zrobić, jeśli wartość nakładów jest ujemna???? Matematycznie wypadaloby rentę pomniejszyć o ujemną wartość nakładów – czyli ją powiększyć o to spaprał właściciel.

<Ale co sądzisz o tak mało precyzyjnym i luźnym sformułowaniu zapisu art. 36 ust.1?>

<Ale co sądzisz o tak mało precyzyjnym i luźnym sformułowaniu zapisu art. 36 ust.1?>

Nie upatrywałbym tak wielkiego zagrożenia kasy gminy tym artykułem. Znalazłem kiedyś taką interpretację tego art. w M. Prawn. 1997/10

Zwrot „rzeczywista szkoda” (zawarty w art. 36 ust. 1 ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym) nie jest terminem użytym w przepisach prawa cywilnego, można jednak domniemywać, że oznacza on, iż odszkodowaniu podlegają tylko poniesione straty, a nie utracone korzyści będące również, w myśl art. 361 2 KC składnikiem odszkodowania.

Przygotowując kiedyś procedurę pobierania renty planistycznej dla jednej z gmin, znalazłem w ustawie lepsze kwiatki. Przeczytaj do





kładnie art. 36 – tak z 20 razy przemyśl całą procedurę obliczania a będziesz wiedział. Jak się wójt o tym dowiedział, to uznał, że będzie lepiej, jak nie wyartykułuje tego na piśmie. Jak się ostatnio dowiedziałem, moja procedura pobierania opłat krąży po okolicznych gminach – chyba powinienem pozwać je za naruszenie praw autorskich.

Od: Artur Kęłpiński

W związku z poruszeniem przez szanownych kolegów sprawy renty planistycznej, mam małe pytanie. Przypadek autentyczny.

Jest sobie działka rolna. Przygotowywana jest zmiana mpzp z funkcji rolnej na mieszkaniową. Właściciel działki zobowiązał się do jej sprzedaży osobie trzeciej pod warunkiem uchwalenia tej zmiany. Aby uniknąć wniesienia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 (albo przynajmniej odwleczce termin jej zapłaty), wymyślił on sobie, że sprzeda ją w terminie do 13 dni od dnia uchwaleniu planu. Zgodnie z art. 36 ust. 4 rzeczoznawca powinien określić wartość wg stanu na dzień sprzedaży. Plan zaczyna obowiązywać 14 dni od uchwalenia, a więc wyceniając w tym okresie, RM powinien przyjąć, że działka ma po uchwaleniu, w dniu sprzedaży, „stare” przeznaczenie, a więc nie ma wzrostu wartości, więc opłata jest, ale = 0.

Pytanie: Czy jest to prawidłowe myślenie? Czy jest to luka prawna, która może być podstawą długotrwałego odwoływania się i odwołania wniesienia tej opłaty. Art. 28. Uchwała rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje od dnia w niej określonego, jednak nie wcześniej, niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Art. 36. ust. 4. Wysokość odszkodowania z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 3, ustala się na dzień jej zbycia. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Od: Tomasz Kaczmarczyk

Nie ma tutaj żadnej luki prawnej, a raczej błędne rozumienie ustawy.

Plan obowiązuje od dnia jego wejścia w życie, a nie od dnia jego uchwalenia. Tak samo rentę planistyczną płaci się, jeżeli sprzedaje się nieruchomość po wejściu w życie planu. Jeśli jednak sprzedaje się nieruchomość jeden dzień, miesiąc czy rok wcześniej, opłaty takiej się nie pobiera.

Jest tutaj opisywana sytuacja szczególna, kiedy nabywca ma już pewność o przeznaczeniu w planie, a zbywca nie płaci jeszcze opłaty planistycznej. Czy to jednak nie jest zbyt wymaginowany przypadek? Przeznaczenie w przyszłym planie jest już znane dużo wcześniej, a procedura uchwalania planu umożliwia zainteresowanym zaznajomienie się z przyszłym przeznaczeniem. W takich przypadkach najczęściej sprzedający nieruchomość dyskontuje już przyszły wzrost wartości i sprzedaje ją już po cenach bliskich wartości po uchwaleniu w planie, a zyskuje jeszcze, nie płacąc renty. Nabywca może jednak wpaść i stracić na tej transakcji, jeżeli plan określa szczegółowo linie podziału i linie zabudowy, wówczas może się okazać, że jego działki w obecnych granicach nie da się zabudować.

Od: Adam Eliasiewicz

Arturze, plan obowiązuje od dnia ogłoszenia go w dzienniku urzędowym województwa!

Luki prawnej nie ma, jest natomiast furka, bo od uchwały do ogłoszenia jej zawsze upłynie trochę czasu!

Od: Izabella Marzec

Dziękuję wszystkim za zabranie głosu na temat renty planistycznej.

nej. Dzięki dyskusji rozwiały się moje wątpliwości i mogę dalej pracować, a myślę, że inni listowicze też skorzystali. Chętnie bym prze studiowała komentarz do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, o którym pisał Adam. Może ktoś mógłby podać bliższe dane na temat tej pozycji?

Od: Włodzimierz Majcherczyk

Temat opłat planistycznych drąży we wspaniałej atmosferze i scenarii Organizatorzy Mistrzostw Polski R.M. w Narciarstwie Alpejskim w Szklarskiej Porębie – Maryla i Lechu. I są na liście! Polecam!

Od: Artur Kęłpiński

Przypadek jest jak najbardziej prawdziwy. Umowa przedwstępna warunkowa została podpisana w zeszłym tygodniu. Nabywca chce mieć pewność na 100%, że zmiana nastąpi (duża kasa), dlatego taki warunek (uchwalenie planu). Jeżeli jest tak, jak piszesz, to dla sprzedawcy będzie to superwiadomość. Co prawda, w art. 36 ust. 3. ustawy jest mowa o uchwaleniu planu, a nie jego wejściu w życie ale mam nadzieję, że masz rację.

Ale pojawia się następny problem kupującym jest firma developerska, która będzie na tej działce budowała i sprzedawała mieszkania. Rozumiem że to właśnie ona będzie zobowiązana opłacić rentę, o której mowa wyżej (bo kupi przed wejściem planu w życie). Ale w którym momencie? Sprzedaż gruntu będzie następowała sukcesywnie, w miarę postępu w sprzedaży lokali mieszkalnych, a nie jednorazowo. Czy opłata będzie naliczana także sukcesywnie, czy jednorazowo po sprzedaży ostatniego mieszkania? A jeżeli ostatnie mieszkanie zostanie sprzedane po 5 latach, o których mowa w art. 36 ust. 6?

Od: Tomasz Kaczmarczyk

Artur Kęłpiński pisze:

<Jeżeli jest tak, jak piszesz, to dla sprzedawcy będzie to superwiadomość.>

Skąd te Twoje wątpliwości? Sam przecież cytowałeś Art. 28. Uchwała rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje od dnia w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. (w Dzienniku Urzędowym – przyp. TK).

Tak że sprzedający będzie miał trochę więcej czasu niż 14 dni. Bo najpierw plan jest uchwalany, a następnie ogłaszany i dopiero od ogłoszenia liczy się 14 dni.

Chociaż tak na marginesie – nawet jak plan zostanie uchwalony, to nie znaczy, że będzie ogłoszony i nie jest jeszcze pewne, że będzie obowiązywał. Ale tu chyba dmucham na zimne. Niestety, były takie przypadki w historii naszej świetlanej demokracji, że zapominano planu ogłosić i uważano na obowiązujący, dopóki ktoś im tyłka w sądzie nie przetrzepał. Jednak, mam nadzieję, że te czasy już bezpowrotnie minęły. Chociaż jak patrzę na pomysły jakie miewają Panie Ziuty w urzędach gmin (czasami nawet tytułujące się radcami prawnymi), to ręce opadają i nic nie jest mnie w stanie zadziwić.

<Co prawda, w art. 36 ust. 3. ustawy jest mowa o uchwaleniu planu a nie jego wejściu w życie, ale mam nadzieję, że masz rację>

Art. 36. 3. – mówi tylko o uchwaleniu planu który jest podstawą do pobierania opłat, a nie o żadnym terminie od którego te opłaty się należą.

Ust. 3. Jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Czas, w jakim można pobierać m.in. opłaty, został ściśle określony w ust. 7 w związku z ust. 6 i 3. Cytuję: w terminie 5 lat od dnia,



w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące.

I nie może tu być żadnych wątpliwości!!!

<Ale pojawia się następny problem: kupującym jest firma developerska, która będzie na tej działce budowała i sprzedawała mieszkania. Rozumiem, że to właśnie ona będzie zobowiązana opłacić rentę, o której mowa wyżej (bo kupi przed wejściem planu w życie). Ale w którym momencie? Sprzedaż gruntu będzie następowała sukcesywnie w miarę postępu w sprzedaży lokali mieszkalnych, a nie jednorazowo. Czy opłata będzie naliczana także sukcesywnie, czy jednorazowo, po sprzedaży ostatniego mieszkania? >

Jak czytamy w ustępie 3 „wójt... pobiera opłatę bezzwłocznie po otrzymaniu aktu notarialnego” – ust. 8.

Jak z tego wynika, po każdej sprzedaży nawet części ułamkowej gruntu będzie pobierana opłata. Taka powinna być, moim zdaniem, postawa gminy. Developer może myśleć sobie inaczej i w takich przypadkach stosujemy ust. 13. Spory w sprawach, o których mowa w ust. 1 i 2, rozstrzygają sądy powszechne.

Od: Adam Eliasiewicz

Jak kupi przed ogłoszeniem planu w dzienniku urzędowym, to nikt nic nie będzie płacił! To pewne. A jak będzie sprzedawać, no to oczywiście, że sukcesywnie, jednorazowa opłata w częściach proporcjonalnych do sprzedawanego udziału w nieruchomości. No, ale przecież developer nie frajer i jak mu wyliczysz, ile ma zapłacić, to on to w kalkuluje w cenę mieszkania, nie? Duże pole do działania dla Ciebie! I niezła robota, no bo mieszkań parę sprzeda.

Od: Artur Kełpiński

Dzięki za odpowiedź. Moje wątpliwości są związane tylko z tym, kto ponosi opłaty – osoba, która była właścicielem w momencie uchwalenia, czy osoba, która była właścicielem w momencie wejścia w życie planu. Ciągle uważam, że w ustawie nie jest nigdzie jednoznacznie napisane że opłaty ponosi ten, kto w momencie rozpoczęcia obowiązywania planu jest właścicielem. Oczywiście, należy domniemywać, że liczy się moment obowiązywania, ale czy tak też pomyśli burmistrz, wójt lub prezydent? Zobaczmy.

Od: zagozdag

<Art. 36. ust. 4. Wysokość odszkodowania z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 3, ustala się na dzień jej zbycia. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.>

1. Rzeczoznawca zajmuje się wartością nieruchomości, a nie odszkodowaniem więc dzień zbycia nas nie interesuje (chyba że minęło 5 lat).

2. Przed i po uchwaleniu (zmianie) planu znaczy dokładnie to, co znaczy – przynajmniej dla mnie – we wtorek był grunt rolny, w środę uchwalili plan, w czwartek jest nowe przeznaczenie.

3. W operacie szacunkowym należy wykazać wzrost (obniżenie) wartości nieruchomości spowodowany tylko i wyłącznie przez zmianę planu, odrzucając wszelkie inne czynniki wpływające na ten wzrost.

4. Inaczej faktycznie można zwiariować.

Wszyscy piszą, tylko nikt nie chce napisać, jak to się robi? Tu faktycznie przydałby się standard, bo inaczej każdy z nas robi to inaczej.

Od: Adam Eliasiewicz

Arturze, jest napisane: właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa (w momencie, kiedy plan jest obowiązujący – do 5 lat od dnia kiedy plan obowiązuje!).

Pawle, jakże nas dzień zbycia nie interesuje jak na ten dzień ustalamy wartość nieruchomości! Samo uchwalenie nie czyni planu skutecznego prawnie! (dzień ogłoszenia!).

Mnie się wydaje, że tak naprawdę, że takich wycen robi się niewiele, bo zarówno gminy, jak i właściciele nie wiedzą, że takie prawo istnieje od 1.01.1995 roku!

Standard chyba zbyt czysty, bo ustawa jednak to określa jednoznacznie poza art. 36 ust. 1, o czym pisałem.

Nie zgadzam się, że nie należy wykazać innych czynników wpływających na ten wzrost.

Jeżeli bowiem określiam wartość nieruchomości w stanie praw i rzeczy, to jeżeli zachodzi taka sytuacja a często zachodzi, że tą wartość powiększają również działania właściciela (użytkownika wieczystego) w przedziale czasowym od zmiany planu (data poziomu cen wg stanu przed zmianą planu) do sprzedaży (zbycia) – (data poziomu cen w momencie zbycia) inaczej zwane nakładami inwestycyjnymi (przykład klasyczny – developer, który nabył przed zmianą planu daną nieruchomość, a sprzedaje ją już w innym stanie bo dokonał stosownych nakładów inwestycyjnych – wybudował budynek, uzbroidł działkę, wykonał drogi dojazdowe itp!!!) to czy policzę mu to tak jakbym nie zauważył, że przed zmianą planu (wtedy kiedy kupił) nieruchomość stanowiła nie zabudowana działka gruntowa, a wtedy, kiedy sprzedaje jest to nieruchomość ta sama (ta sama księga wieczysta i ta sama działka), ale nie taka sama!!! Nonsens. Taki developer przecież przegoni mnie z rynku.

Na marginesie jeszcze jedna generalna uwaga – to częste stwierdzenia: u mnie w gminie Pani Ziuta tak to robi! Co to, Koledzy znaczy, bo ja tego nie rozumiem. To Wam Pani Ziuta prawo gminne stanowi, czy co? To ona czy Wy macie stosowne uprawnienia? Z tego wygląda, że to te Ziuty wiedzą lepiej! Ja w takich sytuacjach zawsze mówię takiej Ziucie – Słuchaj, Ziuta, idź do grawera, zamów sobie pieczątkę i se wycen sama!

Od: KOCEN

Włodku! Ale chyba pamiętasz o dodatkowych warunkach (oprócz zmiany mpzp) wzrostu wartości nieruchomości z tytułu renty planistycznej, tj. tylko w przypadku sprzedaży i po ogłoszeniu decyzji o zmianie mpzp w dzienniku urzędowym wojewody katowickiego. Z powodu tych warunków odmówiłem wykonania wzrostu wartości.

I już w tym miejscu wydawało się, że wchodzimy w inny temat – temat uwzględniania lub nie nakładów poniesionych przez właściciela (względnie użytkownika wieczystego) nieruchomości. Ale nie – jeszcze raz odezwał się Paweł.

Od: zagozdag

Na dzień zbycia ustalana jest wysokość opłaty – a tę określa gmina – oczywiście na podstawie naszego operatu, w którym określiliśmy wzrost wartości nieruchomości na datę „po zmianie planu” – to nie są te same daty, a w krańcowych wypadkach różnica może wynosić ok. 5 lat.

Od: Adam Eliasiewicz

I dlatego w czasie od zmiany planu do czasu zbycia niejednokrotnie może zająć okoliczność, iż dotychczasowy właściciel dokonuje nakładów inwestycyjnych, nie wiedząc jeszcze wtedy, że będzie zbywał nieruchomość!

My jako rzeczoznawcy musimy taką okoliczność uwzględnić w operacie szacunkowym.

Od: DELTA

W dyskusji na temat opłaty planistycznej koncentrowaliśmy się na stanie nieruchomości PO zmianie planu.



A ja się pytam, na jaki dzień określić wartość nieruchomości przed zmianą planu? Padło tu stwierdzenie, że ważna jest „data poziomu cen wg stanu przed zmianą planu”. Nie zgadzam się. Przecież dobrze wiemy, że inwestorzy orientują się w mających nastąpić zmianach pzp i reagują na to.

Przykład autentyczny: w małej miejscowości nadmorskiej gmina przystąpiła do uchwalenia planu. W projekcie znalazł się zapis, że teren X, będzie miał funkcję rekreacyjno-letniskową (dotychczas rola). Natychmiast zareagowali i właściciele działek położonych na terenie X i kupujący. Ceny wzrosły od 5 zł/m.kw. do 25 zł/m.kw. Dodam, że plan nie wszedł w życie do dziś – ale tym się nikt nie przejmuje, bo odwołania nie dotyczyły terenu X. Jaki zatem przyjmę poziom cen dla obliczenia różnicy po uchwaleniu planu, 5 czy 25 zł/m.kw.?

Wydaje mi się, że nieważna jest tu „data poziomu cen wg stanu przed zmianą planu” – co sugeruje poziom cen, z okresu bezpośredni poprzedzającego wejście planu, ale poziom cen, jaki byłby na terenie X, GDYBY NIE ZMIENIONO JEGO FUNKCJI, a więc 5 zł/m.kw. Taki jest chyba sens (tak zwany „duch”) ustawy.

Choć, szczerze mówiąc, wartość nieruchomości nie wzrosła w związku z uchwaleniem miejscowego pzp (jak napisano w ustawie), a jedynie w związku z pogłoskami o mającej nastąpić zmianie – co może powodować skuteczne odwołania byłych właścicieli działek.

Chyba nigdy nie jest tak, że od wtorku do czwartku wartość nieruchomości wzrosła o 400%.

Od: Adam Eliasiewicz

Te „pogłoski” to rynek nieruchomości i on tak reaguje, choć co niektórzy teoretycy usiłują tego nie zauważyć! Rozumiem to jako pytanie do radia Erewań. Znamy takie przypadki, Towarzysze, że od wtorku do czwartku coś może wzrosnąć o 400%!

Od: zagozdag

<Ale wartość nieruchomości ustalamy jako wartość po zmianie planu wg poziomu cen na datę jej zbycia!>

Ale w którym miejscu w ustawie to jest napisane – czytałem to tyle razy i nie zauważyłem takiego wskazania.

Proszę o odpowiedź, bo mam sporo zleceń z tego tematu i nie chciałbym popełnić błędu.

Dodam, że przerabiałem to zagadnienie w 1998 r. w kolegium sejmiku jeszcze bydgoskiego i musiałem poprawić operaty, które uwzględniały nakłady Właściciela.

Po sprawach odwoławczych w kolegium sejmiku już pomorskiego do takiej interpretacji zagadnienia jak moja (bez nakładów i wycena na daty np. 20,x,22, nie było zastrzeżeń).

Od: Adam Eliasiewicz

Ustawa faktycznie jednoznacznie tego nie określa, ale... skoro w ust. 4 art. 36 ustawodawca zawarł zapis, iż wartość nieruchomości winna zostać ustalona rozumiana jako wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu – na dzień jej zbycia, czyli wg poziomu cen na dzień zbycia!

Logiczne, prawda? Wiem, zaraz napiszesz, że nie wszystko co logiczne prawo stanowi, ale...

1. ustawa stawia warunek zaistnienia „renty planistycznej” – zbycie w ciągu 5 lat od dnia kiedy zmiana lub uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest skuteczne prawnie, czyli obowiązuje,

2. ustawa w ust. 5 art. 36 jednoznacznie potwierdza mój logiczny tok rozumowania, cytuję:

„... opłatę, o której mowa w ust. 3, pomniejsza się o zwaloryzowaną wartość nakładów poniesionych przez właściciela nieruchomości (nie rozumiem dlaczego, w tym miejscu pominięto użytkowni-

ka wieczystego!???) – przyp. A.E.) w okresie pomiędzy uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a dniem zbycia nieruchomości, jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości tej nieruchomości ...”

Z powyższego jednoznacznie wynika (chyba nie masz teraz wątpliwości?), że ustawodawca oczekuje wyceny na dzień zbycia, a konsekwencją tego jest poziom cen na dzień zbycia (konsekwencją również cywilno-prawnej umowy sprzedaży!), bo po cóż byłby mu potrzebny zapis o ewentualnym pomniejszeniu opłaty o zwaloryzowaną wartość nakładów pomiędzy... itd.???) Gdyby było inaczej, nie byłoby mowy o nakładach i ich waloryzacji. Ale generalnie zgadzam się, że ten zapis można interpretować inaczej. Nowy pomysł do ogródka nowego zarządu!

Od: zagozdag

<wysokość zarówno odszkodowania, jak i jednorazowej opłaty ustala się na dzień jej zbycia, to w konsekwencji...>

Też postępowałem logicznie, ale skończyło się to tym, o czym napiszę poniżej:

– odszkodowanie i jednorazową opłatę ustala gmina na podstawie operatu szacunkowego, waloryzując określone tam wartości (wzrost współczynnikiem przeliczeniowym na dzień zbycia,

– nakłady właściciela określone w odrębnej operacie (kosztorysie lub zestawieniu kosztów) też są waloryzowane na dzień zbycia – nie mogą być określone w tym samym, bo pomniejszając opłatę, a nie wartość nieruchomości,

– nie określamy wpływu wartości nakładów na wzrost wartości nieruchomości, tylko jeżeli miały wpływ na ten wzrost, to gmina po zwaloryzowaniu po prostu je odlicza od wymierzonej opłaty.

A czy miały wpływ, czy nie miały, z reguły orzeka kolegium w postępowaniu odwoławczym, chyba że są małe i bezsporne. Kluczowym dla istoty tego zagadnienia jest dokładne rozróżnienie między wartością nieruchomości a wysokością opłaty, bo nie są to tożsame wartości. I tu ustawodawca namieszał jak pijany zając, ewentualnie Uogn nie wprowadziła odpowiednich zmian do Ustawy o „planowaniu” Chyba pozostaną przy swoim trybie.

Ma to ten +, że szacują wszystkie działki w kompleksie, a nie kilka wybranych.

A może byśmy, jako Federacja, zwrócili się o uzyskanie jednoznacznej interpretacji tego zapisu? Uważam to za konieczne – dlatego pisałem o opracowaniu nowego standardu. Uważam też, że przy opracowywaniu standardów powinny być wykorzystywane orzecznictwa kolegiów samorządowych – chyba Federacja może łatwo je uzyskać. Byłby to istotny wpływ „zewnątrzny” na nasze „teorie”.

I w tym miejscu kończy się nasza dyskusja na temat renty planistycznej. Siedem dni sporów, rozterek, dyskusji. Różne, czasem wręcz odmienne zdania. Nie z wszystkimi można się zgodzić i być może na miejscu byłaby tu uwaga o którą walczę już od dawna, że: **Redakcja nie w pełni podziela opinie autorów tekstów.**

Wymaga tego i skromność, i rzetelność zawodowa. A i my jak się okazuje, nie jesteśmy pozbawieni rozterek, czy aby prawidłowo interpretujemy przepisy prawa. Dlatego tak potrzebna jest nam otwarta dyskusja. Wycena nieruchomości to nie tylko teoria i nauka, ale przede wszystkim rzemiosło, które dobrze wykonywane przechodzi dość często w SZTUKE!!!

Adam Eliasiewicz jest architektem, rzeczoznawcą majątkowym (nr uprawnień 0097).



TORUŃSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

87-100 Toruń, ul. Szeroka 34, tel. (056) 62-10-383

Toruńskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych powstało 18 lutego 1993 r. Posiada osobowość prawną otrzymaną na mocy postanowienia Sądu Wojewódzkiego w Toruniu. Ma swój wkład w rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Stowarzyszenie było jednym z pierwszych członków Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Obecnie liczy 47 członków posiadających wyłącznie uprawnienia nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Członkowie ci czynnie uczestniczą w pracach Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz Komisji Arbitrażowej PFSRM.

Celem TSRM jest tworzenie profesjonalnej obsługi rynku nieruchomości w zakresie szacowania nieruchomości i sprawnego jego funkcjonowania, a także troska o przestrzeganie przez jego członków etyki zawodowej, a w szczególności:

- podnoszenie kwalifikacji zawodowych przez organizowanie szkoleń, kursów kwalifikacyjnych, egzaminów państwowych oraz innych form kształcenia,
- działalność na rzecz wysokiego poziomu etycznego i zawodowego członków,
- współpraca z organami administracji ogólnej, organami

- samorządowymi, organizacjami i instytucjami gospodarczymi oraz społecznymi w organizowaniu i doskonaleniu działalności rzeczoznawców,
- krzewienie poczucia godności i solidarności zawodowej oraz popularyzacji pozycji i znaczenia rzeczoznawcy w gospodarce kraju,
- reprezentowanie interesów członków Stowarzyszenia w kontaktach z organami administracji ogólnej i samorządowej, jednostkami gospodarczymi itp.,
- rekomendacja rzeczoznawców majątkowych na biegłych, w przypadku zwrócenia się innych organów do Stowarzyszenia o taką rekomendację, oraz wydawanie członkom Stowarzyszenia rekomendacji do prac w organach, których Stowarzyszenie jest członkiem,
- inicjowanie uregulowań prawnych normujących działalność rzeczoznawców majątkowych i występowanie o interpretację przepisów w tym zakresie.

Zarząd Stowarzyszenia:

Andrzej Lesiński – przewodniczący

Lech Krasiński – wiceprzewodniczący

Alfred Kulwicki – wiceprzewodniczący

Mirosława Beszczyńska - Drożdża – skarbnik

Mariusz Marszałkowski – sekretarz

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W TORUNIU

Urszula Runowska

Toruń, ponad 200-tysięczne miasto na Pomorzu Nadwiślańskim, jest po reformie administracyjnej miastem na prawach powiatu grodzkiego i siedzibą Urzędu Marszałkowskiego oraz Sejmiku Samorządowego Województwa Kujawsko-Pomorskiego. W mieście jest obecnie zarejestrowanych ok. 10 tys. bezrobotnych, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw na koniec I kwartału 2000 r. wynosiło 1743 zł, w rejestrze REGON jest zarejestrowanych ponad 21 tys. podmiotów gospodarczych.

Toruński rynek nieruchomości jest rynkiem obsługiwanym przez sporą rzeszę specjalistów. W mieście działa aktywnie ponad 30 agencji nieruchomości, działalność zawodową prowadzi 36 rzeczoznawców majątkowych, powoli wkraczają nań profesjonalni zarządcy nieruchomości. Liczne banki oferują coraz bardziej różnorodne formy kredytowania nieru-

chomości, jednak kondycja finansowa dużej części mieszkańców nie pozwala im skorzystać z takiej formy finansowania zakupu.

Dosyć intensywny rozwój rynku w ubiegłych latach obecnie uległ wyhamowaniu i o niektórych jego segmentach można mówić, jako o rynku podażu.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Jest to najbardziej przejrzysty i najłatwiejszy do zdefiniowania segment rynku. Rynek pierwotny nowych mieszkań jest zasilany przez kilka prężnie działających firm developerskich oraz dwie duże i kilka mniejszych spółdzielni mieszkaniowych prowadzących działalność inwestycyjną. W ubiegłym roku oddały one łącznie do użytku 1485 no-



wych mieszkań. Przeciętnie ceny nowych mieszkań kształtują się na poziomie 1900-2300 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Rynek ten, w obecnym stanie prawa podatkowego, jest rynkiem popytu i inwestorzy nie mają na razie problemów ze znalezieniem klientów, chociaż zainteresowanie nabyciem nowego mieszkania maleje, głównie ze względu na wzrost cen. Nowe mieszkania nabywane są przeważnie dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz, w mniejszym stopniu, w celach inwestycyjnych, jako nieruchomości generujące dochód.

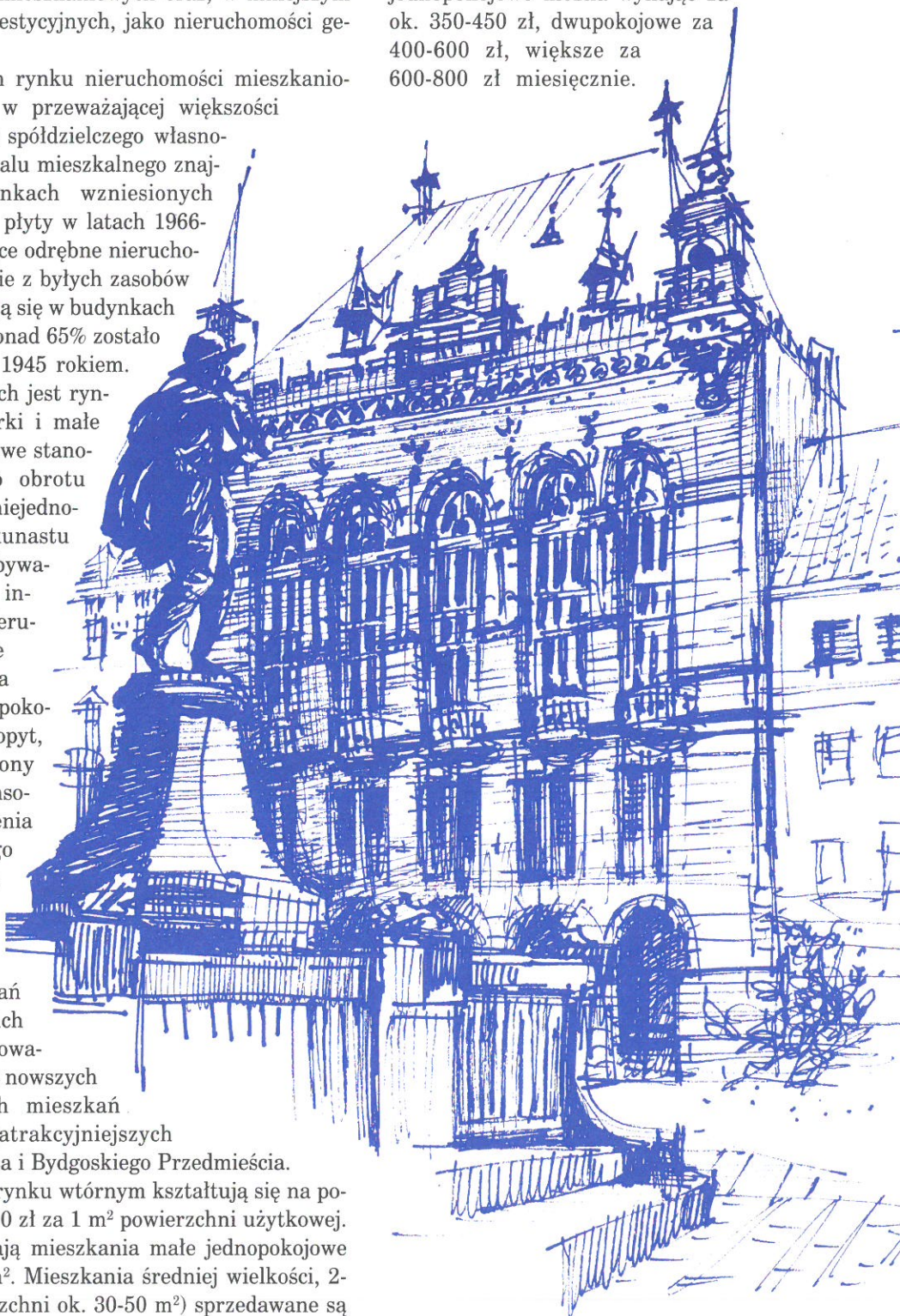
Podaż na wtórnym rynku nieruchomości mieszkaniowych w Toruniu to w przeważającej większości mieszkania o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego znajdujące się w budynkach wzniesionych w technologii wielkiej płyty w latach 1966-1991. Lokale stanowiące odrębne nieruchomości pochodzą głównie z byłych zasobów komunalnych i znajdują się w budynkach starszych, z których ponad 65% zostało wybudowanych przed 1945 rokiem.

Rynek mieszkań małych jest rynkiem popytu. Kawalerki i małe mieszkania dwupokojowe stanowią towar szybkiego obrotu i nabywcę znajdują niejednokrotnie w ciągu kilkunastu dni. Mieszkania te nabywane są często w celach inwestycyjnych, jako nieruchomości przeznaczone na wynajem. Oferta mieszkań dużych 3-, 4-pokojowych przewyższa popyt, który jest ograniczony głównie barierą finansową, nie do przekroczenia przez przeciętnego uczestnika rynku mieszkaniowego. Klienci o zasobniejszych portfelach nie chcą nabywać mieszkań w wielkiej płycie, a ich zainteresowania skierowane są głównie w stronę nowszych zasobów oraz dużych mieszkań w kamienicach najatrakcyjniejszych dzielnic: Starego Miasta i Bydgoskiego Przedmieścia.

Ceny mieszkań na rynku wtórnym kształtują się na poziomie od ok. 1100-1900 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Najwyższe ceny osiągają mieszkania małe jednopokojowe o powierzchni do 30 m². Mieszkania średniej wielkości, 2- i 3-pokojowe (o powierzchni ok. 30-50 m²) sprzedawane są

po ok. 1400-1700 zł za 1 m², mieszkania większe (o powierzchni powyżej 60 m²) osiągają ceny 1100-1400 zł za 1 m². W ciągu ostatniego roku ceny mieszkań małych i średnich utrzymują się na podobnym poziomie, a ceny mieszkań większych spadły o ok. 5-7%.

Ceny najmu wobec powiększającej się podaży w ciągu ostatniego roku spadły o ok. 15 % i obecnie mieszkanie jednopokojowe można wynająć za ok. 350-450 zł, dwupokojowe za 400-600 zł, większe za 600-800 zł miesięcznie.





W ofercie przeważają mieszkania nie umeblowane. Wyższe ceny najmu można uzyskać, decydując się na wynajem studentom (200-300 zł za łóżko w tzw. mieszkaniu studentkim).

Mieszkania o wysokim standardzie stanowią rzadszy towar na rynku najmu, ale też i popyt na nie nie jest duży. Apartament o powierzchni ok. 100 m², w śródmieściu Torunia, w budynku strzeżonym, komfortowo wyposażony można wynająć za 1200 USD miesięcznie.

Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową

Rośnie oferta prawa własności nieuzbrojonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie miasta. W ostatnich dwóch latach opracowane zostały szczegółowe plany zagospodarowania przestrzennego dla położonych na obrzeżach Torunia kompleksów gruntów. Największe z nich to Osiedle Grębocin-Bielawy oraz Wrzosa Leśna Polana. Działki powstające wskutek podziałów geodezyjnych opracowywanych zgodnie z planami mają powierzchnię od 250 do 1300 m². Ceny transakcyjne osiągane za nie kształtują się na poziomie ok. 35-60 zł za 1 m² i są niezmiennie od ponad roku. Podaż gruntów uzbrojonych jest niewielka i na rynek trafiają pojedyncze działki, osiągając ceny 50-100 zł za 1 m².

Grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowią rzadszy towar na rynku. Przeważnie są to niewielkie obszary nieruchomości (1000-3000 m²) zlokalizowane w pobliżu centrum, wśród istniejącej zabudowy, często zabudowane oraz większe kompleksy położone w terenach nieuzbrojonych na obrzeżach miasta. Toruńscy inwestorzy płacą za 1 m² ok. 50-200 zł.

Gmina Toruń planuje wystawienie na sprzedaż prawa własności dużego obszaru gruntów, zlokalizowanego w północnej części miasta (ok. 150 ha), przeznaczonego do kompleksowego zagospodarowania pod budownictwo mieszkaniowe niskiej intensywności zabudowy wraz z usługami towarzyszącymi. Tak duża oferta może spowodować spadek cen nieruchomości.

Rynek gruntów inwestycyjnych

Rynek gruntów inwestycyjnych jest w Toruniu rynkiem popytu na niewielkie działki o powierzchni 1000-3000 m², dobrze zlokalizowane, nabywane głównie w celu prowadzenia we wzniesionych na nich budynkach własnej działalności. Ceny osiągane za takie nieruchomości kształtują się w granicach 150-300 zł za 1 m². Podaż jest kształtowana w dużym stopniu przez spółki powstałe na bazie przedsiębiorstw państwowych, oferujące prawo użytkowania wieczystego gruntów uzbrojonych i dobrze zlokalizowanych oraz przez Gminę Toruń posiadającą bogatą ofertę prawa własności gruntów pod funkcje przemysłowo-składowe i komercyjne o powierzchniach od 0,5 do ponad 8 ha.

Rynek powierzchni handlowych, biurowych i magazynowych

Na terenie Torunia jest to głównie rynek najmu. Transakcje sprzedaży lokali handlowych występują sporadycznie i dotyczą głównie nieruchomości położonych w mniej atrakcyjnych częściach miasta albo transakcji kamienic z lokalami handlowymi na parterze oraz lokalami mieszkalnymi na piętrach. Budynki magazynowe trafiające do sprzedaży to w przeważającej części obiekty przestarzałe technologicznie i funkcjonalnie. W Toruniu lokalizacją najbardziej atrakcyjną dla funkcji handlowej i biurowej jest Stare Miasto. Podaż pomieszczeń handlowych do najmu w tym rejonie, to w przeważającej części lokale o powierzchni ok. 100-300 m².

Lokale biurowe w większości znajdują się w adaptowanych do celów biurowych dawnych lokalach mieszkalnych lub w wyremontowanych i odrestaurowanych kamienicach. Nieruchomości zlokalizowane w przy głównym ciągu handlowym toruńskiej starówki osiągają wysokie ceny najmu. Za lokal na parterze przy ulicy Szerokiej najemcy płacą czynsze 100-150 zł za m². Lokale handlowe zlokalizowane w innych częściach miasta są znacznie tańsze i oscylują w granicach 40-60 zł za 1 m². Najem biura na I piętrze staromiejskiej kamienicy, to koszt ok. 20-40 zł za 1 m². Najemcy poszukujący większych powierzchni biurowych do najmu muszą zadowolić się ofertą firm, które oferują pomieszczenia we własnych biurach klasy C za 12-25 zł za 1 m².

Rynek najmu powierzchni magazynowych jest w Toruniu rynkiem podaży. Miejscowi inwestorzy, dostrzegając przed kilku laty zwiększone zapotrzebowanie na obiekty magazynowe, zainwestowali w budowę nowoczesnych i funkcjonalnych obiektów posiadających zaplecze biurowe, zlokalizowanych w dużych strzeżonych kompleksach. Ceny najmu kształtują się na poziomie 15-19 zł za 1 m². Jednocześnie na rynku istnieje oferta budynków magazynowych o niższej funkcjonalności, głównie proponowana przez firmy wynajmujące nadwyżki własnych powierzchni magazynowych. Ceny najmu są tutaj niższe o 4-5 zł za 1 m².

Toruński rynek nieruchomości komercyjnych przeżywa obecnie okres wyhamowania rozwoju. Inwestorzy postrzegają go, jako obszar zwiększonego ryzyka, oczekując szybkiego zwrotu zainwestowanego kapitału. Rynkowa stopa kapitalizacji brutto od kilku lat badana przez toruńskich rzeczoznawców kształtuje się obecnie na poziomie ok. 17%.

Miasto czeka na inwestorów, oferując im zasoby nieruchomości o różnorodnej funkcji. Położenie na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych, lokalizacja w pobliżu miasta planowanej autostrady A1 oraz walory turystyczne Torunia stanowią zachętę do lokowania kapitału w tutejszych nieruchomościach.

Urszula Runowska jest rzeczoznawcą majątkowym zrzeszonym w Toruńskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych.

Przekształcenie praw po cenach rynkowych w przypadku nieruchomości zabytkowych przekazanych w użytkowanie wieczyste

Włodysław Wais

12 kwietnia 2000 roku Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok (Dz. U. Nr 27, poz. 352) stwierdzający nielegalność kilku przepisów ustawy z 14 września 1997 roku o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności, dotyczących wysokości opłat za takie przekształcenie oraz kręgu osób, które tym przekształceniem mogą być objęte.

Z wyroku tego skorzystała jedna z gmin z miejscowości MP w województwie podkarpackim, wznawiając postępowanie administracyjne w wydanej już decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabytkowej w prawo własności i zleciła mi wykonanie stosownego operatu szacunkowego.

Państwo Cz. jeszcze na początku 1999 roku wystąpiło do gminy MP o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabytkowej położonej w miejscowości T. Gmina wzbraniała się przed przekształceniem tego prawa, twierdząc, że nie może tego uczynić, gdyż w użytkowanie wieczyste oddane zostały budynki i że nieruchomości zabytkowa nie jest należycie użytkowana.

Po odwołaniach wniesionych przez użytkowników wieczystych gmina wydała jednak w 2000 roku decyzję przekształcającą prawo użytkowania wieczystego w prawo własności. Raziła ją jednak zbyt niska cena ustalona według zasad. Wyniosła ona tylko 3000 złotych. Z drugiej strony, gmina nie chce też rozwiązać umowy prawa użytkowania wieczystego z uwagi na sprzeczny sposób jej wykorzystywania. O niezgodnym z umową użytkowaniu nieruchomości wypowiedział się Oddział Służby Ochrony Zabytków. Gmina zdaje sobie bowiem sprawę, że będzie miała problemy z późniejszą sprzedażą tej nieruchomości zabytkowej i z rozliczeniem nakładów. Użytkownik wieczysty w międzyczasie wybudował tam nowy obiekt, nie dbając jednocześnie o stare. Stąd też po ogłoszeniu wyroku TK gmina natychmiast wznowiła postępowanie administracyjne.

Dotychczasowi użytkownicy wieczysti na byli to prawo na podstawie stosownego aktu notarialnego zawartego na mocy decyzji Naczelnika Gminy MP z 12 marca 1985 r. Decyzja ta została wydana w oparciu

o ustawę o ochronie dóbr kultury i muzeach z 15 lutego 1962 r. (Dz. U. Nr 10, poz. 48) i w oparciu o Uchwałę nr 179 Rady Ministrów z 8 grudnia 1978 r. w sprawie wykozystania zabytków nieruchomych na cele użytkowe (MP nr 37, poz. 142)

Z decyzji tej i z zawartego w 1985 r. aktu notarialnego wynika, że nieruchomości składająca się z działki nr 907/1 o powierzchni 6,2 ha wraz z budynkiem mieszkalnym (dworkiem), budynkiem mieszkalnym (oficyną), spichlerzem drewnianym, oborą podworską, studniami i wraz ze składnikami roślinnymi (sad i drzewostan) została oddana w użytkowanie wieczyste jako zespół dworsko-parkowy na okres 99 lat, tj. do dnia 3 lipca 2084 roku. W akcie tym, w par. 4 spisano, że „opłata roczna, za oddany w użytkowanie wieczyste teren wraz z zabytkiem, została ustalona w kwocie 5000 zł”.

Jednocześnie w tym akcie notarialnym użytkownicy wieczysti zobowiązali się doprowadzić zabytek do stanu użytkowego w ciągu czterech lat od dnia zawarcia aktu notarialnego oraz do niezwłocznego zabezpieczenia obiektów przed dalszym niszczeniem i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Nieruchomość wpiasana jest w rejestr zabytków.

Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w K. założona jest księga wieczysta, gdzie prawo własności tej nieruchomości wpisane jest na rzecz gminy MP, a prawo użytkowania wieczystego do dnia 3 lipca 2084 r. z przeznaczeniem zabytku na cele mieszkalne państwa Cz.

Z akt sprawy wynika jeszcze, że w 1994 roku Urząd Rejonowy w K. (właścicielem nieruchomości był jeszcze wtedy Skarb Państwa) ustalił 1% roczną wysokość opłat na podstawie opinii biegłego z listy wojewódzkiej, który dla celów tej opłaty podał jedynie wartość gruntu.

Jak określić cenę nabycia prawa własności do nieruchomości zabytkowej oddanej w użytkowanie wieczyste?

Na mocy wyroku Trybunału Konstytucyjnego, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności można dokonać jedynie w oparciu o obowiązującą ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z 1997 r., wraz

z późn. zmian.). Tryb postępowania przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest dość ściśle określony w niżej wymienionych aktach prawnych.

Art. 32.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi: „Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu”.

Nieruchomość sprzedawana jest w drodze bezprzetargowej (art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy) za cenę nie niższą niż jej wartość (art. 67 ust. 3 ustawy), z tym zastrzeżeniem, że zgodnie z art. 69 tejże ustawy, „na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży”.

Jednocześnie, aktem wykonawczym do art. 69 ustawy jest Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 lipca 1998 w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 98, poz. 612). Otóż w par. 24 tego rozporządzenia zapisano: „przy określaniu wartości prawa użytkowania wieczystego do celów, o których mowa w art. 33 ust. 3 i art. 69, stosuje się par. 23 ust. 2”

W par. 23 ust. 2 czytamy: „Do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako prawa użytkowania wieczystego (...) przyjmuje się kwotę równą 25% wartości rynkowej wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, powiększoną o 0,25% tej wartości za każdy rok nie wykorzystanego okresu prawa użytkowania wieczystego”.

Sytuacja wydawałaby się bardzo klarowna. Przepisy prawa wyraźnie określają drogę postępowania w przypadku przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w drodze sprzedaży bezprzetargowej.

W niniejszym przypadku jest jednak jeden podstawowy mankament. Z akt sprawy wynika bowiem, że w użytkowanie wieczyste oddano także budynki. Jest to przypadek szczególnie i bardzo rzadko spotykany. Kodeks cywilny i ustawa o gospodarce nieruchomościami nie dopuszczają przekazywania w użytkowanie wieczyste budynków.



Wyjątek stanowiła tutaj uchwała Rady Ministrów nr 179 z 8 grudnia 1978 r. w sprawie wykorzystania zabytków nieruchomości na cele użytkowe (MP nr 37, poz. 142). Mówi także o komentarz do poprzedniej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości autorstwa E. Drozda i Z. Truszkiewicza. Na stronie 82 w komentarzu tym do art. 22 czytamy: „W przeszłości możliwe było oddanie obiektu zabytkowego w użytkowanie wieczyste, jako części składowej nieruchomości”.

Zapis w par. 1 uchwały Rady Ministrów nr 179 z 8 grudnia 1978 r. w sprawie wykorzystania zabytków nieruchomości na cele użytkowe (MP nr 37, poz. 142 – przestała ona obowiązywać z dniem 31 września 1999 r.) mówi, co należy rozumieć przez „zabytek”. Otóż jest to budowla wraz z otoczeniem, stanowiąca zabytek w rozumieniu art. 4 i 5 ustawy z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz. U. Nr 10, poz. 48). W dalszych paragrafach tejże uchwały

mowa jest o oddawaniu zabytków w użytkowanie wieczyste.

Reasumując, niemożliwe wg kodeksu cywilnego stało się niegdyś możliwe na podstawie uchwały Rady Ministrów. W użytkowanie wieczyste oddano budynki.

I tu jest mój problem. Czy w tym szczególnym przypadku, gdzie w użytkowanie wieczyste oddano budynki, możliwe jest zastosowanie cytowanych przepisów prawa? Moim zdaniem tak, ale mam wątpliwości, gdyż par. 23 ust. 2 rozporządzenia RM z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 98, poz. 612) dotyczy jedynie nieruchomości gruntowej. Jak inaczej być w zgodzie z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wycenić prawo użytkowania wieczystego budynków, które prawnie nie istnieją?

Moje wątpliwości dotyczą także nie wykorzystanego okresu użytkowania wieczystego. Opłaty roczne od momentu przekaza-

nia nieruchomości zabytkowej w użytkowanie wieczyste, tj. 1985 r., liczone były od wartości całej nieruchomości. Wprawdzie były one raczej symboliczne i wynosiły 0,35% wartości nieruchomości, ale wyraźnie zaznaczone były w akcie notarialnym: „opłata roczna, za oddany w użytkowanie wieczyste teren wraz z zabytkiem”. Od 1994 r. opłata roczna pobierana była tylko od wartości gruntu. Czy w związku z tym należy i można osobno wycenić wartość prawa użytkowania wieczystego budynków i gruntu w trybie par. 23 ust. 2 i par. 24 (rozporządzenia RM z 7 lipca 1998 r.) i czy liczyć ją z uwzględnieniem nie wykorzystanego okresu użytkowania wieczystego od tego okresu, czyli od 1994 roku za budynki, a za grunt od 2000 roku?

Opisana sytuacja nie jest może wyjątkiem. Ciekawi mnie jednak, ilu z nas rzeczoznawców majątkowych, spotkało się z problemem, gdzie stare zaszczości trzeba przenieść na grunt obowiązującego prawa.

Mistrz i adept

Jan Żurawski

Pod koniec roku można się spodziewać przystąpienia do egzaminów pierwszych kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, którzy ukończyli studia podyplomowe po 1 stycznia 1998 r., nie byli wpisani na wojewódzkie listy biegłych z zakresu szacowania nieruchomości lub biegłych sądowych z tego zakresu i uprawnienia zawodowe nabywać będą zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, czyli z:

- * ustawą z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami,¹
- * rozporządzeniem RM z 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonywania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej,²
- * zarządzeniem Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 22 grudnia 1998 r. w sprawie powołania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych,
- * Porozumieniem pomiędzy Prezesem UMiRM a PFSRM z 21 kwietnia 1999 r. w sprawie zorganizowania postępowania kwalifikacyjnego związanego z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,³
- * regulaminem działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej Prezesa UMiRM z 30 kwietnia 1999 r.,⁴
- * regulaminem odbywania praktyk zawodowych, podpisanym przez prezesa UMiRM z 15 listopada 1999 r.⁵

Według powyższych uregulowań prawnych, aby uzyskać uprawnienia rzeczo-

znawcy majątkowego należy, między innymi, mieć wyższe wykształcenie, ukończyć studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości lub studia wyższe o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami, odbyć praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości oraz przejść z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne.

Wyżej wspomniane akty prawne różnie podchodzą do zagadnienia praktyki.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 177 ust. 1 punkt 5 określa jedynie, że jednym z warunków nadania uprawnień zawodowych jest odbycie praktyki w zakresie wyceny nieruchomości. Art. 197 stwierdza, że Rada Ministrów w drodze rozporządzenia określi sposób i warunki odbywania praktyki zawodowej.

Rozporządzenie Rady Ministrów z 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej, w rozdziale 2 „Sposób i warunki odbywania praktyki zawodowej” mówi o konieczności złożenia wniosku o odbycie praktyki zawodowej, ze wskazaniem osoby uprawnionej, która wyraziła zgodę na prowadzenie praktyki lub z prośbą o ustalenie takiej osoby. Prezes UMiRM wydaje osobie zainteresowanej dziennik praktyk oraz ustala osobę prowadzącą praktykę. Dalej, w par. 5 punkt 3: „osoba zainteresowana w ramach praktyki winna wykonać 15/ 10 projektów/operatów szacunkowych przy zastosowaniu różnych podejść”. Pa-

ragraf 7 informuje o dokumentach potwierdzających odbycie praktyki, czyli wypełniony i podpisany przez osobę prowadzącą dziennik praktyk oraz sprawozdanie z odbytej praktyki, sporządzone przez osobę zainteresowaną wraz z wykonanymi w ramach praktyki projektami operatów.

W Zarządzeniu Prezesa UMiRM z 22 grudnia 1998 r. w sprawie powołania PKK ds. uprawnień i licencji zawodowych oraz w Porozumieniu w sprawie organizowania postępowania kwalifikacyjnego z 21 kwietnia 1999 r. – temat praktyk nie został poruszony.

W regulaminie działania PKK z 30 kwietnia 1999 r. brak również informacji o praktykach, a pojawiają się jedynie informacje o efektach praktyk. W rozdziale II „Regulacje szczególne dla podkomisji ds. szacowania nieruchomości” par. 13 pkt 5: „kandydat do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych winien załączyć dziennik praktyk i sprawozdanie z odbytej praktyki zawodowej oraz odpowiednią liczbę projektów operatów szacunkowych wraz z ich wykazem sporządzonym wg określonego wzoru”.

Najwięcej informacji podaje Regulamin odbywania praktyk zawodowych, podpisanym 15.11.1999 r. przez Prezesa UMiRM.

W odniesieniu do kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, w par. 3 podane są formy odbywania praktyki (bezpłatnie u osoby prowadzącej praktykę, indywidualnie pod nadzorem osoby prowadzącej praktykę lub poprzez uczestnictwo w grupowych warsztatach zawodo-



wych) oraz osoby prowadzące praktyki, czyli osoby fizyczne posiadające uprawnienia zawodowe oraz trzyletni staż pracy bądź organizacje zawodowe zatrudniające wyżej wymienione.

W par. 4 podano okres odbywania praktyki (co najmniej 6 miesięcy) oraz dane dotyczące dziennika praktyk, czyli: „2. Wpisy w dzienniku praktyk dokonuje się w sposób odzwierciedlający rodzaj wykonywanych szczegółowych czynności zawodowych z przedstawieniem okresu ich wykonywania. 3. Wpisów w dzienniku praktyk dokonuje osoba prowadząca praktykę, potwierdzając je poprzez złożenie podpisu przy każdym wpisie”.

W par. 5 zawarto kolejność czynności przy odbywaniu praktyki: złożenie wniosku, wskazanie osoby prowadzącej praktykę, wydanie dziennika praktyk, pobranie opłaty za powyższe czynności i przedłożenie dziennika po odbyciu praktyki Prezesowi UMiRM. Istotne wiadomości zawiera punkt 5 par. 5: „Osoba prowadząca praktykę zapewnia osobie zainteresowanej:

1. wykonanie czynności wchodzących w zakres praktyki zawodowej określonej w niniejszym regulaminie,
2. wypełnienie i potwierdzenie wpisów w dzienniku praktyk; oraz par. 6.1. W ramach praktyki należy wykonać operaty (?) szacunkowe, w których zostanie określona wartość:
 1. dwóch lokali mieszkalnych w podejściu porównawczym, metodą porównywania parametrów i metodą analizy statystycznej rynku,
 2. dwóch nieruchomości komercyjnych w podejściu dochodowym przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej i techniki dyskontowania strumieni pieniężnych,
 3. dwóch budynków w podejściu kosztowym przy zastosowaniu techniki szczegółowej i techniki elementów skalonych,
 4. nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
 5. dwóch nieruchomości gruntowych, z których jedna jest przeznaczona na cele rolne, a druga na cele leśne.

Par. 6.2. Osoba zainteresowana, wykonując pozostałych 6 operatów szacunkowych, może dowolnie wybrać rodzaje nieruchomości, których wartość określi przy zastosowaniu różnych podejść”.

Treść pozostałych paragrafów nie dotyczy tych kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, którzy ukończyli studia podyplomowe po 1 stycznia 1998 roku i nie byli wpisani na wojewódzkie listy biegłych z zakresu szacowania nieruchomości lub listy biegłych sądowych.

Tyle wiadomości znajdziemy w podanych wyżej źródłach. Wszystkie podają,

kto i co ma wykonać, ale w żadnym z przytoczonych dokumentów nie podano, jak? Być może twórcy uznali, że wystarczającą liczbą przystawek zawarto w Kodeksie Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych⁶ i przytoczone tam, takie jak: rzetelnie, dokładnie, bezstronnie, profesjonalnie, fachowo, uczciwie etc. ponieważ odnoszą się do całości działania rzeczoznawcy, dotyczą także zakresu praktyk zawodowych.

To, że nie pojawia się słowo „jak”, nie zwalnia prowadzącego praktykę od podjęcia decyzji, w jaki sposób praktykę przeprowadzić?

Dostarczyć kandydatowi zlecenie i pozwolić mu decydować, czy pojechać z nim na wstępną rozmowę z klientem i wprowadzić go w zagadnienie od podstaw? Pokazać mu wykonany przez siebie operat, aby mógł porównać, czy jedynie ocenić ten, który opracuje praktykant? Wskazać mu pułapki i niebezpieczeństwa szacowania określonej nieruchomości, czy też pozostawić problem jego własnej dociekliwości. Ujawnić mu część własnego warsztatu pracy, czy dać możliwość wypracowania własnego? Być dla niego mistrzem i przewodnikiem, czy cenzorem wytykającym błędy i niedociągnięcia? Przekazać część własnej wiedzy, być może kosztem pojawienia się przyszłej, potencjalnej konkurencji, czy też nie?

Podaż kandydatów wielka, tylko rzeczoznawców mało. Chciałoby się dodać – dobrych rzeczoznawców.

Czy wobec tego trzyletni staż zawodowy rzeczoznawcy gwarantuje odpowiednie pokierowanie praktykantem? Czy każdy praktykujący ponad 3 lata rzeczoznawca jest dobry? Prowadzącym praktykę może zostać hipotetycznie ten, kto uzyskał uprawnienia w 1997 roku i wykonał po jednym operacie w każdym roku działalności!

Wydaje się również, że nie tylko lata stażu decydują o umiejętnościach rzeczoznawcy. Wystarczy powołać się na wyniki działania Komisji Arbitrażowej. W artykule „Arbitraż konieczny czy zbędny?”⁷ pani Ledzion-Trojanowska, podsumowując działania Komisji Arbitrażowej, stwierdza: „Niestety, jak dotąd wśród 102 zaopiniowanych spraw nie było ani jednej, w której sentencja zawierałaby, że obydwie operaty pod względem formalnym i metodologicznym są poprawne. Wręcz odwrotnie – z przykrością stwierdzam, że zdecydowana większość spraw kończy się konkluzją, że obydwie operaty zawierają błędy dyskwalifikujące i nie mogą stanowić podstawy decyzji. (...) Czasem w przypadkach oczywistych błędów nie udaje się o tym przekonać ich autora, który wciąż tkwi w świecie „Tymczasowych zasad wyceny nieruchomości” z roku 1994 i nie dostrzegł, że są Standardy Zawodowe i nowe przepisy prawa”.

Należy mieć nadzieję, że ustalenia KA dotyczą jedynie najbardziej rażących przypadków.

Kto wobec tego i jak powinien prowadzić praktykę? Odpowiedź brzmi: profesjonalista. A profesjonalizm, to: „wykonywanie zawodu zgodnie z regułami sztuki. Aby być profesjonalistą, niezbędne, jest posiadanie bogatej wiedzy oraz umiejętności czynienia z niej właściwego użytku. Powinna to być wiedza odpowiadająca najwyższemu standardom światowym. Profesjonalistą jest też ten, który zna się na tym co robi, a jeżeli czegoś nie potrafi, to wie, gdzie szukać, aby się dowiedzieć. Jeżeli nadal nie wie, to nie podejmuje się zadania, do którego potrzebna jest dana wiedza”⁸. Oceny własnego profesjonalizmu każdy rzeczoznawca musi dokonać sam.

A gdyby ktoś uznał, że wymagania tu stawiane są za wysokie, niech odpowiedzą będzie, chyba właściwa w tym miejscu, maksyma Zdzisława Małeckiego: „Lepiej jest mierzyć ku doskonałości i chybić, niż mierzyć ku niedoskonałości i trafić”⁹.

Literatura:

1. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741),
2. Rozporządzenie RM z 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonywania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz. U. Nr 115, poz. 745),
3. Porozumienie w sprawie zorganizowania postępowania kwalifikacyjnego związanego z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości zawarte 21 kwietnia 1999 r. pomiędzy Prezesem UMiRM oraz PFSRM. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 2/99,
4. Regulamin działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej Prezesa UMiRM z 30 kwietnia 1999 r.,
5. Regulamin odbywania praktyk zawodowych, podpisany przez prezesa UMiRM z 15 listopada 1999 r.,
6. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych. Wydanie 6, PFSRM, Warszawa 1999 r.
7. Ledzion-Trojanowska Z., „Arbitraż konieczny czy zbędny?”. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4/99,
8. Bilski M. Raport Mallinsona od strony praktyki. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3/97,
9. Małecki Z. Czynniki kreujące jakość usług rzeczoznawców majątkowych, „Wycena” nr 6, PSRW, Olsztyn 1997 r.



Z ŻYCIA FEDERACJI

4-5 lipca odbyło się w Warszawie sprawozdawczo-wyborcze posiedzenie Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

4 lipca Rada Krajowa, po wysłuchaniu sprawozdań Zarządu i Komisji Rewizyjnej, udzieliła absolutorium kończącej kadencję Zarządowi w składzie: Andrzej Kalus, Mieczysław Prystupa, Zygmunt Bojar.



Na zdjęciu od lewej: M. Prystupa, A. Kalus, Z. Bojar, Z. Małecko.

Następnego dnia Rada, w tajnym głosowaniu, wybrała nowy Zarząd Federacji: Prezydent – Waław Baranowski, Wiceprezydenci – Ryszard Cymerman, Zdzisław Małecko, Tomasz Telega oraz pięcioosobową Komisję Rewizyjną w składzie: Stanisław Cegielski, Ewelina Czecharowska, Henryk Czajkowski, Małgorzata Skąpska, Roman Szwarc.

Ponadto Rada Krajowa podjęła poniższe uchwały:

- Udział w szkoleniach, organizowanych przez Federację, osób nie będących członkami sfederowanych Stowarzyszeń, będzie się łączył z ponoszeniem kosztów dwukrotnie wyższych w stosunku do ponoszonych przez członków Stowarzyszeń. Rada zaleca, aby zasadę tę wprowadziły Stowarzyszenia – członkowie Federacji.
- Stowarzyszenia podejmą starania w sprawie karania

w trybie Art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami osób wykonujących na ich terenie czynności rzeczoznawstwa majątkowego bez stosownych uprawnień.

Rada Krajowa przyjęła do stosowania Standard III.7 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”. Standard wszedł w życie 4 sierpnia 2000 r.

6 lipca Prezydent PFSRM W. Baranowski spotkał się z Wiceprezydentem Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości p. Zdzisławem Dmowskim. Tematem rozmów była współpraca między Federacjami dotycząca m. in.: wymiany doświadczeń w zakresie szkoleń, praktyk, regulaminów, umów ustalenia listy rekomendowanych wykładowców dla potrzeb szkoleń, spotkań Stowarzyszeń na szczeblu regionalnym.

7 lipca Prezydent W. Baranowski spotkał się z H. Jędrzejewskim, Dyrektorem Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w UMiRM.

Rozmowa dotyczyła głównie kierowania Komisją Odpowiedzialności Zawodowej. W. Baranowski zapewnił, że na obecnym etapie Komisja wypełnia zadania powierzone prawem, a wnioski kierowane do KOZ-y przez Prezesa UMiRM są rozpatrywane na bieżąco. Dyrektor Jędrzejewski poruszył sprawę prowadzenia praktyk i opłat za czynności stowarzyszeniowe. Zwrócił uwagę na podpisane porozumienie między UMiRM a PFSRM i przestrzeganie zawartych w nim zasad, choć dopuścił możliwość wprowadzania zmian wynikających z doświadczenia zdobytego podczas prowadzenia praktyk.

12 lipca odbyło się pierwsze posiedzenie nowo wybranej Komisji Rewizyjnej. Na posiedzeniu wybrano:

- Przewodniczącego – Henryka Czajkowskiego z Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych,
- Zastępcę Przewodniczącego – Romana Szwarca z Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych,
- Sekretarza – Małgorzatę Skąpską z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.

Członkami Komisji są: Stanisław Cegielski ze Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu, Ewelina Czecharowska z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.

W trakcie posiedzenia omówiono najbardziej istotne problemy działalności Federacji, m.in.:



Rada Krajowa na spotkaniu w dniu 4 lipca 2000 r.



- ustawiczne szkolenie wszystkich rzeczoznawców majątkowych,
- szkolenia prowadzone na szczeblu federacyjnym,
- praktyki (przygotowanie do zawodu),
- wynagrodzenie za sporządzane operaty szacunkowe (w tym nieuczciwa konkurencja),
- integracja i współdziałanie na szczeblu regionalnym,
- uchwalanie standardów i ich „vacatio legis”,
- kurs uzupełniający dla rzeczoznawców majątkowych na licencję pośrednika i zarządcy.

13 lipca prezydent W. Baranowski spotkał się z Przewodniczącym Zarządu Głównego Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa prof. Stanisławem Kusiem i Sekretarzem Generalnym PZiTb Andrzejem Słoniewskim.

Tematem spotkania były problemy samorządu zawodowego inżynierów budownictwa, architektów i urbanistów, dotychczasowe doświadczenie PZiTb w tworzeniu ustawy o rzeczoznawstwie budowlanym, rzeczoznawstwo budowlane a rzeczoznawstwo majątkowe – różnice, wspólne działania na styku tych zawodów oraz ogólna współpraca pomiędzy PFSRM a PZiTb.

18 lipca Prezydent PFSRM spotkał się z prof. A. Hopferem, Prezydentem PSRWN. W czasie dwugodzinnej rozmowy omówiono wiele problemów istotnych dla Federacji, dotyczących m.in.: rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego, współpracy pomiędzy Stowarzyszeniami, powołania społecznej Rady Naukowej (naukowcy i praktycy), jakości merytorycznej i organizacyjnej szkoleń, opracowania programu na kurs uzupełniający dla rzeczoznawców majątkowych chcących uzyskać licencję w zakresie pośrednictwa i zarządzania nieruchomościami, działania PSRWN na rzecz Federacji, współpracy międzynarodowej, współpracy z uczelniami i instytutami naukowymi, powołania Wyższej Szkoły Nieruchomości przy Federacji.

Na zakończenie spotkania prof. Hopfer zapewnił, że dołoży wszelkich starań, aby współpraca PSRWN z Zarządem Federacji i Stowarzyszeniami układała się pomyślnie.

19 lipca Prezydent W. Baranowski spotkał się z członkami Zarządu Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych – prezesem Lucyllią Głogowską i Leszkiem Zajączkowskim. Omówiono aktualne problemy Stowarzyszenia oraz problemy Federacji. Do najważniejszych z nich należą: program praktyk (jego realizacja oraz organizacja), poziom merytoryczny i opłaty na rzecz Stowarzyszeń, współpraca regionalna między Stowarzyszeniami i z uczelniami. MSRSM sugeruje, że należy wprowadzić korekty do regulaminów komisji egzaminacyjnej oraz do regulaminu praktyk.

Zarząd MSRSM wyraził swój pogląd na temat internetowej



Komisja Rewizyjna, od lewej stoją: Stanisław Cegielski (Wrocław), Małgorzata Skąpska (Warszawa), Henryk Czajkowski (Gdańsk), Prezydent PFSRM Waclaw Baranowski, Roman Szwarz (Elbląg).

listy dyskusyjnej Federacji – wypowiedzi rzeczoznawców-internautów powinna cechować etyka słowna i merytoryczna. Zarząd Stowarzyszenia zaproponował, że zorganizuje Konferencję WAZA III w czerwcu 2001 r.

Przebywając w Krakowie, prezydent PFSRM spotkał się również z prof. M. Żakiem oraz A. Eliasiewiczem. Rozmowa dotyczyła m.in. prowadzonych praktyk. Poruszono również problemy: szkolenia ustawicznego rzeczoznawców i jego programu, Rady Naukowej Federacji, sprawy etyki i nieuczciwej konkurencji. Kolega Eliasiewicz zaproponował przeprowadzenie konkursu na najlepiej wykonaną wycenę w roku. Nagrodzone prace byłyby upowszechniane.

20 lipca odbyło się pierwsze posiedzenie nowo wybranego Zarządu, który dokonał podziału zadań i kompetencji. (szczegóły w wywiadzie z Prezydentem W. Baranowskim na str. 2-4).

Zarząd postanowił, że jego stałe zebrania odbywać się będą w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca z udziałem Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej lub wyznaczonego członka Komisji. Terminy zebrań Zarządu w bieżącym roku: 1 września, 2 października, 6 listopada, 4 grudnia. Spotkania Zarządu odbywać się będą w Biurze Federacji.

Na pierwszym posiedzeniu **20 lipca** nowo wybrany Zarząd spotkał się z ustępującym Zarządem. Na spotkanie przybyli: Prezydent Andrzej Kalus, wiceprezydenci Zygmunt Bojar i Mieczysław Prystupa. Nowo wybrany Prezydent Waclaw Baranowski serdecznie podziękował ustępującemu Zarządowi za dokonania minionej kadencji. Szczególne podziękowania skierował do Andrzeja Kalusa, który od podstaw budował Federację. Zebrany przekazał informację o wnioskach, które napłynęły m.in. od Stowarzyszeń Małopolskiego i Pomorskiego oraz nowo wybranego Zarzą-



du, o nadanie Andrzejowi Kalusowi medalu *Amicus de Pe- ritorum Polonorum* na najbliższym posiedzeniu Krajowej Rady w Toruniu. Wacław Baranowski zapewnił, że nowy Zarząd będzie jak najlepiej wykonywał posłanie, którym obdarzyła go Krajowa Rada. Andrzej Kalus ocenił miniony okres pracy nad budową Federacji. Wskazał na osiągnięcia oraz na sprawy, których nie udało się załatwić. Do nich zaliczył zbyt wolny postęp przy organizacji Izby Samorządowej RM, małe zaangażowanie członków stowarzyszeń w sprawę Federacji, ograniczone działania współpracy międzystowarzyszeniowej w niektórych regionach kraju. Do najważniejszych zadań stojących przed Federacją zaliczył powołanie izby samorządowej, umacnianie zawodu rzeczoznawcy majątkowego, tworzenie silnych jednostek gospodarczych rzeczoznawców majątkowych, mogących konkurować z firmami zachodnimi, podniesienie poziomu szkolenia, ograniczenie studiów podyplomowych poza uczelniami.

Andrzej Kalus życzył nowemu Zarządowi jak najlepszych wyników dla dobra Federacji i rzeczoznawców majątko-



Prezydenci PFSRM: nowy i ustępujący

Podsumowanie poprzedniej kadencji władz Federacji

Zarząd Federacji w składzie: Prezydent Andrzej Kalus, Wiceprezydent Zygmunt Bojar, Wiceprezydent Mieczysław Prystupa zakończył w czerwcu trzyletnią kadencję obejmującą okres czerwiec 1997 – czerwiec 2000. Najważniejsze dokonania Federacji w tym okresie, to:

- utrzymanie jedności organizacyjnej Federacji (nieprzerwanie od siedmiu lat istnienia naszej organizacji) i dążenie do pogłębienia integracji środowiska,
- opracowanie zasad organizacji praktyk zawodowych,
- opracowanie i przedyskutowanie projektu systematycznego dokształcania rzeczoznawców,
- zorganizowanie dla rzeczoznawców szkoleń specjalistycznych o tematyce wyceny na potrzeby banków, urzędów skarbowych, wyceny nieruchomości rolnych, wyceny maszyn i urządzeń oraz wyceny przedsiębiorstw, studium rzeczoznawstwa sądowego,
- zorganizowanie wspólnie z Wydziałem Architektury Politechniki Krakowskiej Podyplomowego Studium Konserwacji i Wyceny Nieruchomości Zabytkowych.

W latach 1997-1999 szkoleniem specjalistycznym objęto 1746 osób, w tym: w 1997 roku – 590 osób, w 1998 roku – 529, w 1999 roku – 627 osób.

Największym powodzeniem cieszyły się seminaria „bankowe” (które ukończyło 720 osób), „skarbowo-podatkowe” (ukończyło 318 osób) i „sądowe” (ukończyło 248 osób). Łącznie w latach 1997-1999 zorganizowano 47 seminariów, co oznacza, że przeciętnie w skali miesiąca (oprócz miesięcy urlopowych) przeprowadzono blisko 2 seminaria.

Prowadzono działalność wydawniczą – od 1994 roku ukazuje się kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”, wydano czterotomowy zbiór przepisów prawnych pod redakcją Z.Bojara, Leksykon rzeczoznawcy majątkowego pod redak-

cją prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak, kilkakrotnie wznawiano wydanie Standardów zawodowych.

Organizowano coroczne krajowe konferencje rzeczoznawców majątkowych, cieszące się wśród rzeczoznawców majątkowych sporym zainteresowaniem.

Rozwijano systematycznie zakres standardów zawodowych.

Czynnie uczestniczono w tworzeniu projektu ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz jej nowelizacji, inicjując powszechne ubezpieczenie rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu oraz udział rzeczoznawców w wycenie wartości bankowo-hipotecnej.

Podpisano cztery porozumienia, dwa z UMiRM w sprawie organizacji egzaminów państwowych i praktyk zawodowych, z PZU (w sprawie ogólnych warunków ubezpieczenia rzeczoznawców majątkowych od O.C.) i Bankiem Austria Creditanstalt Poland.

Utrzymywano robocze kontakty z UMiRM oraz Ministerstwem Finansów, także na najwyższym szczeblu, odbywając spotkania z ministrem L. Balcerowiczem i prezesem S. Najmugierem. Dobrze układała się współpraca z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Utrzymywano dobre kontakty z organizacjami międzynarodowymi, tj. Europejską Grupą Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA, Międzynarodowym Komitetem Standardów Wyceny IVSC, Wschodnioeuropejską Fundacją Rynku Nieruchomości z Waszyngtonu, CEEVAN i CERAN, Ukraińskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych.

Utrzymywano dobre kontakty z Polską Federacją Rynku Nieruchomości, Stowarzyszeniem Geodetów Polskich.



wych. Zygmunt Bojar nawiązał do systemu egzaminów, odpowiedzialności Federacji z tytułu podpisanego porozumienia z UMiRM, przygotowywania pytań egzaminacyjnych, systemu prowadzonych praktyk, spraw legislacyjnych, współpracy międzystowarzyszeniowej, stosunków koleżeńskich, wydawnictw zawodowych Federacji. Mieczysław Prystupa ustosunkował się do modyfikacji standardów zawodowych, redagowania „Rzeczoznawcy Majątkowego”, ustawicznego szkolenia, trudności w doborze wykładowców na najwyższym poziomie. Spotkanie zakończyło się tradycyjnie serdecznym uściskiem dłoni i deklaracją dalszej współpracy.

24 lipca prezydent W. Baranowski złożył wizytę w Toruńskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych, gdzie spotkał się z Komitetem Organizacyjnym IX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych.

25 lipca W. Baranowski i M. Rymarowicz, kierownik biura PFSRM, spotkali się z Josephem Eckertem, doradcą Barents Group, pracującym na rzecz programu finansowanego przez USAID, który ma pomóc Polsce we wdrożeniu systemu podatku ad valorem.

Joseph Eckert podkreślił konieczność współpracy PFSRM z Ministerstwem Finansów w zakresie szkolenia ich rzeczoznawców do wyceny nieruchomości dla celów ustalenia podatku od wartości nieruchomości.

9 sierpnia odbyło się spotkanie Zarządu Federacji z wiceprezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Dionizym Bedą oraz dyr. Henrykiem Jędrzejewskim. Na spotkaniu poruszono istotne zagadnienia związane z działalnością Federacji, współpracy z Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast i innymi organizacjami rynku nieruchomości. Omówiono:

- sprawę samorządu zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych oraz współpracę w tym zakresie z innymi organizacjami rynku nieruchomości,
- problemy związane z etyką zawodową,
- udział Federacji w przygotowaniu aktów prawnych,
- nowelizację standardów zawodowych,
- współpracę stowarzyszeń z samorządem terytorialnym w tym rozstrzyganie sporów w Samorządowych Kolegiach Odwoławczych,
- system szkolenia ustawicznego, np. kursy uzupełniające na licencje pośrednika i zarządcy – obowiązkowa prenumerata „Rz. M.” dająca punkty szkoleniowe,
- konieczność umacniania pozycji rzeczoznawcy majątkowego jako doradcy rynku nieruchomości,
- współpracę z organami rządowymi, parlamentem, sądami i organizacjami społecznymi,

Omówiono również działania Komisji Kwalifikacyjnej, Odpowiedzialności Zawodowej, Arbitrażu, zagadnienia dotyczące praktyk i egzaminów.

We wszystkich zagadnieniach poruszone zostały problemy merytoryczne.

Prezydent PFSRM ponowił zaproszenie dla Prezesa Bedy i Dyrektora H. Jędrzejewskiego do uczestnictwa w Konferencji Toruńskiej.

Na stronie www.pfva.com.pl/standardy można przeczytać projekt USTAWY o samorządzie zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych.

Trwa nadal akcja wyrabiania jednolitych pieczętek dla wszystkich Rzeczoznawców Majątkowych. Do dzisiaj Stowarzyszenia zamówiły 2480 pieczętek.

Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Szczecinie zaprasza w dniach 29-30 września i 1 października 2000 r. (piątek–niedziela) na seminarium pt. Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, prowadzone przez Instytut Valor pod patronatem PFSRM. Wykładowcy: prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak, dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska, inż. Jacek Pernak. Zgłoszenia: 091/48 45 986, 0 91/486 98 38.

PLAN SZKOLEŃ PFSRM do końca 2000 roku

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 przyjmuje biuro Federacji 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:

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.



ZASADY POMIARU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI

Przytaczamy poniżej pismo Stanisława Zieleniewskiego – dyrektora Departamentu Architektury Budownictwa, Geodezji i Kartografii w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie zasad pomiaru powierzchni użytkowej lokali (wysłane 4 sierpnia br. do Elektrociepłowni Żerań).

Departament Architektury, Budownictwa, Geodezji i Kartografii MRRiB informuje, że w zakresie objętym poszczególnymi ustawami i rozporządzeniami obowiązują zasady pomiaru i ustalenia dotyczące powierzchni użytkowej lokali podane w przepisach, takich jak: ustawa z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych i inne.

Do 1999 r. powierzchnią obowiązującą była Polska Norma PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru”. Od wejścia w życie rozporządzenia MSWiA z 4 marca 1999 r. w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz. U. Nr 22, poz. 209), norma ta przestała być obowiązująca, ponieważ nie została uwzględniona w wykazie obowiązujących Polskich Norm, stanowiącym załącznik do tego rozporządzenia.

Norma PN-70/B-02365 została wycofana przez Polski Komitet Normalizacyjny ze zbioru norm po ustanowieniu przez PKN normy PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, która zastępuje normę PN-70/B-02365.

Polska Norma PN-ISO 9836 w zakresie dotyczącym obliczania powierzchni użytkowej lokali jest normą do dobrowolnego stosowania. Polskie Normy przeznaczone do dobrowolnego stosowania są ustanawiane w celu ich wykorzystywania przez powoływanie w umowach (np. między spółdzielnią mieszkaniową i dostawcą c.o.), w projektach budowlanych, instrukcjach, regulaminach itp.; wtedy stają się wiążące dla zainteresowanych stron. System ten został wprowadzony w Polsce w ramach dostosowywania polskich przepisów do przepisów Unii Europejskiej.

Norma PN-ISO 9836 zawiera określenie powierzchni użytkowej oraz podaje zasady jej pomiaru; norma ustosunkowuje się do obliczania powierzchni w pomieszczeniach o zmiennych wysokościach lub innych powierzchni (np. balkony, loggie), wskazując, że powierzchnie te należy wydzielić i obliczać je odrębnie. Taki sposób postępowania służy np. do kwalifikowania wydzielonych powierzchni do odpowiednich stawek opłat określonych przez uprawnione statutowo organa spółdzielni mieszkaniowej lub innych uprawnionych do ustalania opłat. (...) Dobrowolność stosowania Polskich Norm oznacza dopuszczenie do powoływania w umowach zarówno najnowszych Polskich

Norm, jak i wycofanych przez PKN ze zbioru (tzn. zastąpionych przez normy nowsze).

W przypadku korzystania z postanowień norm wycofanych ze zbioru, np. PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru”, w zawieranej umowie należy zaznaczyć, że:

- jest to norma wycofana ze zbioru Polskich Norm,
- nie figuruje w katalogu Polskich Norm,
- jest to norma archiwalna, której nie ma w sprzedaży, lecz można ją zamówić bezpośrednio w Polskim Komitecie Normalizacyjnym.

Przy wyborze sposobu korzystania z norm PN-ISO 9836 i PN-70/B-02365 zaleca się przyjęcie następujących zasad:

- ustalenia normy PN-ISO 9836 mogą być stosowane w projektach budowlanych budynków nowo wznoszonych, odbudowanych, a także nadbudowywanych i rozbudowywanych, jeżeli zakres nadbudowy i rozbudowy obejmuje wyodrębnioną funkcjonalnie część budynku,
- w projektach nadbudowy i rozbudowy część budynku nie wyodrębnionych funkcjonalnie oraz w projektach przebudowy, modernizacji lub zmiany przeznaczenia części budynku istniejącego, jak np. tylko niektórych mieszkań lub lokali użytkowych – dla zapewnienia korelacji obliczonych wartości powierzchni i kubatury oraz wskaźników porównawczych, ustalenia normy PN-ISO 9836 mogą być zastosowane tylko pod warunkiem dokonania na ich podstawie weryfikacji wszystkich pomiarów i obliczeń powierzchni i kubatury w budynku. W przeciwnym razie, należy stosować takie same zasady obliczania (np. wg PN-70/B-02365), jakie były przyjęte w projekcie budowlanym, na podstawie którego został wzniesiony budynek.

Jak wynika z powyższego, prawidłową metodą zastosowaną do weryfikacji powierzchni użytkowych może być zarówno metoda pomiaru podana w PN-70/B-02365, jak w PN-ISO 9836:1997, z zastrzeżeniem, że:

- nie dotyczy to zakresu objętego poszczególnymi ustawami i rozporządzeniami, zgodnie z którymi obowiązują zasady pomiaru ustalenia dotyczące powierzchni użytkowej lokali podane w tych przepisach (o czym była mowa na wstępie),
- stosowane są zalecane powyżej zasady przy wyborze sposobu obliczania powierzchni według normy PN-ISO 9836 lub normy PN-70/B-02365,
- nie jest to w kolizji z zawartą wcześniej umową, w której strony ustaliły inny sposób obliczania powierzchni (np. według PN-70/B-02365); w takim przypadku umowa wymaga renegeacji.



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. „*Arkusze aktualizacyjny*” do wyd. VI Standardów (AA4) – 15 zł.
5. „*Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych*”, wyd. VII – 70 zł.
6. Segregator pusty do Standardów zawodowych – 15 zł.
7. „*Postępowanie kwalifikacyjne związane z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości*” – INFORMATOR – 20 zł.
8. „*Leksykon rzeczoznawcy majątkowego*” – 60 zł.
9. „*Wycena mienia*”, prof. dr hab. M. Prystupa – 50 zł.
10. „*Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych*”, prof. dr hab. M. Prystupa – 15 zł.
11. „*Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych*”, tom I-III – 60 zł.
12. „*Inwestowanie w nieruchomości*”, praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – 45 zł.
13. „*Tajemnice kuchni doradcy rynku nieruchomości*”, Jared Shales, CRE – 55 zł.
14. „*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, numer 25/00 – 19 zł.
15. Apaszki jedwabne z logo Federacji – 46 zł.
16. Krawatki jedwabne granatowe z logo Federacji dla Pań – 51 zł.
17. Krawaty jedwabne granatowe z logo Federacji dla Panów – 55 zł.
18. Znaczek srebrny – logo Federacji – 7 zł.
19. Parasol niebieski z logo Federacji – 40 zł.

Prenumeraty:

- kwartalnik „*Rzecznawca Majątkowy*”, numery 24–27 na 2000 rok – 64 zł.
- abonament „*Arkusze aktualizacyjnych*” na 2000 rok – 40 zł.

Koszt przesyłki wynosi 5,00 zł.

Wpłaty za wybrane pozycje proszę kierować na konto Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a po otrzymaniu dowodu wpłaty z czytelnym stemplem dziennym banku nadać pod numer faksu: (022) 827-11-30 lub 826-41-62. Po otrzymaniu dowodu wpłaty realizujemy zamówienie.

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

www.pfva.com.pl, e-mail: pfva@qdn.net.pl

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

„RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW 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, Adam Eliasiewicz.

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 6 września 2000 r.

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

VI Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Gdańsk 2000



W dniach 22 i 23 czerwca 2000 r. odbyły się kolejne Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie o Puchar Prezydenta PFSRM. Gospodarzem imprezy tym razem było Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych. Deszczowa aura pokrzyżowała nieco szyki organizatorom turnieju. Półfinałowe i finałowe spotkania musiały być rozgrywane do dziewięciu zwycięskich gemów. Indywidualnym Mistrzem Polski na rok 2000 został Jan Siudziński z Katowic, który w finale pokonał Andrzeja Kopczyńskiego z Warszawy 9:6. Trzecie miejsce zajął Paweł Wiśniewski z Katowic, a czwarte reprezentant gospodarzy Wojciech Frankowski. W grze podwójnej tytuł zdobyła para z Gdańska: Wojciech Frankowski i Jan Szczygielski, po finałowym zwycięstwie nad Andrzejem Kopczyńskim i Bolesławem Rusakiem z Olsztyna 9:6.



Finał B wygrał Jerzy Bogacz z Olsztyna, zwyciężając Tadeusza Kościuka z Warszawy.

Drużynowo wygrała ekipa Katowic przed Gdańskiem.

Liczne puchary i nagrody wręczała Dyrektor Biura PFSRM Maria Rymarowicz i Prezes PTRM Halina Jaskulska. Wieczorne spotkanie „przy dziku” i kufelku piwa zakończyło te deszczowe mistrzostwa.

Następne Mistrzostwa zostaną rozegrane w nowym Tysiącleciu w Olsztynie, na które już teraz serdecznie zapraszamy.

