



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4 (27) listopad–grudzień 2000

Cena 15 zł

ISSN 1233-054X

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



Pałac Kultury i Nauki w Warszawie, fot. Artur Oleszczuk

*Renta planistyczna instrumentem
gospodarki nieruchomościami*

*Zmiana wartości nieruchomości
a rozwój procesu inwestycyjnego*

*O potrzebie dalszych
prac nad zastosowaniem
regresji wielorakiej
w wycenie nieruchomości*

Standard III.7

*Analiza cen gruntów w wybranych
miastach i oszacowanie
wskaźników atrakcyjności
cenowej gruntów*

*Jeszcze o certyfikacji
rzeczoznawców*

Święty Mikołaj a szacowanie

Już do kupienia na CD-ROM nasze standardy cena 40 zł



**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i Karkonoskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
zapraszają na**

IV Warsztaty „Wartość nieruchomości a wartość jej części składowych”

oraz

III Mistrzostwa w narciarstwie zjazdowym 4–7 marca 2001 r.

Warsztaty

Znaczek PFSRM jest interpretowany jako wiązka praw do nieruchomości. Wiazka, czyli wielość praw, a zatem wielość składników nieruchomości. W naszej praktyce wyceny nieruchomości natrafiamy na problemy związane z szacowaniem wartości składników nieruchomości. Perspektywa tłumaczenia się w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej z błędów popełnionych podczas procedury szacowania jest jednym z silniejszych argumentów przy rezygnacji z podejmowania się tzw. trudnych wycen.

Celem seminarium jest wymiana doświadczeń związanych z wycenami nieruchomości, kiedy zachodzi konieczność podziałów wartości jednej nieruchomości. Organizatorzy, zapraszając do aktywnego uczestnictwa w seminarium, proszą osoby, które pragną wygłosić referaty, o zgłoszenie tytułu pracy wraz z krótkim streszczeniem w terminie do 30 stycznia 2001 r.

Mistrzostwa

W dwóch poprzednich mistrzostwach okazało się, że nie brakuje w naszym gronie narciarzy, że duch rywalizacji nie jest im obcy, że potrafimy wspaniale się bawić na śniegu. Dla tych, którzy czują się na siłach stanąć do slalomu, tym razem na stoku KOPY, czeka wspaniały Puchar Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, zarówno w konkurencji kobiet, jak i mężczyzn. Będzie też trzeci puchar – Puchar Burmistrza Karpacza – ufundowany dla zwycięzcy trzeciego przejazdu specjalnego. Będzie to przejazd otwarty dla wszystkich uczestników naszej imprezy, ale punktacja obejmować będzie nie czas, lecz: strój, makijaż, grację, choreografię przejazdu, sprzęt zjazdowy (niekoniecznie narty) etc.

Ramowy program imprezy

4 marca (niedziela) – przyjazd – zakwaterowanie – kolacja

5 marca (poniedziałek) – śniadanie – zaprawa na stoku narciarskim – obiad – zajęcia seminaryjne – wieczór klubowy

6 marca (wtorek) – śniadanie – zawody narciarskie – obiad – zajęcia seminaryjne – bankiet i wręczenie nagród za osiągnięcia sportowe

7 marca (środa) – śniadanie – zaprawa na stoku narciarskim – obiad

Komitet Organizacyjny: Maria Jaworska – część narciarsko-towarzyska tel. kom. 0601-89-26-77; (075) 76-45-845

Lech Tarnawski – część seminaryjna, tel. kom. 0601-91-84-82 e-mail: bauprojekt@telvintet.pl

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

Sekretarz organizacyjny Biura: Bożena Zwiernik, tel./fax (075) 75-265-36

Seminarium jest organizowane w Karpaczu położonym u podnóża Śnieżki – 15 km od Jeleniej Góry. Jest tam nowy zespół nartostrad sztucznie naśnieżanych, co gwarantuje możliwość jazdy na nartach w marcu. Baza znajduje się w 3-gwiazdkowym Hotelu CORUM. Koszt uczestnictwa wynosi 650 zł i obejmuje: 3 nolegi, posiłki w dniach 4-7 marca, wieczór klubowy, bankiet, udział w seminarium, udział w zawodach (bez karnetów narciarskich). W związku z ograniczoną liczbą miejsc obowiązuje kolejność zgłoszeń i potwierdzonych wpłat kosztów uczestnictwa.



Szanowni Państwo!

**Z okazji zbliżających się
Świąt Bożego Narodzenia
i Nowego Roku 2001**

**Władze Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych,**

pracownicy Biura PFSRM i redakcji

**Życzą wszystkim Czytelnikom kwartalnika
„Rzeczoznawca Majątkowy”**

dużo zdrowia, szczęścia i pogody ducha.

**Środowisku rzeczoznawców majątkowych
życzymy pełnej integracji zawodowej
i wielu ciekawych wycen.**



SPIS TREŚCI

PRAWO

<i>Józef Hozer, Sebastian Kokot</i> Nieruchomość fabryczna	2
<i>Mirostlaw Gdesz</i> Odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia nieruchomości	3
Renta planistyczna instrumentem gospodarki nieruchomościami	4
Kalendarz prawny	6

STANDARDY I METODY WYCEN

<i>Ryszard Cymeerman, Radosław Grabowski, Marta Gwiżdżińska, Krystyna Kurowska</i> Zmiana wartości nieruchomości a rozwój procesu inwestycyjnego	8
<i>Witold A. Werner</i> Meandry porównań w szacowaniu nieruchomości infrastrukturalnych	12
<i>Ewelina Czecharowska</i> Współczynnik zmienności jako miernik ryzyka w oszacowaniu wartości należności	15
<i>Mieczysław Prystupa</i> O potrzebie dalszych prac nad zastosowaniem regresji wielorakiej w wycenie nieruchomości	16

LISTA DYSKUSYJNA

<i>Adam Eliasiewicz</i> Standard III.7	18
<i>Mieczysław Prystupa</i> Komentarz do niektórych problemów poruszonych na liście dyskusyjnej	25

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>Aleksander Fiutowski, Marian Szymański</i> Analiza cen gruntów w wybranych miastach i oszacowanie wskaźników atrakcyjności cenowej gruntów	26
---	----

ZAGRANICA

<i>A. Drapikovskij, I. Ivanova</i> Rozwój prawnej i normatywno-metodycznej bazy wyceny gruntów na Ukrainie	28
<i>Andrzej Hopfer</i> Jeszcze o certyfikacji rzeczoznawców	33

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

<i>Ewa Wójcik</i> Święty Mikołaj a szacowanie	37
--	----

LISTY

Korespondencja	38
<i>Krzysztof Gradkowski</i> Projekcja dochodu – dochód w prospekcie	40

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

<i>Zdzisław Małeki</i> Komisja odpowiedzialności zawodowej	41
<i>Zygmunt Bojar</i> Podkomisja do spraw szacowania nieruchomości	46
<i>Jerzy Adamiczka</i> System praktyk zawodowych w praktyce	49
Z życia Federacji	51



NIERUCHOMOŚĆ FABRYCZNA

Józef Hozer, Sebastian Kokot

W przepisach prawnych znajdujemy definicje różnego rodzaju nieruchomości: nieruchomości gruntowej, nieruchomości budynkowej, samodzielnego lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego czy nawet nieruchomości rolnej. Mało kto jednak słyszał o nieruchomości fabrycznej. W art. 388 kodeksu handlowego czytamy: „Uchwały walnego zgromadzenia(...) wymagają: (...) zbycie nieruchomości fabrycznej (...)”. Tak więc zbycie nieruchomości fabrycznej wymaga zgody walnego zgromadzenia, podczas gdy zbycie nieruchomości nie będącej nieruchomością fabryczną takiej zgody nie wymaga.

Wyobraźmy sobie sytuację, w której zarząd spółki chce sprzedać aktualnie wynajmowaną nieruchomość należącą do spółki, argumentując, iż obiekt ten jest dla spółki zbędny i koniecznością uzyskania środków pieniężnych na inwestycje oraz faktem uzyskiwania znikomych dochodów z wynajmu tej nieruchomości. Należy więc rozstrzygnąć, czy nieruchomość ta jest „fabryczna”.

Pojęcie nieruchomości fabrycznej nie jest definiowane w przepisach prawa: ani w kodeksie cywilnym, ani w kodeksie handlowym, który się tym pojęciem posługuje.

Według Allerhanda – współtwórcy kodeksu handlowego – nieruchomość jest fabryczna, gdy należy do spółki i spółka prowadzi w niej czynności wytwórcze własnych towarów lub przeróbcze obcych, nie jest zaś fabryczna, jeżeli mimo tego, że jest przeznaczona na fabrykę, jest nieczynna, w szczególności gdy spółka zaniechała w niej produkcji.

Należy zwrócić uwagę, iż w czasach, gdy powstawał kodeks handlowy (rok 1934), działały przedsiębiorstwa zajmujące się działalnością gospodarczą o charakterze niefabrycznym (usługowe, handlowe). Mimo tego kodeks posługuje się sformułowaniem „nieruchomość fabryczna”, co należy odnosić do nieruchomości, w których prowadzi się działalność o charakterze fabrycznym. Fabryka to „zakład przemysłowy wytwarzający maszynowo na wielką skalę środki spożycia i produkcji; wytwórnia” (Słownik Języka Polskiego pod red. W. Doroszewskiego). Podkreśla to Allerhand, mówiąc wprost o czynnościach wytwórczych i przeróbczych. Może się jednak zdarzyć, że jakieś przedsiębiorstwo, np. zajmujące się magazynowaniem i przetwarzaniem płodów rolnych, powinno być w tym sensie uznane za fabrykę. Ale nie oznacza to, że automatycznie wszystkie jego nieruchomości są nieruchomościami fabrycznymi. Możliwe jest bowiem, że w niektórych obiektach spółka nie prowadzi czynności wytwórczych i przeróbczych, bo po prostu zaniechała wykorzystywania ich do ww. celów. W tym sensie nieruchomość jest nieczynna i zbędna spółce.

Współczesne interpretacje rozszerzają nieco definicję Allerhanda, mówiąc, że nieruchomość fabryczna to taka nieruchomość należąca do spółki, w której faktycznie prowadzi ona swoje przedsiębiorstwo. Ta definicja nie precyzuje charakteru wykonywanych w nieruchomości czynności. Należy rozumieć więc, że jeżeli ma miejsce wykorzystanie nieruchomości do celów prowadzonej przez spółkę działalności, to jest ona fabryczna, bez względu na rodzaj tej działalności. Według Szwaja, trafne będzie uznanie, że fabrycznymi mogą być nie tylko nieruchomości zabudowane, lecz również nie zabudowane, ale służące celom produkcyjnym (np. plac składowy), a także związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (np. parking dla pracowników przed halą fabryczną). W spółce, która prowadzi działalność w sferze usług, za fabryczne można uznać nieruchomości zajęte przez np. budynki hotelowe, sanatoria, a także przynależne do nich tereny sportowe itd.

Spółka może dzierżawić nieruchomości, które są zbędne dla prowadzonej produkcji. Sytuacja taka wymaga ujawnienia „wynajmu nieruchomości” jako jednego z przedmiotów działalności spółki w statucie oraz w rejestrze handlowym. Wpisy takie w statucie oraz rejestrze handlowym mogą sugerować, że przedmiotem działalności spółki jest wynajem nieruchomości. I faktycznie tak jest, ale nie jest to główny przedmiot działalności, lecz dodatkowo. Wpisy muszą być wprowadzone wyłącznie w celu umożliwienia spółce udostępnienia zbędnych nieruchomości innym podmiotom i nie rzutują na główny, zasadniczy przedmiot działalności spółki.

Zażośmy, że po kilku latach wydzierżawiania obiektów spółka postanawia je sprzedać. Art. 388 k.h. zapobiega pochopnemu wyzbywaniu się nieruchomości wykorzystywanych przez przedsiębiorstwo, które stanowią bazę działalności i istnienia spółki (Szwaja). W omawianej sytuacji trudno mówić o pochopnym wyzbywaniu się nieruchomości stanowiących bazę działalności spółki. Wręcz przeciwnie. Wydaje się, że należy mówić o zgodnej z ideą restrukturyzacji majątkowej realokacji majątku. Zarząd spółki może przeznaczyć środki uzyskane ze sprzedaży nieczynnych w sensie technologicznym i zbędnych nieruchomości na do wartościowanie zużytych technicznie i ekonomicznie części składowych innych nieruchomości, które służą właściwej działalności.

W artykule wykorzystano:

Kodeks handlowy (komentarz Maurycego Allerhanda i Becka), Słownik Języka Polskiego pod red. W. Doroszewskiego.



ODSZKODOWANIE Z TYTUŁU WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI

Mirosław Gdesz

Ustalenie odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość stanowi najbardziej newralgiczny moment całego postępowania wywłaszczeniowo-odszkodowawczego. W praktyce właściciele nieruchomości nie kwestionują bowiem samej konieczności wywłaszczenia nieruchomości, lecz wysokość ustalonego odszkodowania. Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. – Nr 46, poz. 543; dalej ugn), odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość ustala starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. W polskim prawie wywłaszczeniowym obowiązuje zatem zasada jednoczesnego orzekania o wywłaszczeniu i odszkodowaniu.

Zgodnie z ugn, podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania jest opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę. Wysokość tego odszkodowania ustala się według stanu i wartości nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. Na tle tego przepisu pojawiła się wypowiedź NSA precyzująca, kiedy operat szacunkowy odpowiada temu wymogowi czasowemu (wyrok NSA z 25 lutego 2000 r. nie publ.). W praktyce bowiem opinia sporządzona jest na kilka miesięcy przed wydaniem decyzji wywłaszczeniowej. Sąd administracyjny stwierdził, iż skoro od sporządzenia opinii upłynęły dwa miesiące, to organ wywłaszczeniowy powinien uzyskać opinię rzeczoznawcy majątkowego co do ewentualnej zmiany wartości nieruchomości. Ponadto, w orzeczeniu tym NSA wyraził pogląd, iż jeżeli w trakcie postępowania wywłaszczeniowo-odszkodowawczego zgłoszono zastrzeżenia co do metody wyceny i ustalonej wartości, to niezbędnym jest wezwanie biegłego autora opinii na rozprawę administracyjną celem wyjaśnienia rozbieżności.

Drugi problem to ponowne ustalenie odszkodowania z tytułu wywłaszczenia w sytuacji, kiedy stwierdzono nieważność decyzji o ustaleniu odszkodowania z tytułu wywłaszczenia. Jeżeli np. w 1968 r. została wydana decyzja odszkodowawcza, której nieważność stwierdzono w 2000 r., to w takim stanie faktycznym starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej jest zobligowany ponownie ustalić odszkodowanie. I w tym momencie pojawia się problem, co uczynić z już poprzednio wypłaconym odszkodowaniem. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie regulują bowiem tej kwestii. Praktyka organów wywłaszczeniowych dotychczas była taka, iż ustalając ponownie odszkodowanie uwzględniano zwaloryzowane odszkodowanie, poprzednio wypłacone. Otóż w uchwale z 9 października 2000 r. (nie publ.) Naczelny Sąd Administracyjny sformuło-

wał pogląd, iż poprzednio wypłacone odszkodowanie podlega odliczeniu, lecz odliczane odszkodowanie nie podlega waloryzacji. NSA stanął na stanowisku, że skoro przepis art. 5 ugn określa zasady waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie, a więc np. waloryzacja ustalonego odszkodowania na dzień jego zapłaty (art. 132 ust. 3 ugn), a nie ma przepisu „stanowiącego podstawę waloryzacji w odniesieniu do odszkodowania już zapłaconego w części lub w całości, jeżeli nie jest to związane ze zwrotem nieruchomości”, to niedopuszczalne jest w tym przypadku waloryzowanie już wypłaconego odszkodowania.

Kolejne zagadnienie, które w najbliższym czasie, jak się wydaje, zdominuje sferę postępowań odszkodowawczych, to ustalanie odszkodowań za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne, które zostały przejęte na własność Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego na podstawie art. 73 ustawy z 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.). Zgodnie z art. 73 ust. 4 tej ustawy, od 1 stycznia 2001 r. poprzedni właściciele albo ich spadkobiercy mogą skutecznie składać do starosty wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej wnioski o ustalenie odszkodowania. Starosta będzie ustalał odszkodowanie na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość nieruchomości według stanu z dnia wejścia w życie ustawy i wartości na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu, przy czym nie uwzględnia się wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego trwałymi nakładami poczynionymi po utracie przez osobę uprawnioną prawa do władania gruntem. Przed organami administracji jak i rzeczoznawcami, stanie trudne zadanie zinterpretowania zapisu „utrata prawa do władania gruntem”, ponieważ odczytując literalnie ten zapis, dojdziemy do wniosku, że utrata prawa do władania gruntem nastąpiła dopiero przez odjęcie tego prawa, nie zaś przez faktyczne zajęcie nieruchomości, a przecież w praktyce chodzi tu o nieuwzględnienie nakładów poczynionych na nieruchomości przez podmioty publiczne. Należy jednocześnie zauważyć, iż w sądach powszechnych pojawiły się już pierwsze pozwy osób pozbawionych własności drogi o ustalenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez np. Skarb Państwa w okresie do 31 grudnia 1998 r. Stawia to sąd powszechny przed koniecznością wypowiedzenia się co do dopuszczalności dochodzenia odszkodowania za przejęcie drogi publicznej na drodze procesu cywilnego.



RENTA PLANISTYCZNA INSTRUMENTEM GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Pojęcie renty planistycznej nie zostało zdefiniowane w przepisach prawa. Potocznie rozumiane jest jako opłata za walory i właściwości gruntów, które w wyniku ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały do pełnienia innej funkcji, w porównaniu z okresem poprzedzającym sporządzenie i uchwalenie tego planu.

W przepisie art. 36 ust. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) pojęcie to określone jest jako jednorazowa opłata, jaką w drodze decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta obciążony jest właściciel lub użytkownik wieczysty zbywanej nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie upłynęło 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany stały się obowiązujące i w planie tym określono, zgodnie z przepisem art. 10 ust. 3 tej ustawy, stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości.

Naliczenie i pobranie jednorazowej opłaty ma na celu zrekompensovanie gminie wydatków ponoszonych z tytułu wyrównania strat poniesionych przez właścicieli lub użytkowników wieczystych w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o czym stanowią przepisy art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepis art. 36 ust. 1 nakłada na gminę obowiązek (uzależniony od żądania właściciela lub użytkownika wieczystego) wypłaty odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości, albo zamiany nieruchomości na inną, jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Zaś przepis art. 36 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nakłada na gminę obowiązek wypłaty odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa nieruchomość przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie tego planu i nie skorzystał z praw określonych w przepisach art. 36 ust. 1.

O powstaniu obowiązku naliczenia jednorazowej opłaty decydują dwa czynniki: zmiana wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego planu.

Przez „zbycie nieruchomości” rozumie się w tym przypadku przeniesienie prawa własności nieruchomości w drodze umowy kupna-sprzedaży (odstąpienie nieruchomości za pieniądze) dokonywanej na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.

z 2000 r. Nr 46, poz. 543). Obowiązkiem naliczenia jednorazowej opłaty jest przepis art. 36 ust. 3 w związku z przepisem art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala jednorazową opłatę, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu od notariusza wypisu z aktu notarialnego. Przepis art. 36 ust. 8 tej ustawy nakłada na notariusza obowiązek przesłania zarządowi gminy wypisu z tego aktu w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy zbycia nieruchomości.

Postępowanie administracyjne w sprawie naliczenia jednorazowej opłaty z mocy przepisu art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i przepisu art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, z późn. zm.) należy do zadań własnych gminy, a zatem, zgodnie z przepisem art. 17 pkt 1 i art. 127 par. 2 Kpa, odwołania od decyzji pierwszej instancji rozpatrywane są przez samorządowe kolegia odwoławcze. Decyzje te podlegają zaskarżeniu do Naczelnego Sądu Administracyjnego na zasadach określonych w dziale VI Kpa.

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty nie może przekraczać 30% wzrostu wartości nieruchomości. Brak określenia w miejscowym planie stawki procentowej lub określenie jej powyżej 30% wyłącza możliwość wydania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta decyzji administracyjnej o naliczeniu opłaty.

Określenie przez radę gminy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego procentowej stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty nie przesądza faktu rzeczywistego wzrostu wartości nieruchomości objętych planem. Ustalenie wzrostu wartości nieruchomości następuje na podstawie oszacowania wartości nieruchomości przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i oszacowania wartości nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dzień jej zbycia.

Ustalenie wartości nieruchomości dokonuje się zgodnie z przepisem art. 36 ust. 14 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, przy zachowaniu zasad i reguł przewidzianych w przepisach ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przez osoby uprawnione do określania tej wartości (rzeczoznawców majątkowych).

Koszty postępowania określającego wartość nieruchomości ponosi organ prowadzący postępowanie. Należy przy tym pamiętać, że przepisy art. 36 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym odnoszą się do wartości nieruchomości. Stąd do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie należy przyjmować cen kupna-sprzedaży zawartych w aktach notarialnych, ponieważ ceny te mogą być dowolnie kształtowane przez strony i wcale nie muszą odpowiadać wartości nieruchomości.

Jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty zbywanej nieruchomości poniósł nakłady w okresie pomiędzy uchwal-



niem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a dniem zbycia nieruchomości i jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości tej nieruchomości, to wówczas, zgodnie z przepisem art. 36 ust. 5, jednorazową opłatę pomniejsza się o zwaloryzowaną wartość nakładów.

Przepis art. 36 ust. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zezwala na ustalenie wysokości jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości przed jej zbyciem, jednakże tylko w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Wówczas wysokość jednorazowej opłaty ustalana jest na zasadach określonych w przepisach art. 36 ust. 3, 4, 5 i 14, z tą tylko różnicą, że wartość nieruchomości ustalana będzie na dzień wydania decyzji. Wykonanie decyzji następuje w momencie zbycia nieruchomości, bowiem przepis art. 36 ust. 3 uzależnia pobranie jednorazowej opłaty od zbycia nieruchomości. Oznacza to, że mechanizm ustalenia jednorazowej opłaty każdorazowo uzależniony jest od zachowania właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Jeśli natomiast do zbycia nieruchomości nie dojdzie przed upływem 5 lat od dnia uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to taka decyzja będzie podlegała wygaśnięciu na podstawie przepisu art. 162 par. 1 pkt 2 Kpa.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, wartość nieruchomości może ulec obniżeniu. Wówczas, w myśl przepisu art. 36 ust. 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, zbywający nieruchomość w terminie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany stały się obowiązujące, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, jeżeli nie skorzystał z praw określonych w art. 36 ust. 1 tej ustawy, tj.:

1. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
2. wykupienia nieruchomości lub jej części,
3. zamiany nieruchomości na inną.

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem, ustalaną na dzień jej zbycia.

Ustalenie odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości następuje, zgodnie z treścią przepisu art. 36 ust. 14 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie zasad określania wartości nieruchomości w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez osoby uprawnione do określania tej wartości (rzeczoznawców majątkowych).

Wypłata przez gminę odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze porozumienia, w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Spory w tej sprawie rozstrzygają sądy powszechne.

Gmina jest podmiotem zobowiązanym do spełnienia świadczeń przewidzianych w przepisach art. 36 ust. 1 i 2 również w przypadku uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mocy przepisu art. 52 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jak również wówczas, gdy plan został przyjęty w trybie art. 15 tej ustawy.

Nieprzekazanie gminie środków na zaspokojenie tych roszczeń, stosownie do treści przepisu art. 62 ust. 2, nie będzie jej zwalniało od spełnienia roszczeń wynikających z tych przepisów.

Materiał Departamentu Gospodarki Przestrzennej UMiRM

II Warsztaty Wyceny Nieruchomości Nieurbanizowanych „Internet i arkusz kalkulacyjny w wycenie nieruchomości rolnych”

Warsztaty to trudniejsza forma szkolenia zarówno dla prowadzących, jak i słuchaczy. Od prowadzących wymaga przygotowania dobrych przykładów, a od słuchaczy zaangażowania i nieco kompromisowej postawy. Klub Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Rolnych w Katowicach przygotował ciekawą ofertę:

**23-25 kwietnia 2001 r., w Ośrodku Doradztwa Rolniczego w Częstochowie i okolicach
pół dnia będziemy słuchać wykładów, a potem praktycznie je stosować.**

Oprócz tego zwiedzimy Jasną Górę i spotkamy się towarzysko na kolacji. Zajęcia praktyczne będą prowadzone w gospodarstwie rolnym pod Kłobuckiem, gdzie będziemy szacować: grunt orny i użytek zielony (I grupa), nieruchomość z zasiewem do odszkodowań (II grupa), siedlisko gospodarstwa rolnego (III grupa), gospodarstwo rolne jako przedsiębiorstwo (IV grupa).

Cztery grupy – cztery konkretne wyceny prezentowane na zakończenie warsztatów. To wszystko wspomagane techniką komputerową. Dwie osoby przy jednym komputerze, dostęp do baz danych w internecie, przygotowane arkusze kalkulacyjne sprawiają, że skoncentrujemy się na naprawdę ważnych problemach metodycznych.

Nie musisz obawiać się kontaktu z komputerem – we wszystkim pomogą Ci prowadzący zajęcia.

Oплата – 600 zł – obejmuje koszty organizacyjne łącznie z materiałami seminaryjnymi, koszty noclegów w hotelu „POLONIA” 23/24.04.2001 r. oraz 24/25.04.2001 r., wyżywienie (od obiadu w dniu 23.04.2001 r. do obiadu w dniu 25.04.2001 r.), a także koszty spotkania towarzyskiego organizowanego wieczorem w dniu 23.04.2001 r.

Prosimy o potwierdzenie udziału w seminarium na adres:

Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, ul. Dąbrowskiego 22/102, 40-032 Katowice, tel./fax 032/253-07-27, e-mail: info@srm.com.pl

Wpłaty za udział w seminarium prosimy przekazywać na konto Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych:

PKO BP S.A. II o/ Katowice, nr 67 -10202326-105880280

Ze względu na indywidualne zajęcia na sali komputerowej liczba miejsc jest ograniczona – decyduje kolejność zgłoszeń.



KALENDARZ PRAWNY

1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20 lipca 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym. (Dz. U. Nr 65, poz. 776).

weszło w życie z dniem 24 sierpnia 2000 r.

2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 25 lipca 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ekwiwalentu konserwacyjnego oraz równoważnika mieszkaniowego, przysługujących osobom uprawnionym do osobnych kwater stałych i najemcom lokali mieszkalnych. (Dz. U. Nr 65, poz. 780).

weszło w życie z dniem 9 sierpnia 2000 r.

3. Ustawa z 20 lipca 2000 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym i ustawy o opłacie skarbowej. (Dz.U. Nr 68, poz. 805).

weszła w życie z dniem 4 września 2000 r., z wyjątkiem art. 3 ust. 1-4 i 8, które weszły w życie z dniem 28 sierpnia 2000 r.

4. Obwieszczenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 26 czerwca 2000 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogach publicznych. (Dz.U. Nr 71, poz. 838).

5. Ustawa z 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece. (Dz. U. Nr 74, poz. 855).

weszła w życie z dniem 9 grudnia 2000 r.

6. Ustawa z 26 lipca 2000 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny. (Dz.U. Nr 74, poz. 857).

weszła w życie z dniem 9 grudnia 2000 r.

7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 24 sierpnia 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci gazowych, obrotu paliwami gazowymi, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci gazowych oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców. (Dz. U. Nr 77, poz. 877).

weszło w życie z dniem 5 października 2000 r.

8. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z 8 sierpnia 2000 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o własności lokali. (Dz. U. Nr 80, poz. 903).

9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 9 sierpnia 2000 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w drugim kwartale 2000 r. (M.P. Nr 24, poz. 518).

10. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 sierpnia 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w lipcu 2000 r. (M.P. 2000 r. Nr 25, poz. 527).

11. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 sierpnia 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w lipcu 2000 r. (M.P. 2000 r. Nr 25, poz. 528).

12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 sierpnia 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w lipcu 2000 r. (M.P. Nr 25, poz. 531).

13. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 sierpnia 2000 r. w sprawie wskaźnika cen produkcji bu-

dowlano-montażowej w II kwartale 2000 r. (M.P. Nr 25, poz. 532).

14. Obwieszczenie Ministra Finansów z 31 sierpnia 2000 r. w sprawie stawki odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych. (M.P. Nr 26, poz. 543).

15. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 24 sierpnia 2000 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2000 r. (M.P. Nr 26, poz. 545).

16. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 5 września 2000 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za I kwartał 2000 r. (M.P. Nr 27, poz. 555).

17. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 28 sierpnia 2000 r. w sprawie wskaźnika cen nakładów inwestycyjnych za pierwsze dwa kwartały 2000 r. (M.P. Nr 27, poz. 556).

18. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18 września 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste. (Dz. U. Nr 81, poz. 910).

weszło w życie z dniem 1 października 2000 r.

19. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20 września 2000 r. w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania stronom urzędowych formularzy procesowych w postępowaniu cywilnym. (Dz. U. Nr 81, poz. 911).

weszło w życie z dniem 1 października 2000 r.

20. Ustawa z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”. (Dz. U. Nr 84, poz. 948).

weszła w życie z dniem 27 października 2000 r., z wyjątkiem rozdziału 7, art. 65-67, art. 70, które wchodzi w życie w terminie, o którym mowa w art. 8 ust. 3, art. 69 pkt 10, który wchodzi w życie z dniem 31 grudnia 2000 r., art. 69 pkt 9 i pkt 21 oraz art. 74, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2001 r., art. 71, który wchodzi w życie w terminie, o którym mowa w art. 8 ust. 3, jednak nie wcześniej niż dnia 2 stycznia 2001 r.

21. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 września 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w sierpniu 2000 r. (M.P. Nr 28, poz. 590).

22. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 września 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w sierpniu 2000 r. (M.P. Nr 28, poz. 591).

23. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 września 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w sierpniu 2000 r. (M.P. Nr 28, poz. 592).

24. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 25 września 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, obrotu energią elektryczną, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców. (Dz.U. Nr 85, poz. 957).

weszło w życie z dniem, 28 października 2000 r., wyjątkiem 18 ust. 4 pkt 2, który wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2001 r.



25. Ustawa z 8 września 2000 r. o zmianie ustawy o autostradach płatnych oraz zmianie innych ustaw. (Dz. U. Nr 86, poz. 958).
weszła w życie z dniem 17 listopada 2000 r.
26. Ustawa z 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. (Dz. U. Nr 86, poz. 959).
wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.
27. Ustawa z 9 września 2000 r. o opłacie skarbowej. (Dz. U. Nr 86, poz. 960).
wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.
28. Rozporządzenie Rady Ministrów z 24 października 2000 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych. (Dz. U. Nr 90; poz. 996).
weszło w życie z dniem 1 listopada 2000 r.
29. Rozporządzenie Ministra Finansów z 27 października 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym. (Dz. U. Nr 91 poz. 1011).
weszło w życie z dniem 28 października 2000 r.
30. Ustawa z 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych. (Dz. U. Nr 94, poz. 1037).
wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.
31. Rozporządzenie Ministra Finansów z 26 października 2000 r. w sprawie wzorów deklaracji podatkowych dla podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego. (Dz. U. Nr 95, poz. 1047).
weszło w życie z dniem 9 listopada 2000 r.
32. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z 8 sierpnia 2000 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. (Dz. U. Nr 98, poz. 1070).
33. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z 9 października 2000 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 98, poz. 1071).
34. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 października 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w trzecim kwartale 2000 r. (M.P. Nr 33, poz. 690).
35. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 października 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw we wrześniu 2000 r. (M.P. Nr 33, poz. 689).
36. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 października 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w trzecim kwartale 2000 r. (M.P. Nr 33, poz. 691).
37. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 października 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych we wrześniu 2000 r. (M.P. Nr 33, poz. 692).
38. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 października 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2000 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M.P. Nr 33, poz. 693).
39. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 października 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z nagród z zysku we wrześniu 2000 r. (M.P. Nr 33, poz. 694).
40. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 października 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2000 r. (M.P. Nr 33, poz. 695).
41. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 października 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2000 r. (M.P. Nr 33, poz. 696).
42. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 października 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2000 r. (M.P. Nr 33, poz. 697).
43. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 20 października 2000 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2000 r. (M.P. Nr 34, poz. 709).
44. Obwieszczenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 24 października 2000 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 100, poz. 1086).
45. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 10 listopada 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach w trzecim kwartale 2000 r. (M.P. Nr 37, poz. 738).
46. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 10 listopada 2000 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w trzecim kwartale 2000 r. (M.P. Nr 37, poz. 740).
47. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 10 listopada 2000 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w okresie trzech kwartałów 2000 r. (M.P. Nr 37, poz. 741).
48. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 listopada 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w październiku 2000 r. (M.P. Nr 38, poz. 748).
49. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 listopada 2000 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w październiku 2000 r. (M.P. Nr 38, poz. 749).
50. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 listopada 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w październiku 2000 r. (M.P. Nr 38, poz. 750).
51. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 20 listopada 2000 r. w sprawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w III kwartale 2000 r. (M.P. Nr 38, poz. 751).
52. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 listopada 2000 r. w sprawie skali podatku dochodowego oraz wysokości kwoty podatku podlegającego opodatkowaniu zryczałtowanemu (Dz. U. Nr 101, poz. 1090).
53. Ustawa z 9 listopada 2000 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. (Dz. U. Nr 104, poz. 1104).
wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2000 r.



ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI A ROZWÓJ PROCESU INWESTYCYJNEGO

Ryszard Cymerman, Radostaw Grabowski, Marta Gwiazdzińska, Krystyna Kurowska

Wstęp

Wartość jako taka tworzona jest w umysłach ludzkich i oznacza wszystko to, co jest cenne i godne pożądania. Jest pojęciem abstrakcyjnym, nie jest rzeczą materialną i konkretną, bowiem podlega wahaniom w zależności od wpływu warunków zewnętrznych i od naszych ocen. W praktyce funkcjonuje jednak pojęcie wartości nieruchomości – jako kryterium inwestowania. Odzwierciedla ono zachowanie potencjalnego inwestora na rynku nieruchomości.

Inwestycje prowadzą do zmiany wielkości zasobów, a to najczęściej do zmiany wartości nieruchomości. Inwestycja w znaczeniu potocznym utożsamiana jest z lokatą, czyli koniecznością uzyskania korzyści. Każdy inwestor inaczej może interpretować pojęcie „korzyści”. Dla jednego będą to korzyści finansowe, dla innych potrzeba samorealizacji, zaspokajanie własnych potrzeb i prezentacja umiejętności. Oznacza to, że dla każdego inwestora (nabywcy) ta sama nieruchomość może mieć inną wartość. W gospodarowaniu nieruchomościami występują zjawiska, w których sprzedający chce uzyskać jak najwyższą cenę, kupujący zaś chciałby zapłacić jak najmniej, a jednocześnie uzyskać jak najwyższe korzyści. Oczywiście, są to zjawiska naturalne i pożądane. Wydaje się zatem być słusznym stwierdzenie, że takie zachowanie uczestników rynku jest motorem rozwoju inwestycyjnego.

Czy rozwój procesu inwestycyjnego wpływa na zmianę wartości nieruchomości? Z pewnością tak! Ale nasuwa się jeszcze jedno pytanie: czy zawsze proces inwestycyjny przyczynia się do wzrostu wartości nieruchomości, czy też te działania mogą mieć skutek odwrotny? Oczywiście, w zależności od charakteru inwestycji, możemy spotkać się zarówno ze wzrostem, jak i ze spadkiem wartości nieruchomości będących pod wpływem procesu inwestycyjnego. Spadek wartości ma miejsce najczęściej na terenach sąsiednich.

Ze względu na zmiany wartości rynkowej inwestycje możemy podzielić na:

- szkodliwe dla środowiska i życia człowieka;
 - uciążliwe dla człowieka;
 - przyjazne środowisku i życiu człowieka.
- Innym przydatnym tu podziałem jest podział na:
- inwestycje produkcyjne, czyli takie, które powstają z myślą o wytwarzaniu konkretnego produktu (np. fabryka samochodów, zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego itp.),
 - inwestycje nie związane z produkcją, których efektem końcowym nie jest konkretny produkt materialny, ale które służą do zaspokajania podstawowych potrzeb bytowych.

Etapy procesu inwestycyjnego a wartość nieruchomości

Proces inwestycyjny to przebieg następujących po sobie i przyczynowo powiązanych określonych działań na nieruchomości mających na celu „rozwój nieruchomości”. Dokładna analiza i identyfikacja stanu rozwoju procesu inwestycyjnego na nieruchomości jest niezbędna rzeczoznawcom majątkowym do wykonania prawidłowej wyceny nieruchomości.

Dla celów wyceny nieruchomości w procesie inwestycyjnym proponuje się wyróżnić kilka podstawowych etapów, w których wartość nieruchomości ulega zasadniczym zmianom:

- etap 1 – stanu zerowego (wyjściowego);
- etap 2 – planistyczny (opracowanie planu);
- etap 3 – przygotowawczy (przygotowanie do wykonania inwestycji);
- etap 4 – realizacyjny (wykonanie inwestycji).

Etap 1 – stanu zerowego – wyjściowego

Wartość nieruchomości w etapie wyjściowym zależy od aktualnego przeznaczenia w planie miejscowym i stanu zagospodarowania. Może być zatem bardzo różna i zależna także od predyspozycji do zmiany przeznaczenia na inne funkcje. Najmniejszą wartość najczęściej mają nieruchomości rolne i leśne, i zależy ona głównie od walorów użytkowych, takich jak: klasa bonitacyjna, ukształtowanie terenu, melioracje, możliwość nawadniania, dostępność do rynku zbytu itp. Niekiedy wartość nieruchomości może zdecydowanie odbiegać od wartości rynkowej typowych nieruchomości rolnych lub leśnych ze względu na predyspozycję (przede wszystkim atrakcyjną lokalizację) tych nieruchomości do alternatywnego ich wykorzystania. Zdarza się zatem, że nieruchomość rolna składająca się z gruntów o niskiej jakości produkcyjnej, potencjalnie mało wartościowych pod względem rolniczym, może osiągać na rynku wysoką cenę ze względu na, np., atrakcyjną lokalizację, możliwość wykorzystania rekreacyjnego lub prawdopodobieństwo zmiany przeznaczenia gruntów na inne, bardziej dochodowe funkcje (pamiętając także o braku lub występowaniu niewielkich opłat za wyłączenie takich gruntów z produkcji rolnej lub leśnej).

Etap 2 – planistyczny – opracowań planistycznych

W procesie inwestycyjnym istotny wpływ na zmianę wartości nieruchomości mają:

- ustalenia wynikające ze zmiany lub opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,



- ustalenia wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na terenach poza zasięgiem planu.

Aby inwestor mógł rozpocząć inwestycję na danej nieruchomości, musi otrzymać stosowną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z obecnie funkcjonującą nomenklaturą planistyczną, decyzja ta wydawana jest na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – na podstawie przepisów szczególnych

Na terenach nie objętych MPZP decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zastępuje w pewnym sensie plan miejscowy. Należy zauważyć, że, zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić wydania tej decyzji, jeżeli zamierzenia inwestora nie są sprzeczne z przepisami szczególnymi. Z powodu braku funduszy na sporządzenie nowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stają się w wielu przypadkach jedyną formą zmiany przeznaczenia gruntów i zmiany wartości nieruchomości.

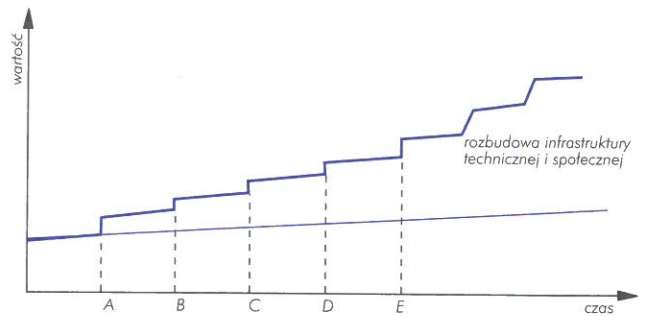
W procesie inwestycyjnym opracowania planistyczne powodują zmianę walorów użytkowych nieruchomości, co z kolei powoduje zmianę jej wartości rynkowej.

W przypadku realizacji inwestycji zwłaszcza o charakterze publicznym, wynikających np. z polityki przestrzennego zagospodarowania kraju czy województwa, za początek etapu planistycznego, który może mieć wpływ na zmianę wartości nieruchomości, można uznać już sam fakt umieszczenia tych inwestycji w opracowaniach planistycznych wykonywanych na wyższych szczeblach podziału administracyjnego.

Realizacja zawartych w powyższych opracowaniach planowanych inwestycji wymaga wprowadzenia ich najpierw do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi prawo miejscowe. Mimo tego iż przy wprowadzaniu zadań rządowych do planu miejscowego negocjacji podlegają wyłącznie warunki wprowadzania tych zadań, to jednak ustalenie i zatwierdzenie szczegółowej lokalizacji inwestycji następuje dopiero na skutek uchwały rady gminy co do zmian w planie miejscowym i wówczas następuje największa zmiana wartości nieruchomości.

Wpływ na przyszłą lokalizacji inwestycji planowanych w gminie ma także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium ma charakter obligatoryjny i jest uchwalane przez radę. Jednak w sensie prawnym nie jest przepisem prawnym, ale aktem polityki przestrzennej gminy, a na terenach, gdzie nie opracowano strategii rozwoju gospodarczego, jest aktem polityki rozwoju przestrzenno-gospodarczego. Studium jest dokumentem, w którym rada gminy nakłada na zarząd gminy obowiązek kierowania się zasadami w nim zawartymi, ale nie ma mocy obowiązującej inwestorów. Mimo tego iż studium nie posiada charakteru prawa miejscowego, to informacje z niego płynące mają wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości na terenie objętym opracowaniem (rys. 1).



Rys. 1. Schemat zmiany wartości w procesie planistycznym gdzie:

- A – wskazanie w studium obszarów, dla których będzie sporządzony plan
- B – uchwalenie studium
- C – uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego
- D – publiczne okazanie planu miejscowego
- E – uchwalenie planu miejscowego

W zależności od rozstrzygnięć ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, możemy wyróżnić następujące przypadki wywołania wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) wtedy, gdy nastąpiła zmiana przeznaczenia terenów nieurbanizowanych na urbanizowane. Dotyczy to terenów wiejskich, gdzie tereny o funkcji rolnej zostały przeznaczone na tereny budowlane. Następuje wówczas istotne zwiększenie wartości gruntów;
- 2) wtedy, gdy zgodnie z ustaleniami planu nieruchomość uzyskała przeznaczenie bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym jego opracowanie. Np. nieruchomość o funkcji mieszkaniowej uzyskała funkcję mieszkaniowo-usługową;
- 3) w przypadku korzystnej lokalizacji funkcji na terenach sąsiadujących. Np. dla nieruchomości o funkcji mieszkaniowej niewątpliwie korzystny będzie fakt przeznaczenia terenów sąsiadujących pod inwestycje związane z obsługą ludności;
- 4) w przypadku korzystnych ustaleń dotyczących przewidywanego uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, które niewątpliwie zwiększają wartość gruntu.

Należy także pamiętać o przypadkach, kiedy w wyniku powstałych opracowań planistycznych następuje spadek wartości nieruchomości. Sytuacja taka może nastąpić wówczas, gdy planowane inwestycje mogą być szkodliwe bądź uciążliwe dla środowiska i życia człowieka albo gdy planowana jest zmiana danej funkcji terenu na mniej korzystną pod kątem inwestowania.

Etap 3 – przygotowawczy

W etapie tym można wyodrębnić trzy podetapy. Są to:

- podetap A – prace projektowo-geodezyjne;
- podetap B – uzbrojenie terenu w infrastrukturę;
- podetap C – działania administracyjno-prawne.



Podetap A – prace projektowo-geodezyjne

Po przeznaczeniu w planie terenów użytkowanych rolniczo pod inną funkcję, np.: pod budownictwo mieszkaniowe, usługi, itp., następuje podział (podział i scalenie) tych działek na mniejsze, przystosowane do pełnienia nowych funkcji. Zaprojektowanie i wydzielenie nowych działek z myślą o powstawaniu nowych inwestycji powoduje rozpoczęcie prac mających na celu uzbrojenie terenu. W wyniku tych działań wartość nieruchomości wzrasta.

Podetap B – uzbrojenie terenu w infrastrukturę

Aby rozpocząć jakiegokolwiek przedsięwzięcie (np.: budowa fabryki, powstanie osiedla mieszkaniowego), musi być zapewniona możliwość korzystania z wody, energii elektrycznej, gazu itp. Zaczynają się więc pojawiać kolejne elementy infrastruktury technicznej, które będą powodowały wzrost atrakcyjności terenu, a tym samym stanie się on bardziej pożądany dla potencjalnego nabywcy (inwestora). Jednocześnie działania te wpłyną na wzrost wartości nieruchomości.

Podetap C – działania administracyjno-prawne

Realizacja inwestycji nie związanej z produkcją rolną i leśną wymaga nie tylko zmiany funkcji przeznaczenia terenu w planie miejscowym, lecz także z reguły wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej. Procedura wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej została szczegółowo określona w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.). Konieczność wnoszenia opłat jednorazowych i rocznych, których wysokość uzależniona jest od klasy bonitacyjnej gleby, wymaga zwrócenia szczególnej uwagi w procesie inwestycyjnym, gdyż może znacznie wpływać na wartość nieruchomości i decydować o ekonomicznej zasadności danego przedsięwzięcia.

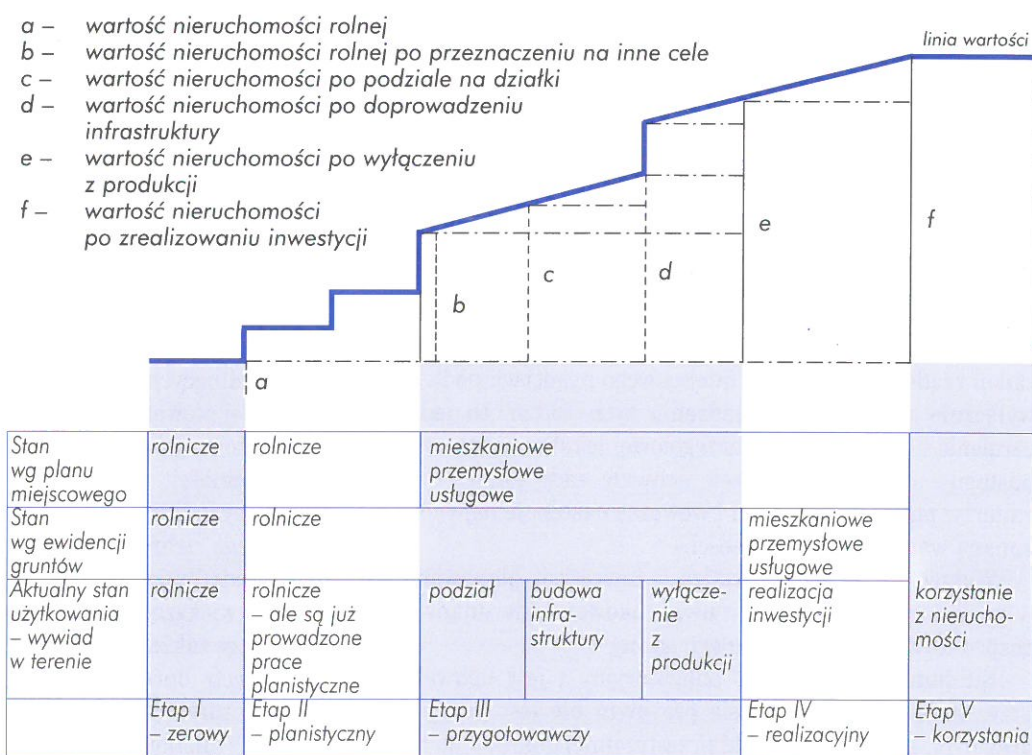
skich korzyści. Na tym etapie nie ma znaczenia, jaki charakter ma dana inwestycja (czy będzie szkodliwa, czy przyjazna dla środowiska i życia człowieka). Te oddziaływania zauważymy jednak na terenach sąsiednich. Inwestycje korzystne będą powodowały wzrost wartości nieruchomości sąsiednich, natomiast szkodliwe spadek – wartości nieruchomości sąsiednich.

Zmiany wartości nieruchomości w procesie inwestycyjnym

Uwzględniając omówione etapy procesu inwestycyjnego, przy analizie zmian wartości można wyodrębnić pięć stanów nieruchomości (obrazów nieruchomości) możliwych do wyrażenia zdefiniowania na podstawie:

- zapisu w planie miejscowym (obrazu planistycznym);
- zapisu w ewidencji gruntów (obrazu prawnej formy korzystania);
- wywiadu terenowego (faktycznego stanu korzystania).

W sposób schematyczny stany nieruchomości zostały przedstawione na rys. 2.



Rys. 2. Schemat zmian wartości nieruchomości w procesie inwestycyjnym

Etap 4 realizacyjny – budowy inwestycji

Nakłady ponoszone na nieruchomości, związane z budową, powodują wzrost wartości.

Na tym etapie wartość nieruchomości rośnie niezależnie od rodzaju inwestycji. Można powiedzieć, że przyrost wartości będzie jednak bardziej zauważalny przy inwestycjach, które nastawione są na uzyskiwanie jak największej

Stan I – grunty w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są na cele rolnicze, w ewidencji gruntów są zapisane jako użytki rolne i są faktycznie użytkowane rolniczo – jest to stan, w którym obraz nieruchomości z trzech źródeł jest taki sam (rolniczy).

Stan II – stan, w którym rozpoczynają się, trwają i kończą prace planistyczne, a więc kiedy nieruchomość jest jesz-



cze przeznaczona na cele rolnicze, w ewidencji zapisana jako użytki rolne, a nawet faktycznie może być wykorzystywana rolniczo, chociaż mogą być już oznaki zaprzestania użytkowania rolniczego.

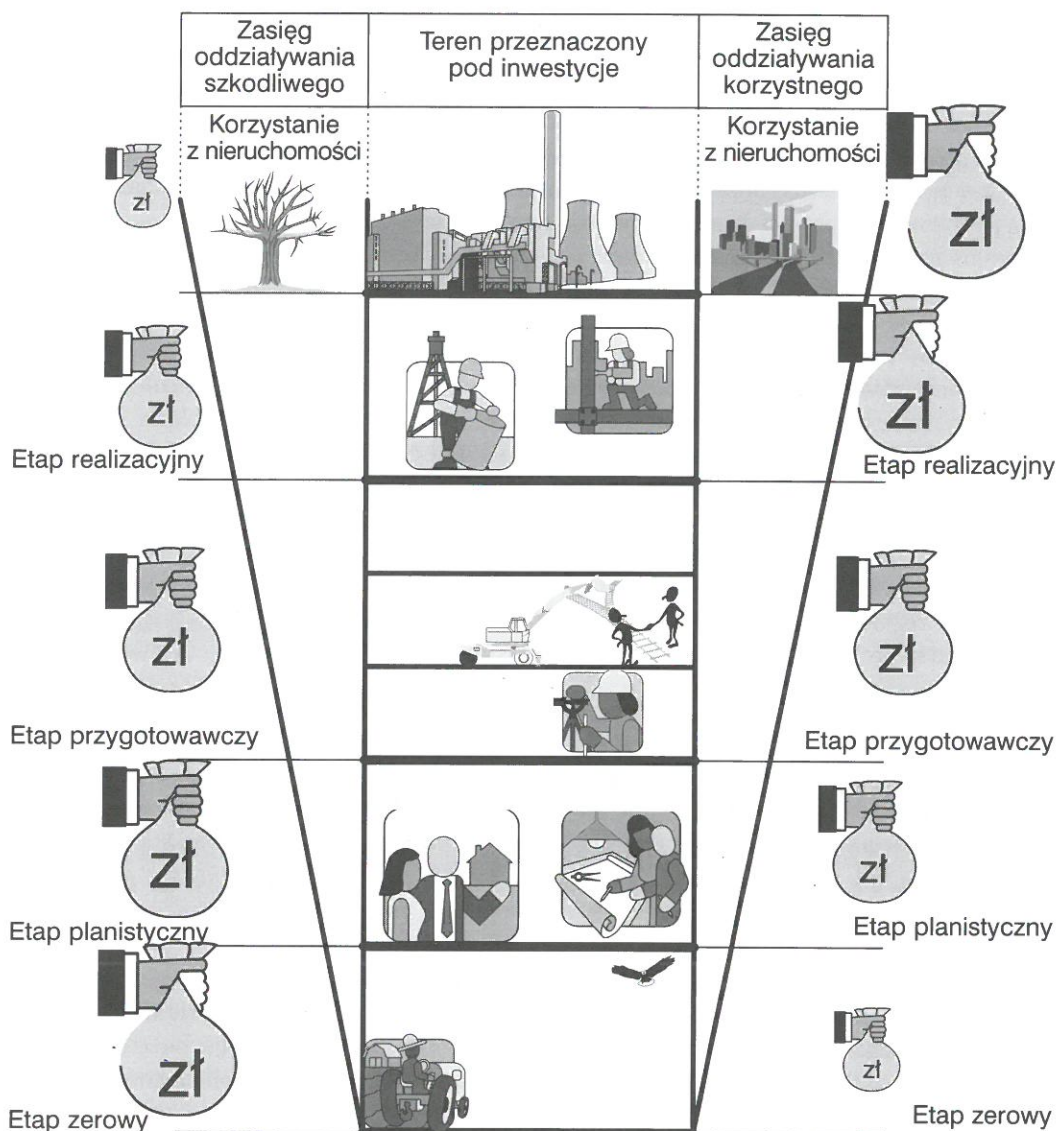
Stan III – stan rozpoczynający się od zmiany funkcji terenu w planie miejscowym z rolniczej na inną, w ewidencji nadal jest zapisana jako użytek rolny, ale rozpoczynają się działania przygotowawcze w terenie: następuje podział geodezyjny, doprowadzana jest infrastruktura techniczna i rozpoczynają się prace związane z zamknięciem w ewidencji gruntów użytkowania rolniczego – czyli wyłączenie z produkcji.

Stan IV – to stan realizacji inwestycji na nieruchomości, zapisy w planie miejscowym i w ewidencji gruntów są zgodne, ale już podające nowy sposób korzystania z nieruchomości.

Stan V – to stan, w którym inwestycje już istnieją i trwa korzystanie z nich.

W podanych stanach wartość nieruchomości ulega zmianie (zwiększa się) – na schemacie od wartości „a” do wartości „f”. Określenie wartości w różnych stanach jest uzależnione też od celu wyceny i dlatego prawidłowe określenie stanów nieruchomości do wyceny jest warunkiem koniecznym uzyskania sukcesu w szacowaniu. Najwięcej problemów z wyceną może być w stanie III, gdyż tu pojawiają się różne cele szacowania. Są to np.:

- szacowanie do obliczenia opłaty planistycznej (wówczas należy określić wartość oznaczoną na schemacie jako „b” i „a”);
- szacowanie do obliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału (należy określić wartość „c” i „b”);
- szacowanie do obliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wprowadzenia infrastruktury technicznej (należy określić wartość „d” i „c”);
- szacowanie do obliczeń należności za wyłączenie gruntu rolnego z produkcji (należy określić wartość „d”).



Zmiany wartości nieruchomości w procesie inwestycyjnym na terenach sąsiednich

Trudności z wyceną w stanie III mogą wynikać także z niewłaściwych zachowań rynku (kupujący i sprzedający nie zawsze wiedzą o opłatach planistycznych, za wyłączenie i adiacenckich).

Podsumowanie

Zgodnie z wcześniej wymienionymi podziałami inwestycji w zależności od ich rodzaju oraz od ich przydatności lub szkodliwości, mogą one różnie oddziaływać na środowisko, a tym samym na nieruchomości sąsiednie i na ich wartość. Zatem inwestycje wywołują zmiany wartości nie tylko nieruchomości, na których realizowane są inwestycje, ale także terenów przyległych, gdyż i na nich pojawią się skutki zmian związane z wprowadzeniem nowych elementów do przestrzeni. Wartość nieruchomości sąsiednich może wzrastać lub maleć.



Wzrost wartości nieruchomości sąsiednich nastąpi w przypadku, gdy prowadzona działalność na danym terenie nie zagraża zdrowiu i życiu człowieka i w żaden sposób nie utrudnia i nie zakłóca spokoju, a wręcz jest pożądana przez społeczeństwo. Atrakcyjność tych terenów spowoduje, że zaczęną powstawać tu osiedla mieszkaniowe, które jednocześnie będą powodowały zapotrzebowanie na nowe inwestycje, gdyż naturalną potrzebą człowieka jest dążenie do osiągnięcia jak najbardziej komfortowych warunków życia.

Zmniejszenie wartości nieruchomości sąsiednich będzie miało miejsce w przypadku, gdy występują uciążliwości lub szkodliwe uciążliwości dla środowiska i życia człowieka z tytułu budowy inwestycji. Wartość nieruchomości gruntowej, na której znajduje się, dana inwestycja z pewnością jest wyższa, ze względu na rodzaj istniejącej tam działalności i jej rangę. Zupełnie odwrotnie jest z gruntami znajdującymi się w najbliższym sąsiedztwie, ze względu na oddziaływanie szkodliwości, które wręcz prowadzą do spustoszenia terenu, a nawet jego degradacji. Z reguły wokół wszystkich inwestycji szkodliwych tworzone są strefy ochronne, w których obowiązują różnego ro-

dzaju ograniczenia dotyczące gospodarowania daną przestrzenią. Już sam fakt występowania nakazów czy zakazów jest głównym czynnikiem spadku wartości nieruchomości.

Wpływ procesu inwestycyjnego na zmianę wartości nieruchomości jest widoczny już od momentu podjęcia decyzji o zmianie zagospodarowania terenu.

Literatura:

1. *Dubel K., Uwarunkowania przyrodnicze w planowaniu przestrzennym, Białystok 1998 r.*
2. *Materiały Konferencyjne, VII Konferencja Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – Wartość nieruchomości w gospodarowaniu przestrzenią, Podlesice 1999 r.*
3. *Ustawa z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).*
4. *Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.).*

Autorzy są pracownikami Katedry Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.

MEANDRY PORÓWNAŃ W SZACOWANIU NIERUCHOMOŚCI INFRASTRUKTURALNYCH

Witold A. Werner

Postępujące zmiany organizacyjno-własnościowe w gospodarce nieruchomościami wywołują dość kłopotliwe – moim zdaniem – problemy związane z szacowaniem gruntów, którymi władają podmioty traktowane dotychczas jako instytucje użyteczności publicznej o charakterze non profit. Są to przedsiębiorstwa dostarczające wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzające ścieki oraz wody opadowe, obsługujące sieci telefoniczne itp., które z oczywistych względów technologicznych, w eksponowanych często miejscach muszą mieć różnego rodzaju stacje i rozdzielnie, przepompownie, transformatornie, węzły ciepłownicze itp., urządzenia podziemne i naziemne.

Nieruchomości gruntowe, na których zlokalizowane są te urządzenia, umownie nazwałbym infrastrukturalnymi.

Przedsiębiorstwa coraz częściej uwłaszczają się, przekształcając w spółki o zróżnicowanym składzie udziałowców bądź akcjonariuszy. Towarzyszącą przekształceniom konieczność wyceny gruntów zajmowanych przez te podmioty, jak też dla aktualizacji opłat rocznych, prowadzić może do zjawisk inflacyjnych. Wysokie wartości przypisywane/wyliczane w operatach tym gruntom zmuszają władających do podnoszenia cen za realizowane usługi komunalne. Gdyby nawet przyjąć umownie, że zwiększone za grunty wpłaty do gmin są w całości przeznaczane na cele inwestycji publicznych, eduka-

cje, pomoc społeczną itd., to wyższe koszty usług komunalnych rzutują na ceny czynszów, żywności itd., wpływając w ten sposób na koszty utrzymania mieszkańców i inflację.

Problemy określania realistycznych wartości nieruchomości infrastrukturalnych sprowadzić można w zasadzie do dwóch kwestii: bazy porównawczej (zasad wyboru obiektów do porównań) i cech porównawczych (formułowania cech różniących obiekty).

Baza porównawcza

Ustawa z 1997 roku o gospodarce nieruchomościami dość sztywno definiuje sposoby (wskazówki) określania wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości:

- „stanowi jej przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych”,
- w podejściu porównawczym „odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego”,
- może być określona w podejściu porównawczym, „jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych”,
- może być określona, gdy „strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej”,



- powinna być uzależniona „od przyjętych rodzajów czynników wpływających na tę wartość”.

W odniesieniu do szacowania nieruchomości infrastrukturalnych pasuje jedynie ostatnia wskazówka, a więc sugestia uwzględnienia czynników wpływających na wartość nieruchomości, które zdefiniować i oszacować powinien rzeczoznawca. Pozostałe przepisy w praktyce są nierealne, traktując je zarówno łącznie, jak i rozłącznie.

Jeśli weźmiemy jako przykład podziemny „miejski” węzeł ciepły obsługujący całe osiedle, to nikt poza podmiotem władającym nie ma zamiaru kupna tak zagospodarowanej działki, nie można zatem ustalić możliwej do uzyskania ceny, nieruchomość taka nie była dotychczas (przy zazwyczaj monopolistycznym w mieście) przedmiotem obrotu, a więc i ustalenia ceny. Nie można zatem mówić o cenach nieruchomości podobnych. Można natomiast przyjąć, że strony są w takim układzie zależne, a przykładowy zastrzyk energetyki ciepłej, jeśli chce się uwłaszczyć na tej działce, jest postawiony w sytuacji przymusowej. W większości przypadków urządzenia infrastrukturalne nie mogą być bowiem przeniesione w inne miejsce, działki nie mogą być wykorzystane w inny sposób (bardziej intensywny, np. przez wybudowanie obiektu komercyjnego nad podziemnymi urządzeniami), a wybór lokalizacji pod te urządzenia nie miał nic wspólnego z atrakcyjnością miejsca z punktu widzenia wartości okolicznych gruntów, które są lub mogą być wykorzystane pod budowę obiektów komercyjnych.

Rozporządzenie Rady Ministrów z 1998 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego wprowadza kolejne ograniczenia w wyborze obiektów do porównań, polegające na tym, że porównywane ceny powinny dotyczyć nieruchomości nie zabudowanych. Wprawdzie w rozporządzeniu zastrzega się, że źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być m.in. ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu, jeżeli „w sposób rażący” odbiegają od cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości, ale dowolność klasyfikowania i interpretowania cen jako rażących prowadzi do szeregu kontrowersji. Dość interesujące są tu doświadczenia warszawskie związane m.in. z powojenną komunalizacją gruntów i swego rodzaju monopolem własności gruntów.

W szacowaniu warszawskich nieruchomości gruntowych zabudowanych urządzeniami infrastrukturalnymi trzeba by bowiem, zgodnie z przepisami:

- wybrać do porównań grunty nie zabudowane, które zazwyczaj są oddawane w wieczyste użytkowanie w drodze przetargu pod zabudowę komercyjną (biurowce, apartamentowce, hotele), wielokondygnacyjną. Grunty te do niedawna uzyskiwały ceny przekraczające nawet 2000 USD/m kw., a intensywność ich wykorzystania jest z reguły bardzo wysoka (nawet do 100% zabudowy działki).
- uwzględnić upływ czasu, jaki minął od dokonanych transakcji dla skorygowania wybranych cen. Ze względu na stosunkowo niewielką liczbę transakcji w roku, w tym

samym regionie urbanistycznym, do porównań przyjmowane bywają czasem wyniki przetargów sprzed kilku lat, z korektą przeliczaną wg oficjalnego kursu dolarowego. Zabieg taki ma jednak dwa mankamenty: po pierwsze, pokrycie popytu na niektóre obiekty komercyjne (wyróżające się m.in. kłopotami deweloperów ze sprzedażą rozpoczętych inwestycji) spowodowało zahamowanie wzrostu cen na drogie śródmiejskie tereny; po drugie, nominalny wzrost wartości dolara wobec złotego w ostatnich latach nie uwzględnia spadku siły nabywczej dolara, która ma wpływ na wartość nieruchomości. Na przykład, w 1995 roku za przeciętne wynagrodzenie można było kupić tylko niecałe 280 dolarów, w roku 2000 już około 460 dolarów, w związku z czym traktowanie dolara jako jedyne punktu odniesienia jest zawodne;

- dysponować odpowiednim zbiorem co najmniej kilku – w metodzie porównywania parami i kilkunastu – przy bardziej obiektywnej analizie statystycznej rynku) – transakcji na rynku lokalnym, który w dużej aglomeracji odnosić można praktycznie do kilku sąsiadujących obrębów, co wobec skromnego rynku obrotu nieruchomościami jest niemożliwe, a dobór obiektów z różnych części miasta prowadzi do poważnych zniekształceń cenowych.

Wymienione trudności i wątpliwości powodują, że w niektórych wycenach nieruchomości infrastrukturalnych do porównań przyjmowane są patologiczne ceny uzyskiwane na przetargach za grunty nie zabudowane, przewidywane pod ekskluzywną zabudowę komercyjną, co prowadzi do wyliczenia nieracjonalnie wysokich cen gruntów zajmowanych pod usługi komunalne.

Są też operaty, w których rzeczoznawcy stwierdzają, że po wyeliminowaniu cen rażących i braku porównywalnych transakcji zmuszeni są przyjmować do porównań ceny uzyskiwane w obrocie wtórnym, przy sprzedaży lokali z oddawaniem w wieczyste użytkowanie części gruntu związanego z lokalem, ceny ustalane przy uwłaszczeniach, co stanowi z kolei pewne naginanie wymienionych przepisów do potrzeb wyceny.

Ceny porównawcze

Kolejną kwestią związaną z wycenami nieruchomości infrastrukturalnych jest dobór cech różnicujących porównywalne nieruchomości.

W szacowaniu „typowych” nieruchomości (np. lokali, działek i budynków mieszkalnych) wśród cech najczęściej stosowanych przyjmuje się zazwyczaj:

- przeznaczenie w planie miejscowym (zgodność, ograniczenia),
- położenie w stosunku do centrum miasta,
- dojazd, komunikację,
- uzbrojenie w media (infrastruktura),
- wielkość i kształt działki,
- stan techniczny obiektów, itd.



Cechom tym dość zgodnie przypisywane są podobne wagi w różnych operatach.

Przy szacowaniu działek z obiektami pełniącymi funkcje usługowe, infrastrukturalne dla aglomeracji – wymienione przykładowo cechy – nie mogą być brane pod uwagę do porównań z sąsiednimi działkami, ponieważ funkcje podstawowe decydują o istocie i wadze cech korygujących wartość nieruchomości. Nie ma tu znaczenia dojazd, uzbrojenie, itp., natomiast można ewentualnie mówić o lokalizacji wymuszonej względami technologicznymi, braku możliwości alternatywnego wykorzystania gruntu, innych kryteriów wyboru lokalizacji, optymalnej powierzchni (wielkość, intensywność wykorzystania) itd.

W operatach szacunkowych gruntów warszawskich stosowana była jeszcze czasem tzw. zasada inż. W. Kłopocińskiego z początku lat 90., wg której autor jako jedną z podstawowych cech korygujących porównania proponował intensywność zabudowy wg wzoru:

$$v=0,6 \sqrt{i+0,2i+0,2}$$

gdzie „i” oznaczało iloraz powierzchni całkowitej budynku i powierzchni działki.

W zasadzie tej słusznie eksponowany był wpływ intensywności wykorzystania gruntu w zabudowie miejskiej, jako cechy w istotny sposób wpływającej na cenę gruntu, która w pewnym – aczkolwiek zbyt małym – stopniu mogła korygować szacunki nieruchomości infrastrukturalnych w porównaniach z innymi nieruchomościami. W okresie tym procedury uwłaszczeniowe i prywatyzacyjne dopiero się zaczynały i praktycznie nie obejmowały przedsiębiorstw usług infrastrukturalnych (realizujących cele publiczne).

Problem wycen nieruchomości tego typu podmiotów częściowo został podjęty w obowiązującym od 15 listopada 1999 r. Standardzie V.5 „Wycena nieruchomości gruntowych zajętych pod urządzenia elektryczne”. W standardzie tym słusznie wymienia się szczególne cechy nieruchomości zajętych przez urządzenia elektryczne, lecz jednocześnie wprowadza się bardzo ostre współczynniki – mnożniki, które przy małych działkach na terenach zurbanizowanych istotnie zwiększają wartość gruntu w porównaniu, na przykład, do komercyjnego budownictwa mieszkaniowego.

A więc np. w centrum Warszawy za działkę o powierzchni 100 m kw. zagospodarowaną jakimiś urządzeniami infrastrukturalnymi, a sąsiadującą z gruntem sprzedanym w drodze przetargu za 2000 USD/m kw. pod ekskluzywny apartamentowiec uwłaszczające się przedsiębiorstwo musiałoby zapłacić 260 000 USD, odbijając to sobie na cenie świadczonych usług (energii, wodzie itd.) W standardzie tym zrezygnowano z wcześniej wykorzystywanych tzw. współczynników eksperta, korygujących wyliczoną średnią cenę.

Standard V.5 z wykorzystaniem elementów Standardu VI.1 „Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością” mógłby być wykorzystywany do wszystkich nie-

ruchomości infrastrukturalnych, gdyby... nie wątpliwości, czy słuszna jest taka polityka prowadząca do zawyżania cen gruntów przedsiębiorstw realizujących cele publiczne.

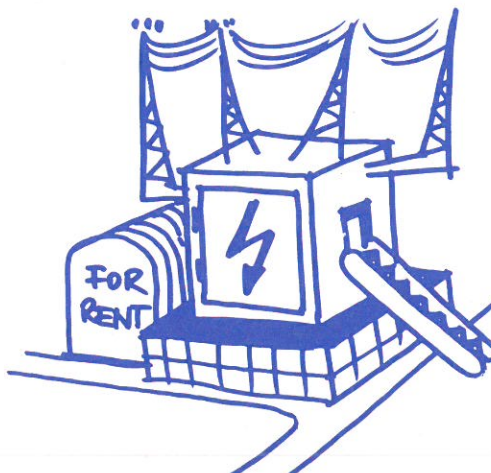
Poruszone skrótowo meandry w szacowaniu nieruchomości infrastrukturalnych prowadzą do wniosku, że problem jest co najmniej dyskusyjny i wymaga przemyśleń, a w rezultacie wprowadzenia niezbędnych uzupełnień i zmian w ustawie, rozporządzeniach wykonawczych i standardach.

Problem metod i technik porównań cen gruntów dla celów uwłaszczeń i aktualizacji opłat za wieczyste użytkowanie dotyczy wszystkich osób prawnych i fizycznych oraz wszystkich rodzajów i funkcji nieruchomości, wśród których wycena nieruchomości infrastrukturalnych wzbudza szczególnie wątpliwości.

Jest bowiem co najmniej dyskusyjne, by do porównań obiektów starych (na przykład gruntu pod budynkiem z wielkiej płyty) przyjmować grunt nie zabudowany, na którym można wybudować wysoki, luksusowy obiekt mieszkalny, np. z bankiem w części budynku, z kilkukondygnacyjnym podziemnym garażem, obiekcie o potencjalnie wysokich dochodach. Za grunt pod taki budynek warto czasem zapłacić wysoką cenę, natomiast wartość nieruchomości starej (w tym gruntu) jest obiektywnie niewspółmiernie niska.

Dotychczasowe zasady są sprzeczne z ideą planowanego podatku katastralnego, w którym wielkość podatku od nieruchomości jest współzależna z jej wartością.

Przy wycenie gruntów bliższe tej idei byłoby podejście dochodowe, jednak w praktyce rzadko stosowane i w większości przypadków niemożliwe do wykorzystania, zwłaszcza gdy wyceniana nieruchomość nie stanowi wyodrębnionej organizacyjnie i ekonomicznie jednostki, jak to ma miejsce w nieruchomościach infrastrukturalnych. Przedsiębiorstwa realizujące cele publiczne zajmują bowiem w dużych aglomeracjach wiele działek i praktycznie trudno by było przypisywać poszczególnym działkom określone części dochodu generowanego przez przedsiębiorstwo. Wysokie ceny za nieruchomości infrastrukturalne, z jednej strony, wzbogacają kasy właścicieli gruntów, zazwyczaj samorządów terytorialnych, z drugiej natomiast generują inflację.





WSPÓŁCZYNNIK ZMIENNOŚCI JAKO MIERNIK RYZYKA W OSZACOWANIU WARTOŚCI NALEŻNOŚCI

Ewelina Czecharowska

Należnościami są wszelkie spodziewane przychody środków pieniężnych, z różnych tytułów, są to środki, jak nazwa wskazuje należne, ale czasowo znajdujące się w dyspozycji innych kontrahentów.

Zobowiązaniami zaś są wydatki, z tym że zobowiązanie poprzedza rozchód środków pieniężnych.

Należności i zobowiązania wraz z ich regulacją za pomocą środków pieniężnych określa się mianem rozrachunków.

Z punktu widzenia rachunkowości finansowej, konta rozrachunkowe funkcjonują w podany niżej sposób:

SALDO Winien	SALDO Ma
Stan należności i roszczeń	Stan zobowiązań
Tu księguje się powstanie należności oraz spłatę i zmniejszenie zobowiązania	Tu księguje się powstanie zobowiązań oraz spłatę i zmniejszenie należności

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, należności i zobowiązania możemy podzielić na:

- **krótkoterminowe** – których okres spłaty na dzień bilansowy jest nie dłuższy niż rok
- **długoterminowe** – których okres spłaty na dzień bilansowy jest dłuższy niż rok.

Oprócz należności i zobowiązań, które z chwilą ich spłaty przestają istnieć, w rachunkowości spotyka się należności i zobowiązania przedawnione, umorzone, jak też nieściągalne, zaliczane do pozostałych kosztów lub przychodów operacyjnych.

Teoretycznie, każda z należności obciążona jest większym bądź mniejszym ryzykiem, że dłużnik nie będzie w stanie spłacać długu lub kwoty odsetek, czyli obciążona jest ryzykiem nieściągalności.

Stopień niepewności uzyskania zwrotu należności oszacować można przy użyciu mierników ryzyka. Do grupy mierników ryzyka należą odchylenie standardowe i współczynnik beta. Miernikiem ryzyka jest też współczynnik zmienności V.

Obliczany jest on za pomocą wzoru:

$$V = Q/A$$

gdzie:

Q – odchylenie standardowe

A – wartość oczekiwana przychodu z należności

Odchylenie standardowe jest miarą rozproszenia rozkładu prawdopodobieństwa możliwych przychodów z należności.

$$Q = \sqrt{\sum_{I=1}^N (A_i - A)^2 P_i}$$

A_i – możliwa wartość i-tej należności

P_i – prawdopodobieństwo uzyskania i-tej należności

Wyrażone w ten sposób ryzyko nieściągalności, jest ryzykiem, że dłużnik nie będzie w stanie płacić długu.

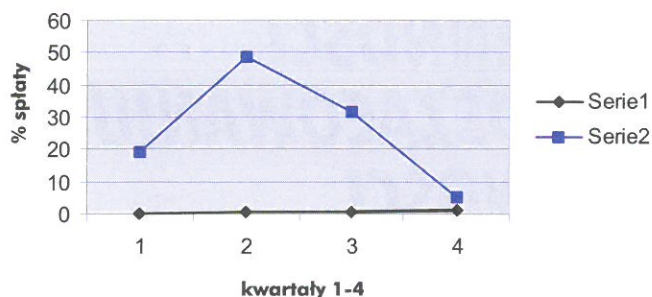
Poniżej przedstawiono badaną grupę należności z ich podziałem na grupę ryzyka w ujęciu kwartalnym.

Kwartał	Kwota	Zapłacono do 31 maja	Sporne	Nieściągalne	Należności skorygowane o zapłacone i nieściągalne
II 96	1 170,59			1 170,59	
IV 98	7 673,35		7 673,35		7 673,35
I 99	488,00			4 880,00	
II 99	314 270,69	66 022,80		2 145,29	246 102,60
III 99	90 543,88	86 052,30			4 491,58
IV 99	197 702,25	192 128,58	4 899,20		5 573,67
I 2000	536 861,26	217 158,58			319 702,70
Razem	1 148 710,02	561 362,26	12 572,55	3 803,88	
				RAZEM	583 543,90

Należności dochodzone na drodze sądowej	
II 96	34 396,83
II 98	652,87
III 98	1 980,36
IV 98	11 260,49
I 99	15 688,36
II 99	1 396,49
RAZEM	65 375,40

Tak więc suma wszystkich należności to kwota **1 214 085,42**.

Wykres spłat kwartalnych w ciągu roku przedstawia się następująco:



Dla potrzeb przykładu dokonano oszacowania grupy należności z okresu od drugiego kwartału 1999 r. do pierwszego kwartału 2000 r. Obliczono, że prawdopodobieństwo spłaty tej grupy należności wynosi 0,49. Tak więc wartość oczekiwana przychodu z należności wyniesie $A = 283227,75$, zaś odchylenie standardowe uzyska wartość 87804,57. Ryzyko wyrażone współczynnikiem zmienności V wyniesie odpowiednio:

$$V = Q/A$$

$$V = 87804,57 / 283227,75 = 0,31$$

Im mniejszą wartość przyjmuje współczynnik zmienności V , tym ryzyko nie ściągnięcia należności jest mniejsze.

Kwota należności, uwzględniająca ryzyko, że dłużnik nie będzie w stanie ich spłacać, wynosi odpowiednio:

Kwartaly	Wartość należności
II 99	171 291,044
III 99	3 099,1902
IV 99	3 845,8323
I 2000	220 594,849
Razem	398 831,00

Tak więc oszacowana wartość należności z grupy od drugiego kwartału 1999 r. do pierwszego kwartału 2000 r. odzwierciedlająca stopień niepewności ich zwrotu wynosi około 399 000 zł.

Współczynnik zmienności stosowany jest powszechnie w statystyce. Wyraża on odchylenie standardowe w zbiorze danych jako procent wielkości średniej. Użycie go umożliwia porównanie zmienności dwóch lub większej liczby zbiorów danych wyrażonych w odmiennych jednostkach miary. Często stosowany jest do oceny wiarygodności średniej arytmetycznej, czyli oceny, czy średnia ta dobrze charakteryzuje próbę.

O POTRZEBIE DALSZYCH PRAC NAD ZASTOSOWANIEM REGRESJI WIELORAKIEJ W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

Mieczysław Prystupa

*Błądzić jest rzeczą ludzką,
ale żeby naprawdę
narobić bałaganu,
potrzebny jest komputer.
(piąte prawo niepewności)*

*Program komputerowy zrobi to, co mu zlecicieś, a nie to,
co chciałeś, żeby zrobił.
(trzecie prawo Greera)*

Zagadnienie określania wartości rynkowej w podejściu porównawczym można przedstawiać, stosując pojęcia używane w modelach regresji wielorakiej i jest to stwierdzenie prawdziwe.

Zmienną objaśnianą jest poszukiwana wartość nieruchomości, zaś zmiennymi objaśniającymi jej cechy rynkowe. Zastosowanie jednak metody regresji wielorakiej nie jest, jak sądzę, takie proste i wymaga dalszych prac studialnych i wdrożeniowych.

Do takich wniosków prowadzi lektura publikacji pt. „Szacowanie nieruchomości w podejściu porównawczym” autorstwa – S. Żróbek i M. Belej [3].

Autorzy na stronach od 59 do 74 przedstawiają propozycję modelu wyceny przy wykorzystaniu metody regresji wielorakiej. Przedstawiają także przykład wyceny (8), wykorzystując równanie pozwalające, zdaniem autorów, na określenie wartości rynkowej nieruchomości na danym rynku lokalnym. Równanie to wygląda następująco:

$$Y = -64,14 - 23,72x_1 - 10,62x_2 + 15,22x_3 + 0,54x_4 + 4,19x_5 - 44,93x_6 + 139,37x_7$$

i służy do określenia wartości 1 m² lokalu użytkowego.

W tabeli 10 na str. 65 autorzy podają rodzaj skali przyjętej dla atrybutów lokali użytkowych.

Porównując parametry z równaniem, musimy jednak zauważyć, że równanie dla kilku atrybutów prowadzi do wyników sprzecznych z logiką oceny lokalu użytkowego.

- Dla cechy 1 (lokalizacja ogólna – położenie w strefie miasta) podany wzór nakazuje odejmować 23,72 zł za każdą zmianę strefy, ale w kierunku sprzecznym z logiką – im lepsza strefa, tym mniejsza wartość nieruchomości.
- Dla atrybutu 6 (lokalizacja szczegółowa – jako atrakcyj-



ność położenia) wychodzi również, że im atrakcyjność położenia jest lepsza, tym wartość lokalu zmniejsza się o 44,93 za każdy przedział lokalizacji szczegółowej.

- Dla atrybutu powierzchnia lokalu (cecha 4) im większa powierzchnia, tym wartość 1 m² lokalu jest większa, a jest najczęściej odwrotnie.

Z równania wynika także wyjątkowy wpływ atrybutu nr 7 (dojazdu do lokalu): za każdy lepszy stopień dojazdu wartość 1 m² lokalu wzrasta aż o 139,37, a ceny 1 m² lokali wahają się od 310 do 589 zł.

Należałoby więc zapytać o przyczynę, dlaczego, mimo pozornie poprawnego wyboru danych wyjściowych do modelu regresji wielorakiej i postaci analitycznej, otrzymany wzór przeczy zdrowemu rozsądkowi?

Podstawową przyczyną jest, jak sądzę, pominięcie problemu oszacowania wpływu oddziaływania zmiennych objaśniających (cech rynkowych) na zmienną objaśnianą (wartość rynkową) [3]. Należało zbadać, o ile zmieni się wartość rynkowa nieruchomości, jeśli zmienią się wybrane zmienne objaśniające – czyli cechy rynkowe nieruchomości. Propozycję takiego badania przedstawia także standard dotyczący wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym. Komputer, przyjmując do obróbki nieprzemysłane równania, sam nie wykona takiej merytorycznej analizy. Drugą przyczyną użycia nietrafnego równania jest pominięcie przy weryfikacji modelu testów, które polegają na ocenie merytorycznej otrzymanego modelu. Zastosowane formalne testy, jak np. R², nie zawsze wystarczają do takiej oceny.

Jak wynika z publikacji pt. „Przewodnik po finansach”, str. 317 [2], w punkcie dotyczącym testów stosowanych w regresji wielorakiej, istotnym zabiegiem pozwalającym ocenić przygotowane równania jest zadawanie pytań o sens otrzymanego modelu. Autorzy piszą wyraźnie: „Równanie, które nie ma sensu z intuicyjnego czy teoretycznego punktu widzenia należy odrzucić”.

Stosowanie do wyceny nietrafnych modeli może być niebezpieczne dla klientów, jak również dla samych rzeczoznawców. Z podobnie przygotowanym modelem spotkałem się osobiście przy wycenie kilkunastu domów wypoczynkowych. Rzeczoznawca, mając ponad trzydzieści transakcji, ułożył układ równań, zadał temat komputerowi, który określił ogólnie

ne równanie na wartość nieruchomości. Tym równaniem wycenił zadane obiekty. Wartości, jakie otrzymał, były dwudziestokrotnie niższe niż obiektów porównawczych o podobnych cechach. W tamtym równaniu tylko jedna zmienna była nielogiczna – forma władania nieruchomością. Im lepsze prawo do nieruchomości, tym niższa wartość.

Należy także wyraźnie zaznaczyć, że jeśli nawet opracowany zostanie prawidłowy model wyceny dla konkretnego rynku, to nie można go wprost przenosić i stosować na rynkach obszarowo i rodzajowo odmiennych, a, niestety, część słuchaczy studiów podyplomowych próbuje stosować to równanie bez zmian.

Ponieważ omawiana publikacja wydana została jako materiały edukacyjny, chciałbym zwrócić uwagę, że wzory operatorów szacunkowych nie we wszystkich punktach zgodne są z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie szczegó-

wych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu opracowania operatu szacunkowego, a także ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych (standard VII.1 i standard III.7).

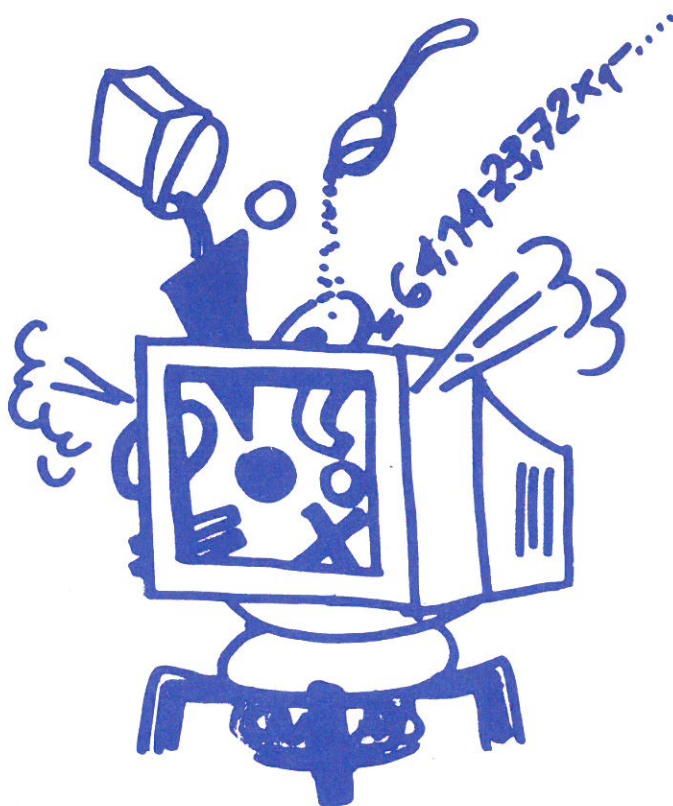
Autorzy przytaczają także na str. 74-79 przykład wyceny opracowany wg zasad opracowanych przeze mnie i przedstawionych w publikacji pt. „Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą” [1], formułując postulat, że warunkiem stosowania tego sposobu wyceny jest, aby rozkład cen miał cechy rozkładu normalnego. Ten warunek nie jest konieczny, o czym wielokrotnie pisałem.

Mimo tych krytycznych uwag, należy docenić trud Autorów, którzy starali się

wzbogacić metodę analizy statystycznej rynku o nowe techniki wyceny i życzyć, aby dalsze prace były bardziej przekonujące.

Bibliografia:

1. Prystupa M., *Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą*, PFSRM, Warszawa, 1997.
2. Siegel J., Shim J., Hartman St., *Przewodnik po finansach*, PWN, Warszawa, 1995.
3. Walesiak M., *Metody analizy danych marketingowych*, PWN, Warszawa 1996.
4. Źróbek S., Belej M., *Podjęcie porównawcze w szacowaniu nieruchomości*, Educaterra, Olsztyn, 2000.



STANDARD III.7

Adam Eliasiewicz

Debiut na łamach naszego kwartalnika mamy już na za sobą. Jednym przypadł do gustu, inni kręcili nosem, ale to przecież normalne zjawisko, szczególnie w naszej młodej demokracji.

W ostatnich dwóch-trzech latach Krajowa Rada Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uchwaliła kilka kluczowych standardów zawodowych. O nich chcemy dyskutować i o nich będziemy pisać, jako że tworzą nasz warsztat zawodowy. Na pierwszy plan wysunął się, dyskutowany szeroko przez środowisko rzeczoznawców majątkowych, Standard zawodowy III.7. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”.

Dlaczego ten – to jasne! Podejście porównawcze w cywilizacjach zachodnich jest podejściem najbardziej odzwierciedlającym aktualne zachowania lokalnych rynków nieruchomości i jako takie jest obecnie powszechnie stosowane. W moim przekonaniu to właśnie ono już w nieodległej przyszłości będzie i u nas odgrywało podobną rolę, ale...

Wszyscy wiemy, jaką trudność sprawia nam dzisiaj pozyskanie danych rynkowych o faktycznie przeprowadzanych transakcjach. Wiemy, jak niepełne są to dane, czujemy, że duża ich część jest „skażona” – czyli nieprzydatna dla naszych porównań. Jakby tego było mało, od paru tygodni funkcjonuje standard zawodowy, który już po jego uchwaleniu został poddany powszechnej krytyce przez środowisko tych, którzy jego język teorii usiłują przełożyć na język praktyki. Dlatego poniżej publikujemy wybrane fragmenty zapisu dyskusji na liście internetowej.

Od: Adam Eliasiewicz [Kraków]

Przekopiowałem projekt⁽¹⁾, który do dzisiaj wisi na naszej federacyjnej stronie www i jeżeli taka forma została uchwalona, to szczerze winszuję autorom uchwalenia [Rada Krajowa], prosząc ich, aby wreszcie coś zaczęli wyceniać – szczególnie przy zastosowaniu tego standardu!!!

⁽¹⁾ uwaga dotyczy projektu Standardu III.7. – który był oficjalnie zamieszczony w witrynie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych do ogólnej konsultacji. Właśnie ten tekst w początkowej fazie dyskusji stanowił jej podstawę; później sprawy potoczyły się błyskawicznie i na zebraniu Krajowej Rady PFSRM [Warszawa 4-5 lipca 2000], standard uzyskał, z małymi zmianami, jej pełną akceptację.

Od: Dorota Kram [Kraków]

Idąc za Adamem, pozwolę sobie nieśmiało przedstawić swoje spostrzeżenia, chociaż standard będzie za chwilę obowiązywał (4.08.2000).

Co do zapisu punktu 3.2, przyznaję Adamowi trochę racji. Należałoby faktycznie podkreślić, że do nieruchomości analizowanej przyrównuje się kolejno nieruchomości przyjęte do porównania, bo faktycznie z tego zapisu można przeczytać coś odwrotnego. Jeszcze jedna uwaga do tego punktu: w ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Dla nieuważnego czytelnika może powstać zamieszanie – porównuje trzy wyjściowe nieruchomości między sobą?

Oczywiście wystarczy np. uzupełnić zapis „W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic, pomiędzy nieruchomością porównywaną a nieruchomością analizowaną, wynikających z odmienności cech i ich wag”. Jest to oczywiście „czepianie się kropli i przecinka”, ale w dokumentach tak powinno być – nie może w żadnym przypadku powstawać dwuznaczność i wątpliwość.

Punkt 3.3 Metoda analizy statystycznej rynku polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które do nieruchomości były przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży. 11 i 19 to w tym zapisie jest kilkanaście – ale po słowie najmniej lub co najmniej (nie mniej niż, przynajmniej) następuje konkretna wartość, nie wiem 11, 15, 18, ale konkretna wartość (niestety, nawet słownik poprawnej polszczyzny to narzuca).

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Co z odchyleniem standardowym tego zbioru,... przecież tu można dobrze namieszać, nie znając statystyki?

Punkt 4.7. Analityczny sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że: wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym przez rzeczoznawcę. No to jakby mało przystaje do tego założenia, ostatnie z nich: w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od

cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji, no, ale już się nie mieszczą w założeniu pierwszym (niekonsekwencja).

Punkt 4.8 Jaki był cel tego zapisu? – utworzenie par nieruchomości różniących się, o ile to możliwe, tylko jedną cechą rynkową, rozumiem zapis możliwie najmniejszą liczbą lub temu podobny ale tylko jedną, gdzie ja znajduję takie transakcje?

Punkt 5.8 Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana. To co to za porównanie??

Punkt 6.2 Jak i Adam nie rozumiem współczynnika eksperta. Podobnie jak Adam, nie było moim zamiarem podważenie ciężkiej pracy autorów, a jedynie przekazanie moich wątpliwości, być może nie mam racji, ale wtedy proszę o odzew i uwagi w moją stronę.

Od: Adam Eliasiewicz

W odniesieniu do formuły kilkunastu pozwoliłem sobie wyrazić zdanie w trakcie konsultacji projektu standardu, o którą zostałem poproszony wraz z innymi kolegami – dla przypomnienia i wyjaśnienia tym, którzy mojej opinii nie znają, przytaczam ją w całości poniżej:

3.3 Metoda analizy statystycznej rynku polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które do nieruchomości były przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Przypominam bardzo dobry, moim zdaniem, zapis, który jest zawarty w zeszycie nr [1] „TYMCZASOWE ZASADY WYCENY NIERUCHOMOŚCI” Warszawa, wrzesień 1994 r. strona [34] poz.1.1.2 Technika analizy statystycznej rynku. Cytuję: „Liczność transakcji powinna wynosić ponad sto transakcji”... Czyżby coś od tego czasu się zmieniło??? Takie ograniczenie zmusi znanych szarlatanów wyceny przy zastosowaniu tej metody i programu komputerowego wreszcie i do nauki, i do ciężkiej pracy w gromadzeniu takiej bazy danych!!!

Okazuje się, że dobre wzory muszą czasem koniecznie za wszelką cenę być zastępowane gorszymi i do tego ułatwiającymi manipulowanie wyceną! A później mamy takich facetów, jak znany uczestnikom listy „rzeczoznawca majątkowy z gwiazdkami radzieckimi w pieczęcie” z Suwałk, który rozsyła nam po domach zaproszenia do kupna jego śmieci pod nazwą „program komputerowy do wyceny nieruchomości”.

Od: Włodzimierz Majcherczyk [Gliwice]

Zgadzam się z Tobą, Doroto, że zapisy standardu „porównawczego” są mało precyzyjne. Brak mi w nim np. jednoznacznego nakazu odrzucenia w analizie statystycznej rynku wartości ekstremalnych dla zawężenia przedziału uf-



ności, jak to ładnie definiuje statystyka. Brak określenia wielkości próbki badanej i reprezentatywnej, dla której można zastosować metodę analizy statystycznej. Dla celów praktycznych dobrze jest znać np. granice błędów oszacowania przy zadanym prawdopodobieństwie, o czym standard milczy. Ekstrapolacja dla wartości wykraczających poza wartości brzegowe wyklucza p. 6.2. – zresztą ten współczynnik „eksperta” to czysta szarlataneria i w razie czego nie do obrony. Brak jeszcze najważniejszego – powiązania wartości współczynników ze strefami rynku. Weźmy np. taki przykład czysto teoretyczny: cecha – położenie, waga cechy 30%, strefy rynku 3 – „dobra, średnia, zadowolająca” i wartości współczynników 0,200-0,500. Poprawki powinny mieć wartości, w tym przypadku $(0,500-0,200):3=0,100$ (bo 3 strefy). Mając nieruchomość „złą”, poprawka $0,200-0,100=0,100$. A nie np. 0,137. Na wykładach jednego z teoretyków poruszyłem tę kwestię – płał się w zeznaniach. Na wykładach innego dowiedziałem się, że jak ma za małą próbkę, to dorzuca do bazy dane z wykonanych przez siebie wycen (ten od kalkulatora hasie).

Od: Mirosław Chumek [Słupsk]

Coś tu nie gra. Włodek podaje taki przykład: „Weźmy np. taki przykład czysto teoretyczny: cecha – położenie, waga cechy 30%, strefy rynku 3 – „dobra, średnia, zadowolająca” i wartości współczynników 0,200-0,500. Poprawki powinny mieć wartości w tym przypadku $(0,500-0,200):3=0,100$ (bo 3 strefy). Mając nieruchomość „złą”, poprawka $0,200-0,100=0,100$. A nie np. 0,137. Skoro mamy tu trzy strefy, to współczynniki powinny być chyba następujące: 1. strefa dobra – współczynnik najwyższy – 0,500; 2. strefa średnia – współczynnik średni – 0,350; 3. strefa zadowolająca – współczynnik najniższy – 0,200.

Z tego wynika, że dzielimy PRZEZ 2, A NIE PRZEZ 3. Nota, bene, zawsze dzielimy przez $(n-1)$, gdzie n -to liczba „stref rynku” lub, jak kto woli, „jakości cechy”. Nie można zatem wykraczać poza zakres współczynników korygujących, poprzez odejmowanie od najniższego współczynnika obliczonej poprawki, bo wówczas wynik „ucieknie” nam poza przedział $<C_{max}-C_{min}>$.

Jeżeli jednak nieruchomość wyceniana jest gorsza od naszej najgorszej, to albo baza jest do kitu, albo nieruchomości jest do kitu. Ja stawiam na to pierwsze.

Od: Dorota Kram

Reakcja na list Mirka. „Jeżeli jednak nieruchomość wyceniana jest gorsza od naszej najgorszej, to albo baza jest do kitu albo nieruchomości jest do kitu. Ja stawiam na to pierwsze.” Niestety, nie jestem skłonna się z tym zgodzić. Nie zawsze przychodzi nam porównywać przeciętne nieruchomości, czasem zdarzają się przypadki skrajne, i nie będzie to wcale wynikało ze złej bazy. Przykład spoza (może bardziej przejrzysty): założmy, że w moim najbliższym otoczeniu są osoby dorosłe, których wzrost waha się od 156 do 201 cm, co wcale nie wyklucza, że któregoś dnia nie trafię w swym otoczeniu na osobnika mniejszego lub większego.

Wiem, że na świecie ludzie dorosli wykraczają poza ten przedział, ale ja mam moje lokalne uwarunkowania i nie mogę z góry założyć, że nigdy nie trafię na takiego osobnika, mimo że do tej pory wszyscy byli przeciętni.

W nieruchomościach jeszcze więcej parametrów wpływa na to, że mogę wykroczyć poza dotychczasowy przedział.

Od: Mirosław Chumek

Odpowiadam Ci Doroto. Pisząc, że baza jest do kitu, uważałem, że nie mogę zastosować do wyceny metody analizy statystycznej rynku, a to z tego powodu, że moja baza nie nadaje się do nieruchomości „nietypowo” odstającej od rynku. Wtedy radzę sobie inaczej. Oczywiście, są nieruchomości „niższe” niż 156 cm i „wyższe” niż 201 cm, ale wyceniam je nie poprzez analizę statystyczną, a raczej porównywanie parami – bo zakładam, że choć 3 podobne znajduję. W sumie jednak sądzę, że myślimy tak samo: to nieruchomości jest do kitu.

Od: Włodzimierz Majcherczyk

Masz, Mirek, rację! Nie gra. Coś mi zjadło „bardzo dobra”, reszta O.K. Oczywiście „n-1”, stąd dzielenie przez 3. Dałem ten przykład celowo, bo miałem na myśli właśnie taką sytuację: mam odpowiednio liczebną próbkę i wyceniam nieruchomości „odstającą” w dół. Przykład teoretyczny, oczywiście, bo można rozszerzyć próbkę o te złe, jeśli się je ma. O interpolacji pisze też M. Prystupa w swojej książce, nie znalazła ona jednak właściwego miejsca w projekcie Standardu (uchwalonego, pomimo że prenumeruję, nie otrzymałem, chyba wakacje...).

Od: Artur Kelpiński [Gdańsk]

W statystyce najważniejszym elementem jest prawidłowy wybór próbki reprezentatywnej. Jednym z najważniejszych i najtrudniejszych zadań dla statystyków jest taki jej wybór, aby reprezentowała ona całą badaną populację (lub jej część, jeżeli analiza dotyczy wybranego segmentu rynku). Jest to skomplikowane i naprawdę nie wystarczy wziąć pierwszych z brzegu kilkunastu ele-

mentów, ażeby wypowiedzieć się na temat całej populacji. Im więcej zebranych elementów tym prawdopodobieństwo popełnienia błędu jest mniejsze.

Dlatego, w takim razie, rzeczoznawcy po znalezieniu dowolnych kilkunastu transakcji zakładają, że wszystko jest OK? Na studium podyplomowym, uczono mnie (dawno temu, może teraz jest inaczej) obliczenia popełnionego błędu analizy, z wykorzystaniem tablicy t-Studenta. W skrócie ujmując, polegało to na analizie kilkunastu transakcji, założeniu poziomu błędu i obliczeniu, ile transakcji do analizy nam potrzeba, żeby nie przekroczyć tego błędu. Liczba tych transakcji była tym większa, im większa była rozbieżność pomiędzy cenami. Zazwyczaj osiągnano przy 5% błędzie poziom 10-15 transakcji. I stąd chyba ta liczba – 15 transakcji. Uważam, że nie jest to do końca poprawne rozumowanie. Zapomniano tu uwzględnić błąd, wynikający właśnie z tego, że do analiz przyjęto nie reprezentatywną próbkę transakcji. Np. jeżeli dwóch rzeczoznawców zbada cenę średnią 15 transakcji nieruchomości na wybranym rynku lokalnym, to można stwierdzić prawie na pewno, że różnice pomiędzy nimi będą znaczące i w związku z tym operaty będą posiadały znaczące rozbieżności (czyt. błędy). Powodów może być wiele, np. to, że na rozwiniętym rynku jeden znalazł 10 transakcji sprzedaży nieruchomości „tanich” i 5 „drogich”, a drugi odwrotnie. Błędy będą podobne, a cena śr. i, co za tym idzie, wyniki zupełnie inne.

Zgadzam się tutaj w pełni z wypowiedzią Adama, że do takich analiz 15 transakcji to jest nic. Od znajomego statystyka usłyszałem, że do prawidłowej analizy (zakładany błąd 5%) potrzebnych jest min. 300 elementów.

A w nawiązaniu do dyskusji Doroty i Mirka, sądzę, że jeżeli wyszło się z wycenianą nieruchomością poza granice cena min.-cena max., to jednak bardziej prawdopodobnym jest, że mamy bazę do kitu i nie powinniśmy korzystać z analizy statystycznej. W uproszczeniu, prawdopodobieństwo, że nieruchomości wyceniana jest gorsza od naszej najgorszej lub lepsza od najlepszej przy przyjęciu 15 transakcji wyniesie $1/(15/2) \times 100\% = 13,3\%$ (1, bo badamy 1 nieruchomość, 2, bo możemy wyjść poza cenę max. lub poza cenę min., 15, bo tyle mamy transakcji). Przy przyjęciu 100 transakcji prawdopodobieństwo to wyniesie $1/(100/2) \times 100\% = 2\%$. Wnioski pozostawiam listowiczom.

Od: Aldona Domagała [Oleśnica Śląska]

Arturze, jest taki sposób, by badać populację na podstawie próby w statystyce. Sporządzamy wykres zwany „ogiwą” na podstawie szeregu statystycznego jednoczłonowych obserwacji. Musi być on, oczywiście, uporządkowany. Z matematyki wiemy, że bardzo przejrzystym sposobem przedstawienia funkcji jest wykres. Wykres, oczywiście, winien być podawany wraz z tablicą funkcji. Punkt przegięcia ogiwy jest wartością cechy, dokoła której grupuje się największą obserwacji. Jeśli ogiwa posiada więcej niż jeden punkt przegięcia to takiej populacji nie należy opracowywać statystycznie, bo wnioski mogą okazać się fałszywe. Jeśli w którymś punkcie ogiwy następuje wyraźny skok, to należy wnioskować, że próba „reprezentatywna” jest do kitu. Ogiwa jest odwrotnością dystrybuanty. Wniosek: by stwierdzić, czy próba została dobrana właściwie, należy sporządzić wykres ogiwy.

Liczba 15 obserwacji nie mówi o niczym (może przy poziomie ufności 0,5), rację ma Adam, gdy mówi o 100, a najlepiej >100. Czy taki rynek w ogóle istnieje, czy ktoś zbadał i zebrał taką bazę na podstawie dokumentów, czy nie jest to dyskusja czysto akademicka???

Od: Jerzy Krzemppek [Bielsko Biala]

100 transakcji rynkowych – faktycznych, a nie wymyślonych przez rzeczoznawcę, to dużo! Dzisiaj nas na to nie stać, bo powiedzmy Kolegom szczerze, że rynek nieruchomościowy nie jest normalnie wykształcony! Czy taki rynek w ogóle istnieje, czy ktoś zbadał i zebrał taką bazę na podstawie dokumentów, czy nie jest to dyskusja czysto akademicka???

Zebrałem taką bazę i sądzę, że nie jest to sprawa ceny, lecz konieczności posiadania informacji. Prowadzę pełny monitoring cen transakcyjnych (wszystkie transakcje kupna-sprzedaży) na terenie miasta Bielsko-Biala i częściowo powiatu od IV kw. 97 r. Dla samego miasta jest to dziś baza ponad 3 tys. transakcji spisanych wyłącznie z aktów notarialnych. Wszystkie nieruchomości opisane są przez kilkanaście cech, jednak najobszerniejszą pozycją są uwagi. Potwierdzam, że chcąc uzyskać kilkanaście transakcji reprezentatywnych, należy dla potrzeb analizy statystycznej rynku przyjąć próbkę o liczebności ok. 100 transakcji spełniające kryteria przedmiotu oraz niezbyt odległej daty transakcji. I taka liczebność nie zawsze zapewni wybór odpowiedniej liczby transakcji reprezentatywnych, które mogą być przedmiotem dalszej analizy ze względu na zafałszowanie danych i ubogi opis. Dodatkowo, powyższy scenariusz możliwy jest wyłącznie dla nieruchomości typowych i mocno powtarzalnych, co w praktyce oznacza nieruchomości gruntową nie zabudowaną lub zabudowaną budynkiem mieszkalnym (typowa), nieruchomości lokalową.

Ten sposób wyceny oddaje nieocenione usługi przy określaniu wartości nieruchomości dla celów renty planistycznej, zabezpieczenia kredytowego i skarbowych.



Od: Małgorzata Gajdzica [Koszalin]

Tydzień temu pojawiła się na liście dyskusja o standardzie porównawczym. Teraz nie ma co krytykować, w czerwcu był na to czas, ale nie było chętnych do dyskusji. Jeden Jurek Krzempek odpisał na moje uwagi w czerwcu. Teraz proponuję pogadać o tym, jak stosować obecny standard. W sumie roboty oddawane w przyszłym tygodniu powinny być już wykonane zgodnie z nowym standardem (oczywiście, o ile zastosowano podejście porównawcze). Mam w związku z tym pytanie. Jak powinna wyglądać baza danych z cenami transakcyjnymi nieruchomości porównawczych, z uwzględnieniem zasady ochrony danych osobowych? Szczególnie chodzi mi o przypadki typu jeden dom na ulicy, duża znana nieruchomość w centrum miasta lub małe miejscowości, gdzie są trzy transakcje na krzyż.

Nie muszę podawać nazwisk stron transakcji ani nazwy ulicy, i tak wszyscy będą wiedzieć, o jaką i czyją nieruchomość chodzi. Jakie informacje z bazy podawać? Moja baza danych prowadzona od kilku lat liczy ponad 1900 pozycji i ciągle się powiększa. Sama ją prowadzę i nie jestem w stanie sprawdzić osobiście wszystkich danych. Jak dostaję zlecenie, analizuję swoje dane pod kątem wykorzystania w operacji. Wybieram najbardziej podobne nieruchomości, jest ich wtedy najwyżej kilkanaście, bo albo są to już za stare transakcje, albo różnice w cechach za duże. Te nieruchomości sprawdzam w miarę swoich możliwości (np. do budynku nie zawsze mogę wejść i nie wiem, czy układ przestrzennie-funkcyjny jest dobry czy zły, czasami powierzchnie budynku określam na podstawie mapy i liczbie kondygnacji). Moja baza jest więc nieco dziurawa i podejrzewam że większość baz u rzeczoznawców jest podobna (w aktach przecież jest tylko część potrzebnych informacji, a pozostałe nie wszystkie da się sprawdzić). Pomijam już takie kwiatki, jak pomyłki przy spisywaniu danych w urzędach (wiadomo: pośpiech, często praca na kolanie, potem okazuje się, że zapomniałam wpisać numeru aktu albo formy władania gruntem).

Od: Leszek Kaczor [Tarnów]

Małgosiu. Problem stary, jak rzeczoznawcy. Potknąłem się na nim dwa razy, skrajnie. W pierwszym przypadku dostało mi się po uszach od sprzedającego nieruchomość, że upubliczniłem cenę i nr działki. Gdzieś trafił na mój operat, z moim nr. telefonu. W drugim przypadku (jako rzeczoznawca w Sądzie) już ukryłem dane. Jedna ze stron, niezadowolona z opinii, wysłała skargę do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, zarzucając, że dane porównawcze sam wymyśliłem. KOZ zażądała ode mnie dokładnych danych z przyjętych transakcji. Przedłożyłem pełne, ale co z tego? Wyjazd z Tarnowa do Warszawy na KOZ to jeden dzień straty, do tego przejazd (na własny koszt). Satisfakcji brak, a kłopotów sporo. Z tych sytuacji wyciągnąłem dwa wnioski: w operatach umieszczać zmienione dane, ale w archiwum przechowywać prawdziwe, dla obrony operatu w każdej sytuacji; koszty ryzyka doliczać do rachunku.

Czy masz inny pomysł? Pozdrawiam z drugiej strony Polski – Leszek

Od: Małgorzata Gajdzica

Z wypowiedzi na liście wynika, że już sporo rzeczoznawców posiada bazy danych o cenach transakcyjnych, prowadzoną od kilku lat. Korzystając z takiej rzetelnie prowadzonej bazy, jesteśmy w stanie lepiej oszacować wartość rynkową, nawet jeśli zdarzą nam się jakieś błędy po drodze. Po prostu naprawdę wybieramy!!!! Kilka transakcji dotyczących nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej, a nie korzystamy jedynie z kilku transakcji od Sasa do lasa. Zbierając pracowicie dane i wklepując je do bazy, od czasu do czasu zastanawiamy się, dlaczego dana nieruchomość osiągnęła taką czy inną cenę, czasami zdarza nam się kilka transakcji dotyczących tej samej nieruchomości i wtedy pięknie możemy sobie określić trend czasowy lub wpływ określonych nakładów na wzrost wartości. W podejściu porównawczym możemy więc naprawdę sporo zdziałać i ryzyko popełnienia dużego błędu jest, moim zdaniem, mniejsze niż w podejściu dochodowym. Tu zebranie bazy danych o podobnych rozmiarach jest prawie niemożliwe. Z ręką na sercu przyznaję, że takiej bazy dotyczącej czynszów nie posiadam (choć naprawdę usiłowałam ją stworzyć). Umowy notarialne są w różnych miejscach i zawsze jakoś tam się do nich dotrze. A skąd brać wiarygodne umowy najmu? W urzędach skarbowych są tylko te opodatkowane opłatą skarbową i w dodatku trzeba mieć wejścia u pań urzędniczek. Czasami zdarzy się umowa w formie aktu notarialnego. Ale większość umów jest tylko w dwóch szufladach. U wynajmującego i u najemcy. Tak więc, moim zdaniem, jeśli komuś udało się określić stopę kapitalizacji brutto z 3-4 transakcji to już jest dużo. Czy informacja dotycząca wysokości czynszu uzyskana od pośrednika jest dla rzeczoznawcy wiarygodna? Informacja z tego źródła dotycząca ceny nieruchomości w świetle standardów nie jest wiarygodna (muszą być tylko akty notarialne). Czy w takim wypadku można pośilkować się jeszcze stopami z ofert? O swoich bazach dotyczących cen nieruchomości sporo osób już pisało, proszę teraz o głos osobę, która posiada w miarę dużą bazę umów najmu, cen sprzedaży

wynajmowanych nieruchomości, kosztów ponoszonych przez właścicieli tych nieruchomości itd.

Od: Leszek Kaczor

Nie ma zgody. Z kilku transakcji nigdy nie próbowałbym określać trendu cenowego. Dopiero z kilkuset. Trend wyrażony w procentach czy w złotych stanowi ułamek ceny. Jeżeli wziąć kilka transakcji, to wtedy cztery. Przy pierwszej zmieniono znak drogowy i Romkowi wartość nieruchomości spadła o 30%. Drugi przykład ode mnie, z życia. Kontrahent I nabył prawo u.w. gruntu przeznaczonego pod st. benzynową z hipermarketem za cenę 254 zł/m². Po siedemnastu dniach odsprzedał prawo kontrahentowi II za 192 zł/m². Mam obydwie akty notarialne! Wariat? Wręcz odwrotnie. Zyskał blisko 4,5 mln PLN. W pierwszej transakcji zapłacił żywą gotówką tylko opłatę pierwszą 25%, czyli po 63,50 zł. Powierzchnia gruntu to 3,46 ha. Pozostałe dwa podobne przykłady znajdziesz w swojej bazie. I co wyjdzie? Trend minus dwadzieścia kilka procent.

Od: Roman Szwarz [Elbląg – Gdańsk]

Dwa przykłady: czy wartość nieruchomości może zależeć od postawionego znaku drogowego? Otóż uczynienie ulicy jednokierunkowej i konieczność objazdu całego kwartału spowodowały spadek obrotu sklepu i w efekcie spadek jego wartości. Czy cena nieruchomości może zależeć od pory roku? Zimą słońce oświetla nieruchomość do swego zachodu. Latem już o godz. 15 słońce chowa się za las. Nabywca oglądający nieruchomość zimą i nie mający wyobraźni, będzie skłonny dać za nią więcej. Czyż nie?

Od: Małgorzata Gajdzica

Chyba czegoś tu nie rozumiem. Romana przykład ze znakiem drogowym jest OK. Twój, niestety, nie ponieważ twoje dwa akty dotyczyły zupełnie różnych umów. W pierwszej z nich kontrahent nie nabył prawa u.w. tylko zostało ono ustanowione. Dopiero drugi kontrahent nabył to prawo od pierwszego. Wcale nie twierdzę, że określam trend czasowy z kilku przypadkowych transakcji. Jeśli tak ktoś to jeszcze zrozumiał, to przykro mi. Chodziło mi o to, że jeżeli w mojej bazie pojawiają się dwie transakcje dotyczące tej samej nieruchomości i tego samego prawa do niej, to po nabraniu zaufania do tych transakcji mogę je wykorzystywać do określenia trendu czasowego. A wiadomo, że te powtarzane transakcje są różne. Szczególnie widać to na mieszkaniach. W przypadku gruntu mam pełno transakcji dotyczących oddania w użytkowanie wieczyste przez gminę, a potem po pewnym czasie sprzedaży przez użytkownika wieczystego. Na pewno nie użyję ich do określenia trendu.

Od: Jerzy Krzempek

Podzielał pogląd o ujawnianiu w operacji wyłącznie tych danych które nie pozwolą w sposób jednoznaczny określić nieruchomości. I dlatego w przypadku wycen na wsi podaję często jedynie nazwę gminy administracyjnej, w której transakcja miała miejsce. Ten sposób określenia lokalizacji pozwala na podanie większej liczbie danych technicznych czy opisowych o przedmiocie transakcji wziętym do porównań. Jednak w każdym przypadku najważniejszym wyróżnikiem jest nr identyfikacyjny w bazie danych. Późniejsze odszukanie transakcji, np. nr 3271, to kwestia sekund.

Od: Paweł Zagozda [Chojnice]

Nie mam dużego doświadczenia z sądami, ale formuła „jeżeli Wysoki Sąd sobie życzy, to do wiadomości Wysokiego Sądu mogę te dane podać” – działa, bardzo dobrze. Podając numer KW, podajemy w zasadzie wszystkie dane włącznie z osobowymi. Ale problem jest dokuczliwy.

Od: Adam Eliasiewicz

Przecież ci, którzy tak dbają o „ochronę danych osobowych” nawet nie wiedzą, że mam na oku nieruchomość – znam jej adres, to: idę do ewidencji gruntów [tam już „chronią” dane], ale dostaję, i każdy dostaje, informację, że na ulicy Kasztanowej 12 jest zlokalizowana nieruchomość gruntu – działka nr 45/1 objęta księgą wieczysta KW nr 45689; idę do ksiąg wieczystych i proszę o wgląd w KW NR 45689, po 5 minutach mi ją przynoszą i wiem, że pan Kowalski ze swoją żoną Kowalską z domu Malinowską, córką Konstantego i Nadziejdy; na prawach wspólności ustawowej są właścicielami tej nieruchomości. O jakiej ochronie my mówimy? Przecież takie kroki może zrobić każdy pierwszy gość z ulicy! A nam się zakazuje podać KW i nr działki, bo to jest ujawnienie danych!! Bzdura do kwadratu – woda na młyn tych, którzy wymyślają codziennie rano, leżąc sobie w łóżeczku, dane o transakcjach! I jak później Baranowski z Małeckim sprawdzają, czy te transakcje były, czy nie?



Od: Paweł Zagozda

Nie takie to proste – człowiek z ulicy nie uzyska takich danych, bo w niektórych ewidencjach już znają ustawę o ochronie danych osobowych – trzeba wypełnić niezły kwit, żeby dostać informacje no i zapłacić – chyba że zna się panią Ziutę i poda przez telefon. Dlatego ja podaję, nr działki – nie podaje nr. KW, bo to dostanie każdy bez opłaty.

Od: Marek Trząski [Katowice]

Uprzejmie informuję, że dostаем odpowiedź z Urzędu Miasta w Tychach. Z pisma wynika, że, by dostać informacje, o które prosiłem (wgląd do aktów notarialnych), trzeba wiarygodnie uzasadnić wniosek – co to znaczy? Chyba to, że gdy szacuje się dla Urzędu, to udostępniają, ale gdy robi się wycenę dla banku i trafia się zlecenie jedno na kilka miesięcy w Tychach, to nie można dostać „tak szerokiej gamy informacji”, jaką jest akt notarialny. Jak to się ma do nowego standardu podejścia porównawczego 2.9? Informacje o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży powinny pochodzić z aktów notarialnych. Rzeczoznawca majątkowy powinien każdorazowo dokonywać wiarygodności cen zawartych w tego rodzaju aktach, z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

6.1 Rzeczoznawca majątkowy stosujący podejście porównawcze powinien umieścić w operacie szacunkowym przyjętą przez niego bazę danych z cenami obiektów porównawczych, z uwzględnieniem zasady ochrony danych osobowych. Co mam podać, jak określić wiarygodność, skoro nie można zobaczyć aktu notarialnego? Jak ustalić atrybuty wpływające na wartość? Wniosek stąd nasuwa się taki, że wycena w Tychach to wizjonerstwo, a nie rzeczoznawstwo. Proszę o odpowiedź kolegów lub poprowadzenie sprawy dalej przez władze Federacji, aby nasz zawód nie był z góry skazany na brak dostępu do danych. O cenie 6 złotych za transakcję spisana przez panią w urzędzie (bez identyfikacji i oznaczenia nieruchomości) nie ma odpowiedzi (pomimo podłączenia wydruku z listy o haraczach kolegi Pawła Drelich). Załączam moje pismo do Urzędu i odpowiedź.

Moje pismo: Zwracam się z uprzejmym zapytaniem o wyjaśnienie, dlaczego rzeczoznawca majątkowy nie ma dostępu do aktów notarialnych, a pracownik UM na zlecenie wyszukuje dane? Dlaczego w tych danych brak jest: numeru księgi wieczystej, karty mapy, numeru działki, numeru policyjnego budynku? Dane otrzymane z Urzędu nie pozwalają na zidentyfikowanie nieruchomości w terenie. Jak to się ma do art. 155 i 175 u3 ustawy o gospodarce nieruchomościami?

Jak rzeczoznawca ma określić cechy danej nieruchomości przyjętej do porównania, skoro jej nie może zobaczyć w terenie, sprawdzić uzbrojenia na mapie zasadniczej, zobaczyć kształtu działki na mapie ewidencyjnej itp?

Dlaczego za jedną taką transakcję płaci się 6 złotych? Proszę o odpowiedź pisemnie w terminie ustawowym 14 dni.

URZĄD MIASTA TYCHY Wydział Geodezji

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 13.07.2000 r. uprzejmie informuję, że Wydział Geodezji tut. Urzędu zwrócił się do Zespołu Radców Prawnych o interpretację art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o ochronie danych osobowych w związku z licznymi wnioskami rzeczoznawców majątkowych o udostępnienie aktów notarialnych z obszaru miasta Tychy. Zespół Radców Prawnych w odpowiedzi wyjaśnił co następuje:

Udostępnienie rzeczoznawcom majątkowym danych, o których mowa w art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami, może nastąpić przy zachowaniu ochrony danych osobowych, o których mowa w § 43 ust. 2 pkt 3 rozp. w spr. ewidencji gruntów i budynków oraz zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie danych osobowych, ponadto nie może zgodnie z § 7 ww. rozporządzenia obejmować źródłowej informacji geodezyjnej. Organ prowadzący ewidencję może udzielić informacji z zakresu ewidencji, jednakże udzielając jej, może zrobić to ustnie, przekazując wiadomość z komputerowych zbiorów danych bądź umożliwiając wgląd do operatu opisowo-kartograficznego.

Na podstawie art. 29 ust. 2 ustawy o ochronie danych osobowych, można udostępnić dane osobowe tym podmiotom, które w sposób wiarygodny uzasadnią potrzebę posiadania danych osobowych, a ich udostępnienie nie narusza praw i wolności osób, których dane dotyczą. W przedstawionym wniosku istnieją uzasadnione wątpliwości co do posiadania interesu prawnego, by uzyskać tak szeroką gamę wnioskowanych informacji.

Zgodnie z powyższymi przepisami, dane będą udostępnione w odniesieniu do konkretnych przypadków szacowania, zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy o ochronie danych osobowych na podstawie wiarygodnie uzasadnionego wniosku.

Od: Krzysztof Rożko [Katowice]

Niesamowite! Kolega Trząski w ogóle uzyskał jakąś odpowiedź z Tychów! Spodziewałem się, że reakcją będzie jak przysłowiowe „rzucanie gróchem o ścianę”, to znaczy dokładnie żadna. Robiłem kiedyś wycenę mieszkania

w Tychach i musiałem zapłacić za 10 notowań w Urzędzie Miejskim. Oczywiście, podali mi je bez adresów mieszkań, przez co nie mogłem ich zidentyfikować. Co dalej? Kolega będzie kontynuował wysyłanie groźnych pism do tego Urzędu, których nikt serio nie potraktuje? A może pomoże Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych? W końcu to jego teren.

No i mamy już wszystko wyjaśnione przez... urzędnika z Tychów. A co na to Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast??? Jak wytłumaczenie urzędników z Tychów ma się do zapisu art. 155 Ustawy o gospodarce nieruchomościami? Czy aby autorzy standardu o zastosowaniu w warsztacie rzeczoznawcy majątkowego podejścia porównawczego mieli świadomość trudności, które przed rzeczoznawcami majątkowymi zaczęły nagle wyrastać?

Od: Paweł Drelich [Wrocław]

Jestem za wycofaniem obecnie obowiązującego standardu porównawczego! Wprowadza on bowiem nakazy postępowania niemożliwe do zastosowania. Poza tym narzuca rozwiązania szczegółowe operatu (takie jak określony wzór tabelki i obowiązek stosowania poprawek kwotowych) ograniczające swobodę wypowiedzi autora i nie mające uzasadnienia ani w zwiększonej przejrzystości, ani zwiększonej poprawności obliczeń.

Wiem jednocześnie, jak wiele osób ma podobne do mojego zdanie, ale nie wypowie ten publicznie z obawy przed oskarżeniem o nieudaczność, wstępnictwo, blokowanie inicjatyw służących do rozwoju naszego zawodu i niedoceniając wkładu pracy społecznej autorów standardów.

Sam długo bardzo długo zastanawiałem się, czy w ogóle wypowiadać się na ten temat. Ale temat ten jest na tyle poważny, że postanowiłem otworzyć usta. Drodzy listowicze, oszczędźcie sami: KOZ-a działa w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami i zajmuje się działalnością zawodową rzeczoznawców majątkowych. Podstawą oceny poprawności działalności zawodowej jest ocena postępowania rzeczoznawcy zgodna z normami etycznymi i ocena przestrzegania przepisów, w tym obowiązujących standardów. W razie niedobrej sytuacji (a każdy z nas może mieć randkę z KOZ-ą, bo każdy może trafić na pieniacza) jesteśmy osądzeni nie za rzetelny operat i prawidłową wartość (przykład Donalda), lecz za przestrzeganie m.in. standardów. A jeżeli będą takie, które nie są możliwe do zastosowania w naszych określonych realiach rynkowych (porównawczy), to nasuwa się pytanie: Dlaczego zostały napisane i zatwierdzone? Przecież wtedy KAZDEMUSI można będzie w odpowiedniej chwili dowalić.

A KOZ-a nie jest przecież po to, żeby ukarać każdego, lecz tylko tych którzy w złej woli sfalszowali operat i złamali przepisy. A może jako idealista się myślę, może jednak chodzi o dowalenie każdemu według potrzeb decydentów?

Zwracam się do Ciebie, Waławie, w szczególności. Proszę, nie lekceważ tej sytuacji, gdyż konsekwencje wprowadzania niemożliwych do zastosowania przepisów powodują przełamanie bariery psychologicznej i znacznie się lekceważenie wszystkich standardów i przepisów.

Zadałem sobie pytanie: Do czego są nam potrzebne standardy? Do: standaryzacji procedury wyceny nieruchomości pozwalającej na uzyskanie na tyle porównywalnych ze sobą operatów, że możliwa będzie ich ocena w sytuacji koniecznej; wprowadzenia przepisów szczegółowych dotyczących naszej etyki; wprowadzenia minimalnych wymagań stawianych kompetencji i wiedzy rzeczoznawców; doprecyzowania przepisów wyższego rzędu w przypadku ich niejednoznaczności; stworzenia takich wymagań, żeby wycena wartości była obiektywna, rzetelna, a wyszacowana (określona) wartość prawdziwa.

Lecz obecna sytuacja minęła się z potrzebami. Po początkowych, wspólnie napisanych i zredagowanych, pojawiły się nie standardy, lecz instrukcje dla poszczególnych rodzajów nieruchomości lub poszczególnych podejść. Kolejne instrukcje w miarę upływu czasu stają się coraz bardziej szczegółowe. A z powodu szczegółowości nie są w stanie przewidzieć wszystkich przypadków występujących w naszej pracy. Jeżeli chcemy wycenić wtedy poprawnie wartość to dochodzi do konfliktu. I gdzieś po drodze zaczynamy gubić kontakt ze zleceniodawcami i potrzebami rynku, stajemy się rzeczoznawcami przepisów szczegółowych, a nie rzeczoznawcami wartości.

Standardy nie mogą ograniczać formy i swobody wypowiedzi. Standardy nie mogą ograniczać zastosowania w wycenie logiki ani zastosowania wielu nauk, np. ekonomii, statystyki. A tak się już dzieje.

1. Sposobów na wyznaczenie wag poszczególnych atrybutów w podejściu porównawczym jest kilka, a obowiązują tylko jeden i to niemożliwy do zastosowania na uzyskanych przez nas danych.

2. Stopy kapitalizacji końcowej winny odzwierciedlać oczekiwania inwestorów co do rodzaju, wieku, stanu, cech, strumieni pieniężnych oraz innych czynników charakteryzujących daną nieruchomość, a obowiązują tylko jeden rodzaj stopy – relacja pomiędzy czynszem a wartością.

W swojej pracy coraz częściej staję przed dylematem, jak zrobić operat dobrze i wartość wycenić dobrze. A tak nie powinno być.



Od: Włodzimierz Majcherczyk

Dzięki, Pawle, za wniosek o wycofanie operatu „porównawczego”! Może w Wielkim Mieście Stolicy jest on możliwy do zastosowania. Obaj byliśmy na szkoleniu w Kudowie, gdzie okazało się, że sposób liczenia i szukania nieruchomości różniących się jedną cechą nie sprawdza się nawet dla mieszkań z Wrocławia. Załączanie do standardu wzorów tabelek uważam za śmieszne – a co jeśli ktoś zdolniejszy wymyśli inne tabelki? Nie lepsze, po prostu inne?

Drugim ze standardów, który należałoby natychmiast wycofać, jest Standard „pomiarowy” III.5. co wielokrotnie na liście motywowałem. Poza tym widzę jeszcze jedno bardzo poważne zagrożenie w takim uszczegóławianiu standardów. Wiadomo, że są nieruchomości nietypowe, wymagające zgoła innego podejścia i wykazania się sztuką wyceny, o której pisze tak wiele Adam. A jak nieco bardziej rozgarnięta Pani Ziuta dorwie standardy i sprawdzi, że tabelka ma nie takie wymiary? A jak za standardy złapią się adwokaci? Wtedy KOZ-a będzie musiało zatrudnić ze 300 osób dla rozpatrzenia odwołań! Strach pomyśleć, kręcimy ten powróż na własną szyję.

Od: Jacek Śliwicki [Gdańsk]

Paweł! Święte słowa! Podpisuję się obiema rękami. A ponieważ wyceniam przeważnie w warunkach bardzo ograniczonego rynku, zastosowanie się do tych standardów jest niemożliwe.

Od: Krzysztof Rożko

Całkowicie zgadzam się z tekstem Pawła. Jestem przerażony rozbieżnością między teorią a praktyką wyceny. Materiał, na którym pracuję (notowania), całkowicie nie przystaje do teorii jego obróbki (Standardu porównawczego).

W pełni popieram propozycję wycofania Standardu porównawczego. Dobrze, że są określone procedury, ale powinny być one zalecanym, a nie obowiązującym sposobem dojścia do wartości.

Od: Danuta Murawska [Kołobrzeg]

Jeżeli twój e-mail jest początkiem zbierania głosów listowiczów w celu przedstawienia powyższego na najbliższym posiedzeniu RK, to niniejszym zgłaszam moje poparcie.

Od: Adam Eliasiewicz

Paweł, sami „dłubaliśmy” przy innym standardzie – „dochodowym”, który jest równie mocno krytykowany! Wiesz doskonale, że wszyscy pracujący nad standardami robią to społecznie i nikt, póki co, nie wziął z tego tytułu złamanego szeląga! Nie możemy tak bardzo deprecjonować wkładu kolegów-autorów standardu za ich niewątpliwą pracę w to, że w ogóle powstał! Standard jest i co najwyżej trzeba go, i to szybko, zmienić, ale nie we wszystkim! Nie może być tak, że każdy rzeczoznawca będzie wyrażał swoje zdanie, a my to zapiszemy, bo wtedy po co standard? Dalej każdy będzie robił po swojemu. Wszyscy musimy zgodzić się na pewien kompromis. Na podstawie twojego wniosku rysuje mi się wniosek następujący: trzeba zmienić formę tworzenia i uchwalania standardów! Na początku autor/autorzy założeń opracowują to co do nich należy, później odbywa się szeroka, niczym nie wymuszona i nieograniczona dyskusja. Nie brałeś udziału w dyskusji, tracisz prawo do krytyki! Następnie autorzy założeń i ci, którzy wnieśli najbardziej celowe poprawki i uwagi, tworzą zespół redakcyjny pracujący nad ostateczną redakcją, którą jak zwykle „szlifuje” Zdzisław Małecki (lepszego „szlifierza” nie znam). Jak wyszłifuje, standard zostaje uchwalony na KKRm przez wszystkich delegatów. Inni koledzy na pewno mają jakieś pomysły, jak sprawić, żeby standardom nadać odpowiednią rangę, uzyskując ich poparcie przez szerokiego grona rzeczoznawców. Podzielcie się swoimi uwagami, bo tylko tak będzie to dyskusja konstruktywna, a nie totalna krytyka!

Co do tabelki, to ja odbieram je, naturalnie, jako przykładowe i nic poza tym! Poza tym trzeba umieć odróżniać standard od komentarza, a one są tam, a nie w standardzie!

Poza tym brakuje mi jednoznacznego słownika pojęć, o który walczyłem i wywalczyłem w „swoim standardzie” o zabytkach. Szkoda, że ta zasada nie stała się regułą!

Wniosek absolutnie popieram z sugestią o wniesienie zmian (jeżeli to jest w ogóle możliwe, bo powódzie przereklamowanie całości!), a nie o jego wycofanie! Zawsze byłem, jestem i będę zwolennikiem powolnego i rozważnego konstruowania przepisów. Standard zabytkowy powstawał trzy lata – dzisiejsze w parę miesięcy, na łap-capu, i tu też leży przyczyna niepowodzeń! Druga to brak kompromisu!

Od: Paweł Drelich

Adamie – jaki status prawny ma komentarz do standardu? Kto potrafi na to odpowiedzieć, niech powie. Co do już uchwalonych „instrukcji”, zwanych standardami, to reprezentują one czyjaś niemałą pracę i wiedzę i należy je uszanować. Właśnie jako instrukcje – jeden z kilku sposobów postępowania.

Ale nie jedyny. Standard powinien określać ramy postępowania i warunki (co jest konieczne do zastosowania, co jest dopuszczalne, a co jest niedozwolone), a nie prowadzić krok po kroku za rączkę i bić po d... za postawienie nogi za granicą krętej ścieżki. Poza tym wróćmy do celów powstania standardów, które sprecyzowałem w pięciu punktach. Skoro rozporządzenia do ustawy nie są święte ani ostateczne, to czy nie możemy ponownie przejrzeć standardów pod kątem celów ich powstawania?

Wycofajmy te, które powodują konflikty, a z punktu widzenia celów są nieprzydatne. W swojej pracy coraz częściej staję przed dylematem, jak zrobić operat dobrze i wartość wycenić dobrze. A tak nie powinno być.

Od: Włodzimierz Majcherczyk

Adamie! Poznałem Pawła przy okazji wielu szkoleń i nawet trochę zaskoczony jestem jego radykalną wypowiedzią. Ani Paweł, ani żaden z nas nie deprecjonuje wkładu Twórców standardów, ich społecznej pracy, ani też intencji.

Po prostu uważam, że był to „wypadek przy pracy”, być może spowodowany punktem widzenia (Warszawa, Łódź, Poznań) i dążeniem do doskonałości (nieruchomości różniące się jedną cechą – typowa akademickość podejścia do wyceny).

A co do „komentarza” – stanowi on integralną część standardu i musi być tak postrzegany, po to został stworzony. I tu tkwi niebezpieczeństwo, o którym pisałem – o przysłowiowej Ziucie czy adwokacie, który wymierzy rozmiar tabelki i podważy na tej podstawie całą wycenę. I wcale nie wysłałem tego z palca – takie są doświadczenia moje jako biegłego sądowego.

I to, o czym pisał Paweł – od pewnego czasu (kontrola KA) po zrobieniu operatu otwieram standardy i punkt po punkcie sprawdzam, czy za daleko nie odszedłem od nich – czy o to chodzi autorom? To, co niedoskonałe, trzeba poprawić, „nadgorliwości” usunąć i tyle. Tabelki można znaleźć przecież w książkach Mietka Prystupy – choćby ostatniej „Wycenie mienia”.

Od: Danuta Murawska

Standardy muszą pomagać w pracy i niewątpliwie mieć odpowiednią rangę. Popieram przedstawiony przez Ciebie sposób tworzenia i uchwalania standardów. Uważam, że aby zmienić obowiązujący standard, trzeba postąpić w sposób, który proponujesz, a tego na najbliższym posiedzeniu RK nie da się zrobić. Standardu w formie obowiązującej nie można zastosować w pracy, dlatego należy go uchylić do czasu opracowania właściwej wersji.

Jednocześnie przypominam o wniosku zgłoszonym przez Henryka: „podać weryfikacji obowiązujące standardy”, który poparłam, podobnie jak inni.

Od: Leszek Kaczor

Złożony niemocą zastosowania się do rygorów tego standardu szukam wyjścia z tego pata, w jakim znaleźliśmy się sami. Rzeczoznawcy przygotowali, rzeczoznawcy uchwalili, rzeczoznawcy protestują. Od Pawła zaczynał, Jacek, Danusia, Krzysztof i na Włodka kończąc, same głosy krytyczne, żądające wycofania. Nikt jednak nie stwierdził, że standard jest dobry, a nawet więcej niż dobry, a przecież on taki – według mnie – jest, tyle, że nie na dzisiejsze możliwości rynku. Ja bym go nie wyrzucał ze zbioru, bo wszyscy stracilibyśmy twarz. A nie byłoby możliwe podjęcie uchwały przez RK o zbliżonej treści: „z uwagi na obiektywne uwarunkowania obecnego rynku, wprowadzony standard nie jest bezwzględnie obowiązujący, ale zalecany do stosowania”? Nie wyrzucamy, ale zawieszamy na jakiś czas, a do kiedy? O tym można dyskutować potem. W ten sposób uchronimy wartościową pracę autorów od zniweczenia, zachowamy twarz na zewnątrz środowiska i nie strzelimy samobójca. Rynek też na tym zyska, bo będzie dostawał operaty bardziej zbliżone do rzeczywistości.

Od: Włodzimierz Majcherczyk

Nie neguję, że standard „porównawczy” jest dobry dla Wielkich Miast (bez złośliwości). Ale tylko tam można nim się posługiwać bez problemów (tak myślę). W 200-tys. Gliwicach w okresie IX.98-VIII. 2000 zanotowano 182 transakcje lokali „hipotecyjnych” i „spółdzielczych”. Z tego prawie 50 trzeba było odrzucić – zaniżone akty o 30-50%. Ciekawostka – w tak długim okresie były tylko 2 transakcje prawa własnościowego do lokalu użytkowego!

Obie zresztą podważone przez U.S. – w obu zapłacono naliczony przez U.S. podatek od podwyższonej wartości o 50%. Nie znalazłem, a bazę mam bardzo szczegółową (WALOR), dwóch różniących się tylko jedną cechą! Za to – ciekawostka – w dzielnicach ceny różnią się nieznacznie – niezależnie od stanu technicznego, piętra, powierzchni, nasłonecznienia, sąsiedztwa. W biurach pośrednictwa, które zresztą usiłują windować ceny (prowijają), również wyrównane, cechy podawane są 2, góra 4. Może więc w „komentarzu” do standardu powinno się znaleźć wyłączenie, jak w tej sytuacji postąpić (np. zamiast tabelki?).



Od: Artur Szczerbiński [Koszalin]

W sprawie konieczności stosowania się do komentarza do standardu: Standard I.1. pkt 7 cytuję „Załączone do standardów zawodowych komentarze nie mają charakteru wiążącego. Zawierają one wyjaśnienia oraz rozwinięcia treści standardu, a także definicje pojęć użytych w tekście standardów”, co oznacza, że wymiar tabelki w opracowaniu nie ma żadnego znaczenia. Przed ostatnią Radą Krajową nie otrzymaliśmy przed posiedzeniem Rady komentarza do konsultacji.

Od: Elżbieta Kosiorek [Olsztyn]

Ostrzegam tych, którzy dzisiaj tak skwapliwie przyklaskują regułom do sztywnego przestrzegania. Gdy Wasza praca trafi do KA lub KOZ-y, to tak ją przewalczą, że przez czas jakiś nie będziecie wiedzieli, gdzie postawić w zdaniu przecinek, nie mówiąc o napisaniu czegoś sensownego. Wiem coś o tym. I nie będzie ważne, że oszacowana wartość będzie OK. Udowodnią, że jesteście poniżej wszelkiego poziomu, bo punkt po punkcie ma być wg regułki.

Od: Paweł Drelich

W odróżnieniu do Włodka mam w swojej bazie danych transakcje nieruchomości (działki) nie różniące się żadną cechą (mają nawet o tę samą datę i tego samego sprzedającego). No i co z tego, kiedy różnią się one cenowo? A obok trzy z tą samą datą, ale o różnym kształcie i różnej powierzchni. Te dla odmiany mają identyczną cenę jednostkową. Przykład ten prezentowałem na II Seminarium w Kudowie. Udowodniłem wtedy (tak uważam), że różnice w cenach wynikają z umiejętności negocjacyjnych stron i że te umiejętności wynoszą plus minus minimum 10% wartości transakcji. Tymczasem standard porównawczy zakłada podejście deterministyczne i z zaproponowanej procedury wynika, że każda cecha cenotwórcza ma swoje odbicie w cenie. Celowo pomijam fakt iż znaleźć można transakcje różniące się jedną cechą w wyjątkowo wyjątkowej sytuacji.

Ten standard jest szkodliwy. Można go poprawnie zastosować jedynie w wyjątkowo wyjątkowych sytuacjach (na które do tej pory nie trafiałem – 10 rok wyceniam nieruchomości). A wprowadzenie jako jedynie obowiązującej zasady poprawek kwotowych jest śmieszne. Przecież tak nie może być.

Od: Tomasz Kaczmarczyk [Wrocław]

Paweł Drelich pisze: proponuję zachowanie tych prac, ale pod nazwą „Zalecane procedury postępowania przy sporządzaniu operatów wyceny wartości”.

Pawle! Czyż nie lepszym rozwiązaniem byłoby pozostawienie w standardzie treści, które przedstawiają ogólne zasady wyceny, bezwzględnie obowiązujące (standardy), a całą resztę szczegółowych procedur przenieść do komentarza, który nie ma charakteru wiążącego (I.1. pkt 7)?

Twórcy standardów zbyt dokładnie zdefiniowali postępowanie rzeczoznawcy, prowadząc go po jedynie słusznej wąskiej ścieżce (co gorsza, często czysto akademickiej), pod groźbą odpowiedzialności zawodowej.

Standard powinien zawierać bardzo stabilne zasady, które oprą się zmianom na naszym rynku nieruchomości i zawirowaniom na gruncie teorii wyceny. Komentarze powinny zawierać szczegółowe procedury, jakie są możliwe do zastosowania, i być pomocą rzeczoznawcy. Mogłyby się one zmieniać w miarę rozwoju rynku, nauki i mody.

W czasie dyskusji nad projektem standardu powinien być dostępny również komentarz do niego, a nie jak do tej pory na stronie WWW Federacji wiszą tylko same standardy.

Od: Henryk Czajkowski [Gdańsk]

Nie jestem członkiem Rady Krajowej, ale jako komisarz rewizyjny jestem zapraszany na jej posiedzenia, jak również na posiedzenia Zarządu. Na takim posiedzeniu Zarządu byłem 01.09. i problem generalnego przewietrzenia Standardów zgłosiłem. Parę dni wcześniej napisałem na takowej konieczności na liście – o czym Zarząd wiedział. Odniosłem wrażenie, że propozycja taka została przyjęta i będzie wprowadzana w życie – myślę, że już na najbliższej RK zostaną podjęte konkretne ustalenia. Obiecuję, że ten problem poruszę choć zgodnie z regulaminem przysługuję mi jedynie głos tzw. doradczy.

Od: Tomasz Bieliński [Gdańsk]

To, co piszecie o standardzie porównawczym, to racja. Rację mają i ci, co standard ganią, i ci, co go bronią. Prawdą jest że nie ma u nas rynku, nawet w „STOLICY” – największej wsi w Polsce, z której piszę. Rynku, na podstawie którego można by wyliczyć wagi cech wg przepisu ze standardu. Złe napisałem „nie ma rynku”. Może on i jest, ale kto to naprawdę wie? Na jakiej podstawie? Aktów notarialnych? Te, jak wiemy, często nie są wiarygodne, ale przyjmując nawet, że są wiarygodne, to nie mamy do nich wszystkich dostępu. Płaszczylem się ostatnio przed panią w spółdzielni, by raczyła udostępnić mi dane o transakcjach prawem spółdzielczym do lokalu. Aktu mi nie poka-

zała, czytała mi jedynie, zazdrośnie strzegąc skrytej tam tajemnicy – adresu lokalu. I co ja mam teraz z takimi danymi zrobić? Uwierzyć pani Gieni i wymyślić adres, by sporządzić opis lokalu porównywanego. A nawet jak i mam adres, to kto mnie wpuści, bym obejrzał dom czy lokal, jego standard wyposażenia? I co znowu muszę to wymyślić albo założyć agencję pośrednictwa i samemu handlować.

A spróbujcie się dowiedzieć w Urzędzie Skarbowym o stawkach czynszów, no bo kto pokaże obcemu umowę dzierżawy czy najmu. Jak się ma wejścia do odpowiednich urzędów lub agencji pośrednictwa, to się wie.

Wszystko u nas jest tajne lub poufne, to chory rynek. Tak naprawdę to jest wrożenie, a nie rzeczoznawstwo. Widzę to tym bardziej ostro, gdyż wróciłem ostatnio z USA i widziałem, do jakiej informacji ma dostęp zwykły obywatel (nie mówiąc o rzeczoznawcy). Dane transakcyjne są publikowane w gazetach codziennych. Kto, z imienia i nazwiska, pod jakim adresem, komu z imienia i nazwiska, co i za ile (z dokładnością do 1 dolara) sprzedał. Można się zapytać, po co tam są potrzebni rzeczoznawcy, skoro każdy wie, za ile można kupić konkretny dom. A jednak są i działają, i muszą mieć kwalifikacje zdobyte w toku długoletnich szkoleń i praktyk. Tam wszak sztuka wyceny nie polega na powiedzeniu, ile to jest dziś warte, lecz na tym, ile to będzie warte za pół roku, za rok, za dziesięć, by bank dla którego pracuje rzeczoznawca nie spłajtował na skutek zmiany koniunktury na rynku. Tę koniunkturę trzeba umieć przewidzieć i wyliczyć. A u nas sztuka, jak słusznie pisze Adam, polega na powiedzeniu, ile to dziś warte, bo tak naprawdę to danych do tego nie ma albo są tajne.

A spróbujcie, w zgodzie ze standardami, wyliczyć wzrost wartości nieruchomości ze względu na nakłady na infrastrukturę techniczną dla potrzeb opłaty adiacenckiej. Twierdząc z ręką na sercu, że takie zlecenie, by być w zgodzie z samymi sobą, należy odrzucić, jako niewykonalne w oparciu o dane rynku. Wiadomo, jak: gmina chce odzyskać x % swoich nakładów, więc rozrzuci się to na nieszczęsnych właścicieli proporcjonalnie do powierzchni i znanych jedynie rzeczoznawcy innych czynników, a potem dorabia do tego fakty obliczeniowe, manipulując wagami, cechami i poprawkami, uzyskując to, co było założone!

A nasi uczeni nie robią analiz rynkowych, bo ich sytuacja jest tak jak i nasza – nic nie wiedzą o rynku, bo i skąd. Nie mamy więc do nich pretensji o to, że wymyślają formułki, tabelki, procenty, poprawki – coś muszą robić. Dopóki nie będzie reformy prawa skarbowego, podatkowego, które nie będzie wymuszać zaniżania cen podawanych do aktów; dopóki nie rozwinie się na szeroką skalę kredyt hipoteczny (który jest w cywilizowanych krajach źródłem finansowania wszystkiego); dopóki rzeczoznawca, jako zaprzysiężona osoba zaufania publicznego, nie będzie miał prawa wglądu we wszelkie dokumenty dotyczące transakcji, będące w posiadaniu urzędów administracji państwowej i samorządowej, dopóty nie będą spełnione powyższe postulaty, a pewnie i jeszcze kilka innych, nie będziemy mieli zdrowego rynku nieruchomości i mówienie o standardach wyceny będzie jak rozmowa ze ślepym o kolorach.

Z drugiej jednak strony, to, co się wyprawia w operatach, zmusza do powiedzenia nie. Gdyby taki operat miał być wykonany z zastosowaniem wag uzyskanych z rynku, a nie dobranych „z sufitu”, mogłoby się okazać, że opłata nie należy się, co wszak jest nie do pomyślenia, gdyż teoria twierdzi, że ulepszenia owocują wzrostem wartości, i to dopiero byłby problem dla uczonych.

Patrząc czasem na operaty robione dla tych samych nieruchomości dla różnych klientów (na przykład opłaty za u.w. dla właściciela i aport do spółki dla użytkownika), za każdym razem podejście porównawcze, oczywiście, płakać się chce, gdy wartość różni się 3 razy i wszystko jest OK. Wynika to właśnie z arbitralnego doboru poprawek i wag cech, które powinny być piętnowane.

Uważam, że standard powinien pozostać jako zalecany wzór, do którego dążymy. Wzór, który i dziś należy i trzeba stosować, gdy są ku temu warunki. Myślę, że w dużych miastach na lokalnych rynkach lokali mieszkalnych (np warszawski Ursynów) można się już pokusić na wprowadzenie go w 100 %. Oczywiście, nie robi tego pojedynczy człowiek, to stowarzyszenia powinny prowadzić centralną bazę dostępną dla zainteresowanych i dopiero na niej przy użyciu metod statystycznych, nasi uczeni mogliby coś wynioskować i podzielić się przemyśleniami z praktykami.

Od: Wojciech Daniel [Tarnów]

Od prawie dwóch miesięcy przyglądam się liście, zgodnie z zaleceniem Romana. Mniej więcej poznałem uczestników listy i ich temperamenty dyskusyjne. Do okienka wywołał mnie Leszek, zapodając bezwzględnie o moim podglądactwie i teraz sprowokował Paweł. Gdybym miał podpaść, to w usprawiedliwieniu informuję, że traktuję nasze towarzystwo jako „Rzeczpospolitą Rzeczoznawców Majątkowych Polskich”, którą należy bronić przed wrogami, wystawiać jej dobre świadectwo, a wszystkie trudne sprawy załatwiać we własnym gronie, choćby wiązać się to miało z mówieniem rzeczy niektórym niewygodnych.



Otóż, borykając się, jak każdy z Was, samotnie z „materią”, zawsze miałem niedosyt związany z określaniem wag współczynników korygujących przy porównywaniu nieruchomości. Niby wszystko było w porządku, mniej więcej tak jak u innych bądź podobnie. Określana wartość w mojej ocenie była najbardziej prawdopodobną ceną ewentualnego zbycia. Jeszcze parę lat temu jako adept sztuki „nienazarty” wiedzy gonilem za naszymi Wielkimi Autorytetami nie żałując pieniędzy ani czasu, chcąc się, między innymi, dowiedzieć, jak w miarę precyzyjny sposób wagi te określać. Kupowałem i czytałem też naszą prasę i książki. A wszędzie nic tylko do znudzenia maksimum, minimum, %, delta, sigma itd. Z nauk tych zrozumiałem „kombinuj, jak możesz, a jak Ci coś nie wyjdzie, to my ci w KOZ-ie wytkniemy”. Utwierdziłem się jeszcze w tym przekonaniu, gdy moje Wielkie Autorytety wzięły się za twarz. Problem był szczególnie dręczący, bo wyceniam tam, gdzie Wielkie Autorytety czasami zagładają tylko na ryby lub grzyby. Między innymi w Pikulinkach Dolnych.

Ale to już przeszłość; teraz już mamy standard, a tam jest wszystko dokładnie podane – jak przepis na sznycle. Już jestem mądry i wraz z kolegą pośrednikiem założyliśmy „laboratoryjny rynek nieruchomości”. W chwili obecnej zbadaliśmy wpływ uzbrojenia w postaci możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej na cenę nieruchomości.

Oto jak postąpiliśmy:

1. Kupiliśmy dom mieszkalny bliźniak w Pikulinkach Dolnych, bo było dość tanio.

2. W miejscowości jest sieć kanalizacyjna, więc zawarliśmy z miejscowym samorządem umowę notarialną, że nigdy to a nigdy jedna połowa domu nie będzie mogła być podłączona do tejże sieci (wydadzą jakąś uchwałę lub coś tam wójt wymyśli).

3. Wystawiliśmy tenże bliźniak na rynek mając nadzieję, że kupią go też dwa bliźniaki.

4. Stało się. Kupili! Połowa bez kanalizacji poszła o 10 000,00 zł taniej.

5. W dalszej kolejności do następnych bliźniaków rozbierzemy do jednej połowy drogie i wystawimy domy na sprzedaż.

Mam materiał do moich operatów! Z otwartą przyłbicą mogę stawać przed KOZ-ą, bo przecież w każdym innym przypadku dobór wagi atrybutu w świetle obowiązującego standardu jest do podważenia.

W zaufaniu zdradzę, że jednak nie śpię spokojnie. Jeden z bliźniaków (kupujących) stwierdził po fakcie, że chyba przepłacił za dom w stosunku do brata, bo on ma wystawę wschodnią, a przecież każdy lubi oglądać zachody słońca. Jak to dopracować w następnym eksperymencie? Wybudować dwa razy po dwa bliźniaki? Przecież wtedy będą po dwóch stronach ulicy albo przy równoległych. Ponadto, jak będę wyceniał w Pikulinkach Dolnych, to spoko, a jak w Górnych? Czy ktoś się nie doczepi? Proszę kolegów o pomoc, bo jak się zagłębiam w temat, to rośnie mi w oczach KOZ-a i przechodzi ochota na spokojny sen.

Od: Alicja Malczewska [Kraków]

Popieram zdanie Tomka dotyczące standardów: „Standard powinien zawierać bardzo stabilne zasady, które oprą się zmianom na naszym rynku nieruchomości i zawirowaniom na gruncie teorii wyceny. Komentarze powinny zawierać szczegółowe procedury, jakie są możliwe do zastosowania, i być pomocą rzeczoznawcy. Mogłyby się one zmieniać w miarę rozwoju rynku, nauki i mody.”

Od: Jarek Czerski [Kraków]

Kilka uwag do Standardu III.7.

2.3.e – za analizę na piśmie obejmującą taki zakres cech rynku musiałbym zażądać bardzo duże pieniądze – wiem, ile za to płać zachodnie firmy. Jeśli zażądałbym za operat określający wartość np. przeciętnego domu jednorodzinnego 6000 PLN – to, po pierwsze, nie znalazłbym klienta – i to nie dla tego, że funkcjonuje zaniżanie cen (określenie dumping dotyczy handlu zagranicznego), ale dlatego, że zleceniodawca, który potrzebuje wziąć kredyt na 100 000 i nie ma kasy dostałby zawału przy tym poziomie cen. Jemu potrzebna jest wartość rynkowa, a nie analiza rynku. Autorzy, opamiętajcie się. Przecież ta radosna twórczość zaczęła być sztuką dla sztuki, kogo będzie stać na takie operaty? Inwestorów – developerów i bogate firmy. Ilu potrzeba rzeczoznawców, aby obsłużyć ten rynek? Proponuję autorom standardu, żeby zrobili sobie za darmo analizę rynku przed przystąpieniem do pisania standardów. Szczególnie czepiam się analizy bezrobocia i potencjału inwestycyjnego na rynku.

2.3.f – stan naturalny środowiska to warunki makro – a więc wpływ na obiekty porównawcze tylko przy stosowaniu szerokiego rynku (co jakby zaprzecza idei porównań samej w sobie). Ma to zresztą odbicie w punkcie 2.4 – wymóg jednorodności.

2.6. – zapis daleko sięgający poza praktyczne możliwości określenia. To teoretyczne podejście jest dobre dla prowadzących szkolenia i kursy i nie ma pokrycia w rzeczywistości.

2.9. – zapis wewnętrznie sprzeczny. Bo jeśli powszechnie wiadomo, że akty notarialne mające być podstawą wyceny nie odpowiadają albo raczej rzadko odpowiadają, prawdzie – to jeśli nie przyjmujemy zasad ich weryfikacji (na przykład w formie standardu – to był żart), to jak rozstrzygać rozbieżności pomiędzy wycenami?

Sprzeczność jest oczywista – dla dość rozwiniętego rynku krakowskiego z trudem udaje się znaleźć 3 transakcje nieruchomości podobnych, które są nie zaniżone (poziom cen faktycznych znany od pośredników). Założmy sytuację, że następuje wycena – przy zgodnym ze standardami traktowaniu nieruchomości porównawczych – wyjdzie wartość niższa od rzeczywistej o tyle, o ile niższe były ceny podane w aktach. Uczciwy rzemieślnik pracujący w zgodzie ze standardami zostanie wyśmiany przez fachowca z rynku nieruchomości, który właśnie stara się o kredyt w banku i doskonale zna wartość rynkową nieruchomości, a w efekcie utraci reputację i klienta. Wniosek: jeśli zrobimy tak, jak zapisane w standardzie ośmiemy się przed klientem, a zyskamy uznanie w KOZ-ie – to absurd. <O:P</O:P

Wychodzę z założenia, że standardy nie mają być dziełem teoretycznym zawieszonym w próżni, tylko służyć praktyce zawodowej rzeczoznawców.

3.3. Jeśli cokolwiek znam analizę statystyczną, to kilkanaście obiektów (11) w żaden sposób nie spełnia wymagań założonych dla tej dziedziny. Po co więc wypaczać tę metodę, zaniżając objętość bazy danych, skoro naprawdę ta metoda z uwagi na ograniczone bazy danych powinna być stosowana marginalnie w wycenie nieruchomości. Przy takim zapisie rozszerza się możliwość jej stosowania.

4.8. Proszę autorów standardu lub kogokolwiek z praktykujących rzeczoznawców, komu udało się to zrobić – o przykłady nieruchomości różniących się tylko 1 cechą i opis, w jaki sposób dochodzili do wyodrębnienia tej jedynej cechy, dla której byłoby w stanie zgodnie ze standardem wyliczyć udział procentowy wpływu tej cechy na wartość nieruchomości. Tylko proszę o przykłady rzeczywiste – nie teoretyczne. Bardzo jestem ciekaw rezultatu apelu.

4.8b – a co w wypadku, jeśli jest to niemożliwe? Po cholereż zapisy <o ile to możliwe> albo ma być, albo nie pisać.

6.1. – bardzo ryzykowne – podam przykład – wyceniam w śródmieściu Krakowa w enklawie zabudowy z lat 50. Transakcji w enklawie jest na przykład 10, z tego, oceniam, 6 jest nieprawdziwych. Zostają 4, z tych 4 muszę wyeliminować najmniej podobną, np. garsonierę (bo wyceniam 2 pokoje z kuchnią). A ze standardu wynika, że mam podać ceny wszystkich transakcji. Jeśli operat dostanie bank, to pół biedy – bankowcy zrozumieją, ale jeśli operat dostanie osoba wykupująca to mieszkanie od Gminy za 10% wartości, to awantura murowana – dlatego rzeczoznawca wziął pod uwagę najdroższe mieszkania – przecież ta wyceniana nieruchomość lokalowa ma tyle wad – cytuję: proszę popatrzeć – te ściany nie były malowane od 30 lat.

Rozumiem, jeśli o te dane poprosi KOZ-a, arbitraż – ale ujawnianie wątpliwej bazy danych, bo przeważnie taka ona jest w rzeczywistości? Ten zapis byłby do zastosowania, gdyby ta enklawa licząca około 30 budynków (może 1000 mieszkań) obfitowała w jakieś 30 uczciwie spisane transakcje rocznie. Ale tak nie jest i wątpię czy kiedyś będzie.

To nie jest wypowiedź przeciwko standardowi. Bardzo dobrze, że standard powstał. Na pewno jest potrzebny. Ale wydaje mi się, że ważnym jest aby standard był bliżej warsztatu rzeczoznawcy. Przecież teorię rzeczoznawca się nie wyżywi, a kręcenie bicza dla KOZ-y nie może być pierwszoplanowym zadaniem standardu.

Od: Leszek Kaczor

W wiadomościach na liście czytam, że: 21.09.2000 „Uchwała RK na posiedzeniu w dniach 13-14.09.2000. W związku z napływającymi uwagami dotyczącymi Standardu III.7 »Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego«, Rada Krajowa postanowiła przedłużyć zbieranie uwag dotyczących tego standardu do końca br. i podać standard weryfikacji na specjalnym posiedzeniu Rady Krajowej w styczniu 2001.”

Zaglądam jeszcze raz do tego feralnego Standardu, a tam nadal stoi, że obowiązuje od 6 sierpnia 2000. Jeszcze raz wracam do wiadomości z 13.07., a tam: „Rada Krajowa przyjęła do stosowania Standard III.7 »Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego«. Standard wchodzi w życie z dniem 4.08.2000”. Obowiązuje od 6 sierpnia, ale wchodzi w życie 4 sierpnia. I myślę: Obowiązuje? chyba tak, bo RK nie odwołała go ani nie zawiesiła, chyba nie, bo przedłużyła zbieranie uwag. To znaczy, że RK wie o niemożności jego stosowania i nawet specjalne posiedzenie w styczniu... Nie mogę z tego wyrbić. Ciekawe, jak podejździe do tego KOZ-a. Z ostrożności, do stycznia nie tykam się podejścia porównawczego



Lista dyskusyjna Rzeczoznawców Majątkowych stworzona została, by umożliwić prowadzenie polemiki, dyskusji, wymiany zdań wśród uczestników. Oficjalny adres: lista@pfva.com.pl i na taki adres prosimy kierować listy.

Administratorem listy jest Roman Szwarz, który odpowiada za sprawy techniczne związane z funkcjonowaniem li-

sty, 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.

Komentarz do niektórych problemów poruszonych na liście dyskusyjnej

Mieczysław Prystupa

Głosy w dyskusji są ważnym uzupełnieniem spotkań seminaryjnych, które odbyłem po uchwaleniu „standardu porównawczego”. W spotkaniach tych wzięło udział blisko 1 000 osób. Do kilku problemów chciałbym się jednak odnieść:

Problem wiarygodności danych źródłowych (informacji z aktów notarialnych) przyjmowanych do wyceny

Poprawa wiarygodności aktów notarialnych zależy przede wszystkim od systemu opłat i podatków związanych z obrotem nieruchomościami.

To, że wszystkie ceny zawarte w umowach kupna-sprzedaży w USA są prawdziwe, wynika z faktu, że nieruchomości nabywa się, korzystając z kredytu hipotecznego i spłacający raty nabywca ma ulgi w podatku dochodowym. Nie zgodzi się więc na zniżenie ceny.

Na ostatnim spotkaniu, które odbyłem, towarzysząc Prezydentowi W. Baranowskiemu u Dyrektora Noweckiego w Ministerstwie Finansów, zgłosiłem postulat, żeby Ministerstwo Finansów wprowadziło ulgi w podatku dochodowym dla osób nabywających nieruchomości, niezależnie od formy ich nabycia (lub ograniczyło fiskalizm przy obrocie nieruchomościami).

Byłoby to ważne zwłaszcza przed powszechną taksacją i wprowadzeniem podatku od wartości nieruchomości. Wyjaśniałem, że zmniejszenie wpływów z tytułu ulg zostałoby zrekomensowane w innej formie.

Problem relacji pomiędzy standardem a komentarzem do standardu

W trakcie dyskusji wyjaśnił to Artur Szczerbiński, przytaczając odpowiedni zapis w standardach, który mówi, że rzeczoznawców obowiązuje standard, natomiast komentarz jest pomocą w wycenie i nie ma mocy obowiązującej.

Nawiązując do „standardu porównawczego”, wydaje się słusznym, aby punkty 4.7 i 4.8 przenieść ze standardu do komentarza.

Problem określania cech rynkowych nieruchomości

W trakcie licznych spotkań seminaryjnych nikt nie podważał konieczności określania wpływu cech rynkowych na ceny i na wartość nieruchomości, czyli konieczności określania wag cech rynkowych.

Standard umożliwia określanie wag cech rynkowych na trzy sposoby:

- a) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- b) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- c) na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Daje to rzeczoznawcom szerokie możliwości określania wpływu cech rynkowych.

Sposób analityczny i stosowanie zasady *ceteris paribus* (pozostałe równe) wymaga przyjęcia upraszczających założeń. Chodzi o przybliżone, a nie identyczne podobieństwo nieruchomości.

Gdyby w podejściu dochodowym trzymać się bezwzględnie założeń teoretycznych, to technikę kapitalizacji prostej, można by stosować jedynie, gdy:

- nieruchomości przynosiłyby dochody w nieskończenie długim okresie,
- dochody w każdym roku musiałyby być identyczne,
- stopa kapitalizacji musiałaby być jednakowa dla nieskończonego okresu.

Sztuka wyceny polega m.in. na umiejętności formułowania logicznych i upraszczających założeń.

Standard a KOZ-a

Przypadki rozpatrywane przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej są wynikiem bardzo poważnych naruszeń prawa w procesie wyceny, a nie niuansów metodologicznych.

Potwierdzają to wszyscy członkowie Komisji z Z. Małecim na czele.



ANALIZA CEN GRUNTÓW W WYBRANYCH MIASTACH I OSZACOWANIE WSKAŹNIKÓW ATRAKCYJNOŚCI CENOWEJ GRUNTÓW

Aleksander Fiutowski, Marian Szymański

Wszyscy, którzy zajmują się profesjonalnie rynkiem nieruchomości, a również zagadnieniami ekonomicznego rozwoju regionów lub kraju, zdają sobie sprawę, jak ważne są informacje o lokalnych cenach gruntów. Nie tylko charakteryzują one historyczne transakcje, ale są, przede wszystkim, wskaźnikiem atrakcyjności inwestycyjnej miejscowości, w której zostały zanotowane. I dlatego we wszelkiego rodzaju publikacjach dotyczących rynku nieruchomości można znaleźć wiele informacji dotyczących cen gruntów. Są to jednak albo przykłady wybranych, spektakularnych transakcji, albo próby podania cen średnich (lub przeciętnych), charakteryzujących konkretny obszar miejski, w założeniu możliwie jednorodny pod względem cech cenotwórczych gruntu. Możemy więc znaleźć informacje o średnich cenach w centrum miasta lub w wybranej dzielnicy, czy na wybranym kierunku, a dotyczących gruntów określonego rodzaju (np. pod względem sposobu wykorzystania lub przeznaczenia).

Mankamentami tego rodzaju informacji o cenach, ograniczającymi ich wykorzystanie, jest ich wzajemna nieporównywalność, a to głównie z uwagi na:

- niejednorodność metodykę pozyskiwania i przetwarzania informacji,
- brak informacji o pochodzeniu cen,
- brak informacji o rodzajach gruntów, których dotyczą podane ceny,
- nieuwzględnienie trendu czasowego,
- brak definicji obszaru, którego ceny dotyczą.

Wyeliminowanie tych niedoskonałości w informacjach o cenach może nastąpić przez zastosowanie w procesie przetwarzania danych formuły średniej ważonej z cen transakcyjnych dotyczących obszarów o podobnym przeznaczeniu, zwaloryzowanych na jedną datę. Wagami przy obliczaniu średniej z cen są powierzchnie obszarów, na których te ceny wystąpiły.

Autorzy niniejszego opracowania stoją na stanowisku, że prawidłowo obliczona średnioważona cena gruntów określonego rodzaju będzie dobrze określać poziom cen gruntów określonego rodzaju, będzie porównywalna z takimi samymi cenami innych miast, będzie możliwa do powtórzenia w następnych latach oraz będzie dobrym wskaźnikiem określającym atrakcyjność cenową lub inwestycyjną miasta.

Przedstawiona poniżej metoda szacowania średnioważonych cen gruntów (będących jednocześnie wskaźnikami atrakcyjności cenowej lub atrakcyjności inwestycyjnej grun-

tów w wybranych miastach) została opracowana w Zespole Rzeczoznawców Zarządu Głównego Stowarzyszenia Geodetów Polskich. Oszacowanie średnioważonych cen gruntów było wstępnym etapem realizacji zlecenia na oszacowanie wartości zurbanizowanych gruntów Skarbu Państwa w miastach Polski.

Zlecenie uzyskano w drodze konkursu ofert od Departamentu Ewidencji Mienia Skarbu Państwa. Ministerstwo Skarbu nakazywało odnieść się do wartości gruntów położonych we wszystkich miastach, bez znajomości szczegółowego położenia tych gruntów. Zadanie zostało zrealizowane przez obliczenie średnioważonych cen gruntów w poszczególnych miastach.

Odrębnie przeprowadzono obliczenie dla gruntów przeznaczonych pod budownictwo i odrębnie pod przemysł wraz z terenami magazynowo-składowymi i terenami usług technicznych. Badania rynków gruntów w wybranych miastach w całym kraju zostały zlecone rzeczoznawcom majątkowym pracującym w poszczególnych regionach.

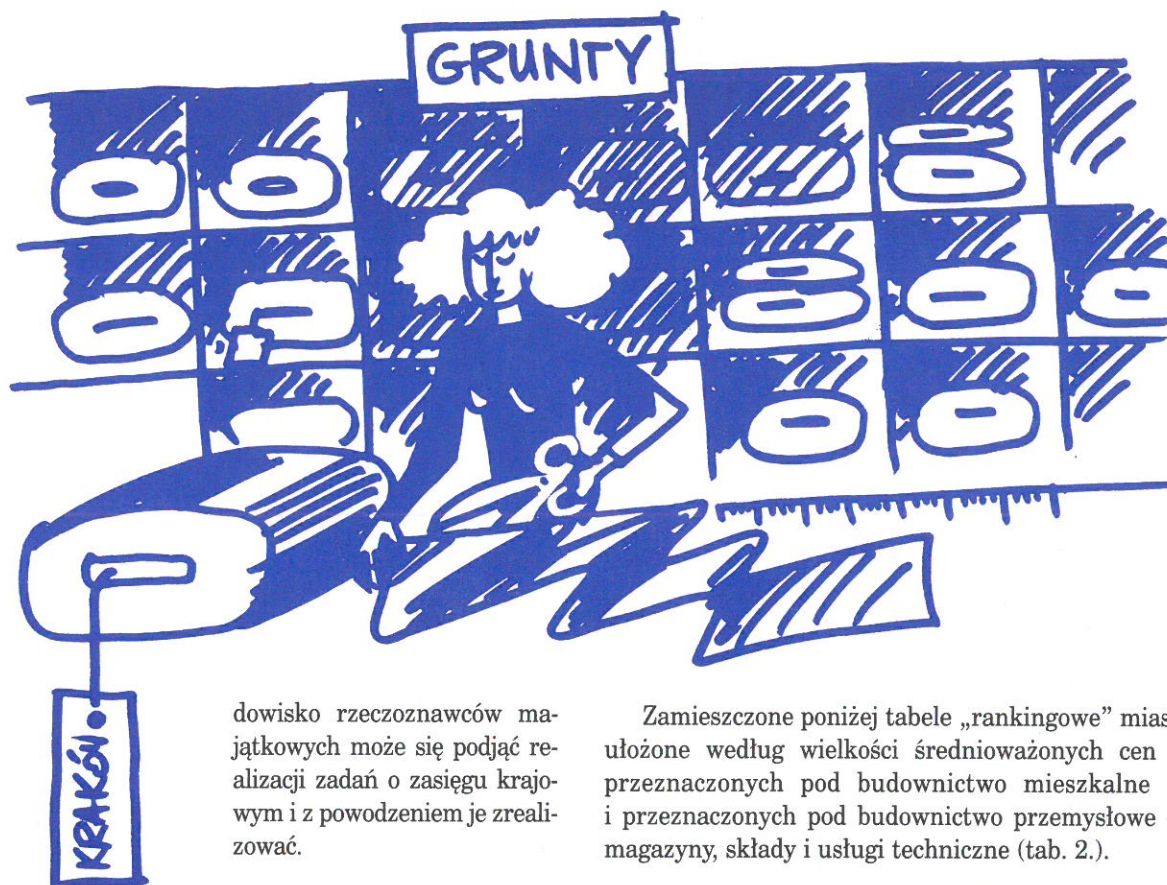
Oszacowanie zostało przeprowadzone dla wszystkich miast wojewódzkich oraz dla miast wskazanych przez Ministerstwo Skarbu Państwa (Gdynia, Sopot, Toruń, Gorzów Wlkp.). Wartość gruntów w Warszawie została określona na podstawie cen w pięciu wybranych gminach warszawskich, uznanych za reprezentatywne (gminy Centrum, Włochy, Ursynów, Wilanów i Białołęka), również z zastosowaniem opisanej metodyki. Wszystkie obliczenia zostały wykonane w poziomie cen z 31 grudnia 1999 r.

Nieco inaczej (ale również z zastosowaniem ceny średnioważonej) zostały obliczone ceny gruntów w miastach pozostałych, podzielonych na 2 kategorie: miast do 20 tys. mieszkańców i miast pozostałych.

Autorzy wyżej opisanej metodyki, realizując zadanie zlecone przez Ministerstwo Skarbu Państwa, starali się jednocześnie:

1. Uzyskać obiektywny wskaźnik atrakcyjności cenowej gruntów w poszczególnych miastach, którym jest cena średnioważona gruntu.
2. Opracować metodykę możliwą do powtórzenia w następnych latach
3. Osiągnąć możliwie dużą dokładność obliczeń wynikowych.

Zdaniem autorów, walorem opisanej metodyki jest wykorzystanie prostego narzędzia matematycznego, jakim jest zastosowana w obliczeniach średnia ważona. Dodatkową korzyścią uzyskaną przy realizacji zadania było stwierdzenie, że śro-



dowisko rzeczoznawców majątkowych może się podjąć realizację zadań o zasięgu krajowym i z powodzeniem je zrealizować.

Zamieszczone poniżej tabele „rankingowe” miast zostały ułożone według wielkości średnioważonych cen gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkalne (tab. 1.) i przeznaczonych pod budownictwo przemysłowe oraz pod magazyny, składy i usługi techniczne (tab. 2.).

Tab. 1. Tablica rankingowa miast wojewódzkich i innych ułożona według średnioważonych cen gruntów przeznaczonych pod mieszkalnictwo

Lp.	Miasto	Cena 1 m ² zł/ m ²
1.	Warszawa	760,93
2.	Sopot	611,49
3.	Poznań	557,10
4.	Kraków	240,38
5.	Wrocław	190,36
6.	Szczecin	161,75
7.	Gdynia	155,83
8.	Gdańsk	154,47
9.	Lublin	150,40
10.	Katowice	137,29
11.	Toruń	116,87
12.	Opole	107,65
13.	Bydgoszcz	101,07
14.	Zielona Góra	98,32
15.	Kielce	85,97
16.	Łódź	84,14
17.	Białystok	76,52
18.	Rzeszów	70,61
19.	Olsztyn	65,27
20.	Gorzów	59,77

Tab. 2. Tablica rankingowa miast wojewódzkich i innych ułożona według średnioważonych cen gruntów przeznaczonych pod przemysł oraz składy i magazyny

Lp.	Miasto	Cena 1 m ² zł/ m ²
1.	Szczecin	247,02
2.	Warszawa	205,36
3.	Gdynia	147,06
4.	Poznań	99,82
5.	Wrocław	83,67
6.	Łódź	78,45
7.	Kraków	76,01
8.	Lublin	73,03
9.	Olsztyn	69,40
10.	Katowice	66,70
11.	Toruń	58,69
12.	Gdańsk	56,34
13.	Zielona Góra	53,69
14.	Rzeszów	48,05
15.	Bydgoszcz	47,00
16.	Opole	33,24
17.	Białystok	32,28
18.	Gorzów	23,84

W opracowaniu brało udział dwudziestu czterech rzeczoznawców majątkowych z terenu całej Polski (indywidualnie lub w ramach swoich firm), którym tą drogą składamy serdeczne podziękowanie.



ROZWÓJ PRAWNEJ I NORMATYWNO-METODYCZNEJ BAZY WYCENY GRUNTÓW NA UKRAINIE

A. Drapikovskij, I. Ivanova

Wycena gruntów, która na całym świecie uchodzi za najprostszą i jasną, w krajach byłego Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich urosła do rangi poważnego problemu.

Związane jest to, przede wszystkim, z dwojakim znaczeniem ziemi, która, z jednej strony, jest naturalnym bogactwem, a z drugiej – ważnym ekonomicznym aktywem.

Ignorowanie tego podwójnego charakteru doprowadziło do tego, że w wielu krajach WNP ziemia do tej pory traktowana jest jedynie jako bogactwo naturalne i nie podlega obrotowi gospodarczemu jako nieruchomość. Doprowadziło to do stosowania praktyki wyceny gruntu na podstawie zyskowności działalności, a nie dochodu z ziemi, co skutkuje przeniesieniem metodologii wyceny z biznesu na wycenę nieruchomości. Jednocześnie wprowadzano różne wskaźnikowe schematy ustalania cen ziemi, za pomocą których próbowano zastąpić określenie realnej wartości nieruchomości.

Również Ukraina dotknięta została opisanym zjawiskiem. Od czasu przeprowadzenia reformy rolnej – 15 marca 1991 roku [1] – wiele razy zmieniały się wyobrażenia o roli i podejściu do wyceny wartości gruntów. W warunkach zachowania monopolu państwa na ziemię, jej wycena sprowadzana była jedynie do ustalenia wysokości podatku rolnego w zależności od położenia i jakości gruntów.

I tylko w 1992 roku, od momentu przyjęcia przez Ukrainę przepisów prawnych stanowiących „O formach własności gruntów” [2], po raz pierwszy poruszono problem konieczności dokonania wyceny przy zawieraniu cywilnoprawnych transakcji dotyczących obrotu działkami.

Początkowo zgodnie z kodeksem ziemskim [3], regulacja obrotu gruntami przeprowadzana była w oparciu o cenę wskaźnikową, którą ustalano na poziomie 100-krotności wysokości podatku rolnego. Jednak takie określenie wartości gruntów nie miało nic wspólnego z realną wartością gruntu. Wspomniana metoda wyceny wartości gruntu nie zadowalała ani kupujących, ani sprzedających działki i, oczywiście, nie spełniała swojej podstawowej funkcji.

W praktyce cena wskaźnikowa nie została nawet zastosowana podczas prywatyzacji i służyła jedynie do określenia wysokości opłat skarbowych przy zawieraniu umów cywilnoprawnych w zakresie obrotu działkami wykorzystywanymi do celów prywatnych przez osoby fizyczne.

Gdy w 1993 roku pojawiła się możliwość prywatyzacji gruntów pod obiektami, które były w trakcie budowy i pod

stacjami benzynowymi, dekretem Prezydenta [7, 8] wprowadzona została norma, w oparciu o którą wartość działek powinna być określona na podstawie wyceny dokonanej przez ekspertów. Nie przedstawiono jednak jakichkolwiek metod przeprowadzania takiej wyceny, co doprowadziło do tego, że wyceny nie były rozpowszechnione i w rezultacie wstrzymany został proces prywatyzacji gruntów dla celów obrotu gospodarczego.

Należy jednak podkreślić, że powyższe problemy były monitorowane przez profesjonalnych rzeczoznawców. Już we wrześniu 1995 roku na konferencji Ukraińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców, autorzy niniejszego opracowania zaproponowali konkretne rozwiązania dotyczące wyceny dla celów prywatyzacyjnych gruntów nie przeznaczonych na działalność rolniczą, a od 1996 roku problem wyceny gruntów był tematem wielu naukowych konferencji i spotkań. Równolegle, w wielu specjalistycznych publikacjach zaczęły pojawiać się artykuły, w których omawiano metody wyceny wartości gruntów, na bazie których opracowywano materiały dydaktyczne potrzebne do dalszego kształcenia rzeczoznawców.

Powyższe fakty wymuszały konieczność przygotowania odpowiedniej prawnej i normatywno-metodycznej bazy wyceny gruntów. W roku 1996 Rada Najwyższa przyjęła nowy projekt prawa obrotu gruntami [5], w myśl którego wszelkie transakcje tego typu zawierane na podstawie przepisów cywilnoprawnych powinny bazować na realnej wycenie ziemi. Przy tym, zasadnicze znaczenie ma fakt, że została podana definicja realnej wyceny wartości gruntu jako kapitalizacja dochodu z dzierżawy ziemi, który odpowiada ogólnie rozumianemu pojęciu jej wartości. Jednocześnie przyjęto, że wycena jest podstawą dla określenia wysokości podatku od gruntu i wysokości stawki za dzierżawę ziemi, co mogło spowodować wzrost zainteresowania jej wyceną na skalę masową.

W latach 1995-1997 na szczeblu władz państwowych zatwierdzona została metodologia i sposób wyceny gruntów niezależnie od formy ich przeznaczenia [15, 16].

I chociaż dla każdej kategorii gruntu były przedstawione inne modele, wszystkie one opierały się na takim samym założeniu. Przewidywało ono kapitalizację dochodu z dzierżawy ziemi lub wynik ekonomiczny powstały w rezultacie użytkowania gruntu w zależności od położenia, klasy ziemi i sposobu jej wykorzystania.



Biorąc pod uwagę, iż w owym okresie na Ukrainie brak było wolnorynkowych mechanizmów w zakresie wykorzystania gruntów, przyjęta metodologia opierała się na podstawach kształtowania ceny gruntów w zależności od optymalnej formy ich wykorzystania.

Powyższe metody zawierały wiele wskaźników o określonym znaczeniu, co sprawiało, że wycena nosiła normatywny charakter i nie była czuła na zmieniającą się sytuację ekonomiczną. Na wycenę nie wpływały tak ważne czynniki kształtujące wartość gruntów, jak warunki przeprowadzania transakcji, podaż i popyt na grunty określonej kategorii w konkretnym miejscu, warunki inwestycyjne itp. Dlatego też w wielu przepisach prawnych [9] nie brano pod uwagę konieczności dokonania specjalistycznej wyceny gruntów przed określeniem ceny sprzedaży działek.

Dalsza praktyka zawierania transakcji i poziom cen rynkowych na ziemię udowodniła, że stosowana metoda wyceny wartości gruntu tylko w niektórych wypadkach była zbieżna z jego realną wartością. Dlatego też dla określenia wartości gruntów coraz częściej wykorzystywano specjalistyczną wycenę opierającą się na ogólnie przyjętych w świecie zasadach: porównywanie sprzedaży, kapitalizacja dochodów z dzierżawy i wysokość wydatków na środki podnoszące jakość ziemi. Dużą rolę spełniał w tym projekt „Prywatyzacja gruntów nie przeznaczonych na działalność rolniczą przez firmy ukraińskie”, w ramach którego od początku 1997 roku można było stosować różne metody i techniki oceny wartości ziemi w warunkach powstającego obrotu rynkowego.

W okresie od stycznia 1998 roku do września 2000 roku w oparciu o wyżej wymieniony Projekt sprzedano z ustanowieniem prawa własności 3248 działek o różnym charakterze przeznaczenia, położonych w różnych częściach Ukrainy, co pozwoliło określić realny poziom cen gruntów nierolnych w zależności od formy ich wykorzystania, powierzchni, położenia, wartości upraw (*vide* tabela).

Wypracowane w ramach projektu doświadczenie znalazło swoje odzwierciedlenie w metodycznych zaleceniach dotyczących specjalistycznej wyceny wartości gruntów [18], które to zalecenia pozwoliły maksymalnie wykorzystywać prawa rynku dla określenia wartości ziemi i określić rzeczywisty wkład ziemi w ogólną dochodowość obiektów nieruchomości, obrót którymi w tym momencie na Ukrainie był już odpowiednio sformowany.

Od momentu opublikowania dekretu Prezydenta w 1999 roku [11], wartość działek przeznaczonych do sprzedaży powinna być określana wyłącznie na podstawie specjalistycznej wyceny.

Znaczącym krokiem na drodze wprowadzenia na Ukrainie międzynarodowych standardów wyceny było zatwierdzenie przez Radę Ministrów w czerwcu 1999 roku „Metodologii specjalistycznej wyceny gruntów wyłączonych z produkcji rolnej” [17]. Za podstawę danej metodologii służyły określone powyżej założenia [18] wraz ze zmianami, które ograniczały ich użycie, gdyż nie dotyczyły one prywatyzowa-

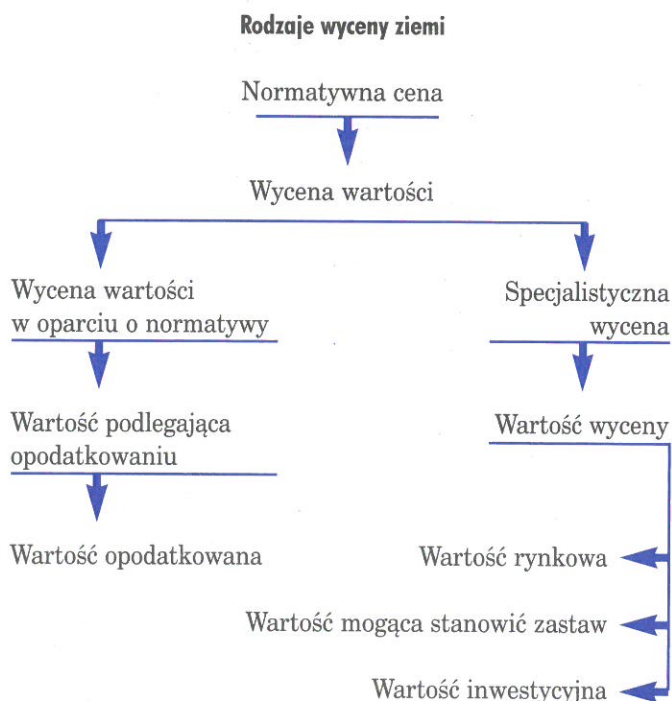
nych, zabudowanych gruntów wyłączonych z produkcji rolnej. Przy tym jednym, za to obowiązkowym, czynnikiem określającym wartość działki jest prawidłowo przeprowadzone wyliczenie normatywnej wartości.

I w końcu doprowadzono do rynkowej wyceny wartości gruntów. Świadczą o tym zarówno obowiązujące akty prawne o rozwoju i regulowaniu rynku ziemi [12], które przewidują wprowadzenie rynkowej wartości i wprowadzona Uchwała dotycząca specjalistycznej wyceny nieruchomości [18], gdzie określono wymagania co do wyceny gruntów.

Na obecnym etapie przeprowadzana jest instytucjonalizacja działalności związanej z wyceną gruntów na Ukrainie. Świadczy o tym istnienie pełnowartościowej prawnej i normatywno-metodycznej bazy, rozwój wyceny gruntów jako działalności naukowej i dydaktycznej oraz przejście do etapu profesjonalnego przeprowadzania ich wyceny.

Dzisiaj działalność polegająca na wycenie gruntów, w odróżnieniu od wyceny innych dóbr na Ukrainie posiada niezbędne instrumenty do przeprowadzania specjalistycznej wyceny na skalę masową, co wpływa pozytywnie na ekonomiczny rozwój obrotu ziemią biorąc pod uwagę zarówno aspekt odprowadzanych podatków jak i zawieranie umów cywilno-prawnych pomiędzy podmiotami dokonującymi tej czynności.

Oczywiście, cały czas mówimy o określonym etapie rozwoju dziedziny, jaką jest wycena gruntów, która również w przyszłości będzie się rozwijać pod wpływem zmian w ekonomice kraju i na rzeczoznawców w dalszym ciągu będą czekać zadania dotyczące określenia realnej wartości ziemi i poszukiwania adekwatnych metod ich określenia.



Dane dotyczące sprzedaży działek w zamieszkałych rejonach Ukrainy w latach 1998-2000

	W tym																	
	Grunty w zaludnionych miejscach:						Działki zabudowane						Działki nie zabudowane					
	Liczba transakcji w sztukach	Kwota transakcji w hrywnach	Powierzchnia w m ²	Cena hrywna/m ²	Liczba transakcji w sztukach	Kwota transakcji w hrywnach	Powierzchnia w m ²	Cena hrywna/m ²	Liczba transakcji w sztukach	Kwota transakcji w hrywnach	Powierzchnia w m ²	Cena hrywna/m ²	Liczba transakcji w sztukach	Kwota transakcji w hrywnach	Powierzchnia w m ²	Cena hrywna/m ²		
1. Transakcje ogółem	3248	108 613 126	16 176 908	6,71	2841	103 588 710	15 293 698	6,77	407	5024416	883 210	5,69						
2. Przeznaczenie gruntu																		
Budownictwo mieszkaniowe	13	139 361	15 209	9,16	6	63 997	11 595	5,52	7	75 364	3 614	20,85						
Działalność przemysłowa	555	56 421 374	11 696 633	4,82	521	55 205 975	11 425 525	4,83	34	1 215 399	271 108	4,48						
Obrót komercyjny	2680	52 052 391	4 465 066	11,66	2314	48 318 738	3 856 578	12,53	366	3 733 653	608 488	6,14						
3. Wielkość zaludnienia																		
poniżej 10 000	1549	35 012 551	9 939 743	3,52	1337	32 403 884	9 285 311	3,49	212	2 608 667	654 432	3,99						
10 000 ÷ 20 000	342	4 211 760	976 297	4,31	307	4 026 771	933 844	4,31	35	184 989	42 453	3,29						
20 000 ÷ 50 000	503	9 531 798	1 667 215	5,72	467	9 080 916	1 616 298	5,62	36	450 882	50 917	8,11						
50 000 ÷ 100 000	406	10 611 411	1 383 181	7,67	348	9 907 596	1 331 712	7,44	58	703 815	51 469	9,46						
100 000 ÷ 250 000	196	5 936 685	647 347	9,17	171	5 460 693	593 476	9,20	25	475 992	53 871	9,81						
250 000 ÷ 500 000	107	5 368 647	396 175	13,55	83	5 055 418	374 981	13,48	24	313 229	21 194	12,82						
500 000 ÷ 1 000 000	94	6 835 498	366 147	18,67	77	6 548 656	357 273	18,33	17	286 842	8 874	32,57						
1 000 000 i więcej	51	31 104 776	800 803	38,84	51	31 104 776	800 803	38,84										
4. Powierzchnia działki w m²																		
poniżej 100	532	755 138	33 504	22,54	473	671 491	29 436	22,81	59	83 647	4 068	20,56						
100 ÷ 300	734	2 536 630	141 719	17,90	640	2 283 117	123 766	18,45	94	253 513	17 963	14,12						
300 ÷ 500	390	2 521 944	155 581	16,21	333	2 188 180	131 834	16,60	57	333 764	23 747	14,05						
500 ÷ 1 000	447	4 639 679	327 786	14,15	379	4 117 333	276 512	14,89	68	522 346	51 274	10,19						
1 000 ÷ 5 000	680	17 275 544	1 585 288	10,90	593	15 683 817	1 386 983	11,31	87	1 591 727	198 285	8,03						
5 000 i więcej	465	80 884 191	13 933 050	5,81	423	78 644 772	13 345 167	5,89	42	2 239 419	587 883	3,81						



Rodzaje wyceny ziemi i okoliczności ich użycia

Wycena	Baza wyceny	Okoliczność użycia
Normatywna cena	100-krotność podatku od gruntu za daną działkę	Zabezpieczenie ekonomicznej regulacji obrotu gruntami przy przekazaniu ziemi na własność, jako spadek, darowizna i otrzymanie kredytu bankowego pod zastaw danej działki
Wycena wartości	Kapitalizowany dochód z dzierżawy działki	Podstawa dla określenia podatku od gruntu i wysokości opłaty dzierżawnej za działkę Zabezpieczenie ekonomicznej regulacji obrotu gruntami przy zawieraniu umów cywilnoprawnych dotyczących gruntów
Wycena wartości w oparciu o normatywy	Wartość, która podlega opodatkowaniu – kapitalizowany dochód z dzierżawy ziemi	Podstawa do określenia podatku od gruntu i wysokości opłaty dzierżawnej za działkę
Specjalistyczna wycena	Wartość wyceniona – kwota środków, za którą dokonuje się zmiana właściciela, tytułu własności, warunków wykorzystania własności	Zabezpieczenie ekonomicznej regulacji obrotu gruntami przy zawieraniu umów cywilnoprawnych dotyczących gruntów

Prawna i normatywno-metodologiczna baza wyceny wartości różnych kategorii gruntów

	Grunty przeznaczone pod produkcję rolną	Grunty pod zabudowę mieszkalną	Grunty nie przeznaczone pod produkcję rolną (z wyłączeniem gruntów pod zabudowę mieszkalną)
Podstawa prawna	Prawo (Ustawa) „O opłacie za grunt”		
Metodologiczna baza	Metodologia wyceny wartości gruntów przeznaczonych pod produkcję rolną i gruntów pod zabudowę (czasowa) zatwierdzona decyzją Rady Ministrów Ukrainy z dnia 23.03.95 Nr 213		Metodologia wyceny wartości gruntów nie przeznaczonych pod produkcję rolną (z wyłączeniem gruntów pod zabudowę mieszkalną) zatwierdzona decyzją Rady Ministrów Ukrainy z dnia 30.05.97 Nr 525
		Metodologia specjalistycznej wyceny wartości gruntów nie przeznaczonych pod produkcję rolną zatwierdzona decyzją Rady Ministrów Ukrainy z dnia 16.06.99 Nr 1050	
	Metodyczne zalecenia dotyczące specjalistycznej wyceny wartości gruntów zatwierdzone decyzją Goskormzema z dnia 12.11.98 Nr 118		
Baza normatywna	Zasady wyceny wartości gruntów przeznaczonych pod produkcję rolną i gruntów pod zabudowę zatwierdzone przez Goskormzem, Minselhozprod, Goskomgradostroyenie, UAAN z dnia 27.11.95 wraz ze zmianami dokonanymi przez Goskormzem, Minselhozprodem Goskomgradostroitelstwem, UAAN z dnia 15.04.97 i z dnia 14.09.99	Zasady wyceny wartości gruntów nie przeznaczonych pod produkcję rolną (z wyłączeniem gruntów pod zabudowę mieszkalną) zatwierdzone przez Goskormzem, Minagroprom, Goskomgradostroitelstwo, Goskomleshoz, Goskomvodhoz, UAAN z dnia 29.08.97	
		Zasady specjalistycznej wyceny wartości gruntów nie przeznaczonych pod produkcję rolną zatwierdzone decyzją Goskormzema z dnia 08.07.99 Nr 72	



Literatura:

1. Uchwała Rady Najwyższej Ukraińskiej SRR „O reformie rolnej” z 18 grudnia 1990 r. Nr 561-XII
2. Ustawa „O formach własności gruntów” z dnia 30 stycznia 1992 r. Nr 2073
3. Ustawa „O dokonaniu zmian w Kodeksie Ziemskim Ukraińskiej SRR” z 13 marca 1992 r. Nr 2196
4. Ustawa „O opłacie za grunt” z dnia 3 lipca 1992 r. Nr 2535-XII
5. Ustawa „O dokonaniu zmian w Ustawie O opłacie za grunt” z 19 września 1996r. Nr 378/96-BP
6. Dekret Prezydenta Ukrainy „O prywatyzacji obiektów będących w trakcie budowy” z 14 października 1993 r. Nr 456/93
7. Dekret Prezydenta Ukrainy „O prywatyzacji stacji benzynowych, które sprzedają materiały pędne bezpośrednio osobom fizycznym” z 29 grudnia 1993 r. Nr 612/93
8. Dekret Prezydenta Ukrainy „O nadzwyczajnych środkach przyspieszających reformę rolną w zakresie produkcji rolnej” z 10 listopada 1994 r. Nr 666/94
9. Dekret Prezydenta Ukrainy „O prywatyzacji i dzierżawie gruntów nie przeznaczonych pod produkcję rolną w celu prowadzenia działalności gospodarczej” z 12 lipca 1995 r. Nr 608/95
10. Dekret Prezydenta Ukrainy „O sprzedaży gruntów nie przeznaczonych pod produkcję rolną” z 19 stycznia 1999 r. Nr 32/99
11. Dekret Prezydenta Ukrainy „O nadzwyczajnych środkach przyspieszających reformę sektora rolnego” z 3 grudnia 1999 r. Nr 1529/99
12. Dekret Prezydenta Ukrainy „O warunkach rozwoju i regulacji rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną i innych gruntów nie przeznaczonych pod produkcję rolną” z 4 lutego 2000r. Nr 168/2000
13. Uchwała Rady Ministrów Ukrainy „O prywatyzacji gruntów” z 26 grudnia 1992 Nr 15-92
14. Decyzja Rady Ministrów Ukrainy „O metodologii wyceny wartości gruntów przeznaczonych pod produkcję rolną i gruntów pod zabudowę” z 23 marca 1995 r. Nr 213/95
15. Decyzja Rady Ministrów Ukrainy „O metodologii wyceny wartości gruntów nie przeznaczonych pod produkcję rolną (z wyłączeniem gruntów pod zabudowę mieszkalną)” z 30 maja 1997 r. Nr 525/97
16. Decyzja Rady Ministrów Ukrainy „O specjalistycznej wycenie wartości gruntów nie przeznaczonych pod produkcję rolną” z 16 czerwca 1999 r. Nr 1059/99
17. Decyzja Goskormzema Ukrainy „O zatwierdzeniu metodycznych zaleceń dotyczących specjalistycznej wyceny wartości gruntów” z 12 listopada 1998 r. Nr 118
18. Uchwała dotycząca specjalistycznej wyceny nieruchomości

Autorzy są członkami Ukraińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców.

IX Konferencja Naukowa nt.: Procedury i negocjacje w gospodarowaniu i zarządzaniu nieruchomościami 11 ÷ 13 czerwca 2001 r. (poniedziałek ÷ środa)

Organizatorzy: Towarzystwo Naukowe Nieruchomości; Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

**Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy Wojsk Lotniczych Obrony Powietrznej,
ul. Rekreacyjna 2, 60-480 Poznań – Kiekrz, telefon: (061) 848 26 71**

Tematyka konferencji:

1. procedury prawne w gospodarowaniu nieruchomościami
2. procedury zarządzania mieniem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego
3. procedury zarządzania dużymi nieruchomościami komercyjnymi
4. negocjacje w obrocie nieruchomościami
5. matematyczne modele negocjacji

Rada Programowa:

**prof. UWM dr hab. Sabina Żróbek – przewodnicząca, prof. dr hab. Zdzisław Adamczewski, prof. UWM dr hab. Tomasz Bajeroski,
prof. AE dr hab. Maria Trojanek, prof. UWM dr hab. Ryszard Żróbek, mgr inż. Stanisław Kolanowski**

Adres: Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, Akademia Ekonomiczna, Al. Niepodległości 10, 60-967 Poznań

Telefon: (061) 856 94 86, (061) 854 31 53, fax: (061) 854 39 87, (061) 854 31 59, e-mail: domny@novci1.ae.poznan.pl

Informacje dodatkowe

Propozycje referatów (tytuł i 1-stronicowe streszczenie) można składać do 6 stycznia 2001 r. do przewodniczącej Rady Programowej dr hab. Sabinie Żróbek, prof. UWM, na adres: Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, ul. Prawocheńskiego 15, tel. (089) 5233886; fax (089) 5233832, e-mail: zrobek@uwm.edu.pl

Wydruki komputerowe tekstu referatu (według wytycznych Wydawnictwa AE) wraz z dyskietką, po ocenie Rady Programowej, należy przesać na poznański adres organizatora do dnia 31 marca 2001r.

Zgłoszenia wyłącznie na poznański adres organizatora, na załączonych kartach zgłoszenia.

Koszt uczestnictwa 695,00 zł, dla członków TNN 645,00 zł. Koszty uczestnictwa obejmują: materiały konferencyjne, wyżywienie, program rekreacyjno-turystyczny.

Wpłaty na konto: **Wielkopolski Bank Kredytowy III oddział Poznań nr 10901359-23865-128-00-0, koniecznie z dopiskiem „Procedury”**



JESZCZE O CERTYFIKACJI RZECZOZNAWCÓW

Andrzej Hopfer

Podczas X Konferencji Rzeczoznawców w Toruniu dość nieśmiało zaznaczyłem w swoim referacie o potrzebie dyskusji lub choćby zastanowienia się nad instytucją certyfikatów dla chcących tego, wybierających się rzeczoznawców. Spotkało się to z niechęcią lub co najmniej milczeniem audytorium i wyraźnym sprzeciwem dr Ledzion-Trojanowskiej, popartym gromkim aplauzem sali.

Dla zwolenników takiego podejścia nie mam jednak dobrych wiadomości. TEGOVA jest zdecydowana wprowadzić instytucję certyfikatów w całość – także tej jeszcze nie zjednoczonej – Europie.

Ich celem jest działanie wyłącznie rynkowe, oderwane od lokalnego, funkcjonującego w każdym kraju systemu np. licencjonowania (Polska), nie licencjonowania w ogóle (UK) lub licencjonowania mieszanego (Niemcy).

Istota instytucji certyfikatów

Potrzeba certyfikacji wynika z tendencji panujących na europejskim rynku nieruchomości. Europa to drugi co do wielkości i różnorodności inwestycyjnej rynek na świecie. Wszyscy uczestnicy rynku – inwestorzy, właściciele nieruchomości, instytucje finansowe, działają coraz bardziej międzynarodowo i tendencja ta będzie się rozwijać.

Także regionalne tzw. subrynki, a nawet poszczególne nieruchomości będą konkurować na rynkach światowych. Możliwość uzyskania większych korzyści wynikających z takiej konkurencji będą wzmacniać potrzeby umiędzynarodowienia prezentacji nieruchomości.

Rynki krajowe charakteryzują się wieloma różnicami je cechami, w tym, przede wszystkim: systemem prawnym, systemem podatkowym, zachowaniem uczestników rynku, jakością nieruchomości i ich lokalizacją.

Uczestnicy rynku działający na poziomie międzynarodowym wymagają więc szczegółowej wiedzy o: różnych rynkach regionalnych, praktykach (regułach) rynkowych, różnicach w sposobach szacowania.

Podstawy strategii certyfikowania

Uczestnicy rynku muszą mieć szansę i możliwości identyfikowania właściwych specjalistów, którzy mogą podejmować się szczególnych zadań (np. określać wartość rynkową) w konkretnym kraju). Aktualnie tzw. ekspertyzy techniczne (polskie operaty szacunkowe) w Europie różnią się bardzo między sobą, co jest m.in. wynikiem odrębności narodowych rynków.

System certyfikacji oparty o jednolity, wymagany w całej Europie podział pozwoli stwierdzić, że/czy konkretne osoby

i procedury odpowiadają zharmonizowanym standardom jakościowym. Certyfikaty te powinny więc kreować przejrzystość – transparentność – systemów szacowania w Europie.

Generalne wymagania co do certyfikatów różnią się między sobą w zależności od systemów certyfikowania:

Według ISO 9000

- certyfikaty dotyczą funkcjonowania systemu organizacji lub zarządzania jako całości,
- główną cechą certyfikowania jest płynne funkcjonowanie systemu,
- nie określa się jakości oferowanego produktu lub usługi w celu porównania go z oczekiwaną jakością normatywną,
- jakość produktu / usługi jest definiowana przez organizację certyfikacyjną,
- w toku certyfikacji należy sprawdzić, czy objęte certyfikaty zdefiniowane przez certyfikowane standardy jakości mogą być osiągnięte.

EN 45013 stanowi, że:

- certyfikuje się zespoły lub pojedyncze osoby,
- przedmiotem certyfikacji jest know-how, doświadczenie i możliwości certyfikowanego mającego świadczyć określone usługi,
- standardy jakości są definiowane przez branżowe zespoły lub specjalne grupy robocze wchodzące w skład instytucji akredytującej,
- certyfikaty sprawdzają zdolności osobiste certyfikowanego do wykonania konkretnej usługi w nawiązaniu do zdefiniowanych, normatywnych standardów jakości.

Przykładowy skład organu certyfikującego w dwóch wybranych krajach europejskich przedstawiają wykresy na stronie następczej.

Ogólne zasady, których musi przestrzegać Organ Certyfikujący – tj. nadający certyfikaty indywidualnym osobom zgodnie z EN 45013 – dotyczą następujących zagadnień:

- przedmiotu i zakresu aplikacji,
- struktury administracyjnej,
- struktury organizacyjnej,
- składu zespołu certyfikującego,
- procedur certyfikacji i ich kontroli,
- stosowania się do przesłanek dotyczących jakości postępowania,
- poufności postępowania,
- wewnętrznych rozliczeń i okresowych przeglądów,
- błędów lub uchybień w posługiwaniu się certyfikatem,
- cofania i zawieszania certyfikatów.

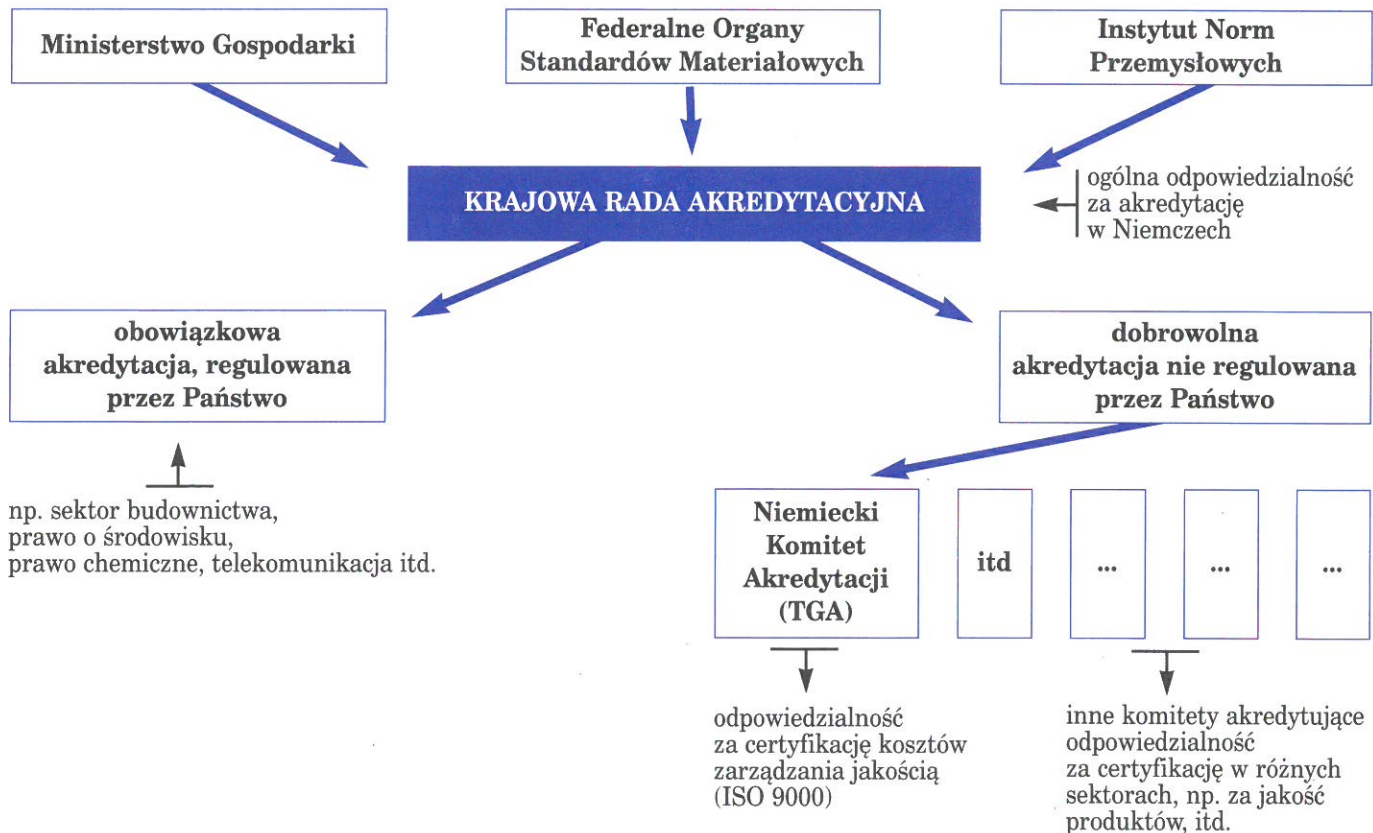
Organ akredytujący (w Polsce – Centrum Badań i Certyfikacji) musi być członkiem Wielostronnego Porozumienia na temat certyfikacji.



FRANCJA (COFRAC)

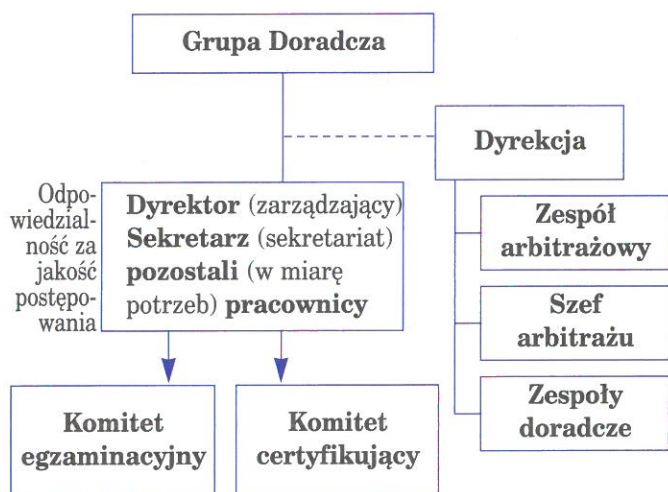


NIEMCY (DAR)





Przykładowy, zalecany skład Organu Certyfikującego może się przedstawiać następująco:



Inicjatywa TEGOVA dotycząca standardów jakości wyceny w Europie, a zwłaszcza, z większą przejrzystością i dostępnością, różnych systemów wyceny, dotyczy promocji i harmonizacji certyfikatów rzeczoznawców stosownie do wymagań EN 45013. Krajowe organy certyfikacyjne będą przez TEGOVA oznaczane „znakami jakości” (akredytacja), jeśli będą się stosować do ustaleń dotyczących tych standardów.

Kroki, które należy wykonać, aby móc stosować określenie „Akceptowany przez TEGOVA” na poziomie krajowym są następujące:

1. Rozpoczęcie negocjacji między krajowymi stowarzyszeniami rzeczoznawców i narodową organizacją akredytacyjną.
2. Ustanowienie narodowych komitetów sektorowych i zdefiniowanie narodowych dokumentów normatywnych.
3. Ustanowienie narodowej struktury certyfikacji.
4. Akredytacja narodowych organów certyfikacji.
5. Przyznanie przez TEGOVA określenia „Akredytowany przez TEGOVA”.

Przygotowania TEGOVA do certyfikacji przebiegają następująco: ustanowi ona ramowy zestaw działań certyfikacyjnych, powołując grupę roboczą „Certyfikacja”, której członkowie rekrutują się z 14 krajów, w celu zdefiniowania:

- podstawowych zasad,
- minimalnych wymagań,
- struktury organizacyjnej,
- procedury egzaminacyjnej.

Rezultaty tych przygotowań zostały przedstawione i zaakceptowane na Zgromadzeniu Ogólnym TEGOVY, 8 maja 1999 r.

Wymagania ogólne, które muszą być spełnione przez narodowy organ certyfikujący, aby mógł być on „akceptowany” przez TEGOVA, są następujące:

- musi on być akredytowany przez organ akredytujący zgodnie z EN 45013, na podstawie wielostronnego porozumienia w sprawie certyfikatów,
- musi przeprowadzić co najmniej 2 procedury egzaminacyjne lub certyfikować co najmniej 30 rzeczoznawców.

Wymagania szczegółowe, które musi spełniać Organ Certyfikacji aspirujący do uzyskania znaku „Akceptowany przez TEGOVA”, przedstawiają się następująco:

Wymagania aplikacyjne kandydata do Organu:

- jeśli jest to absolwent wyższej uczelni – musi mieć co najmniej 3-letnie doświadczenie w szacowaniu,
- „praktyk” – musi mieć 10 lat doświadczeń w gospodarce nieruchomościami i 3 lata praktyki w szacowaniu nieruchomości.

Curriculum egzaminacyjne członka (organu) certyfikacyjnego musi obejmować:

- rynek nieruchomości, metody szacowania, podstawową wiedzę techniczną (z zakresu konstrukcji), rejestrację ziemi (dla tych krajów, gdzie taki system istnieje), ekonomię (zarządzanie biznesem, matematyka), statystykę struktury organizacji rzeczoznawców, obowiązujący system szkolenia, odpowiednie ramy prawne.

Wymagania stawiane kandydatowi do certyfikacji

Na podstawie EN 45013 występują następujące wymagania certyfikacyjne:

Kandydat powinien

- mieć wyższe wykształcenie z odpowiedniej dyscypliny – np. architektura, budownictwo lądowe, geodezja
 - mieć co najmniej 3 lata praktyki w szacowaniu,
- lub**
- być praktykiem z co najmniej 10-letnim stażem w „biznesie” nieruchomościowym (gospodarka nieruchomościami),
 - w tym co najmniej 5 lat praktyki w nieruchomościach.

Kompendium wiedzy niezbędnej do przystąpienia do egzaminu certyfikacyjnego (Curriculum) przedstawiać się może następująco:

- Wycena nieruchomości:
 - sposoby szacowania,
 - specjalne cechy dotyczące poszczególnych obszarów szacowania,
 - podstawowa wiedza techniczna (np. konstrukcje),
 - krajowy i międzynarodowy rynek nieruchomości.
- Podstawowa wiedza z zakresu:
 - ekonomii,
 - administracji biznesu,
 - matematyki i statystyki,
 - prawa rzeczowego.
- Systemy organizacji rzeczoznawców:
 - różne typy rzeczoznawców,
 - krajowe i międzynarodowe organizacje rzeczoznawców,
 - etyka zawodowa rzeczoznawcy.
- Podstawowa wiedza z zakresu:
 - prawa,
 - innych regulacji,
 - wskazania techniczne.



Proponowana procedura egzaminacyjna

1. Egzamin pisemny

część 1 – w ciągu 2 godzin kandydat przygotowuje dwa operaty szacunkowe – jeden dla nieruchomości komercyjnej, drugi dla nieruchomości mieszkaniowej;

część 2 – w ciągu 1 godziny kandydat przeprowadzi krytyczną analizę operatu szacunkowego;

część 3 – w ciągu 2 godzin kandydat odpowiada na 15÷20 pytań dotyczących różnych zagadnień z zakresu Curriculum.

2. Egzamin ustny

Po pozytywnym przejściu egzaminu pisemnego kandydat jest dopuszczony do egzaminu ustnego – trwającego około 30 minut. Dopuszczalne jest ocenianie w toku tego egzaminu wszystkich zagadnień z zakresu Curriculum.

3. Egzamin certyfikacyjny ma więc trwać:

- pisemny – 4 godziny,
- ustny – 30 minut,
- certyfikat musi być ważny co najmniej 5 lat.

Procedura uzyskiwania określenia „Akceptowany przez TEGOVA”:

- aplikant przedkłada dokumenty:
 - złożenie wniosku
 - decyzja o dopuszczeniu do egzaminu
 - gdy pozytywna – ustny egzamin
 - i opłaca koszty postępowania (z założenia – dość niskie),
- krajowy organ akceptowany przez TEGOVA bada dokumenty,
- aplikant odpowiada na pytania i uzupełnia ewentualne brakujące dokumenty,
- TEGOVA wydaje oświadczenie „Akceptowany przez TEGOVA”, ważne przez 5 lat,
- aplikant otrzymuje oświadczenie o certyfikacji,
- nadzór nad posiadaczem certyfikatu,
- re-certyfikacje następują co 5 lat, zanim certyfikat utraci ważność.

Organ certyfikujący musi zobowiązać certyfikowanych rzeczoznawców do przestrzegania etyki zawodowej, tj. do przestrzegania zasad poufności, obiektywności, kompetencji, odpowiedzialności technicznej i niezależności.

Certyfikowany rzeczoznawca musi stale podnosić swoje kwalifikacje (*notabene* – TEGOVA podała tu normę co najmniej 3 dni w szkolenia roku – co wydaje się wymaganiem zbyt niskim).

Ciągły nadzór „certyfikatorów” przez TEGOVA

Organ, który uzyskał określenie „Akceptowany przez TEGOVA”, będzie pod stałym nadzorem TEGOVA. Polegać to będzie głównie na sprawdzeniu, czy zostały wykonane niezbędne uzupełnienia lub czy nastąpiły zmiany w dokumentach, które były dostarczone w związku z ubieganiem się o prowadzenie „Akceptowanej procedury certyfikowania”

Gdy nastąpiły takie zmiany – ale nie naruszające minimalnych wymagań proceduralnych, aktualizacja pozostaje

w mocy. Jeśli natomiast nie wprowadzono zmian, potrzebne jest coroczne potwierdzenie tego stanu.

Orzeczenie o akceptowaniu organu certyfikującego przez TEGOVA ma ważność 5 lat.

Dodatkowo TEGOVA wspiera działania certyfikujące:

- pomagając narodowym komitetom ekspertów w ich negocjacjach na rzecz ustanowienia narodowych organów akredytujących i w przygotowaniu narodowych standardów,
- promując certyfikaty rzeczoznawców zgodnie z EN 45013.

Wnioski

Rynki europejskie zmieniają się. Powoduje to rosnące zapotrzebowanie na przejrzystość i harmonijność w szacowaniu nieruchomości.

Euronorma 45015 i wielostronne porozumienie w sprawach certyfikacji stworzyły ramy takiego postępowania. Pierwszy narodowy organ certyfikacji zaczął prace w Europie w 1996 roku. TEGOVA obserwuje te działania i wprowadza w życie ich wyniki. W bliskiej przyszłości powstanie przejrzysty i komplementarny system, który umożliwi krajowi identyfikację najlepszych specjalistów do wykonywania konkretnych zadań. Pamiętać trzeba jednak o tym, iż:

- Wprowadzenie certyfikacji jest indywidualną sprawą każdego kraju.
- Wymagania w stosunku do organów certyfikujących są określone w EN 450013.
- Narodowe organy certyfikacji mogą zmieniać te wymagania, jednak tylko wprowadzając wyższe narodowe kryteria – tj. nie niższe od obowiązujących.

Jak wynika z tego syntetycznego opisu procedura uzyskiwania certyfikatów jest długotrwała, złożona i zapewne kosztowna. Jednak jej cel jest ważny i praktyczny. Chodzi o to, aby w całej Europie uzyskanie certyfikatu oznaczało, iż jego posiadacz jest osobą, która – poza biegłą znajomością zasad gospodarowania i szacowania nieruchomości w swoim kraju – prezentuje wysoki wyrównany poziom wiedzy o europejskich zasadach w tej dziedzinie.

Na tym ma właśnie polegać przyszłość zasad szacowania stosowanych w Europie i ich harmonizacja.

Natomiast cel praktyczny polega na tym iż potencjalny zleceniodawca wyceny nieruchomości wśród stających do przetargu na to zlecenie zwróci zapewne uwagę na te właśnie dokumenty – zwłaszcza, jeśli w Europie Zachodniej zawód ten wykonywany być może w zasadzie przez każdego jej obywatela na terenie każdego kraju.

Certyfikacja – jak to wspomniano na wstępie – jest więc zamierzeniem rynkowym, ma ułatwiać wymianę doświadczeń i porównanie możliwości specjalistów z różnych krajów. Jest to także, pośrednio, sposób na upodobnienie do siebie zasad dopuszczania do szacowania w różnych krajach naszego coraz bardziej ujednolicejącego się kontynentu.



ŚWIĘTY MIKOŁAJ A SZACOWANIE

Ewa Wojciul

Wierzę w świętego Mikołaja.

Pracując jako rzeczoznawca, stale upewniam się, że musi istnieć jakiś dobry święty będący patronem bezinteresowności.

Pisałam już kiedyś o tym, że częstotliwość zamówień na wyceny ma przebieg stochastyczny. Czasem nie wiemy, w co ręce włożyć. Czasem zaś tygodniami czekamy na choćby małe zamówionko.

Trapię się, naturalnie, gdy nie ma zamówień (a rachunki rosną). Jednakże trapię się też – a przynajmniej mam wtedy uczucia ambiwalentne – wygrywając przetarg. Po czasie obawiam się, czy nie przeliczyłam się z siłami. Mam wątpliwości, czy dobrze zanalizowałam przypadek, czy prawidłowo przewidziałam koszty, czy termin nie jest za krótki.

Tym cenniejsze są dla mnie nader częste przypadki życzliwości i bezinteresownej pomocy, z którymi się stykam.

Siedziałam nad kolejnymi segregatorami zawierającymi zmiany ewidencyjne ponad dwie godziny, ale miałam wycenić kilka nieruchomości w różnych częściach miasta i właściwie należało sprawdzić wszystkie obręby.

Byłam już bardzo znużona i wtedy nie znany mi człowiek spytał:

– Pani szuka transakcji na działki, budynki czy mieszkania?

– Na domki jednorodzinne.

Pan odszedł, ale za kilka minut wrócił i położył przede mną kilka odbitek kserograficznych. Były to szczelnie zapisane tabelki.

– Może się pani przydadzą – powiedział. – Sprawdzalem dwa dni temu obręby od 19 do 26.

Ten człowiek nic o mnie nie wiedział i w pomaganiu mi nie miał żadnego interesu, a oszczędził mi kilku godzin pracy. Do tej pory wspominam go z wdzięcznością.

Wdzięczna jestem pani pracującej w administracji dużego szpitala. Ku mojemu zdumieniu, znalazła dla mnie w archiwum – i to w trakcie przeprowadzki – autentyczną dokumentację budynku z 1905 roku. Nie wiem, ile czasu zajęły jej te poszukiwania, które

wcale nie były jej obowiązkiem. Zresztą, oświadczenie, że dokumentacja zaginęła, byłoby bardzo wiarygodne i niemożliwe do zweryfikowania.

Wdzięczna jestem kilku moim przyjaciółom, którzy w czasach mojego „spieszenia” wozili mnie cierpliwie po rozlicznych urzędach i miejscach wizji lokalnej, kosztem własnego wolnego czasu.



I pani prowadzącej wydział ksiąg wieczystych, która wzięła ode mnie telefon i dzwoniła do mnie, gdy sędzia

zwracał potrzebny mi dokument po dokonaniu wpisu.

I panu sołtysowi jednej z podwarszawskich wsi, który jako jedyny w gminie potrafił wskazać mi dziwnie zlokalizowaną działkę. Być może i w urzędzie były osoby wtajemniczone, ale w sezonie grypowym ich nie zastałam. Ten pan zresztą nie tylko opisał mi dojazd, ale podarował własną mapę miejscowości z naszkicowaną drogą („Inaczej tam pani na pewno nie trafi”).

I pani księgowej instytucji „A”, do której trafiłam przez przypadek. Okazała się ona jedyną posiadaczką informacji o kubaturach i powierzchniach budynków reorganizującej się innej instytucji „B”, w której pracowała przed laty. Instytucja „B” danych tych nie posiadała i – razem ze mną – szczerze się z nich ucieszyła.

I panu palaczowi pewnej szkoły, który – gdy dyrekcja nie miała dla mnie czasu – oprowadził mnie po budynku i terenie i wszystko o nich wiedział. Wskazał mi istotne pęknięcia ścian konstrukcyjnych, których na pewno bym nie zauważyła i opisał wszelkie problemy eksploatacyjne, których bym nie mogła inaczej poznać.

Na pewno to wyliczanie mogłabym prowadzić równie długo, jak każdy z moich kolegów. Szukanie danych w rozlicznych instytucjach i w terenie, stykanie się z wieloma ludźmi upewnia, że w naszych pozornie skomercjalizowanych czasach bezinteresowna życzliwość ciągle jest czymś powszechnym. Nie przypominam sobie z mojej praktyki zetknięcia z agresją, niechęcią czy stanowczą odmową pomocy w sytuacji, gdy była ona możliwa. Czasem tylko potrzebne były początkowe wyjaśnienia (Dla kogo ta wycena? Po co? Jakie niesie konsekwencje?), co jest całkowicie zrozumiałe.

Strasznie mi sympatyczny święty Tomasz Morus został uznany za patrona polityków, rzeczoznawcy pewnie też mają jakiegoś miłego świętego. Nie wiem – kogo, ale na przełomie roku dziękuję świętemu Mikołajowi za mnożenie ludzkiej życzliwości.



Korespondencja z UMIRM

Odpowiedź na pismo Prezydenta FSRM z dnia 10 sierpnia 1999 r. dotyczące możliwości dokonania wycen nieruchomości w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Istota problemu poruszonego w piśmie Federacji sprowadza się zatem do rozstrzygnięcia, czy nieuwzględnienie przez rzeczoznawcę majątkowego któregośkolwiek z omawianych czynników może doprowadzić do błędnego określenia wartości nieruchomości, a tym samym, czy określenie wartości w takiej sytuacji jest w ogóle dopuszczalne. Przy czym Federacja wskazuje, że tym czynnikiem, którego nie można uwzględnić, jest funkcja wyznaczona w planie miejscowym dla terenu, na którym położona jest nieruchomość, ze względu na brak planu.

Rozstrzygając tę kwestię, należy przeanalizować, czy i w jakim zakresie brak planu miejscowego wpływa na zachowa-

nie się podmiotów na rynku nieruchomości w zakresie gotowości zapłacenia za nieruchomość określonej ceny oraz czy można przewidywać, że pomimo braku planu miejscowego transakcje będą się odbywały, a więc i ceny transakcyjne za nieruchomości będą uzyskiwane. Analiza zachowań podmiotów działających na rynku nieruchomości wskazuje, że brak planu miejscowego nie jest przeszkodą w zawarciu transakcji, tym bardziej że i przepisy prawne regulujące obrót nieruchomościami nie uzależniają możliwości obrotu od istnienia planu miejscowego.

Jeżeli transakcje rynkowe są zawierane, to i ceny transakcyjne za nieruchomości są uzyskiwane. A jeżeli tak, to nieruchomości posiadają wartość rynkową nawet wtedy, gdy występuje, brak planu miejscowego.

Nie ma więc przeszkód do określania wartości nieruchomości również w tych przypadkach, gdy dla terenu, na którym jest położona nieruchomość, brakuje planu miejscowego.

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

Będzie to wyraźnie widoczne w zachowaniu się podmiotów działających na rynku nieruchomości w zakresie gotowości do zapłacenia określonej ceny za nieruchomość.

A jak podmioty te zachowują się w przypadku braku planu? Zachowanie to będzie uzależnione, oczywiście, od tego, czy brak planu miejscowego będzie korzystny, jeżeli chodzi o realizację ich zamierzeń, czy też niekorzystny. Dla rozstrzygnięcia tej kwestii ma znaczenie przepis art. 2 ust. 2 z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 115 poz. 139). Przepis ten stanowi, że w przypadku braku planu miejscowego określenie przeznaczenia i ustalenie warunków zagospodarowania terenu (WZiZT) wydanej na podstawie obowiązujących ustaw.

Oznacza to, że w decyzji o WZiZT wy-

danej bez planu miejscowego właściwy organ może wprowadzić tylko te ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, które wyraźnie wynikają z obowiązujących ustaw, nie może natomiast wprowadzić ograniczeń wynikających z polityki gminy, tak jak by to miało miejsce w przypadku istnienia planu miejscowego. Trudno zatem uznać, że brak planu miejscowego jest generalnie niekorzystny, jeżeli chodzi o możliwości korzystania z nieruchomości.

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

O wydanie takiej decyzji może zresztą wystąpić każdy, także rzeczoznawca majątkowy.

Z żadnych przepisów nie wynika jednak, że brak decyzji o WZiZT jest przeszkodą do określenia wartości nieruchomości.

Powstanie tylko taka sytuacja, że rzeczoznawca majątkowy będzie zmuszony dokonać analizy obowiązujących ustaw i oceny na ile ich ustalenia będą ograniczały możliwość korzystania z nieruchomości.

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

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

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

Z przykładu podanego przez federację wynika, że na ogół nieruchomości te są przeznaczone w planach miejscowych na cele obronne. Fakt przekazania tych nieruchomości do dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego oznacza, że nieruchomości te są w sposób oczywisty niezbędne dla potrzeb resortu obrony narodowej.

Występuje więc widoczna sprzeczność pomiędzy aktem prawa miejscowego a działaniami wynikającymi z przepisów szczególnych regulujących działalność



Agencji Mienia Wojskowego. To jednak nie zmienia faktu, że w istniejących planach miejscowych przedmiotowe nieruchomości są przeznaczone na cele obronne. Nie występuje tu więc sytuacja braku planu miejscowego, ale sytuacja wyraźnie niekorzystna dla ewentualnego nabywcy.

Przeznaczenia (funkcji) nieruchomości w tym planie. Przy takim przeznaczeniu nabywca nieruchomości nie może liczyć, że będzie ją mógł wykorzystać inaczej niż to wynika z planu. Może jedynie domniemywać, że w jakimś okresie plan zostanie zmieniony (skoro nieruchomość jest zbędna na cele obronne), ale nie będzie miał pewności, w jakim kierunku i kiedy zmiany zostaną dokonane. Nie będzie więc skłonny do zapłacenia takiej ceny, jak przy oczywistej i korzystnej funk-

cji w planie. Czy zatem nieruchomości te będą miały wartość rynkową możliwą do określenia? Niewątpliwie tak, ale z próbą określenia stopnia ryzyka, jakie może ponieść nabywca nieruchomości. Praktycznie należałoby, zdaniem Urzędu postąpić w sposób następujący.

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

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

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

**Dyrektor Departamentu
Gospodarki Nieruchomościami
Henryk Jędrzejewski**

Korespondencja Federacji

Pytanie Jerzego Drużkowskiego z firmy Biznes-Novum z Krakowa: **Czy w obecnym stanie prawnym, określając wartość rynkową nieruchomości, odejmuje się wartość hipoteki?**

Zgodnie z treścią Rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1988 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 98, poz. 612) – Rozdział 3 § 29:

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się szczególnie okoliczności wynikające z obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Przy określaniu wartości nieruchomości, na której ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe, jej wartość zmniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

W razie braku możliwości określenia wartości w sposób o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego może być określona przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa – rzeczoznawca majątkowy winien zmniejszyć wartość nieruchomości określoną podejściem porównawczym, dochodowym (dane uzyskane z rynku) o wartość hipoteki obciążającej daną nieruchomość (hipoteka ustawowa podana w złotych kwach wpisana w KW)?

Zleceniodawca wyceny oczekuje od rzeczoznawcy „wartości rynkowej”, syndyk masy upadłości wartości oszacowania – to również jest wartość rynkowa (Rozporządzenie

Ministra Sprawiedliwości z 16 kwietnia 1998 r. Dz. U. Nr 55, poz. 360), tj. przewidywanej ceny możliwej do uzyskania na rynku. Zleceniodawca, powołując się na Rozporządzenie Rady Ministrów jw. – oczekuje od rzeczoznawcy odjęcia wartości hipoteki od określonej rynkowej wartości nieruchomości.

Ponieważ istnieją w tym zakresie różnice zdań w „środowisku rzeczoznawców” zwracam się z uprzejmą prośbą o spowodowanie wyjaśnienia niniejszej sprawy.

W latach 1999 oraz 2000 roku Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie zorganizowało szkolenie dla rzeczoznawców.

Na szkoleniu tym wykładawca przedstawiał stanowisko na ten temat – fragmenty materiałów z powyższego szkolenia w załączeniu.

Sprawa niniejsza stanowi bardzo istotny element dla rzeczoznawcy przy wycenie nieruchomości posiadających hipotekę – zwłaszcza ustawową (w mojej praktyce zawodowej – w br. powstał taki przypadek – i obecnie jest sytuacja „patowa”).

Odpowiedź Prezydenta PFSRM

Z listu Pana z 6 listopada br. wynika, że problemem jest interpretacja przepisu 29 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1988 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 98, poz. 612). Z przepisu ust. 1 § 29 wynika, że przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się szczególnie okoliczności wynikające z obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Natomiast z ust. 2 § 29 wynika, że wartość nieruchomości zmniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości spowodowanej następstwami ustanowienia prawa rzeczowego. Przepis ust. 3 § 29 ww. rozporządzenia dopuszcza możliwość określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego poprzez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

Wyżej przytoczone przepisy mają zastosowanie do określenia wartości takich ograniczonych praw rzeczowych, które dają prawo do korzystania z danej nieruchomości lub jej części.

Obciążenie hipoteką nieruchomości zabezpiecza jedynie pewną kwotę na nieruchomości, ale nie daje możliwości korzystania z tej nieruchomości osobie, na rzecz której została zabezpieczona hipoteka. Dodać należy, że nie istnieje dotychczas żaden sposób oszacowania wartości hipoteki, tym bardziej że są różne rodzaje hipotek i są one ustanawiane i rozliczane na podstawie różnych sposobów.

Pomocnym w takiej sytuacji może być Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Powiatowego, który może rozliczać zabezpieczoną kwotę na danej nieruchomości.

Z powyższego wynika, że rzeczoznawca majątkowy nie ma uprawnień do szacowania hipoteki, wobec czego powinien określić wartość rynkową nieruchomości oraz zamieścić zastrzeżenie o kwocie zabezpieczonej na danej nieruchomości.

Załączone do Pana pisma stanowiska w konspekcie materiałów szkoleniowych są zatem słuszne.

Projekcja dochodu – dochód w prospekcie

Krzysztof Gradkowski

Przywołana poniżej nierówność ma na celu kontynuację rozważań zawartych w artykule M. Prystupy z numeru 2(25) R.M. Formuła ta powstała w naturalnej konsekwencji analizy przeprowadzonej w tym artykule i stanowi punkt wyjścia do wszelkich analiz podejścia dochodowego.

$$\frac{CF_{(n)}}{r_{(n)}} \neq \frac{D}{R}$$

Ta forma zapisu – jako równość – stanowiłaby elementarną „regułę trzech” określającą równość proporcji, czyli

$$CF_{(n)} \cdot R = D \cdot r_{(n)}$$

i w ten prosty sposób można by wyznaczyć każdy spośród czterech czynników przy znajomości trzech pozostałych. Proste arytmetyczne prawo nie może być jednak zastosowane bezpośrednio.

Wykluczając to wręcz obowiązujące rzeczoznawców majątkowych regulacje formalne oraz standardy zawodowe, nadając odrębne znaczenia i określenia poszczególnych wielkości.

Tezy powołanego artykułu z logiczną konsekwencją wskazują na obowiązek symetrycznego doboru parametrów w poszczególnych technikach podejścia dochodowego w procesie wyceny. W celu uniknięcia pomieszania pojęć M.P. rekomenduje ustawę o rachunkowości.

Sięgając zatem do Dz. U. Nr 129, poz. 591 z września 1994 r. oraz późniejszych zmian i uzupełnień, w tym do ostatniej, piętnastej nowelizacji, która wejdzie w życie dopiero w 2001 r. i ma usunąć istniejące, przeszłe słabości sprawozdań finansowych za kolejne lata obrotowe, można odnieść się bardzo sceptycznie do takiej rekomendacji, zwłaszcza wtedy, gdy mamy do czynienia z szacowaniem wartości rynkowej nieruchomości metodami dochodowymi. System rachunkowości przedsiębiorstw, który unifikuje ustawa, służy do określenia sposobu rejestracji zdarzeń ekonomicznych, wyników i sprawozdań niezależnie od miejsca, czasu i innych okoliczności. Fiskalna rejestracja tych zdarzeń nie jest oderwana od rzeczywistości, ale może być niezależna od fizycznej egzystencji danej

nieruchomości. Występuje wiele sposobów prowadzenia rachunkowości podmiotów gospodarczych przewidzianych zbiorem odpowiednich ustaw, uzależnionych, między innymi, od tzw. statusu przedsiębiorstwa, jego kategorii ekonomicznej, wielkości itp. Ograniczoną przydatność, aczkolwiek jest bardzo pomocny, ma także powszechnie dostępny formularz F-01 Sprawozdanie o przychodach, kosztach i wyniku finansowym za okres od początku roku do końca kolejnego kwartału w roku, przeznaczony dla US. Nawet zbiór tego rodzaju sprawozdań w liczbie dwunastu sztuk nie pozwala rzeczoznawcy majątkowemu na pełne ustalenie dochodu (brutto lub netto), który można potraktować jako stale projektowany lub przewidywany w bliskiej perspektywie.

Z uwag przytoczonych wyżej wynika konkluzja o charakterze utylitarnym, iż rzeczoznawca majątkowy, oznaczając wartość rynkową danej nieruchomości stanowiącej część mienia danego podmiotu gospodarczego, kreuje pewien analog ekonomiczny, którego opis parametryczny w większym stopniu obejmuje sytuację gospodarczą otoczenia (region, kraj) niż samego podmiotu.

Stykając się z ofertą usług licencjonowanego rzeczoznawcy majątkowego na Florydzie, można ocenić, że praca, którą wykonuje, bazuje wyłącznie na rachunku ekonomicznym opłacalności inwestycji w urządzenie stałe, czyli szeroko rozumiane nieruchomości. Dwie cechy wyróżniają pracę rzeczoznawcy od analogicznych czynności w Polsce;

- brak ograniczeń formalnych i regulacji prawnych w zakresie wykonywania rzeczoznawstwa, którego podstawową jakością jest znajomość rynku, praw nim rządzących i relacji zysku do stopnia ryzyka;
- ścisłe odniesienie do wymagań klienta (rynku takich usług) z uproszczeniem form, zaś z naciskiem na komunikatywność wyników. Nie istnieje pojęcie operatu szacunkowego w sensie formalnych wymogów jego zawartości, a jedynie jasna diagnoza co do danej inwestycji, jej uwarunkowań, z jednoznacznym określeniem stopnia i kategorii nakładów.

Taki tryb pracy daje w rezultacie na-

stępujące przykładowe oferty usług rzeczoznawcy do sprzedaży

1. **Pale** na działce o pow. ca. 3000 m² w obrębie plaży (North Miami Beach). Pale w liczbie 30 sztuk umożliwiają budowę 15 kondygnacji budynku usługowego.
2. **Pole** hodowli krabów, stanowiące właściwie linie brzegową oceanu.
3. **Wynajęcie** domu, z finansowaniem remontu zaliczającym czynsz.
4. **Zeszyt, poradnik** „Gdzie inwestować.” (5.-\$) stanowiący przetworzenie danych o sprzedaży lokalnego zakładu energetycznego (Florida Power Light).

Jako takie nie występują w zbiorze wiedzy o nieruchomościach, z wyjątkiem pojęcia ostatniego, gdzie w całym procesie wyceny mamy do czynienia z **hipotetycznym** określeniem wartości danej nieruchomości. Bardzo konkretne znaczenia tych słów odnoszą się do nauk ścisłych. Niemniej, dla rzeczoznawcy majątkowego kilka cech każdej nieruchomości jest na ogół pewnych. Cechy te są niewątpliwe i niezależne od rozlicznych prób ich segregacji i przyporządkowań do typów, rodzajów i kategorii atrybutów. Jednak na pewno każdy rzeczoznawca przyzna, że generalnie **nie istnieją co najmniej dwie nieruchomości przystające, tzn. takie same i tej samej wartości, a cechy ich podobieństwa są względne.**

Przykład: biorąc pod uwagę dwa sąsiednie domy mieszkalne stykające się ścianami, środkowej części zwanego szeregu, na przynależnych działkach o tej samej powierzchni, to wystąpią indywidualne cechy standardu i funkcjonalności wykończeń oraz fizyki budowlanej (kierunek nasłonecznienia i nawietrzania, mikroklimat wnętrza itp., które mogą i powinny mieć wpływ na różną wartość tychże nieruchomości;

dwie bliźniacze działki nie zabudowane (o standardowych powierzchniach, powstałych z podziału jednej większej), o tych samych wymiarach boków, będą się różniły możliwościami planu ich zagospodarowania urbanistycznego, który każdorazowo ma cechy indywidualizujące, a zatem różniące ich potencjalną wartość.



KOMISJA ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ

Zdzisław Małeki

Minął pierwszy rok działalności Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ). Stanowi to dobry powód do pierwszych wniosków zwłaszcza, że praktycznie działalność Komisji ograniczała się w tym czasie do pracy sekcji dla rzeczoznawców majątkowych.

Podstawy prawne działania

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej działa w oparciu o przepisy:

- ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543),
- rozporządzenia Rady Ministrów z 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz. U. Nr 115, poz. 745),
- zarządzenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 9 lutego 1999 r. w sprawie powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Szczegółową organizację prac Komisji określają Wytyczne do działania KOZ z 1 sierpnia 1999 r. Przewodniczącego Komisji.

Należy podkreślić, że także do postępowania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Struktura Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

Stosownie do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 18 sierpnia 1998 r., w strukturze organizacyjnej Komisji wyodrębniono trzy sekcje:

- sekcja dla rzeczoznawców majątkowych,
- sekcja dla pośredników w obrocie nieruchomościami,
- sekcja dla zarządców nieruchomości.

W skład Komisji wchodzi przewodniczący, trzech wiceprzewodniczący kierujący bezpośrednio odpowiednimi sekcjami i członkowie Komisji. Sekcja dla rzeczoznawców majątkowych liczy obecnie 24 członków, w tym 14 powołanych 9 lutego 1999 r. oraz 10 powołanych 25 października 2000 r. Należy podkreślić, że członkami sekcji dla rzeczoznawców majątkowych są wyłącznie doświadczeni rzeczoznawcy majątkowi wskazani przez stowarzyszenia.

Zadania Komisji

Stosownie do art. 194 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast jako centralny organ administracji rządowej w zakresie gospodarki nieruchomościami jest uprawniony do sprawowania nadzoru nad działalnością rzeczoznawców majątkowych i orzekania w drodze decyzji o zastosowaniu kar dyscyplinarnych,

określonych rodzajowo w art. 178 ust. 2 ustawy, w wypadku niewypełnienia przez rzeczoznawcę majątkowego obowiązków wyliczonych w art. 175 ustawy. Orzekanie następuje na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego, przeprowadzanego w każdym przypadku przez KOZ. Oznacza to, że głównym jej zadaniem jest przeprowadzanie postępowań wyjaśniających z tytułu odpowiedzialności zawodowej osób uprawnionych. Komisja jest więc organem Prezesa UMiRM, nie związanym, co jeszcze budzi wątpliwości, w jakimkolwiek stopniu ze strukturami zawodowymi, stowarzyszeniowymi lub federacyjnymi.

Dodatkowym niejako zadaniem Komisji jest przekazywanie wniosków wynikających z jej prac, pozwalających na poszukiwanie przyczyn niedociągnięć na obszarze działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych i sposobów ich usuwania.

Praca Komisji

Wszczęcie postępowania wyjaśniającego przed KOZ może nastąpić wyłącznie na wniosek-polecenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Wniosek taki może być sformułowany:

- z urzędu,
- w następstwie skargi złożonej na osobę uprawnioną.

Oznacza to, że nie KOZ jest adresatem skarg, a także, że KOZ nie może z własnej inicjatywy zainicjować postępowania wyjaśniającego.

Należy tu podkreślić, jak obserwujemy to w dotychczasowej praktyce, że Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nie wszczyna postępowania w następstwie każdej skargi. Oddalane są skargi, w których zarzuty są domniemane, nie potwierdzone lub wynikają wyłącznie z przekonania osoby skarżącej, na przykład niezadowolonej z wartości określonej w operacie szacunkowym. W przeciwnym bowiem wypadku postępowanie przed Komisją mogłoby łatwo stać się wygodną dla skarżących, finansowaną przez budżet, metodą badania poprawności operatów szacunkowych „na wszelki wypadek”.

Niewątpliwie wszczynane jest postępowanie wyjaśniające, jeśli zaistnieje jedna z trzech sytuacji:

- operat szacunkowy stanowiący przedmiot skargi był przedmiotem badania przez Komisję Arbitrażową PFSRM lub zespół arbitrażowy stowarzyszenia i w trakcie tego badania stwierdzono błędy w jego wykonaniu, czasem wykluczające możliwość wykorzystania operatu szacunkowego w celu, dla którego został sporządzony, i opinia taka stanowi załącznik skargi,
- skarga dotyczy wyceny nieruchomości dokonanej przez różnych rzeczoznawców majątkowych, przy czym pomie-



dzy dokonanymi wycenami zaistniała różnica, często znaczna, co wskazuje, że co najmniej jeden z operatów szacunkowych jest sporządzony wadliwie,

- zarzuty skargi w sposób oczywisty potwierdzone są w treści operatu szacunkowego, a błędy możliwe do stwierdzenia bez potrzeby badania specjalistycznego.

W świetle powyższego, podkreślenia wymaga szczególna waga oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonej przez Komisję Arbitrażową PFSRM lub zespół arbitrażowy stowarzyszenia

Należy także zwrócić uwagę na szczególny „horyzont czasowy” z punktu widzenia odpowiedzialności zawodowej. Wadliwe jest twierdzenie, że w wypadku skargi złożonej po upływie 3 lat od daty sporządzenia operatu szacunkowego, postępowanie będzie z mocy przepisu umorzone. Stosownie do 43 rozporządzenia Rady Ministrów z 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej, postępowanie umarza się, jeśli upłynęły 3 lata od zaistnienia okoliczności będących przyczyną wszczęcia postępowania. Przyczyną wszczęcia postępowania nie jest sporządzenie operatu szacunkowego, lecz złożenie skargi. Oznacza to, że, praktycznie, ów horyzont może znacznie przekroczyć okres 3 lat, licząc od daty sporządzenia operatu. Należy przy tym sądzić, że w tej sprawie wypowie się także orzecznictwo.

Po otrzymaniu wniosku Prezesa UMiRM realizowane jest postępowanie wyjaśniające, które obejmuje kolejno etapy:

1. powołanie z członków sekcji zespołu w liczbie nie mniejszej niż 3 osoby, który będzie prowadził postępowanie wyjaśniające w konkretnej sprawie,
2. zawiadomienie autora (autorów) operatu szacunkowego – rzeczoznawcy majątkowego – o wszczęciu postępowania wyjaśniającego i o terminie posiedzenia zespołu, wraz z
3. wezwaniem rzeczoznawcy majątkowego:
 - aby szczegółowo ustosunkował się do zarzutów skargi, której kopię KOZ przekazuje każdorazowo wraz z zawiadomieniem,
 - aby przekazał dane lub dokumenty niezbędne dla zbadania wniesionych zarzutów,
4. badanie akt sprawy, w szczególności operatu szacunkowego stanowiącego przedmiot skargi, przez członków zespołu, w szczególności przez wyznaczonego członka referującego,
5. badanie sprawy na posiedzeniu zespołu z udziałem rzeczoznawcy majątkowego, z protokołowaniem przebiegu,
6. badanie sprawy na posiedzeniu zespołu bez udziału rzeczoznawcy majątkowego, z protokołowaniem przebiegu,
7. przedstawienie Prezesowi UMiRM całości dokumentów wraz z protokołem z postępowania wyjaśniającego, zawierającym rozstrzygnięcie i wnioski co do rodzaju kary w świetle stwierdzonego rodzaju i zakresu niewypełnienia obowiązków wynikających z ustawy – lub zawierającego wniosek o umorzenie postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej.

Wymaga szczególnego podkreślenia, że w toku postępowania wyjaśniającego Komisja nie jest ograniczona treścią i zarzutami skargi. Badaniu podlega całość czynności, w tym pełna treść operatu szacunkowego. Oznacza to, że rozstrzygnięcie Komisji co do niewypełnienia obowiązków ustawowych może dotyczyć zagadnień nie podniesionych w skardze, lecz stwierdzonych przez Komisję w trakcie postępowania wyjaśniającego.

Spośród wielu zagadnień wynikających z toku postępowania należy zwrócić uwagę na dwa etapy.

Rzeczoznawca majątkowy jest wzywany do szczegółowego ustosunkowania się do zarzutów skargi oraz do przekazania danych lub dokumentów niezbędnych dla zbadania wniesionych zarzutów. W postępowaniu przed KOZ autor operatu jest zwolniony z zachowania zasady poufności, o której mowa w art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosunkowo często wezwanie to dotyczy danych źródłowych o nieruchomościach i cenach transakcyjnych przyjętych do porównania w procesie wyceny. Udostępnienia tych danych Komisja oczekuje pod rygorem przyjęcia w rozstrzygnięciu i wnioskach, że danych tych autor nie posiadał, a wycenę oparł na nie sprawdzonych lub nie udokumentowanych danych.

Posiedzenie zespołu odbywa się z udziałem rzeczoznawcy majątkowego. W trakcie posiedzenia wyjaśniane są kwestie szczegółowe dotyczące zaskarżonej czynności. Padają ze strony Komisji wszelkie pytania pozwalające wyjaśnić zarzuty. Nie zawsze są to pytania „wygodne” dla rzeczoznawcy majątkowego. Posiedzenie zespołu, co należy podkreślić, nie jest okazją do dyskusji lub uzgadniania poglądów w badanej sprawie. Ma tu miejsce, jak w całym postępowaniu wyjaśniającym, wyłącznie badanie czynności z punktu widzenia zgodności z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Dane i liczby

- Prace w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej rozpoczęły się w sierpniu 1999 r. Minął więc pierwszy rok pracy Komisji.
- W tym czasie wszczęto postępowania dotyczące 70 osób uprawnionych.
- Do dnia 30 listopada 2000 r. zakończono postępowania wyjaśniające i przekazano Prezesowi UMiRM akta wraz z wnioskami końcowymi dotyczące 51 osób. Przedmiotem badania były łącznie 82 operaty szacunkowe.
- W trakcie postępowania pozostają sprawy dotyczące 19 osób uprawnionych.
- W następstwie rozpatrzenia 51 spraw KOZ przedstawiła:
 - 2 wnioski o umorzenie postępowania w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego,
 - 49 wniosków o zastosowanie kar dyscyplinarnych w stosunku do rzeczoznawców majątkowych.
- W stosunku do 49 rzeczoznawców majątkowych wnioskowane były:
 - kary upomnienia, w 14 wypadkach,
 - nagana z wpisem do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, w 16 wypadkach,



- zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych na okres od 6 miesięcy do 1 roku, w 10 wypadkach,
- zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym, w 9 wypadkach,
- pozbawienie uprawnień zawodowych, z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia – nie wnioskowano.
- Zespoły KOZ odbyły łącznie 36 posiedzeń w składach trzy- lub czteroosobowych, w trakcie których rozpatrywano sprawy z udziałem rzeczoznawców majątkowych, których dotyczyło postępowanie wyjaśniające, oraz 3 posiedzenia plenarne.

Prezes UMiRM nie jest związany rozstrzygnięciem i wnioskami KOZ w konkretnej sprawie, co do rodzaju kary dyscyplinarnej. Stwierdziliśmy jednak, że nie było przypadku, aby w decyzji o zastosowaniu kary dyscyplinarnej nie zostało uwzględnione stanowisko KOZ. Jest także prawdą, że rozpoczynając działalność, Komisja nie zamierzała wnioskować kar najsurowszych, szczególnie jeśli niedopełnienie obowiązków ustawowych dotyczyło operatów szacunkowych z lat poprzednich i mogło wynikać z braku jednoznacznych przepisów lub braku standardów zawodowych.

Należy tu także poczynić zastrzeżenie, że w kilku sprawach toczy się postępowanie odwoławcze, łącznie z postępowaniem przed NSA, co może zmienić przedstawione dane.

Główne obowiązki wynikające z ustawy i ich naruszenia

W postępowaniu wyjaśniającym przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej bada się, czy rzeczoznawca majątkowy wypełnił obowiązki określone w ustawie bądź w jakim stopniu je naruszył. Ten szczególny katalog 8 obowiązków zawiera art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przypomnijmy te obowiązki.

Pięć z nich dotyczy, z oczywistych względów, obowiązków związanych z wykonywaniem czynności szacowania nieruchomości:

1. obowiązek wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa,
2. obowiązek wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie ze standardami zawodowymi,
3. obowiązek wykonywania czynności szacowania nieruchomości z zachowaniem zasady szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru tych czynności,
4. obowiązek wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami etyki zawodowej,
5. obowiązek wykonywania czynności szacowania nieruchomości z zachowaniem zasady bezstronności.

Pozostałe obowiązki dotyczą warunków wykonywania zawodu:

6. obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych,
7. obowiązek wykorzystywania danych o nieruchomościach z zachowaniem zasady poufności,

8. obowiązek posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z działalnością zawodową.

W sprawach, w których zakończono postępowanie wyjaśniające, nie stanowiło przedmiotu badania wypełnienie obowiązków ponumerowanych wyżej jako 6, 7 i 8. – Jako nie usprawiedliwioną należy ocenić sytuację, że w środowisku naszym nie został jeszcze wypracowany i wdrożony system kształcenia ustawicznego.

Wiele wskazuje na to, że stałe doskonalenie kwalifikacji zmieniłoby radykalnie obecne wyniki pracy Komisji. Jest to szczególnie ważne zadanie wpisane do programu prac nowo wybranego zarządu Federacji.

- Nie zaistniała do chwili obecnej skarga na tle niezachowania zasady poufności.
- Ustawowy obowiązek posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, o czym koniecznie należy pamiętać, wchodzi w życie z dniem 31 grudnia 2000 r.

Po tej dacie Komisja będzie rutynowo wymagać od osoby, której dotyczy postępowanie, przedstawienia właściwego dokumentu.

W zakresie obowiązku zachowania zasad etyki zawodowej w dwóch wypadkach Komisja stwierdziła, że osoba, której dotyczyło postępowanie wyjaśniające, wprowadziła świadomie Komisję w błąd, przedstawiając dane różne od uzyskanych następnie przez Komisję od gminy, co potraktowane zostało jako rażące naruszenie zasad etyki zawodowej. Należy tu podkreślić, że Komisja wykorzystuje w postępowaniu wyjaśniającym wszelkie dowody. Do zachowania sprzecznego z zasadami etyki zawodowej, nie licującego z powagą zawodu, zalicza się także zarzuty rzeczoznawcy majątkowego (a w jednym wypadku inwektywy) zgłaszane w trakcie postępowania wyjaśniającego pod adresem skarżącego.

Także w dwóch wypadkach Komisja stwierdziła niezachowanie przez autora operatu szacunkowego zasady bezstronności. Polegało to na odejściu od przepisu i wykonanie wyceny według zlecenia i oczekiwań zamawiającego.

Praktycznie, we wszystkich sprawach, w których zakończono postępowanie wyjaśniające, niewypełnienie obowiązków dotyczyło trzech obowiązków niejako fundamentalnych:

- wykonywania czynności bez zachowania lub z przekroczeniem zasad wynikających z przepisów prawa,
- wykonywania czynności niezgodnie ze standardami zawodowymi,
- wykonywania czynności bez zachowania zasady szczególnej staranności.

Niezachowanie i nieprzestrzeganie zasad wynikających z przepisów prawa jest w badanych operatach szacunkowych najczęstszym zarzutem. Skala niewypełnienia obowiązku w tym zakresie jest przy tym znaczne zróżnicowana, od uchybień po błędy rażące, dyskwalifikujące wycenę. Można przy tym wyrazić przekonanie, że wynika to najczęściej z braku dostatecznej wiedzy i na tym tle powierzchownego badania i definiowania problemu z obszaru realizowanej wy-



ceny. W zespole Komisji dochodzi się do wniosku, że braki w tym zakresie są następstwem błędów albo pomijania tej tematyki w procesie szkolenia. Jest to tematyka konieczna do podjęcia w pierwszej kolejności w ramach szkolenia ustawicznego. Podkreślenia wymaga fakt, że nieprzestrzeganie zasad wynikających z przepisów prawa powoduje dwa rodzaje skutków, zwykle dyskwalifikujących wycenę:

- błędy w zakresie właściwego zdefiniowania uwarunkowań prawnych wyceny,
- błędy metodologiczne spowodowane nieprzestrzeganiem zasad doboru podejść oraz metod i technik wyceny a także zasad i warunków ich stosowania.

Wykonywanie czynności niezgodnie ze standardami zawodowymi jest, obok nieprzestrzegania przepisów prawa, drugim obszarem zarzutów. Komisja dochodzi do wniosku, że czynność rzeczoznawcy w zakresie realizacji tego obowiązku sprowadza się do wymienienia standardów zawodowych w podstawach prawnych wyceny (bywa, że w spisie literatury pomocniczej lub niewymienienia w ogóle). Standardy zawodowe nie są znane. W zakresie ich wdrożenia popełnione zostały błędy. Jednym z nich było założenie, że ze względu na ich oczywistość i pomoc, jaką niosą rzeczoznawcy majątkowemu, będą czytane i włączane do wyposażenia jego warsztatu bez potrzeby szczególnych szkoleń. Tak się nie stało. Jest to kolejny temat konieczny do podjęcia w ramach szkolenia ustawicznego.

Wykonywanie czynności bez zachowania zasady szczególnej staranności sprowadza się do oczywistych błędów pochodnych od powierzchowności operatu szacunkowego zarówno w zakresie określenia przedmiotu wyceny, jak i upraszczania lub pomijania czynności wymaganych w procesie wyceny, a także braków co do wymaganej treści i zawartości operatu szacunkowego. Przykładem błędu powtarzającego się stale jest pozbawienie operatu szacunkowego analizy i charakterystyki rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.

Pierwsze wnioski

Z oczywistych względów wnioski na tle działalności KOZ i prowadzonych postępowań wyjaśniających mogą mieć charakter dalece niepełny. Mimo ograniczonej liczebności spraw można jednak niektóre wnioski sformułować.

Jako środowisko zawodowe, a także jako indywidualni, uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi, nie mamy wystarczającej świadomości odpowiedzialności zawodowej, w tym ryzyka z nią związanego i nie tylko potencjalnie możliwych dolegliwych skutków. Właściwa świadomość ciężającej na nas odpowiedzialności zawodowej nakazuje nam co najmniej:

- wykonać każdą wycenę bez taryfy ulgowej, ze starannością i rzetelnością, jaka charakteryzuje wyłącznie profesjonalistę,
- nie podejmować tematów spoza posiadanej specjalizacji, doświadczenia albo przygotowania zawodowego,
- nie sporządzać pozornie prostych operatów szacunkowych, na równie pozornie korzystnych warunkach w ra-

mach przypadkowych zespołów autorskich, bez określenia co najmniej zakresu wzajemnych obowiązków i odpowiedzialności,

- śledzić na bieżąco przepisy i znaleźć czas na własny rozwój zawodowy,
- szanować swoją pozycję zawodową i nazwisko we wszelkich kontaktach, także poprzez uzgadnianie właściwych warunków wykonania czynności, w tym warunków finansowych.

Mamy za sobą ulgowy okres wykonywania czynności w warunkach skredytowanego zaufania i braku odpowiedzialności zawodowej. Łatwo przyzwyczailiśmy się do tak komfortowej sytuacji. Wielu z nas chciałoby ten okres przedłużyć. Zwróćmy uwagę, że przedłużaniem tego okresu nie są zainteresowani profesjonalści, mimo że mają oczywiste problemy, jak każdy kto chce swoje czynności wykonać rzetelnie oraz o bardzo ubogim warsztacie zawodowym oraz wykonujące czynności z zakresu praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych sporadycznie czy wręcz okazjonalnie, w szczególności niejako na marginesie wykonywanego innego zawodu lub zajęć. W takiej sytuacji nie ma czasu lub środków na inwestowanie w wiedzę i w firmę, a więc należy walczyć ze wszystkim, co konstruuje i identyfikuje odpowiedzialność. Tu może tkwić przyczyna poglądów, że np. standardy zawodowe przeszkadzają w pracy, że przepisów jest za dużo, że rzeczoznawca majątkowy został pozbawiony prawa swobodnej (czytaj uznaniowej) oceny, że jego czynność w ogóle ktokolwiek ośmielił się poddać badaniu i ocenie. Można by przyjąć, że są to głosy marginalne. To nieprawda. Środowisko nasze jest podzielone i w wysokim stopniu zawodowo zróżnicowane. Głosy tu przytaczane wywierają znaczący wpływ na dalszy rozwój naszego zawodu. Czy na pewno na rozwój?

Dotychczasowe postępowania wyjaśniające podzieliły autorów i badane operaty szacunkowe wyraźnie na dwie grupy.

Grupę I stanowią nadal autorzy, którzy ignorują wszelkie zasady sporządzania operatu szacunkowego. Ich zwykle kilkustronicowy operat abstrahuje od wszelkich wymagań i sprowadza się praktycznie do oszczędnego opisu nieruchomości i objawienia (cytowany jest przykład z „wyceny wolnorynkowej nieruchomości zabudowanej domem wielomieszkaniowym, w części z lokalami wolnymi“, ... „w wyniku analizy stwierdzono, że ceny przeciętne gruntu kształtują się po 250 zł/m², a koszty budowy po potrąceniu zużycia 800 zł/m²”. Te dwie wielkości pomnożone przez liczbę jednostek zakończyły wycenę. Grupa ta jest nadal znacząca. W próbie obejmującej 51 osób uprawnionych ich liczba wynosiła 7. Cechą charakterystyczną jest to, że w tej grupie występują osoby, które przez wiele lat wykonywały czynności biegłego sądowego lub biegłego z listy wojewody, co mogłoby wskazywać na duże doświadczenie. Sposób sporządzenia dzieła określanego jako operat szacunkowy wskazuje, że jego autor przyswoił sobie wiedzę w zakresie i na poziomie niezbędnym wyłącznie dla potrzeb egzaminu, a następnie spokojnie powrócił do rutyn, które były wystarczające w latach pierwszych instrukcji i tymczasowo-



wych wytycznych. Autorzy tych opracowań wyraźnie założyli, że będą wykonywać czynności rzeczoznawcy majątkowego bez jakichkolwiek ze swojej strony wysiłków, nakładów, szkoleń, przetrzymując, w miarę możliwości wymagania w okresie w jakim się to uda. Założyli także, że nie zawsze zorientowane otoczenie, honorując rangę zawodu, będzie jeszcze przynajmniej przez jakiś czas przyjmowało bez zastrzeżeń wszelkie treści opatrzone pieczęcią rzeczoznawcy majątkowego. Mimo oczywistości, nadal konieczne jest podkreślanie szkód, jakie naszemu zawodowi wyrządza taka działalność. Tej grupie autorów musimy jako środowisko wydać bezpardonową wojnę. Podkreślmy, że nie jest do tego niezbędnie potrzebna Komisja Odpowiedzialności Zawodowej. Jeśli jednak opracowania tego typu stają się przedmiotem skargi i postępowania wyjaśniającego, to Komisja czuje się zwolniona od jakichkolwiek skrupułów, jakie zawsze towarzyszą jej pracy.

Grupę II stanowią operaty szacunkowe, które co najmniej pod względem formalnym mogą być tak traktowane. Występuje jednocześnie znaczne ich zróżnicowanie. Różnicowanie to wynika z poziomu poprawności i może być wyrażone stopniem spełnienia wymagań formalnych i metodologicznych. W postępowaniu wyjaśniającym przed KOZ badaniu podlega ów stopień spełnienia wymagań formalnych i metodologicznych, gdyż przekłada się on bezpośrednio na obowiązki, jakim, zgodnie z ustawą, podlega rzeczoznawca majątkowy. W próbie obejmującej 51 osób uprawnionych jedynie w stosunku do dwóch osób wnioskowano o umorzenie postępowania, w pozostałych zaś 49 wypadkach Komisja stanęła przed koniecznością wnioskowania o zastosowanie kar dyscyplinarnych. Tym wynikiem środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych musi się bardzo poważnie zaniepokoić. Jeśli przyjąć, że kara „mniejsza”, tj. upomnienie, nie była związana z dyskwalifikacją operatu szacunkowego, to ów szczególny egzamin zdało jedynie 14 osób, tj. ok. 1/4. W pozostałych wypadkach kary nagany (16 osób) lub czasowego zawieszenia wykonywania uprawnień zawodowych (10 osób), a także zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych do czasu ponownego złożenia egzaminu (9 osób), świadczą, że ok. 3/4 osób uprawnionych tego egzaminu nie zdało. A przecież w owej umownej II grupie jesteśmy my wszyscy, na co dzień wykonujący swoje czynności.

Analiza operatów szacunkowych w trakcie postępowania wyjaśniającego prowadzi do kolejnego wniosku. Zapewne nie w skali środowiska zawodowego, ale w szeregu indywidualnych wypadków występuje brak wystarczającej świadomości rangi oraz roli rzeczoznawcy majątkowego. Prawo wyposażyło nas w rozległe uprawnienia. Wykonujemy jeden z podstawowych dla rynku nieruchomości wolnych zawodów. W następstwie naszych prac podejmowane są decyzje dotyczące mienia o często znacznej wartości. Skutki naszych prac przekładają się na gospodarkę i społeczeństwo. Przypomnijmy tu postępowania sądowe, w których uczestniczymy, cywilnoprawne, skarbowe, podatkowe, wywłaszc-

zeniowe, obrót mieniem publicznym i wszelkie dalsze. Porażające dla Komisji, a sędzę, że i dla każdego z nas, jest doświadczenie, w którym zdajemy sobie nagle sprawę, że przedstawiciel zawodu o tej randze realizuje go z perspektywy wyłącznie najbliższego zlecenia i jego wykonania za wszelką cenę, także za cenę odstąpienia od wszelkich reguł. Zaszczytne cechy naszego zawodu zderzają się wtedy z bylejąkością, która jest o tyle groźna, że porażki indywidualne obciążają skutecznie całe środowisko, w sytuacji, gdy to środowisko usiłuje uzyskać rangę korporacji z własnym ustawowym samorządem zawodowym.

Prawo, wyposażając rzeczoznawcę majątkowego w szerokie uprawnienia, określiło także jego obowiązki i odpowiedzialność. Należy mieć świadomość, że relacja uprawnienia-obowiązek – odpowiedzialność w każdym zawodzie stanowi relację nieodzowną, kreującą rangę tego zawodu. Jeśli w ocenie społeczeństwa nie będziemy wypełniać naszych obowiązków, będziemy jednocześnie uchylać się od odpowiedzialności, to nie oczekujemy, że nasze uprawnienia utrzymamy, a tym bardziej, że ktokolwiek zechce je poszerzyć o uprawnienia wyższej rangi.

O czym świadczą pokazane wyżej wyniki? Na początek odrzucmy wygodną tezę, że to wymagania w stosunku do naszych czynności są nadmierne czy też w warunkach naszego rynku wręcz niemożliwe do spełnienia. Tak nie jest. Z całą odpowiedzialnością trzeba stwierdzić, że źródła błędów i niewypełnienie obowiązków ustawowych mają swoje przyczyny po stronie autorów operatów szacunkowych, po naszej stronie. Chcę przy tym podkreślić, że Komisja nie jest nastawiona na przesadne czy wręcz pedantyczne poszukiwania wszelkich uchybień. Badaniu podlegają sprawy istotne. Analiza operatu szacunkowego wykazuje często, że w konkretnych warunkach autor dołożył starań, aby wykonać czynność poprawnie, a mimo to owe warunki, a także szczególny stan lub rodzaj przedmiotu wyceny spowodowały, że wycena zawiera uchybienia. Są one wtedy wyjaśniane na korzyść autora. Nie może to mieć natomiast nigdy miejsca, jeśli czynność nie wyczerpuje zasady szczególnej staranności.

Zwróćmy na koniec uwagę, że wielu z nas nie przeszkadzały przepisy, a także standardy zawodowe, nawet jeśli stanowiły podstawę do wydania dyskwalifikujących opinii przez Komisję Arbitrażową Federacji. Zrobiły się natomiast niewygodne, kiedy stały się podstawą oceny działalności i wnioskowania w zakresie odpowiedzialności zawodowej. Z punktu widzenia dalszego rozwoju naszego zawodu owe niewygodności nie mogą mieć znaczenia. Realna odpowiedzialność zawodowa, jakiej podlega każdy rzeczoznawca majątkowy, podnosi na wysoki poziom rangę naszego zawodu. I to jest nasza niewątpliwa korzyść.

Zdzisław Małecki jest rzeczoznawcą majątkowym, wiceprzewodniczącym KOZ, kieruje sekcją dla rzeczoznawców majątkowych.



PODKOMISJA DO SPRAW SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Zygmunt Bojar

Uruchomienie nowego systemu nadawania uprawnień

Zgodnie z art. 191 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543), Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zarządzeniem z 22 grudnia 1998 r. powołał Państwową Komisję Kwalifikacyjną do spraw nadawania uprawnień i licencji zawodowych rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami i zarządcom nieruchomości. W ramach PKK działają trzy Podkomisje, w tym Podkomisja do Spraw Szacowania Nieruchomości.

W dniach 15 i 16 lutego 1999 r. w Jadwisinie k. Warszawy odbyło się pierwsze robocze posiedzenie plenarne Podkomisji, zwołane przez Przewodniczącego PKK Pana Henryka Jędrzejewskiego, na którym przedyskutowane zostały, a następnie przyjęte, szczegółowe ustalenia dotyczące przeprowadzania postępowań kwalifikacyjnych. Ustalenia te znalazły odzwierciedlenie w Regulaminie Działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, wydanym przez Prezesa UMiRM w dniu 30 kwietnia 1999 r.

21 kwietnia 1999 r. podpisane zostało porozumienie między Prezesem UMiRM a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w sprawie przyjęcia przez Federację obowiązku organizowania postępowań kwalifikacyjnych dla osób ubiegających się o uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

14 maja 1999 r. odbyło się w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast pierwsze inauguracyjne posiedzenie całej Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, na którym zostały wręczone akty powołania członków w skład Komisji.

W maju 1999 r. wydany został przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych „Informator”, zawierający m.in. Regulamin technicznej obsługi postępowania kwalifikacyjnego.

Ponadto Federacja jako organizator postępowań kwalifikacyjnych, na spotkaniu w dniu 21 czerwca 1999 r. przeprowadziła szkolenie pełnomocników stowarzyszeń odpowiedzialnych za organizację sesji egzaminacyjnych z udziałem Przewodniczącego PKK. W ten sposób zakończone zostały prace organizacyjne i przygotowawcze do uruchomienia systemu nadawania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości.

Organizacja postępowań kwalifikacyjnych

Przewidując duży napływ wniosków od osób zainteresowanych o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, Wiceprzewodniczący PKK pismem

z 25 maja 1999 r. zwrócił się do członków Podkomisji z prośbą o zgłoszenie gotowości wzięcia udziału w egzaminach w lipcu i sierpniu 1999 r. Zgłoszenia napłynęły, lecz przewidywania nie sprawdziły się, bowiem, wbrew oczekiwaniom, liczba wniosków na uprawnienia zawodowe nie była zbyt duża, mimo że potencjalna liczba osób uprawnionych do przystąpienia do egzaminów od początku była znaczna.

Przepisy przejściowe zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami przewidywały bowiem taką możliwość w odniesieniu do wszystkich osób, które przed wejściem w życie ustawy nie uzyskały uprawnień zawodowych, a były wpisane na listy wojewódzkie biegłych lub były ustanowione i wpisane na listy biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości.

Z tego względu pierwsze dwa egzaminy mogły się odbyć dopiero w październiku 1999 r., zaś następne odbywały się w miarę napływu wniosków: w listopadzie 1999 r. 2 egzaminy, w lutym 2000 r. 3 egzaminy, w kwietniu 2000 r. 2 egzaminy, w czerwcu 2000 r. 3 egzaminy, w październiku 2000 r. 3 egzaminy (z tego jeden tylko dla osób, które powtórnie przystąpiły do egzaminu ustnego – III etap).

W grudniu br. planowane są 4 egzaminy. Ogółem, do końca grudnia 2000 r. odbędzie się 19 egzaminów, którymi objętych zostanie 588 wniosków osób zainteresowanych.

Technicznymi organizatorami postępowań kwalifikacyjnych dotychczas były:

- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – 4 razy,
- Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Warszawie – 4 razy
- Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział Podlaski – 2 razy
- Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Łodzi – 1 raz,
- Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych – 3 razy,
- Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Gorzowie Wielkopolskim – 1 raz.

Organizatorami egzaminów w grudniu 2000 r. są: PFSRM, PSRWN Oddział w Warszawie, SRM w Gorzowie Wlkp. i Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych.

Zgodnie z ustaleniami dokonanymi na pierwszym spotkaniu plenarnym Podkomisji w Jadwisinie, I i II etap postępowania kwalifikacyjnego odbywał się jednocześnie w ciągu dwóch kolejnych dni. Po dwutygodniowej przerwie organizowany był egzamin ustny – III etap postępowania.



Przebieg i wyniki postępowań kwalifikacyjnych

Liczba wniosków objętych dotychczas postępowaniami kwalifikacyjnymi wynosi 470, zaś liczba osób, które przystąpiły do egzaminu pisemnego (II etap postępowania kwalifikacyjnego) wynosi 360. Duża rozbieżność tych liczb wynika z kilku przyczyn:

- 27 wniosków dotyczyło wyłącznie egzaminu ustnego (III etap),
- w 53 przypadkach osoby zainteresowane rezygnowały z udziału w postępowaniu przed I etapem,
- w 8 przypadkach stwierdzono brak spełnienia wymogów formalnych osób zainteresowanych,
- w 22 przypadkach osoby zainteresowane z różnych powodów rezygnowały z udziału w egzaminie pisemnym (II etap).

Zgodnie z § 23 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących działalności zawodowej, w razie negatywnego wyniku egzaminu pisemnego lub egzaminu ustnego osoba zainteresowana może ponownie złożyć wniosek o nadanie uprawnień zawodowych po upływie trzech miesięcy od dnia złożenia egzaminu z wynikiem negatywnym.

Osoby zainteresowane bardzo często korzystają z tego przepisu, i tak: ponowne wnioski o przystąpienie do egzaminu pisemnego (II etap) zostały złożone w 88 przypadkach, zaś do egzaminu ustnego (III etap) w 27 przypadkach. Są osoby przystępujące do egzaminu powtórnie, a nawet wielokrotnie. Skrajny przypadek dotyczy osoby, która już czterokrotnie przystępowała do egzaminu pisemnego, nie uzyskując dotychczas wyniku pozytywnego (wynik testu za każdym razem w granicach 48–54 punktów).

Pozytywny wynik testu (90 pytań + zadanie praktyczne) uzyskało dotychczas 120 osób, co średnio wynosi równo 33,3 %, czyli co trzeci uczestnik egzaminu ustnego uzyskał wynik pozytywny. Wyniki te w odniesieniu do poszczególnych egzaminów były zróżnicowane i wahały się w granicach od 8 % (egzamin nr 3) do 59 % (egzamin nr 12).

Dotychczasowe wyniki uzyskiwane na egzaminie pisemnym wskazują na niski poziom wiadomości teoretycznych osób zainteresowanych, czego dowodem może być fakt, że 75 % ogólnej liczby osób, które nie zaliczyły testu, uzyskało wynik poniżej 60 punktów. Jest to rezultat, który uniemożliwia uzyskanie wymaganego minimum 70 punktów, nawet w wypadku prawidłowego rozwiązania zadania praktycznego, za które można uzyskać 10 punktów.

Dotychczas do egzaminu ustnego (III etap), który polega na obronie przez osoby zainteresowane 3 spośród 15 lub 10 prac dołączonych do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych, przystąpiło 146 osób, z tego 28 osób powtórnie.

Wynik pozytywny całego postępowania kwalifikacyjnego uzyskały dotychczas 103 osoby, co stanowi 70,5 % osób przystępujących do egzaminu ustnego oraz 28,6 % ogółu osób, które poddały się postępowaniu kwalifikacyjnemu. W rzeczywistości wskaźniki dotyczące „zdawalności” są wyższe, gdyż,

jak wyżej wspomniano, wiele osób zainteresowanych przystępowało do egzaminu powtórnie lub wielokrotnie. Fakt ten powoduje, że negatywne wyniki egzaminów dotyczą mniejszej liczby osób niż liczba złożonych wniosków – negatywny wynik testu dotyczy 152 osób, zaś negatywny wynik egzaminu ustnego 17 osób, co w efekcie oznacza, że do tej pory prawie 56 % ogółu osób ubiegających się o uprawnienia ma za sobą zdany egzamin ustny (II etap), zaś prawie 38 % ogółu tych osób uzyskało pozytywny wynik całego postępowania kwalifikacyjnego.

Udział Członków Podkomisji w postępowaniach kwalifikacyjnych

Zgodnie z regulaminem PKK, Członkowie Podkomisji do spraw Szacowania Nieruchomości byli powoływani przez Wiceprzewodniczącą PKK w skład zespołów kwalifikacyjnych w liczbie 6 osób, w tym przewodniczący zespołu. Te same zespoły kwalifikacyjne przeprowadzały wszystkie etapy postępowania kwalifikacyjnego, z wyjątkiem sytuacji, kiedy powoływany jest zespół do przeprowadzenia wyłącznie egzaminu ustnego (III etap).

Ze względu na niewielką liczbę przeprowadzanych egzaminów, członkowie podkomisji nie byli angażowani zbyt często do udziału w egzaminach. Kilku członków podkomisji nie uczestniczyło jeszcze w żadnym postępowaniu kwalifikacyjnym. Wynikało to głównie z powodów osobistych, które nie pozwalały im uczestniczyć w egzaminie w określonym terminie.

Sytuacja ulegnie zmianie w przyszłym roku, kiedy nowi kandydaci na rzeczoznawców majątkowych przystąpią do egzaminów po zakończeniu, trwających obecnie, praktyk zawodowych.

Analiza wyników postępowań kwalifikacyjnych

Podjęto próbę dokonania analizy wyników egzaminów biorąc za podstawę takie kryteria, jak: wiek osób zainteresowanych, poziom wykształcenia, zawód wyuczony, szkolenie specjalistyczne. Stwierdzono, że zasadniczy wpływ na wynik egzaminu ma wiek przystępujących do niego osób.

Spośród ogółu zdających, osoby, które przeszły przez postępowanie kwalifikacyjne z wynikiem pozytywnym, stanowią ponad 50%. Z grupy wiekowej powyżej 55 lat zaledwie co 6 osoba uzyskała wynik pozytywny, zaś dobitnym potwierdzeniem wpływu wieku osób przystępujących do egzaminu na jego wynik jest, smutny skądinąd, fakt, że zaledwie 2 spośród 25 osób powyżej 65 lat uzyskały dotychczas wynik pozytywny.

Wyniki egzaminów mają również związek z poziomem wykształcenia. Około 20% ogólnej liczby przystępujących do egzaminu (49 osób) to osoby ze średnim wykształceniem, które, jak wiadomo, mogą składać wnioski o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości do końca bieżącego roku. Z tej grupy osób pozytywny wynik egzaminu uzyskało niecałe 15%. Analogiczny odsetek w grupie



osób z wyższym wykształceniem jest ponad dwukrotnie wyższy i wynosi ponad 37%.

Najliczniejszą grupę zawodową spośród zdających stanowili inżynierowie i technicy budownictwa (około 40%), gdzie wynik pozytywny uzyskało 28,6% osób w tej grupie, na drugim miejscu byli rolnicy – „zdawalność” wyniosła 29,8%, dalej mechanicy – 27,3%, ekonomiści – 31,6%, geodeci – 43,8% zdawalności.

Nie zauważa się dotychczas wyraźnego wpływu rodzaju szkolenia na wyniki egzaminów, bowiem 40% ogólnej liczby osób zdających legitymowało się ukończonymi studiami podyplomowymi, z czego 33% (co 3 zdający) uzyskało wynik pozytywny. Tylko na nieco niższym poziomie (32%) kształtowała się zdawalność w grupie osób, które ukończyły kursy specjalistyczne.

Przedstawiony powyżej stan odnośnie do nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wiąże się ściśle z obowiązującymi nowymi wymogami zawartymi zarówno w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a przede wszystkim w regulaminie działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

Nowe wymogi wprowadzone przez ustawę dotyczą przede wszystkim posiadania przez kandydatów na rzeczoznawcę majątkowego wyłącznie wyższego wykształcenia, ukończenia studiów podyplomowych (eliminacja kursów specjalistycznych), obowiązku odbycia praktyki zawodowej w zakresie wyceny nieruchomości oraz dołączenia do wniosku 15 lub 10 operatów szacunkowych.

Te podwyższone wymogi ustawowe nie funkcjonują jeszcze w pełni ze względu na nie zakończone praktyki zawodowe, a przede wszystkim ze względu na zachowane uprawnienia do przystąpienia do egzaminu licznej grupy osób na mo-

cy wspomnianych wyżej przepisów przejściowych ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Funkcjonują natomiast w pełni nowe zasady przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego zawarte w regulaminie działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej obowiązujące od 30 kwietnia 1999 r., a w zmienionej formie od 10 sierpnia 2000 r.

Okazuje się, że zasadniczy wpływ na wyniki egzaminów miała zmieniona formuła egzaminu pisemnego mająca na celu sprawdzenie przygotowania teoretycznego osób zainteresowanych. W miejsce obowiązującego poprzednio wymogu udzielenia na piśmie odpowiedzi na 15 pytań i rozwiązania zadania praktycznego, wprowadzono testową formę egzaminu pisemnego. Test zawiera 90 pytań z propozycją trzech odpowiedzi, spośród których prawidłowa może być więcej niż jedna odpowiedź. Oddzielny czas poświęcony jest na rozwiązanie zadania praktycznego.

Zastosowana zasada formułowania pytań z tych samych zakresów tematycznych, jak w okresie przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami (przepisy ogólne, zagadnienia ekonomiczno-finansowe, zasady wyceny nieruchomości zurbanizowanych, zasady wyceny pozostałych nieruchomości), ale w formie testu w oparciu o minimum programowe dla studium podyplomowego w zakresie szacowania nieruchomości zatwierdzonego w dniu 15 maja 1999 r. przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – okazała się w praktyce znacznie trudniejszym zadaniem, co potwierdzają przedstawione wyżej wyniki egzaminów.

Zygmunt Bojar jest wiceprzewodniczącym PKK, przewodniczącym podkomisji ds. szacowania nieruchomości.



Posiedzenie PKK w Serocku 29–30 listopada



SYSTEM PRAKTYK ZAWODOWYCH W PRAKTYCE

Jerzy Adamiczka

Tytułem wprowadzenia przypomnę Państwu kilka faktów związanych z praktykami. Praktyki zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości odbywają się na podstawie przepisów, które uregulowane zostały w następujących dokumentach:

- 1) ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 46 poz. 543 z 2000 r.),
- 2) rozporządzenie Rady Ministrów z 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz.U. Nr 115, poz. 745),
- 3) regulamin odbywania praktyk zawodowych ustalony przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w dniu 15 listopada 1999 r.,
- 4) porozumienie w sprawie organizowania praktyk zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości z 22 grudnia 1999 r. zawarte pomiędzy Prezesem UMiRM oraz PFSRM.

Na podstawie tych przepisów prawa, regulaminu i uregulowań zapisanych w porozumieniu z 22 grudnia 1999 r. PFSRM wydała „Zasady postępowania przy ustalaniu osób prowadzących praktykę i wydawaniu dziennika praktyk”, przyjęte przez Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 29 grudnia 1999 r.

W następstwie tych wydarzeń Rada Krajowa powołała pełnomocnika Federacji ds. praktyk zawodowych, a następnie podpisane zostały przez zarząd PFSRM porozumienia ze stowarzyszeniami wyrażającymi chęć organizowania praktyk w terenie. Stowarzyszenia powołały z kolei pełnomocników stowarzyszeniowych ds. praktyk zawodowych.

Praktycznie od połowy grudnia 1999 r. we Wrocławiu funkcjonuje biuro pełnomocnika PFSRM ds. praktyk zawodowych, koordynujące całokształt spraw związanych z praktykami. Zadania poszczególnych uczestników systemu odbywania praktyk zawodowych wynikają z przepisów i sprecyzowane zostały w „Zasadach ...” wydanych przez PFSRM. Wszystkie stowarzyszenia otrzymały te zasady z rozpisaniem na „role” wraz z kompletami niezbędnych formularzy w formie wydruków i w formie elektronicznej na dyskietkach.

Zasady odbywania praktyk opierają się bezpośrednio i wyłącznie na przepisach i regulaminie i odzwierciedlają aktualny stan prawny w tej dziedzinie.

System, choć młody i z pewnością niedoskonały, od prawie roku już funkcjonuje. Na bieżąco, w każdej praktycznie chwili jesteśmy w stanie powiedzieć, jak sytuacja w zakresie praktyk wygląda w całym kraju: ilu zainteresowanych już zostało objętych systemem, ilu jest praktykantów w poszczególnych stowarzyszeniach, ilu jest prowadzących (choć w tym zakresie są pewne sprawy do uregulowania). System pozwala praktycznie na pełne monitorowanie praktyk w zakresie ilościowym na terenie całego kraju.

Znamienne jest, że 24 kwietnia br. było nadanych tylko ok. 200 numerów z ewidencji dzienników praktyk, 15 maja 225 numerów, 9 września 1022 numery, a 22 listopada 1586

numerów. Daje to w początkowym okresie 1,2 numeru na dzień, w następnym okresie 6,8 numeru na dzień, przez ostatnie 2,5 miesiąca 7,6 numeru na dzień, żeby ostatnio osiągnąć liczbę nawet do 20 numerów na jeden dzień.

22 maja w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast odbyło się spotkanie pracowników Urzędu, w tym dyrektora Henryka Jędrzejewskiego i dyrektor Danuty Błaszczuk z pełnomocnikami ds. praktyk zawodowych, w którym uczestniczył również Zarząd PFSRM. Spotkanie miało na celu przedstawienie stanu zaawansowania wdrożenia systemu w praktyce i uściślenie stanowiska Urzędu w sprawach wymagających takiego uściślenia.

Rzeczoznawcy w całym kraju reprezentują różne poglądy na temat praktyk zawodowych. Jedni uważają, że przyjęcie praktykanta i przekazywanie mu swojej wiedzy to niepotrzebne szkolenie konkurencji. Inni są zdania, że praktykant to doskonała pomoc w różnorodnych pracach dodatkowych i możliwość zwiększenia przerobu, a jeszcze dodatkowo praktykant nam za to zapłaci. Jeszcze inni doszli do wniosku, że system uwzględniający możliwość prowadzenia praktyk w formie warsztatów grupowych jest doskonałym sposobem na zarabianie pieniędzy. Są również oczywiście i tacy, którzy z pasją postanowili przekazywać swoją wiedzę innym.

Wszystko to odbywa się przy udziale eskalacji reklam prasowych usiłujących przyciągnąć do zawodu jak najszerszą rzeszę osób. Pytanie tylko, czy do zawodu? Chodzi tu raczej o krótkowzroczny, doraźny zysk organizatorów praktyk zawodowych, studiów podyplomowych i wszelkiego rodzaju kursów doszkalających itp. Można by zapytać, quo vadis, rzeczoznawco? Czemu sam sobie kopiesz grób?

I nie chodzi tu o uczelnie i jednostki z dużym doświadczeniem w tej dziedzinie, które zajmują się tematyką wyceny i gospodarki nieruchomościami z poczuciem odpowiedzialności za zawód rzeczoznawcy majątkowego i zatrudniają uznanych i wykwalifikowanych wykładowców, będących zarówno teoretykami, jak i praktykami tej dość złożonej przecież, dziedziny, jaką jest wycena nieruchomości.

Chodzi raczej o wszystkie te jednostki i firmy, które upatrują w naszej dziedzinie jedynie podreperowania swojego budżetu, które działają bez refleksji na temat tego, jaki poziom będzie reprezentować środowisko w przyszłości.

Można powiedzieć, że przecież jest system egzaminacyjny, który w skuteczny sposób zweryfikuje wiedzę zainteresowanych. Poniekąd tak, ale spójrzmy, jaki obraz całej sytuacji rysuje się z pewnej perspektywy. Są tacy, którzy mają pretensje do Urzędu Mieszkalnictwa o to, że nie dba o nasze interesy, że dopuszcza do nadmiernej produkcji rzeczoznawców. Urząd jednak musi realizować ustawowy obowiązek zapewnienia wszystkim zainteresowanym dostępu do, m.in., praktyk zawodowych. A przecież to nie Urząd Mieszkalnictwa wyszkolił tak liczną rzeszę osób uprawnionych do odbywania praktyk.

Myślę, że ze strony Urzędu fakty wyglądają następująco:



jest system nauczania i szkolenia, jest system praktyk i jest system egzaminacyjny. Co będzie można powiedzieć o dwóch pierwszych systemach jeśli wskaźnik zdawalności będzie bardzo niski? Tego faktu tłumaczyć nie trzeba, ale czy rozwiązaniem jest złagodzenie systemu egzaminacyjnego? Na pewno nie – no bo komu zależy, w ostatecznym rozrachunku, na niedouczonej rzeczoznawcy wyceniającej mienie Skarbu Państwa, mienie Gmin czy mienie prywatne? Właścicielom tego mienia – chyba nie; – środowisku samych rzeczoznawców, gdzie dumping już osiągnął poziom jeszcze niedawno trudny do wyobrażenia – również chyba nie.

Jaka jest więc rada na tę sytuację? Być może odnajdziemy ją parafrazując słowa piosenki Wojciecha Młynarskiego „Róbmy swoje, a nuż coś to da”. Przy czym nie chodzi tu o robienie byle czego i byle jak, byle wyjść na swoje.

W zakresie praktyk zawodowych jest to realizacja przepisów zapisanych w przedstawionych wcześniej dokumentach poprzez taki system, który zapewni, z jednej strony, powszechny dostęp do możliwości odbycia praktyki wszystkim zainteresowanym, a z drugiej strony, pozwoli na realizację podstawowego założenia, jakie niesie ze sobą formuła praktyki – a więc da zainteresowanemu praktyczne przygotowanie do zawodu, jaki zaraz po zdanym egzaminie będzie mógł, już jako rzeczoznawca, wykonywać.

W przełożeniu na obecną sytuację w tym zakresie trzeba jasno sobie powiedzieć, że w świetle małej liczby chętnych rzeczoznawców do prowadzenia praktyk indywidualnych muszą być i będą prowadzone praktyki w formie warsztatów grupowych, zwłaszcza wobec liczby osób uprawnionych do ich odbywania. Należy sobie zdawać sprawę, że jeśli PFSRM odmówiłaby współpracy w tym zakresie, jako organizacja zawodowa, to Urząd Mieszkalnictwa byłby zmuszony do przyjęcia innych rozwiązań przewidzianych przepisami, a więc prowadzenia praktyk np. poprzez wojewodów, a stąd już krok do powołania z powrotem list wojewódzkich. To, co z takim mozolem udało się osiągnąć przez ostatnie blisko 10 lat, można bardzo szybko zaprzepaścić, ponieważ nie wszyscy są zachwyceni rozwojem zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Myślę, że w przyszłości, gdy będzie więcej chętnych osób do prowadzenia praktyk indywidualnych i zmniejszy się presja na ich liczbę – sytuacja zacznie normalnieć i praktyki przybiorą formę, jaką wydaje się, że powinny mieć zawsze – formę terminowania u mistrza, który, przy wspólnej pracy nad konkretną wyceną, wprowadzi zainteresowanego w arkana sztuki szacowania nieruchomości, a nie tylko pokaże algorytm postępowania.

Jeśli chodzi o poziom warsztatów grupowych – to w tym przypadku najistotniejsza jest odpowiedzialność i świadomość organizatorów tych praktyk i należy mieć nadzieję, że pozostaną na rynku tylko ci, którym oprócz osiągnięcia zysku przyświeca jeszcze inny cel – wypuszczanie adeptów na odpowiednio wysokim poziomie zawodowym.

Chciałbym z całą mocą podkreślić, po dokładnej analizie tematu, że nie uważam tej formy za z góry gorszą od praktyk indywidualnych. Przy swoich niewątpliwych mankamentach daje ona z kolei dużo większe możliwości we wszechstronności przygotowania kandydata do zawodu rzeczoznawcy. Trudno

jest bowiem jednemu rzeczoznawcy przygotować zainteresowanego z całego spektrum zagadnień i tematów, jakie przewidyje się w procesie przebiegu praktyki (co najmniej 9 narzucanych tematów) i przygotowania do egzaminu. Czując się fachowcami w jakiejś dziedzinie wyceny, nie musimy być, i z reguły nie jesteśmy, nimi w innej dziedzinie. Zakłamanie byłoby twierdzić, że znamy się w równym, w rozumieniu wystarczającym, stopniu do przekazywania dalej tej wiedzy, we wszystkich zagadnieniach wyceny nieruchomości.

Tak więc, w przypadku praktyk grupowych, gdzie poszczególnymi tematami mogą – lub raczej powinni – zajmować się różni mistrzowie w poszczególnych dziedzinach, efekty mogą być zaskakująco dobre, o ile grupy warsztatowe nie będą zbyt liczne, liczba i czas spotkań będą wystarczające, a uprawnieni prowadzący będą rzeczywiście mistrzami, z pasją przekazującymi swoją najlepszą praktykę zainteresowanym, a na koniec, że organizator zapewni odpowiednie tematy – czytaj nieruchomości – wraz z dostępem do nich dla zainteresowanych.

Tak więc, wydaje mi się, wykazałem (przynaję, że trochę wbrew swoim wcześniejszym poglądom, gdyż generalnie byłem i jestem zwolennikiem praktyk indywidualnych), że ostatecznie nieistotna jest forma odbywania praktyki, lecz uczciwość, przygotowanie merytoryczne i organizacyjne prowadzących, i w końcu świadomość, czemu to wszystko ma służyć.

Tak powinno i mogłoby być. Niestety, informacje, które docierają do biura pełnomocnika, świadczą o tym, że w wielu ośrodkach wygląda to zgoła inaczej. Kilka osób obsługuje kilkudziesięciosobowe grupy warsztatowe, głównie w formie wykładów, a nie spotkań indywidualnych. Praktyki odbywają się na fikcyjnych nieruchomościach, a najczęściej zainteresowany sam musi sobie „coś znaleźć” do wyceny. Jedna z osób prowadzących praktyki zadzwoniła do mnie i zapytała, jak zapanować nad wpisami do dziennika, bo prowadzi tylu praktykantów w różnych miastach, że nie wie, komu już podpisała i jaki operat. Wnioski, jakie się nasuwają, nie są wesołe.

Pytanie, które należy sobie postawić, brzmi, w moim przekonaniu, tak: jak należy zmienić system odbywania praktyk ażeby wyeliminować patologiczne zachowania, które niewątpliwie mają miejsce? Pomysłów na pewno nie zabraknie, ale będzie to możliwe jedynie w przypadku zmiany regulaminu odbywania praktyk zawodowych, co pozwoliłoby na zmianę zasad odbywania praktyk.

Mam na koniec dobrą wiadomość z ostatniej chwili. Na posiedzeniu Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w Serocku w dniach 29–30 listopada 2000 r. była mowa również o praktykach. Poza innymi obradował tam również zespół ds. praktyk zawodowych, który został zobowiązany do zaproponowania zmian do regulaminu odbywania praktyk zawodowych. Nie można na razie liczyć na zaakceptowanie przez Prezesa UMiRM tak daleko idących zmian, jak rezygnacja z warsztatów grupowych, ale, jak wynika z wypowiedzi i zapewnień przedstawicieli Urzędu, propozycje nasze zostaną rozważone, a zmiana regulaminu jest niezbędna.

Jerzy Adamiczka jest pełnomocnikiem PFSRM ds. praktyk zawodowych.



Z ŻYCIA FEDERACJI

13 i 14 września odbyło się w Toruniu posiedzenie Rady Krajowej Federacji. W trakcie obrad przedyskutowano i przyjęto zaproponowany przez Zarząd ramowy program jego działalności na lata 2000–2003. Przyjęte zostały regulaminy działalności Rady Krajowej (nowelizacja), Zarządu i Komisji Rewizyjnej (nowelizacja) oraz powołane komisje, zespoły problemowe, ich przewodniczący oraz pełnomocnicy Zarządu:

Komisja Arbitrażowa – Zdzisława Ledzion-Trojanowska
 Komisja Standardów Zawodowych – Zdzisław Małecki
 Komisja Legislacji – Zygmunt Bojar
 Komisja Etyki Zawodowej – Mirosław Żak
 Komisja Szkoleń i Wydawnictw – Jolanta Miłowska
 Komisja ds. Samorządu Zawodowego – Tomasz Telega
 Komisja Odznaczeń – Lech Gutry
 Zespół ds. nowelizacji Statutu – Kazimierz Rygiel
 Pełnomocnik ds. współpracy międzynarodowej – Andrzej Hopfer
 Pełnomocnik ds. praktyk zawodowych – Jerzy Adamiczka
 Pełnomocnik ds. informacji internetowej – Roman Szwarec
 Pełnomocnik ds. organizacji egzaminów – Janusz Traczyk
 Pełnomocnik ds. ubezpieczeń RM – Bogusław Jastrzębski
 Redaktor naczelny „Rzecznawcy Majątkowego” – Mieczysław Prystupa,
 Przewodniczący Rady Naukowej Federacji – Ryszard Cymerman

Na wniosek Stowarzyszeń: Małopolskiego, Pomorskiego, Śląskiego oraz Zarządu PFSRM, Rada Krajowa przyznała Medal Honorowy AMICUS DE REBUS PERITORUM POLO-NORUM Andrzejowi Kalusowi. Medal został wręczony na IX Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Toruniu.

Rada Krajowa na wniosek Prezydenta podjęła uchwałę o ustanowieniu Odznak Honorowych Federacji – Złotej i Srebrnej. Regulamin przyznawania odznak zostanie opracowany przez Komisję Odznaczeń. Przyjęta została uchwała w sprawie „Symbolu” konferencji krajowych Federacji.

13 września Rada Krajowa zatwierdziła program prac Zarządu w zakresie standardów zawodowych.

Grupa I obejmuje tematy realizowane w pierwszej kolejności, biorąc pod uwagę stan zaawansowania obecnych prac i pilność problemów. Zakłada się, że w styczniu 2001 roku mogłyby być przedmiotem specjalnego posiedzenia Rady Krajowej poświęconego badaniu i uchwaleniu tych standardów. Grupa ta obejmuje cztery projekty nowych standardów:

1. Projekt Standardu IV.3. Określanie wartości nieruchomości z uwzględnieniem ograniczonych praw rzeczowych oraz wynikających ze stosunków zobowiązaniowych.

2. Projekt Standardu V.6. Wycena nieruchomości leśnych.
3. Projekt Standardu V.7. Wycena nieruchomości zlokalizowanych na złożach kopalni eksploatowanych metodą odkrywkową.
4. Projekt Standardu V.8. Zasady szacowania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej.

Grupa II obejmuje tematy, które należy kontynuować równoległe do tematów z Grupy I, w tym projekty dwóch nowych standardów i aktualizację trzech:

1. Projekt Standardu: Określanie propozycji bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości,
2. Projekt Standardu: Wycena nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego,
3. Aktualizacja Standardu III.2. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia kosztowego,
4. Aktualizacja Standardu III.4. Zasady ustalania zużycia nieruchomości,

Ramowy plan działalności Zarządu PFSRM na lata 2000 ÷ 2003

- opracowanie regulaminu Zarządu, Rady Krajowej, Komisji Rewizyjnej,
- nowelizacja statutu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- uchwalanie standardów zawodowych na specjalnych posiedzeniach Rady Krajowej,
- ustalenie listy wykładowców obsługujących konferencje, seminaria, kursy,
- opracowanie programu szkolenia dla rzeczoznawców w zakresie obrotu i zarządzania nieruchomościami,
- opracowanie programu obowiązkowego ustawicznego kształcenia,
- kontrola szkoleń federacyjnych i stowarzyszeniowych,
- opracowanie programu seminariów dla wykładowców,
- cykliczne spotkania z ministrem rozwoju regionalnego i budownictwa oraz prezesem UMiRM,
- cykliczne spotkania z członkami parlamentu – rzeczoznawcami majątkowymi, przewodniczącymi komisji polityki mieszkalnictwa i gospodarki przestrzennej,
- kontakty z federacjami działającymi na rynku nieruchomości,
- współpraca z organami ustawodawczymi i rządowymi,
- rozwój witryny www i internetowej listy dyskusyjnej,
- systematyczna ocena prowadzenia praktyk,
- ocena organizacji egzaminów, poziomu merytorycznego pytań,
- wypracowanie zasad przekazywania informacji o cenach za czynności rzeczoznawców,
- opracowanie zasad porozumień z UMiRM oraz federacjami rynku nieruchomości i zarządców,
- uczestnictwo w konferencjach międzynarodowych,
- opracowanie programu wydawnictw książkowych i CD-ROM,
- organizacja konferencji, seminariów i kursów.



5. Aktualizacja Standardu V.2. Wycena nieruchomości pod autostrady.

Grupa III obejmuje cztery tematy, które powinny pozostać w programie prac w dalszej kolejności, w zależności od rozwoju usług i przepisów.

1. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia mieszanego.
2. Problematyka wyceny dla potrzeb ubezpieczeniowych i odszkodowawczych.
3. Problematyka zasad pomiaru powierzchni i kubatury.
4. Problematyka wyceny środków trwałych.

W dniach **14÷16 września** odbyła się w Toruniu IX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych „TORUŃ 2000” na temat „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich”. Honorowy patronat nad konferencją objęli: prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Sławomir Najnigier oraz prezydent Torunia Wojciech Grochowski. Konferencja zgromadziła 300 uczestników. Sponsorami konferencji byli: PZU SA, Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, Caparol, Browary Bydgoskie.

Oprócz tematyki dotyczącej specyfiki gospodarowania nieruchomościami na terenach wiejskich i problemów wyceny na terenach wiejskich, ważny blok tematyczny dotyczył stanu i perspektyw rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Szczególne uznanie należy się organizatorom konferencji – członkom Toruńskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, którzy stworzyli wspaniałą oprawę konferencji. Obrady odbywały się w przestronnej auli Uniwersytetu im. Mikołaja Kopernika, spotkania towarzyskie w pięknych wnętrzach Dworu Artusa. Uczestnicy konferencji na długo zapamiętają pobyt w pięknym Toruniu i sprawną organizację zapewnioną przez nieliczne grono organizatorów.

W dniach **28÷30 września** odbyła się w Kaliszu kolejna IX konferencja poświęcona katastrowi nieruchomości, zorganizowana przez kaliski oddział Stowarzyszenia Geodetów Polskich i Kaliskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w związku z prowadzonym w tym mieście programem pilotażowym dotyczącym katastru. Federację reprezentował wiceprezydent Tomasz Telega. Wśród uczestników byli goście z Holandii i ze Słowacji.

2 października odbyło się posiedzenie Zarządu PFSRM, na którym omówiono m.in.: sprawy szkoleń, informacji internetowej oraz wydawnictw.

Ustalono, że należy rozszerzać bieżące informacje w kwartalniku „Rzecznawca Majątkowy” o tematy z listy dyskusyjnej, sprawy KOZ, egzaminów, praktyk, Komisji Arbitrażowej, informacje nadesłane przez Stowarzyszenia.

Ustalono, że na naszej witrynie będą nadal ukazywać się informacje na tematy związane z działalnością Federacji, publikowane będą projekty standardów, informacje o spotkaniach na szczeblu państwowym i z innymi organami władzy. Redagowanie wiadomości nadal będzie prowadził Roman Szwarec, który jest pełnomocnikiem Zarządu ds. informacji internetowej.

Zarząd podkreślił potrzebę dalszego rozwijania listy dyskusyjnej, która jest zwierciadłem zainteresowań rzeczoznawców, oceny występujących nieprawidłowości w pracy Stowarzyszeń i Federacji, trudności w pracy rzeczoznawców i innych problemów. Omówiono problem popularyzacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego przez internet, sprawy reklamy.

16 października Prezydent Waław Baranowski spotkał się w Ministerstwie Finansów z Grzegorzem Noweckim, dyrektorem Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru. W spotkaniu uczestniczył prof. Mieczysław Prystupa oraz Maria Rymarowicz, kierownik biura PFSRM.

Rozmawiano o opracowywaniu w Ministerstwie projekcie stopniowego wdrażania podatku ad valorem w Polsce. Resort liczy na opinię i konsultacje na temat projektu ze strony Federacji jako reprezentanta środowiska rzeczoznawców majątkowych.

16 października zostało podpisane porozumienie o współpracy z Białoruskim Stowarzyszeniem Rzecznawców Majątkowych. Ze strony białoruskiej porozumienie podpisał Przewodniczący Nikołaj Trifonov, a Federację reprezentował Prezydent Waław Baranowski.

W dniach **19÷21 października** odbyła się w Pradze VI doroczna konferencja CEREAN, która zgromadziła ok. 220 uczestników, zainteresowanych rynkiem nieruchomości Europy Środkowej i Wschodniej, w tym ok. 50 osób z USA i ponad 20 z Polski.

Tematem konferencji były: Rynki nieruchomości w okresie przejścia w wiek XXI. Sponsorami konferencji były m.in. Bank Światowy, Narodowe Stowarzyszenie Biur Nieruchomości USA (NAR), Międzynarodowa Fundacja Rynku Nieruchomości z Waszyngtonu (IRPF) oraz Amerykańska Agencja Rozwoju Międzynarodowego (USAID). Głównymi prelegentami konferencji byli: Dennis Cronk, Prezydent NAR, Donald Presley z USAID, a dyskusje panelowe prowadzili: Norman Flynn, Prezydent IRPF, Christine Kessides z Banku Światowego, Daryl Lippincot, IRPF, James Phillips z firmy ERA (USA), Robert Buckley z Banku Światowego, Walter Winus, były Prezydent Instytutu Wyceny (USA). Konferencja przybliżyła kwestie istotne dla rozwoju rynku nieruchomości w Europie Wschodniej. Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych reprezentowały na konferencji prof. Krystyna Czarnecka, która wzięła udział w panelu na temat: wyzwania wyceny nieruchomości w regionie oraz Maria Rymarowicz, która uczestniczyła również w spotkaniu szefów biur stowarzyszeń rynku nieruchomości oraz w spotkaniu Zarządu CEREAN jako przedstawiciel PFSRM – członka stowarzyszonego tej organizacji.

W dniach **24÷25 października** we Lwowie odbyła się konferencja naukowa organizowana przez Ukraińskie Stowarzyszenie Taksatorów (UST) na temat „Taksacja zabytków architektonicznych i historycznych”. W konferencji wzięli udział przedstawiciele Ukrainy, Rosji i Polski.



PFSRM reprezentowali: Lucyllia Głogowska (Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych), Zygmunt Zygmuntowicz (Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział w Bydgoszczy) i Zdzisław Biczkowski (Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych). Omawiano podstawy metodologiczne wyceny zabytków architektonicznych oraz zagadnienia urbanistyczne rekonstrukcji rozwoju centrów historycznych miast. Wymieniono się doświadczeniami z praktyki wycen nieruchomości zabytkowych.

Zdzisław Biczkowski wygłosił referat pt: „Ocena możliwości adaptacji nieruchomości do funkcji współczesnych jako podstawa do wyceny ich wartości rynkowej”. Referat ten wywołał gorącą dyskusję obecnych na konferencji architektów. Środowisko rzeczoznawców ukraińskich nie posiada standardu wyceny nieruchomości zabytkowych, toteż wsłuchuje się w wypowiedzi przedstawicieli PFSRM, pragnąc dopracować się swojej formuły wyceny.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast **25 października** powołał następujące osoby w skład Sekcji dla rzeczoznawców majątkowych Komisji Odpowiedzialności Zawodowej: Zdzisław Adamek (Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych), Zdzisław Biczkowski (Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych), Lidia Jatkiewicz (Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział w Opolu), Mirosława Koczara (Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych), Bogusław Kopyściński (Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych), Ryszard Półtorak (Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych), Teresa Prył (Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych), Wojciech Ratajczak (Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych), Ryszard Śliwiński (Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział we Wrocławku), Mieczysław Walewski (Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział w Warszawie).

W dniach **27÷29 października** w Lizbonie odbył się III Kongres Portugalskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców (APAE), członka TEGoVA. Na zaproszenie Prezydenta APAE, prof. Artura Bezelgi, w kongresie wziął udział, jako przedstawiciel PFSRM, prof. Andrzej Hopfer, który wygłosił referat na temat rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce. Szczególnie gorącą dyskusję, głównie wśród portugalskich uczestników konferencji, wywołał polski system nadawania uprawnień.

Inne referaty wygłoszone przez gości zagranicznych to, m.in.: Standardy Wyceny w Europie – Peter Champness, TEGoVA; Certyfikacja Rzeczoznawców w Europie (Reiner Lux, TEGoVA); Badania rynku nieruchomości w Europie w początkach XXI wieku (Sotiris Tsolacos, ERES).

W dniach **5÷7 listopada** w Szklarskiej Porębie odbyło się seminarium na temat wyceny prawa użytkowania

Szkolenia organizowane przez PFSRM w roku 2001

W ofercie szkoleniowej w roku 2001 nadal będą szkolenia:

- Wycena nieruchomości na potrzeby banków (3 dni)
- Studium Rzeczoznawstwa Sądowego (2x 3 dni)
- Wycena nieruchomości rolnych (4 dni)
- Wycena nieruchomości i praw majątkowych na potrzeby skarbowo-podatkowe (3 dni)

Ponadto przewiduje się zorganizowanie nowych szkoleń:

Dla rzeczoznawców majątkowych ubiegających się o nadanie uprawnień z zakresu obrotu nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami:

- kurs uzupełniający z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (60 godzin)
- kurs uzupełniający z zakresu zarządzania nieruchomościami (92 godziny)
- kurs uzupełniający z zakresu pośrednictwa w obrocie i zarządzania nieruchomościami (145 godzin)

UWAGA:

Na organizację tych kursów Federacja uzyskała zgodę Prezesa UMIRM.

Zarząd Federacji na posiedzeniu w dniu 4 grudnia 2000 r. postanowił, iż kursy te mogą organizować Stowarzyszenia Regionalne, które są w stanie podjąć się takiej organizacji. Umożliwienie dostępności kursów w pobliżu miejsca zamieszkania spowoduje obniżenie kosztów dla uczestników. Jednakże Federacja będzie sprawowała patronat nad tymi kursami i świadectwa ukończenia będą wydawane przez Federację.

Dla województw centralnych kursy organizowane będą przez biuro Federacji. A oto Stowarzyszenia, które podjęły się organizacji takich kursów:

- Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, ul. Czackiego 3/5, 00-950 Warszawa
- Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, ul. Królewska 1, 30-045 Kraków
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu, ul. Piłsudskiego 74/328, 50-044 Wrocław
- Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych, ul. Szafarnia 10, 80-958 Gdańsk
- Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, ul. Jana z Kolna 38, 75-204 Koszalin
- Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, ul. Gronowa 20/404, 61-655 Poznań

Kolejne tematy, które są planowane na 2001, to:

Wybrane tematyczne problemy wyceny, m.in.:

- Ocena zużycia obiektów budowlanych
- Wycena wód
- Wycena lasów
- Wycena do celów prywatyzacji
- Praktyczne aspekty stosowania standardów zawodowych.
- Wycena szkód majątkowych dla towarzystw ubezpieczeniowych

wieczystego, wyceny ograniczonych praw rzeczowych i wyceny mienia zabużańskiego, zorganizowane przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. Z ramienia Federacji w spotkaniu uczestniczył wiceprezydent Tomasz Telega.



☞ Kolejne posiedzenie Zarządu PFSRM odbyło się **6 listopada**. W posiedzeniu udział wzięli: prezydent Wacław Baranowski, wiceprezydenci: Zdzisław Małecki, Ryszard Cymerman, Tomasz Telega, pełnomocnik ds. współpracy międzynarodowej prof. Andrzej Hopfer, przewodniczący Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Lech Gutry, przedstawiciel Komisji Rewizyjnej Roman Szwarz, pełnomocnik ds. ubezpieczeń Bogusław Jastrzębski, przewodniczący zespołu ds. nowelizacji statutu Kazimierz Rygiel i kierownik biura PFSRM Maria Rymarowicz.

W trakcie posiedzenia omówiono m.in. wnioski z konferencji w Toruniu, program pracy Komisji Współpracy Zagranicznej, program działania pełnomocnika ds. ubezpieczeń, harmonogram prac Zespołu ds. Nowelizacji Statutu.

Realizując statutowy cel promocji zawodu rzeczoznawcy majątkowego, Zarząd PFSRM przeanalizował przyczyny małego dotychczas zainteresowania reklamą usług rzeczoznawców majątkowych na federacyjnej stronie w internecie.

W wyniku tej analizy, na posiedzeniu Zarządu podjęto decyzję o założeniu osobnej strony www przeznaczonej wyłącznie na reklamy zamieszczone przez rzeczoznawców majątkowych.

Rzecznawcy majątkowi mają okazję zamieścić swoją reklamę na nowej stronie – www.wycena-nieruchomosci.pl Szczegółowe informacje na stronie Federacji www.pfva.com.pl

Tam też można znaleźć projekt tekstu ustawy o samorządzie zawodowym Rzecznawców Majątkowych.

☞ W dniach **8÷11 listopada** w Brukseli odbyła się jesienna sesja TEGoVA. PFSRM reprezentowali prof. Andrzej Hopfer oraz Krzysztof Grzesik. Wiodącymi tematami były kwestie certyfikacji europejskiej oraz nowo wydane Standardy TEGoVA.

☞ **13 listopada** prezydent PFSRM Wacław Baranowski i wiceprezydent Zdzisław Małecki spotkali się w Najwyższej Izbie Kontroli z Dyrektorem Departamentu Skarbu Państwa i Prywatyzacji Jerzym Lorencem. Rozmawiano o dalszej współpracy pomiędzy NIK a Federacją, Stowarzyszeniami i Komisją Arbitrażową.

☞ Na prośbę rzeczoznawców ukraińskich pod patronatem Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości z Waszyngtonu, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych opracowała program szkolenia rzeczoznawców ukraińskich. Autorem programu jest prof. Mieczysław Prystupa. Seminarium zorganizowano po raz pierwszy w Kijowie w dwóch modułach, cztero- i pięciodniowym w lipcu i wrześniu br. W dniach **17÷24 listopada** seminarium powtórzone dla kolejnej grupy rzeczoznawców ukraińskich. Program obejmował m.in. podstawy prawne wyceny nieruchomości w Polsce, charakterystykę standardów zawodowych, podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości. Wykładowcami byli: prof. Stanisława Kalus, Zdzisław Małecki, prof. Ewa

Wstępny plan szkoleń PFSRM na pierwszą połowę 2001 roku

styczeń	9÷11	Studium rzeczoznawstwa sądowego część II
luty	12÷14	Seminarium bankowe
marzec	13÷16	Seminarium rolne
kwiecień	3÷5	Seminarium skarbowo-podatkowe
maj	8÷10	Seminarium bankowe
czerwiec	5÷7	Studium rzeczoznawstwa sądowego część I
	26÷28	Studium rzeczoznawstwa sądowego część II

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.

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

Zgłoszenia: Instytut Nieruchomości – VALOR
90-037 Łódź, ul. Wysoka 40/42, tel. 042/ 676 20 30

Wstępny harmonogram egzaminów na uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego w pierwszej połowie 2001 roku

sesja I	22÷23	luty	etap 1
	23	luty	etap 2
	8÷9	marzec	etap 3
sesja II	26÷27	kwiecień	etap 1
	27	kwiecień	etap 2
	10÷11	maj	etap 3
sesja III	21÷22	czerwiec	etap 1
	22	czerwiec	etap 2
	5÷6	lipiec	etap 3



Kucharska-Stasiak, prof. Mieczysław Prystupa, Jan Konovalczuk. Przedstawiciele Federacji podczas realizacji programu spotkali się z niezwykle koleżeńskim i serdecznym przyjęciem. Ukraińscy partnerzy byli wdzięczni za okazaną im pomoc. Wiele wskazuje na to, że współpraca ta będzie poszerzana z inicjatywy strony ukraińskiej.

W dniach **22÷24 listopada** w Brukseli odbył się Kongres CEPI, która jest europejską organizacją krajowych stowarzyszeń osób zajmujących się zawodowo nieruchomością w EWG. Podstawowymi celami CEPI jest studiowanie aktualnych przepisów dotyczących profesjonalistów rynku nieruchomości w poszczególnych krajach, a także promowanie standardów zawodowych w krajach członkowskich. W CEPI działają dwie sekcje: zrzeszająca pośredników w obrocie nieruchomości (EPAG) oraz zrzeszająca zarządców nieruchomości (CEAB). Podczas kongresu PFSRM reprezentowali: Roman Szwarz (Pomorskie Towarzystwo Rzeczników Majątkowych) i Adam Eliasiewicz (Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych).

28 listopada w biurze Federacji obradował Zespół ds. Nowelizacji Statutu. W spotkaniu uczestniczył wiceprezydent Tomasz Telega, przewodniczący Zespołu Kazimierz Rygiel i członkowie: Ireneusz Helbin, Jan Rędziniak, Marian Szymański. Ustalono kierunki zmian w statucie z uwzględnieniem aktualnych potrzeb organizacyjnych Federacji i zgłoszonych wniosków.

28 listopada odbyło się w biurze Federacji spotkanie Zespołu ds. bazy danych o nieruchomościach, pod przewodnictwem Tomasza Telegi i z udziałem Mieczysława Cyrana i Artura Szczerbińskiego. Omówiono stan rozwoju informacji o nieruchomościach i postanowiono rozszerzyć skład oraz zestandaryzować zakres informacji zbieranych do bazy.

29 i 30 listopada odbyło się zorganizowane przez biuro PFSRM w Serocku pod Warszawą wspólne spotkanie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej – podkomisji do spraw szacowania nieruchomości i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej – sekcji rzeczoznawców majątkowych. Część oficjalną obrad otworzył Wacław Baranowski, Prezydent PFSRM, następnie wystąpili Dionizy Beda, wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, oraz Henryk Jędrzejewski, Przewodniczący Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych.

W części roboczej wysłuchano sprawozdania Zygmunta Bojara o dotychczasowym działaniu PKK, podkomisji ds. szacowania nieruchomości oraz sprawozdania Zdzisława Małeckiego o dotychczasowym działaniu KOZ, sekcji rzeczoznawców majątkowych. Zygmunt Bojar zreferował uwagi do regulaminu PKK oraz system pytań testowych, Jerzy Adamiczka ocenił dotychczasowy przebieg praktyk, Henryk Jędrzejewski przedstawił wnioski do nowelizacji rozporządzeń wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Teksty wystąpień Z. Małeckiego, Z. Bojara i J. Adamiczki publikujemy na stronach: 41÷50.



Spotkanie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w Serocku



Prezydent W. Baranowski składa gratulacje nowej koleżance – rzeczoznawcy majątkowemu

Następnie obradowały powołane zespoły robocze: do spraw zestawów pytań testowych i zadania praktycznego do spraw praktyk, do spraw regulaminu PKK, do spraw nowelizacji rozporządzeń: z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 98, poz. 612) oraz z 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczącymi działalności zawodowej (Dz.U. Nr 115, poz. 745). Wyniki prac w zespołach zostały przedstawione i podsumowane na zakończenie spotkania.

Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych wystąpiło z propozycją zorganizowania cyklu ogólnodostępnych i niekomercyjnych spotkań rzeczoznawców majątkowych, dotyczących żywotnych problemów środowiska. Spotkania te będą odbywać się z częstotliwością raz na miesiąc lub na dwa miesiące, a każde z nich poświęcone będzie jednemu zagadnieniu (na początek standardom).

Pierwsze spotkanie odbyło się **2 grudnia** w Warszawie i dotyczyło standardu wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. W spotkaniu uczestniczyło 56 osób z całej Polski. Wspólna dyskusja autora standardu prof. M. Prystupy oraz rzeczoznawców „najbardziej aktywnych i zaangażowanych w zawódzie”, jak określił ich w liście do uczestników spotkania prezydent PFSRM Waclaw Baranowski, pozwoliła na sformułowanie konkretnych wniosków. Wnioski z dyskusji zostaną przekazane do Rady Krajowej Federacji oraz Komisji Standardów w celu wykorzystania przy dalszych pracach nad ulepszeniem tego standardu.

4 grudnia odbyło się w biurze Federacji posiedzenie Zarządu dotyczące głównie szkoleń organizowanych przez Federację w 2001 roku i systemu ustawicznego kształcenia. W posiedzeniu wzięli udział zaproszeni przedstawiciele stowarzyszeń: Kazimierz Dobryniewicz ze Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Lucylia Głogowska z Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Halina Jaskulska z Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, Wojciech Ratajczak ze Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Zbigniew Wiewiórski ze Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu.

9 grudnia w Katowickiej Auli Uniwersytetu Śląskiego odbyło się Walne Zgromadzenie Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Prezydent Waclaw Baranowski skierował list do uczestników zgromadzenia z wyrazami podziękowania za dotychczasowy wkład Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz osobiście Andrzeja Kalusa w rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ruchu stowarzyszeniowego i federacyjnego. List odczytał wiceprezydent Tomasz Telega, który złożył także uczestnikom w imieniu Zarządu PFSRM życzenia owocnych obrad i Wesołych Świąt.

19 grudnia Prezydent Waclaw Baranowski uczestniczył w gwiazdkowym spotkaniu Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i Oddziału Regionalnego Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

Wspólnie z Polską Federacją Rynku Nieruchomości PFSRM organizuje w dniu **23 lutego 2001 r.** w Warszawie jednodniową konferencję na temat katastru, zakończoną balami w Hotelu Marriott. Gorąco zapraszamy rzeczoznawców do udziału w konferencji i wspólnej z pośrednikami zabawy w ostatnią sobotę karnawału. Bardzo korzystne warunki udziału w balu dla osób towarzyszących. Szczegółowe informacje w biurze Federacji.

Konferencja EUROWAZA 2001 na temat wyceny nieruchomości zabytkowych, organizowana już po raz trzeci przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych pod patronatem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, odbędzie się w dniach **8÷10 czerwca 2001 r.** w Krakowie.

Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych organizują X Jubileuszową Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach w dniach **27÷29 września 2001 r.** Tematem konferencji będzie wartość bankowo-hipoteczna.

Trwa nadal akcja wyrabiania jednolitych pieczętek dla wszystkich rzeczoznawców majątkowych. Do dzisiaj Stowarzyszenia zamówiły 2587 pieczętek. Oznacza to, że nadal około 1000 rzeczoznawców posługuje się pieczęciami niezgodnymi z przyjętą przez Federację lub nie jest czynnych zawodowo. Proszę zamawiać pieczątki!!!

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

MR

Do kupienia w biurze Federacji

1. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. III Standardów (AA1), do wyd. IV Standardów (AA2) – **po 10 zł.**
2. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. V Standardów (AA3) – **20 zł.**
3. „Arkusze aktualizacyjny” do wyd. VI Standardów (AA4) – **15 zł.**
4. „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych”, wyd. VII (z segregatorem) – **70 zł.**
5. „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych”, wyd. VII CD-ROM – **40 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. „Rzeczoznawca 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, 26/00, 27/00 – **po 15 zł**, 25/00 – **po 19 zł.**
9. „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” – **60 zł.**
10. „Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych”, prof. dr hab. M. Prystupa – **15 zł.**
11. „Wycena mienia”, prof. dr hab. M. Prystupa – **50 zł.**
12. „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych”, tom I-III – **60 zł.**
13. „Nowe technologie budownictwa powszechnego. Wskaźniki cenowe na potrzeby wyceny nieruchomości”, Zdzisław Łapiński – **30 zł.**
14. „Inwestowanie w nieruchomości”, praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – **45 zł.**
15. „Katalog cen” (16/00), do szacowania obiektów budownictwa metodą szczegółową i elementów scalonych – **54 zł.**
16. „Nieruchomość” (kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych) nr 3/00 – **10 zł.**
17. „Nieruchomość” C.H.BECK numery: X/00, XI/00 – **po 20 zł**
18. „Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg PN-ISO 9836: 1997, Wacetob, Warszawa grudzień 1999 – **43 zł.**
19. „Wycena nieruchomości rolnych, prawo, rynek, metody”, J.Konowalczuk, T.Kurowska, L.J.Ostrowski, K.Urbańczyk – **60 zł.**
20. Materiały konferencyjne IX Krajowej KRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich” – **50 zł.**
21. „Zarządzanie Nieruchomościami”, praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – **95 zł.**
22. „Tajemnice kuchni doradcy rynku nieruchomości”, Jared Shales, CRE – **55 zł.**
23. „Mapy do celów prawnych”, B.Grzechnik, Z.Marzec – **50 zł.**
24. „Plan zarządzania nieruchomością”, Wacetob, wrzesień 2000 – **30 zł.**
25. „Poradnik – Wycena budynków”, Wacetob, sierpień 1998 – **30 zł.**
26. Poradnik inwestora, zarządcy i administratora nieruchomości nr 8 – **48 zł.**
27. Ochrona cieplna budynków wg PN-ISO 6946 – **57 zł.**
28. „Vademecum gospodarki lokalowej”, Kazimierz Rygiel – **20 zł.**
29. Kalendarz rzeczoznawcy rynku nieruchomości na rok 2001 – **33 zł.**
30. Apaszki jedwabne z logo Federacji – **46 zł.**
31. Krawatki jedwabne granatowe z logo Federacji dla Pań – **51 zł.**
32. Krawaty jedwabne granatowe z logo Federacji dla Panów – **55 zł.**
33. Znaczek srebrny – logo Federacji – **7 zł.**
34. Parasol niebieski z logo Federacji – **40 zł.**

Prenumeraty:

kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”, numery 28-31 na 2001 rok – **72 zł**, numery 24-27 na 2000 rok – **64 zł**

Koszt przesyłki wynosi 5,00 zł.

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

ul. Kopernika 30/518, 00-950 Warszawa www.pfva.com.pl/wydawnictwa, e-mail: wydawnictwa@qdnet.pl

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

Jak otrzymać książki:

Wpłaty za wybrane pozycje proszę kierować na konto Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Po otrzymaniu dowodu wpłaty z czytelnym opisem tytułów i stemplem dziennym banku nadać na numer fax: 022/826-25-26.

Po otrzymaniu dowodu wpłaty realizujemy zamówienie. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

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

Redakcja: Magdalena Jędrzejewska (sekretarz redakcji), Mieczysław Prystupa (redaktor naczelny).

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 Mączynska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więtkowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Mirosław Zak.

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

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska.

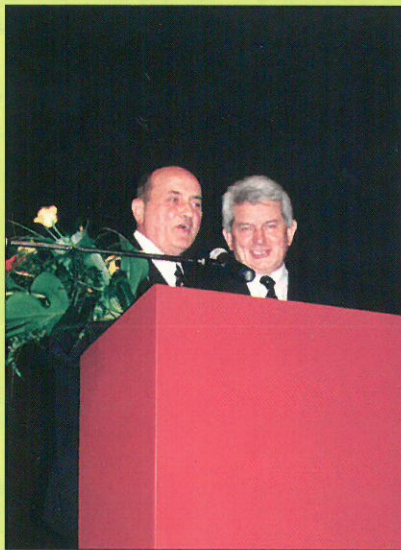
Zdjęcia: Artur Oleszczuk, archiwum redakcji.

Numer oddano do druku w dniu 20 grudnia 2000 r.

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



IX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych



Toruń 2000
14-16 września 2000 r.

Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich

