



# Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (28) styczeń–marzec 2001

Cena 20 zł (w tym 7% VAT)

ISSN 1233-054X

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



Nad Tamizą. Fot. M. Jędrzejewska

*Nabywanie nieruchomości  
przez cudzoziemców*



*Nowe ustawy mieszkaniowe*



*Wybrane terminy finansowe*



*Technika kapitalizacji prostej*



*Szkody spowodowane  
realizacją inwestycji liniowych*



*Nieruchomość turystyczna  
jako inwestycja*



*Zachodnie wzorce wyceny  
nieruchomości*

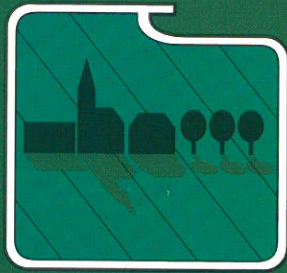


*Jak szkolić adeptów?*



*KOZA czyli CAP*

# NOWA SERIA wydawnicza TWIGGER



## Nieruchomości - gospodarowanie przestrzenią

Seria dzieli się na siedem obszarów tematycznych

G N	<b>GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI</b> obejmować będzie podstawowe zagadnienia wynikające z zapisów o Gospodarce Nieruchomościami, a zwłaszcza różne aspekty przekształcania lub zmiany praw do nieruchomości.
R N	<b>RYNEK NIERUCHOMOŚCI</b> obejmuje analizy zjawisk i procesów zachodzących na tym rynku oraz związaną z tym działalność zawodową.
W N P	<b>WYCENA NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘBIORSTW</b> obszar ten jest przeznaczony na prezentację i omawianie celów, sposobów i technologii określania różnego rodzaju wartości nieruchomości występujących w polskim obszarze prawnym, a także nowych przewidywanych w przyszłości pojęć z tej dziedziny.
S I N	<b>SYSTEM INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH</b> zawiera tematykę obejmującą wszystkie systemy rejestrowania i informowania o stanie prawnym, przestrzennym, technicznym i gospodarczym nieruchomości i ich części składowych.
G P	<b>GOSPODARKA PRZESTRZENNA</b> ten obszar przeznaczony jest na przedstawienie problematyki planowania i zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów miast i problematyki procesów budowlanych.
P O N	<b>PODATKI I OPŁATY OD NIERUCHOMOŚCI</b> choć w obszarach tematycznych poprzednio przedstawionych mogło się znaleźć miejsce na omawianie tej problematyki, to jednak z uwagi na pojawiające się nowe formy opodatkowania nieruchomości i z uwagi na często pojawiające się zmiany wyodrębniono oddzielny obszar tematyczny.
N K U	<b>NIERUCHOMOŚCI KREDYTY UBEZPIECZENIA</b> tu – tak jak w obszarze poprzednim o jego wyodrębnieniu zdecydowało pojawienie się w Polsce nowych form i warunków kredytowania z udziałem nieruchomości i ich relacje z rozwijającą się sferą bankowości i ubezpieczeń.

### Rada programowa:

Andrzej Hopfer (przewodniczący),  
Henryk Jędrzejewski (wiceprzewodniczący),  
Ryszard Borowiecki, Henryk Gawron,  
Izabela Heropolitańska, Agnieszka Tułodziecka,  
Sabina Żróbek, Grzegorz Urban

### Książki objęte serią:

#### Wartość rynkowa nieruchomości

E. Kucharska-Stasiak

#### Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe

E. Bończak-Kucharczyk

#### Hipoteka, listy zastawne, obligacje hipoteczne

I. Heropolitańska, M. Michalski

#### Rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce i w wybranych krajach europejskich

A. Hopfer, S. Żróbek

#### Rynek nieruchomości w Polsce

L. Kałkowski

wersja polskojęzyczna i niemieckojęzyczna

#### Podstawy wyceny nieruchomości

A. Hopfer, H. Jędrzejewski,  
S. Żróbek, R. Żróbek

#### Gospodarowanie nieruchomościami

H. Jędrzejewski

#### Inwestycje developerskie

M. Dąbrowski, K. Kirejczyk

TWIGGER SA

00-052 Warszawa, ul. Mazowiecka 13, tel. (022) 828-13-91, 826-57-44, fax (022) 827-51-51

e-mail: [twiggersa@supermedia.pl](mailto:twiggersa@supermedia.pl)



## Szanowni Czytelnicy

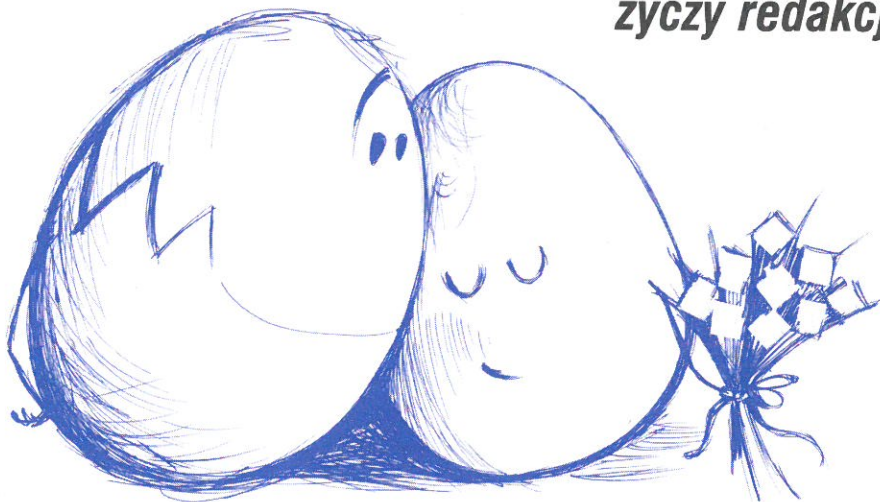
W związku z wprowadzeniem od stycznia 2001 roku 7% podatku VAT na czasopisma, wzrosła cena „Rzecznawcy Majątkowego”.

Jeżeli jesteście Państwo prenumeratorami kwartalnika, otrzymacie wraz z tym numerem fakturę na wyższą, niż wcześniej informowaliśmy, kwotę.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych zwróciła się do Ministerstwa Finansów z prośbą o wpisanie kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” na listę czasopism objętych zerową stawką podatku VAT. Na decyzję Ministerstwa musimy jeszcze poczekać dlatego musieliśmy podnieść cenę kwartalnika.

Za kłopoty przepraszamy.

**Wesołego Alleluja  
wszystkim rzeczoznawcom majątkowym  
życzy redakcja**



## SPIS TREŚCI

### PRAWO

Rozmowa z dyrektorem Henrykiem Jędrzejewskim.....	2
<i>Mirostaw Gdesz</i>	
Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców .....	3
Nowe ustawy mieszkaniowe .....	4
Kalendarz prawny .....	6

### STANDARDY I METODY WYCEN

<i>Ryszard Cymerman, Dariusz Konieczny</i>	
Szkody spowodowane realizacją inwestycji liniowych .....	8
<i>Urszula Brochocka, Andrzej Chyliński</i>	
Wybrane terminy finansowe.....	12
<i>Sabina Źróbek</i>	
O potrzebie ujednoczenia zasad wyceny nieruchomości podejściem porównawczym .....	19
<i>Piotr Cegielski</i>	
Technika kapitalizacji prostej – czy rzeczywiście jest prosta? .....	22
<i>Magdalena Habdas</i>	
Przedsiębiorstwo w znaczeniu podmiotowym, funkcjonalnym i przedmiotowym .....	28

### KATASTER

<i>Barbara Mikulicz-Traczyk</i>	
Wciąż wielka niewiadoma .....	34

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>Anna Pawilkowska-Piechotka</i>	
Nieruchomość turystyczna jako inwestycja.....	36

### ZAGRANICA

<i>Ewa Kucharska-Stasiak</i>	
Zachodnie wzorce wyceny .....	40

### LISTA DYSKUSYJNA

<i>Krzysztof Rożko</i>	
Jak szkolić adeptów? .....	46

### STOWARZYSZENIA

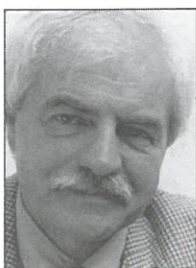
Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych	51
--	----

### RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

<i>Ewa Wojciul</i>	
Legenda.....	53

### INFORMACJE – WIADOMOŚCI

<i>Rozmowa Jana Konowalczuka ze Zdzisławem Małeckim</i>	
KOZA, czyli CAP .....	54
Korespondencja Federacji .....	56
Recenzje .....	58
Z życia Federacji .....	59
<i>Zdzisława Ledzion-Trojanowska</i>	
Posiedzenie Państwowej Rady Nieruchomości .....	64
Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 14 listopada 2000 r. ....	66
X Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych Katowice 2001, komunikat nr 1 .....	69
III Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Narciarstwie Zjazdowym .....	70



20 lutego Rada Ministrów przyjęła projekt nowelizacji ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności. Potrzeba nowelizacji wynikała z wydania przez Trybunał Konstytucyjny dwóch wyroków, w których stwierdzono niezgodność z Konstytucją niektórych przepisów tej ustawy.

O propozycji rządu rozmawiamy z dyrektorem Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Henrykiem Jędrzejewskim.

**Redakcja: W związku z wyrokiem wydanym przez TK 12 kwietnia 2000 roku, powstała luka prawna w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności. Na czym ona polega?**

Henryk Jędrzejewski: Luka ta dotyczy braku zasad określających sposób ustalania opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Jednocześnie, nadal obowiązuje przepis stanowiący, że osoba, która nabyła na własność nieruchomości na podstawie ustawy, zobowiązana jest do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi takiej opłaty. Trybunał wskazał na to, że ustawodawca zapewnił użytkownikom wieczystym możliwość preferencyjnego nabycia prawa własności kosztem gmin, którym nie zapewniono właściwego odszkodowania. Trybunał podkreślił, że dwa tygodnie po uchwaleniu ustawy o gospodarce nieruchomościami parlament uchwalił zaskarżoną ustawę, która nie przewiduje cywilnoprawnego trybu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, tak jak to przewiduje ustawa o gospodarce nieruchomościami.

**Przypomnijmy, jakie regulacje w tym zakresie przewiduje ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku.**

Podstawą ustalania cen i opłat jest wartość rynkowa nieruchomości określana przez rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie z tą regułą, cena wykupu powinna być ustalona w wysokości nie niższej niż wartość rynkowa nieruchomości i pomniejszona o wartość prawa użytkowania wieczystego. Stwarza to stabilne podstawy rozwoju gospodarki rynkowej i zapewnia obu stronom równość wobec prawa.

**Jakie rozwiązania przewidziano w projekcie nowelizacji ustawy?**

Zaproponowano, aby wysokość opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności była ustalana na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W ten sposób nie tylko zapewni się słuszne odszkodowanie dotychczasowym właścicielom nieruchomości, ale również zagwarantuje równość wobec prawa użytkownikom wieczystym, którzy zdecydowali się na przekształcenie na wcześniejszych, mniej korzystnych zasadach. Rząd zaproponował możliwość udzielania bonifikat w dowolnej wysokości od ustalonej opłaty, jeżeli prawo użytkowania wieczystego dotyczy nieruchomości przeznaczony

na cele mieszkaniowe, a także możliwość rozkładania należności na raty. W stosunku do nieruchomości należących do samorządów, odpowiednią decyzję wydaje rada gminy lub powiatu albo sejmik województwa, a w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa – wojewoda.

**Jakie są nowe propozycje w odniesieniu do nieruchomości, do których w ciągu ostatnich dwóch lat aktualizowano opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego?**

Zaproponowano przepis, który umożliwi organom wydającym decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wykryzanie informacji o wartości nieruchomości, określoną w celu aktualizacji.

**Jakie były dotychczasowe zasady przekształcenia współużytkowania wieczystego związanego z nabywaniem własności w domu wielolokalowym?**

Dotychczas obowiązywały ostrzejsze od ogólnych warunki przekształcenia w stosunku do właścicieli lokali, którym przysługuje współdziałanie w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, związanego z własnością lokalu, mogło nastąpić wówczas, gdy w jego wyniku właściciele lokali stawali się współwłaścicielami całej nieruchomości gruntowej. 18 grudnia 2000 r. TK orzekł, że takie rozwiązanie narusza konstytucyjną zasadę równości, niesłusznie różnicując osoby fizyczne znajdujące się w podobnej sytuacji. W celu zapewnienia jednolitych zasad przekształcenia, rząd zaproponował, aby osoby uprawnione musiały spełnić identyczne warunki, jak pozostałe osoby fizyczne, objęte zakresem ustawy. W nowelizacji odchodzi się od dotychczasowych wymagań, aby w wyniku przekształcenia właściciele lokali stawali się wyłącznymi współwłaścicielami całej nieruchomości gruntowej.

**Jakie jeszcze nowości zawarto w projekcie nowelizacji ustawy?**

Wprowadzono nowy termin składania wniosków o przekształcenie – do 31 grudnia 2001 r. Termin ten będzie obowiązywał zarówno współużytkowników wieczystych, jak i użytkowników wieczystych nieruchomości.

**Dziękuję za rozmowę.**

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska



# NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Mirosław Gdesz

Kwestia nabywania nieruchomości przez cudzoziemców stanowi jeden z niewralgicznych momentów w negocjacjach Polski z Unią Europejską. Z jednej strony, istnieją bowiem zobowiązania Polski do dostosowania regulacji dotyczącej nabywania nieruchomości przez podmioty z krajów unijnych do zasad obowiązujących w UE, z drugiej zaś, w społeczeństwie panuje obawa przed nadmiernym wykupywaniem nieruchomości przez cudzoziemców.

Regulacje dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców zawarte są w ustawie z 24 marca 1920 r. (Dz. U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245, z 1997 r. Nr 140, poz. 939 oraz z 1998 r. Nr 106, poz. 668). Przypomnijmy, iż ustawa ta przewiduje jako zasadę obowiązek uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, przy czym w art. 8 ust. 1 tej ustawy wymienione zostały sytuacje, w których nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia np. nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Przepisy powołanej ustawy pozostawały jednak w sprzeczności z postanowieniami Układu Europejskiego ustanawiającego stowarzyszenie między Rzeczpospolitą Polską, z jednej strony, a Wspólnotami Europejskimi i ich państwami członkowskimi, z drugiej strony, sporządzonego w Brukseli dnia 16 grudnia 1991 r. (dalej Układ Europejski). Podpisując ten Układ, Polska zobowiązała się bowiem do zniesienia ograniczeń kapitałowych wobec podmiotów gospodarczych z państw UE. W szczególności chodziło o skorelowanie przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z art. 44 ust. 7 i art. 53 Układu Europejskiego.

Wynikiem podjętego procesu dostosowawczego jest uchwalona w dniu 3 lutego 2001 r. „ustawa o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy – Ordynacja podatkowa – w związku z dostosowaniem do prawa Unii Europejskiej”. Ostateczna treść tej nowelizacji jest wynikiem poprawek senackich, które zmieniły całkowicie zaproponowany przez rząd projekt nowelizacji, przewidujący wyłącznie odesłanie do zasad określonych w Układzie Europejskim.

Nowelą z 3 lutego 2001 r. zmodyfikowano definicję cudzoziemca, dostosowując ją do katalogu spółek handlowych, z których nie wszystkie mają osobowość prawną. W rozumieniu ustawy, cudzoziemcem jest:

- ▶ osoba fizyczna nie posiadająca obywatelstwa polskiego,
- ▶ osoba prawna mająca siedzibę za granicą,
- ▶ nie posiadająca osobowości prawnej spółka podmiotów wymienionych w pkt 1 i 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,

- ▶ osoba prawna i spółka handlowa nie posiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium RP, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1–3.

Jednocześnie wprowadzono zapis, iż w przypadku spółki handlowej za kontrolowaną uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy mają pozycję dominującą, przy czym odesłano do odpowiedniego stosowania zawartej w Kodeksie spółek handlowych definicji „spółki dominującej” (art. 4 § 1 pkt 4).

Istotę nowelizacji stanowi określenie warunków dla nabywania nieruchomości przez przedsiębiorcę Wspólnoty. Regulacja dotycząca tej kwestii została zawarta w dodanym do ustawy art. 7a. Zgodnie z treścią tego przepisu, jeżeli o zezwolenie ubiega się przedsiębiorca Wspólnoty, którego przedsiębiorstwo (lub oddział) zostało założone na terytorium RP, to w takiej sytuacji minister właściwy do spraw wewnętrznych **wydaje zezwolenie, gdy jest to bezpośrednio konieczne dla prowadzenia działalności gospodarczej, dla której przedsiębiorstwo lub oddział zostały założone**. Będzie to zatem podstawowe kryterium przy wydawaniu zezwolenia dla przedsiębiorców Wspólnoty. Kryterium to nie będzie jednak dotyczyło obywateli Wspólnoty działających na terenie naszego kraju na zasadzie samozatrudnienia. Regulacja ta nie dotyczy ponadto nabywania zasobów naturalnych, gruntów rolnych i leśnych, przy zakupie których stosowane będą dotychczasowe zasady.

Przy okazji dostosowania przepisów do prawa unijnego wprowadzono również zmiany dotyczące procedury wydania samego zezwolenia (art. 2a ustawy). Minister, przed wydaniem zezwolenia, może zwracać się już nie tylko do organów podległych właściwym ministrom, ale także do innych organów administracji rządowej, samorządu terytorialnego, organizacji zawodowych i instytucji państwowych o wyrażenie opinii oraz przekazanie dokumentów i informacji (np. danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków). Celem tej zmiany jest zapewnienie pełnej informacji koniecznej dla oceny, czy nie ma przeszkód dla wydania zezwolenia.

Natomiast na mocy wprowadzonego art. 5a wprowadzono możliwość kontroli przez ministra **w okresie 10 lat od dnia wydania zezwolenia**, czy nabywca nieruchomości przestrzega warunków określonych w zezwoleniu. Jeżeli zostanie stwierdzone, iż zezwolenie jest wykorzystywane wbrew przepisom ustawy, to minister właściwy do spraw wewnętrznych jest zobligowany do stwierdzenia nieważności decyzji o zezwoleniu.

Ustawa została opublikowana w Dzienniku Ustaw nr 16 poz. 166.



## NOWE USTAWY MIESZKANIOWE

Od początku lutego obowiązuje ustawa „O zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, spółek prawa handlowego powstałych w wyniku komercjalizacji, państwowych osób prawnych oraz skarbu państwa”. Przyznaje ona kilkuset tysiącom rodzin w Polsce preferencje przy wykupie zajmowanych przez nie mieszkań zakładowych. Na preferencyjnych warunkach swoje lokale będą mogły wykupić osoby mieszkające w budynkach: przedsiębiorstw państwowych i spółek, w których skarb państwa ma co najmniej 50 proc. udziałów oraz spółek-córek należących do firm kontrolowanych przez skarb państwa, a także państwowych osób prawnych (np. wyższych uczelni, instytutów naukowo-badawczych), Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (mieszkania po PGR), Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Nie wszyscy lokatorzy tych budynków skorzystają z dobrodziejstw ustawy. Jest ona wyraźnie adresowana do:

- ▶ pracowników lub byłych pracowników (m.in. emerytów i rencistów) tych przedsiębiorstw, którzy zajmują mieszkania na podstawie umowy najmu na czas nie oznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale;
- ▶ bliskich pracownika, którzy zostali w mieszkaniu po jego śmierci, ale nie mają tytułu prawnego do innego lokum. W rozumieniu ustawy, „osobą bliską” jest nie tylko mąż czy żona, ale też: rodzice, dzieci, wnuki, pełnoletnie rodzeństwo, przybrani rodzice i adoptowane dzieci oraz osoby, które pozostawały we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą (czyli konkubenci).

Dzięki ustawie, na wykup mieszkania będzie stać nawet rodzinę o przeciętnych dochodach. Od ceny rynkowej mieszkania określonej przez rzeczoznawcę majątkowego zakład musi odliczyć lokatorowi: 6 proc. za każdy rok jego pracy w przedsiębiorstwie (lub w wydzielonym z niego po 1 sierpnia 1990 r. innym zakładzie), a także 3 proc. za każdy rok najmu. Te procenty są sumowane. Jednak łączna obniżka nie może przekroczyć 95 proc. wartości mieszkania.

Przyznanie najemcom „spoza zakładu” bonifikaty na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami to jedynie dobra wola, a nie ustawowy obowiązek zakładu. Prawo do bonifikaty nie zależy od stażu pracy.

Z inicjatywy senatorów parlament wprowadził do ustawy przepis, dzięki któremu obejmie ona lokatorów zajmujących mieszkania „stanowiące własność skarbu państwa i będące w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej”. Chodzi m.in. o mieszkania będące w gestii Lasów Państwowych, Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych, niektórych placówek służby zdrowia i oświaty. Lokatorzy w tych budynkach będą mogli w ciągu trzech lat od dnia wejścia w życie ustawy wystąpić z wnioskiem o sprzedaż mieszkania z bonifikatą. Zakład nie ma jednak obowiązku przychylenia się do takiej prośby.

Pracownicy Lasów Państwowych już teraz mogą otrzymać

bonifikatę do 90 proc. wartości mieszkania na podstawie ustawy o lasach (Dz.U. nr 101 z 1991 r.).

Ustawa nie obejmuje mieszkań należących do PKP. Kolejarze mają własną ustawę, która zakłada bardzo korzystne warunki wykupu mieszkań. W czynszówkach PKP bonifikaty sięgają 90 proc. wartości mieszkania (6 proc. za każdy rok pracy w PKP, a oprócz tego 3 proc. za każdy rok zajmowania mieszkania). Jeśli lokator płaci gotówką, to cena spada jeszcze o jedną czwartą, a jeśli na raty, to jest ich 10 i są spłacane co roku. Ten przepis wprowadzono z myślą o emerytach, którzy zajmują dziś ok. 40 proc. kolejowych mieszkań.

Sprzedaż kolejowych mieszkań toczy się wolno, przede wszystkim z powodu nieuregulowanego statusu własności gruntów, na których stoją kolejowe budynki. Ustawa o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa Polskie Koleje Państwowe (Dz.U. nr 84 z 2000 r.) zawiera przepis, który mówi, że: „w okresie od 1 stycznia 2003 r. do 31 grudnia 2006 r. PKP przekaze gminom nieodpłatnie z powodu niezłożenia pisemnych oświadczeń woli (...) budynki mieszkalne lub lokale wraz z prawem do odpowiedniej przynależności do nich części gruntów”.

Niemal identyczne, jak w przedsiębiorstwach i spółkach skarbu państwa zasady mają obowiązywać przy sprzedaży czynszówek będących w gestii Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (mieszkania po PGR) oraz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. W pierwszym przypadku regulacje dotyczyłyby nie tylko mieszkań, ale także garaży i ogródków przydomowych na obszarach przeznaczonych na cele rolne.

Nawet po wejściu ustawy w życie nie będzie można zażądać od swojego przedsiębiorstwa, by sprzedało mieszkanie po superatrakcyjnej cenie. Decyzja, czy sprzedawać mieszkanie, należy do zakładu. Jeśli zakład pracy zdecyduje się na sprzedaż mieszkań, musi zbywać je na warunkach ustawy – czyli z bonifikatą. Ustawa uzależnia legalność transakcji od spełnienia ustawowych warunków czyli uwzględnienia bonifikat.

Lokatorzy nie muszą czekać na decyzję przedsiębiorstwa. Mogą sami wystąpić z inicjatywą, bo ustawa pozwala zakładom sprzedawać mieszkania także na wniosek lokatorów. Wprawdzie taki wniosek nie wymusi na zakładzie sprzedaży, może jednak przyspieszyć jego decyzję w tej sprawie. Najważniejsze jest zakończenie transakcji, zanim przedsiębiorstwo zostanie sprywatyzowane. To samo dotyczy lokatorów mieszkań należących do spółek, które są jeszcze pod kontrolą skarbu państwa, a za kilka miesięcy mogą mieć prywatnego właściciela. Ustawa daje też lokatorom o wiele większe poczucie bezpieczeństwa. Po jej wejściu w życie przedsiębiorstwa nie będą już mogły sprzedawać budynków za plecami lokatorów osobom z zewnątrz.

Gdy ustawa zacznie obowiązywać, zakład pracy będzie miał obowiązek powiadomienia lokatorów na piśmie o przeznaczeniu ich mieszkań do sprzedaży i będzie musiał dać im co najmniej trzy miesiące na podjęcie decyzji, czy chcą je wy-



kupić. Prawo pierwszeństwa będzie przysługiwać nie tylko lokatorom-pracownikom lub ich bliskim, ale też osobom, które nigdy nie były w żaden sposób związane z przedsiębiorstwem, lecz mieszkają w jego budynkach na podstawie umowy najmu.

Jeśli obywatel nie skorzysta z prawa pierwszeństwa do wykupu mieszkania, musi liczyć się z tym, że zakład sprzeda jego mieszkanie (razem z nim) na zasadach rynkowych. W praktyce będzie to raczej mało prawdopodobne. Po akcji prywatyzacyjnej w domach zakładowych zostaną najprawdopodobniej tylko pojedyncze niewykupione lokale, które nie skuszą inwestorów, oni chętniej kupują całe budynki.

Zakłady będą też mogły zatrzymać niesprzedane mieszkania lub przekazać je nie odpłatnie gminie lub spółdzielni mieszkaniowej. Gmina nie mogłaby odmówić przyjęcia takiego prezentu. Wtedy to ona będzie decydować o wysokości bonifikaty przy sprzedaży mieszkania lokatorowi.

Niejasna jest też sytuacja lokatorów z czynszówek, które przedsiębiorstwa przekazały nie odpłatnie spółdzielniom na mocy ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. UMiRM uważa, że przepis nakazujący nowym właścicielom odsprzedaż lokalu po cenie kupna, powiększonej o ewentualne poniesione nakłady, dotyczy nie tylko prywatnych nabywców (którzy kupili czynszówki razem z lokatorami), ale także spółdzielni i gmin. Jeżeli gmina czy spółdzielnia dostała budynek zakładowy za darmo, to lokatorzy mogą żądać przekształcenia mieszkania lokatorskiego we własnościowe też za darmo (cena nabycia powiększona o ewentualne nakłady). Gminy i spółdzielnie kwestionują jednak taką interpretację UM, a wyroków sądowych, które rozstrzygnęłyby ten spór, jeszcze nie było. Rzecznik praw obywatelskich zakwestionował konstytucyjność tego przepisu.

Sytuację dodatkowo skomplikuje nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która wejdzie w życie pod koniec kwietnia. Da ona dawnym lokatorom zakładowym, a obecnie spółdzielczym, prawo do wykupu mieszkania za nie więcej niż 3 proc. wartości. Gdyby natomiast spółdzielnia kupiła czynszówkę od zakładu, lokatorzy musieliby dodatkowo wpłacić jej stosowny wkład mieszkaniowy (uwzględniający powierzchnię mieszkania i koszty spółdzielni związane z kupnem budynku). Niejasności te będą musiały rozstrzygnąć sądy.

Ustawa nie dotyczy lokatorów, którzy zajmują tzw. mieszkania zakładowe w czynszówkach należących do skarbu państwa oraz do jednostek samorządowych. Parlament nie może narzucać samorządom niekorzystnych dla nich warunków finansowych sprzedaży ich majątku, bo naraziłby się na zarzut łamania Konstytucji. Lokatorom tym należą się jednak wyjaśnienia: zasady sprzedaży mieszkań należących do skarbu państwa i samorządów określa obowiązująca od 1 stycznia 1998 r. ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115 z 1998 r., z późn. zm.). Przyznaje ona lokatorom pierwszeństwo przy wykupie zajmowanych przez nich mieszkań. Zgodnie z jej zapisami, „właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio, wojewody albo rady lub sejmiku bonifikaty od ceny” ustalonej

przez rzeczoznawcę majątkowego. Wysokość bonifikaty zależy od woli wojewody (mieszkania skarbu państwa), rady gminy czy powiatu oraz sejmiku wojewódzkiego.

**20 lutego Rada Ministrów znolizowała rozporządzenie w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania premii gwarancyjnej, a także jej zwrotu oraz trybu rozliczeń z bankami z tytułu refundacji wypłaconych premii.**

Zgodnie z decyzją rządu, premie gwarancyjne będą udzielane osobom, które kupują: nowo wybudowane mieszkanie; mieszkanie na rynku wtórnym (w którym dotąd nie zamieszkiwały) oraz które wybudują własny dom jednorodzinny. Natomiast premie nie będą przyznawane w przypadku wykupu mieszkań zakładowych lub komunalnych.

Refundowanie premii gwarancyjnych wypłacanych właścicielom książeczek mieszkaniowych z tytułu nabycia przez nich własności lokali uprzednio już użytkowanych na podstawie innego tytułu prawnego nie ma związku z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, a jedynie wiąże się ze zmianą jakości prawa do zajmowanego lokalu. Dotyczy to, przede wszystkim, nabywania od gmin lub zakładów pracy mieszkań zajmowanych dotychczas na zasadzie najmu, a także przekształcenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w prawa własnościowe.

Nabywcy takich lokali korzystają z wielu preferencji, np. najemcy lokali stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy mogą nabywać te lokale w trybie bezprzetargowym i korzystają z wysokich bonifikat od cen ustalonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. Najemcy mieszkań zakładowych korzystają z wysokich preferencji przewidzianych w tzw. ustawie o zasadach zbywania powierzchni zakładowych. Również członkowie spółdzielni, uzyskując odrębną własność lokalu, skorzystają ze szczególnych udogodnień przewidzianych w ustawie z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. To, między innymi, zadecydowało o propozycji wyeliminowania z katalogu czynności uprawniających właścicieli książeczek mieszkaniowych do uzyskania premii gwarancyjnej: możliwości zadysponowania wkładem oszczędnościowym na spłatę kredytów objętą pomocą państwa oraz przypadków nabycia własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego właścicielowi książeczki mieszkaniowej przysługiwał uprzednio inny tytuł prawny.

Usunięto te przepisy, które odnosiły się do uprawnień właścicieli książeczek mieszkaniowych do uzyskania premii gwarancyjnej z tytułu remontu lub odbudowy domu bądź lokalu zniszczonego w wyniku powodzi w lipcu 1997 r., gdyż przepisy te już wygasły wcześniej z mocy prawa.

Rząd proponuje, aby rozporządzenie weszło w życie 24 kwietnia 2001 r., wraz z ustawą z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

*Na podstawie artykułów M. Wielgo w „Gazecie Wyborczej”  
oraz komunikatu po posiedzeniu Rady Ministrów  
opracowała MJ*



# KALENDARZ PRAWNY

Mirosław Gdesz

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 listopada 2000 r. w sprawie przyrostu przeciętnego wynagrodzenia w 2001 r. (Dz.U. nr 105, poz. 1111).

*weszło w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.*

2. Obwieszczenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. nr 106, poz. 1126).

3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 14 listopada w sprawie sposobu, trybu i szczegółowych warunków nadawania uprawnień zawodowych oraz działania komisji kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii (Dz.U. nr 107, poz. 1139).

*weszło w życie z dniem 22 grudnia 2000 r.*

4. Ustawa z 26 października 2000 r. o zmianie ustawy o zamówieniach publicznych (Dz.U. nr 110, poz. 1167).

*weszła w życie z dniem 15 grudnia 2000 r.*

5. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 23 listopada 2000 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2000 r. (M.P. Nr 39, poz. 769).

6. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 28 listopada 2000 r. w sprawie wskaźnika cen nakładów inwestycyjnych za pierwsze trzy kwartały 2000 r. (M.P. nr 40, nr 801).

7. Ustawa z 30 listopada 2000 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, Prawa upadłościowego, ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ustawy o wydawaniu Monitora Sądowego i Gospodarczego oraz ustawy – Prawo działalności gospodarczej (Dz. U. nr 114, poz. 1193).

*weszła w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.*

8. Ustawa z 30 listopada 2000 r. o zmianie ustawy – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. nr 114, poz. 1194).

*weszła w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.*

9. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 26 września 2000 r. w sprawie kosztorysowych norm nakładów rzeczowych, cen jednostkowych robót budowlanych oraz cen czynników produkcji dla potrzeb sporządzania kosztorysu inwestorskiego (Dz. U. nr 114, poz. 1195).

*weszło w życie z dniem 20 stycznia 2001 r.*

10. Rozporządzenie Ministra Finansów z 7 grudnia 2000 r. w sprawie określenia kwoty uprawniającej do zwolnienia od podatków od towarów i usług (Dz. U. nr 115, poz. 1202).

*weszło w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.*

11. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 14 listopada 2000 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. nr 115, poz. 1209).

*weszło w życie z dniem 21 stycznia 2001 r.*

12. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 grudnia 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w listopadzie 2000 r. (M.P. nr 42, poz. 823).

13. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 grudnia 2000 r. w sprawie wskaźnika cen i towarów, i usług konsumpcyjnych w listopadzie 2000 r. (M.P. nr 42, poz. 824).

14. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 grudnia 2000 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w listopadzie 2000 r. (M.P. nr 42, poz. 830).

15. Rozporządzenie Ministra Finansów z 15 grudnia 2000 r. w sprawie prowadzenia podatkowej księgi przychodów i rozchodów (Dz.U. nr 116, poz.1222).

*weszło w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.*

16. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21 grudnia 2000 r. w sprawie określenia wysokości opłat za udzielanie informacji oraz wydawanie odpisów, wyciągów i zaświadczeń z Krajowego Rejestru Sądowego (Dz. U. nr 117, poz. 1240).

*weszło w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.*

17. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21 grudnia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 117, poz. 1244).

*weszło w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.*

18. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21 grudnia 2000 r. w sprawie określenia wzorów urzędowych formularzy wniosków o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego oraz sposobu i miejsca ich udostępniania (Dz. U. nr 118, poz. 1247).

*weszło w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.*





19. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18 grudnia 2000 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. nr 119, poz. 1263).  
*weszło w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.*
20. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 122, poz. 1317).  
*weszła w życie z dniem 31 grudnia 2000 r.*
21. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21 grudnia zmieniające rozporządzenie w sprawie biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych (Dz. U. nr 1, poz. 10).  
*weszło w życie z dniem 30 stycznia 2001 r.*
22. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 22 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za II kwartał 2000 r. (M. P. nr 1, poz. 20).
23. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 22 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za III kwartał 2000 r. (M. P. nr 1, poz. 21).
24. Ustawa z 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. nr 3, poz. 21).  
*weszła w życie z dniem 2 lutego 2001 r.*
25. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 17 stycznia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie kosztorysowych norm nakładów rzeczowych, cen jednostkowych robót budowlanych oraz cen czynników produkcji dla potrzeb sporządzania kosztorysu inwestorskiego (Dz. U. nr 3, poz. 22).
26. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. nr 4, poz. 24).  
*weszła w życie z dniem 7 lutego 2001 r.*
27. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4, poz. 27).  
*ustawa wejdzie w życie z dniem 24 kwietnia 2001 r.*
28. Rozporządzenie Rady Ministrów z 3 stycznia 2001 r. w sprawie sposobu potwierdzenia posiadania przez przedsiębiorstwo państwowe „Polskie Koleje Państwowe” gruntów będących własnością Skarbu Państwa, w tym rodzaju dokumentów stanowiących dowody w tych sprawach (Dz. U. nr 4, poz. 29).  
*weszło w życie z dniem 7 lutego 2001 r.*
29. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. nr 5, poz. 42).  
*wejdzie w życie z dniem 24 stycznia 2002 r. (z wyjątkiem art. 61, który wszedł w życie 14 dni po ogłoszeniu, natomiast art. 5 ust. 3 pkt 6 oraz art. 59 pkt 3 wejdą w życie z dniem przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej)*
30. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2001 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w IV kwartale 2000 r. (M.P. nr 2, poz. 54).
31. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2000 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 2, poz. 55).
32. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 5 stycznia 2001 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznego spłat kredytu mieszkaniowego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (M. P. nr 2, poz. 58).
33. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2001 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w grudniu 2000 r. (M.P. nr 2, poz. 59).
34. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2000 r. (M.P. nr 2, poz. 60).
35. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2000 r. (M.P. nr 2, poz. 61).
36. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II półroczu 2000 r. (M.P. nr 2, poz. 62).
37. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2000 r. (M.P. nr 2, poz. 63).
38. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 24 stycznia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie nadania statutu Głównemu Urzędowi Geodezji i Kartografii (Dz. U. nr 6, poz. 55).



# SZKODY SPOWODOWANE REALIZACJĄ INWESTYCJI LINIOWYCH

Ryszard Cymerman, Dariusz Konieczny

W ostatnich latach obserwujemy w Polsce dynamiczny rozwój infrastruktury technicznej. Rozwój ten powoduje wzrost dobrobytu społeczeństwa, dlatego inwestycje liniowe zaliczane są, zgodnie z art. 6 ust. 1, 2 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46, poz. 543 z 2000 r. z późn. zm.), do głównych celów publicznych. Artykuł dotyczy problemów związanych z budową i eksploatacją podziemnych i nadziemnych sieci uzbrojenia technicznego terenu, które przechodzą tranzytem przez nieruchomości, bez lokalnej możliwości podłączenia się do infrastruktury. Do sieci tych zalicza się, m.in.:

- ▶ rurociągi do przesyłania płynów (wody, ścieków, paliw i innych płynów),
- ▶ rurociągi do przesyłania gazów (gazu ziemnego, gazów technologicznych, pary, itp.),
- ▶ linie kablowe do przesyłania energii,
- ▶ linie kablowe do przesyłania informacji,
- ▶ kanały i tunele zbiorcze sieci infrastruktury technicznej.

Realizacja tej infrastruktury wymaga wejścia wykonawcy robót budowlanych na nieruchomości będące własnością osób fizycznych lub prawnych, co powoduje ograniczenie praw związanych z władaniem nieruchomościami. W związku z tym, właściciele lub użytkownicy nieruchomości nie zawsze chętnie zgadzają się na „użyczenie” inwestorowi części lub całej nieruchomości do zrealizowania powyższych zamiarów. W takich przypadkach, zgodnie z art. 124 ust. 1 ww. ustawy, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie inwestorowi na wykonanie niezbędnych prac budowlanych.

Charakter budowy inwestycji liniowych powoduje, że wykonawca może wejść, zgodnie z harmonogramem prowadzonych robót, na nieruchomość o różnej porze roku, czyli w różnym momencie prowadzenia prac polowych lub wykonywania zadań z innej działalności produkcyjnej. Sytuacja ta wymusza stosowanie odrębnych procedur ustalania odszkodowań, w zależności od terminu prowadzenia prac budowlanych na nieruchomości oraz rodzaju działalności wytwórczej prowadzonej na zajętej przestrzeni. Przy ustalaniu odszkodowań należy również zwrócić uwagę na ewentualne:

- ▶ utrudnienia w prowadzeniu prac w gospodarstwie podczas trwania robót budowlanych,
- ▶ pogorszenie stanu nieruchomości po zakończeniu inwestycji,
- ▶ ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, związane z eksploatacją wybudowanej sieci.

Powstałe szkody powinny być dokładnie zinventaryzowane i stanowić podstawę do stosownego zadośćuczynienia.

Przy ustalaniu odszkodowania należy uwzględnić różnicę pomiędzy wartością nieruchomości przed wybudowaniem infrastruktury a wartością po jej wybudowaniu oraz wysokość utraconych korzyści, które właściciel mógłby uzyskać, gdyby szkoda nie wystąpiła.

## Rodzaje i obszar występowania szkód spowodowanych realizacją inwestycji liniowych

Budowa i istnienie infrastruktury nad- i podziemnej wywołuje szereg szkód, które mogą wystąpić w pełnym zakresie lub tylko w części. Będą to następujące szkody:

1. utrata pożytków z nieruchomości w okresie od rozpoczęcia budowy do oddania nieruchomości użytkownikowi do dalszego korzystania:
  - a. utrata pożytków w pierwszym roku prac budowlanych,
  - b. straty spowodowane niemożliwością korzystania z nieruchomości w okresie dłuższym niż jeden sezon produkcyjny;
2. utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości w okresie trwania inwestycji;
3. przejściowe zmniejszenie wartości użytkowej nieruchomości (w okresie dochodzenia do pierwotnego poziomu produkcyjnego) lub uszkodzenia trwałe;
4. straty w pożytkach z nieruchomości spowodowane wprowadzeniem naziemnych elementów infrastruktury pod i nadziemnej (tj. słupki sygnalizacyjne, odpowietrzniki, szafki telekomunikacyjne, itp.);
5. zmniejszenie wartości nieruchomości z tytułu:
  - a. wprowadzenia „służebności infrastrukturalnej”,
  - b. zmiany dotychczasowej funkcji nieruchomości w planie miejscowym na funkcję o mniejszej wartości (rolną lub leśną).

Powyższe szkody będą dotyczyły różnych obszarów zajętej nieruchomości, a w szczególności:

- ▶ pasa zajętego pod roboty budowlane,
- ▶ pasa eksploatacji (służebności) infrastruktury,
- ▶ pasa ochronnego,
- ▶ całej nieruchomości (w wyjątkowych przypadkach).

Pas budowy – to pas, w którym zostanie ułożona infrastruktura, odłożony grunt z wykopu oraz pas transportu elementów sieci. W pasie tym wystąpią szkody określone w pkt 1. Obszar ten można podzielić na:

- a) pas wykopu (naruszenia układu warstw gruntowych), w którym dodatkowo wystąpią szkody opisane w pkt 3,
- b) pas składowania gruntu (gromadzenia humusu i martwicy),



c) pas pomocniczy (transportu i montażu).

W pasach wymienionych w podpunktach b) i c) mogą również wystąpić szkody opisane w pkt 3.

Pas „służebności infrastrukturalnej” – to pas lokalizacji infrastruktury z obszarem ochrony bezpośredniej, w którym występuje reglamentacja sposobów korzystania z nieruchomości. W pasie tym wystąpią szkody określone w punkcie 4. oraz 5.a.

Pas ochrony funkcyjnej (reglamentacji funkcji terenu) – to obszar, w którym wystąpią szkody określone w pkt 5.b.

## Propozycje zasad wyceny „szkód infrastrukturalnych”

### Szacowanie wartości utraconych pożytków z nieruchomości

Szkody związane z utratą pożytków z nieruchomości mają charakter przejściowy, dlatego odszkodowanie powinno obejmować okres od wejścia inwestora na nieruchomość do czasu zwrotu nieruchomości w stanie możliwym do prowadzenia produkcji. W przypadku, gdy okres robót budowlanych wydłuża się poza sezon, w którym nastąpiło zniszczenie pożytków, należy dodatkowo wycenić szkody z tytułu braku możliwości korzystania z nieruchomości w okresie dłuższym niż jeden sezon agrotechniczny. Przy określaniu wysokości odszkodowania należy przestrzegać zasady rozdzielności szkód w zależności od rodzaju utraconego pożytku. Do najczęściej występujących szkód zaliczamy:

- a) szkody w uprawach polowych,
- b) szkody na użytkach zielonych,
- c) szkody na plantacjach kultur wieloletnich,
- d) szkody w lasach i zadrzewieniach,
- e) szkody w zieleńcach i ogrodach ozdobnych,
- f) szkody wynikające z braku możliwości eksploatacji kopalni,
- g) szkody z powodu braku możliwości korzystania z nieruchomości w okresie dłuższym niż jeden sezon agrotechniczny.

### Wycena szkód w uprawach polowych

Przez uprawy polowe rozumie się zasiewy i uprawy jednoroczne na gruntach ornych. Szkody na tych gruntach będą zależały od rodzaju uprawianych roślin (np. okopowe, zboża lub warzywa w uprawach polowych).

Odszkodowanie za zniszczone zasiewy i uprawy roślin jednorocznych należy szacować według zasad stosowanych przy wywłaszczaniu nieruchomości, czyli według przewidywanych plonów i cen kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając je o wartość nie poniesionych nakładów na zbiór i transport utraconych plonów. Wielkość przewidywanych plonów należy rozumieć jako sumę prognozowanych plonów głównych i pobocznych w okresie zbiorów. Ceny kształtujące się w obrocie rynkowym należy rozumieć jako prognozowane ceny produktów tego samego rodzaju i typu w okresie ich plonowania. Prognoza plonów i cen powinna wynikać z danych zarejestrowanych w poprzednich okresach plonowania lub być ustalona na podstawie prognoz lokalnego Ośrodka Doradztwa Rolniczego. W przypadku znaczącego

wzrostu wielkości faktycznych plonów i cen, stwierdzonych w okresie zbiorów, w stosunku do wielkości prognozowanych, szacunek szkód należy przeprowadzić ponownie przy uwzględnieniu zaistniałych różnic.

### Wycena szkód na użytkach zielonych

Trwałe użytki zielone są to tereny stale zadarnione, porośnięte wieloletnią roślinnością trawiastozieloną, użytkowane kośnie, pastwiskowo lub zmiennie kośno-pastwisko (łąki i pastwiska). Wysokość szkody można oszacować:

- metodami zaliczonymi do podejścia kosztowego – w roku zagospodarowania użytku (w początkowej fazie rozwoju traw), gdy niemożliwe jest określenie przyszłych plonów. Metoda odtworzeniowa polega tu na zsumowaniu lub odtworzeniu włożonych kosztów wg aktualnie obowiązujących cen;
- metodami zaliczonymi do podejścia dochodowego – w latach pełnego użytkowania łąk i pastwisk, gdy można określić plon (trawy łąkowe znajdują się w fazie kłoszenia na łące 3-kośnej lub w początkowej fazie kwitnienia na łące 2-kośnej, bądź w fazie dojrzałości pastwiskowej). Wysokość odszkodowania na tych użytkach powinna odpowiadać wartości przewidywanych plonów zielonej masy lub siana według cen przyjętych w obrocie rynkowym po odliczeniu wartości nakładów nie poniesionych na zbiór.

### Wycena szkód na plantacjach kultur wieloletnich

Do typowych plantacji kultur wieloletnich zalicza się uprawy sadownicze oraz różnego typu szkółki sadownicze lub leśne. Odszkodowanie za utracone plantacje należy określać zgodnie z art. 135, ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia jej zajęcia do dnia zakończenia pełnego plonowania.

Wartość strat dla nowo założonej plantacji, przed pierwszymi plonami, jest równa kosztom jej założenia i pielęgnacji. Wartość utraconych pożytków należy uwzględniać po zaistnieniu pierwszych zbiorów z plantacji.

W przypadku zniszczenia produkcji w szkółce sadowniczej, straty należy oszacować metodą kosztową bądź dochodową, w zależności od rodzaju i stopnia rozwoju roślin.

### Wycena szkód w lasach i zadrzewieniach

Rekompensatę za utratę pożytków w lasach lub zadrzewieniach ustala się wg zasad określonych przy wywłaszczaniu nieruchomości. Odszkodowanie za poniesione szkody szacuje się, zgodnie z art. 135, ust. 5 ww. ustawy, jako:

- wartość rynkową drewna znajdującego się w tym drzewostanie (określona metodą dochodową, w przypadku istnienia sortymentów użytkowych drewna),
- koszty zalesienia i pielęgnacji drzewostanu (jeżeli w drzewostanie brakuje materiału użytkowego lub wartość drewna możliwego do pozyskania jest niższa od poniesionych kosztów).



## Wycena szkód w zieleńcach i ogrodach ozdobnych

Podczas realizacji inwestycji liniowych dochodzi często do zniszczeń terenów zielonych na obszarach zabudowanych. Głównie są to trawniki na posesjach prywatnych lub w zieleńcach miejskich. W zależności od sposobu użytkowania i położenia, można podzielić je na trawniki ozdobne, sportowe, rekreacyjne, zadarnienia terenów trudnych (skarpy, nasypy, parkingi, itp.) oraz zadarnienia terenów zdegradowanych przez działalność człowieka (hałdy po kopalinach, wysypiska śmieci, odpady przemysłowe). Trawniki te, w zależności od przeznaczenia, wymagają różnego przygotowania gleby, właściwego doboru gatunków i odmian traw, gęstości wysiewu nasion oraz sposobu pielęgnowania.

Odszkodowanie za zniszczenie trawników na posesjach, w parkach, zieleńcach i in. miejscach (w roku zagospodarowania) powinno obejmować:

- ▮ koszty związane z ich założeniem (przygotowanie podłoża),
- ▮ koszty zabiegów uprawowych, nawożenia mineralnego i zakupu mieszanki traw gazonowych,
- ▮ koszty pielęgnacji do czasu trwałego zadarnienia.

## Wycena szkód wynikających z braku możliwości eksploatacji kopalin

W sytuacji budowy infrastruktury technicznej przechodzącej przez grunty z udokumentowanymi złożami kopalin użytecznych, wartość straty jest równa utraconemu dochodowi właściciela z tytułu niemożności eksploatacji kopaliny w filarze ochronnym. Wymiary i zasób złoża nie podlegającego eksploatacji w filarze ochronnym ustala się na podstawie dokumentacji geologicznej.

Utracony dochód właściciela jest równy wartości rynkowej materiału handlowego możliwego do uzyskania z filaru ochronnego, pomniejszonej o koszty wydobycia, sortowania, sprzedaży oraz część opłaty koncesyjnej.

## Odszkodowanie za brak możliwości korzystania z nieruchomości w okresie dłuższym niż jeden sezon agrotechniczny

Ten rodzaj odszkodowania odnosi się głównie do infrastruktury podziemnej. Przypadek taki może wystąpić, gdy rozpoczęte prace budowlane nie zostały ukończone w sezonie agrotechnicznym. W każdym następnym sezonie agrotechnicznym właścicielowi zajętego gruntu należy się odszkodowanie adekwatne do utraconego dochodu rolniczego. Wielkość utraconego dochodu rolniczego jest równa wartości produkcji (wartość plonu głównego i pobocznego) pomniejszonej o koszty produkcji (koszty zabiegów agrotechnicznych, materiału siewnego, nawozów, transportu, robocizny najemnej i pozyskania plonów).

## Szacowanie szkód wynikających z pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości w okresie trwania inwestycji

W momencie realizacji prac budowlanych mogą wystąpić różne utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości. Do najczęściej występujących utrudnień zalicza się okresowe

braki dostępu do części nieruchomości, np. siedliska, części lub całości pola uprawnego, itp. W niektórych sytuacjach przez długi okres wymagane są objazdy do pól uprawnych, co powoduje pogorszenie rozłogu pól. Mogą również wystąpić inne szkody w postaci zalania pól lub okresowego przesuszenia gruntu. W każdym zaistniałym przypadku należy określić rozmiar szkody i oszacować dodatkowe nakłady, jakie poniósł właściciel nieruchomości (np. wydłużenie czasu pracy w związku ze zwiększeniem odległości do pól uprawnych) lub utracone korzyści w postaci zmniejszenia plonów na skutek nie przewidzianych sytuacji (np. zalanie, przesuszenie, itp.).

## Szacowanie zmniejszenia wartości użytkowej nieruchomości w okresie dochodzenia do pierwotnego poziomu produkcyjnego

Zmniejszenie wartości użytkowej nieruchomości następuje na skutek naruszenia układu warstw gleby przy budowie infrastruktury technicznej, co w konsekwencji może doprowadzić do częściowej lub całkowitej utraty zdolności produkcyjnej nieruchomości w pasie budowy. Największe straty występują przy dużym naruszeniu gleby, a więc przy budowie infrastruktury podziemnej systemem wykopu otwartego. Spadek zdolności produkcyjnej występuje wówczas w pasie wykopu, natomiast w pasie składowania humusu oraz w pasie pomocniczym (transportu i montażu) może wystąpić krótkotrwale zmniejszenie zdolności produkcyjnej. W celu zapobieżenia ww. skutkom budowy, inwestor zobowiązany jest do przeprowadzenia prac rekultywacyjnych naruszonych gruntów. Tak więc, okres dochodzenia gleby do pełnej zdolności produkcyjnej zależy od:

- ▮ stopnia naruszenia podglebia,
- ▮ zniszczenia gleby,
- ▮ jakości wykonanej rekultywacji.

Oszacowanie wielkości obniżki plonów w związku ze zmniejszeniem zdolności produkcyjnej omawianych gruntów można wykonać dwoma sposobami: przez porównanie wydajności gleby z pasa zajętego pod budowę infrastruktury i z powierzchni gruntów poza pasem budowy oraz poprzez empiryczne ustalenie jednorazowej rekompensaty ryczałtowej, obejmującej skumulowaną, kilkuletnią obniżkę plonów dla pasa zajętego pod budowę urządzenia podziemnego.

W pierwszym przypadku porównania takie należy wykonywać corocznie przez kilka sezonów agrotechnicznych po zakończeniu budowy, natomiast w drugim przypadku zakłada się coroczną, sukcesywną poprawę plonowania gleby.

## Szacowanie strat w pożytkach spowodowane wprowadzeniem naziemnych elementów pod- i nadziemnej infrastruktury technicznej

Podczas realizacji podziemnej infrastruktury technicznej stosuje się naziemne oznaczenia przebiegu trasy w postaci słupków znacznikowych, tzw. świadków. Oprócz tego, w zależności od rodzaju i typu infrastruktury, budowane są stu-



dzienki rewizyjne, wywietrzniki i inne obiekty. Nadziemne sieci uzbrojenia technicznego terenu usytuowane są na wspornikach w postaci słupów trakcyjnych. Mogą to być słupy pojedyncze, podwójne, potrójne, poczwórne lub kratownice zajmujące spory obszar gruntu. Geodezyjna instrukcja techniczna dotycząca ewidencji sieci uzbrojenia terenu GE-SUT wyróżnia 41 naziemnych obiektów punktowych. Grunt pod częścią z nich wykupywany jest przez inwestora, np. pod stacjami redukcyjnymi, przepompowniami, itp., natomiast pozostała część obiektów pozostaje na nieruchomościach prywatnych lub będących we władaniu innych osób, stanowiąc przeszkody terenowe. Na skutek ustawienia na tych gruntach naziemnych elementów infrastruktury technicznej występują straty w użytkach. Głównie są to straty plonów na użytkach rolnych z powodu:

- ▶ zajęcia części powierzchni gruntu,
- ▶ utrudnień przy mechanicznej uprawie gruntu,
- ▶ zmniejszenia plonów w okolicy ich ustawienia z powodu niedokładnej uprawy,
- ▶ usadowienia się chwastów, itp.

Powyższe straty należy oszacować jako kapitalizowaną wartość utraconego dochodu i dodatkowych kosztów (np. zwalczania chwastów) związanych z powierzchnią dotkniętą skutkami istnienia tego urządzenia.

### Szacowanie zmniejszenia wartości nieruchomości

Inwestor, realizując cel publiczny związany z budową i eksploatacją podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej, „narusza” i mocno ogranicza wykonywanie prawa własności. Pojawienie się elementów infrastruktury (podziemnej i nadziemnej), stanowiących obcą własność we własności dotychczasowej, może spowodować zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości. Wynika to, między innymi, z faktu:

- ▶ istnienia obcego elementu w nieruchomości, na nieruchomości lub nad nieruchomością,
- ▶ możliwości wejścia właściciela infrastruktury na nieruchomość w celu konserwacji urządzeń lub usunięcia awarii, oraz
- ▶ stworzenia potencjalnego zagrożenia bezpieczeństwa właściciela i jego mienia.

Czynnikami te powodują, że na nieruchomości ustala się tzw. służebność infrastrukturalną. Inną przyczyną zmniejszenia wartości nieruchomości może być zmiana dotychczasowej funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego spowodowana wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej.

### Szacowanie odszkodowań z tytułu służebności infrastrukturalnej

Służebność infrastrukturalna występuje w pasie eksploatacyjnym sieci uzbrojenia technicznego terenu. W przypadku nieruchomości rolnych i leśnych, w pasie tym może wystąpić reglamentacja zakresu upraw, polegająca na ograniczeniu upraw sadowniczych i zakazie sadzenia drzew. Straty z tytułu służebności infrastrukturalnej zostały określone em-

pirycznie na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej. Wysokość odszkodowania należy wyliczyć z wzoru:

$$O = (0,15-0,20) W \times P$$

gdzie:

- O – wysokość odszkodowania,
- 0,15–0,20 – zakres stosowanego współczynnika,
- W – wartość rynkowa jednostki porównawczej,
- P – powierzchnia pasa eksploatacyjnego.

Wielkość współczynnika stosowanego w powyższym wzorze zależy od rodzaju infrastruktury technicznej i związanych z nią ograniczeń.

### Wycena odszkodowań z tytułu zmiany funkcji w pasie ochronnym infrastruktury

Na skutek ustalenia stref ochronnych wokół osi przebiegu niektórych rodzajów infrastruktury technicznej, właściciele gruntów, przez które przechodzi sieć, nie będą mogli wykorzystywać części lub całych nieruchomości zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. W takich przypadkach może nastąpić zmiana funkcji nieruchomości, np. z budowlanej na rolną. Zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości w związku ze zmianą sposobu jej użytkowania powinno odpowiadać różnicy wartości rynkowej gruntu dla dotychczasowej funkcji zgodnej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nowej funkcji wymuszonej przez lokalizację infrastruktury nadziemnej lub podziemnej.

### Wnioski

W niektórych przypadkach realizacji inwestycji może wystąpić potrzeba wykonania dwóch wycen:

- ▶ początkowej (wstępnej) – przed wejściem inwestora na nieruchomość – wówczas należy przyjmować stan nieruchomości według przewidywanej daty wejścia inwestora na nieruchomość lub daty wskazanej przez inwestora,
- ▶ końcowej (ostatecznej) – po zakończeniu procesu inwestycyjnego.

Wszystkie szkody powinny być oszacowane według stanu przedmiotu szacowania na dzień zaistnienia szkody (lub przewidywaną datę wejścia inwestora) i cen z daty ustalania odszkodowania, z wyjątkiem określenia strat plonów, gdzie ceny plonów rolnych ustala się na datę otrzymania spodziewanego plonu.

Biorąc pod uwagę wszystkie zaistniałe okoliczności, należy tak ustalić wysokość odszkodowania, aby zaspokoić roszczenia właścicieli i użytkowników nieruchomości. W przypadku zaistnienia ograniczeń związanych z występowaniem stref ochronnych – wartość odszkodowania nie może być wyższa od wartości rynkowej nieruchomości w stanie pierwotnym (bez obciążeń). W przeciwnym wypadku należy zaproponować poszkodowanemu nieruchomości zamienną.

Autorzy są pracownikami naukowymi Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.



# WYBRANE TERMINY FINANSOWE

Urszula Brochocka, Andrzej Chyliński

Wycena nieruchomości wykorzystuje pojęcia z zakresu różnych dziedzin. Poniżej zgromadzono wybrane pojęcia, na które może natknąć się rzeczoznawca majątkowy w procesie szacowania wartości nieruchomości.

## Podstawowe pojęcia z zakresu rachunkowości

### Wpływy

Wpływy to wszystkie zasilenia dopływające do firmy w danym okresie, niezależnie od źródeł ich pochodzenia, np. wpływy z tytułu sprzedaży części majątku (środków trwałych, papierów wartościowych, zapasów, itp.), wyrobów i usług, wpływy z tytułu odsetek i prowizji w danym okresie, powiększenie kapitału statutowego spółki w wyniku dopłat udziałowców lub emisji akcji, powiększenie zobowiązań przez zaciągnięcie kredytów długo- i krótkoterminowych, ściąganie należności powstałych w okresach przeszłych, uzyskanie dotacji lub subwencji. Najistotniejszą cechą wpływów jest fakt ich zaistnienia w danym okresie.

Ponieważ powiększenie kapitału statutowego spółki czy uzyskanie subwencji nie muszą występować z dużą częstotliwością, można spotkać się również z określeniem, iż wpływy to środki pieniężne uzyskane w wyniku operacji gospodarczych pomiędzy kontrahentami. Można wówczas stwierdzić, że wpływy mają swoje źródło w spłacie zobowiązań przez dłużnika, sprzedaży gotówkowej, zaciągnięciu kredytów bankowych i pożyczek, otrzymaniu dotacji pieniężnych, itp.

Nie wszystkie wpływy są przychodami. Do przychodów nie należą np. wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów.

### Wydatki

Wydatki to odpływ środków pieniężnych w danym okresie np. zakupy materiałów, wypłaty odsetek (w przypadku banku), zakup paliw i energii, wypłata wynagrodzeń, podatki, spłaty kredytów z odsetkami, wypłaty dywidend, inwestycje, itp. Analogicznie do przypadku wpływów, faktem najistotniejszym jest zaistnienie wydatku.

Można również określić wydatki jako przekazanie środków pieniężnych z tytułu operacji gospodarczych pomiędzy kontrahentami. Wydatki mają swoje źródło w spłacie zobowiązań, zakupie gotówkowym, spłacie kredytów bankowych i pożyczek, wypłacaniu zaliczek, itp.

Niektóre wydatki ponoszone przez przedsiębiorstwa nie są kosztami w świetle ustawy o rachunkowości lub ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Przykładowo, nie są kosztami spłaty rat kredytu i wydatki inwestycyjne.

### Przychody

Przychody to zafakturowana sprzedaż towarów lub usług

i składników majątku firmy, bez względu na to, czy towarzyszy temu wpływ środków pieniężnych oraz czy nakłady na osiągnięcie tego przychodu były poniesione w tym właśnie okresie.

Z podatkowego punktu widzenia przychody można określić jako ogół wpływów uzyskanych lub należnych w określonym czasie z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, z tytułu operacji finansowych, pracy najemnej, emerytur, zasiłków, praw majątkowych, dzierżawy, prowadzenia gospodarstwa rolnego, itp.

Inaczej można określić przychody jako jeden z przedmiotów opodatkowania oznaczający wszelkie wpływy pieniężne ściśle powiązane z określonymi źródłami, z których one pochodzą. Przychód ma względnie stabilny charakter, który wymaga ujmowania go w pewnych ustalonych okresach. Cechy te zbliżają go do cywilnoprawnego pojęcia pożytków. Przychód w ujęciu podatkowym może występować zarówno w formie pieniężnej (kwotowej), jak i naturalnej. Stosowane są różnego rodzaju przeliczniki pozwalające wyrazić przychód w jednostkach pieniężnych.

Przychód u osób fizycznych to otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne (bony skarbowe, weksle, obligacje, czeki, pieniężne jednostki rozrachunkowe) oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń. Wartość świadczeń w naturze oblicza się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w dniu osiągnięcia przychodu w obrocie rzeczami tego samego rodzaju, z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia.

Przychód u osób prawnych to otrzymane pieniądze, wartości pieniężne, w tym również różnice kursowe, wartość otrzymanych nieodpłatnych świadczeń oraz przychodów w naturze, wartość umorzonych lub przedawnionych zobowiązań, wartość zwróconych wierzytelności.

### Nakłady

Nakłady to wyrażone wartościowo (lub ilościowo) zużycie czynników produkcji angażowanych do realizacji z góry określonych celów, nie zawsze jednak związanych z prowadzeniem typowej dla przedsiębiorstwa działalności.

Nie wszystkie nakłady odzwierciedlają się bezpośrednio w kosztach. Odnosi się to m.in. do środków produkcji długotrwałego użytkowania (środków trwałych). Kupując któryś ze środków trwałych (a więc dokonując inwestycji), firma ponosi w danym okresie określony wydatek (nakład). Ale ponieważ środki trwałe są wykorzystywane w produkcji w czasie dłuższym niż rok, to do kosztów konkretnego okresu zalicza się tylko tę część wydatku inicjującego, która wynika



z umownie określonych odpisów amortyzacyjnych od tych środków. Definicja kosztu produkcji – w ścisłym rozumieniu tego słowa – obejmuje bowiem tylko te wydatki i nakłady, które w danym okresie obrachunkowym przyczyniły się do uzyskania dochodu ze sprzedaży.

## **Inwestycja**

Ciekawa definicja podaje, iż: „Inwestycja jest, w istocie, bieżącym wyrzeczeniem dla przyszłych korzyści. Ale terażniejszość jest względnie dobrze znana, natomiast przyszłość to zawsze tajemnica. Przeto inwestycja jest wyrzeczeniem się pewnego dla niepewnej korzyści.”

W kategoriach ekonomicznych inwestycja to zaangażowanie środków w postaci funduszowej lub gotówkowej. Można je podzielić na inwestycje rzeczowe i kapitałowe. Pod pojęciem inwestycji rozumiemy trwałe ulokowanie kapitału jednostki gospodarczej w dobra rzeczowe, wartości niematerialne i prawne oraz papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe w celu osiągnięcia zysku. Przykładem inwestycji jest proces budowy lub kompletacji zdolnych do użytku środków trwałych.

W prawie podatkowym inwestycje to wszelkie nakłady na uruchomienie projektu. Dla celów podatkowych inwestycja została zdefiniowana wprost tylko w odniesieniu do ulg inwestycyjnych w podatkach dochodowych. Przez pojęcie to ustawodawstwo podatkowe rozumie faktycznie poniesione wydatki w roku podatkowym, nie zwrócone podatnikowi w jakiegokolwiek formie, pomniejszone o naliczony podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli podatki te w całości lub w części podlegają odliczeniu od należnego podatku od towarów i usług, na dokonane w danym roku zakupy (lub wytworzenie we własnym zakresie) pewnych środków trwałych, środków transportu, przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części jego mienia, praw majątkowych uznawanych za wartości niematerialne i prawne, spłatę czynszu leasingowego (w przypadku leasingu kapitałowego).

## **Koszty**

Koszty to wydatkowane środki pieniężne w celu nabycia czegoś (produktu lub usługi), prowadzenia działalności gospodarczej (wtedy funkcjonują jako wydatki), nabycia środków trwałych materialnych lub niematerialnych, uzyskania kapitału poprzez opłacenie odsetek od kredytów lub wypłacenia dywidendy od kapitału własnego. Dla zrozumienia koncepcji kosztu kluczowym jest pojęcie zamiany jednej rzeczy (zwykle, ale niekoniecznie, gotówki) – na inną.

W kategoriach ekonomicznych koszty to zużycie środków produkcji (surowców, materiałów, maszyn, narzędzi) oraz siły roboczej (pracy ludzkiej) w przedsiębiorstwie w pewnym ściśle określonym okresie, niezbędne dla pozyskania dobra (produktu lub usługi). Zużycie to jest wyrażone w mierniku pieniężnym. Kosztów nie należy utożsamiać z nakładem lub wydatkiem.

W kategoriach podatkowych koszt to jeden z dwóch podstawowych elementów mających wpływ na dochód jako przedmiot opodatkowania podatkiem dochodowym. Z podat-

kowego punktu widzenia koszty można podzielić na koszty uzyskania przychodów oraz koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów. Można je określić jako niezbędne nakłady na uzyskanie przychodu w danym okresie, zmniejszające wysokość zysku do opodatkowania, niezależnie od okresu, w jakim zostały poniesione.

Nie wszystkie koszty są wydatkami. Typowym przykładem jest amortyzacja. Jest ona kosztem, któremu nie towarzyszy wpływ gotówki.

## **Koszty uzyskania przychodów**

Wszelkie poniesione koszty w celu osiągnięcia przychodów, z wyjątkiem kosztów, które z mocy ustawy nie mogą być do nich zaliczone. Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursów średnich ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski z dnia poniesienia kosztu.

## **Dochód**

Jest to różnica między przychodem i kosztami jego uzyskania, jeżeli przychód jest wyższy od tych kosztów. W pozostałych przypadkach mamy do czynienia ze stratą. U podatników, którzy zgodnie z obowiązującymi ich zasadami rachunkowości sporządzają sprawozdanie finansowe, za dochód z działalności gospodarczej uważa się dochód wykazany na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg, zmniejszony o dochody wolne od podatku i zwiększony o wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów, a zaliczone uprzednio w ciężar tych kosztów. U podatników osiągających dochody z działalności gospodarczej i prowadzących księgi przychodów i rozchodów, dochodem z działalności jest różnica pomiędzy przychodem a kosztami uzyskania powiększona lub pomniejszona o różnicę pomiędzy wartością remanentu końcowego i początkowego towarów handlowych, materiałów (surowców), półwyrobów, wyrobów gotowych, braków i odpadów. Powiększona, jeżeli wartość remanentu końcowego jest wyższa niż początkowego i odwrotnie. Dochodem lub stratą ze sprzedaży składników majątku trwałego związanego z prowadzoną działalnością jest różnica pomiędzy przychodami uzyskanymi ze sprzedaży a ich wartością wykazywaną w ewidencji środków trwałych.

Inaczej mówiąc, dochód to przedmiot opodatkowania podatkiem dochodowym. W kategoriach podatkowych jest to nadwyżka sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania. Dochód może być ustalany na podstawie zapisów w księgach prowadzonych dla celów podatkowych, innych dowodów, norm szacunkowych lub szacunkowo – w przypadku braku danych umożliwiających jego ustalenie na podstawie wcześniej podanych kryteriów.

## **Przychody (dochody) a wpływy**

Pierwsze odpowiadają wartości sprzedanych dóbr i usług w zamian za gotówkę lub inne aktywa bądź też w zamian za spłatę zobowiązań. Dochody są skutkiem zakończonych transakcji, wpływy natomiast odzwierciedlają sumę otrzymanej gotówki lub innych aktywów i tylko czasami mogą być równe przychodom.



## Wydatki (rozchody) a koszty

Koszty określają wartość zużytych przez firmę zasobów w procesie uzyskiwania przychodów. Rozchody dotyczą zaś przekazanej gotówki lub innych aktywów bądź też – wzrostu wartości pasywów. Nie wszystkie wydatki są kosztami.

## Przybytki i straty

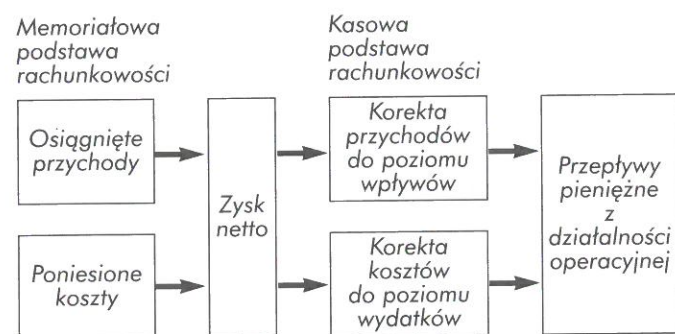
Przybytki oznaczają wzrost wartości kapitału własnego (aktywów netto) z tytułu innego niż przychody lub inwestycje dokonane przez właściciela. Straty zaś odzwierciedlają spadek wartości kapitału własnego (aktywów netto) z tytułu działalności wywierającej wpływ na firmę w danym okresie, pomijając jednak koszty i podział środków między akcjonariuszy (udziałowców). Przybytki i straty wynikają z operacji, które podnoszą lub zmniejszają wartość kapitału udziałowców, lecz nie są związane bezpośrednio ze sprzedażą dóbr i usług.

## Zasada kasowa i memoriałowa w rachunkowości

Dla celów rachunkowości podmiot gospodarczy traktowany jest jako jednostka wydzielona w stosunku do jego właścicieli. W rachunkowości każdy podmiot gospodarczy traktowany jest jako jednostka realizująca określone przychody, ponosząca koszty oraz posiadająca zasoby (aktywa) i odpowiedzialna za zobowiązania.

Podstawowym elementem systemu rachunkowości jest pomiar w jednostkach pieniężnych dokonanych operacji. Ustalenie wartości aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych oraz wartości dokonanych operacji jest związane z wyceną poszczególnych elementów sprawozdań finansowych.

Dla uwspółmiernienia przychodów i kosztów rachunkowość stosuje zasadę memoriałową (rys. 1.). Jednakże sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych bazuje na zasadzie kasowej rachunkowości (istotny jest moment wpływu przychodów i wydatkowania kosztów, a nie moment ich zaistnienia).



Rys. 1. Realacja pomiędzy memoriałową a kasową podstawą rachunkowości

Przychody definiujemy jako wzrost ekonomicznych korzyści powstałych w okresie obrachunkowym w postaci wpływów lub wzrostu aktywów, albo zmniejszenia zobowiązań, które wpływają na wzrost kapitału własnego, innych niż te korzyści, które odnoszą się do wkładów od współwłaścicieli kapitału własnego.

Koszt to zmniejszenie korzyści ekonomicznych powstałych w okresie obrachunkowym w postaci wydatków lub uszczuplenia aktywów albo zaciągnięcia zobowiązań, które wpływają na zmniejszenie kapitału własnego, innych niż te, które odnoszą się do podziału między współwłaścicielami kapitału własnego.

Zasada współmierności kosztów i przychodów stanowi, iż do przychodów i kosztów zalicza się tylko wielkości faktycznie uzyskane (przychody) lub poniesione (koszty) w danym okresie, wyodrębniając koszty i przychody przyszłych okresów, a także poniesione straty i osiągnięte zyski nadzwyczajne. Ponadto tworzy się rezerwy i zabezpieczenia związane z ryzykiem. Do wyniku finansowego nie zalicza się wątpliwych przychodów oraz kosztów i przychodów przyszłych okresów, które są składnikami bilansu.

Amortyzacja odpowiada zmniejszeniu się wartości danego składnika majątku trwałego z tytułu użytkowania, zużycia i starzenia technicznego. Dla realizacji zasady ostrożności w wycenie aktywów, na oszacowaną utratę wartości majątku trwałego tworzy się zabezpieczenie w formie amortyzacji.

## Aktywa

Aktywa to przedmioty posiadające wartość ekonomiczną, figurujące w bilansie przedsiębiorstwa. Aktywa można podzielić na środki obrotowe i środki trwałe. Środki obrotowe to zapasy i należności, które w wyniku cyklu operacyjnego zamieniają się w gotówkę w ciągu jednego roku. Środki trwałe (obejmujące rzeczowe i finansowe składniki majątku trwałego oraz wartości niematerialne i prawne) dostarczają zdolności produkcyjnych czy możliwości świadczenia usług i są źródłem gotówki w długim okresie (ponad rok) poprzez umożliwienie funkcjonowania procesu sprzedaży. Bardzo istotna jest kwestia wartości majątku. Istnieją rozmaite sposoby mierzenia wartości aktywów:

- wartość księgową netto (albo koszt historyczny po uwzględnieniu umorzenia) przedsiębiorstwa zachowującego ciągłość działania,
- wartość bieżąca netto obliczana na podstawie zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych,
- wartość zastąpienia, której podstawą jest koszt nabycia lub odtworzenia,
- wartość rynkowa wynikająca ze sprzedaży na warunkach rynkowych,
- wartość sprzedaży netto związana z przymusową likwidacją lub utratą statusu ciągłości działania.

Inaczej mówiąc, aktywa to ogół środków gospodarczych (składników majątkowych), które w danym momencie pozostają do dyspozycji jednostki. Do aktywów zalicza się majątek trwały (rzeczowy i finansowy majątek trwały, wartości niematerialne i prawne oraz należności długoterminowe) i majątek obrotowy (zapasy, należności krótkoterminowe, papiery wartościowe przeznaczone do obrotu, środki pieniężne) oraz rozliczenia międzyokresowe czynne.

Ustalenie wartości aktywów (również zobowiązań i kapitałów własnych) oraz dokonanych operacji jest związane





z wyceną poszczególnych elementów sprawozdań finansowych. Przykładowo: środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniamy według cen nabycia lub wartości po aktualizacji wyceny pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe); inwestycje rozpoczęte – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia; zaliczki na poczet inwestycji – według wartości nominalnej; zapasy (materiały, towary) – według cen nabycia (cena nie wyższa od ich cen sprzedaży na dzień bilansowy).

## Pasywa

Źródła finansowania środków gospodarczych (aktywów). Do pasywów zalicza się: kapitały własne, rezerwy, zobowiązania (długo- i krótkoterminowe), fundusze specjalne, rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów.

## Bilans

Bilans to zestawienie rachunkowe, w którym dwie przeciwległe strony równoważą się. Można przykładowo mówić o bilansie siły roboczej jako zestawieniu zapotrzebowania ilościowego pracowników z liczbą pracowników będących do dyspozycji, o bilansie księgowym, itp.

Bilans zajmuje centralne miejsce wśród sprawozdań finansowych. Stanowi on usystematyzowane zestawienie majątku (aktywa) oraz zobowiązań i kapitałów własnych (pasywa). Sporządzany jest w ściśle określonym momencie i jest zestawieniem statycznym.

## Bilans księgowy

Bilans księgowy przedstawia w sposób usystematyzowany majątek (środki gospodarcze) przedsiębiorstwa na dany dzień w ujęciu wartościowym oraz źródła ich finansowania. Bilans księgowy rozumiany jest też jako metoda, którą posługuje się rachunkowość przy ujmowaniu składników i źródeł ich finansowania. Dane zawarte w bilansie odzwierciedlają w sposób syntetyczny skutki wszystkich decyzji gospodarczych (inwestycyjnych, operacyjnych i finansowych) podejmowanych w przedsiębiorstwie oraz zdarzeń gospodarczych, jakie miały miejsce do chwili sporządzenia bilansu.

Bilans zestawiany jest na podstawie danych liczbowych księgowości prowadzonej według systemu podwójnego zapisu. Pełni rolę zestawienia rachunkowego sporządzanego głównie w związku z rocznym zamknięciem kont (przyjmuje wówczas postać bilansu sprawozdawczego). Obejmuje dwie równoważące się strony: lewą – ujmującą aktywa i prawą – ujmującą pasywa.

Bilans księgowy przekształcony celem nadania mu bardziej przejrzystego charakteru i zwiększenia czytelności informacji o sytuacji majątkowej i finansowej jednostki gospodarczej nazywany jest bilansem analitycznym. Przekształcenie to polega na odpowiednim połączeniu i pogrupowaniu poszczególnych pozycji bilansu księgowego w taki sposób, aby jego aktywa i pasywa obejmowały dwie grupy zbiorcze:

- ▶ majątek trwały i majątek obrotowy (aktywa),
- ▶ kapitały własne i kapitały obce (pasywa).

## Amortyzacja

Amortyzacja to kategoria finansowa odpowiadająca zmniejszeniu się wartości danego składnika majątku trwałego

z tytułu użytkowania, zużycia i starzenia technicznego. Amortyzacja jest kosztem, choć nie jest wydatkiem, jest kosztem uzyskania przychodów (w większości typowych sytuacji).

## Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat wyraża rezultaty działania przedsiębiorstwa w kategoriach przychodów, kosztów i zysków (lub strat). Jako sprawozdanie o dokonaniach przedsiębiorstwa umożliwia badanie struktury przychodów, kosztów oraz wyniku finansowego netto za okres od początku do końca roku obrotowego. Rachunek zysków i strat dostarcza informacji o poziomie i źródłach wyniku finansowego osiągniętego w danym okresie oraz ułatwia analizę i prognozowanie wyniku. Sprawozdanie to umożliwia rozpoznanie położenia dochodowego i odzwierciedla osiągnięte w tym okresie przychody i poniesione koszty. Rachunek ten wynika z zależności: (przychody + przybytki) – (koszty + straty) = zysk lub strata netto.

## Rachunek przepływów pieniężnych

Istotą rachunku przepływu środków pieniężnych jest ustalenie różnicy między wpływami a wydatkami pieniężnymi poniesionymi w danym okresie. Przepływy pieniężne dotyczą w zasadzie trzech sfer działalności: operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej. Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych służy do oceny sytuacji finansowej firmy (umożliwia analizę źródeł tworzenia i wykorzystywania funduszy przedsiębiorstwa oraz ich zmian) lub przedsięwzięcia inwestycyjnego (umożliwia analizę finansową projektu i jego opłacalności). Informacje o przepływach pieniężnych są podstawą do oceny możliwości podmiotu w zakresie generowania gotówki i jej ekwiwalentów, zmian w aktywach netto podmiotu, jego płynności i wypłacalności oraz możliwości przystosowania się do zmiennego otoczenia przez oddziaływanie na kwoty i terminowość przepływów pieniężnych. Rachunek ten prowadzimy zgodnie z zależnością: wpływ gotówki – odpływ gotówki = zmiana gotówki netto.

## Podstawowe pojęcia z zakresu matematyki finansowej

### Stopa zwrotu

Stopa zwrotu oznacza relację przyrostu badanej wielkości do jej wartości początkowej. Najczęściej wyrażana jest w procentach.

### Wymagana stopa zwrotu

Stopa zwrotu z inwestycji założona przez inwestora jest określana jako wymagana stopa zwrotu.

### Stopa procentowa

Na rynku finansowym stopa procentowa to wysokość oprocentowania kapitału pożyczkowego. Stopa procentowa wyrażana jest jako relacja kwoty, którą płaci się za użytkowanie pożyczonego kapitału pieniężnego do wartości tego kapitału. Ustalana jest najczęściej za wypożyczenie tego kapitału na okres jednego roku. Inaczej mówiąc, stopa procentowa



wa jest to wyrażona w procentach relacja kwoty, którą płaci się za użytkowanie kapitału pieniężnego do wielkości tego kapitału, ustalana najczęściej na okres roczny.

## Nominalna stopa procentowa

Stopa procentowa wyrażona w bieżącym pieniądzu, zdeterminowana kształtowaniem się popytu i podaży kapitału pożyczkowego i uwzględniająca przewidywaną stopę inflacji.

Nominalna stopa procentowa to stopa procentowa od pożyczonych pieniędzy przed uwzględnieniem wpływu inflacji na wartość pieniądza. Można ją określić z zależności:

$$i_n = [(1+i_r) \cdot (1+i_i)] - 1$$

gdzie:

$i_n$  – nominalna stopa procentowa

$i_r$  – realna stopa procentowa

$i_i$  – stopa inflacji

## Efektywna stopa procentowa

Efektywną stopą procentową jest rzeczywista stopa procentowa od pożyczki/kredytu wyrażona jako roczne oprocentowanie pożyczki w ciągu okresu, na jaki została zaciągnięta lub rzeczywiste oprocentowanie lokaty z uwzględnieniem okresów kapitalizacji odsetek.

$$i = \left(1 + \frac{i_n}{m}\right)^m - 1$$

gdzie:

$i_n$  – nominalna stopa procentowa,

$i$  – efektywna stopa procentowa,

$m$  – liczba okresów kapitalizacji w trakcie roku (np. przy kapitalizacji kwartalnej  $m=4$ , przy półrocznej  $m=2$ ).

## Realna stopa procentowa

Jest to zysk/koszt netto pożyczonych pieniędzy po wyeliminowaniu efektów inflacji. Realna stopa procentowa to stopa procentowa nominalna skorygowana o stopę inflacji.

$$i_r = \frac{1 + i_n}{1 + i_i} - 1$$

gdzie:

$i_n$  – nominalna stopa procentowa

$i_r$  – realna stopa procentowa

$i_i$  – stopa inflacji

## Odsetki

Odsetki stanowią zapłatę za wypożyczenie na określony czas określonej kwoty pieniędzy. Odsetki można określić jako kwotę zwrotu pomniejszoną o kwotę zaciągniętej pożyczki lub kredytu. Stopa procentowa to wyrażona w procentach relacja odsetek do kwoty kredytu lub pożyczki. Określa ona, jaką część kwoty kredytu lub pożyczki stanowią odsetki. Innymi słowy, odsetki to iloczyn stopy procentowej i kwoty zaciągniętego kredytu lub pożyczki.

## Stopa dyskontowa

Stopa procentowa stosowana w procesie dyskontowania do ustalania wartości bieżącej przyszłej kwoty pieniądza (stopa dyskontowa stanowi także podstawę do obliczania dyskonta przy dyskontowaniu weksli i innych papierów wartościowych skupowanych przed terminem ich realizacji). Przy oce-

nie efektywności przedsięwzięć inwestycyjnych jako stopę dyskontową przyjmuje się najczęściej wymaganą stopę zwrotu z inwestycji, odzwierciedlającą koszt kapitału zaangażowanego w dane przedsięwzięcie (uwzględniający również oszacowanie ponoszonego przez inwestora ryzyka gospodarczego).

## Stopa dyskontowa w inwestycjach

Stosowana przy ocenie projektów inwestycyjnych oczekiwana stopa zwrotu z tytułu ich realizacji. Określają ją następujące składniki:

- stopa zwrotu bez premii za ryzyko z tytułu inwestycji w alternatywne bezpieczne przedsięwzięcia, np. równa oprocentowaniu długoterminowych obligacji rządowych, bonów skarbowych lub długoterminowych lokat bankowych,
- stopa aktualnej lub przewidywanej inflacji,
- zakładany przez inwestora poziom ryzyka związanego z realizacją danego projektu.

## Dyskonto

To potrącenie odsetek przy zakupie papieru wartościowego o późniejszym terminie płatności, wykupu. Wysokość tego potrącenia w skali rocznej wynika ze stopy dyskontowej.

## Dyskontowanie

Technika rachunkowa służąca do ustalenia wartości bieżącej kwoty pieniądza (kapitału), która będzie w przyszłości zrealizowana. Dyskontowanie sprowadza kwoty pieniężne pochodzące z różnych okresów do wartości z jednego okresu, umożliwiając w ten sposób ich porównywanie. Procedura dyskontowania polega na pomnożeniu przyszłej wartości pieniądza przez odpowiedni współczynnik dyskontujący wynikający ze stopy dyskontowej. W pewnym sensie, dyskontowanie jest procesem odwrotnym do procesu kapitalizacji odsetek.

## Kapitalizacja odsetek

Okresowe naliczanie i dopisywanie do kapitału (lokaty, kredytu lub pożyczki) odsetek zgodnie z warunkami umowy zawartej pomiędzy dawcą kapitału a pożyczkobiorcą. Najczęściej kapitalizacja odsetek odnosi się do depozytów i kredytów bankowych. W przypadku lokat terminowych, okresowa kapitalizacja powiększa kapitał, stanowiąc podstawę naliczania kolejnych odsetek (odsetki składane). W odniesieniu do pożyczek i kredytów, odsetki dodawane są do kwoty długu, podlegają oprocentowaniu i są spłacane w terminie zapadalności.

## Wartość przyszła lokaty

Wartość przyszła jest wartością w przyszłości lokat dokonywanych obecnie. Obliczenie wartości przyszłej opiera się na obowiązującej w danym okresie stopie procentowej. Przy dłuższych okresach przyszła wartość lokaty może obejmować nie tylko lokatę powiększoną o odsetki od niej, ale również składane odsetki od odsetek. Im częstsze jest składanie odsetek (kapitalizacja), tym wyższa przyszła wartość lokaty.

## Wartość bieżąca (obecna)

To wartość pieniędzy (kapitału) mająca swe źródło w przychodach, jakie przyniosą one w przyszłości. Nazywa się ją też wartością zdyskontowaną. Pojęcie wartości bieżącej zakłada, że pieniądz otrzymany w przyszłości nie ma takiej



samej wartości, jak pieniądź dzisiejszy. Zainwestowanie dziś określonej kwoty pieniędzy, czyli kapitału, wiąże się zawsze z utratą korzyści wynikających z ich alternatywnego spożycia (koszt alternatywny). Jeżeli więc dana jest pewna wartość, która zostanie uzyskana w przyszłości, to przy założonej stopie procentowej możemy określić, jaka odpowiada jej wartość dzisiejsza.

### Wartość zaktualizowana (bieżąca) netto

Jest otrzymywana przez zdyskontowanie dla każdego okresu obrachunkowego oddzielnie – różnicy pomiędzy wpływami i wydatkami przez cały okres istnienia obiektu. Okres istnienia obiektu jest wyznaczony przy uwzględnieniu czasu użytkowania najważniejszego elementu środków trwałych, zawartego w strukturze ponoszonych nakładów (np. okres dyskontowania budynków – 30–40 lat, środków transportu – 4–5 lat, maszyn i urządzeń – 10–15 lat). Okres obliczeniowy składa się z okresu realizacji i okresu eksploatacji obiektu. W całym tym okresie posługujemy się stałym poziomem stopy procentowej, na podstawie której wyznaczone są współczynniki dyskonta dla poszczególnych lat prowadzonej analizy. Stopa procentowa stanowi graniczny parametr opłacalności projektu. Może ona odzwierciedlać koszt utraconych możliwości, tj. stopę zysku od kapitału zaangażowanego w inny sposób.

Obliczanie wartości zaktualizowanej netto wymaga wyodrębnienia uzyskiwanych w kolejnych okresach wpływów ze sprzedaży wyrobów i usług, a z drugiej strony – związane z ich uzyskaniem wydatki operacyjne, planowy podatek oraz nakłady inwestycyjne.

### Wewnętrzna stopa zwrotu

Wewnętrzna stopa zwrotu jest stopą dyskontową, przy której bieżąca wartość wpływów pieniężnych jest równa bieżącej wartości wydatków pieniężnych z tytułu realizacji projektu. Jest to maksymalna wymagana stopa zwrotu, przy której realizacja inwestycji jest opłacalna (tzn. wartość zaktualizowana netto jest równa zero).

### Wartość przyszła

Taka kwota, którą otrzymamy po ustalonym okresie lokując w banku pewną kwotę pieniędzy na określonych warunkach.

$$WP = WO \cdot (1+i)^n$$

gdzie:

- $i$  – stopa procentowa,
- $n$  – liczba okresów kapitalizacji w roku,
- $WP$  – wartość przyszła,
- $WO$  – wartość obecna.

Jeżeli po upływie  $n$  okresów bazowych mamy otrzymać kwotę  $WP$ , to wartość obecną tej kwoty można określić ze wzoru:

$$WO = \frac{WP}{(1+i)^n}$$

gdzie:

- $i$  – stopa procentowa,
- $n$  – liczba okresów kapitalizacji w roku,
- $WP$  – wartość przyszła,

$WO$  – wartość obecna.

Wartość obecna kwoty  $WP$ , którą mamy otrzymać w przyszłości po upływie  $n$  okresów bazowych, licząc od dnia dzisiejszego, jest równa kwocie pieniędzy, którą ulokowalibyśmy dziś w banku, aby po czasie równym  $n$  okresom bazowym otrzymać kwotę  $WP$ .

Stopę procentową dla okresu bazowego nazywamy zgodną stopą procentową. Dla  $n$  okresów bazowych w ciągu roku zgodna stopa procentowa wynosi:

$$i = \frac{i_n}{n}$$

gdzie:

- $i_n$  – nominalna stopa procentowa,
- $n$  – liczba okresów bazowych w roku.

### Rachunek rentowy

Renta to powtarzające się w stałych odstępach czasowych wpłaty lub wypłaty określonych kwot pieniędzy. W przypadku nieruchomości, odpowiednikiem renty jest dochód z nieruchomości wynikający przede wszystkim z czynszu. Zależności z zakresu matematyki finansowej dotyczące rent określamy jako rachunek rentowy.

### Wartość przyszła renty

Określana jest przy założeniu, że otrzymywane co roku raty będą składane na określony procent. Pozwala to ustalić wartość sumy ulokowanych rat na koniec okresu otrzymywania renty.

### Zaktualizowana wartość renty

To jej wartość wyrażona w bieżących pieniądzach, ustalona metodą dyskontowania. Pokazuje ona, jak wielka jednorazowa zapłata stanowiłaby dziś równowartość renty płaconej lub uzyskiwanej w okresach przyszłych.

## Wybrane pojęcia w szacowaniu wartości nieruchomości

### Potencjalny dochód brutto

Jest to maksymalny przychód możliwy do uzyskania przy założeniu, że cała nieruchomość będzie w pełni wynajęta i nie wystąpią pustostany ani inne straty w przychodach (np. wywołane zaległościami czynszowymi). Tzw. potencjalny dochód brutto generuje cała powierzchnia nieruchomości, łącznie z ewentualną powierzchnią zajmowaną przez właściciela nieruchomości.

### Efektywny dochód brutto

To rezultat pomniejszenia potencjalnego dochodu brutto o straty w przychodach spowodowane niepełnym wykorzystaniem powierzchni (pustostany) i zaległościami czynszowymi.

### Dochód operacyjny netto

To rezultat pomniejszenia efektywnego dochodu brutto o wydatki operacyjne.

### Wydatki operacyjne

Niektóre koszty uzyskania przychodów z nieruchomości, takie jak: podatek od nieruchomości, opłaty za energię, wo-



dę, ubezpieczenia, użytkowanie wieczyste, koszty zarządzania, odpisy na remonty bieżące i konserwacje. Nie obejmują one nakładów na remonty kapitalne i modernizację, odpisów amortyzacyjnych, kosztów finansowych z tytułu wykorzystywania kapitału obcego (odsetki od kredytów, pożyczek, itp.) oraz podatku dochodowego.

### **Trwały czynsz brutto wykorzystywany do szacowania bankowo-hipotecznego wartości**

Trwały, typowy dla danego miejsca (danej lokalizacji) czynsz, możliwy do osiągnięcia w długim okresie na rynku przez każdego posiadacza danej nieruchomości. Trwały roczny dochód (wynikający z trwałego czynszu brutto) pomniejsza się o trwałe roczne koszty eksploatacji.

### **Koszt utrzymania**

To koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. O ile koszty utrzymania nie obciążają najemcy, stanowią one część składową czynszu brutto i należy je odliczyć od dochodu brutto. Przyjęte do wyceny nieruchomości skutki czynszu i kosztów eksploatacyjnych nie uwzględniają podatku od towarów i usług.

### **Koszty eksploatacji uwzględniane w procesie szacowania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości**

Podstawę do określenia kosztów eksploatacji w procesie szacowania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości stanowią trwałe w długim okresie koszty eksploatacji dla porównywalnych, podobnych nieruchomości, określone na podstawie danych rynkowych i doświadczenia rzeczoznawcy. Obejmują one w szczególności:

- ▶ koszty zarządzania,
- ▶ koszty konserwacji i napraw bieżących,
- ▶ koszty związane z ryzykiem utraty czynszu.

Przyjęty do wyceny poziom kosztów eksploatacji nie może być niższy od ustalonego przez zarząd banku minimalnego poziomu zryczałtowanych kosztów eksploatacji.

### **Stopa kapitalizacji**

Stopa kapitalizacji jest jednym ze sposobów określania stopy zwrotu inwestycji w nieruchomości. Stopę kapitalizacji obliczamy, dzieląc dochód operacyjny netto dla pierwszego roku przez wydatek inwestycyjny. Stopa kapitalizacji odwołuje się do dochodu operacyjnego netto dla pierwszego roku i nie uwzględnia zysku osiąganego z przyrostu wartości nieruchomości.

### **Współczynnik kapitalizacji**

Współczynnik kapitalizacji stanowi odwrotność stopy kapitalizacji.

### **Kapitalizacja**

Matematyczna technika przekształcania przychodów z nieruchomości w jej wartość, z wykorzystaniem zależności matematyki finansowej rachunku rentowego.

### **Wartość bieżąca netto**

Różnica między wartością obecną przyszłych wpływów

pieniężnych z inwestycji a poniesionym wydatkiem/nakładem inwestycyjnym.

### **Okres kapitalizacji przyjmowany do szacowania wartości bankowo-hipotecznego**

Okres pozostałego gospodarczego i funkcjonalnego użytkowania budynków szacowanej nieruchomości.

### **Nadwyżka czynszu wykorzystywana przy szacowaniu bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości**

Różnica pomiędzy czynszem uzyskiwanym obecnie (zgodnie z umową najmu) z nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym a prognozowanym czynszem trwałym możliwym do uzyskania w długim czasie wykorzystywana.

Wartość uzyskana w ramach szacowania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu dochodowym, powiększona o skapitalizowaną (za okres wynikający z zawartych umów) wartość nadwyżki czynszu skorygowaną współczynnikiem bonitetu najemcy (odzwierciedlającym naszą ocenę warunków umowy najmu oraz ryzyka związanego z najemcą), daje w rezultacie aktualną wartość nieruchomości możliwą do uzyskania na rynku (nie jest to wartość rynkowa w rozumieniu postanowień ustawy o gospodarce nieruchomościami). Nadwyżka czynszu nie powinna być uwzględniona w bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.

### *Literatura:*

1. M. Dobija, E. Smaga, *Podstawy matematyki finansowej i ubezpieczeniowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa-Kraków 1995 r.
2. K. Jajuga, T. Jajuga, *Inwestycje*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1996 r.
3. A. Jarugowa, M. Marcinkowska, J. Marcinkowski, *Rachunkowość finansowa banków*, Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1997 r.
4. M. Łosiak-Szewczyk, Z. Obradović, J. Ostrzechowska, *Praktyczne podejście do określania bankowo - hipotecznego wartości nieruchomości*, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2000 r.
5. B. Olzacka, R. Pałczyńska-Gościński, *Leksykon zarządzania finansami*, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o., Gdańsk.
6. T. Orłowski, *Nowy leksykon ekonomiczny*, Oficyna Wydawnicza Graf-punkt, Warszawa 1998 r.
7. W. J. Pazio, *Ocena finansowa przedsięwzięć rozwojowych firm*, Wydawnictwo Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1992 r.
8. J. Siegel, J. Shim, S. Hartman, *Przewodnik po finansach*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1995 r.
9. red. E. Kucharska-Stasiak, *Inwestowanie w nieruchomości*, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.



# O POTRZEBIE UJEDNOLICENIA ZASAD WYCENY NIERUCHOMOŚCI PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM

Sabina Żróbek

## Wstęp

Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadziła pojęcie podejścia porównawczego jako prawnie dozwolonego do szacowania wartości rynkowej nieruchomości. W podejściu tym wyróżniono dwie metody: porównywania parami i analizy statystycznej rynku. Interpretacje tych metod, wraz z bardzo szczegółową procedurą ich stosowania, wprowadziły także standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. O wiele wcześniej reguły podejścia porównawczego wprowadzone zostały w teorii i praktyce wyceny innych krajów (w niektórych z nich nie wprowadzono tak rozbudowanej klasyfikacji metod wyceny i nie używa się nazwy „podejście”, ale metoda: porównawcza, porównywalnych sprzedaży itp.).

Artykuł ten jest próbą wskazania na najistotniejsze założenia przyjmowane w podejściu porównawczym, respektowane przez standardy zawodowe i inne wytyczne, mające na celu ujednoczenie zasad wyceny w krajach europejskich i na forum międzynarodowym.

## Istota podejścia porównawczego

Teoria analizy porównywalnych sprzedaży opiera się na założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości (przedmiotu wyceny) pozostaje w ścisłej zależności do ceny podobnych nieruchomości, które były ostatnio sprzedane. Z tego powodu, iż nie ma (lub prawie nie ma) nieruchomości identycznych i do tego sprzedanych w dacie, na którą ma być oszacowana wartość nieruchomości, celem głównym rzeczoznawców jest znalezienie takich nieruchomości sprzedanych, które są podobne do nieruchomości szacowanej tak bardzo, jak jest to możliwe, a następnie dokonanie dostosowań odzwierciedlających istniejące różnice.

Istotnym elementem w procedurze wyceny podejściem porównawczym jest zidentyfikowanie głównych czynników wpływających na wartość nieruchomości szacowanej i nieruchomości sprzedanych. Na tej podstawie można określić, które nieruchomości należy wybrać do dalszej analizy i dokonać ich bardziej szczegółowego opisu. W zbiorze cech charakteryzujących wartość rynkową wyróżnia się te, które opisują nieruchomość (cechy fizyczne) i te, które, mimo że pochodzą spoza nieruchomości, wpływają na poziom jej wartości.

Następnym krokiem jest skorygowanie cen sprzedaży nieruchomości porównawczych, aby odzwierciedlały one różnice, jakie występują w wartościach cech pomiędzy każdą nieruchomością porównawczą i nieruchomością szacowaną.

Wielkość każdej poprawki powinna być odzwierciedleniem reakcji kupujących na brak, istnienie, siłę i kierunek oddziaływania danego czynnika. W praktyce, najczęściej poprawki te określa się poprzez porównanie par sprzedanych nieruchomości różniących się jedną cechą, której wpływ należy wyznaczyć. Na rozwiniętych rynkach nieruchomości z dużą liczbą dostępnych danych z powodzeniem stosowana jest regresja wieloraka (w literaturze polskiej nazywana również regresją wielokrotną). Na rynkach ograniczonych, o niewielkiej liczbie transakcji sprzedaży i często dokonanych na nieruchomościach znacznie różniących się między sobą, rzeczoznawcy posługują się sposobem będącym połączeniem techniki odpowiedniej dla podejścia kosztowego i subiektywną oceną rynku co do celowości istnienia danej cechy nieruchomości. Sposób ten stosowany może być do określania wpływu cech ilościowych. Określone wielkości poprawek mogą być wyrażone kwotowo (w zł) lub procentowo (w %). Istnieją także różne sposoby uwzględniania wielkości tych różnic w celu skorygowania cen sprzedaży nieruchomości porównawczych, a mianowicie można zastosować:

- globalną sumę poszczególnych wielkości poprawek określonych kwotowo,
- sumę poprawek wyrażonych procentowo, którą stosuje się do ceny nieruchomości uprzednio skorygowanej ze względu na upływ czasu,
- iloczyn powstający z przemnożenia przez siebie poprawek wyrażonych w postaci dziesiętnej (współczynników zmiany cen),
- postać mieszaną: kwotowo - procentową.

Podkreśla się jednakże, iż korygowanie cen przy zastosowaniu trzeciego sposobu powinno być poprzedzone wnikliwą analizą rynku wyznaczającą wzajemne relacje pomiędzy cechami porównawczymi. Sposób mieszany kwotowo - procentowy wydaje się być najbardziej odpowiedni do wyrażania skali niepodobieństwa nieruchomości, gdyż pozwala on na uwzględnianie zarówno wpływu cech ilościowych (tu najczęściej stosuje się korekty w zł) i cech jakościowych (tutaj stosuje się poprawki wyrażone procentowo) na wysokość cen transakcyjnych. Powszechnie jednak w praktyce rzeczoznawcy wyrażają określone wielkości poprawek procentowo, w odniesieniu do ceny jednostkowej nieruchomości.



Końcowym etapem procedury jest ustalenie wartości szacowanej nieruchomości na podstawie skorygowanych cen sprzedaży nieruchomości porównawczych.

Większość doświadczonych rzeczoznawców stosuje zasadę, że jeśli obiekty porównawcze były jednakowo podobne do obiektu szacowanego, jako wartość rynkową przyjmuje się średnią arytmetyczną skorygowanych cen. W przypadku różnego stopnia podobieństwa tych obiektów względem przyjętych atrybutów może być obliczona średnia ważona. Wtedy mniejszą wagę stosuje się do cen tych nieruchomości, które wymagały zastosowania większej liczby poprawek korygujących. W niektórych krajach, np. w Wielkiej Brytanii, praktykowane jest przyjmowanie za oszacowaną wartość rynkową ceny tej nieruchomości, która podczas analizy nie otrzymała żadnej poprawki (można więc przyjąć, że walory cech przyjętych do porównania były takie same).

Przedstawiona w ogólnym zarysie istota podejścia porównawczego zaczerpnięta została z bogatej angielskojęzycznej literatury przedmiotu, wydanej m.in. przez tak szacowne instytucje, jak American Institute of Real Estate Appraiser i College of Estate Management – Whiteknights Reading UK, The Estates Gazette Ltd.

Artykuł Mieczysława Prystupy zatytułowany „O potrzebie dalszych prac nad zastosowaniem regresji wielorakiej do wyceny nieruchomości”, opublikowany w ostatnim numerze *Rzeczoznawcy Majątkowego*, odebrałam jako troskę o poprawność stosowania pojęć i zasad właściwych podejściu porównawczemu. Zgadzam się z autorem, że problematyka wyceny nieruchomości tym podejściem wymaga opracowania i upowszechniania większej liczby publikacji, z których skorzystają zarówno ci, którzy już są rzeczoznawcami majątkowymi, jaki i ci, którzy pragną nimi zostać. Jest to sprawa tym bardziej pilna w sytuacji obowiązującego dzisiaj standardu zawodowego III.7. W wielu zapisach bowiem ogranicza on możliwości zastosowania sprawdzonych w wielu krajach procedur i zasad dochodzenia do wartości rynkowej na podstawie porównania cen sprzedaży podobnych nieruchomości lub wręcz obliguje rzeczoznawcę do stosowania założeń niezgodnych z istotą podejścia porównawczego. Natomiast przedstawiona tam metoda analizy statystycznej rynku w rzeczywistości nią nie jest jeśli już, to bardzo ograniczoną analizą cen.

Wspomniany artykuł nie porusza jednak tych zagadnień. Jest on wyłącznie recenzją niewielkiego fragmentu (12 stron), mojej i Mirosława Bełaja książki pt. „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Dziękuję za wnikliwe zapoznanie się z jej treścią. Autor poświęcił cały artykuł krytyce zastosowanej przez nas metody regresji wielorakiej, przedstawionej – przyznaję – na niefortunnym przykładzie. Chodziło nam jednak głównie o przedstawienie kolejności poszczególnych czynności analitycznych, bez analizowania jakości uzyskanych wartości współczynników zmiennych niezależnych funkcji regresji. W omawianym przykładzie wykorzystano tylko 15 transakcji nieruchomości, przy przyjęciu (dla celów dydaktycznych) aż 7 zmiennych

niezależnych (atrybutów nieruchomości). Oczywistym jest fakt, iż badanie małej próbki reprezentatywnej zwielokrotnia szansę uzyskania błędnych wartości współczynników regresji, co trafnie zauważa M. Walesiak (1996). Autorzy również nie zostawili tej kwestii nie rozstrzygniętej i na stronie 29 książki, wyraźnie zapisali, iż „efektywność analizy regresji jest uzależniona od stosunku pomiędzy liczebnością próby (liczba sprzedanych nieruchomości) a liczbą czynników wpływających na cenę nieruchomości (atrybuty nieruchomości). Zwiększenie liczby cech nieruchomości przy stałym poziomie liczebności próby, wpływa na mniejsze dostosowanie równania regresji do sytuacji panującej na rynku oraz zmniejsza prawdopodobieństwo otrzymanych wyników”.

Przedstawienie w książce niezbyt fortunnego przykładu z analizy regresji wielokrotnej nie powinno wykluczać jednak możliwości stosowania tej metody w szacowaniu nieruchomości, o czym wie na pewno każdy naukowiec i doświadczony dydaktyk. Świadczą o tym publikacje polskich i zagranicznych autorów, a także wyniki wielu zastosowań praktycznych.

Publikacja książkowa czy artykuł jest przedstawieniem wiedzy (czasem, niestety, także pomyłek) jego autorów. Czytelnik może ją pochwalić bądź skrytykować. Gorzej, gdy pomyłki występują w tych publikacjach, które obligują rzeczoznawców majątkowych do stosowania jedynie tam zapisanych szczegółowo technik postępowania, ba, nawet schematu dokonywania działań matematycznych.

To, że takich jedynie słusznych dróg postępowania nie ma, zwłaszcza gdy chodzi o szacowania wartości rynkowej nieruchomości podejściem porównawczym, starałam się przedstawić pokrótce w tym artykule.

## Uwagi końcowe

Odrębnej dyskusji i jak najszybszego rozstrzygnięcia wymagają kwestie: co standaryzować, jak konstruować standardy (czy, np., w zależności od celu wyceny, czy rodzaju szacowanej nieruchomości), które zapisy w nich zawarte mają służyć jako wskazówka i pomoc w przygotowaniu operatu szacunkowego, a które muszą być bezwzględnie przestrzegane. Nie musimy uczyć się na błędach. Istnieją przecież wzory takich opracowań, jak, np., ciągle tworzone i równolegle ulepszone Europejskie Standardy Wyceny czy też Międzynarodowe Standardy Wyceny.

Parafrazując autora ww. artykułu (prywatnie mojego kolega), należy więc życzyć, aby dalsze prace innych autorów były bardziej przekonujące i prowadziły do ujednoczenia zasad wyceny.

### Literatura:

1. *Appraising Residential Properties*. Appraisal Institute, Chicago, Illinois 1992.
2. Czaja J., *Metody i systemy szacowania nieruchomości*, Kraków 1999.



3. Charles H. Wurtzebach, Mik E. Miles, *Modern Real Estate – Fifth edition*. John Wiley and Sons, Inc. United States of America 1994.
4. Hopper A., Jędrzejewski H., Źróbek R., Źróbek S., *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw, Tom I. Szacowanie nieruchomości*, wyd. Twigger W-wa 1999.
5. Hozer J., *Wykorzystanie wyników analiz statystycznych rynku nieruchomości do szacowania nieruchomości*, Olsztyn 1997.
6. Millington A.F., *An Introduction to Property Valuation*. The Estates Gazette Limited. Great Britain.
7. Hopper A., red., *Zasady wyceny nieruchomości na świecie*, ZCO Zielona Góra 1999 r.
8. Walesiak M., *Metody analizy danych marketingowych*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
9. Źróbek S., Belej M., *Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości*, wyd. Educaterra 2000 r.

## O OGRANICZENIACH METODY REGRESJI WIELORAKIEJ

### komentarz do artykułu prof. Sabiny Źróbek

Mieczysław Prystupa

Nawiązując do powyższego artykułu, po pierwsze, chciałbym podziękować za ten fragment, w którym Autorka odważnie przyznaje, że zamieszczony w jej publikacji przykład jest niefortunny. To stwierdzenie pozwala przypuszczać, że rzeczoznawcy, lub kandydaci na rzeczoznawców, nie będą korzystać z podanego wzoru i będą ostrożniejsi przy tworzeniu i stosowaniu do wyceny modeli podobnych.

Jest przecież zauważalne u części naszych kolegów, że każde słowo pisane, zwłaszcza w materiałach edukacyjnych, traktowane jest jako wytyczna, wzór do stosowania.

Autorka sugeruje jednak, że remedium na lepsze modele w regresji wielorakiej jest, przede wszystkim, zwiększenie liczby transakcji nieruchomości przyjętych do analizy. Osobiście sądzę, że nie jest to warunek wystarczający. Dobór cech rynkowych też jest przecież bardzo ważny, jak również sposób przygotowania równań opisujących ceny nieruchomości.

Owszem, z opisu programu Statistica, który został zastosowany dla opracowania owego niefortunnego przykładu, wynika, że minimalna liczba obserwacji (transakcji) powinna wynosić od 10 do 20 razy więcej niż liczba zmiennych objaśniających, czyli cech rynkowych, a więc nie 15, jak użyto w przykładzie, a minimum 70. Taki wymóg wyraźnie jednak ogranicza możliwości praktycznego stosowania regresji wielorakiej do wyceny, biorąc pod uwagę liczbę transakcji na lokalnych rynkach nieruchomości.

Ze wspomnianego opisu wyczytać można też inne oceny metody regresji. Regresja wielokrotna jest techniką zwodniczą, wystarczy wprowadzić dostatecznie wiele zmiennych, a zwykle dla części z nich okaże się, że są istotne. Wynika to z zasady losowości dla wielu elementów (prawdopodobieństwo tego, że wśród wielu zmiennych jakaś przez przypadek okaże się istotna). Efekt ten najczęściej jest potęgowany

w przypadkach, gdy mamy do czynienia z niewielką liczbą obserwacji.

Jeśli więc będziemy zbyt ufać programom statystycznym, a nie przykładać należytej staranności do analizy merytorycznej, to nie należy spodziewać się, że komputer dokona za nas poprawnej wyceny.

Dyskusja na tematy związane z rozszerzeniem metod podejścia porównawczego jest bardzo potrzebna, gdyż istnieje projekt wprowadzenia do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad wycen nieruchomości metod opartych ściśle o modele statystyczne. W domyśle chodzi głównie o metodę regresji wielorakiej. Zapis taki, jeśli zostanie wprowadzony, powinien zatem implikować opracowanie odpowiedniego standardu wyceny. Należy więc bardzo wnikliwie analizować wszelkie praktyczne możliwości zastosowań i przydatności modeli statystycznych do praktyki wyceny. Stąd też pozwoliłem sobie na recenzję fragmentu książki pt. „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”, autorstwa prof. Sabiny Źróbek (prywatnie mojej koleżanki) i p. Mirosława Beleja.

Na zakończenie chciałbym odnieść się do pewnego zniecierpliwienia wśród części rzeczoznawców i działaczy, które spowodowane jest polemikami naukowców. Słyszałem m.in. opinię następującą: „Was, naukowców, należy zamknąć razem w pokoju, nie dać jeść i wypuścić dopiero wtedy, gdy uzgodnicie stanowiska”. Taki nieruchomościowy Big Brother byłby pewnie bardzo ciekawym przeżyciem, ale mówiąc poważnie, rola naukowców polega głównie na przedstawianiu nowych propozycji, nowych modeli, nawet jeśli zawierają błędy czy pomyłki. Od rzeczoznawców zaś oraz ich stowarzyszeń, a zwłaszcza od komisji standardów Federacji i, ostatecznie, od Rady Krajowej zależy, które z propozycji standardów zostaną uchwalone jako obowiązujące.



# TECHNIKA KAPITALIZACJI PROSTEJ – CZY RZECZYWIŚCIE JEST PROSTA?

Piotr Cegielski

Artykuł jest odpowiedzią na pojawiające się stosunkowo często zarzuty, że technika kapitalizacji prostej jest mało dokładnym sposobem szacowania wartości rynkowej nieruchomości; że stanowiący jej podstawę metodologiczną szereg założeń upraszczających wypacza wynik i powoduje, że można ją stosować tylko do wyceny najbardziej typowych i prostych nieruchomości. Technika ta traktowana jest po macoszemu, zaś uzyskane przy jej zastosowaniu wyniki przyjmowane są z przymrużeniem oka.

Spróbuję wykazać, że w rzeczywistości technika kapitalizacji prostej jest wygodnym i w miarę uniwersalnym narzędziem z warsztatu rzeczoznawcy majątkowego, a umiejętnie stosowana, umożliwi przeprowadzanie stosunkowo skomplikowanych obliczeń. Zarazem moje rozważania stanowią będą głos w ciągnącej się dyskusji na temat przyjętych założeń podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości.

Podstawowym wzorem stosowanym w podejściu dochodowym jest wzór na wartość bieżącą „n” równych płatności dokonywanych na koniec okresu, czyli poniższy wzór na wartość bieżącą renty:

**wzór 1.**

$$PV = \frac{D}{(1+r)} + \frac{D}{(1+r)^2} + \frac{D}{(1+r)^3} + \dots + \frac{D}{(1+r)^n}$$

Ponieważ mamy tutaj do czynienia z postępowaniem geometrycznym, wzór powyższy można przekształcić, otrzymując następującą zależność:

**wzór 2.**

$$PV = D \frac{1 - 1/(1+r)^n}{r}$$

W przypadku, gdy „n” dąży do nieskończoności (tzw. renta wieczna), zależność opisana wzorem 2. upraszcza się do postaci:

**wzór 3.**

$$PV = \frac{D}{r}$$

czyli do znanego wszystkim rzeczoznawcom z techniki kapitalizacji prostej wzoru, gdzie wartość rynkowa nieruchomości utożsamiana jest ze zdyskontowanymi na dzień wyceny nieskończonym szeregiem równych płatności (dochodów) uzyskiwanych przez właściciela nieruchomości na koniec każdego roku.

Pomiędzy techniką zdyskontowanych strumieni pieniężnych (wzór 1.) a techniką kapitalizacji prostej (wzór 3.) ist-

nieje zatem silna zależność. Nie ma w tym nic dziwnego: wzór 3. jest szczególnym przypadkiem wzoru 1. (gdy  $n \rightarrow \infty$ ), a zatem technika kapitalizacji prostej jest szczególnym przypadkiem (uproszczeniem dla  $n \rightarrow \infty$ ) techniki zdyskontowanych strumieni pieniężnych.

Dowód na ww. zależność pomiędzy obydwoma technikami jest, oprócz matematycznego przekształcenia szeregu, możliwy poprzez przykład obliczeniowy. Zakładając, że przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy o powierzchni **120,00 m<sup>2</sup>**, miesięcznym czynszu **35,00 zł/m<sup>2</sup>** i stopie kapitalizacji prostej brutto **16%**, to (pomijając ryzyko pustostanów i zaległości czynszowych) wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$PV = 120,00 \cdot 35,00 \cdot 12/0,16 = 50\,400,00 \text{ zł} / 0,16 = 315\,000,00 \text{ zł}$$

Wyznamy teraz wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu techniki zdyskontowanych strumieni pieniężnych, przy czym pierwsze 3 lata prognozy zostaną zdyskontowane wprost przy użyciu współczynników dyskontujących, zaś 4, 5, 6, 7 i dalsze lata zostaną ujęte pod postacią wartości rezydualnej.

**wzór 4.**

$$PV = \frac{D}{(1+r)} + \frac{D}{(1+r)^2} + \frac{D}{(1+r)^3} + \frac{RV}{(1+r)^3} = \frac{D}{(1+r)} + \frac{D}{(1+r)^2} + \frac{D}{(1+r)^3} + \frac{1}{(1+r)^3} \frac{D}{r}$$

Suma trzech pierwszych składników ww. równania wynosi:

n	1/(1+r) <sup>n</sup>	D (dochód)	D/(1+r) <sup>n</sup>
1	0,8621	50 400,00 zł	43 448,28 zł
2	0,7432	50 400,00 zł	37 455,41 zł
3	0,6407	50 400,00 zł	32 289,15 zł
		suma	<b>113 192,83 zł</b>

natomiast zdyskontowana wartość rezydualna:

$$(D/r) \cdot (1+r)^{-3} = (50\,400,00 / 0,16) \cdot 0,6407 = 201\,820,50 \text{ zł}$$

a zatem wyznaczona wartość nieruchomości:

$$PV = 113\,192,83 + 201\,820,50 = 315\,013,33 \approx 315\,000,00 \text{ zł.}$$

**Wniosek 1.**

**Technika kapitalizacji prostej jest szczególnym przypadkiem (uproszczeniem dla  $n \rightarrow \infty$ ) techniki zdyskontowanych strumieni pieniężnych i w tym zakresie obydwie techniki mogą być zamiennie stosowane.**





Zastanówmy się teraz, na ile technika kapitalizacji prostej brutto jest „mniej dokładna” od techniki kapitalizacji prostej netto. Załóżmy, że w rozpatrywanym przez nas przykładzie wydatki operacyjne wyniosły **12 600,00 zł** rocznie, tj. **25%** dochodu brutto. Jaka jest zatem wartość rynkowa nieruchomości przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej netto?

**wzór 5.**

$$PV = \frac{D_{\text{brutto}} - \text{Wydatki}}{r} = \frac{D_{\text{netto}}}{r}$$

Proste podstawienie do wzoru daje wynik:

$$PV = (50\,400,00 - 12\,600,00) / 0,16 = 236\,250,00 \text{ zł}$$

co, jak widać, jest błędne. Wynik szacowania nie może być inny tylko z tego powodu, że zastosowana została inna technika. Oczywiście, jak wszyscy wiedzą, błąd wynika stąd, że w obydwu obliczeniach została zastosowana ta sama stopa kapitalizacji prostej, podczas gdy sposób wyznaczenia stopy kapitalizacji prostej jest w ścisłej zależności od zastosowanej techniki wyceny. Jeżeli stosujemy technikę kapitalizacji prostej netto, również stopa kapitalizacji prostej musi być wyznaczona w oparciu o dochody netto.

Jeżeli przyjęta wcześniej **16%** stopa kapitalizacji prostej brutto wynikała z następujących danych rynkowych:

$$r \text{ brutto} = (32,00 \text{ zł} / \text{m}^2 \cdot 12 \text{ mies.}) / 2\,400,00 = 0,16 = 16\%$$

gdzie: **32,00 zł/m<sup>2</sup>** rynkowa (przeciętna) miesięczna stawka czynszu dzierżawnego z 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej

**2 400,00 zł** przeciętna (rynkowa) cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, zaś, według naszych obserwacji, rynkowych przeciętne wydatki operacyjne kształtują się na poziomie 25% dochodu brutto, to stopa kapitalizacji prostej netto wynosi:

$$r \text{ netto} = 384,00 \cdot 0,75 / 2\,400,00 = 0,12 = 12\%$$

a wartość rynkowa naszej nieruchomości wynosi odpowiednio:

$$PV = (50\,400,00 - 12\,600,00) / 0,12 = 315\,000,00 \text{ zł.}$$

Taki wynik musiał wyjść. Nie ma bowiem znaczenia, czy zastosujemy technikę kapitalizacji prostej brutto, czy też netto, jeśli tylko udział wydatków operacyjnych w dochodzie brutto nieruchomości wycenianej jest taki sam, jak udział wydatków operacyjnych w dochodach nieruchomości stanowiących bazę porównawczą do wyznaczenia stopy kapitalizacji. Nie ma przy tym znaczenia różnica pomiędzy zaobserwowanymi rynkowymi (przeciętnymi) stawkami czynszu (tu: **32,00 zł/m<sup>2</sup>**) a stawką czynszu przyjętą dla nieruchomości wycenianej (tu: **35,00 zł/m<sup>2</sup>**). Różnica w wynikach pojawi się

dopiero wtedy, gdy udział wydatków operacyjnych w dochodzie brutto nieruchomości wycenianej jest inny niż udział wydatków operacyjnych w dochodach nieruchomości stanowiących bazę porównawczą do wyznaczenia stopy kapitalizacji.

**Wniosek 2.**

**Technika kapitalizacji prostej brutto daje takie same wyniki jak technika kapitalizacji prostej netto, o ile tylko udział wydatków operacyjnych w dochodach brutto nieruchomości wycenianej jest taki sam, jak dla nieruchomości stanowiących bazę porównawczą do wyznaczenia stopy kapitalizacji.**

Powyższy przykład i wynikające z niego wnioski są jednocześnie głosem w dyskusji na temat, czy w wycenie nieruchomości należy uwzględniać podatek dochodowy, czy też nie. Otóż bezpośrednim wnioskiem z przeprowadzonej analizy jest to, że nie ma znaczenia, czy uwzględnimy podatek dochodowy, czy też nie zostanie on uwzględniony. Podatek dochodowy jest bowiem analogicznym obciążeniem dochodu, jak wydatki operacyjne ujęte w postaci udziału procentowego w dochodzie brutto. Przykładowo, załóżmy, że nasz inwestor opodatkowany jest podatkiem dochodowym równym **30%** dochodu netto (dochód netto rozumiany jest zatem jako suma przychodów pomniejszonych o koszty uzyskania przychodu). Roczny zysk inwestora kształtuje się zatem następująco:

$$\text{Zysk} = 50\,400,00 \cdot 0,75 \cdot 0,70 = 26\,460,00 \text{ zł}$$

ale jednocześnie wyznaczana stopa kapitalizacji również musi uwzględnić opodatkowanie dochodów podatkiem dochodowym; stąd:

$$r \text{ zysku} = 384,00 \cdot 0,75 \cdot 0,70 / 2\,400,00 = 0,084 = 8,40\%$$

a wartość rynkowa naszej nieruchomości wynosi odpowiednio:

$$PV = 26\,460,00 / 0,084 = 315\,000,00 \text{ zł.}$$

**Wniosek 3.**

**Opodatkowanie dochodów uzyskiwanych z wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości podatkiem dochodowym nie ma wpływu na wynik oszacowania, przy oczywistym założeniu jednakowej stawki opodatkowania tak nieruchomości wycenianej, jak i nieruchomości porównawczych.**

Kolejnym, często podnoszonym zarzutem przeciwko technice kapitalizacji prostej jest to, że poszczególne dochody pojawiają się na koniec każdego roku (np. pierwszy dochód z czynszu pojawia się na koniec pierwszego roku), podczas gdy w rzeczywistości dochody z czynszu dzierżawnego pojawiają się z reguły w cyklu miesięcznym. Spróbujmy zatem przeanalizować nasz przykład dla dochodów otrzymywanych miesięcznie.

Po pierwsze, musimy wyznaczyć miesięczną wymaganą



stopę zwrotu. Relacje pomiędzy stopami zwrotu z inwestycji charakteryzują się następującą zależnością:

**wzór 6.**

$$(1 + r_1) = (1 + r_1/2) \cdot (1 + r_1/2) = \\ = (1 + r_1/4) \cdot (1 + r_1/4) \cdot (1 + r_1/4) \cdot (1 + r_1/4) = \\ = (1 + r_1/12)^{12}$$

gdzie:

$r_1$  – roczna wymagana stopa zwrotu (z inwestycji)  
 $r_1/2$  – półroczna wymagana stopa zwrotu (z inwestycji)  
 $r_1/4$  – kwartalna wymagana stopa zwrotu (z inwestycji)  
 $r_1/12$  – miesięczna wymagana stopa zwrotu (z inwestycji)

W naszym przypadku, gdy wymagana stopa zwrotu dla okresu rocznego wynosi 16%, to wymagana stopa zwrotu dla okresu miesięcznego wynosi:

$$r_1/12 = (1 + r_1)^{1/12} - 1 = 1,2445\%$$

A zatem, wartość rynkowa naszej nieruchomości, przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej brutto dla miesięcznych przepływów finansowych (dochodów), kształtuje się następująco (dla przypomnienia: przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy o powierzchni 120,00 m<sup>2</sup> i miesięcznym czynszu równym 35,00 zł / m<sup>2</sup>):

$$PV = 120,00 \cdot 35,00 / 0,012445 = 337\,484,93 = 337\,485,00 \text{ zł.}$$

Jest to wynik wyższy niż 315 000,00 zł uzyskanych dla rocznych przepływów finansowych. Nie powinno to budzić zdziwienia; wszak oczywistym jest, że korzystniejsze jest uzyskiwanie dochodów co miesiąc niż nominalnie im równy dochód uzyskany dopiero na koniec roku. Z drugiej jednak strony, uświadamiamy sobie, że, analogicznie do wcześniejszych rozważań, przyjęta stopa kapitalizacji prostej również powinna być wyznaczona dla dochodów uzyskiwanych miesięcznie. Jeżeli zatem wyznaczymy skorygowaną miesięczną stopę kapitalizacji prostej (dla przyjętych przeciętnych dochodów miesięcznych równych 32,00 zł/m<sup>2</sup>):

$$r_1/12 = 32,00 / 2\,400,00 = 0,013333 = 1,3333\%$$

to wartość rynkowa nieruchomości wyniesie:

$$PV = 120,00 \cdot 35,00 / 0,013333 = 315\,007,88 \approx 315\,000,00 \text{ zł.}$$

#### Wniosek 4.

**W technice kapitalizacji prostej uzyskiwany wynik jest uniezależniony od przyjętej długości analizowanych okresów i związanej z tym wysokości oraz częstotliwości uzyskiwanych dochodów.**

Zastanówmy się teraz, czy fakt występowania inflacji oraz jej wysokość ma wpływ na wynik, a zatem na dokładność oszacowania. Najlepiej przedstawić to na kolejnym

przykładzie obliczeniowym. Załóżmy mianowicie, że inflacja w trzech kolejnych latach wynosić będzie, odpowiednio, 10%, 8% i 5%, zaś począwszy od czwartego roku, będzie równa zero. Jeżeli teraz uwzględnimy inflację w sposób bezpośredni, to uzyskamy następujące dochody (nominalne) na koniec każdego roku:

dochód na koniec 1 roku:

$$D_1 = D_0 \cdot (1 + i_1) = 50\,400,00 \cdot 1,10 = 55\,440,00 \text{ zł}$$

dochód na koniec 2 roku:

$$D_2 = D_1 \cdot (1 + i_2) = 55\,440,00 \cdot 1,08 = 59\,875,00 \text{ zł}$$

dochód na koniec 3 roku:

$$D_3 = D_2 \cdot (1 + i_3) = 59\,875,00 \cdot 1,05 = 62\,869,00 \text{ zł}$$

dochód w dalszych latach:

$$D_4 = D_5 = D_6 = D_7 = [\dots] = D_n = D_3 = 62\,869,00 \text{ zł.}$$

Jednocześnie jednak powinniśmy zastosować w dyskontowaniu ww. dochodów nominalne stopy zwrotu, wyznaczone zgodnie z następującą zależnością:

**wzór 7.**

$$(1 + r_{\text{nom.}}) = (1 + r_{\text{real.}}) \cdot (1 + r_{\text{infl.}})$$

Współczynniki dyskontujące dla poszczególnych lat prognozy kształtują się zatem następująco:

dla dochodów uzyskanych na koniec 1 roku:

$$1 / ((1 + 0,16) \cdot (1 + 0,10)) = 0,7837$$

dla dochodów uzyskanych na koniec 2 roku:

$$0,7837 \cdot 1 / ((1 + 0,16) \cdot (1 + 0,08)) = 0,6256$$

dla dochodów uzyskanych na koniec 3 roku:

$$0,6256 \cdot 1 / ((1 + 0,16) \cdot (1 + 0,10)) = 0,5136$$

Wartość bieżąca dochodów z trzech pierwszych lat wyznaczyliśmy w poniższej tabeli:

n	wsp. $d_n$	D (dochód)	D • wsp. $d_n$
1	0,7837	55 440,00 zł	43 448,33 zł
2	0,6256	59 875,00 zł	37 457,80 zł
3	0,5136	62 869,00 zł	32 289,52 zł
		suma	113 195,65 zł

natomiast zdyskontowana wartość rezydualna:

$$\text{wsp.}d_n \cdot (D_3 / r) = 0,5136 \cdot 62\,869,00 / 0,16 = 201\,809,49 \text{ zł}$$

a zatem wyznaczona wartość nieruchomości:

$$PV = 113\,195,65 + 201\,809,49 = 315\,005,14 \approx 315\,000,00 \text{ zł.}$$

Jak zatem widać, nie ma wysokość inflacji wpływu na uży-



skiwane wyniki, a co za tym idzie, poprawnym jest pomijanie inflacji i przeprowadzanie obliczeń na wartościach realnych (obserwowanych w roku „0”), zgodnie z założeniami techniki kapitalizacji prostej. Jedynym warunkiem jest tylko to, by dochody (czyli stawki czynszu) w kolejnych latach wzrastały zgodnie ze wzrostem cen (inflacją). Rozumowanie to jest analogiczne do techniki kapitalizacji prostej netto – w tym przypadku, tak dochody, jak i wydatki muszą rosnać (nominalnie) zgodnie ze wzrostem cen wynikającym z inflacji.

## Wniosek 5.

**Przy założeniu, że tak dochody, jak i wydatki rosna proporcjonalnie do wzrostu cen (inflacji), tak fakt występowania inflacji, jak i jej wysokość nie ma wpływu na wynik oszacowania uzyskany przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej.**

Wiemy zatem, że technika kapitalizacji prostej brutto daje takie same wyniki, jak technika kapitalizacji prostej netto, jeśli tylko udział wydatków operacyjnych w dochodzie brutto uzyskiwanym z nieruchomości stanowiącej przedmiot oszacowania jest analogiczny do udziału wydatków operacyjnych w dochodach nieruchomości stanowiących bazę porównawczą do wyznaczenia stopy kapitalizacji prostej. Udowodniliśmy sobie ponadto, że można pominąć inflację, jeśli tylko zmiana (wzrost) dochodów i wydatków jest równa wzrostowi cen, tj. inflacji. Zastanówmy się teraz nad bardziej ogólnym przypadkiem, gdy dochody rosna niezgodnie z inflacją. Czy tak sformułowany problem da się w ogóle rozwiązać na bazie techniki kapitalizacji prostej?

Przede wszystkim wyjaśnijmy sobie, co rozumiemy przez inny wzrost dochodów (tj. wzrost stawek czynszu) niż wynikający z inflacji. Załóżmy, że dokonaliśmy analizy danych historycznych stawek czynszów za ostatnie lata, i stwierdziliśmy, że przy inflacji rocznej wynoszącej średnio 11,5% rocznie, średnioroczny wzrost stawek czynszu wynosił 16%. Przez realny wzrost stawek czynszu rozumiemy zatem wzrost wynikający z następującej zależności:

### wzór 8.

$$(1 + d \text{ real.}) = (1 + d \text{ nom.}) / (1 + r \text{ infl.}) \Rightarrow d \text{ real.} = (1 + 0,16) / (1 + 0,115) - 1 = 0,0403 \approx 4\%$$

gdzie:

d real. – roczna realna stopa wzrostu dochodów (stawek czynszu)

d nom. – roczna nominalna stopa wzrostu dochodów (stawek czynszu).

Innymi słowy, zakładamy, że jesteśmy w stanie określić realny (realny, tj. ponad inflację) wzrost czynszów, a zatem i dochodów, w ujęciu procentowym. Załóżmy, dla uproszczenia rozumowania, że rozpatrujemy nieruchomość, która będzie generować dochody tylko przez pierwsze 5 lat. Ponieważ, jak założyliśmy, znamy realny wzrost dochodów wynoszący 4% (który oznaczyliśmy sobie przez „d”) to realne dochody na koniec kolejnych lat przedstawiać się będą następująco:

dochód na koniec 1 roku:

$$D1 = D0 \cdot (1 + d) = 50\,400,00 \cdot 1,04 = 52\,416,00 \text{ zł}$$

dochód na koniec 2 roku:

$$D2 = D1 \cdot (1 + d) = 52\,416,00 \cdot 1,04 = 54\,513,00 \text{ zł}$$

dochód na koniec 3 roku:

$$D3 = D2 \cdot (1 + d) = 54\,513,00 \cdot 1,04 = 56\,693,00 \text{ zł}$$

dochód na koniec 4 roku:

$$D4 = D3 \cdot (1 + d) = 56\,693,00 \cdot 1,04 = 58\,961,00 \text{ zł}$$

dochód na koniec 5 roku:

$$D5 = D4 \cdot (1 + d) = 58\,961,00 \cdot 1,04 = 61\,319,00 \text{ zł.}$$

n	$1/(1+r)^n$	D (dochód)	$D/(1+r)^n$
1	0,8621	52 416,00 zł	45 186,21 zł
2	0,7432	54 512,64 zł	40 511,77 zł
3	0,6407	56 693,15 zł	36 320,90 zł
4	0,5523	58 960,87 zł	32 563,56 zł
5	0,4761	61 319,31 zł	29 194,92 zł
		suma	<b>183 777,36 zł</b>

Zdyskontowana (bieżąca) wartość ww. dochodów uzyskanych w okresie pięciu lat wynosi: **183 777,00 zł.**

Pytanie brzmi następująco: czy jesteśmy w stanie uzyskać takie rozwiązanie, bazując nie na dyskontowaniu dochodów uzyskiwanych w kolejnych latach trwania inwestycji, lecz w oparciu o ogólny wzór wynikający ze wzoru na wartość bieżącą renty?

Jak już powiedzieliśmy, wartość bieżąca „n” płatności dokonywanych na koniec każdego roku przedstawia wzór:

### wzór 9.

$$PV = \frac{D}{(1+r)} + \frac{D}{(1+r)^2} + \frac{D}{(1+r)^3} + \dots + \frac{D}{(1+r)^n} =$$

$$= D \left( \frac{1}{(1+r)} + \frac{1}{(1+r)^2} + \frac{1}{(1+r)^3} + \dots + \frac{1}{(1+r)^n} \right)$$

który po przekształceniach (wynikających z postępu szeregu geometrycznego) przyjmuje postać:

### wzór 10.

$$PV = D \frac{1 - 1/(1+r)^n}{r}$$

Jest to znany już nam z matematyki finansowej wzór na wartość bieżącą renty. Dla  $n \rightarrow \infty$  wzór ten przekształca się w znaną wszystkim rzeczoznawcą postać:

### wzór 11.

$$PV = D/r$$

Zauważmy teraz, że w naszym przykładzie wartość bieżącą inwestycji (nieruchomości) możemy przedstawić następującym wzorem:



## wzór 12.

$$PV = \frac{D_1}{(1+r)} + \frac{D_2}{(1+r)^2} + [\dots] + \frac{D_5}{(1+r)^5} =$$

$$= \frac{D_0 \cdot (1+d)}{(1+r)} + \frac{D_0 \cdot (1+d)^2}{(1+r)^2} + [\dots] + \frac{D_0 \cdot (1+d)^5}{(1+r)^5}$$

który po przekształceniu przyjmuje postać:

## wzór 13.

$$PV = D_0 \left( \frac{(1+d)}{(1+r)} + \frac{(1+d)^2}{(1+r)^2} + \frac{(1+d)^3}{(1+r)^3} + \frac{(1+d)^4}{(1+r)^4} + \frac{(1+d)^5}{(1+r)^5} \right)$$

a w bardziej ogólnym przypadku:

## wzór 14.

$$PV = D_0 \left( \frac{(1+d)}{(1+r)} + \frac{(1+d)^2}{(1+r)^2} + \frac{(1+d)^3}{(1+r)^3} + [\dots] + \frac{(1+d)^n}{(1+r)^n} \right)$$

gdzie:

$D_0$  – dochód roczny z nieruchomości w roku „0” (tj. na dzień wyceny)

Mamy zatem również do czynienia z szeregiem geometrycznym. Jego rozwiązanie przedstawia się analogicznie do wzoru 10., z tą jednak różnicą, że w miejsce składnika „r” pojawi się składnik „i” wyznaczony z zależności:

## wzór 15.

$$1/(1+i) = (1+d)/(1+r) \Rightarrow i = (1+r)/(1+d) - 1$$

zaś sam wzór 10. przyjmuje postać:

## wzór 16.

$$PV = D \frac{1-1/(1+i)^n}{i}$$

Sprawdźmy zatem nasze obliczenia, korzystając ze wzorów 15. i 16.:

$$i = (1+r)/(1+d) - 1 =$$

$$= (1+0,16)/(1+0,04) - 1 = \mathbf{11,5385\%}$$

$$PV = D \frac{1-1/(1+i)^n}{i} = 50\,400,00 \cdot \frac{1-1/(1+0,115385)^5}{0,115385} =$$

$$= 50\,400,00 \cdot 3,6464 = 183\,778,56 \approx \mathbf{183\,779,00\,zł.}$$

Otrzymaliśmy wynik bardzo zbliżony do tego, który został uzyskany poprzez dyskontowanie każdego z dochodów z osobna. Różnica **2,00 zł** wynika tylko z pewnych zaokrągleń zastosowanych w powyższych obliczeniach. Dla dochodów uzyskiwanych „w nieskończoność”, czyli w przypadku tzw. wiecznej renty, dla dochodów rosnących o stałą wartość, wzór 16. przyjmuje postać (będący odpowiednikiem wzoru 11.):

## wzór 17.

$$PV = D(1+d)/(r-d)$$

gdzie:

r – wymagana stopa zwrotu (tu: przyjęta stopa kapitalizacji prostej)

d – realna stopa wzrostu dochodu (stawek czynszu).

Jest to wzór stosowany m.in. przy wycenie akcji, wynikający tzw. modelu Gordona-Shapiro zmiany wysokości dywidendy. Jest on poprawny w sytuacji, gdy stopa wzrostu dochodu jest mniejsza od wymaganej stopy zwrotu z inwestycji. Zatem dla dochodów uzyskiwanych „w nieskończoność”, których realny wzrost wartości wynosi **4%** rocznie, ich bieżąca wartość wynosi (dla wymaganej **16%** stopy zwrotu):

$$PV = 50\,400,00 \cdot (1+0,04)/(0,16-0,04) = \mathbf{436\,800,00\,zł}$$

co możemy sprawdzić, podstawiając do wzoru 15. stosunkowo dużą liczbę lat, np.  $n = 80$  lat:

$$PV = D \frac{1-1/(1+i)^n}{i} = 50\,400,00 \cdot \frac{1-1/(1+0,115385)^{80}}{0,115385} =$$

$$= 50\,400,00 \cdot 8,6652 = 436\,726,00 \approx \mathbf{436\,800,00\,zł.}$$

Aby sprawdzić, czy nasza zależność jest prawdziwa również dla zmniejszających się w czasie realnych dochodów wykonajmy kolejny przykład obliczeniowy. Załóżmy teraz realny spadek dochodów, równy **2%** rocznie:

dochód na koniec 1 roku:

$$D_1 = D_0 \cdot (1+d) = 50\,400,00 \cdot 0,98 = \mathbf{49\,392,00\,zł}$$

dochód na koniec 2 roku:

$$D_2 = D_1 \cdot (1+d) = 49\,392,00 \cdot 0,98 = \mathbf{48\,404,16\,zł}$$

dochód na koniec 3 roku:

$$D_3 = D_2 \cdot (1+d) = 48\,404,16 \cdot 0,98 = \mathbf{47\,436,08\,zł}$$

dochód na koniec 4 roku:

$$D_4 = D_3 \cdot (1+d) = 47\,436,08 \cdot 0,98 = \mathbf{46\,487,36\,zł}$$

dochód na koniec 5 roku:

$$D_5 = D_4 \cdot (1+d) = 46\,487,36 \cdot 0,98 = \mathbf{45\,557,61\,zł.}$$

Wartość bieżącą tych dochodów wyznaczono w poniższej tabeli:

n	$1/(1+r)^n$	D (dochód)	$D/(1+r)^n$
1	0,8621	49 392,00 zł	42 579,31 zł
2	0,7432	48 404,16 zł	35 972,18 zł
3	0,6407	47 436,08 zł	30 390,29 zł
4	0,5523	46 487,36 zł	25 674,55 zł
5	0,4761	45 557,61 zł	21 690,57 zł
		suma	<b>156 306,90 zł</b>

Zaś stosując wzory 15. i 16. otrzymujemy wynik:



$$i = (1 + r) / (1 + d) - 1 = (1 + 0,16) / (1 - 0,02) - 1 = 18,3673\%$$

$$PV = D \frac{1-1/(1+i)^n}{i} = 50\,400,00 \cdot \frac{1-1/(1+0,183673)^5}{0,183673} = 50\,400,00 \cdot 3,1013 = 156\,305,52 \approx 156\,306,00 \text{ zł.}$$

## Wniosek 6.

**Technika kapitalizacji prostej umożliwia uwzględnienie stałej realnej zmiany (wzrostu lub spadku) wartości dochodów w kolejnych latach inwestycji. Ogólny wzór na wartość bieżącą renty wiecznej należy zastąpić wzorem wynikającym z tzw. modelu Gordona-Shapiro.**

Powyższy sposób dotyczy tak techniki kapitalizacji prostej brutto, jak i techniki kapitalizacji prostej netto, jeśli tylko udział wydatków operacyjnych w dochodzie brutto nieruchomości wycenianej jest taki sam, jak udział wydatków operacyjnych w dochodach nieruchomości stanowiących bazę porównawczą do wyznaczenia stopy kapitalizacji (udowodniłmy bowiem, że w takim przypadku obydwie techniki są zamienne i dają jednakowe wyniki). Pozostał nam zatem ostatni, najbardziej ogólny przypadek, w którym wydatki operacyjne również charakteryzują się pewną stałą zmianą realnej wartości, jednak inną niż dochody brutto uzyskiwane z nieruchomości.

Sytuację taką możemy sobie przedstawić w sposób następujący:

### wzór 18.

$$PV = \frac{D_{1\text{netto}}}{(1+r)} + \frac{D_{2\text{netto}}}{(1+r)^2} + \frac{D_{3\text{netto}}}{(1+r)^3} + \frac{D_{4\text{netto}}}{(1+r)^4} + \frac{D_{5\text{netto}}}{(1+r)^5}$$

gdzie:

$$D \text{ i netto} = D \text{ i} - W \text{ i} = D_0 \cdot (1 + d) \text{ i} - W_0 \cdot (1 + w) \text{ i}$$

oznaczenia:

$D_0$  – roczny dochód brutto z nieruchomości w roku „0”, tj. na dzień wyceny

$W_0$  – roczne wydatki operacyjne właściciela w roku „0”, tj. na dzień wyceny

$d$  – roczna stopa zmiany wartości realnej dochodów brutto

$w$  – roczna stopa zmiany wartości realnej wydatków operacyjnych

Po dokonanych przekształceniach wzór 17. przyjmuje postać:

### wzór 19.

$$PV = \frac{D_0(1+d) - W_0(1+w)}{(1+r)} + \frac{D_0(1+d)^2 - W_0(1+w)^2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{D_0(1+d)^5 - W_0(1+w)^5}{(1+r)^5}$$

co po stosunkowo prostych uproszczeniach daje następującą zależność:

### wzór 20.

$$PV = D_0 \left( \frac{(1+d)}{(1+r)} + \frac{(1+d)^2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{(1+d)^5}{(1+r)^5} \right) - W_0 \left( \frac{(1+w)}{(1+r)} + \frac{(1+w)^2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{(1+w)^5}{(1+r)^5} \right)$$

Mamy zatem równanie, w którym prawa strona składa się z dwóch analogicznie wyglądających składników sumy. Każdy z nich możemy zatem potraktować analogicznie do wzoru 14., w wyniku czego otrzymamy następujący wzór na wartość bieżącą inwestycji:

### wzór 21.

$$PV = D \frac{1-1/(1+i)^n}{i} - W_0 \frac{1-1/(1+k)^n}{k}$$

gdzie:

### wzór 22.

$$i = (1 + r) / (1 + d) - 1$$

### wzór 23.

$$k = (1 + r) / (1 + w) - 1$$

Sprawdźmy nasz wzór. Stosując dyskontowanie kolejnych strumieni pieniężnych, otrzymujemy wynik:

n	1/(1+r) <sup>n</sup>	Dochód brutto	Wydatki oper.	Dochód netto	D. netto / (1+r) <sup>n</sup>
1	0,8621	52 416,00zł	12 852,00zł	39 564,00zł	34 106,90zł
2	0,7432	54 512,64zł	13 109,04zł	41 403,60zł	30 769,62zł
3	0,6407	56 693,15zł	13 371,22zł	43 321,92zł	27 754,52zł
4	0,5523	58 960,87zł	13 638,65zł	45 322,23zł	25 031,06zł
5	0,4761	61 319,31zł	13 911,42zł	47 407,89zł	22 571,51zł
				suma	140 233,61zł

Podczas, gdy przy zastosowaniu wzorów 21., 22. i 23. otrzymujemy:

$$i = (1 + r) / (1 + d) - 1 = (1 + 0,16) / (1 + 0,04) - 1 = 11,5385\%$$

$$k = (1 + r) / (1 + w) - 1 = (1 + 0,16) / (1 + 0,02) - 1 = 13,7255\%$$

$$PV = D_0 \frac{1-1/(1+i)^n}{i} - W_0 \frac{1-1/(1+k)^n}{k} = 50\,400,00 \cdot \frac{1-1/(1+0,183673)^5}{0,183673} - 12\,600,00 \cdot \frac{1-1/(1+0,137255)^5}{0,137255} = 50\,400,00 \cdot 3,6464 - 12\,600,00 \cdot 3,4559 = 140\,234,22 \approx 140\,234,00 \text{ zł.}$$



W przypadku renty wiecznej (tj. dochody netto równe dochodom brutto pomniejszonym o wydatki operacyjne uzyskiwane są „do nieskończoności”) wzór nr 21. przybiera postać:  
**wzór 24.**

$$PV = D_0(1+d)/(r-d) - W_0(1+w)/(r-w)$$

W przypadku naszych danych obliczeniowych uzyskamy wynik:

$$PV = 50\,400,00 \cdot 1,04 / 0,12 - 12\,600,00 \cdot 1,02 / 0,14 = \\ = 436\,800,00 - 91\,800,00 = 345\,000,00 \text{ zł}$$

co możemy sprawdzić podstawiając do wzoru 21. stosunkowo dużą liczbę lat, np. **n = 80 lat**:

$$PV = 50\,400,00 \cdot \frac{1-1/(1+0,115385)^{80}}{0,115385} - 12\,600,00 \cdot \frac{1-1/(1+0,137255)^{80}}{0,137255} = \\ = 50\,400,00 \cdot 8,6652 - 12\,600,00 \cdot 7,2855 = \\ = 436\,726,00 - 91\,797,00 = 344\,929,00 \approx 345\,000,00 \text{ zł.}$$

## Wniosek 7.

**Technika kapitalizacji prostej umożliwia uwzględnienie realnej zmiany (wzrostu / spadku) tak dochodów brutto, jak i wydatków operacyjnych w kolejnych latach inwestycji, przy czym zmiana dochodów brutto może być wyrażona inną stopą zmiany niż zmiana wydatków. Ogólny wzór na wartość bieżącą renty wiecznej opisuje zmodyfikowany wzór wynikający z tzw. modelu Gordona-Shapiro.**

Mam nadzieję, że z przedstawionych rozważań widać, że technika kapitalizacji prostej nie jest przeznaczona jedynie do rozwiązywania „prostych przypadków”. Wręcz przeciwnie – umiejętnie stosowana, może z powodzeniem zastąpić technikę zdyskontowanych strumieni pieniężnych. W mojej kilkuletniej praktyce zawodowej zaledwie kilka razy spotkałem się z nieruchomościami, które wymagałyby w metodzie inwestycyjnej zastosowania techniki zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Praktycznie technikę zdyskontowanych strumieni pieniężnych stosuję jedynie w metodzie zysków, przy wycenie nieruchomości, dla których brak jest tak rynku stawek czynszów dzierżawnych, jak i sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Ale to jest już temat na inny artykuł.

# PRZEDSIĘBIORSTWO W ZNACZENIU PODMIOTOWYM, FUNKCJONALNYM I PRZEDMIOTOWYM

Magdalena Habdas

Problematyka przedsiębiorstw, a ściślej ich wyceny, pojawiła się już na łamach Rzeczoznawcy Majątkowego (zob. np. nr 2/1994; nr 4/1997). W obliczu ciągłego rozwoju polskiego rynku staje się ona coraz bardziej interesująca zarówno dla teoretyków, jak i praktyków. Pragnę jednakże zwrócić uwagę nie na proces wyceny przedsiębiorstwa, lecz na precyzyjne zrozumienie tego terminu, co stanowi pierwszy warunek sporządzenia poprawnej formalnie i merytorycznie wyceny.

**Pojęcie przedsiębiorstwa** jest terminem wieloznacznym. Pojawia się ono zarówno w języku potocznym, jak i w żargonach, którymi posługują się różne nauki, przede wszystkim ekonomiczne oraz prawnicze. W ustawodawstwie polskim termin przedsiębiorstwo występuje w trzech znaczeniach: podmiotowym, funkcjonalnym oraz przedmiotowym. S. Grzybowski zauważa, iż używając tego pojęcia, można mieć na myśli zarówno pewną działalność gospodarczą, jak i związany z tą działalnością i stanowiący jej podstawę zespół wartości czy też prowadzącą taką działalność osobę prawną.<sup>1</sup>

## Przedsiębiorstwo w znaczeniu podmiotowym

Utożsamianie przedsiębiorstwa z podmiotem, który prowadzi określoną działalność o charakterze gospodarczym, znalazło swój wyraz w powstaniu pojęcia przedsiębiorstwa w znaczeniu podmiotowym. Powyższe rozumienie przedsiębiorstwa nie pokrywało się, choć z pewnością obejmowało, pojęcie podmiotu gospodarczego (zostało ono następnie zastąpione pojęciem przedsiębiorcy<sup>2</sup>) zdefiniowanego w przepisach obowiązującej do 31 grudnia 2000 roku ustawy z 1988 roku o działalności gospodarczej (Dz. U. 88 nr 41, poz. 324). W art. 2 ust. 1 ustawa ta stanowiła, że działalnością gospodarczą jest działalność wytwórcza, budowlana, handlowa i usługowa, prowadzona w celach zarobkowych i na własny rachunek podmiotu prowadzącego taką działalność. Art. 2 ust. 2 mówił, że podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą może być osoba fizyczna, osoba prawna, a także jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej, utworzona zgodnie z przepisami prawa, jeżeli jej przedmiot działania obejmuje prowadzenie działalności go-



spodarczej. Na podstawie zacytowanego przepisu, pojęcie przedsiębiorstwa w znaczeniu podmiotowym obejmowało więc wszystkie osoby fizyczne i prawne, a także nie posiadające osobowości prawnej jednostki organizacyjne, które będąc wyodrębnionymi uczestnikami obrotu, miały na celu zawodowe i zarobkowe wytwarzanie dóbr lub obrót nimi albo świadczenie usług.<sup>3</sup> Jednakże treść art. 2 rodziła pewne wątpliwości.

Jedną z nich dotyczyła pojęcia *działalność gospodarcza*, której prowadzenie warunkowało przecież istnienie przedsiębiorstwa w znaczeniu podmiotowym. Definiowanie działalności gospodarczej poprzez działalność o charakterze wytwórczym, budowlanym, handlowym czy usługowym nie stanowiło jednak konkretnej wskazówki rozumienia pojęcia podmiotu gospodarczego, ponieważ bazowało na bardzo ogólnym podziale przejawów działalności ludzkiej, w ramach którego można przecież wyszczególnić wiele rodzajów zajęć. W doktrynie podnoszono również, że podział taki nie jest semantycznie konsekwentny, skoro np. działalność budowlana może być albo działalnością wytwórczą, albo usługową.<sup>4</sup> Ustawodawca wprowadzał jednak dodatkowe wyznaczniki omawianego pojęcia – otóż działalność gospodarcza prowadzona miała być w celach zarobkowych i na własny rachunek.

Zarobkowy charakter działalności zdaje się wskazywać na fakt prowadzenia jej w celu osiągnięcia zysku, a nie tylko uzyskania zwrotu wydatków. Jednakże stanowisko Sądu Najwyższego w tej kwestii nie zawsze było jednolite. W uchwale z 18 czerwca 1991<sup>5</sup> Sąd Najwyższy stwierdził, że zysk stanowi istotę i sens każdej działalności gospodarczej, a w uchwale z 6 grudnia 1991<sup>6</sup> uznał, że działalność gospodarcza ma być prowadzona w sposób właściwy dobremu gospodarzowi, czyli racjonalnie, a to, czy dany podmiot zakłada również osiągnięcie zysku, czy też tylko pokrycie kosztów swej działalności zależy od rodzaju realizowanych zadań i założeń statutowych. Można też spotkać poglądy, które, nawiązując do utrwalonego obecnie orzecznictwa Sądu Najwyższego, uznają, iż brak ukierunkowania na osiąganie zysku (dochodowości) nie przesądza, w sensie negatywnym, o gospodarczym charakterze działalności. Tak więc wystąpienie nadwyżki zysku nad kosztami nie jest warunkiem sine qua non uznania działalności za gospodarczą.<sup>7</sup> Ustawodawca wymagał również, aby działalność prowadzona była przez określony podmiot na własny rachunek. Wymóg ten wiązał się z faktem, iż do istoty działalności gospodarczej należy, zgodnie z ekonomicznym ujęciem tego zagadnienia, ponoszenie systematycznego oraz niesystematycznego ryzyka swojej aktywności na rynku, które to ryzyko w ujęciu prawnym jest nierozdzielnie związane z ponoszeniem określonych prawnie konsekwencji swojego zachowania. Za najpoważniejszą z nich można uznać odpowiedzialność majątkową.<sup>8</sup> W związku z powyższym, do podmiotów gospodarczych (przedsiębiorców) zalicza się tylko te podmioty, które ponoszą ryzyko gospodarcze, czyli nie znajdują się w stosunku

pracowniczego podporządkowania<sup>9</sup> oraz nie świadczą pracy najmniejszej na rzecz przedsiębiorcy, który prowadzi działalność gospodarczą na własny rachunek<sup>10</sup>. Jednakże działalność gospodarczą na własny rachunek prowadzi dzierżawca lub użytkownik przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym<sup>11</sup>, w przeciwieństwie do zakładu lub oddziału osoby prawnej, jak również jej organu, a także pełnomocnika czy przedstawiciela ustawowego.<sup>12</sup>

Ustawa o działalności gospodarczej przestała obowiązywać z dniem 31 grudnia 2000. W miarę rozwoju stosunków gospodarczych ustawa była wielokrotnie nowelizowana (39 razy), jednakże nigdy, co należy ocenić negatywnie, nie opublikowano jej jednolitego tekstu.

1 stycznia 2001 roku, po rocznym okresie *vacatio legis*, weszła w życie długo oczekiwana ustawa – Prawo działalności gospodarczej<sup>13</sup>, która uchyliła i zastąpiła ustawę o działalności gospodarczej. Prawo działalności gospodarczej wprowadziło zmiany do poprzednio obowiązującej definicji przedsiębiorcy (dawnej podmiotu gospodarczego)<sup>14</sup>. Zgodnie z art. 2 ust. 2, przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna oraz nie mająca osobowości prawnej spółka prawa handlowego, która zawodowo, we własnym imieniu podejmuje i wykonuje działalność gospodarczą, zdefiniowaną w ust. 1. Natomiast art. 2 ust. 1 definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatację zasobów naturalnych, wykonywane w sposób zorganizowany i ciągły.

Podobnie jak w przypadku ustawy o działalności gospodarczej, również na tle obowiązujących przepisów prowadzenie działalności gospodarczej warunkuje posiadanie przymiotu przedsiębiorcy, a co za tym idzie, wpływa na kształt pojęcia przedsiębiorstwa w znaczeniu podmiotowym. Ustawodawca nie zrezygnował z podziału działalności na wytwórczą, handlową, budowlaną i usługową, natomiast do wyliczenia dodał jeszcze jeden rodzaj działalności, a mianowicie poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatację zasobów naturalnych. Tak więc, formalnie treść działalności jest obecnie bogatsza<sup>15</sup>, jednakże poczynione wcześniej na ten temat uwagi znajdują tu pełne zastosowanie. Dodatkowymi wyznacznikami działalności gospodarczej są: a) jej zarobkowy charakter; b) zorganizowany sposób wykonywania oraz c) wykonywanie w sposób ciągły. Punkt a) jest odpowiednikiem poprzedniej regulacji, która wymagała, by działalność gospodarcza prowadzona była w celu zarobkowym, tak więc zamieszczone wcześniej uwagi są nadal aktualne<sup>16</sup>. Dwa pozostałe warunki stanowią *novum*, a ich interpretacja już przed wejściem w życie omawianej ustawy wzbudziła w doktrynie wiele kontrowersji. Zdaniem C. Kosikowskiego, w polskich realiach gospodarczych działalność gospodarczą charakteryzuje raczej brak organizacji oraz okazjonalność, w związku z czym nowe wyznaczniki wprowadzone do ustawy budzą wątpliwości<sup>17</sup>. Odmienne stanowisko w tej kwestii zajmuje A. Walaszek-Pyzioł, twierdząc, że działalność gospodarcza jest zawsze w mniejszym czy większym stopniu zorganizowana, wobec



czego wprowadzanie do ustawy wymogu zorganizowania jest zbyt czułe. Natomiast wymóg ciągłości działania ma wykluczyć z pojęcia działalności gospodarczej działania czy przedsięwzięcia o charakterze jednorazowym, sporadycznym<sup>18</sup>. Również inni autorzy wyrazili przekonanie, że wprowadzone kryteria wywoływać będą w praktyce wątpliwości i zapewne wymagać będą konkretyzacji przez orzecznictwo sądowe<sup>19</sup>. Tymczasem *ratio legis* przyjętych przez ustawodawcę wyznaczników działalności gospodarczej jest jasne – chodzi o wyłączenie z zakresu omawianego pojęcia działań nie powtarzających się; wymóg ciągłości oznacza ponawianie czynności zarówno identycznych, jak i rodzajowo podobnych, a nawet różnych, lecz wykonywanych w procesie wytwarzania/świadczania usług.<sup>20</sup>

Nowa ustawa w sposób odmienny definiuje również pojęcie przedsiębiorców, rezygnując z zaliczania do ich grona jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej (przedsiębiorcami są obecnie wspólnicy spółki cywilnej, a nie sama spółka, która nie jest podmiotem prawa). Jednakże, zarówno wspólnicy spółki cywilnej, jak i osoby fizyczne, prawne i nie mające osobowości prawnej spółki prawa handlowego, aby być przedsiębiorcami, muszą podejmować i wykonywać działalność gospodarczą zawodowo i we własnym imieniu. W stosunku do poprzedniego stanu prawnego ustawodawca wprowadził więc dwa nowe wyznaczniki pojęcia przedsiębiorcy.

Prowadzenie działalności gospodarczej we własnym imieniu zastąpiło poprzedni wymóg prowadzenia jej na własny rachunek. Ta na pozór niewielka zmiana ma jednak doniosłe skutki, bowiem dana działalność może być prowadzona we własnym imieniu, jednakże na cudzy rachunek. Jest tak np. w przypadku osoby prowadzącej komis (komisanta), który działa we własnym imieniu, lecz na rachunek swojego klienta (komitenta). Skoro jednak ten pierwszy wykonuje swoją działalność samodzielnie, a prawa i obowiązki wynikające z jego działalności odnoszą bezpośrednie skutki wobec niego, niewłaściwym byłoby odmawianie mu statusu przedsiębiorcy.

Oprócz podejmowania i wykonywania działalności we własnym imieniu, przedsiębiorca ma obecnie obowiązek czynić to zawodowo. Tak więc, chodzi o działalność charakteryzującą się profesjonalizmem, stałością, a nie okazjonalnością podejmowanych działań<sup>21</sup>. Takie rozumienie wyrazu *zawodowy* odpowiada również opinii wyrażonej przez Sąd Najwyższy w cytowanej już uchwale z 6 grudnia 1991 roku (III CZP 117/91), w której do właściwości działalności gospodar-

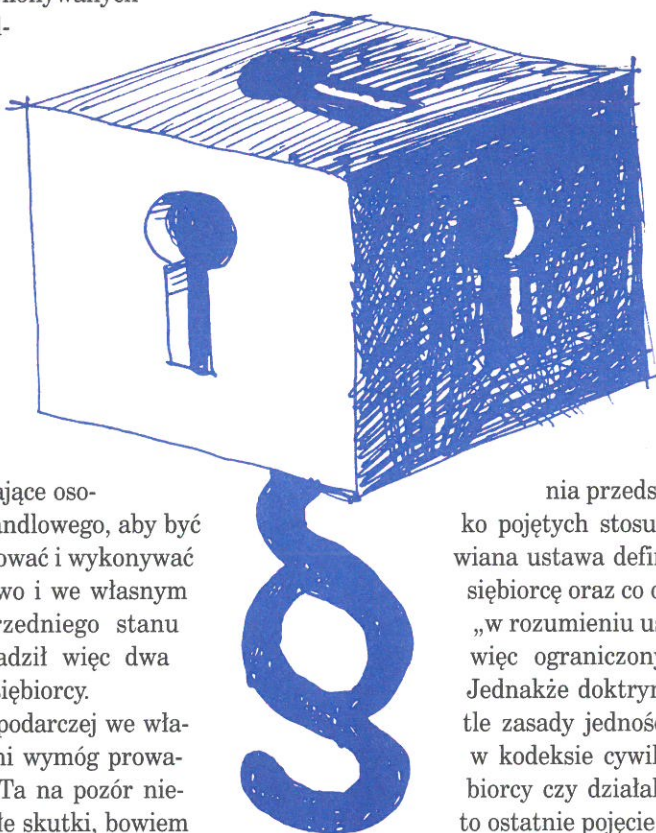
czej zaliczono jej „zawodowy – a więc stały” charakter.

Należy również zauważyć, że przedsiębiorcami w rozumieniu ustawy Prawo działalności gospodarczej są nie tylko obywatele polscy, ale także cudzoziemcy. Nie są nimi natomiast przedstawiciele niektórych tzw. wolnych zawodów, czyli adwokaci i radcy prawni (art. 87) oraz notariusze (art. 76). Zdaniem J. Frąckowiaka, regulacja ta budzi wątpliwości, ponieważ nie jest jasne, dlaczego lekarze (czy też rzeczoznawcy majątkowi), którzy zresztą często prowadzą swoją działalność osobiście, bez zatrudniania pomocników i organizowania specjalnych biur, są przedsiębiorcami, a adwokaci czy notariusze prowadzący nieraz pokaźnych rozmiarów kancelarie nimi nie są<sup>22</sup>.

W świetle poczynionych powyżej uwag dotyczących pojęcia przedsiębiorcy, czyli podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, należy zastanowić się, czy pojęcie to, wraz z pojęciem działalności gospodarczej, znajduje zastosowanie jedynie w związku z ustawą Prawo działalności gospodarczej czy też ma charakter uniwersalny i może być stosowane do definiowa-

nia przedsiębiorcy występującego w szeroko pojętych stosunkach cywilnoprawnych. Omawiana ustawa definiuje, kogo uważa się za przedsiębiorcę oraz co oznacza działalność gospodarczą „w rozumieniu ustawy”. Powyższe sugerowałyby więc ograniczony zakres stosowania definicji. Jednakże doktryna zgodnie zauważa, że w świetle zasady jedności prawa cywilnego oraz braku w kodeksie cywilnym ogólnej definicji przedsiębiorcy czy działalności gospodarczej, szczególnie to ostatnie pojęcie należy rozumieć zgodnie z definicją przedstawioną w ustawie – Prawo działalności gospodarczej<sup>23</sup>. Podobne stanowisko zajmuje orzecznictwo<sup>24</sup>, zwracając jednak uwagę na fakt, że nie dotyczy to sytuacji, w których pojęcia te definiują w sposób odmienny przepisy ustaw szczególnych<sup>25</sup>.

Do prowadzących działalność gospodarczą osób prawnych w pierwszym rzędzie zaliczamy handlowe spółki kapitałowe, a więc spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz spółkę akcyjną. Jednakże na rynku funkcjonuje szereg innych podmiotów, które prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą można traktować jako przedsiębiorstwa w znaczeniu podmiotowym. Ich podziału można dokonać ze względu na różne kryteria, wyróżniając np. podmioty, które same w sobie nie są formą prowadzenia działalności gospodarczej, lecz mogą ją prowadzić w zakresie przewidzianym przepisami regulującymi ich ustroj<sup>26</sup>. Można tu wymienić







Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego oraz ich związki, stowarzyszenia, związki zawodowe, fundacje, organizacje samorządu gospodarczego lub zawodowego. Można również wskazać podmioty, które stanowią, przede wszystkim, formę organizacyjno-prawną wykonywania działalności gospodarczej, jak np. przedsiębiorstwa państwowe czy spółdzielnie.<sup>27</sup> Różnica pomiędzy tymi dwoma grupami jest zasadnicza, o ile bowiem podmioty z drugiej grupy tworzone są w celu prowadzenia określonej działalności gospodarczej, o tyle podmioty z grupy pierwszej powoływane są do życia ze względu na chęć realizowania innych celów. Jednakże przepisy prawa pozwalają, by podmioty te prowadziły działalność gospodarczą w wyznaczonych granicach czy też przy spełnieniu określonych warunków, tak więc w zakresie prowadzonej przez nie działalności gospodarczej należy uważać je za przedsiębiorstwa w znaczeniu podmiotowym.

Zgodnie z powyższymi uwagami, należy stwierdzić, że przedsiębiorstwo w znaczeniu podmiotowym nie jest tożsame z pojęciem przedsiębiorcy (dawniej podmiotu gospodarczego) w rozumieniu ustawy Prawo o działalności gospodarczej, ponieważ to pierwsze jest pojęciem bardziej ogólnym i obejmuje, między innymi, pojęcia przedsiębiorców zdefiniowane przez przepisy szczególne. Podkreślenia wymaga również fakt, iż propozycja umieszczenia definicji przedsiębiorcy została ostatnio uwzględniona przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego, która w projekcie ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny w art. 431 stanowi, iż przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, spółka handlowa nie będąca osobą prawną i osoba prawna, która we własnym imieniu, zarobkowo lub zawodowo oraz w sposób zorganizowany i ciągły prowadzi działalność gospodarczą. Definicja kodeksowa miałaby samodzielne znaczenie na obszarze stosunków cywilnoprawnych, a swoim zakresem obejmowałaby szerszy krąg podmiotów aniżeli definicja zawarta w ustawie Prawo działalności gospodarczej.

## Przedsiębiorstwo w znaczeniu funkcjonalnym

Przedsiębiorstwo z znaczeniu funkcjonalnym pojawia się już w kodeksie handlowym z 1934 roku<sup>28</sup>, który wprowadzając pojęcia kupca i kupca rejestrowego (art. 2 i 4), posługuje się sformułowaniem „prowadzenie przedsiębiorstwa zarobkowego”. Rozumiane jest ono jako trwałe wykonywanie określonych czynności w określonym celu, w przeciwieństwie do podejmowania działalności skierowanej na osiągnięcie jednego wyniku, interesu. Prowadzona działalność powinna mieć charakter zarobkowy oraz być obliczona na osiągnięcie zysku, przy czym nie ma znaczenia, czy ma ona charakter główny, czy uboczny<sup>29</sup>. Zgodnie z uwagami zawartymi w poprzednim punkcie, należy stwierdzić, iż obecnie przedsiębiorstwo w znaczeniu funkcjonalnym oznacza prowadzenie w sposób stały i profesjonalny działalności o charakterze gospodarczym. Działalność ta nie musi być nastawiona na osiągnięcie zysku, gdyż może dążyć jedynie do po-

krycia kosztów jej prowadzenia. Ważne jest jednak, aby prowadzona była racjonalnie, w sposób właściwy dobruemu gospodarzowi i aby tam, gdzie znajduje to zastosowanie, odpowiadała celom statutowym danego podmiotu<sup>30</sup>. Tak więc, pomimo iż omawiane ujęcie przedsiębiorstwa bazuje na pojęciu *działalność gospodarcza*, to nie jest ono tożsame z definicją zawartą w ustawie Prawo działalności gospodarczej. Należy rozumieć je nieco szerzej, zgodnie z przytoczonym powyżej stanowiskiem Sądu Najwyższego.

Pojęcie przedsiębiorstwa w znaczeniu funkcjonalnym występuje w szeregu przepisów kodeksu cywilnego. Dla przykładu można wymienić art. 3581 (strona prowadząca przedsiębiorstwo), art. 526 (zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa), art. 554 (sprzedaż dokonana w zakresie działalności przedsiębiorstwa), art. 701 (rzeczy służące do prowadzenia przedsiębiorstwa) czy art. 851 (roszczenia powstałe w zakresie działalności przedsiębiorstw hotelowych). Jednakże, w analogiczny do powyższego sposób, kodeks cywilny wykorzystuje pojęcie działalności gospodarczej: art. 118 (roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej), art. 3552 (należyta staranność w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej), art. 5632 (sprzedaż między osobami prowadzącymi działalność gospodarczą). Wątpliwości związane z wzajemną relacją tych dwóch terminów pragnie usunąć Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego, której projekt zmian przesądza o ich identycznym znaczeniu poprzez umieszczenie przy pojęciu *działalność gospodarcza* nawiasu z pojęciem *prowadzi przedsiębiorstwo*. Tak więc, niezależnie, z którym z pojęć mamy do czynienia, w istocie chodzi o przedsiębiorstwo w znaczeniu funkcjonalnym.

## Przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym

Pojęcie przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym wprowadzono do części ogólnej kodeksu cywilnego ustawą z 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. 90, nr. 55, poz. 321). Dla rzeczoznawców pojęcie to jest szczególnie ważne, gdyż właśnie ono jest przedmiotem sporządzanych wycen. Wprowadzony wspomnianą nowelizacją art. 551 stanowi, iż: przedsiębiorstwo, jako zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych, obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, w szczególności:

- 1) firmę, znaki towarowe i inne oznaczenia indywidualizujące przedsiębiorstwo,
- 2) księgi handlowe,
- 3) nieruchomości i ruchomości należące do przedsiębiorstwa, w tym produkty i materiały,
- 4) patenty, wzory użytkowe i zdobnicze,
- 5) zobowiązania i obciążenia związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa,
- 6) prawa wynikające z najmu i dzierżawy lokali zajmowanych przez przedsiębiorstwo.



Pełni on funkcję definicji ustawowej przedsiębiorstwa<sup>31</sup>. Range i znaczenie omawianej definicji podkreśla fakt jej włączenia do części ogólnej kodeksu cywilnego w tytule III dotyczącym mienia. Przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym należy, w pierwszej kolejności, rozumieć jako zespół składników dwojakiego rodzaju, a mianowicie tych o charakterze materialnym i tych o charakterze niematerialnym, które to składniki są ponadto przeznaczone do realizacji określonych zadań gospodarczych, czyli służą do prowadzenia przedsiębiorstwa w znaczeniu funkcjonalnym. Przy bliższej analizie przepisu nasuwa się refleksja, iż definiuje on jedną niewiadomą przez inną niewiadomą. Jeżeli bowiem zauważymy, że fraza „jako zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych” stanowi wtrącenie do zdania nadrzędnego, to brzmienie tego ostatniego jest następujące: przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Wytlumaczenie powyższej tautologii jest możliwe przy założeniu, że ustawodawca za drugim razem posłużył się terminem *przedsiębiorstwo* w znaczeniu funkcjonalnym, chcąc uniknąć powtarzania wtrąconej frazy przed przykładowym wyliczeniem składników przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym<sup>32</sup>. Wspomiane wyliczenie również skłania do namysłu, ponieważ ustawodawca według różnych kryteriów określał w poszczególnych punktach przykładowe składniki przedsiębiorstwa. W punkcie 3) wymienia nieruchomości i ruchomości należące do przedsiębiorstwa, przez co należy rozumieć przysługujące przedsiębiorstwu prawa własności (choć niewykluczone, iż chodzi również o pewne stany faktyczne nie będące prawami, lecz pozwalające na korzystanie z rzeczy, np. posiadanie samoistne) rzeczy nieruchomości i ruchomych, w tym wytworzonych produktów i posiadanych materiałów, natomiast w punkcie 6) wskazuje prawa wynikające z najmu i dzierżawy lokali zajmowanych przez przedsiębiorstwo, które w istocie zaliczyć można do wierzytelności oraz zobowiązań związanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa (o których osobno wspomina pkt 5), mogących przecież wynikać z różnych stosunków cywilnoprawnych, nie tylko umów najmu czy dzierżawy. W punkcie 1) znaki towarowe potraktowano tak jak firmę czy nazwę, czyli jako oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo, gdy w rzeczywistości służą one do odróżnienia towarów i usług jednego przedsiębiorstwa od tego samego rodzaju towarów i usług innych przedsiębiorstw. Wyliczenie nie ujmuje innych istotnych składników przedsiębiorstwa, takich jak jego renoma (tzw. goodwill), know-how, klientela i inne składniki niematerialne, które często przesądzają o atrakcyjności i konkurencyjności danego przedsiębiorstwa na rynku.

Powyższe uwagi dotyczą zawartej w kodeksie cywilnym definicji przedsiębiorstwa w ujęciu przedmiotowym i wskazują na wiele niedociągnięć lub wątpliwości, które powstają na gruncie przepisu art. 551 k.c. Jednakże jest rzeczą bezsporną, że przedmiotowe ujęcie przedsiębiorstwa oznacza

pewien szczególny rodzaj zbioru praw i rzeczy, które będąc odpowiednio zorganizowane, umożliwiają realizację zadań gospodarczych. Element organizacji, funkcjonalnego powiązania różnorodnych składników przedsiębiorstwa przejawia się w słowie „zespół”, które implikuje występowanie czynnika organizacyjnego. Zespół, to coś więcej niż przypadkowy zbiór rzeczy i innych dóbr. To również odpowiednio zorganizowana, funkcjonalna całość, której wartość to coś więcej aniżeli suma wchodzących w jej skład elementów.

Również definicja przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym ma w najbliższym czasie ulec zmianie (z zebranych przez autorkę informacji wynika, iż może to nastąpić jeszcze przed upływem kadencji obecnego parlamentu). Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego proponuje następujące brzmienie art. 551: przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Obejmuje ono w szczególności:

- 1) oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części,
- 2) własność nieruchomości lub ruchomości, w tym urządzeń, materiałów i wyrobów oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości,
- 3) prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych umów lub stosunków,
- 4) wierzytelności, papiery wartościowe i środki pieniężne,
- 5) koncesje i zezwolenia,
- 6) patenty, prawa ochronne na znaki towarowe i inne przedmioty własności przemysłowej, prawa płynące ze zgłoszeń takich przedmiotów do rejestracji lub ochrony oraz prawa do nie zarejestrowanych, a podlegających ochronie przedmiotów własności przemysłowej,
- 7) majątkowe prawa autorskie lub majątkowe prawa pokrewne,
- 8) prawa do informacji stanowiących tajemnice przedsiębiorstwa,
- 9) księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Powyższą definicję należy ocenić jako bardziej spójną od obecnie obowiązującej oraz bardziej dostosowaną do obecnych realiów gospodarczych. W szczególności kładzie ona nacisk na wartości niematerialne, które mają olbrzymie znaczenie przy określaniu wartości przedsiębiorstwa. Jednakże najpoważniejszą zmianą jest wykluczenie zobowiązań i obciążeń ze składników przedsiębiorstwa. Oznacza to, iż w przyszłości nie będą one przesądzać o wartości przedsiębiorstwa, lecz jedynie ciążyć na jego majątku. Uwzględnić je należy nie tyle przy określaniu wartości przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym, co przy negocjowaniu jego ceny sprzedaży. Do zagadnienia tego należałoby powrócić przy okazji analizowania sposobów wyceny przedsiębiorstwa.



## Przypisy:

1. S. Grzybowski [w:] *System prawa cywilnego, tom I – część ogólna*, Warszawa 1985, s. 382; por. także K. Kruczałak: *Podmiot gospodarczy czy przedsiębiorca? [w:] Studia z prawa gospodarczego i handlowego – Księga pamiątkowa ku czci prof. Stanisława Włodyki*, Kraków 1996, s. 276–277.
2. Zastąpienie w ustawie o działalności gospodarczej oraz w innych ustawach pojęcia 'podmiot gospodarczy' pojęciem 'przedsiębiorca' nastąpiło na mocy ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, Dz.U. Nr 121, poz. 770.
3. M. Poźniak-Niedzielska: *Dobra niematerialne przedsiębiorstwa państwowego*, Warszawa–Łódź 1990, s.7.
4. M. Waligórski: *Nowe prawo działalności gospodarczej*, Poznań 2001, s. 85.
5. III CZP 40/91, OSNCP 1992, z. 2, poz. 17.
6. III CZP 117/91, OSNCP 1992, z. 5, poz. 65.
7. W. Kubala: *Prawo działalności gospodarczej – komentarz*, Warszawa 2000, s. 45, cyt. dalej jako W. Kubala: *Komentarz*.
8. S. Buczkowski: *Kształt prawny przedsiębiorstwa socjalistycznego*, PiP 1966, nr 3, s. 463.
9. A. Wiśniewski: *Przepisy o Krajowym Rejestrze Sądowym a reforma prawa handlowego (I)*, PPH 1999, nr 4, s. 4.
10. A. Bierć [w:] *op.cit.*, s. 27.
11. *Ibidem*, odmiennie jednak Z. Leoński [w:] *Ustawa o działalności gospodarczej z komentarzem*, Warszawa–Poznań 1992, s. 11 i nast.
12. J. Frąckowiak: *Pojęcie, powstanie...*, *op.cit.*, s. 28.
13. *Ustawa z dnia 19 listopada 1999 r.*, Dz.U.99 Nr 101, poz. 1178.
14. Należy zaznaczyć, że zastąpienie w ustawie o działalności gospodarczej oraz w innych ustawach pojęcia 'podmiot gospodarczy' pojęciem 'przedsiębiorca' miało charakter formalny, a nie merytoryczny (patrz np. E. Bieniek-Koronkiewicz, J. Sieńczyło-Chlabicz: *Działalność gospodarcza i przedsiębiorca na gruncie ustawy prawo działalności gospodarczej*, PPH 2000, nr 4, s. 16) i o ile to drugie określenie wydaje się być w obecnych stosunkach gospodarczych bardziej trafne (J. Frąckowiak: *Ustawodawstwo dotyczące...*, *op.cit.*, s.6, K. Kruczałak: *Podmiot gospodarczy...*, *op.cit.*, s. 273 i nast.) o tyle pozbawienie tej zamiany sensu merytorycznego nie zasługuje na aprobatę (A. Wiśniewski: *Przepisy o Krajowym Rejestrze Sądowym...*, *op.cit.*, s. 2, J. Frąckowiak: *Oznaczanie podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (handlową)*, *Księga Pamiątkowa dla uczczenia pracy naukowej Prof. K. Kruczałaka*, *Gdańskie Studia Prawnicze*, 1999, t. V, s. 79–80).
15. C. Kosikowski zauważa, że również w poprzednim stanie prawnym możliwość traktowania tych czynności jako działalność gospodarczą nie budziła wątpliwości; *Nowe prawo działalności gospodarczej*, PUG 1999, nr 2, s. 3.
16. Jednakże, zdaniem J. Sommer, K. Stoga, R. Potrzyszcz, zarobkowy wymóg działalności (a nie jak dawniej 'w celu zarobkowym') jest obiektywny, czyli działalność musi być zarobkowa (tzn. przynosić zysk), bez względu na oczekiwania przedsiębiorcy; *Prawo działalności gospodarczej – komentarz*, Warszawa 2000, s. 17–18. Z poglądem tym trudno się zgodzić, zważywszy na fakt, że dana działalność może w pewnych okresach przynosić zyski, a w pewnych straty. Trudno więc wyobrazić sobie, by przedsiębiorca, prowadząc ciągle tę samą działalność na przemian tracił i odzyskiwał status przedsiębiorcy, nie mówiąc już o rozważaniu tej koncepcji w kontekście wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym.
17. C. Kosikowski: *Nowe prawo...*, *op.cit.*, s. 3.
18. A. Walaszek-Pyziół: *Status prawny przedsiębiorcy w świetle projektu ustawy – prawo działalności gospodarczej*, PUG 1999, nr 4, s. 4.
19. K. Pawłowicz, K, *op.cit.*, s. 88, M. Waligórski, *op.cit.*, s. 89–90.
20. W. Kubala: *Komentarz*, *op.cit.*, s. 46.
21. J. Sommer, K. Stoga, R. Potrzyszcz, *op.cit.*, s. 16; A. Bierć, *op.cit.*, s. 18; R. Flejszar: *Pojęcie przedsiębiorcy w świetle przepisów kodeksu postępowania cywilnego*, *Przegląd Sądowy* 2000, nr 9, s. 81.
22. J. Frąckowiak: *Ustawodawstwo dotyczące...*, *op.cit.*, s. 8.
23. Patrz np. W. Kubala: *Prawo działalności...* *op.cit.*, s. 140, Związek roszczenia z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz z prowadzeniem przedsiębiorstwa, *Monitor Prawniczy* 1999, nr 5, s. 15, K. Kruczałak: *Podmiot gospodarczy...*, *op.cit.*, s. 274–275, K. Pawłowicz, *op.cit.*, s. 91.
24. por. np. uchwała SN z dnia 18 lutego 1992 roku, III AZP 25/92, OSP 1994, z. 1, poz. 14.
25. Por. np. uchwała SN z dnia 6 sierpnia 1996, III CZP 84/96, OSP 1996, z. 12, poz. 233, uchwała SN z dnia 30 listopada 1992, III CZP 134/92, OSP 1993, z. 4, poz. 90; oraz III CZP 117/91, *op.cit.*, III CZP 40/91, *op.cit.*
26. C. Kosikowski: *Polskie publiczne prawo gospodarcze*, Warszawa 2000, s. 218.
27. *Ibidem*
28. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 – Kodeks handlowy, Dz.U. 34, Nr 57, poz. 502.
29. M. Allerhand, *op.cit.*, s. 5–7.
30. Takie ujęcie działalności gospodarczej odpowiada stanowisku zajętemu przez SN w orzeczeniu III CZP 117/91, *op.cit.*, w którym m.in. zwrócono uwagę na fakt, że spółdzielnia mieszkaniowa, zaspokajając zgodnie z postanowieniami swojego statutu potrzeby mieszkaniowe członków spółdzielni i ich rodzin, prowadzi działalność o charakterze gospodarczym, która to działalność nie jest obliczona na osiągnięcie zysku.
31. Przeciwny pogląd wyraziła w tej kwestii J. Preussner, *Zamojska (Rejent 1992, nr 2(10), s. 34 – Konstrukcja prawna prawa do przedsiębiorstwa i jej konsekwencje w świetle nowej regulacji prawnej – głos w dyskusji)*, twierdząc, iż art. 551 nie zawiera definicji przedsiębiorstwa, lecz wskazuje jedynie na rodzaje elementów wchodzących w jego skład. Z poglądem tym trudno się jednak zgodzić, w szczególności, gdy uwzględni się jedynie przykładowy charakter wyliczenia składników przedsiębiorstwa oraz zawarte w przepisie ogólne sformułowanie oddające istotę przedsiębiorstwa w ujęciu przedmiotowym.
32. K. Świdorski, *W kwestii pojęcia przedsiębiorstwa w kodeksie cywilnym (art. 551)*, *Rejent 1999, nr 12(104)*, s. 87–88.



# WCIAŻ WIELKA NIEWIADOMA

Barbar Mikulicz-Traczyk

Podsumowaniem kwestii wprowadzenia katastru w Polsce okazała się konferencja, która odbyła się w końcu lutego w Warszawie. Pod hasłem „System katastralny w Polsce” zorganizowały ją wspólnie Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Polska Federacja Rynku Nieruchomości.

Zaproszeni goście: Henryk Jędrzejewski, dyrektor Departamentu Nieruchomości w UMiRM, Grzegorz Nowecki, dyrektor Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru w Ministerstwie Finansów oraz Witold Radzio z Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii przedstawili stan zaawansowania prac w urzędach najbardziej zaangażowanych w budowę nowoczesnego systemu katastralnego w naszym kraju. Możliwości wykorzystania katastralnych baz danych na drodze teletransmisji przedstawili prowadzący konferencję Stanisław Cegielski i Piotr Kubiak.

## Warto pamiętać

Pierwsze ślady katastru sięgają kilku wieków przed naszą erą. Najpierw starożytny Egipt, następnie, jego wzorem, państwo rzymskie, wprowadzały regulacje prawne dotyczące zasad określania i rejestrowania stanu posiadania gruntów, handlu ziemią, wytyczania granic poszczególnych posiadłości. Podstawą bytu przeważającej liczby ludności była ziemia, a ściągany z niej podatek gruntowy stanowił główne źródło dochodu władców. Wprowadzony przez cesarza Oktawiana Augusta spis ziemi i ludności, tzw. capitum registrum, w średniowieczu przemianowany na „catastrum”, stanowi swoisty pierwowzór dzisiejszych rejestrów nieruchomości.

W okresie międzywojennym funkcjonował w Polsce kataster gruntowy, jako urzędowy spis gruntów i budynków, i w tym czasie wykorzystywany był głównie dla celów podatkowych. Po II wojnie światowej zastąpiony został ewidencją gruntów, która zawierała dane o położeniu nieruchomości gruntowych, ich powierzchni, granicach, rodzajach użytków i klasach gruntów. Stan prawny nieruchomości rejestrowano w księgach wieczystych.

**Kataster w sensie rzeczowym** – materialnym – ma być uporządkowanym wykazem nieruchomości, który zawierałby informacje pozwalające identyfikować i rejestrować geometrycznie i opisowo grunty, budynki i lokale, uzupełnionym odpowiednimi danymi, które pozwolą na określenie wysokości podatku od tych nieruchomości. Geometrię działek gruntowych składających się na nieruchomość oraz kształt i powierzchnię zabudowy posadowionych na tych gruntach budynków planuje się uwzględnić na mapie katastralnej, będącej uzupełnieniem opisu prawnego i „funkcjonalnego” nieruchomości – graficznym przedstawieniem relacji przestrzennych zachodzących między działkami i budynkami.

## Konieczne zmiany

W obecnych warunkach społeczno-gospodarczych ewidencja ta nie jest wystarczająca. Pada zatem pytanie – jak, wykorzystując obecne rozproszone informacje o nieruchomościach, stworzyć w pełni nowoczesną bazę danych? Jednym z najważniejszych warunków takiego procesu jest konieczność ściślego powiązania nowo konstruowanej instytucji prawnej katastru z księgami wieczystymi, w stosunku do których kataster powinien być komplementarny, a nie zastępczy.

Ponieważ kataster zawierać ma dane, które wykorzystywane będą dla potrzeb planowania przestrzennego, szeroko pojętej gospodarki nieruchomościami oraz rynku nieruchomości, planuje się, że informacja dotyczyć będzie wszystkich rodzajów nieruchomości oraz podmiotów nimi władających.

Wymieniając wśród tych danych m.in. granice nieruchomości, powierzchnię, klasę gruntu, obiekty na niej się znajdujące, liczbie lokali w budynku wielorodzinnym, dyrektor Jędrzejewski podkreślił, że nie chodzi tu o nadmierną szczegółowość, raczej o aktualność. Kwestia doboru źródeł informacji, techniki pozyskiwania danych, ochrona danych osobowych, a wreszcie koszty – wszystko to sprawia, że informacje takie miałyby dawać ogólny obraz nieruchomości. Dane takie posiadałyby natomiast niebagatelny walor – mianowicie moc danych urzędowych. Przy obecnym stanie zaawansowania techniki nie jest przecież trudno stworzyć dobrą bazę danych o wybranym sektorze rynku, trudno natomiast zapewnić im rangę informacji akceptowanej przez urzędy.

Zakłada się zatem, że podstawowe cechy przyszłego katastru to, przede wszystkim, jednolitość, powszechność, wyłączność (jako źródła o faktycznym stanie nieruchomości), prawdziwość i aktualność.

## Ad valorem – znaczy: od wartości

Naprawdę jednak pojęcie katastru stało się głośnie nie z powodu bazy danych o nieruchomościach, lecz podatku, który określony w oparciu o dane tam zawarte (wartość ka-



tastralna nieruchomości), zastąpić ma obecny podatek od nieruchomości.

Uchwalany był on w nieco innej rzeczywistości gospodarczej, która się zmienia. Decentralizacja, która nastąpiła po reformie administracyjnej w naszym kraju, zwiększyła znacząco zapotrzebowanie na środki finansowe dla samorządów lokalnych. Z prostego rachunku ekonomicznego wynika, że wzrost kompetencji dla gmin powinien być równoważony zwiększonymi finansami na nowe i stare zadania. Obok zmiany prawa, bliskie w perspektywie, przystąpienie do Unii Europejskiej wymagać będzie olbrzymich inwestycji na infrastrukturę publiczną, co automatycznie zwiększy problem „wydajności finansowej” władz lokalnych. To właśnie przychody bezpośrednie (do nich zalicza się podatek od nieruchomości) zdecydują o dostępie do rynku kapitałowego i o zdolności kredytowej samorządów.

Równocześnie jednak, jak wskazują badania prowadzone w wielu krajach, zabieg wprowadzenia podatku katastralnego uważany jest za szczególnie bolesny. Przede wszystkim dlatego, że jest to podatek bezpośredni, a nie ukryty, jak VAT czy akcyza, i jako taki jest bardziej zauważalny przez podatników. Poza tym, jest on z reguły znacząco wyższy od dotychczas płaconego zobowiązania, co, zważywszy niski poziom zamożności ludności w niektórych regionach kraju, nie jest bez znaczenia. Bank Światowy zwraca ponadto uwagę na fakt, że wprowadzenie podstawy opodatkowania od wartości rynkowej nieruchomości, zwiększy w krajach transformacji gospodarczej przepaść majątkową pomiędzy poszczególnymi grupami społecznymi, sprawi, że niektóre regiony kraju postzegane będą jako biedne i nie perspektywiczne, a w konsekwencji niewarte inwestowania.

Wydaje się, że powyższe uwarunkowania, trudności administracyjne i organizacyjne planowanego przedsięwzięcia, a wreszcie koszty, które szacuje się w granicach 850 mln zł–1 mld zł sprawiają, że kataster znajduje się wciąż w fazie planowania wstępnego.



Wśród uczestników konferencji byli: prezydent PFSRM W. Baranowski, wiceprezes UMiRM D. Beda, dyrektor H. Jędrzejewski



fot. W. Bandyra

Uczestnicy spotkania z Warszawy

Na konferencji Grzegorz Nowecki, dyrektor Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru w Ministerstwie Finansów, referując system opodatkowania ad valorem, stwierdził m.in., że stan obecny wymaga zmian, nowy system powinien być wprowadzany etapami (to ma być ewolucja, a nie rewolucja), natomiast kluczową dla całej sprawy jest efektywna wycena nieruchomości i właściwie określony podatek. „Stawka podatku liczona od wartości katastralnej nieruchomości, w innych krajach, wynosi w granicach 1 proc. dla nieruchomości mieszkalnych, a 2,5 proc. dla nieruchomości związanych z działalnością gospodarczą. W Polsce chcielibyśmy, aby było to jeszcze mniej”, powiedział Grzegorz Nowecki.

Nie bardzo czytelne jest pojęcie „efektywnej wyceny”, szczególnie w kontekście przepisów obowiązujących rzeczoznawców majątkowych. Również określenie „właściwie określony” podatek pozostawia spory margines na swobodną interpretację.

Zatem nadal nie wiadomo jaki będziemy płacić podatek (na pewno będzie on dużo wyższy i bardziej zróżnicowany niż obecny), wiadomo natomiast, kto określać będzie wartość katastralną nieruchomości. Aby nie było żadnych wątpliwości w tej przynajmniej sprawie, dyrektor Jędrzejewski stwierdził, że to rzeczoznawcy majątkowi uprawnieni są ustawowo do wykonywania takich wycen i tylko oni określać będą wartość katastralną nieruchomości. Co do trybu, w jakim będą to robić – sprawa pozostaje otwarta. Mimo ogromnej liczby niewiadomych zakłada się, że kataster wprowadzony zostanie na obszarach miast do końca 2005 roku, natomiast do końca 2010 roku również na obszarze wsi.

Warto zajrzeć do Internetu na strony grupy dyskusyjnej rzeczoznawców majątkowych – toczy się tam żywa dyskusja na temat katastru, przewidywanych konsekwencji jego wprowadzenia, są nawet hipotetyczne wyliczenia wysokości nowego podatku.



# NIERUCHOMOŚĆ TURYSTYCZNA JAKO INWESTYCJA

Anna Pawlikowska-Piechotka

## Dochodowość inwestycji turystycznych

Od nieruchomości turystycznych komercyjnych (hotele, pensjonatów), traktowanych przez właścicieli jako inwestycja, oczekiwane jest przyniesienie dochodu (stałych wymiernych pieniędzy korzyści).

Trudne do jednoznacznego oszacowania korzyści płynące z nieruchomości turystycznych (również i te pozaekonomiczne), szczególnie dla inwestorów instytucjonalnych (np. samorządów terytorialnych), wiążą się z takimi zagadnieniami, jak:

- możliwy do uzyskania dochód,
- ważna dla rozwoju danego obszaru rola przemysłu turystycznego i „ożywienie”, jakie może zainicjować pierwsza tego typu inwestycja (np. hotel znanej sieci, pole golfowe, port jachtowy),
- problematyka zagospodarowania turystycznego nowych obszarów (komplementarność zadań: zmiana funkcji i przeznaczenia gruntów, ich adaptacja, konieczne uzbrojenie infrastrukturalne, przychylność ludności miejscowej),
- problematyka taktyki marketingowej, zasad promujących obiekt i usługi.<sup>1</sup>

Na decyzję inwestycyjną w dziedzinie turystyki mają wpływ także tak pozornie odległe czynniki, jak: stopień bezpieczeństwa publicznego na danym obszarze, polityka zagraniczna, restrykcje społeczne i gospodarcze, polityka społeczna.

Kapitałami, jakie mogą być lokowane w nieruchomościach turystycznych, będą prawdopodobnie najczęściej:

- kapitały banków i spółek kapitałowych, dla których poszukiwane są atrakcyjne sposoby alokacji,
- zyski w innych przedsiębiorstwach turystycznych (zachowanie jednolitości branży, w której działa osoba fizyczna lub prawna),
- środki finansowe osób prywatnych rozpoczynających działalność gospodarczą w branży turystycznej.

Szczególnym klientem na rynku nieruchomości turystycznych są jednostki dysponujące kapitałem skoncentrowanym (spółki, towarzystwa, holdingi, towarzystwa, monopole) działające aktywnie w przemyśle turystycznym, nastawione na zdobywanie kolejnych terenów operacyjnych.

Szczególną formą ich działania są sieci hoteli i obiektów gastronomicznych (np. Sheraton, Hilton, Ibis, Holiday Inn, KFC, Burger King, McDonald).

Są poważnym konkurentem na wolnym rynku, dysponując nie tylko kapitałem, doświadczeniem w branży, ale i sprawdzonym i dobrze sprzedającym się znakiem towarowym.

Inwestycje w dziedzinie turystyki są, poza szczególnymi

wypadkami lokalizacyjnymi (renomowanymi miejscowościami turystycznymi), uznawane za niepewne i często tylko wymienione przedsiębiorstwa i koncerty międzynarodowe mogą pozwolić sobie na ryzyko.

Największym czynnikiem ryzyka jest nieprzewidywalność stopnia i kierunków rozwoju nowych obszarów zagospodarowywanych dla celów turystycznych.

Z punktu widzenia inwestora i zabezpieczenia jego kapitału, istotne będą m.in.:

- dominujące kategorie produktu turystycznego (turystyka wypoczynkowa, uzdrowska, krajoznawcza, specjalistyczna, kongresowa) wpływające na rodzaje grup pojawiających się gości, ich liczebność, zasobność (oczekiwania standardu),
- jedno- lub wielo-sezonowość występujących atrakcji w danej miejscowości, imprezy sportowe i kulturalne, targi i wystawy, a także ich ranga,
- infrastruktura techniczna,
- infrastruktura społeczna,
- sieć dróg,
- nastawienie społeczności miejscowej, lokalny rynek pracy i przygotowanie do obsługi ruchu turystycznego,
- strategie gospodarki przestrzennej i jej konsekwentne realizacje wpływające na ład przestrzenny, stan środowiska, charakter „turystyczny” funkcji dominującej obszaru.

Niewątpliwie za najbardziej atrakcyjny obszar inwestycji turystycznych uważa się tereny, na których już występuje duży ruch turystyczny. Są to na ogół te, na których występują wysokie walory środowiska naturalnego i kulturowego (będące podstawą rozwoju turystyki na danym obszarze). Uzupełnione zagospodarowaniem turystycznym (bazą noclegową, żywieniową i uzupełniającą) – stanowią o atrakcyjności danego rynku nieruchomości dla inwestorów.

Wartość obszaru mierzona „wskaznikami atrakcyjności turystycznej” (walory środowiska, infrastruktura usługowa i techniczna) jest najpowszechniejszą podstawą decyzji inwestycyjnych.

W literaturze przedmiotu wskazywana jest waga problemu określanego jako „wymóg efektywności”<sup>2</sup>, wiążąca się z podejmowaniem działalności gospodarczej na obszarach o słabym poziomie rozwoju, gdzie istnieje potrzeba ponoszenia dodatkowych nakładów.

Bez wątpienia, bezpieczniejsze lokalizacje nieruchomości turystycznych to obszary już dobrze zagospodarowane turystycznie i nie wymagające tak wielkiego wysiłku dla osiągnięcia spodziewanej efektywności.<sup>3</sup>



Motywacje inwestorów lokujących kapitał w nieruchomościach turystycznych są również związane ze spodziewanymi ulgami (preferencyjnymi, np. samorządu terytorialnego zbywającego obiekt lub grunt).

Niepewność inwestycji związanych z nieruchomościami turystycznymi uwarunkowana jest także czynnikami, które w momencie transakcji żadną miarą nie są do przewidzenia.

Należą do nich takie czynniki losowe, jak np. zmiana mikroklimatu (gwałtowne załamanie się pogody w okresie sezonu turystycznego: lawiny i śnieżyce, opady i powodzie), zmiany społeczne i polityczne (nie do przewidzenia przed kilkunastu laty dla inwestujących w branżę hotelarską w Jugosławii).

Należy podkreślić, że dla inwestorów – poza intuicyjnym, umiejętnym kupieckim prognozowaniem – ważnym instrumentem pomocy jest, poza rozeznaniem stanu istniejącego (atrakcyjność turystyczna, zagospodarowanie turystyczne) – poznanie przyszłej strategii gospodarowania przestrzennego na podstawie planów przestrzennych na różnych szczeblach planowania (krajowe, regionalne, miejscowe).

**Ponieważ przed podjęciem decyzji inwestycyjnej niezbędne jest chociażby ogólne oszacowanie efektywności inwestycji turystycznej (EIT), uwzględniając wymienione czynniki: dochód netto z nieruchomości w okresie dla danej stopy zwrotu (Dt) i koszt inwestycji, jaką jest nieruchomość turystyczna (It), można próbować zbudować model matematyczny:**

$$EIT = Dt - It$$

gdzie:

(EIT) to ogólna efektywność inwestycji turystycznej

(Dt) to dochód netto z nieruchomości w okresie dla danej stopy zwrotu

(It) to koszt inwestycji, jaką jest nieruchomość turystyczna.

**Jeżeli EIT jest > 0, wtedy inwestycja przynosi zysk**

**Odpowiednio rozbudowując wzór o kolejne segmenty problemowe, w powyższym wzorze można uwzględnić różnorodne czynniki ryzyka wpływające bezpośrednio na efektywność inwestycji turystycznej (takie jak: zmiany otoczenia, konkurencja, zmiana polityki władz regionalnych czy samorządu lokalnego).**

Trudno przeceniać wartość gromadzonych przed transakcją informacji, bowiem nie sposób przewidzieć, która z nich okaże się kluczowa dla podjęcia konkretnej decyzji inwestycyjnej i pozwoli na trafny wybór inwestycji obciążonej stosunkowo najmniejszym ryzykiem (na wybór gwarantujący największą efektywność).

Należy jednak podkreślić, że interpretacja wskaźników dla np. wyboru typu nieruchomości, na którą będzie największy popyt, wymaga odrębnej, bardziej szczegółowej metodologii.

W literaturze przedmiotu podkreślana jest dla takich sytuacji inwestycyjnych większa wartość studiów przypadku nad niebezpiecznymi uogólnieniami.<sup>4</sup>

## Agroturystyka jako działalność gospodarcza

Jedną z najbardziej popularnych form turystyki alternatywnej jest turystyka wiejska (agroturystyka).

Zgodnie z przyjętymi kryteriami Unii Europejskiej – agroturystyka (działalność turystyczna realizowana w gospodarstwach rolnych) jest formalnie traktowana jako dziedzina rolnictwa. Ma to zasadnicze znaczenie w sferze podatkowej – zwiększając znacznie potencjalne dochody.<sup>5</sup>

W Polsce nie ma ograniczeń co do liczby pokoi i łóżek (opodatkowane są te gospodarstwa rolników, w których znajduje się więcej niż 5 pokoi wynajmowanych letnikom).

W literaturze przedmiotu podkreślane są także pozaekonomiczne korzyści płynące z agroturystyki: unowocześnienie infrastruktury gospodarstw rolnych, podnoszenie poziomu życia również przez wzrost kultury życia codziennego, zmniejszanie izolacji społeczności wiejskiej.

Rozwojowi agroturystyki w danym regionie towarzyszy na ogół ożywienie rynku usług (gastronomicznych, handlu).

Przygotowanie gospodarstwa rolnego do świadczenia usług agroturystycznych wymaga inwestycji pozwalających na rozbudowę i adaptację istniejących pomieszczeń oraz nakładów podnoszących standard domostwa i jego otoczenia. Te zabiegi inwestorskie łączą się zarówno z ryzykiem inwestycyjnym, jak i nadziejami na stałe dochody.

Agroturystyka, może rozwijać się na obszarach tzw. wiejskiej przestrzeni rekreacyjnej, z dominacją terenów rolnych i leśnych, przewagą krajobrazów o cechach ładu przestrzennego i harmonii.

Uważa się, że w Polsce aż 1368 gmin (przede wszystkim w województwie warmińsko-mazurskim<sup>6</sup>) posiada warunki sprzyjające rozwojowi turystyki, spełniając większość kryteriów „wiejskiego obszaru rekreacyjnego”, do których zalicza się:<sup>7</sup>

- gęstość zaludnienia obszaru do 80 osób/km<sup>2</sup>,
- przewaga (co najmniej 60%) gospodarstw prywatnych,
- znaczny udział (co najmniej 30%) łąk i pastwisk w ogólnym areale gruntów rolnych,
- przewaga (co najmniej 60%) lasów w ogólnej powierzchni gruntów,
- występowanie wód powierzchniowych (co najmniej 5% w powierzchni gminy),
- harmonijna zabudowa, ład przestrzenny cechujący osady rolne.

## Motywacje rolników podejmujących działalność agroturystyczną

Głównym motywem rolników europejskich do podjęcia działalności pozarolniczych (w tym również agroturystyce) jest konieczność zdobywania dodatkowych dochodów wyrównujących niedostateczne wpływy z produkcji rolnej.

Decyzję ułatwiają budowane w ciągu ostatnich dziesięciu lat obszerne domy mieszkalne (dla wielopokoleniowej i wie-



lodzietnej rodziny), o często nie wykorzystanej powierzchni, łatwej do adaptacji na cele hotelarskie.

Ważnym motywem jest też możliwość bezpośredniej sprzedaży letnikom owoców, warzyw, nabiału i innych obecnie trudno zbywalnych produktów.

Badania przeprowadzone w latach 1993–1995 w województwach olsztyńskim i suwalskim przez Marię Dębiewską i Marię Tkaczuk, opublikowane w pracy „Agroturystyka: koszty, ceny, efekty” (Warszawa 1999), dowodzą stałego wzrostu i znacznego udziału dochodów czerpanych z agroturystyki (dochodzące w suwalskim do prawie 90%).

Z prezentowanych opinii rolników wynika, że w ciągu lat 90. stale wzrasta liczba chętnych do zamieszkania w gospodarstwie, do dzierżawienia gruntów na cele rekreacyjne. Powstające domy rekreacyjne i ośrodki czasowe są na ogół dla następnych turystów dowodem na atrakcyjność danego obszaru – wzrasta wtedy zainteresowanie ofertą agroturystyczną.

## Uwarunkowania wysokości potencjalnych dochodów czerpanych z agroturystyki

Wielkość (i rytmiczność) przychodów czerpanych z agroturystyki zależy od wielu czynników wśród których należy wymienić m.in.:

- liczbie i jakości pomieszczeń jakie znajdują się w gospodarstwie (wielkość pokoi, liczba łóżek, jakość wyposażenia, urządzenia sanitarne, jakość otoczenia budynku mieszkalnego; zdecydowanie może odstraszać gości obecność zwierząt hodowlanych, hałaśliwość warsztatów),
- średnią dni „sezonu” turystycznego (w województwach północnych przyjmowana na 55 dni; w południowych rejonach sportów zimowych na 100 dni)<sup>8</sup>; szansą na wydłużenie sezonu są pobyty w dni świąteczne, wypoczynek sobotnio-niedzielnym),
- atrakcyjność oferty (usługi noclegowe wraz z pełnym lub częściowym wyżywieniem), wzbogacenie walorów turystycznych sportami wodnymi i zimowymi, jazdą konna, łowieniem ryb, zbieraniem grzybów i ziół, praca w gospodarstwie),
- poziom cen (wyważony między gwarancją zysku a dostępnością dla turysty).

Na poziom cen noclegów wpływa kategoria obiektu turystycznego (przyznają je komisje Ośrodków Doradztwa Rolniczego), kategoria taka jest następnie weryfikowana co trzy lata.

Kategorie wyróżniają gospodarstwa o standardzie najwyższym, średnim i podstawowym. Zależą bezpośrednio od liczby punktów uzyskanych w wyniku oceny obiektu.

Przy ocenie brane są pod uwagę takie czynniki, jak, m.in.:

- bezpieczeństwo w domu i gospodarstwie (ubezpieczenia, spełnienie podstawowych warunków budowlanych, sprzęt przeciwpożarowy),

- ogólne wrażenie o gospodarstwie (stan dróg dojazdowych i dojścia do domu, porządek i czystość w domu mieszkalnym i najbliższym otoczeniu, stan środowiska),
- elementy zagospodarowania i urządzenia (informacja o usługach agroturystycznych, oświetlenie dojścia, możliwość parkowania samochodu, meble ogrodowe, telefon),
- przygotowanie gospodarzy do pełnienia usług agroturystycznych (znajomość języków obcych, umiejętność gotowania, organizowanie atrakcji, przygotowanie do udzielania informacji na temat regionu),
- pokoje (wielkość, wyposażenie, ogólne wrażenie, czystość),
- węzeł sanitarny (wyposażenie, ogólne wrażenie, czystość)
- żywienie (dostęp do kuchni dla letników, stan i wyposażenie, jadalnia, liczba i jakość przygotowywanych posiłków),
- pokój dziennego pobytu (wielkość, wyposażenie, materiały informacyjne).

Większość obiektów, w których oferuje się usługi agroturystyczne została w Polsce zaliczona do kategorii pierwszej lub drugiej (najwyższy i średni standard).

Dochody czerpane z działalności agroturystycznej zależą od szeregu wyżej wymienionych czynników, ich struktura będzie zależała od rozmiarów i różnorodności prowadzonej działalności. Jak wspomniano, będą uzależnione od wydajności i wielkości bazy noclegowej, usług dodatkowych (wyżywienie, wynajem sprzętu sportowego, usługi instruktorskie).

Wyniki działalności agroturystycznej zależą od prawidłowego określenia cen na ww. usługi (będą decydować o ilości sprzedanych usług noclegowych i żywieniowych). Wysokie ceny mogą zniechęcić poszczególnych turystów – zbyt niskie spowodują straty gospodarzy.<sup>9</sup>

Dlatego niezbędne jest określenie dolnego poziomu – rzeczywistych kosztów własnych, których przybliżone oszacowanie może opierać się na kalkulacji kosztu przeciętnego noclegu<sup>10</sup> oraz średniego kosztu wyżywienia.<sup>11</sup>

Przykładowa kalkulacja kosztów jednego noclegu w gospodarstwie agroturystycznym (bez uwzględnienia podatków):

$$K_{rn} = K_p + K_{\text{śc}} + K_e + K_o + K_{ob} + K_w/N$$

gdzie:

$$K_{rn} = K_{cn}/N$$

$K_{cn}$  – koszt całkowity wszystkich noclegów

$$K_{cn} = K_p + K_{\text{śc}} + K_e + K_o + K_{ob} + K_w$$

$K_{rn}$  – koszt rzeczywisty noclegu

$K_p$  – koszt zmian pościeli (z praniem)

$K_{\text{śc}}$  – koszt środków czystości

$K_e$  – koszt energii elektrycznej

$K_o$  – koszt ogrzewania

$K_{ob}$  – koszt obsługi

$K_w$  – koszt wyposażenia

$N$  – liczba miejsc noclegowych wykorzystanych.





Tabela 1.  
Wybrane cechy charakteryzujące walory turystyczne obszaru

cecha	jednostka miary	źródło informacji
las	hektarów/pow. gminy	Rocznik Statystyczny WUS
rzeki	dostępność „turystyczna” strefy brzegowej, czystość wód <sup>12</sup>	wizja lokalna, Wojewódzki Wydział Ochrony Środowiska
jeziora	dostępność „turystyczna” brzegu, stopień czystości wód <sup>13</sup>	wizja lokalna, Wojewódzki Wydział Ochrony Środowiska
zabytki	nasylenie obszaru, klasa obiektów, dostępność dla zwiedzających	rejestr Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
muzea	nasylenie obszaru, dostępność komunikacyjna	dane Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, literatura krajoznawcza
obszary chronione, osobliwości przyrodnicze	nasylenie obszaru, dostępność komunikacyjna, klasa osobliwości	roczniki statystyczne „Ochrona Środowiska”, Wojewódzki Konserwator Przyrody, Wojewódzkie Wydziały Ochrony Środowiska
imprezy, ich klasa	liczba imprez w roku	Urząd Wojewódzki (Wydział Kultury)
szlaki turystyczne	nasylenie obszaru, atrakcyjność krajoznawcza	informacja turystyczna, dane PTTK

źródło: opracowanie własne<sup>14</sup>

Tabela 2.  
Motywy rozpoczęcia działalności agroturystycznej<sup>15</sup>

Zasadniczy czynnik motywujący	Procent odpowiedzi
Dodatkowe dochody	60%
Wykorzystanie zbyt obszernego domu mieszkalnego	30%
Możliwość sprzedaży produktów	5%
Kontakty z innymi ludźmi	5%

źródło: opracowanie własne<sup>16</sup>

#### Przypisy:

1. Por. Marek Turkowski: *Marketing usług hotelarskich*, Warszawa 1997.
2. Por. Grzegorz Gołębki i inn.: „Regionalne aspekty rozwoju turystyki”, Warszawa 1999 (str. 27).
3. Tendencje inwestorów do nabywania nieruchomości turystycznych na obszarach o dużym już ruchu turystycznym prowadzą do wielu negatywnych zjawisk m.in. zwiększa się prawdopodobieństwo przekroczenia granic chłonności i pojemności turystycznej danego obszaru.

4. Por. Grzegorz Gołębki i in.: „Regionalne aspekty rozwoju turystyki”, Warszawa 1999.
5. W większości krajów Unii Europejskiej średnie dochody rolników czerpane z działalności pozarolniczej są wyższe od uzyskiwanych z gospodarstwa rolnego (por. Maria Dębniwska, Maria Tkaczuk: „Agroturystyka: koszty, ceny, efekty”, Warszawa 1999).
6. Szacuje się, że około 30% gmin województwa posiada wybitne walory turystyczno-rekreacyjne.
7. Por. Maria Dębniwska, Maria Tkaczuk: „Agroturystyka: koszty, ceny, efekty”, Warszawa 1999 (str. 14).
8. Za minimum opłacalności w Polsce uważa się średnią dni z pobytami gości na 60–80 dni (w Niemczech około 100 dni).
9. Dodatkową trudnością jest konieczność podejmowania decyzji cenowych na początku sezonu turystycznego (ofertowanie, przedsprzedaż), kiedy właściciele gospodarstw nie dysponują pełną informacją o spodziewanych cenach na rynku.
10. W roku 1997 w badanych gminach Łąpsze Niżne i Czorsztyn cena średniego noclegu w sezonie letnim (lipiec–sierpień) kształtowała się na poziomie 12zł–25 zł (droższe w Czorsztynie) (ankietowanie właścicieli domów leżących w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Czorsztyńskiego); por.: Anna Pawlikowska-Piechotka, „Wpływ budowli hydrotechnicznych na środowisko naturalne i kulturowe”, Warszawa 1997 (aneks).
11. W roku 1997 w badanych przez autorkę gminach Łąpsze Niżne i Czorsztyn cena średniego całodziennego wyżywienia w sezonie letnim (lipiec–sierpień) kształtowała się na poziomie 12zł–25 zł (droższe w Czorsztynie); przy czym śniadanie: 3–6 zł; obiad: 5–12 zł; kolacja 3–7zł (ankietowanie właścicieli domów leżących w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Czorsztyńskiego); por.: Anna Pawlikowska-Piechotka, „Wpływ budowli hydrotechnicznych na środowisko naturalne i kulturowe”, Warszawa 1997 (aneks).
12. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 listopada 1991 roku w sprawie klasyfikacji wód (Dz.U. Nr 116 poz 503/1991), dla celów rekreacyjnych, uprawiania sportów wodnych oraz urządzania kąpielisk jest wymagana co najmniej II klasa czystości wód.
13. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 listopada 1991 roku w sprawie klasyfikacji wód (Dz.U. Nr 116 poz. 503/1991), dla celów rekreacyjnych, uprawiania sportów wodnych oraz urządzania kąpielisk jest wymagana co najmniej II klasa czystości wód.
14. Por. Grzegorz Gołębki: „Regionalne aspekty rozwoju turystyki”, Warszawa 1999 (str. 71).
15. Por. Maria Dębniwska, Maria Tkaczuk: „Agroturystyka: koszty, ceny, efekty”, Warszawa 1999 (str. 22); w czasie swoich badań terenowych na północy Polski (woj. olsztyńskie i suwalskie) autorki uzyskały nieco inne wyniki końcowe.
16. Na podstawie badań terenowych autora w latach 1995–1997 przeprowadzonych w gminach Łąpsze Niżne i Czorsztyn (ankietowanie właścicieli domów leżących w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Czorsztyńskiego); por.: Anna Pawlikowska-Piechotka, „Wpływ budowli hydrotechnicznych na środowisko naturalne i kulturowe”, Warszawa 1997 (aneks).

#### Bibliografia:

1. Jerzy Altkorn: „Marketing w turystyce”, Warszawa 1999 r.
2. Władysław Gaworecki: „Turystyka”, Warszawa 1998 r.
3. „Gospodarstwo agroturystyczne” (praca zbiorowa), Warszawa 1999 r.
4. Informacje Statystyczne GUS „Turystyka 1999”, Warszawa 2000 r.
5. Anna Pawlikowska-Piechotka: „Gospodarowanie nieruchomościami”, Warszawa 1999 r.
6. „Spatial planning for recreation and tourism”, New York 1988 r.



# ZACHODNIE WZORCE WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Ewa Kucharska-Stasiak

*Staraniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przetłumaczone zostało kanadyjskie wydanie amerykańskiego podręcznika z zakresu wyceny nieruchomości „The Appraisal of Real Estate”. Podręcznik ten stanowi czołową pozycję w piśmiennictwie fachowym w Stanach Zjednoczonych. Jego treść zaproponowana została nie tylko w Kanadzie, ale również w Japonii.*

*W związku z procesem globalizacji, której wyrazem jest nasilający się przepływ inwestycji transkontynentalnych, ujawnia się dążenie do ujednoczenia koncepcji wyceny. Dominujący wpływ na powstanie wspólnej koncepcji wyceny mają Stany Zjednoczone i Wielka Brytania. Dlatego też możliwość poznania teorii wyceny innych krajów i doświadczeń rzeczoznawców staje się mocnym argumentem przemawiającym za przestudiowaniem tej książki.*

*Prezentujemy obszernie fragmenty słowa wstępnego i uwag przewodnich do wydania polskiego, które ukaże się nakładem PFSRM w bieżącym roku.*

## Metodyka wyceny na świecie

Metodyka wyceny na świecie wykazuje istotne różnicowanie. Odzworowuje ona bowiem skomplikowane tło jej powstania w poszczególnych krajach. Zasadniczym elementem jest kulturowy charakter wyceny. Proces wyceny, obok podłoża naukowego, posiada również elementy sztuki, która nie może być zrozumiana bez odniesienia się do jej kulturowego kontekstu<sup>1</sup>. Metodyka wyceny odzworowuje ekonomikę danego kraju, np. silne wahania koniunkturalne w gospodarce brytyjskiej wpłynęły m.in. na sposób waloryzacji stawek czynszowych (w Wielkiej Brytanii aktualizacja czynszów „tylko w górę”); wycena odzworowuje systemy prawne, np. zbywalne formy władania nieruchomościami – w Wielkiej Brytanii znalazło to odzwierciedlenie w wycenie zbywalnego prawa dzierżawy; odzworowuje zasady egzekucji nieruchomości – w wielu krajach zachodnich nieruchomość obciążona kredytem, przy załamaniu spłat kredytu przechodzi na własność kredytodawcy, co znalazło odzworowanie w wycenie udziału prawnego kredytodawcy. W niektórych krajach wycena odzworowuje również system zasilania finansowego. Źródła finansowania zaczęto uwzględniać w metodyce wyceny w USA, gdy sektor finansowy, który zbyt potężnie zaangażował się na rynku nieruchomości, poniósł znaczne straty finansowe.

Na kształt metodyki wyceny wpływa również dostępność danych z rynku nieruchomości, a także praktyka księgową, np. w Wielkiej Brytanii nieruchomości co roku są wyceniane dla potrzeb księgowych, podczas gdy w innych krajach aktywa są ewidencjonowane wg wartości początkowej, a więc wg kosztów poniesionych przez podmiot gospodarczy.

W efekcie powstało znaczne różnicowanie ujawniające

się nie tylko w szczegółach wyceny, ale także w nazewnictwie metod wyceny, a nawet interpretacji podstawowych kategorii. Oznacza to, że praktyk lub teoretyk wyceny działający w konkretnym kraju może błędnie interpretować proces wyceny funkcjonujący w innym kraju bez znajomości szeroko rozumianego tła wyceny.

Obok ewidentnych różnic w konceptualnym podłożu wyceny, wpływających na praktykę wyceny w poszczególnych krajach, istotnym elementem jest kształtowanie się wspólnego mianownika, wspólnej filozofii wyceny. Przyczynia się do tego międzynarodowy przepływ kapitału – ekspansja działalności przekraczająca granice krajów wymusza potrzebę spójnych systemów wyceny aktywów. Przykładem dążenia do spójności jest wprowadzenie jednolitych zasad rachunkowych w niektórych sektorach usług finansowych, np. zgodnie z Dyrektywą Unii Europejskiej ujednoczeniu uległy sprawozdania o wynikach towarzystw ubezpieczeniowych. Tendencje te wystąpiły również na obszarze wyceny nieruchomości – występuje tu wyraźna tendencja do unifikacji metod. Od kilku lat działają międzynarodowe grupy ekspertów wyceny, które pracują nad zdefiniowaniem terminologii używanej w dziedzinie wyceny nieruchomości, a także nad ujednoczeniem samych metod<sup>2</sup>.

Powstały międzynarodowe stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, m.in. Międzynarodowy Komitet Studiów Wyceny Aktywów (TIAVSC), Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVA), Europejskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców (Euroval), które doprowadziły do ujednoczenia koncepcji i definicji wartości i do ustanowienia międzynarodowych standardów wyceny. Wyrazem tych dążeń było wydanie przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych Guide Blue, czyli Not Przewodnich, dotyczą-



cych wyceny środków trwałych, w tym nieruchomości. Trzecie wydanie Not Przewodnych nosi nazwę Europejskich Standardów Wyceny (ESW). Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych zaleca ich przyjęcie i stosowanie w krajach Unii Europejskiej. Standardy te mają m.in. pomagać rzeczoznawcom majątkowym w przygotowaniu jednolitych operatów szacunkowych na potrzeby klientów, promować jedność standardowych definicji, zapewniać standardy jakości w uzyskiwaniu kwalifikacji. Standardy te nie ingerują w obszary, które w poszczególnych krajach są regulowane przez ustawodawców i orzecznictwo<sup>3</sup>.

Kanadyjskie wydanie podręcznika wymagało dostosowania zawartych w oryginale treści do warunków funkcjonowania krajowego rynku. Zmiany dotyczyły nie tylko obliczeń w systemie metrycznym, sięgnęły także opisu teorii i praktyki rynkowej, odzwierciedlającej rynek kanadyjski. W wydaniu polskim nie wprowadzono zmian dostosowujących zasady wyceny do realiów polskich. Pozostawiono wierny tekst. Podręcznik niniejszy nie jest adaptacją, lecz tłumaczeniem. Tłumaczeniem niezwykle cennym, przedstawiającym ewolucję metodyki wyceny, a także zróżnicowane poglądy środowiska. **Zaprezentowana w podręczniku metodyka wyceny nie może być bezpośrednio przejęta przez polskiego czytelnika.** W Polsce wycena osadzona jest w innych realiach prawa, odwzorowuje inny poziom rozwoju rynku nieruchomości, a także system zasilania finansowego. Podręcznik powyższy stanowić może jednakże cenny wkład przede wszystkim do zrozumienia oraz do dalszego rozwoju metod wyceny w naszym kraju. Mam nadzieję, że książka wniesie ważny wkład do toczącej się w polskim środowisku rzeczoznawców dyskusji nie tylko wokół podejścia dochodowego i porównawczego. Rzuca ona również nowe światło na podejście kosztowe i metody obliczania stopnia zużycia.

## Uwagi do wydania polskiego

Celem uwag jest wskazanie polskiemu czytelnikowi szczególnie cennych części tej książki, które: wyjaśniają istotę procesu wyceny, ujawniają bogate podłoże ekonomiczne, jakie musi być uwzględniane na etapie określania wartości, stanowią istotny argument w dyskusjach nad funkcjonującymi w Polsce zasadami wyceny, mogą inspirować w kierunku ewolucji wyceny stosowanej w naszym kraju. Wskazują również na te partie książki, które nie mogą obecnie być zastosowane w procesie wyceny w Polsce.

Zrozumienie procesu wyceny wymaga wnikliwej interpretacji wartości. W warunkach gospodarki rynkowej centralną kategorią jest **wartość rynkowa**. Pomimo różnic definicyjnych, **odwzorowuje** ona **zbiorowe osady wartości**. Szacunek wartości rynkowej musi być oparty na obiektywnej obserwacji zbiorowych działań rynku. Uznawana jest ona tym samym za kategorię ekonomiczną, która obiektywizuje rynek. Została wyraźnie odróżniona od **wartości inwesty-**

**cyjnej** (zwanej w Europie wartością indywidualną), która jest wartością lokaty dla konkretnego inwestora i oparta jest na jego wymaganiach inwestycyjnych, tym samym **nie stanowi wyniku wyceny**.

**Proces określania wartości rynkowej osadzony jest na oczekiwaniach typowego, a nie indywidualnego inwestora.** W określaniu wartości dominuje podejście inwestora, bowiem podaż nieruchomości w krótkim okresie jest stała, wartość staje się wtedy funkcją popytu.

Wartość powinna zawsze odwzorowywać oczekiwane przyszłości, a nie przeszłości. Idea ta odwzorowuje tzw. **zasadę antycypacji**, uznawaną za naczelną zasadę wyceny. Według niej, wartość nieruchomości nie może odwzorowywać cen nieruchomości czy kosztów powstawania z przeszłości, jest ona kreowana przez oczekiwane korzyści, jakie można będzie osiągnąć z nieruchomości w przyszłości. W procesie wyceny należy zatem uwzględniać lokalne, regionalne i ogólnokrajowe trendy występujące na rynku nieruchomości, które mogą wpływać na postawę ludzi. Zasada ta ma wpływ na określenie nie tylko wartości rynkowej, ale także odtworzeniowej, jest istotna na etapie wyceny bez względu na metodę wyceny.

Wśród zasad wyceny istotne znaczenie ma **zasada zmiany**. Oznacza ona, że wartość jest kategorią dynamiczną; ulega zmianom nie tylko pod wpływem zmian w gospodarce, ale również w ustawodawstwie (np. pod wpływem zmian przepisów podatkowych); jest wynikiem m.in. oddziaływania czynników społecznych (zmian demograficznych) i fizycznych, następujących w wyniku zużywania się nieruchomości.

Szczególne znaczenie w procesie wyceny nabiera **zasada substytucji**. Oznacza ona, że kupujący nie zapłaci za daną nieruchomość więcej niż za podobną nieruchomość. Substytucja jednej nieruchomości przez drugą może być rozważana z punktu widzenia sposobu użytkowania, jakości obiektu budowlanego czy dochodów. Oznacza to, że zasada ta jest istotna bez względu na metodę wyceny. Z zasadą substytucji związana jest **zasada kosztu alternatywnego**, czyli kosztu poniesionego z tytułu odrzucenia innych możliwości inwestowania. Mała płynność nieruchomości stanowi źródło pojawienia się kosztu alternatywnego na tle innych zalet o porównywalnym poziomie ryzyka.

Wśród licznych zasad wyceny, omawianych w niniejszym podręczniku, należy zwrócić uwagę na **zasadę krańcowej efektywności nakładów**, która uświadamia, że wbudowanie nowej funkcji czy nowego elementu niekoniecznie powoduje wzrost wartości nieruchomości o koszt zmiany. Proces wyceny musi również uwzględniać **zasadę równowagi i zasadę zgodności**. Pierwsza dotyczy oceny proporcji pomiędzy wartością gruntu a zabudowaniami. Stan równowagi wystąpi również, gdy nie ma potrzeby zwiększenia kapitału w celu osiągnięcia dodatkowych korzyści. Druga zasada odwzorowuje dostosowanie cech nieruchomości do wymagań rynku. Wartość nieruchomości o zbyt wysokim standardzie zwykle spadnie do poziomu wartości podobnych do siebie



nieruchomości w sąsiedztwie, i odwrotnie. W procesie wyceny zastosowanie mają również inne zasady, takie jak:

- ▶ **zasada popytu i podaży** – wartość nieruchomości zmienia się zwykle odwrotnie proporcjonalnie do zmian podaży,
- ▶ **zasada konkurencji**, która ujawnia wpływ konkurujących podmiotów na cenę i stawkę czynszu,
- ▶ **zasada czynników zewnętrznych** – na wartość nieruchomości mogą wpływać uwarunkowania zewnętrzne. Podatność nieruchomości na te uwarunkowania jest większa niż innych dóbr, gdyż nieruchomość jest stała w miejscu.

Obecność poszczególnych zasad w procesie wyceny zależy od przyjętej metody analizy danych. W procesie określania wartości wyraźnie wyróżniono trzy podejścia: porównawcze, dochodowe (zwane w USA kapitalizacją dochodu) i kosztowe. Są one ze sobą wzajemnie powiązane, każde wymaga bowiem zgromadzenia i analizy danych o kosztach, cenach i dochodach, które odnoszą się do szacowanej nieruchomości. Fundamentalną metodą dla procesu wyceny jest analiza porównawcza. Elementy tej analizy występują w każdym podejściu. W podejściu dochodowym analizuje się, koszty i transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości. W podejściu kosztowym zużycie najczęściej oblicza się określając, a następnie kapitalizując straty w uzyskiwanym czynszu.

W USA zaznacza się brak konsekwencji klasyfikacyjnej na poziomie wyróżnienia metod, technik i procedur. Często terminy te są używane zamiennie.

W procesie wyceny rzeczoznawca stosuje przynajmniej dwa podejścia. Jeżeli brak jest porównywalnych transakcji, niemożliwe jest przeprowadzenie analizy pozwalającej na określenie wartości rynkowej. Wartość nieruchomości określona zostaje na podstawie wskazań rynkowych dotyczących kosztów (czyli odwzorowuje warunki panujące na rynku budowlanym), pomniejszonych o zużycie. Zastosowanie wszystkich podejść wymaga wnikliwego badania rynku. **Istota każdego z tych podejść różni się od rozwiązań przyjętych w Polsce.**

Autorzy podręcznika wielokrotnie podkreślają, że **przedmiotem wyceny zawsze są prawa do nieruchomości**. Wiązka praw jest tu bardzo rozbudowana. Przedmiotem wyceny jest prawo własności (własność indywidualna, udziały w spółkach, współwłasność), udziały finansowe, a także prawa obligacyjne.

W **podejściu kosztowym** przedmiotem wyceny może być jedynie pełne prawo własności, a więc prawo nie obciążo-

ne prawami osób trzecich. Podejście porównawcze daje się zastosować do wyceny wszystkich praw na nieruchomości, jeżeli tylko można uzyskać dostęp do wyczerpujących danych o transakcjach, które zostały niedawno zawarte. Tak szerokie spektrum wyceny zapewnia również zastosowanie podejścia dochodowego.



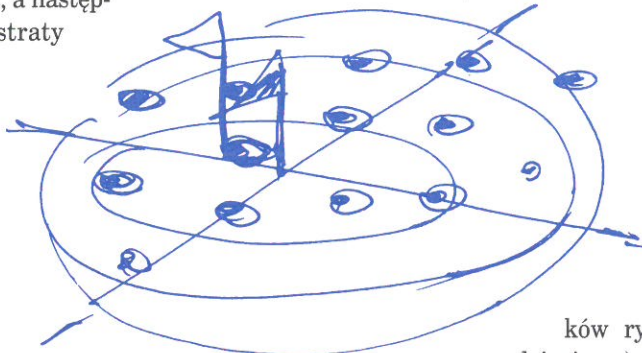
W podejściu kosztowym istotnego znaczenia nabiera zasada substytucji, zasada popytu i podaży, zasada równowagi, oddziaływania czynników zewnętrznych oraz zasada optymalnego sposobu wykorzystania. Pozycja tego podejścia w procesie wyceny jest zmienna. Jego rola rośnie w okresie kryzysu, maleje w okresie ożywienia.

Szczególnie przydatne jest ono do wyceny nieruchomości o specjalnym przeznaczeniu i nieruchomości

rzadko pojawiających się na rynku, przydatne m.in. w wycenach dla firm ubezpieczeniowych. Ograniczoną przydatność wykazuje dla wyceny starych obiektów. Odwzorowuje ono „pełną własność danej nieruchomości”, dlatego też okaże się mało przydatne do wyceny nieruchomości obciążonych prawami innych uczestników rynku (np. prawem służebności, najmu czy dzierżawy).

Wydaje się, że szczególnie cennym wątkiem analizy na obszarze podejścia kosztowego są **rozważania poświęcone zużyciu**. Wyróżniono trzy rodzaje zużycia: techniczne, funkcjonalne i zewnętrzne. Zużycie funkcjonalne wynika z wewnętrznych cech nieruchomości, takich jak: źle zaprojektowany rozkład pomieszczeń, niewłaściwe wyposażenie, funkcjonalne wady związane ze zbyt dużym lub małym rozmiarem obiektu. Zużycie zewnętrzne wywołane jest czynnikami nie związanymi z nieruchomością, takimi jak: brak popytu, zmiany w przeznaczeniu nieruchomości na danym obszarze lub cechami rynku krajowego. Oznacza to, że zużycie funkcjonalne, stosowane w Polsce, zostało w USA i Kanadzie rozbite na dwa zużycia – funkcjonalne i zewnętrzne.

Do poszukiwania pomiarów zużycia bardzo inspirująca jest definicja tego procesu: **zużycie jest różnicą pomiędzy określonymi na dzień wyceny kosztami odtworzenia lub zastąpienia budynków oraz określoną na ten sam dzień wartością rynkową zabudowań.**





Pomiarowi **zużycia** autorzy poświęcają wiele miejsca, wyróżniając **kilka sposobów** – metodę żywotności ekonomicznej, zmodyfikowaną metodę żywotności ekonomicznej, metodę szacunku kosztów uzdrowienia nieruchomości, techniki porównawcze i techniki kapitalizacji dochodu. Analiza tych metod wskazuje na brak metod czasowych (tak rozwiniętych i popularnych w Polsce) i stosowanie metod opartych na wskaźnikach ekonomicznych.

Rola podejścia kosztowego w metodyce amerykańskiej wyceny jest dużo wyższa niż w Polsce. Podejście to może towarzyszyć każdej wycenie, jako podejście wspomagające. **Może ono prowadzić do odwzorowania wartości rynkowej.** Rzeczoznawca analizuje rynek budowlany, aktualne koszty budowy, analizuje również warunki panujące na rynku nieruchomości. Wyznaczając zużycie, sięga po ekonomiczne wskaźniki. Szczególnie inspirujący wydaje się opis uzgadniania wartości. „Przykładowo, rzeczoznawca może zostać poproszony o wycenę wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dochodowej po ukończeniu jej zabudowy terenu oraz w momencie uzyskania stabilnego poziomu zajęcia lokali. Szacunki kosztów wykorzystywane w podejściu kosztowym powinny odzwierciedlać czas konieczny dla ukończenia zabudowy terenu oraz koszty marketingu, sprzedaży oraz wynajmów poniesione, aby uzyskać stabilny stopień zajęcia lokali lub właściwe ceny sprzedaży spotykane na normalnym rynku. Dlatego też powinna zostać naniesiona korekta dla zużycia zewnętrznego i wydłużonego okresu absorpcji, tak by odzwierciedlić bieżący stopień wynajęcia lokali, jeśli budynek na dzień wyceny nie uzyskał jeszcze ustabilizowanego poziomu zajęcia lokali”.

Uwzględnienie w procesie wyceny podejściem kosztowym ekonomicznych zasad oceny zużycia, a także tempa absorpcji powierzchni uzasadnia możliwość stosowania tego podejścia w określonych warunkach do wyznaczenia wartości rynkowej. Powyższe zdanie nie może upoważniać polskiego rzeczoznawcy do wyciągnięcia wniosków, że poprzez wartość odtworzeniową określoną wg zasad stosowanych obecnie w Polsce może on określić wartość rynkową nieruchomości.

W **podejściu porównawczym** wartość rynkowa nieruchomości określana jest na podstawie porozumienia z innymi konkurencyjnymi nieruchomościami, które niedawno zostały sprzedane i których cechy znamy. W tym podejściu wyceniający musi uwzględnić zasadę antycypacji, zasadę zmiany, zasadę popytu i podaży, zasadę substytucji, równowagi oraz wpływu czynników zewnętrznych. Podejście to, pomimo bezspornej racjonalności, posiada pewne ograniczenia. Może być stosowane do wyceny nieruchomości podobnych, na rynkach, na których można uzyskać dostęp do wyczerpujących relatywnie niedawno zawartych i wiarygodnych danych o transakcjach. Oznacza to, że zastosowanie podejścia porównawczego wymaga spełnienia co najmniej czterech warunków: podobieństwa, dostępu do informacji, danych z niedawno zawartych transakcji i wiarygodności tych danych.

Jeżeli w trakcie analizy rzeczoznawca znajdzie tylko kil-

ka porównywalnych nieruchomości, lub w ogóle ich nie znajdzie, może włączyć do analizy nieruchomości mniej podobne, o bardziej rozbieżnych cechach. Wydaje się, że szczególnego podkreślenia wymaga odstęp czasu pomiędzy transakcją na podobną nieruchomość a wyceną – informacje muszą pochodzić z niedawno zawartych transakcji, bo tylko one mogą odwzorowywać oczekiwania przyszłości. Wymaga tego zasada antycypacji. Szybko zmieniające się warunki ekonomiczne oraz przepisy prawne mogą zmniejszyć wiarygodność stosowania podejścia porównawczego. W świetle powyższych uwag dyskusyjnym jest stosowana w Polsce metoda prostego korygowania danych historycznych o dotychczasowe trendy rynkowe. Trendy te nie muszą bowiem odwzorowywać obecnych oczekiwań rynku. Wpływa to jednakże na obniżenie wiarygodności wyceny.

Polski czytelnik powinien również zwrócić uwagę na znaczenie zasady równowagi, która oznacza, że stosunek pomiędzy ziemią i zabudowaniami oraz pomiędzy nieruchomością i jej otoczeniem muszą być w równowadze, aby mogła ona odwzorowywać swoją rzeczywistą wartość rynkową.

Autorzy podręcznika wskazują aż na dziewięć podstawowych elementów porównawczych, które zawsze należy uwzględnić w analizie porównawczej:

1. rodzaj zbywanego prawa do nieruchomości, np. prawo własności, prawo własności obciążone najmem czy służebnością,
2. warunki finansowania,
3. warunki sprzedaży odzwierciedlające motywacje kupującego i sprzedającego,
4. stan rynku obejmujący zmiany wywołane inflacją lub deflacją, zmianami regulacji podatkowych, fluktuacją w popycie i w podaży,
5. lokalizacja,
6. cechy fizyczne nieruchomości,
7. cechy ekonomiczne,
8. wykorzystanie,
9. elementy wartości nie związane z nieruchomością.

**Liczba jednostek porównawczych jest bogatsza niż przyjmowana w Polsce.** Szczególną uwagę zwraca uwzględnienie praw do nieruchomości, warunków finansowania cech ekonomicznych i elementów wartości nie związane z nieruchomością. W procesie szacowania, również przy zastosowaniu podejścia porównawczego, **konieczna jest identyfikacja praw, które mają zostać oszacowane**, a także prawa dla każdej porównywalnej transakcji wybranej do celów analizy. Jeżeli wystąpią różnice w prawach, rzeczoznawca zobowiązany jest do dokonania korekty.

Na cenę transakcyjną wpływ wywierają również nierynkowe **warunki finansowania** – np. płatność ratalna czy też umowy sprzedaży, w których nabywca spłaca regularnie raty sprzedawcy, nabywa prawo własności dopiero po całkowitym wypełnieniu kontraktu. Rzeczoznawca zawsze musi w tych warunkach dokonać korekty liczbowej, sprowadzając rynek transakcji do rynkowych warunków finansowania.



Elementem porównawczym są również **cechy ekonomiczne nieruchomości**. Uwzględniane są one przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód. Obejmują atrybuty nieruchomości, które wpływają na podział dochodu operacyjnego netto, takie jak: koszty eksploatacyjne, jakość zarządzania, dobór najemców, ulgi czynszowe, warunki najmu, daty wygaśnięcia umów najmu czy możliwość przedłużenia umów.

Uwadze czytelnika polecam techniki przeprowadzenia korekt. Autorzy wyróżnili szereg korekt ilościowych i jakościowych. Do korekt ilościowych należą: analiza porównywania parami, analiza statystyczna rynku, analiza graficzna, analiza trendów rynkowych, analiza kosztowa i analiza danych pomocniczych. Do technik jakościowych należą: analiza porównania względnego, analiza posługująca się rankingiem i analiza polegająca na przeprowadzeniu osobistych rozmów z uczestnikami rynku. Zasadą jest, by każdy podstawowy element porównawczy był sprawdzony za pomocą jednej lub więcej wymienionych powyżej technik w celu określenia, czy konieczna jest korekta. Wyróżnienie tak wielkiej liczby sposobów dokonywania korekt, w porównaniu z dwiema przyjętymi w Polsce (metoda porównywania parami i analiza statystyczna rynku), może stanowić inspirację dla dalszego rozwoju podejścia porównawczego.

W dalszej ewolucji tego podejścia warto zwrócić uwagę na następujące zdania autorów podręcznika: **„Rzeczoznawca wyprowadza wartość korekty na podstawie obliczeń logicznych, ale sucha matematyka nie powinna całkowicie kierować opinią rzeczoznawcy”** oraz **„szacowana wartość nie jest określana jedynie przez zestaw precyzyjnych kalkulacji. Szacowanie posiada aspekt kreatywny, w którym rzeczoznawca stosuje własny osąd w celu analizy i interpretacji danych ilościowych”**.

Najwięcej uwagi autorzy poświęcili podejściu dochodowemu, zwanemu w USA podejściem kapitalizacji dochodu. Ma ono zastosowanie do wyceny nieruchomości, które nabywane są jako inwestycje, a zdolność przynoszenia dochodu stanowi najważniejszy czynnik wpływający na wartość. Nabywając taką nieruchomość, **inwestor nabywa prawo** otrzymywania pieniędzy w przyszłości. Przedmiotem wyceny jest zazwyczaj prawo własności wynajmowanej nieruchomości.

**W podejściu dochodowym** rzeczoznawca musi uwzględnić zasadę antycypacji i zmiany, prawo popytu i podaży, zasadę substytucji, równowagi, a także wpływ czynników zewnętrznych. Szczęólnego znaczenia dla zrozumienia i właściwego stosowania tego podejścia posiada zasada antycypacji i zmiany. Stanowią one podstawę podejścia. Ponieważ wartość to obecna wartość praw do otrzymywania w przyszłości korzyści, proces wyceny wymaga wyznaczenia przyszłego dochodu i stopy kapitalizacji, która odzwierciedli przewidywane zmiany dochodu.

Autorzy zwracają uwagę, że podejście dochodowe może być wykorzystane do wyceny wartości rynkowej lub określenia wartości indywidualnej. Gdy rzeczoznawca stosuje podejście dochodowe do określenia wartości rynkowej, która jest

„... obiektywna, obojętna, oderwana” od konkretnej osoby, zbiór danych musi odzwierciedlać rozumowanie typowego inwestora.

Kluczowymi zmiennymi w podejściu dochodowym jest dochód i stopa zwrotu. Dochodem z nieruchomości są czynsze. Rzeczoznawca może również uznać za celowe włączenie dochodów pozaczynszowych, o ile te dochody traktowane są na rynku jako dochód z nieruchomości, a nie dochód z prowadzonej działalności. Wycena prawa własności nieruchomości generującej dochód oparta jest na czynszu rynkowym. Wycena prawa własności obciążonego umową najmu uwzględnia czynsz umowny dla wynajmowanej powierzchni, a czynsz rynkowy dla przestrzeni nie wynajętej lub zajmowanej przez właściciela. Dla wyznaczenia wartości czynszu rynkowego dla danej nieruchomości analizuje się czynsze w porównywalnych nieruchomościach, korygując je m.in. ze względu na warunki najmu, lokalizację, cechy fizyczne nieruchomości, wykorzystanie nieruchomości czy warunki panujące na rynku.

Dochodowość nieruchomości najlepiej odwzorowuje dochód operacyjny netto. Stanowi on różnicę pomiędzy dochodem potencjalnym, pomniejszonym o straty z tytułu pustostanów i zaległości czynszowych, a wydatkami operacyjnymi.

Pouczająca dla wielu rzeczoznawców powinna być analiza wydatków operacyjnych. „Są to okresowe wydatki konieczne dla utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym i kontynuowania osiągania efektywnego dochodu brutto”. **Rachunek wydatków operacyjnych dla potrzeb wyceny może różnić się od rachunków sporządzanych przez właściciela lub księgowego.** Obejmują one: wydatki stałe dla pewnego okresu, takie jak podatek od nieruchomości i koszty ubezpieczenia budynku, oraz wydatki zmienne, zależne od poziomu wynajęcia, takie jak: koszty zarządu, koszty mediów, pensje dla personelu, konserwacje i naprawy, prowizje od wynajmu, sprzętanie, utrzymywanie terenów przy budynku i parkingu, ochronę, usuwanie śmieci, dezynfekcje. Elementem pomniejszych są tu tzw. wydatki ustabilizowane, obejmujące np. wymianę wyposażenia hoteli i moteli. Koszt tych zmian, chociaż ponoszony raz na kilka lat, uwzględniony jest jako średni roczny wydatek. Wydatki operacyjne nie obejmują nakładów na podwyższenie wartości nieruchomości. W procesie wyceny uwzględniony jest wzrost dochodu i zmniejszenie wydatków operacyjnych wywołane tymi nakładami. Wpływ tych nakładów widoczny jest również w oczekiwanej cenie odsprzedaży nieruchomości. Wielkość nakładów inwestycyjnych nie stanowi elementu wydatków operacyjnych, ale pomniejszy strumień dochodów w roku, w którym zostają one poniesione. **Z rachunku wydatków wyłączone są również takie pozycje, jak amortyzacja, podatek dochodowy, nakłady na remonty kapitalne oraz wydatki szczególne.** Uwagę zwracają dwie pierwsze pozycje, które, niestety, są ujęte w wielu polskich publikacjach z obszaru wyceny<sup>4</sup>. **Pozycji tych nie znajdziemy nigdzie na świecie na etapie szacowania dochodu operacyjnego netto.** Ich uwzględnienie oznacza



brak zrozumienia kategorii wartości rynkowej nieruchomości jako kategorii ekonomicznej i zasad jej określania.

Warto zwrócić uwagę, że autorzy omawianego podręcznika nie tylko, że nie pomijają milczeniem tych pozycji, ale wyraźnie argumentują przyczyny ich odrzucenia. Amortyzacja zostaje wyłączona z rachunku wydatków m.in. dlatego, że może opierać się na formule przygotowanej dla celów podatkowych i znacznie różnić się dla dwóch identycznych nieruchomości należących do różnych właścicieli lub nabytych w różnych latach; podatek dochodowy zostaje odrzucony dlatego, że nie obciąża nieruchomości, różni się w zależności od typu własności nieruchomości, od stopy opodatkowania właściciela a także jego sytuacji finansowej.

Zasadnicza różnica występująca pomiędzy polskim standardem wyceny podejściem dochodowym a zasadami przyjętymi w Ameryce występuje na etapie obliczania strumienia dochodów. Również tutaj – podobnie jak i na etapie określania dochodu operacyjnego netto – dochody z nieruchomości nie są pomniejszone o amortyzację i podatek dochodowy. Pomniejszane są natomiast o koszt obsługi długu (koszt kredytu i ratę kredytu). Wysokość obsługi długu powinna odwzorowywać typowe warunki udzielania kredytów.

Uwzględnienie źródeł finansowania w metodyce wyceny nieruchomości w USA mogło być spowodowane bardzo wysokim udziałem kredytu hipotecznego w PKB (w 1996 r. około 62%). Taka koncepcja wyceny nie jest powszechna w innych krajach. W Europejskich Standardach Wyceny zaznaczono, że koszt obsługi długu może być uwzględniony, ale nie musi. Nie spotkamy takiego rozwiązania ani w Wielkiej Brytanii, gdzie udział zadłużenia hipotecznego na samym rynku mieszkaniowym sięga 57%, ani w Holandii, gdzie przekracza 60%. Nie wydaje się, by zasadne było na obecnym etapie rozwoju rynku nieruchomości w Polsce uwzględnianie źródeł finansowania – udział kredytu hipotecznego sięga bowiem tylko 1,6% PKB (wg badań USAID). Drugą zmienną w podejściu dochodowym jest stopa zwrotu. Do stóp zwrotu, stosowanych w technice kapitalizacji prostej, należy m.in. całkowita stopa kapitalizacji i stopa kapitalizacji dochodu własnego. Pierwsza wyznaczona jest jako relacja dochodu operacyjnego netto do ceny transakcyjnej, druga jako relacja strumienia dochodu do kapitału własnego. Źródłem ich wyznaczania są dane rynkowe. Istotnym jest, by wyznaczone one były z nieruchomości podobnych zarówno pod względem poziomu dochodowości i kosztów, charakterystyki lokalizacji, poziomu ryzyka, a nawet oczekiwań dotyczących zmian w dochodowości lub wartości w czasie typowego okresu utrzymywania nieruchomości na rynku.

Autorzy przytaczają szereg technik wyznaczania stóp kapitalizacji. Należą do nich: technika wykorzystująca porównywalne transakcje, mnożniki dochodu brutto i tzw. technika pakietu. **Jeżeli przedmiotowa nieruchomość różni się od nieruchomości, dla których wyznaczono stopy kapitalizacji, stopa powinna ulec korekcie odzwierciedlającej te różnice. W procesie kapitalizacji nie na-**

**leży stosować retrospektywnych stóp zwrotu, lecz prospektywne, co oznacza, że do ich wyznaczania trzeba przyjąć dochód osiągany po transakcji.**

Druga metoda wyceny nieruchomości podejściem dochodowym oparta jest na dyskontowaniu dochodu. Stosowana tu stopa zwrotu nosi nazwę stopy procentowej, dyskontowej lub wewnętrznej stopy zwrotu. Przy konstruowaniu stóp zwrotu badane są oczekiwania uczestników rynku oraz bezpośrednia analiza porównywalnych transakcji sprzedaży. Oceniane są również stopy zwrotu na innych segmentach rynku kapitałowego. Ze swojej istoty stopa dyskontowa różni się od stopy kapitalizacji. Pod względem konceptualnym są to dwie różne stopy. Mogą one czasami równać się pod względem liczbowym. Procedura dyskontowania zakłada, że zwrot zainwestowanych nakładów następuje poprzez dochody z nieruchomości, zwrot w momencie sprzedaży lub kombinację obu sposobów.

W metodyce wyceny w Ameryce Północnej w latach osiemdziesiątych zarysowały się silne tendencje do uwzględniania wpływu źródeł finansowania nie tylko na etapie obliczania strumienia dochodu, generowanego przez nieruchomość, poprzez skorygowanie go o obsługę długu. Wpływ ten ujawnił się poprzez wykreowanie w podejściu dochodowym tzw. techniki analizy kredytu hipotecznego i kapitału własnego (*mortgage equity capitalization*). Analiza ta wymaga oszacowania wartości nieruchomości w oparciu o wymogi zwrotu zarówno z kredytu hipotecznego, jak i z kapitału własnego. Wartość nieruchomości równa jest zaktualizowanej wartości zaangażowanego kapitału własnego powiększonej o wartość zadłużenia hipotecznego. Analiza zakłada szacowanie praw związanych zarówno z kredytem hipotecznym, jak i z kapitałem własnym. Taki kierunek rozwoju podejścia dochodowego spowodowany został z pewnością wspomnianym już potężnym udziałem kredytu hipotecznego, jak również dążeniem do odwzorowania udziału prawnego kredytodawcy w finansowaniu nieruchomości. Ten poziom rozwoju, nie akceptowany w metodyce brytyjskiej, odstaje również od dzisiejszych realiów polskiego rynku nieruchomości.

#### Przypisy:

1. *Kulturowy charakter wyceny jest podkreślany wielokrotnie. Patrz m.in.: Europejskie rynki nieruchomości i ich metody wyceny, BV Immobilien Expertise GmbH, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego.*
2. *Por. m.in.: P. Champness, Konieczność europejskiej integracji standardów zawodowych, „Świat Nieruchomości”, 1994, nr 7-8, s. 11-13.*
3. *Por.: P. Champness, Approved European Property Valuation Standards, Commissioned by TEGOVA, The European Group of Valuers Associations, 1997 r.*
4. *Niektórzy autorzy nawet uzasadniają, powołując się na ustawę o rachunkowości, konieczność obciążenia strumienia dochodów podatkiem dochodowym i amortyzacją. Nie rozumieją, że z istoty wyceny wynika, iż rachunek dochodów dla potrzeb wyceny odbiega od kalkulacji księgowego.*



# JAK SZKOLIĆ ADEPTÓW?

*Późną jesienią zeszłego roku pojawił się na liście bardzo aktualny obecnie w środowisku temat dotyczący procedury w postępowaniu kwalifikacyjnym do uzyskania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego.*

*Praktyki zawodowe i ich forma, stopniowe opanowywanie rynku organizowania praktyk przez „niepraktykujących” zawodowo rzeczoznawców majątkowych w formie taśmowo produkujących nowych kandydatów „warsztatów zawodowych” – to wszystko bulwersuje i zniesmacza nasze środowisko.*

*Niewinnie zaczęta dyskusja na liście dyskusyjnej przekształciła się stopniowo, za sprawą jej moderatora, kolegi **Krzysztofa Rożko z Katowic**, w rzeczową dyskusję, której efekty publikujemy poniżej.*

*Ograniczenia redakcyjne nie pozwalają nam na jej przedstawienie, nawet we fragmentach. Zdecydowaliśmy się przekazać nasze wnioski do dalszej dyskusji na łamach *Rzeczoznawcy Majątkowego*.*

**Adam Eliasiewicz**

Przedstawiam podsumowanie wielomiesięcznej wirtualnej dyskusji poświęconej procedurze kwalifikacyjnej dla uzyskania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego. Materiał ten będę chciał przestawić Radzie Krajowej Federacji w imieniu naszej listy. Przypominam, że pracując nad tym materiałem, przyjęliśmy dwa wstępne założenia:

Propozycje zmian są oparte na projekcie ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych. Zakładamy, że wprowadzenie samorządu zawodowego jest reformą natury podstawowej, wobec tego nasze szczegółowe postulaty muszą być zgodne z rozwiązaniami przedstawionymi w projekcie ustawy.

Muszę przyznać, że w trakcie kolejnych tur naszej dyskusji zrozumienie poszczególnych dyskutantów dla tematu bardzo wzrosło. Sprawy, które na początku wydawały się niejednoznaczne i enigmatyczne, teraz wydają się proste i oczywiste.

## Nasze koncepcje

W chwili obecnej mamy do czynienia z sytuacją, w której potencjalni kandydaci na rzeczoznawców zarówno na studiach, jak i podczas praktyk zawodowych przygotowywani są do naszego zawodu w sposób mało rzetelny, a jedynym sitem, które pozwala na prowadzenie wśród nich selekcji, jest egzamin państwowy. Jest to niezdrowa sytuacja, bo wiąże się z olbrzymią presją na Komisję Egzaminacyjną (sprawy sądowe, czasami nagonka w prasie) na dopuszczanie do naszych uprawnień osób słabo przygotowanych zawodowo.

**Dyskusja wykazała bez wątpliwości, że proces przygotowania kandydatów do naszego zawodu należy zdecydowanie wydłużyć i zwiększyć wymagania wobec poszczególnych jego etapów.**

Przede wszystkim, studia powinny być dłuższe ze względu na ogromny zakres wiedzy, którą należy kandydatowi wyłożyć. Powinny to być pięcioletnie studia stacjonarne (dwuletnie studia podyplomowe należy zlikwidować). Studia powinny znacznie więcej wymagać od studentów – powinien być wprowadzony system oceny wiedzy studentów poprzez kolokwia, testy i próbne egzaminy, a także system wstępnej ich selekcji poprzez zaliczenia. Studia powinny kończyć się egzaminem z części teoretycznej przeprowadzonym przez Komisję Egzaminacyjną.

Zdany egzamin teoretyczny powinien dopuścić kandydata do naszego zawodu do praktyki zawodowej. Praktykanci powinni być członkami samorządu zawodowego na podobnych zasadach, jak rzeczoznawcy, ale bez czynnego i biernego prawa wyborczego. Bez względu na obowiązywanie zasady indywidualizacji praktyki zawodowej polegającej na przejęciu odpowiedzialności za edukację praktykanta przez konkretnego rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawcę, który przyjmie taką odpowiedzial-

ność, nazywamy **patronem**. Patron nie może uczyć więcej niż dwóch praktykantów naraz. Obecna forma praktyk grupowych wydaje się mało efektywna ze względu na słaby nadzór nad realizacją prac wykonywanych przez poszczególnych praktykantów.

Podmioty prowadzące praktyki zawodowe dla rzeczoznawców powinny być w większości własnością rzeczoznawców majątkowych, a przedmiotem ich działalności musi być prowadzenie wycen majątkowych. Wynika to z potrzeby zagwarantowania, że podmioty te rzeczywiście zajmują się wycenami i w ogóle rozumieją tę problematykę.

Praktyka powinna zakończyć się wystawieniem opinii przez patrona i dopuszczeniem do organizowanego przez Komisję Egzaminacyjną egzaminu z części teoretycznej. Postulowana jest zmiana organizacji tej części egzaminu, tak aby nie sprowadzała się tylko do obrony przygotowanych wcześniej prac, ale także do wyznaczenia konkretnej wyceny do wykonania i obserwacji poszczególnych etapów pracy praktykanta, w szczególności przebiegu wizji lokalnej.

**Od procedury kwalifikacyjnej nie powinno być odstępstw.** Zdarzało się dotąd, że osoby zasłużone dla zawodu nie musiały zdać egzaminu, aby uzyskać uprawnienia, jednak teraz takich osób już się właściwie nie spotyka, a stosowanie odstępstw jest bardzo demoralizujące i niebezpieczne dla naszej profesji.

## Reorganizacja studiów

Jak wspomnieliśmy, należy docelowo zlikwidować formę dwuletnich studiów podyplomowych, zastępując je formą pięcioletnich studiów stacjonarnych. Studia podyplomowe mają za mało godzin, aby w pełni wyłożyć wymagany w tym zawodzie zakres materiału. Zdajemy sobie sprawę, że natychmiastowa likwidacja formy studiów podyplomowych w chwili obecnej nie jest możliwa. Według nas, należy je likwidować stopniowo. W szczególności należy je likwidować w tych rejonach kraju, gdzie działają już ośrodki studiów stacjonarnych.

Próbując sformułować wymagania, jakie studia powinny spełniać, a które obecnie spełniają w stopniu niezadowalającym, doszliśmy do następujących wniosków:

- Co najmniej pełny program wymagany na egzaminie.
- Studia powinny obejmować zajęcia warsztatowe pozwalające poznać podstawowe procedury naszej pracy.
- Zajęcia warsztatowe powinny zakresem odpowiadać (co najmniej) wymaganiom egzaminacyjnym (typowym wycenom wymaganym na egzaminie).
- Badanie luk w wiedzy studentów poprzez testy, kolokwia i próbne egzaminy powinno być wymogiem obowiązującym na studiach.
- Postulowane byłoby jeszcze wprowadzenia rozwiązywanie casusów oraz wykonywania projektów operatów przez studentów.

Bardzo istotny wydał się nam postulat dużego udziału praktyków w programie nauczania, powinna to być co najmniej połowa wykładowców. W szczególności powinni oni nauczać przedmiotów związanych bezpośrednio z metodami wyceny, rozwiązywanie casusów, etc.

Ostatnim wymogiem, który zaproponowaliśmy, była ocena poziomu samych studiów. Uważamy, że poziom wykładowców powinien być oceniany





na podstawie anonimowych ankiet wypełnianych przez studentów. Poziom uczelni może też być dodatkowo oceniany poprzez ranking uczelni tworzony na podstawie zdawalności na egzaminie państwowym.

Przypomnijmy, że studia zawsze powinny kończyć się egzaminem z części teoretycznej przeprowadzonym przez Państwową Komisję Egzaminacyjną. Pozwoli to bezstronnie określić efektywność nauczania w poszczególnych ośrodkach uniwersyteckich, a ponadto pozwoli później praktykantom skoncentrować się na nauce zagadnień praktycznych.

## Praktyki grupowe a indywidualne

Podstawowym postulatem związanym z praktykami jest likwidacja **praktyk grupowych**. Nasze obserwacje wskazują, że istnieje potrzeba **silnej kontroli** praktykantów i ich poczyniń, szczególnie podczas ich pierwszych wycen. Praktycznie wszystkie czynności na początku muszą wykonać pod nadzorem. Dopiero po kilku lub kilkunastu wycenach praktykanci są w stanie pracować bardziej samodzielnie, ale i wówczas potrzebna jest kontrola wyników ich pracy. W przypadku praktyk grupowych, silny nadzór jednego rzeczoznawcy nad pracą kilkudziesięciu praktykantów po prostu **nie jest możliwy**.

Dlatego też uważamy, że najlepszym modelem nauki zawodu będzie praktyka o charakterze indywidualnym. Polega to na przejściu odpowiedzialności za edukację praktykanta przez konkretnego rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawcę, który przyjmie taką odpowiedzialność, nazywamy **patronem**. Patron nie może uczyć więcej niż **dwóch praktykantów** naraz.

## Strony biorące udział w organizacji praktyki zawodowej

Generalnie, w organizacji praktyki zawodowej powinny wziąć udział następujące strony:

- ▶ praktykant,
- ▶ patron,
- ▶ właściciele podmiotu prowadzącego praktykę,
- ▶ samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych.

Należy spodziewać się, że bardzo często patron będzie zarazem właścicielem podmiotu prowadzącego praktykę.

W ramach przyszłej organizacji samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nadzór nad praktykami powinny mieć Rady izb regionalnych w skali poszczególnych regionów, a w skali całego kraju – Rada Izby Krajowej.

Ponadto, w przypadku konfliktów pomiędzy stronami prowadzenia praktyki właściwym do rozstrzygania sporów między stronami powinny być sądy dyscyplinarne szczebla regionalnego, z możliwością odwołania się do szczebla centralnego.

## Nadzór samorządu zawodowego nad praktyką zawodową

Nadzór samorządu zawodowego nad praktykami powinien mieć następujące formy:

Samorząd powinien wydawać zgodę podmiotom i patronom na prowadzenie praktyk, sprawdzać, czy spełniają oni właściwe kryteria oraz prowadzić jakąś ewidencję tego wszystkiego. Jeżeli są jacyś wolni patroni i chętni do praktyk, to powinni ich ze sobą kontaktować. Są to zadania Rad regionalnych izb samorządowych.

Samorząd powinien prowadzić centralny rejestr prowadzonych praktyk. Jest to zadanie Izby Krajowej.

Samorząd powinien rozstrzygać konflikty między stronami prowadzenia praktyk – badać sytuację, mediuować lub karać. Są to zadania sądów dyscyplinarnych.

Samorząd powinien uchwalić regulamin prowadzenia praktyk. Regulamin ten powinien obejmować podstawowe obowiązki stron i zakresy odpowiedzialności. Dokument ten powinien mieć charakter **nadrzędny** nad wszelkimi innymi umowami dotyczącymi prowadzenia praktyk. Uchwalenie go jest zadaniem Izby Krajowej. Regulamin ten należy, w miarę obserwacji przebiegu i wyników praktyk, stopniowo udoskonalać.

Samorząd zawodowy powinien również określić wysokość opłaty, jaką należy uiścić za dopuszczenie do praktyk, wynikającą z jego kosztów nadzoru nad praktykami.

Opłata ta powinna składać się z dwóch części – opłaty dla właściwej izby regionalnej oraz opłaty dla izby krajowej.

Ponadto, niezależnie od regulaminu i swoich opłat, samorząd na szczeblu krajowym powinien też ustalić kwotę **minimalnej wysokości wpisowego** – minimalnej należności, którą praktykant powinien zapłacić patronowi i podmiotowi, w którym prowadzona jest praktyka. Dobrze byłoby przy tym określić procentowo lub kwotowo, ile z tej kwoty należy się patronowi, a ile podmiotowi prowadzącemu praktykę.

Z racji zakładanej dużej swobody przy zawieraniu umów o prowadzenie praktyki, kwota ta nie powinna być wiążąca dla stron, jednak w przypadku braku umowy lub pominięcia tej kwestii w umowie, stawka minimalnej wysokości wpisowego ma bardzo istotne znaczenie przy rozstrzyganiu konfliktów między stronami.

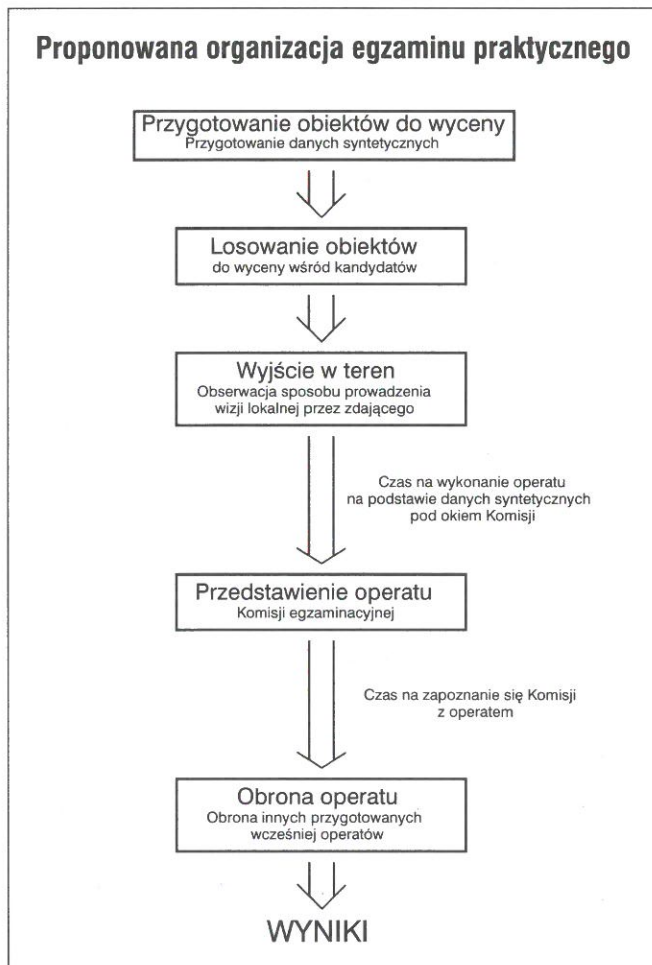
## Sposób zawierania umów związanych z praktyką zawodową

Praktyki powinny być prowadzone albo w ramach umowy o dzieło, albo umowy o pracę.

Umowa o dzieło powinna mieć charakter trójstronny – między praktykantem, patronem a właścicielem podmiotu prowadzącego praktykę.

Samorząd powinien uchwalić regulamin prowadzenia praktyk. Regulamin ten powinien obejmować podstawowe obowiązki stron i zakresy odpowiedzialności. Dokument ten powinien mieć charakter nadrzędny nad wszelkimi innymi umowami dotyczącymi prowadzenia praktyk.

Jeżeli praktykant ma już zawartą z podmiotem umowę o pracę, wówczas nie trzeba z nim zawierać odrębnej umowy o prowadzenie praktyki. Wystarczy zgłosić to właściwemu organowi samorządowemu, zapłacić należną mu opłatę, wypełnić wszystkie stosowne druki, i można prowadzić praktykę. W razie konfliktu między stronami, można będzie go rozstrzygnąć, kierując się regulaminem praktyk.





## Sposób rozpoczęcia praktyki zawodowej

Jak już mówiliśmy, proponowane są dwa tryby prowadzenia praktyki zawodowej – w trybie umowy o dzieło oraz w trybie umowy o pracę.

W tym pierwszym przypadku, praktykant, patron oraz podmiot prowadzący praktykę powinni zawrzeć umowę o charakterze umowy o dzieło. Umowa ta może dowolnie regulować szereg szczegółów dotyczących prowadzenia praktyki, jak sposób rozliczania się, dodatkowe obowiązki stron, ubezpieczenie etc., o ile nie będzie ona sprzeczna z uchwalonym przez samorząd regulaminem prowadzenia praktyk lub innymi obowiązującymi przepisami prawa.

Potem trzeba zgłosić praktykę Radzie regionalnej izby samorządowej. Tam osoba odpowiedzialna za praktyki sprawdzi: czy umowa o dzieło nie jest sprzeczna z regulaminem prowadzenia praktyk lub innymi obowiązującymi przepisami prawa; czy praktykant, patron i podmiot prowadzący praktykę spełniają wymagane kryteria dopuszczające do udziału w praktyce. Przy tej okazji powinna też zostać uiszczona opłata za nadzór nad praktyką na rachunek izby regionalnej.

Jeżeli wszystkie wymogi będą spełnione, izba regionalna powinna wyrazić zgodę na rozpoczęcie praktyki i poinformować o tym każdą ze stron oraz Izbę Krajową. Izba Krajowa, po uzyskaniu takiej informacji, powinna na tej podstawie dokonać nowego wpisu w centralnym rejestrze prowadzonych praktyk.

W przypadku, gdyby podmiot prowadzący praktykę chciał na czas prowadzenia praktyki zatrudnić praktykanta na umowę o pracę, wówczas umowa o dzieło będzie niepotrzebna. Wystarczy zgłosić fakt prowadzenia praktyki izbie regionalnej, która sprawdzi, czy praktykant, patron i podmiot prowadzący praktykę spełniają wymagane kryteria i na tej podstawie dopuści do rozpoczęcia praktyki.

## Wysokość wpisowego i wynagrodzenie samorządu za nadzór nad praktykami

Należy zwrócić uwagę na kwestię **minimalnej wysokości wpisowego za praktyki**, uchwalaną przez Krajową Izbę Samorządową. Wysokość tej kwoty nie powinna mieć charakteru nadrzędnego nad umową prowadzenia praktyk ani być wiążąca dla stron. Patron i podmiot prowadzący praktykę mogą zażądać **dowolnej** wysokości wynagrodzenia za praktykę lub z niej całkowicie zrezygnować.

Kwota minimalnej wysokości wpisowego będzie miała jednak istotne znaczenie w przypadku zaistnienia konfliktu między stronami prowadzenia praktyki. Właściwym do rozstrzygnięcia takiego sporu będzie Sąd Dyscyplinarny. W przypadku, gdyby w umowie prowadzenia praktyki nie było żadnych ustaleń co do wysokości wpisowego, Sąd Dyscyplinarny będzie mógł rozliczyć należności z tytułu prowadzenia praktyki, kierując się uchwaloną stawką minimalnej wysokości wpisowego.

**Wynagrodzenie samorządu** nie powinno być procentowo zależne od wysokości wpisowego, ale wynikać z kosztów nadzoru nad praktykami. Wynagrodzenie to będzie składało się z dwóch części – wynagrodzenia dla właściwej izby regionalnej oraz wynagrodzenia dla Izby Krajowej. Praktykant powinien odrębnie rozliczać się z samorządem zawodowym, a odrębnie z patronem i właścicielami firmy prowadzącej praktykę.

## Sposób zakończenia praktyki

W momencie zakończenia przebiegu praktyki, patron ma obowiązek przedstawić izbie regionalnej wniosek o zakończenie praktyki oraz wystawić opinię praktykantowi co do przebiegu jego nauki. Na tej podstawie izba regionalna powinna powiadomić Izbę Krajową oraz strony praktykanta, patrona i podmiot prowadzący praktykę o zakończeniu praktyki.

Po uzyskaniu tej informacji Izba Krajowa powinna wykreślić praktykę z rejestru centralnego. Ukończenie praktyki dopuszcza praktykanta do egzaminu praktycznego.

## Kryteria dopuszczenia poszczególnych stron do prowadzenia praktyki

Jedynym kryterium dopuszczającym praktykanta do udziału w praktyce zawodowej jest zdany egzamin z części teoretycznej. Patron musi spełniać następujące kryteria:

- ▶ powinien stanowić wzór – ma być osobą **nie karaną** dyscyplinarnie,
- ▶ musi wyraźnie zadeklarować **objęcie praktykanta patronatem**, to znaczy zadeklarować przejście odpowiedzialności za edukację praktykanta w okresie prowadzenia praktyki,
- ▶ musi mieć **duże doświadczenie zawodowe**; jego staż pracy w zawodzie nie powinien być mniejszy niż pięć lat,
- ▶ musi być rzeczoznawcą majątkowym **aktywnym zawodowo** i posiadać **doświadczenie w zakresie różnorodnych typów wycen**; powinien wykonać co najmniej trzy wyceny w okresie ostatniego roku przed dopuszczeniem go do praktyki i powinny to być wyceny dla trzech nieruchomości różnego rodzaju,
- ▶ ten sam patron może mieć naraz maksymalnie 2 praktykantów.

Podmiot prowadzący praktykę musi spełniać dwa generalne kryteria: musi być co najmniej w połowie własnością rzeczoznawców majątkowych; prowadzenie wycen nieruchomości musi być jednym z zadeklarowanych przez podmiot rodzajów działalności.

Szczegółowe ustalenia dotyczące podmiotów prowadzących praktykę dla rzeczoznawców są następujące:

Spółki jawne i cywilne muszą być w większości własnością rzeczoznawców. W spółce komandytowej, komplementariuszami muszą być rzeczoznawcy (w ten sposób zachowana zostanie większość własnościowa dla rzeczoznawców). Spółki z o.o. i akcyjne muszą być w większości własnością rzeczoznawców, a w organach kontrolnych (Radzie Nadzorczej lub Komisji Rewizyjnej) oraz w Zarządzie powinien być rzeczoznawca majątkowy. Inne podmioty gospodarcze prowadzące praktykę również muszą być co najmniej w połowie własnością rzeczoznawców. Gdy właściciele firmy lub spółki jest dwóch, tylko jeden z nich musi być rzeczoznawcą majątkowym. Praktyka powinna być prowadzona w siedzibie podmiotu, który zadeklarował prowadzenie praktyk. Przedmiotem działalności firmy, w której praktykant ma praktykę, musi być prowadzenie wycen majątkowych. Rzeczoznawca, który nie zarejestrował własnej działalności gospodarczej, nie może prowadzić praktyki zawodowej u siebie w domu. W szczególności ośrodki uniwersyteckie nie mogą być miejscem prowadzenia praktyk.

## Obowiązki stron w czasie prowadzenia praktyki

Obowiązki praktykanta w czasie wykonywania praktyki powinny być następujące: praca nad doskonaleniem warsztatu zawodowego; wykonywanie poleceń rzeczoznawcy majątkowego – patrona; zobowiązanie do dochowania tajemnicy służbowej wynikającej w szczególności z zapisów:

1. art. 155 Ustawy z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami,
2. danych osobowych w rozumieniu Ustawy o ochronie danych osobowych w odniesieniu do informacji dotyczących klientów, z którymi zetknięcie się w trakcie odbywania praktyki,
3. informacji, które mogą mieć znaczenie dla działań inwestycyjnych lub czynności cywilno-prawnych klientów.
4. wszelkich informacji dotyczących pracy i organizacji firmy, w której odbywa praktykę.

Do obowiązków patrona należy:

- ▶ udzielenie praktykantowi pełnego dostępu do warsztatu zawodowego,
- ▶ zapewnienie praktykantowi odpowiedniej ilości robót,
- ▶ zapewnienie praktykantowi odpowiedniego przekroju prac,
- ▶ kontrola poczynań, wnioskowanie i informowanie zwrotne praktykanta (ciągły nadzór),
- ▶ towarzyszenie praktykantowi (obecność) przy czynnościach, których praktykant nie może wykonywać samodzielnie,
- ▶ powierzanie praktykantowi samodzielnych zadań do wykonania, z zastrzeżeniem zachowania kontroli przez patrona,
- ▶ ocena etycznej strony wykonywania zawodu przez praktykanta.

Do obowiązków firmy, w której prowadzona jest praktyka zawodowa, należy:

- ▶ zapewnienie praktykantowi stanowiska pracy,
- ▶ zapewnienie praktykantowi odpowiedniej ilości robót,
- ▶ zapewnienie praktykantowi odpowiedniego przekroju prac,
- ▶ nie obciążanie patrona ponad miarę innymi obowiązkami, aby ten mógł rzetelnie wprowadzać praktykanta w zawód i sprawdzić jego prace.

## Rozstrzygnięcie konfliktów związanych z praktykami

Konflikty między praktykantem a patronem i, ewentualnie, właścicielem



lami podmiotu gospodarczego prowadzącego praktykę powinien rozstrzygać Sąd Dyscyplinarny. Konflikty te powinny być rozstrzygane na szczeblu regionalnym, z możliwością odwołania się do szczebla centralnego.

Jeżeli praktyka zostanie przerwana z winy praktykanta, to nie należy mu się zwrot wpisowego. Jeżeli praktyka zostanie przerwana z winy patrona lub podmiotu prowadzącego praktykę, to praktykantowi należy się całkowity zwrot wpisowego. Jeżeli praktyka zostanie przerwana z przyczyn niezależnych od praktykanta, patrona i podmiotu prowadzącego praktykę, to należy się praktykantowi częściowy zwrot wpisowego w części proporcjonalnej do nie wykorzystanego okresu praktyki. Jeżeli praktykant będzie miał do odbycia część praktyki (np. na skutek zmiany patrona, u którego część praktyki została już zaliczona), to będzie musiał płacić całe wpisowe.

Samorządowe sądy dyscyplinarne nie są właściwe do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów na tym tle między patronem a podmiotem prowadzącym praktykę. Te spory należy rozstrzygać na drodze sądowej.

## Praktykanci

Praktykant powinien mieć prawo do samodzielnego wglądu aktów notarialnych na podobnych zasadach, jak rzeczoznawca majątkowy. Każdorazowo wymaga to jednak upoważnienia rzeczoznawcy.

Praktykanci powinni uczestniczyć w zgromadzeniach samorządowych, ale bez czynnego i biernego prawa wyborczego. Poza tym, praktykanci powinni być członkami samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, posiadając podobne prawa i obowiązki, co rzeczoznawcy.

## Długość praktyki zawodowej

Praktykę zawodową należy wydłużyć. Dyskusja nad potrzebną długością praktyki zawodowej nie dała całkowicie jednoznacznych wyników. Nasze obserwacje wskazują, że rok-dwa intensywnej praktyki całkowicie powinien wystarczyć w celu dobrego wyszkolenia praktykanta, jednak standardy TEgOVA wyraźnie mówią o trzyletnich praktykach zawodowych. **Dlatego też, chcąc dostosować nasze uregulowania do przepisów europejskich, postulujemy wydłużenie praktyk zawodowych do trzech lat.**

## Egzamin praktyczny

Celem praktyki zawodowej jest przygotowanie do egzaminu praktycznego. Egzamin praktyczny powinien odbywać się w formie obrony kilku z wielu przygotowanych wcześniej typowych prac i obserwacji całego procesu wyceny – od przebiegu wizji lokalnej do oceny końcowego operatu. Obrona kilku z wielu przygotowanych wcześniej typowych prac pozwoli ocenić **zakres** wiedzy posiadanej przez kandydata na rzeczoznawcę. Obserwacja całego procesu wyceny pozwoli ocenić **umiejętności praktyczne** kandydata na rzeczoznawcę.

Proponowana procedura obserwacji procesu wyceny jest następująca. Na początku należy **znaleźć kilka nieruchomości** do wyceny i przygotować dla nich syntetyczne dane niezbędne do późniejszego wykonania wyceny. Na podstawie **losowania** należy określić, którzy kandydaci będą wyceniać które nieruchomości.

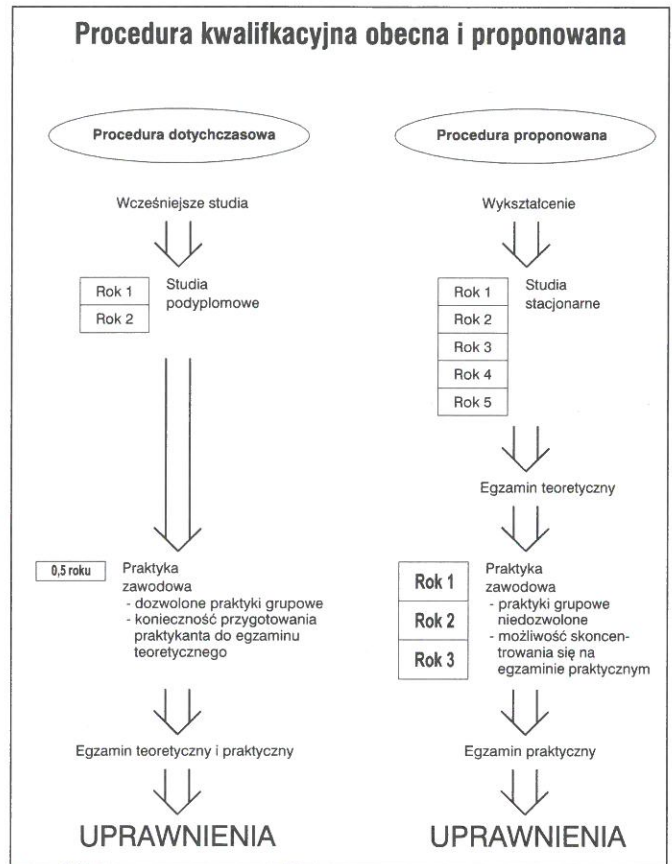
Gdy będzie wiadome, którzy kandydaci będą wyceniać które nieruchomości, kandydaci wraz z przedstawicielami Komisji Egzaminacyjnej powinni **udać się** na miejsce, gdzie oceniany będzie sposób prowadzenia przez kandydata **wizji lokalnej**.

Po wizji lokalnej kandydat powinien mieć czas na wykonanie operatu pod nadzorem Komisji Egzaminacyjnej na podstawie przygotowanych wcześniej danych syntetycznych. Po wykonaniu operatu Komisja Egzaminacyjna powinna mieć czas na zapoznanie się z nim. Zakończeniem całej procedury powinna być **obrona operatu**.

Postulowana reorganizacja egzaminu praktycznego wynikała z zarzutów, że występują przypadki pisania prac egzaminacyjnych dla kandydatów przez doświadczonych rzeczoznawców za określoną odpłatnością. Zważywszy, jak trudno jest wykonać wzorcowy operat i porównując to ze słabym przygotowaniem merytorycznym osób dopuszczonych do egzaminu, należy spodziewać się, że takie praktyki mają miejsce dość często.

Obserwacja całego procesu wyceny pozwoliłaby ocenić faktyczne umiejętności praktyczne kandydatów i odróżnić ich oryginalną pracę od pracy wyko-

## Procedura kwalifikacyjna obecna i proponowana



nanej przez kogoś innego. Bardzo istotnym warunkiem wydaje się tu jednak pełny nadzór nad kandydatem na rzeczoznawcę podczas tworzenia tej wyceny.

Być może, lepszym rozwiązaniem byłaby szersza obserwacja pracy kandydata (poszukiwanie danych o transakcjach porównywalnych w urzędach, analiza stanu prawnego nieruchomości, badanie obiektów przyjętych do porównania itp.), ale czasochłonność i pracochłonność nadzoru nad takimi czynnościami wydaje się zbyt duża.

## Nadawanie uprawnień bez egzaminu

Nasz zawód jest zawodem stosunkowo młodym. Od początku jego istnienia pojawiło się szereg przypadków nadania naszych uprawnień zawodowych osobom, które nie musiały zdać stosownego egzaminu przed Komisją Egzaminacyjną. Nie kwestionując zasadności tych decyzji, poddałmy dyskusji problem, kiedy odstępstwa od obowiązującej procedury kwalifikacyjnej mogą być dopuszczalne.

Z niepokojem obserwujemy bowiem ogromne naciski na Komisję Egzaminacyjną, objawiające się procesami sądowymi i atakami prasy, mające na celu wymuszenie nadania naszych uprawnień osobom słabo przygotowanym zawodowo. Dlatego też bardzo istotna jest kwestia szczelności procedury kwalifikacyjnej.

Wyniki dyskusji pozwoliły stwierdzić, że, w większości nie powinno już być **żadnych odstępstw**, bo nie byłoby to uczciwe wobec osób, które przeszły całą procedurę kwalifikacyjną.

Okolo jednej trzeciej ankietowanych w wyjątkowych sytuacjach dopuszcza jednak możliwość dalszego nadawania uprawnień bez egzaminu osobom szczególnie zasłużonym dla zawodu, ale wyłącznie w drodze uchwały Zjazdu Krajowej Izby Rzeczoznawców Majątkowych.

## Odstępstwa od procedury kwalifikacyjnej dla naukowców

Kolejne odstępstwo dotyczy naukowców. Czy naukowcom specjalizującym się w zakresie wyceny nieruchomości o wysokim stopniu naukowym



można nadawać uprawnienia bez egzaminu? Jest szalenie istotne, aby naukowcy rozwijający teorię w zakresie wyceny mieli też do czynienia z problemami praktycznymi w tym zakresie. „Nie czując” rzeczywistych problemów praktyki zawodu, nie bardzo są w stanie rozwijać swoją wiedzę w pożądanym kierunku. Dlatego też sformułowaliśmy postulat, że do doktoratu (i wyższych stopni naukowych) z dziedziny „wycena nieruchomości” nie powinien być dopuszczony ktoś, kto nie ma uprawnień rzeczoznawcy majątkowego.

## Inne wnioski

Egzamin państwowy po studiach nigdy nie straci ważności, jeżeli student, który go zda, nie ukończy praktyki.

## Na koniec wątpliwości

Przedstawione wnioski powstały w wyniku trudnych dyskusji i wiele kwestii nadal budzi nasze wątpliwości.

Przy okazji procedury kwalifikacyjnej na liście dyskusyjnej toczyliśmy gorące polemiki związane ze **specjalizacją**. Być może, należałoby wprowadzić do naszej praktyki zawodowej pewne specjalistyczne poziomy wtańmniczenia, w zależności od naszego doświadczenia zawodowego i okrojenia naszych uprawnień do pewnych specjalizacji.

Przy okazji dyskusji na temat miejsca prowadzenia praktyk pojawiła się bardzo istotna koncepcja, aby rzeczoznawcy majątkowi przenieśli swoją działalność do **kancelarii**, na wzór notariuszy i komorników. Koncepcja ta ma charakter tak podstawowy, że na przedyskutowanie jej trzeba będzie przeznaczyć odrębną debatę. W przypadku bowiem jej przyjęcia, implikacje tego faktu miałyby wpływ nie tylko na procedurę kwalifikacyjną, ale na całokształt organizacji przyszłego samorządu.

Inną odrzuconą koncepcją było przeprowadzenie dodatkowego **konkursu przed rozpoczęciem praktyki zawodowej**, na wzór samorządu zawodowego notariuszy. Konkurs taki, to nic innego, jak egzamin, a jednym z naszych postulatów było wprowadzenie egzaminu z teorii po studiach, wobec czego konkurs nie miał już sensu.

Koncepcją budzącą wątpliwości są **zasady ustalania i rozdzielania wpisowego za praktyki**. Ponieważ poszczególne propozycje w tej mierze były całkowicie rozbieżne, to ja zaproponowałem rozwiązanie. Być może przydałaby się inna zasada, np. jedna stała kwota wpisowego uchwalana i zmieniana przez Radę Krajową, procentowo rozdzielana między samorząd zawodowy (10%), patrona (70%) i firmę prowadzącą praktykę (20%).

Z dyskusji wynika, że cała procedura kwalifikacyjna jest procesem wzajemnie powiązanych ze sobą etapów. Chcąc mieć dobrze wyszkolone kadry, trzeba ostro pilnować zarówno przebiegu nauczania – tak na studiach, jak i podczas praktyk, a także samego przebiegu egzaminowania i wszelkich odstępstw od procedury. Być może, miałyby sens powołanie jednej **komisji** wyposażonej w zadania i kompetencje niezbędne do nadzoru całości procesu.

Następną nie do końca rozpoznaną koncepcją jest idea **rankingu patronów**. Obserwując wyniki praktyk i zdawalność praktykantów, można byłoby wyróżnić lepszych i gorszych patronów, ale przypuszczalnie taki ranking miałby małe znaczenie praktyczne ze względu na spodziewaną niewielką podaż patronów. Innym podobnym pomysłem było promowanie przez samorząd niektórych patronów w zamian za uiszczenie przez nich stosownych opłat. Jeszcze inną koncepcją jest ocena patronów przez byłych praktykantów.

Osobiście uważam tworzenie „czarnej” listy złych patronów za pomysł niebezpieczny, jeżeli kryteria jej tworzenia nie będą dostatecznie obiektywne. Podobnie sędzę o tworzeniu „białej” listy dobrych patronów. Jednak koncepcja wzajemnego oceniania się patronów i praktykantów, studentów przez wykładowców i na odwrót, absolwentów przez uczelnie i uczelnie przez absolwentów może być podstawą do prowadzenia aktywnej i skutecznej polityki wobec ośrodków nauczania.

Być może, należałoby wprowadzić zasadę, że **praktykant i patron powinni działać na tym samym terenie** (należeć terytorialnie do tej samej izby regionalnej).

Następna kwestia, która być może wymaga rozszerzenia, to **niekaralność patrona**. Projekt ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych słusznie zakłada, że kary dyscyplinarne po kilku latach się zacieraają i są uznane za niebyłe. Dlatego też zapis, że patron powinien być osobą nie karaną dyscyplinarnie nie został rozszerzony, ale być może należy go rozszerzyć, stwierdzając, że patron powinien być osobą nie karaną

dyscyplinarnie w ciągu ostatnich trzech lat przed rozpoczęciem praktyki.

Dyskutowaliśmy na liście nad kryteriami, które powinien spełniać patron. Ustaliliśmy, że powinien to być rzeczoznawca nie karany dyscyplinarnie, posiadający pięć lat stażu zawodowego, który w ciągu ostatniego roku przed rozpoczęciem praktyki **wykonał co najmniej trzy wyceny trzech różnych nieruchomości**. To ostatnie kryterium przyjąłem zupełnie arbitralnie. Sugerowane jest też przez listowiczów szczególnie ostre traktowanie patronów, którzy dopuszczają się naruszenia Kodeksu Etyki Zawodowej. W szczególności prawo do zostania patronem powinna tracić osoba, która dwukrotnie była karana za naruszenia Kodeksu

Z dużą polemiką spotkała się zasada, że **liczbę podejść do egzaminu** na rzeczoznawcę **należy ograniczyć do dwóch**. Być może, po dwóch nieudanych podejściach pechowi studentci i praktykanci powinni mieć jeszcze jakąś szansę i po np. roku dodatkowej nauki lub praktyki będą mogli podchodzić ponownie.

Nie omówiona została zbyt dokładnie kwestia **zakresu programu wymaganego na studiach**, ponieważ to temat-rzeka. Byłoby dobrze ustalić zakresy tematyczne, jakie powinny znaleźć się w programie studiów. Co więcej, zakres programu na studiach dla rzeczoznawców trzeba byłoby na bieżąco badać i modyfikować, w zależności od tego, jakie byłyby reakcje oraz potrzeby studentów i wykładowców.

Ustaliliśmy, że egzamin państwowy po studiach nigdy nie straci ważności, jeżeli student, który go zda, nie ukończy praktyki. Być może, nie jest to zasada słuszna. Proponowane też było inne rozwiązanie tego problemu – **REAKTYWACJA** wiedzy – zależy ona od Dziekana i Rady Wydziału plus „różnice programowe”. Z oceny listowiczów wynika, że po pięciu latach bezczynności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego nasze uprawnienia stają się martwe.

Jurek Adamiczka w artykule w „Rzeczoznawcy Majątkowym” przedstawił ciekawą myśl, że bardzo krytykowane na liście praktyki grupowe mają jednak swoje zalety. Polegają one na tym, że do praktyki grupowej można ściągnąć lepszych specjalistów i w szerszym zakresie przedstawić zagadnienia praktyczne, niż są w stanie to zrobić pojedynczy rzeczoznawcy na praktykach indywidualnych. Jest to warte zastanowienia.

Nie byliśmy całkowicie zgodni w kwestii **organizacji egzaminu z części teoretycznej**. Chociaż w wyniku głosowania ustaliliśmy, że powinien on objąć zarówno obronę kilku przygotowanych wcześniej prac, jak i przygotowanie „na miejscu” wyceny wylosowanej wcześniej nieruchomości, kilka głosów przedstawiło dwie odmienne koncepcje:

Pierwsza głosiła, aby egzamin końcowy miał charakter zarówno teoretyczny, jak i praktyczny. W ten sposób mielibyśmy do czynienia z egzaminem praktycznym po studiach oraz teoretycznym i praktycznym po praktyce. Przeciwnicy tej koncepcji argumentowali, że wówczas (tak jak to dzieje się w chwili obecnej) praktykanci nie koncentrowaliby się na nauce praktyki zawodu, a musieliby uczyć się teorii i praktyki równocześnie.

Druga koncepcja sugerowała wyeliminowanie z egzaminu praktycznego obrony kilku przygotowanych wcześniej prac, tłumacząc, że nagminne są sytuacje, w których praktykanci przynoszą na egzamin prace napisane przez innych rzeczoznawców i prezentują nie swój dorobek.

Nasz zawód obfituje w sytuacje konfliktowe (np. zakaz wstępu na obiekt ze strony właściciela, złośliwa pani w urzędzie, zleceniodawca-kredytobiorca odmawiający przyjęcia operatu ze zbyt niską wartością albo „wyjęcie” danych z ksiąg wieczystych, kiedy sąd zamknięty). Sugerowane jest przemyślenie „szkolenia przeciwpożarowego”, którego celem byłoby rozwiązywanie podobnych problemów przez praktykanta i przyzwyczajanie go do gotowości obrony swej pracy.

Ostatnią sprawą budzącą wątpliwości jest pytanie, czy **zakaz prowadzenia praktyki powinien dotyczyć** tylko patrona, a nie **podmiotu gospodarczego, w którym prowadzona jest praktyka** w przypadku rażących zaniedbań związanych z praktyką. Przeciwno takiemu rozwiązaniu przemawiają następujące przesłanki:

- taki podmiot ma jednak mały wpływ na przebieg praktyki – główna odpowiedzialność ciąży na patronie,
- samorządowi zawodowemu ciężko jest karać jakikolwiek podmiot gospodarczy, łatwiej jest wyciągać konsekwencje wobec właścicieli – rzeczoznawców majątkowych,
- ustaliliśmy wcześniej, że właścicielami takiego podmiotu w co najmniej połowie muszą być rzeczoznawcy majątkowi; może się okazać, że zaniedbania związane z prowadzeniem praktyk nie wynikają bezpośrednio z winy rzeczoznawców majątkowych – współwłaścicieli lub jest to bardzo trudne do rozstrzygnięcia,
- jeżeli nawet ustanowimy dla jakiegoś podmiotu gospodarczego zakaz prowadzenia praktyk, jego właściciele bez trudu mogą założyć następnego podmiotu gospodarczego, który nie ma takich ograniczeń.



Mimo odmiennego wyniku głosowania, kierując się powyższymi przesłankami, całkowicie arbitralnie ustaliłem, że odpowiedzialność za praktykę ciąży głównie na patronie, a rażące zaniedbania związane z praktykami będą podstawą do udzielenia mu kar dyscyplinarnych i w konsekwencji zakazu patronatu. Jeżeli zaniedbania takie nie wynikną z jego winy, będzie musiał rozstrzygnąć to na drodze sądowej z podmiotem gospodarczym.

Być może temat ten wymaga szerszej dyskusji.

## Podsumowanie

Udało nam się stworzyć w miarę spójną koncepcję reorganizacji procedury kwalifikacyjnej, choć wiele rzeczy budzi jeszcze spore wątpliwości. Na obecnym etapie pracy nie wiemy, czy wszystkie nasze koncepcje są prawidłowe i możliwe do wdrożenia. Może to potwierdzić tylko praktyka. Dziękuję wszystkim za gorącą dyskusję. Osiągnęliśmy razem niesamowity rezultat. Jeszcze rok temu byliśmy na etapie narzekania na OGO-spe-

cialistów, ale bez dobrych pomysłów, jak z tym walczyć. Teraz mamy jasną koncepcję uporządkowania tego bałaganu.

W czasie całej naszej dyskusji na temat procedury kwalifikacyjnej wypowiedziały się 22 osoby, z czego 19 wypełniło raz lub wielokrotnie moje ankiety z pytaniami. Poniżej podaję listę osób (w kolejności alfabetycznej), które wypowiedziały się na temat, stając się w ten sposób **współautorami projektu**:

Jerzy Adamiczka [0864] – Wrocław, Edward Berwid [1432] – Gliwice, Zbigniew Boczek [0526] – Szczecin, Mirosław Chumek [2147] – Słupsk, Henryk Czajkowski [0061] – Gdańsk, Tadeusz Dębski [2865] – Żuromin, Aldona Domagała [2959] – Oleśnica, Paweł Drelich [0544] – Wrocław, Adam Eliasiewicz [0097] – Kraków, Radosław Gaca [2508] – Bydgoszcz, Leszek Kaczor [0501] – Tarnów, Andrzej Kalata [2617] – Olecko, Elżbieta Kosiorek [0815] – Olsztyn, Dorota Kram [3240] – Kraków, Małgorzata Macała [1702] – Kraków, Włodzimierz Majcherczyk [1200] – Gliwice, Alicja Malczewska [2636] – Kraków, Jerzy Mercik [2545] – Gliwice, Krzysztof Rożko [2328] – Katowice, Aleksander Sosnowski [1364] – Andrychów, Roman Szwarc [0071] – Gdańsk, Paweł Zagozda [1049] – Chojnice.

# WARSZAWSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Mieczysław Prystupa

Nasze stowarzyszenie istnieje od 1992 roku. Początkowo funkcjonowało pod nazwą „Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczników Nieruchomości”.

W ubiegłym roku dokonaliśmy zmiany statutu, zmieniając zarazem ostatni wyraz w nazwie Stowarzyszenia. Miało to na celu jej formalne dostosowanie do składu osobowego WSRM oraz terminologii wprowadzonej przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z naszą tradycją, zebrania zarządu są otwarte dla wszystkich członków Stowarzyszenia.

WSRM aktualnie liczy 211 osób – członków zwyczajnych, w tym 181 rzeczoznawców majątkowych (osób z uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości). Członkiem honorowym naszego Stowarzyszenia jest dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w UMiRM, Przewodniczący Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, **Henryk Jędrzejewski**, a członkiem wspierającym – Wyższa Szkoła Handlu i Finansów Międzynarodowych.

## Kontakty zewnętrzne, praca w komisjach

Zarząd utrzymuje stałe, robocze kontakty z Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, z Urzędem Wojewódzkim w Warszawie – Wydziałem Geodezji i Gospodarki Gruntami, jak również z PFSRM. Członkowie naszego Stowarzyszenia aktywnie uczestniczą w pracach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Kolega Waław Baranowski jest Prezydentem Federacji, a koleżanki Monika Nowakowska i Aldona Góźdź oraz kolega Bogusław Jastrzębski

są arbitrami – członkami Komisji Arbitrażowej przy PFSRM. Prezes Zarządu Stowarzyszenia pełni społecznie funkcję redaktora naczelnego organu prasowego Federacji – kwartalnika „Rzecznik Majątkowy”.

Należy również odnotować znaczący udział członków WSRM w składach Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. W PKK, w podkomisji ds. szacowania nieruchomości, pracuje 6 naszych przedstawicieli. Są to następujące osoby: Zbigniew Baranowski,

Zarząd Stowarzyszenia pracuje obecnie w następującym składzie, wybranym na walnym zebraniu w dniu 1 czerwca 1999 r.: prezes – **Mieczysław Prystupa**, wiceprezes i zarazem skarbnik – **Monika Nowakowska**, sekretarz – **Małgorzata Kosińska**, członkowie Zarządu – **Roman Fortuna**, **Andrzej Piotrowski**, **Jolanta Przedlacka**, **Kazimierz Rygiel** (sprawy szkoleń).

Komisja Rewizyjna: **Katarzyna Stasiak** – przewodnicząca, **Mieczysław Cyran**, **Tadeusz Detkiewicz**, **Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz** i **Radosław Wawrzyniak**.

Sądowi Koleżeńskiemu przewodniczy **Zbigniew Ołowski**. Członkami SK są: **Józef Jasiak**, **Anna Kowalska**, **Katarzyna Sieniawska-Sokołowska** i **Franciszek Szymański**.



Krystyna Czarnecka, Jerzy Pindelski, Mieczysław Prystupa, Witold Werner i Wojciech Wilkowski.

Przewodniczącym całej Komisji Odpowiedzialności Zawodowej (dla wszystkich trzech zawodów w dziedzinie gospodarki nieruchomościami) jest natomiast kolega Waclaw Baranowski. Należy w tym miejscu podkreślić zaszczytny, a jednocześnie bardzo odpowiedzialny charakter tej funkcji. Ponadto członkami Komisji Odpowiedzialności Zawodowej – sekcji rzeczoznawców majątkowych – są koledzy Bogusław Kopyściński i Kazimierz Rygiel.

Nasze Stowarzyszenie bardzo aktywnie włączyło się również w realizację programu praktyk zawodowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Stałym pełnomocnikiem Zarządu jest kolega Andrzej Piotrowski, który m.in. przy współpracy z WACETOB sprawuje opiekę nad 195 praktykantami.

## Szkolenie i doskonalenie zawodowe członków Stowarzyszenia

Bardzo poważnie traktujemy zapisany w ustawie obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Nasz program szkoleń jest przydatny w pracy zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, pogłębia jej specjalistyczny i ekspercki charakter.

Szkolenia realizujemy zarówno systemem „zleceniowym”, jak i siłami własnymi. Zamawiamy prelekcje osób nie będących członkami Stowarzyszenia – uznanych specjalistów w dziedzinach towarzyszących wycenie praw majątkowych. Wykorzystujemy jednak także i dzielimy się pomiędzy sobą własną wiedzą oraz doświadczeniem zawodowym. Wychodzimy bowiem z założenia, że każdy rzeczoznawca majątkowy – członek WSRM – opanował perfekcyjnie jakiś segment teorii lub praktyki wyceny, a swoje przemyślenia może i powinien przedstawić na forum zebrania szkoleniowego.

Tematykę szkoleń dostosowujemy do bieżących potrzeb, wynikających ze specyfiki warsztatu pracy rzeczoznawcy majątkowego oraz ze zmian przepisów prawa i standardów zawodowych. Wycenę praw majątkowych traktujemy dość obszernie – w naszym programie szkolenia i doskonalenia zawodowego uwzględniamy również zagadnienia dotyczące wyceny przedsiębiorstw.

Przy opracowywaniu programów szkoleń opieramy się również na preferencjach naszych członków, wyrażonych w ankiecie sprzed kilku lat. Aktualnie przygotowujemy drugą wersję takiej ankiety, którą rozesłaliśmy do wszystkich członków Stowarzyszenia na wiosnę br. Jej wyniki będą obowiązywać zarząd przy pracach nad kolejnymi programami szkolenia i doskonalenia zawodowego.

Zebrania szkoleniowe WSRM mają charakter otwarty, może wziąć w nich udział każdy. Członkowie Stowarzyszenia uczestniczą w zajęciach nieodpłatnie.

## Program szkolenia i doskonalenia zawodowego WSRM luty–czerwiec 2001 r.

### 13 marca, godz. 17.

Waloryzacja wartości majątkowych w oparciu o wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 1949–2001. Propozycje rozwiązywania niektórych problemów w tym zakresie, dotyczących lat wcześniejszych.

Prowadzący: mgr inż. **Lech Gradowski** (GUS).

### 27 marca, godz. 17.

Istota oraz zasady prowadzenia postępowania upadłościowego. Pola współpracy syndyka z rzeczoznawcą majątkowym.

Prowadzący: mgr inż. **Zbigniew Bazior**.

### 10 kwietnia, godz. 17.

Metodyka określania wartości nieruchomości rolnych i ich części składowych – część 1.

Prowadzący: prof. dr hab. **Wojciech Wilkowski**.

### 24 kwietnia, godz. 17.

Metodyka określania wartości nieruchomości rolnych i ich części składowych – cz. 2.

Prowadzący: prof. dr hab. **Wojciech Wilkowski**.

### 8 maja, godz. 17.

Problematyka wyceny gruntów pod garażami dla celów uwłaszczeniowych najemców garaży w Warszawie.

Prowadzący: mgr inż. **Bohdan Stępień**.

### 15 maja, godz. 17.

Aktualny stan prac nad przygotowaniem i wdrożeniem katastru nieruchomości.

Prowadzący: inż. **Zbigniew Baranowski**, z-ca dyrektora departamentu w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii.

### 22 maja, godz. 17.

Kierunki rozwoju metodologii wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym. Rozwiązywanie praktycznych problemów występujących przy posługiwaniu się podejściem porównawczym.

Prowadzący: prof. dr hab. **Mieczysław Prystupa**.

### 12 czerwca, godz. 17.

Problemy związane z wyceną nieruchomości zabudowanych nietypowymi obiektami budowlanymi (na obszarze Warszawy).

Prowadząca: prof. dr hab. **Krystyna Czarnecka**.

### 26 czerwca, godz. 17.

Nowe przepisy w dziedzinie nieruchomości i gospodarki przestrzennej.

Prowadzący: inż. **Henryk Jędrzejewski**, dyrektor DGN w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.



# LEGENDA

Ewa Wojciul

Każda porządna mapa ma swoją legendę, która winna wszystko wyjaśniać. To, co w operacie zawieramy w rozdziale pod tytułem, np., „Analiza rynku i wykorzystane dane”, to legenda mapy cenności rynku lokalnego.

Czasem jest tak luksusowo, że prawie nie ma o czym pisać. W podwarszawskiej miejscowości wyceniałam działkę budowlaną dla aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste. W kilkunastu aktach notarialnych z ostatnich sześciu miesięcy znalazłam ceny jednostkowe mieszczące się w przedziale od 155 do 165 zł/m<sup>2</sup>. Oszacowałam działeczkę na 160,5 zł/m<sup>2</sup>, ślicznie opisałam brak segmentacji rynku lokalnego i – co się wyjątkowo zdarza – oddałam gotowy operat z poczuciem pełnego komfortu psychicznego. Użytkownik wieczysty oczywiście protestował (co zawsze wolno), ale panie w urzędzie stukwały znacząco w przytoczoną przeze mnie tabelkę z danymi transakcyjnymi i były – równie jak ja – z niej zadowolone.

Cóż, sprawiedliwie mi się jeden taki przypadek należał, skoro od lat kolekcjonuję – w czym chyba nie jestem wyjątkiem – ciekawe przypadki. Taki to już zawód.

W innej miejscowości odnotowałam ceny jednostkowe mieszczące się w przedziale od 75 do 340 zł/m<sup>2</sup>, ale nie mogłam na rynku zauważyć żadnych prawidłowości. Kolejne wizje lokalne nie wносиły nic nowego. Nie pojmowałam, dlaczego podobne działeczki, tak samo odległe od centrum, z takim samym dojazdem i uzbrojeniem różnią się ceną np. dwukrotnie. Siedziałam w papierach, jeździłam po mieście – nic! Aż przy kolejnej wizji lokalnej właścicielka, zachwalając przede mną położenie działki, powiedziała:

– A co najważniejsze, jest stąd daleko do śmieciowej górki.

Sprawdziłam ten trop. W mieście była od dawna nie uzupełniana (i zrehabilitowana) górka śmieci. Ja tej górki nawet nie widziałam. Z żadnej z oglądanych działek nie było jej, od-

wrotnie niż w piosence, „ani widać, ani słycać, ani czuć”. Ale w psychice mieszkańców funkcjonowała jak lej depresyjny w mapie cenności. Potem pozostało mi nanieść na układ współrzędnych ceny jednostkowe w funkcji odległości od górki, aproksymować na wykres i odczytać wynik. Ale strach pomyśleć, jak ja bym to wyceniła, gdyby nie wywiad środowiskowy.

Zdarza się jednak nierzadko, że jestem ze swojej, całkowicie samodzielnej analizy zupełnie zadowolona. Zwykle do czasu.



Klient zamówił u mnie wycenę kupowanej przez siebie działki „na wszelki wypadek, żeby urząd skarbowy nie miał pretensji”. Wyceniłam, zaniósłam operat. Klient bardzo się ucieszył:

– Coś takiego, właśnie na prawie tyle utargowałam.

– To świetnie, że tak się złożyło.

– Ale czy urząd nie uzna, że to za mało?

– Nie sądzę, dojazd jest niekorzystny, brak uzbrojenia, okolica mało wyrazista.

– Ojej, to może ja przepłacam?

– W żadnym wypadku, działeczka

jest ładna, a za kilka lat będzie tam osiedle.

– No to się do mnie przycepią, że za tanio.

– Skądże, działka nie jest zagospodarowana ani ogrodzona, nie jest więcej warta.

– Masz ci los, a ja myślałem, że robię dobry interes, że to okazjna cena. Należało bardziej się targować.

– Naprawdę uważam, że cena jest właściwa i powinien pan być zadowolony.

Po dłuższej wymianie zdań niczego już nie byłam pewna. Klientowi udało się wywołać u mnie wyrzuty sumienia, i to z wykluczających się powodów. Jeszcze długo się martwiłam – raz o to, że urząd skarbowy uzna cenę za zaniżoną i klient będzie miał kłopoty, raz o to, że krzywdząco zawyżyłam szacunek, zamiast zachęcać go do twardszych negocjacji.

A czasem, jakby nie wycenić, to i tak będzie źle. Oszacowałam wartość fragmentu działki przechodzącego z mocy prawa na rzecz skarbu państwa – dla określenia odszkodowania. Organ zobowiązany do wypłaty zaprotestował natychmiast i „zaprosił mnie do negocjacji” (tak to chyba należałoby określić). Upierałam się przy swoim, ale wychodząc, spytałam przez ciekawość, w jakim stopniu uznano wycenę za zawyżoną. Okazało się, że w 100 procentach. Osoba, która ze mną rozmawiała, oświadczyła, iż z góry postanowiono zaprotestować przeciw jakiegokolwiek wycenie, bo w ogóle nie chcą płacić. „Chyba, że jakieś parę groszy, bo i tak nie mamy pieniędzy”.

My miewamy jedne problemy, inni zaś mają kłopoty odwrotne. Opowiadano mi o właścicielu agencji nieruchomości. Jest to praktyk tak zawołany, że obejrzawszy nieruchomość w znanej okolicy, od razu podaje jej wartość rynkową z minimalnym błędem. Pan ten opowiada jako dykteryjkę, że kilkakrotnie przystępował do egzaminu na rzeczoznawcę i zawsze odpadał po części testowej.

## KOZA, CZYLI CAP

Rozmowa z z wiceprzewodniczącym Komisji Odpowiedzialności Zawodowej Zdzisławem Małeckim.

**Wie Pan, że oprócz skrótu KOZ(a) funkcjonuje forma męska CAP – Centralna Agencja Prześladowcza. Czy faktycznie pracują w niej tak dobrzy specjaliści, jak w CIA?**

Znacznie lepsi. A co do nazwy – lepiej w ogóle unikać sytuacji, w której musimy wybierać między dżumą a cholera.

**Ilu spośród członków komisji to praktykujący rzeczoznawcy? Znany jest podział na teoretyków wyceny i praktyków. Kto ma przewagę w Komisji?**

Prezes UMiRM powołał do sekcji dla rzeczoznawców majątkowych K.O.Z. wyłącznie kandydatów wskazanych przez Federację na wniosek stowarzyszeń. Wszyscy są rzeczoznawcami majątkowymi. W sekcji pracuje obecnie 24 rzeczoznawców majątkowych. Nie był badany stopień ich „czynności w zawodzie”. Z całą jednak pewnością znaczącą przewagę mają osoby wykonujące czynności szacunkowe na co dzień.

**Czy faktycznie mogę odpowiadać przed komisją za operat szacunkowy, który sporządziłem w 1994 r. – przecież w prawie istnieje instytucja przedawnienia – chyba nie będziemy naszej działalności traktowali jak zbrodni przeciwko ludzkości, dla których nie ma przedawnienia.**

Postępowanie wyjaśniające przed K.O.Z. poddane jest przepisom 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. 545). Zgodnie z art. 43 tego Rozporządzenia, postępowanie wyjaśniające umarza się jeśli upłynęły 3 lata od zaistnienia okoliczności będących przyczyną wszczęcia postępowania. Przyczyną wszczęcia postępowania nie jest operat szacunkowy (i data jego sporządzenia), lecz skarga (i jej data). Zdając sobie sprawę ze skutków praktycznych takiego zapisu, Federacja wniosła o analizę jego zasadności i doprecyzowanie. Nie można wykluczyć, że wykładni tego zapisu dokona sąd.

**Jaką rolę pełnią obrońcy w postępowaniu przed Komisją?**

Ogromną. Po pierwsze, dobry obrońca analizuje każdy przypadek obiektywnie i już na wstępie podpowie autorowi operatu szacunkowego właściwą linię obrony, w szczególności nieupieranie się przy błędach. Po drugie, na posiedzeniu Komisji podpowie, lub w imieniu autora (weźmy pod uwagę stres) wyjaśni, szereg wcześniej uzgodnionych spraw. Łatwiej jest także obrońcy występować z obroną autora w przypadkach, gdzie zasadność skargi jest w mniejszym czy większym stopniu ewidentna, niżby to robił autor w imieniu własnym.

**Kto najczęściej występuje jako obrońca i jak wykorzystywani są obrońcy z list stowarzyszeń?**

Listą osób ze stowarzyszeń dysponuje przewodniczący K.O.Z., do którego osoba, której dotyczy postępowanie wyjaśniające, może wnieść o wyznaczenie obrońcy z urzędu. Sądzę jednak, że taka osoba w pierwszej kolejności, we własnym najlepiej pojętym interesie, winna ustanowić obrońcę samodzielnie (art. 195 ust. 2 ustawy o gn). Wszystkie doświadczenia mówią, że powinien to być rzeczoznawca majątkowy dwa razy bardziej doświadczony od autora, do którego ów autor ma zaufanie w materii dotyczącej przedmiotu wyceny i skargi. W dotychczasowych postępowaniach w szeregu przypadków występowali obrońcy, w przewadze rzeczoznawcy majątkowi. Widoczny jest jednak skądinąd oczywisty brak doświadczenia w występowaniu w tej roli.

**Czy rzeczoznawcy lub osoby wnoszące skargi korzystają z pomocy prawników, czy wnosi to nowe elementy do systemu odpowiedzialności zawodowej?**

W dwóch postępowaniach jako obrońcy powołani wystąpili adwokaci. Z oczywistym szacunkiem, ale wykazali, że nie rozumieją naszej trudnej problematyki zawodowej i w związku z tym nie mogli pomóc autorowi zaskarżonej wyceny. Myślę, że ważniejsza od roli obrońcy przed K.O.Z. jest rola zawodowych prawników w postępowaniu skargowym przed NSA. Wykładnie NSA będą miały istotne znaczenie w dalszym kształtowaniu się procedury.

**Kto pokryje koszty udziału rzeczoznawcy w postępowaniu przed K.O.Z., jeśli zarzuty nie zostaną potwierdzone?**

Obecne zasady nie przewidują możliwości zwrotu rzeczoznawcy majątkowemu kosztów udziału w postępowaniu wyjaśniającym. Nie można jednak wykluczyć zmian w tym zakresie.

**Jak wynagradzani są członkowie Komisji?**

Niewystarczająco. Praca w K.O.Z. jest czasochłonna i pracochłonna. Dodajmy do tego odpowiedzialność i wynikające stąd obciążenie psychiczne. Wszyscy w naszym zawodzie jesteśmy zgodni, że w jego interesie „tę robotę” ktoś musi robić, co wcale nie oznacza, że wykonując tę trudną pracę zyskujemy szeroki krąg przyjaciół. Członkowie K.O.Z. otrzymują honoraria za udział w posiedzeniu zespołu powołanego w konkretnej sprawie w wysokości: kierujący pracą zespołu 45 zł za godzinę, członkowie 35 zł za godzinę. Otrzymują także zwrot kosztów przejazdów. Mogę stwierdzić, co nie jest niczym odkrywczym, że członkowie K.O.Z. traktują pracę w niej jako rodzaj misji do spełnienia i chcą ją zrealizować





najlepiej, co oznacza także dosyć pilne śledzenie terminu końcowego tej misji.

## **Na konferencji w Toruniu podnoszony był postulat zwiększenia poufności prowadzonego postępowania. Czy wprowadzono jakieś zmiany w tym zakresie?**

Nastąpiły tutaj zasadnicze i do tego korzystne zmiany. Do tej pory w posiedzeniach zespołu skarżący uczestniczył w charakterze strony. Z oczywistych względów padały wszelkie pytania zmierzające do wyjaśnienia sprawy. Ich treść często nie była przyjemna bądź wygodna dla rzeczoznawcy majątkowego. Mogło nawet dochodzić, że względu na obecność skarżącego, do unikania udzielenia wyczerpujących wyjaśnień. W postanowieniu z 6 września 2000 r., Naczelny Sąd Administracyjny rozstrzygnął, że w świetle obowiązujących uregulowań prawnych dotyczących postępowania wyjaśniającego, w szczególności wszczynania i prowadzenia postępowania dyscyplinarnego z urzędu, mimo, że skarga osoby trzeciej może być impulsem do tego wszczęcia, nie uprawnia to do uznania tej osoby jako „strony” w rozumieniu art. 28 kpa prowadzonego postępowania administracyjnego. Skarżący nie jest więc obecnie wzywany do udziału w posiedzeniu zespołu, chyba że zajdzie potrzeba wysłuchania go jakoewanego świadka.

## **Czy to prawda, że niezbyt łatwo dzisiaj dostać się przed oblicze Komisji?**

Życie tego nie potwierdza. Wiele skarg kierowanych do prezesa UMiRM stanowi faktycznie wnioski o wydanie opinii o sporządzonej wycenie, w celu przedstawienia takiej opinii przed sądem lub właściwym organem. Skargi takie są oddalane bez wszczynania postępowania. Urząd od początku działania K.O.Z. stanął na stanowisku, że nie zajmuje się badaniem prawidłowości wykonanych wycen lecz na podstawie fachowej opinii wykonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, prezes Urzędu jako organ sprawujący nadzór nad działalnością rzeczoznawców majątkowych, podejmuje postępowanie w stosunku do rzeczoznawcy majątkowego wówczas kiedy opinia kompetentnej organizacji zawodowej jednoznacznie wskazuje na błędy wykonania operatu szacunkowego, uniemożliwiające jego wykorzystanie.

## **Prezes UMiRM może dziś skargę oddalić lub przekazać do rozpatrzenia Komisji. Czy system nie powinien być spójny z pracą komisji opiniujących w stowarzyszeniach i arbitrażem PFSRM?**

Z przyczyn o których mówiliśmy poprzednio pomiędzy pracą Komisji Arbitrażowej a postępowaniem przed K.O.Z. istnieje już obecnie ścisły związek. Wiele skarg, które oddalił UMiRM, trafia do Komisji Arbitrażowej jako wnioski o zbadanie prawidłowości sporządzonej wyceny. Nie istnieje także automat „negatywnie w arbitrażu to do Komisji”. Jest wola zamawiającego czynności rzeczoznawcy majątkowego zwrócenie się lub nie zwracanie się do K.O.Z. w przypadku otrzy-

mania negatywnej opinii arbitrażu. W świetle powyższego, podkreślenia wymaga rosnąca rola i szczególna waga oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzonej przez Komisję Arbitrażową PFSRM lub zespół arbitrażowy stowarzyszenia.

## **Jakie jest obecnie znaczenie Komisji dla funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego? Jak się to ma do całego systemu opiniowania operatów odbywającego się w stowarzyszeniach i Federacji?**

Długo można by uzasadniać szczególną rolę zarówno K.O.Z., jak i zespołów arbitrażowych. Ich wspólnym mianownikiem jest obrona zawodu. Należy tu podkreślać uświadamianie roli i wysokiej rangi zawodu rzeczoznawcy majątkowego, uświadamianie odpowiedzialności zawodowej i ryzyka związanego z naszym zawodem. Prawo, wyposażając rzeczoznawcę majątkowego w szerokie uprawnienia, określiło także jego obowiązki i odpowiedzialność. Każdy, kto wykonuje zawód rzeczoznawcy majątkowego, winien mieć świadomość, że relacja uprawnienia–obowiązek–odpowiedzialność stanowi relację nieodzowną, kreującą rangę każdego, a więc i naszego zawodu. Pośrednio, poprzez działania K.O.Z. i K.A., przygotowujemy się do ustawowej samodzielności zawodowej.

## **Kto powinien „bać się” Komisji?**

Każdy autor operatu szacunkowego nie szanujący naszego zawodu, idący na łatwizny, idący na ilość drastycznie kosztem jakości, lekceważący elementarne zasady lub dowolnie je rozumiejący (cyt. „...celu wyceny w operacie nie określono, bo jest on znany zamawiającemu”, albo... „wyceny budynków nie dokonałem, bo właściciel życzył sobie, abym wycenił wyłącznie grunt”), zakładający, że pieczęć zawodowa pokryje wszelkie niedoróbki i niedostatki. Rzeczoznawca majątkowy, któremu nie towarzyszy świadomość, że wprowadzony do obrotu prawnego operat szacunkowy wywołuje skutki prawne, a prawem każdego jest obrona przed tymi skutkami, jest co najmniej potencjalnym klientem K.O.Z.

## **Jak Komisja przygotowana jest do pracy w roku bieżącym? Ile spraw może być rozpatrzonych?**

Niestety, liczbie spraw rośnie. Prowadzone ostatnio postępowanie ma numer 72. Rośnie złożoność czynności rzeczoznawców majątkowych i równoległe do tego prac K.O.Z. Decyzje o wszczęciu postępowania wyjaśniającego należą do prezesa UMiRM. Wszelkie prognozy ilościowe są jednocześnie zbędne i nie uprawnione. Oby takich decyzji było jak najmniej!

## **Czego można życzyć Panu i członkom Komisji?**

Abysmy nie mieli co robić i żeby jedynym zmartwieniem członków K.O.Z. było: jak nie trafić do K.O.Z.-y.

*Rozmawiał Jan Konowalczyk,  
redaktor kwartalnika „Nieruchomość” – pisma ŚSRM.*



## KORRESPONDENCJA FEDERACJI

### Odpowiedź na list klienta rzeczoznawcy majątkowego z Legnicy

Opinia o wartości nieruchomości sporządzana przez rzeczoznawcę majątkowego posiada ustawowo zastrzeżoną formę operatu szacunkowego. Wynika to z art. 156 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46, poz. 543). Wymagania co do trybu sporządzania i zawartości operatu szacunkowego określone są w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 98 poz. 612) a także Standardzie VII.1 – Zasady sporządzania operatu szacunkowego. Standardy zawodowe obowiązują rzeczoznawców majątkowych z mocy art. 175 ust.1 ustawy określonej wyżej.

Stosownie do art. 174 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, osoby powoływane lub wpisane na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powinny posiadać uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości. Oznacza to, że forma i treść operatu szacunkowego obowiązuje rzeczoznawcę majątkowego także w sytuacji, kiedy jako biegły sporządza opinię o wartości na polecenie sądu lub komornika. W celu wykluczenia wątpliwości zasada ta została zapisana w Standardzie VII.1 (punkt 1.7 Standardu).

W swoim liście wnioskuję Pani o zajęcie stanowiska co do istotnych, Pani zdaniem, uchybień w sporządzonej przez rzeczoznawcę opinii o wartości nieruchomości. W szczególności pismo podnosi, że mylnie podano położenie nieruchomości, zmieniono właściciela, zmieniono wielkość działki, pominięto opis nieruchomości, błędnie podano kubaturę dwóch budynków, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wyceniono jako działkę rolną, i inne. Zgłaszane uwagi budzą poważ-

ne wątpliwości co do poprawności wyceny, zwłaszcza że, jak wynika z pisma, opinia rzeczoznawcy zawiera łącznie 3 strony, a koszt jej sporządzenia wyniósł 100 zł + VAT. Zajęcie rozstrzygającego stanowiska może nastąpić wyłącznie po zbadaniu prawidłowości sporządzonej wyceny.

Stosownie do art.157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych jest uprawniona do dokonywania oceny prawidłowości wycen. W tym celu Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych utworzyła w swojej strukturze centralnie działającą Komisję Arbitrażową, do której mo-

że Pani skierować wnioski o dokonanie oceny prawidłowości dokonanej wyceny. Proszę o skontaktowanie się z sekretariatem Komisji w Łodzi, tel. (042) 676-11-50, lub przesłanie zlecenia wraz z kopią wyceny na podany niżej adres Komisji. Czynność w tym zakresie jest odpłatna.

W wypadku potwierdzenia przez Komisję Arbitrażową podnoszonych zarzutów, przysługuje Pani skarga na czynności rzeczoznawcy majątkowego. Skargę należy skierować do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, 00-926 Warszawa, ul. Wspólna 2, załączając uzasadnienie wraz z opinią Komisji Arbitrażowej.

**PREZES  
SĄDU OKRĘGOWEGO**  
w Łodzi  
Plac Dąbrowskiego 5  
tel. 678-96-77, fax (0-42) 678-11-45  
90-921 ŁÓDŹ

Łódź, dnia 31 stycznia 2001 r.

Nr A.XIII.0151/8/01

**Pan  
Wacław Baranowski  
Prezydent  
Polskiej Federacji Stowarzyszeń  
Rzecznawców Majątkowych  
ul. Kopernika 30 p.224  
00-950 Warszawa**

Odpowiadając na pismo z dnia 22 stycznia 2001 roku uprzejmie informuję, iż stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 8.06.1987r w sprawie biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych (Dz.U.Nr 18, poz.112) o wpis na listę biegłych sądowych może ubiegać się indywidualnie osoba fizyczna, która:

- posiada obywatelstwo polskie i korzysta z pełni praw cywilnych i obywatelskich,
- ukończyła 25 lat życia,
- posiada teoretyczne i praktyczne wiadomości specjalne w danej gałęzi nauki, techniki, sztuki, rzemiosła a także innej umiejętności, dla której ma być ustanowiona,
- daje rękojmię należytego wykonywania obowiązków biegłego.

Zgodnie z § 1 ust.1 cyt. rozporządzenia biegłych sądowych ustanawia przy sądzie okręgowym prezes tego sądu, z reguły z takich specjalności i w takiej liczbie, jaka jest uzasadniona potrzebami okręgu tego sądu.-

*E. Chalubińska*  
**WICEPREZES SĄDU OKRĘGOWEGO**  
*Ewa Chalubińska*  
**Ewa Chalubińska**



## Operat

W odpowiedzi na pismo Sądu Okręgowego w sprawie opinii, czy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego p. X, na zlecenie Sądu Okręgowego w Y, operat szacunkowy może służyć celowi dla którego został sporządzony, wyjaśniam, co następuje:

Wniosek przedsiębiorstwa może być zrealizowany wyłącznie w drodze przeprowadzenia analizy prawidłowości sporządzonej wyceny. Stosownie do art. 157 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46, poz. 543), organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych jest uprawniona do dokonywania oceny prawidłowości wycen. W tym celu Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych utworzyła w swojej strukturze centralnie działającą Komisję Arbitrażową. Wniosek przedsiębiorstwa jest, wraz z załączonym do niego operatem szacunkowym, przekazywany do Komisji, którą proszę o przygotowanie i przekazanie projektu umowy o dokonanie oceny prawidłowości dokonanej wyceny. Warunki odpłatności proponuje Komisja Arbitrażowa po zapoznaniu się z opracowaniem stanowiącym przedmiot oceny.

Informuję także, że operat szacunkowy określa wartość odtworzeniową nieruchomości (a nie wartość rynkową), co mogłoby prowadzić do sprzeczności w wypadku, gdyby Sąd polecił określić wartość rynkową.

## Pieczętka

W odpowiedzi na pismo przedsiębiorstwa X, zawierające wniosek o wydanie opinii, czy sporządzony przez Pana V na zlecenie Sądu Okręgowego w K. operat szacunkowy, dotyczący wartości nieruchomości w C, może służyć celowi, dla którego został sporządzony, uprzejmie informujemy, iż czynność ta zostanie wykonana przez Komisję Arbitrażową PFSRM.

Z załączonej do wniosku kopii operatu szacunkowego wynika, że rzeczoznawca posługuje się pieczęcią nie odpowiadającą co do treści i formy wymaganiom określonym w standardach zawodowych. Na pieczęci tej umieścił w szczególności napisy: „Zarządca nieruchomości nr”,

„Biegły sądowy nr”, „Rzecznawca majątkowy nr”, „dr. inż.”.

W imieniu Zarządu Federacji zwracam się z uprzejmą prośbą o zaprzestanie używania tej pieczęci i poinformowanie, czy prośba ta zostanie spełniona. Informuję, że na mocy art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, standardy zawodowe obowiązują wszystkich rzeczoznawców majątkowych, bez względu na to, czy są lub nie są członkami sfederowanych stowarzyszeń. Informuję także, że Biuro Federacji w każdej chwili może dostarczyć pieczęć zawodową obowiązującą rzeczoznawców majątkowych, odpowiadającą wymaganiom tych standardów.

## Dokumenty potwierdzające posiadanie uprawnień zawodowych

W związku z pismem w sprawie określenia rodzaju dokumentów potwierdzających posiadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, uprawniających do wnioskowania o wpisanie na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości, wyjaśniamy uprzejmie:

Stosownie do art. 175 ust. 4, w związku z art. 230 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. nr 46, poz. 543), osoby powoływane po dniu 31 grudnia 2000 r. lub ustanawiane i wpisywane po tej dacie na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powinny posiadać uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane w trybie przewidzianym w ustawie.

Wzór świadectwa nadania przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast uprawnień stanowi zał. nr 1 do rozporządzenia Rady Ministrów z 8 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 745). Przepis przewiduje, że świadectwo może mieć format legitymacyjny.

Pierwsze uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości nadawał po dniu 29.11.1991 r. Minister Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa na podstawie

ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30, poz. 163 z późn. zm.). Wzór świadectwa nadania uprawnień stanowi zał. nr 2a do rozporządzenia Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa z 28 kwietnia 1992 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu, trybu i szczegółowych warunków nadawania uprawnień zawodowych oraz działania komisji kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii (Dz. U. nr 41, poz. 181). Kopia tego wzoru jest załączona przy piśmie. Stosownie do art. 231 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienia uzyskane w tym trybie uznaje się za uprawnienia zawodowe, o których mowa w tej ustawie. Ze względu na powyższe, przedstawianie przez osoby ubiegające się o wpis na listę biegłych sądowych dodatkowego świadectwa wydanego przez Prezesa UMIRM, w wypadku posiadania świadectwa wydanego przez Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa, uważa się za zbędne. Stosownie do § 27 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 18 sierpnia 1998 r., na wniosek osób zainteresowanych uprawnienia otrzymane po dniu 29.11.1991 r. (wydane przez MGPIB) mogą być stwierdzone świadectwem wydanym przez Prezesa UMIRM. Wzór takiego świadectwa stanowi zał. nr 7 do rozporządzenia z 18 sierpnia 1998 r. W świetle powyższego, świadectwa sporządzone według załączonych wzorów nr 1, 2, 2a i 7 należy uznać za równorzędne.

Przed dniem 29.11.1991 r. na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne możliwe było uzyskanie uprawnień zawodowych w zakresie ograniczonym do szacowania gruntów, z wyłączeniem ich części składowych. Stosownie do art. 231 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, osoby, które uzyskały te uprawnienia, zachowały prawo do wykonywania czynności w tym (ograniczonym) zakresie. Osoby takie nie są jednak rzeczoznawcami majątkowymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedstawione stanowisko zostało uzgodnione z Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast sprawującym nadzór nad działalnością rzeczoznawców majątkowych.



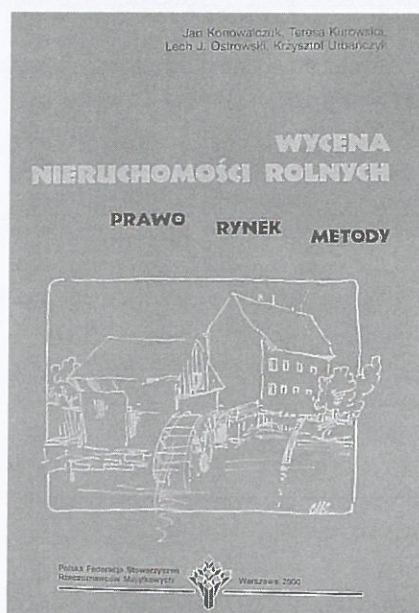
## Wycena nieruchomości rolnych

W połowie ubiegłego roku PFSRM wydała kolejną pozycję książkową z zakresu wyceny nieruchomości: „Wycena nieruchomości rolnych – prawo, rynek, metody”, autorstwa Jana Konowalczyka, Teresy Kurowskiej, Lecha J. Ostrowskiego i Krzysztofa Urbańczyka. Książka składa się z czterech rozdziałów zawierających podstawowe informacje, niezbędne dla rzeczoznawcy majątkowego w procesie wyceny nieruchomości rolnych.

W pierwszej części zostały przedstawione ogólne zagadnienia dotyczące rolnictwa oraz rynku ziemi rolniczej. Rozdział drugi poświęcony jest pojęciom prawnym związanym z wyceną nieruchomości rolnych.

Dwa kolejne rozdziały dotyczą bezpośrednio wyceny nieruchomości rolnych. W rozdziale trzecim zostały przedstawione informacje dotyczące, między innymi, metodologicznych podstaw prac szacunkowych, opisano podstawowe pojęcia dotyczące rolnictwa i oceny ziemi rolniczej. Szczegółowe sposoby wyceny z opisem podejść, metod i technik, z którymi związany jest rodzaj określanej wartości oraz klasyfikację prac szacunkowych omówiono w dalszej części tego rozdziału. Rozdział czwarty zawiera szczegółowe zasady wyceny różnych rodzajów nieruchomości rolnych, wraz z przykładowymi operatami szacunkowymi, które stanowią bardzo cenne źródło informacji dla rzeczoznawców majątkowych korzystających z tej publikacji. Są tu opisane sposoby określania wartości gruntów rolnych, nieruchomości rolnych zabudowanych, zasiewów i innych upraw, plantacji kultur wieloletnich, nieruchomości rolnych ze stawami rybnymi.

Szczególną uwagę autorzy poświę-



cili podejściu dochodowemu do wyceny nieruchomości, dominuje ono w przykładach zawartych w książce. Zwrócenie uwagi na możliwość wykorzystania podejścia dochodowego do wyceny nieruchomości rolnych jest bardzo cenne, biorąc pod uwagę fakt, iż w związku z przemianami w naszym kraju i perspektywą członkostwa w Unii Europejskiej, będzie ono coraz częściej stosowane. Należy jednak zwrócić uwagę, iż w chwili obecnej w wielu regionach naszego kraju (szczególnie w części północno-wschodniej), pewne segmenty rynku rolnego (np. dzierżawa) są na tyle słabo rozwinięte, że zgromadzenie danych niezbędnych do wyceny w podejściu dochodowym jest bardzo trudne. Przydałby się więc przykład wyceny zabudowanej nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego z bazą budynkową również w podejściu porównawczym.

Książka na pewno nie rozwiązuje wszystkich problemów, przed którymi stajemy podczas procesu wyceny nieruchomości rolnych, jednak każdy rzeczoznawca znajdzie w niej wiele cennych informacji, których dotych-

czas musiał szukać w wielu publikacjach dotyczących rolnictwa, prawa i wyceny.

## Geodezyjne źródła informacji

Staraniem PFSRM w marcu 2001 roku ukazała się kolejna pozycja książkowa przeznaczona nie tylko dla rzeczoznawców majątkowych, ale i dla osób zajmujących się gospodarką nieruchomościami i szukających informacji o nieruchomościach. Chodzi tu o „Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości”, autorstwa Mariana Szymańskiego. Celem opracowania jest pokazanie rzeczoznawcom majątkowym, jakie informacje znajdują się w opracowaniach geodezyjnych i kartograficznych, jak znaleźć do nich dostęp i jak z nich korzystać. Autor w dwóch pierwszych częściach przedstawia podstawowe definicje i pojęcia dotyczące materiałów geodezyjnych i kartograficznych, a także źródła ich pozyskania. W części trzeciej przedstawiono podstawowe informacje o nieruchomościach i ich cechach, zaś w części czwartej przedstawiono opisy zbiorów tych cech, które można odczytać w różnego rodzaju materiałach geodezyjnych.

Wartość opracowania wynika także z bogatego ilustrowania mapami poszczególnych opracowań geodezyjnych, przy czym należy tu podkreślić jakość graficzną wydrukowanych map, możliwą do uzyskania tylko w wyspecjalizowanych przedsiębiorstwach geodezyjnych – druk ich bowiem wykonało Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w Białymstoku.

Autorem obu recenzji jest  
**Ryszard Cymerman**



## Z ŻYCIA FEDERACJI

Trwają prace nad standardami zawodowymi. W dniach **28–30 grudnia 2000 r.** w Hotelu Belfer w Warszawie odbyło się posiedzenie komisji standardów zawodowych PFSRM z udziałem: Zygmunta Bojara, Ryszarda Cymermana, Zdzisława Małeckiego, Mieczysława Prystupy i Tomasza Telegi. W posiedzeniu uczestniczył prezydent PFSRM Waław Baranowski. Przyjęto program działania komisji oraz ustalono m.in. konieczność opracowania zasad uchwalania i wdrażania standardów zawodowych. Standardy będą dostosowane do przewidywanej nowelizacji rozporządzeń wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami. 29 grudnia członkowie Komisji wraz z prezydentem Waławem Baranowskim spotkali się w UMiRM z dyrektorem Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Henrykiem Jędrzejewskim.



Spotkanie Komisji ds. standardów zawodowych w dniach 28–30 grudnia 2000 r.

Kolejne posiedzenie Komisji odbyło się w dniach **5–6 lutego 2001 r.** W jego trakcie przyjęty został projekt zmienionego standardu wyceny w podejściu porównawczym, uwzględniający uwagi zgłoszone przez stowarzyszenia oraz wnioski z dyskusji na spotkaniu panelowym zorganizowanym przez Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych 2 grudnia 2000 r. Poprawiony standard zostanie przesłany do stowarzyszeń, a także do UMiRM w celu uzyskania jego opinii, a następnie przyjęty przez Radę Krajową PFSRM.

**6 stycznia** odbyło się VII Zwyczajne Walne Zebranie członków Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie. W zebraniu uczestniczyło ponad 80 % członków stowarzyszenia; wzięli w nim także udział prezydent PFSRM Waław Baranowski oraz wicewójewoda zachodniopomorski Władysław Husejko. Ustępujący Zarząd po złożeniu sprawozdania uzyskał jednogłośnie absolutorium. Następnie dokonano wyboru nowych władz Stowarzyszenia, Komisji Rewizyjnej i Komisji Etyki Zawodowej. Prezesem ponownie został Włodzimierz Jasiakiewicz.

W skład zarządu weszli: Kazimierz Dobrzyniewicz – wiceprezes, Mirosława Koczara – sekretarz, Krzysztof Smarul – skarbnik, Lech Paziewski – członek zarządu ds. szkoleń.



Prezes ŚSRM Włodzimierz Jasiakiewicz wręcza Prezydentowi Waławowi Baranowskiemu materiały VII ZW

Serdecznie gratulujemy!

Miłym akcentem spotkania było nadanie honorowego członkostwa Stowarzyszenia Henrykowi Jędrzejewskiemu oraz Waławowi Baranowskiemu.

**8 stycznia** odbyło się w Warszawie posiedzenie zarządu PFSRM z udziałem przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Henryka Czajkowskiego. Omówiono m.in. stan prac nad standardami zawodowymi, współudział Federacji w organizacji szkolenia nt. katastrofu połączonego z balem w Hotelu Marriott oraz przygotowaną przez wiceprezydenta Tomasza Telegę dla dyrektora Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru w Ministerstwie Finansów Grzegorza Noweckiego propozycję opinii PFSRM na temat projektu nowelizacji ustaw: o podatkach i opłatach lokalnych, o podatku rolnym i o podatku leśnym.

**8 stycznia** odbyło się w sali kominkowej NOT w Warszawie noworoczne spotkanie zarządu PFSRM oraz Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości i Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. W spotkaniu uczestniczyli również pracownicy biura PFSRM w Warszawie.

**13 stycznia** w pięknych zabytkowych salach Grand Hotelu w Krakowie odbył się kolejny już noworoczny bal rzeczoznawczy.



## Kalendarz wydarzeń 2001

### 20–21 kwietnia

Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych organizuje w Krynicy Górskiej, w pięknym ośrodku Panorama, seminarium na temat: Operat szacunkowy-podejście dochodowe – przykłady. Ocena przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej operatów szacunkowych. Analiza rynku. Rozpoczęcie seminarium 20 kwietnia o godz. 13, zakończenie 21 kwietnia o godz. 14. Koszt seminarium dla członków Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych – 150 zł, dla innych uczestników – 300 zł (4 posiłki, nocleg i wieczorek integracyjny). Zgłoszenia przyjmuje sekretariat stowarzyszenia od poniedziałku do czwartku, w godz. 13<sup>00</sup>–17<sup>00</sup> tel./fax (012) 6323644.

### 21–22 kwietnia

W Warszawie odbędzie się spotkanie poświęcone standardowi dochodowemu, organizowane przez Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.

### 10–12 maja

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie organizuje Seminarium na temat roli rzeczoznawcy majątkowego w świetle obowiązujących przepisów prawnych. Miejsce seminarium – Unieście k. Koszalina Wykładowcy: Henryk Jędrzejewski – dyrektor UMiRM, Waclaw Baranowski – prezydent PFSRM, Zdzisław Małecki – wiceprezydent PFSRM.

### 18–19 maja

W Kołobrzegu odbędzie się Kongres Federacji Rynku Nieruchomości.

### 24–26 maja

Instytut VALOR w Łodzi organizuje szkolenie „Wycena nieruchomości podejściem dochodowym – warsztaty praktyczne”

### 1–3 czerwca

VI Lubuskie Lato Rzeczoznawców Majątkowych w Łagowie Lubuskim i sympozjum na temat wyceny lasów i terenów zielonych oraz zagadnień wyceny nieruchomości podejściem dochodowym oraz dla potrzeb banków.

### 2–3 czerwca

W Ryni pod Warszawą będzie obradował IV Walny Zjazd Delegatów Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości

### 8–10 czerwca

Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych organizuje repetytorium dla kandydatów na rzeczoznawców. Prowadzący: Z. Małecki. Zgłoszenia: (058) 301 71 32.

znawców majątkowych organizowany przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Bal uświetniła obecność dyrektora Henryka Jędrzejewskiego z małżonką, Prezydenta PFSRM Waclawa Baranowskiego oraz Stanisławy i Andrzeja Kalusów, którzy tradycyjnie zaprezentowali pełen dowcipów spektakl i obdarowali Zarząd Stowarzyszenia zabawnymi prezentami. Zabawa trwała do białego rana.

☞ **13 stycznia** odbyło się noworoczne zebranie plenarne członków Opolskiego Oddziału PSRWN. Na zaproszenie prezesa Zygmunta Bojara wziął w nim udział wiceprezydent Tomasz Telega, który zapoznał zebranych z pracami zarządu Federacji, a także z kierunkami zmian w przepisach wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Spotkanie przebiegało w miłej atmosferze, w nowym centrum konferencyjnym hotelu Opole.

☞ **15 stycznia** prezydent Waclaw Baranowski spotkał się w Szczecinie z zarządami obu stowarzyszeń działających na tym terenie: Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz Oddziału Terenowego w Szczecinie Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

☞ W dniach **20–21 stycznia** odbyła się w Kielcach narada przedstawicieli sfederowanych organizacji i zaproszonych gości zorganizowana przez Polską Federację Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości. PFSRM reprezentował, jako gość honorowy, prezydent Waclaw Baranowski, który wygłosił referat na temat roli rzeczoznawcy majątkowego w gospodarce nieruchomościami. W spotkaniu wziął udział wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Dionizy Beda. Prezydenci trzech organizacji rynku nieruchomości: Waclaw Baranowski, Aleksandra Kurzyk (prezydent Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Rynku Nieruchomości) oraz Janusz Lisiecki (prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości) ustalili, że wspólnie będą dążyć do utworzenia samorządu zawodowego dla trzech zawodów rynku nieruchomości w ramach jednej ustawy.



Wystąpienie Prezydenta na sympozjum Polskiej Federacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Kielcach



☛ **22 stycznia** prezydent Waclaw Baranowski spotkał się w biurze Federacji z przedstawicielami Europol Gaz-u. Omawiano sprawy operatów szacunkowych sporządzanych dla nieruchomości na trasie budowy gazociągu.

☛ **26 stycznia** prezydent Waclaw Baranowski spotkał się w Rzeszowie z zarządem lokalnego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości. Rozmowy dotyczyły aktualnych problemów środowiska.

☛ **31 stycznia** w biurze Federacji odbyło się posiedzenie Komisji Współpracy Międzynarodowej z udziałem Waclawa Baranowskiego oraz pełnomocnika ds. współpracy międzynarodowej prof. Andrzeja Hopfera. Na spotkaniu omówiono problematykę certyfikacji europejskiej oraz wydanych przez TEGoVA Europejskich Standardów Wyceny 2000.

☛ **2 lutego** wizytę w biurze Federacji złożyli przedstawiciele stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych z Hamburga. PFSRM reprezentowali prezydent Waclaw Baranowski i prof. Andrzej Hopfer, pełnomocnik ds. współpracy zagranicznej. Rozmowy dotyczyły możliwości współpracy i wymiany doświadczeń obu organizacji.

☛ **3 lutego** odbył się w katowickim Hotelu Silesia kolejny Bal Rzecznawców Majątkowych organizowany przez Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. W balu uczestniczyło około 100 osób. Bal otworzyli koledzy Lech Gutry, Andrzej Kalus, Henryk Wawrzynek. Gośćmi honorowymi balu byli poseł Barbara Blida, poseł Bernard Błaszczuk, wice-minister gospodarki oraz Waclaw Baranowski, prezydent PFSRM. Na balu wręczono Bernardowi Błaszczukowi dyplom honorowego członka Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, przyznany dwa lata temu, lecz dotychczas nie wręczony z powodu braku odpowiedniej okazji. Atmosfera na balu była znakomita, wszyscy bawili się do białego rana, były również występy amatorskie kolegi Henryka Wawrzyńka i państwa Kalusów (fotoreportaż z balu na IV okładce).

☛ **5 lutego** w Warszawie odbyło się posiedzenie zarządu PFSRM, na którym omówiono m.in. wstępne wyniki finansowe za rok ubiegły oraz plan finansowy na rok 2001, problemy ubezpieczenia rzeczoznawców majątkowych i współpracy z PZU S.A.

☛ **15 lutego** odbyły się zorganizowane przez Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych warsztaty na temat wyceny gruntów dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w granicach Warszawy. Warsztaty zgromadziły 82 osoby ze wszystkich stowarzyszeń z województwa mazowieckiego. Z ramienia Federacji w warsztatach uczestniczyli Waclaw Baranowski i Janusz Traczyk. Wybrana na początku spotkania komisja opracuje wnioski z dyskusji, które opublikujemy w kolejnym numerze kwartalnika.

## 11-13 czerwca

W Poznaniu (Kiekrzu) odbędzie się IX Konferencja Naukowa, w trakcie której będą omówione:

- ▶ Procedury i negocjacje w gospodarowaniu i zarządzaniu nieruchomościami,
- ▶ Procedury prawne w gospodarowaniu nieruchomościami,
- ▶ Procedury zarządzania mieniem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego,
- ▶ Procedury zarządzania dużymi nieruchomościami komercyjnymi,
- ▶ Matematyczne modele negocjacji.

## 14-16 czerwca

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości O/Olsztyn zaprasza do Olsztyna na szkolenie i zawody tenisowe.

## 27-29 września

W Katowicach odbędzie się X Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych.

## 11-13 października

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych organizuje w Unieściu k. Koszalina seminarium nt.: zasady wyceny lokali mieszkalnych będących własnością różnych podmiotów, określenia zużycia nieruchomości oraz najczęściej spotykanych błędów (z doświadczeń Komisji Arbitrażowej). Wykładowcy: Z. Ledzion-Trojanowska – przewodnicząca Komisji Arbitrażowej, Waclaw Baranowski – prezydent PFSRM, Kazimierz Rygiel – członek KOZA.

## 18-20 października

W Krakowie odbędzie się konferencja na temat wyceny nieruchomości zabytkowych WAZA 2001, organizowana tradycyjnie przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych.

## 18-20 października

Konferencja CERAN w Sofii (Bułgaria).

## 2-5 listopada

W Chicago odbędzie się Międzynarodowa Konferencja i Targi NAR. Informacje – [www.narconference.org](http://www.narconference.org)

☛ Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Lublinie zorganizowało w dniach **17-18 lutego** w Okunince nad Jeziorem Białym k. Włodawy szkolenie na temat standardu zużycia nieruchomości i normy ISO obliczania powierzchni. W trakcie szkolenia odbyło się spotkanie przedstawicieli trzech organizacji z regionu: Regionalnego



## Plan szkoleń PFSRM na pierwszą połowę 2001 roku

kwiecień	3–5	Seminarium skarbowo-podatkowe
	24–25	Seminarium spółdzielcze
maj	9–11	Seminarium bankowe
	15–16	Seminarium spółdzielcze
czerwiec	4–6	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.

## Propozycja szkolenia

### Seminarium spółdzielcze

czas trwania: 15 godz.

Temat: **Wycena lokali w budynkach spółdzielczych i zakładowych w świetle nowych uregulowań prawnych.**

W trakcie szkolenia zostaną omówione:

- Nowe uregulowania dotyczące zasad przekształcania praw do lokali w budynkach spółdzielczych.
- Przekształcanie praw do lokali w budynkach zakładowych.
- Zasady szacowania związane z przekształcaniem praw do lokali.
- Problemy wyceny różnych praw do lokali związane z różnymi celami szacowania.

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

dentem PFSRM Wacławem Baranowskim. Na spotkaniu omówiono bieżące problemy środowiska, a prezydent przekazał zebrany najnowsze wiadomości na temat perspektyw tworzenia samorządu zawodowego.

☛ **21–22 lutego** odbyło się w Warszawie posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, podczas którego omówiono:

- projekt regulaminu postępowania Zarządu PFSRM w sprawach stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych,
- projekt porozumienia z UMIRM w sprawie ustawicznego kształcenia. Ustalono, że stowarzyszenia prześlą w ciągu dwu tygodni uwagi do biura Federacji.
- projekt zmian w regulaminie Komisji Arbitrażowej. W wyniku dyskusji ustalono, że regulamin wymaga kompleksowej zmiany, która zostanie przedłożona na kolejnym posiedzeniu RK.

Ponadto:

- Rada przyjęła jednogłośnie w poczet Federacji Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, następcę prawnego Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych.
- Rada podjęła uchwałę o powołaniu Barbary Mikulicz-Traczyk na rzecznika prasowego Federacji.
- Rada uchwaliła Regulamin przyznawania honorowych odznak PFSRM oraz powołała Zespół ds. analizy rynku nieruchomości pod kierownictwem Małgorzaty Kosińskiej (Warszawa). Na zaproszenie zarządu chęć do pracy w zespole zgłosili: Maria Trojanek (Poznań), Marian Borycki (Katowice).
- Prezydent Wacław Baranowski przedstawił działania Zarządu w sprawie powołania Izby Samorządowej Rzeczników Majątkowych. Zespół w składzie: Wacław Baranowski, Tomasz Telega, Ryszard Witowski, Kazimierz Rygiel, Stanisław Cegielski, Lech Gutry oraz konsultanci stowarzyszeń: Romuald Gill, Anna Kowalska, Danuta Jędrzejewska-Szmek, Łucja Wierzycka opracują (do 20 kwietnia) nowy projekt ustawy.
- Pełnomocnik ds. praktyk Jerzy Adamiczka przedstawił informację o praktykach zawodowych. Za pilne uznano opracowanie zasad przeprowadzania warsztatów grupowych.
- Pełnomocnik ds. ubezpieczeń Bogusław Jastrzębski poinformował, iż około 70 procent rzeczoznawców majątkowych ma ubezpieczenie od OC.
- Rada omówiła także problematykę strony internetowej Federacji i listy dyskusyjnej. Ustalono, że należy eliminować zachowania niekulturalne na liście, a popierać i dyskontować pozytywne efekty wymiany poglądów. Strony internetowe spełniają swoje zadanie, jednak należy je stale monitorować i aktualizować.

☛ **23 lutego** odbyła się w warszawskim Hotelu Marriott konferencja na temat katastru zorganizowana wspólnie przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych oraz Polską Federację Rynku Nieruchomości. Konfe-





fat. W. Bandyra

Konferencja „System katastralny w Polsce”

rencję uwieńczył bal. Artykuł Barbary Mikulicz-Traczyk o konferencji prezentujemy na stronach 36 i 37.

☛ **26 lutego** prezydent Waław Baranowski jako gość honorowy wziął udział w Walnym Zgromadzeniu członków Kaliskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Prezesem stowarzyszenia ponownie został Stanisław Cegielski. Ponadto w skład zarządu weszli: Marek Michocki – wiceprezes, Henryk Gałach – sekretarz, Aleksander Kasprzak – skarbnik oraz członkowie: Maria Gębka i Stanisław Wegner. Gratulujemy!

W trakcie zgromadzenia podjęto uchwałę o zmianie nazwy na Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej oraz przyznano honorowe członkostwo w Stowarzyszeniu Andrzejowi Kalusowi, prezydentowi PFSRM w latach 1994–2000.

☛ **28 lutego** w biurze Federacji odbyło się spotkanie z Katarzyną Klukowską – dziennikarką „Gazety Wyborczej”, dotyczące problematyki związanej z wchodzącą w życie 24 kwietnia ustawą o mieszkaniach spółdzielczych. W spotkaniu, które prowadziła Barbara Mikulicz-Traczyk (rzecznik prasowy Federacji), wzięli udział: prezydent Waław Baranowski, przedstawiciel Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Roman Tuszyński oraz kierownik biura Maria Rymarowicz.

☛ W dniach **4–7 marca** odbyły się w Karpaczu warsztaty poświęcone wartości nieruchomości i jej części składowych zorganizowane przez Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Warsztatom towarzyszyły organizowane już po raz trzeci mistrzostwa rzeczoznawców w narciarstwie zjazdowym. Honorowym gościem imprezy był prezydent Waław Baranowski, który 5 marca spotkał się ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych regionu dolnośląskiego (wyniki prezentujemy na str. 70–71, a fotoreportaż z mistrzostw na IV okładce).



Warsztaty w Karpaczu

☛ **9 marca** w siedzibie PFSRM odbyło się spotkanie Zarządu Federacji z Zarządem Państwowej Rady Notarialnej w sprawie nawiązania współpracy oraz zakresu informacji zawartych w aktach notarialnych nieruchomości.

☛ **15–16 marca** odbyła się I Konferencja Naukowo-Techniczna PSRW na temat współdziałania rzeczoznawców majątkowych, urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych, zorganizowana przez Zarząd Główny PSRW oraz Oddział Terenowy PSRW w Gdańsku.

☛ Przypominamy, że rzeczoznawcy majątkowi mają możliwość zamieszczenia reklamy swojej działalności na nowej stronie reklamowej utworzonej pod egidą PFSRM [www.wycena-nieruchomosci.pl](http://www.wycena-nieruchomosci.pl)

## Pracownicy biura Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

<b>Maria Rymarowicz</b> – kierownik biura	tel./fax (022) 826-41-62, tel. 826-10-81 w. 416	e-mail: pfva@qdnnet.pl
<b>Ewa Księżopolska</b> – sekretariat	tel./fax (022) 826-41-62, tel. 826-10-81 w. 416	e-mail: pfva@qdnnet.pl
<b>Krystyna Traczyk</b> – szkolenia	tel./fax (022) 827-11-30, tel. 826-10-81 w. 348	e-mail: j.korbien@qdnnet.pl
<b>Jacek Korbien</b> – egzaminy	tel./fax (022) 827-11-30, tel. 826-10-81 w. 348	e-mail: j.korbien@qdnnet.pl
<b>Ewa Matych</b> – księgowość	tel./fax (022) 826-25-26, tel. 826-10-81 w. 293	e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl
<b>Rafał Karpiński</b> – wydawnictwa	tel./fax (022) 826-25-26, tel. 826-10-81 w. 292	e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl



# POSIEDZENIE PAŃSTWOWEJ RADY NIERUCHOMOŚCI

Zdzistawa Ledzion – Trojanowska

8 lutego odbyło się kolejne, trzecie w obecnej kadencji, posiedzenie Państwowej Rady Nieruchomości. Rada została powołana jako grono doradcze przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, zgodnie z zapisem art. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przewodniczy jej prof. Andrzej Hopfer, a wiceprzewodniczącym jest Adam Polanowski. W skład Rady wchodzi kilkudziesięciu specjalistów z zakresu szeroko pojętej gospodarki nieruchomościami i dziedzin z nią związanych. Obok przedstawicieli kręgów naukowych są rzeczoznawcy majątkowi, reprezentanci środowiska pośredników, zarządców, geodetów, notariuszy, a także przedstawiciele GUS-u, banków i urzędów centralnych. Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych reprezentuje w tym gronie Zdzistawa Ledzion – Trojanowska.

Ostatnie posiedzenie poświęcone było dyskusji na temat zasad monitorowania rynku nieruchomości oraz analizy możliwości oraz zasad uruchomienia kształcenia specjalistów w zakresie gospodarki nieruchomościami na studiach stacjonarnych i zaocznych.

## Monitoring rynku

Podstawą do dyskusji na temat monitoringu rynku nieruchomości było opracowanie przygotowane przez zespół, reprezentujący Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, któremu przewodniczył prof. Leszek Kalkowski. Autorzy tego opracowania sformułowali założenia, zakres i plan monitorowania rynku nieruchomości. Zaproponowali następujące obszary monitorowania:

- ▶ zasoby nieruchomości z podziałem na ich rodzaje,
- ▶ obroty na rynku nieruchomości: liczba, rodzaj transakcji i poziom cen transakcyjnych,
- ▶ obsługa rynku, obejmująca obserwacje wszystkich podmiotów,
- ▶ koniunktura na rynku nieruchomości, a więc obserwacja zmian zachodzących w jego funkcjonowaniu, w tym: dynamika zmian cen i struktury rynku.

Wyniki monitorowania prezentowane byłyby w formie raportów rocznych. Jest również propozycja opracowania zesztytów tematycznych omawiających wybrane sektory tego rynku. Zadaniem takich publikacji byłoby nie tylko informowanie o aktualnej sytuacji na krajowym rynku nieruchomości i dotychczasowych trendach i tendencjach, lecz także formułowanie prognoz krótko- i średnioterminowych.

Pewien niepokój, co do możliwości realizacji tak szeroko ujętych zamierzeń, budzi koszt ich realizacji. Optymistycznie w tym kontekście brzmiała wypowiedź przedstawiciela Głównego Urzędu Statystycznego, że ustawa o "statystyce" dopuszcza prowadzenie badań statystycznych przez inny organ niż GUS, jeśli wymaga to wiedzy specjalistycznej. A zatem w zakresie monitorowania rynku nieruchomości ten za-

kres badań mógłby być zlecony jednostce specjalistycznej.

Monitoring rynku w skali lokalnej i krajowej to problem całego środowiska rzeczoznawców majątkowych. Miejmy nadzieję, że dyskusja na tak szerokim forum osób kompetentnych, których głos ma przełożenie na decyzje Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, zaowocuje konkretnymi działaniami. Czekamy na nie i życzymy powodzenia przy ich realizacji.

## Kształcenie specjalistów w zakresie gospodarki nieruchomościami

Drugi z tematów obrad, dotyczący zasad kształcenia specjalistów w zakresie gospodarki nieruchomościami, jest nie mniej interesujący. Od dłuższego czasu pojawiają się coraz bardziej stanowcze głosy podnoszące problem ilości i jakości prowadzonych szkoleń w zakresie szacowania nieruchomości. Autorzy opracowania, które było podstawą dyskusji: prof. Andrzej Hopfer i prof. Zofia Więckowicz, przeanalizowali aktualne formy kształcenia specjalistów z dziedziny gospodarowania nieruchomościami w uczelniach państwowych i niepaństwowych, dokonali analizy umów programowych na różnych kierunkach studiów i zaproponowali cztery formy kształcenia w zakresie gospodarowania nieruchomościami:

- ▶ 9 lub 10-semestralne studia na kierunku "gospodarowanie nieruchomościami";
- ▶ 2 lub 3-semestralną specjalność w zakresie "gospodarowania nieruchomościami" na magisterskich studiach na kierunkach: ekonomia, zarządzanie i marketing, gospodarka przestrzenna, geodezja i kartografia, budownictwo lub prawo;



- ▶ 3-semestralne studia podyplomowe kształcące specjalistów w zakresie gospodarowania nieruchomościami;
- ▶ 2-semestralne studia podyplomowe kształcące specjalistów w zakresie szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie, zarządzania i doradztwa.

Powyższe propozycje kryją w sobie założenie, że wszyscy zatrudnieni w zawodach związanych z gospodarką nieruchomościami posiadaliby wyższe wykształcenie. Propozycje te wywołały gorące dyskusje na temat realności ich wdrożenia. Przedstawiciele szkół wyższych, m.in. prof. Prof. Gawron i Hozer zwracali uwagę na nierealistyczne na dzień dzisiejszy zamiary uruchomienia takiego kierunku studiów, gdyż zgodnie z ustawą o szkolnictwie wyższym warunkiem formalnym jest zatrudnienie 5 samodzielnych pracowników naukowych z danej dziedziny. Brak dostatecznej liczby kadry naukowej z dziedziny gospodarowania nieruchomościami czyni tę propozycję mało realną. Realne możliwości tkwią w uruchomieniu specjalności. Jednak 2 lub 3-semestralna nauka na studiach dziennych lub zaocznych nie wystarczy do zdobycia wiedzy zawodowej.

Rozmówcy – m.in. prof. E. Kucharska – Stasiak i prof. W. Wilkowski – byli zdania, że studia wyższe o tej specjalności powinny dawać podstawy wiedzy ogólnej w zakresie gospodarki nieruchomościami. Nie powinny jednak być podstawą do ubiegania się o uprawnienia zawodowe. Dopiero ukończenie co najmniej 3-semestralnego studium podyplomowego oraz praktyka zawodowa może gwarantować prawidłowe przygotowanie do wykonywania zawodu. Prof. E. Kucharska – Stasiak zwracała również uwagę na to, że kandydat do zawodu rzeczoznawcy majątkowego oprócz wiedzy merytorycznej powinien cechować się pewnym doświadczeniem życiowym.

Należałoby zastanowić się, czy nie wprowadzić, na wzór uprawnień budowlanych, minimalnego okresu czasu zatrudnienia w jednostkach zajmujących się gospodarką nieruchomościami. Oznaczałoby to, że kandydat do zawodu rzeczoznawcy majątkowego musiałby spełnić następujące kryteria: studia wyższe o specjalności gospodarowanie nieruchomościami, kilka lat praktyki w tej dziedzinie lub w dziedzinach pokrewnych, studia podyplomowe i praktyki zawodowe przygotowujące do wykonywania zawodu.

Również jakość obecnych szkoleń była przedmiotem dyskusji. Dyskutanci, m.in. prof. J. Kurowska i Z. Ledzion – Trojanowska, zwracali uwagę na nieprawidłowości, które pojawiły się w zakresie szkolenia w ramach studiów podyplomowych przygotowujących kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. Nagminną praktyką staje się organizowanie studiów podyplomowych przez jednostki nie będące uczelniami wyższymi. Zdarzają się przypadki patologiczne, że zaświadczenie o ukończeniu takiego studium zostaje wydane osobie nie posiadającej wyższego wykształcenia.

Większość osób, które zabierały głos w dyskusji były zdania, że studia podyplomowe powinny organizować wyłącznie szkoły wyższe nie posługując się jednostką pośredniczącą w tym zakresie, a zajęcia powinny odbywać się w siedzibie uczelni.

Hasło dyrektora Departamentu Gospodarowania Nieruchomościami UmiRM Henryka Jędrzejewskiego, "koniec z latającymi uniwersytetami" wypowiedziane podczas IX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Toruniu, znalazło uznanie również w gronie członków Państwowej Rady Nieruchomości. Oby nie zostało głosem wołającego na pustyni.

## Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe

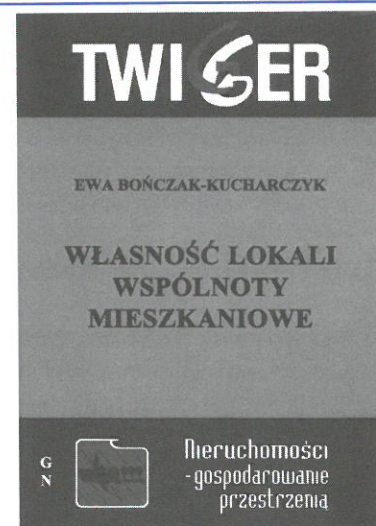
Ustawa o własności lokali powołała w 1995 r. do życia 67 417 wspólnot mieszkaniowych. Do końca 1998 r. liczba wspólnot wzrosła do 95 607 i nadal rośnie – w wyniku sprzedaży mieszkań z zasobów publicznych i budowy nowych, przeznaczonych na sprzedaż. Właścicielami lokali stanowiących odrębną własność jest więc dziś w Polsce kilka milionów ludzi, a osób, które mogą się stykać z problematyką własności lokali (domowników, właścicieli, zarządców, przedstawicieli publicznych), może być kilkakrotnie więcej.

Ludzie ci, aby dobrze sobie radzić ze swoją własnością lub z zarządzaniem cudzymi lokalami, potrzebują odpowiedniej wiedzy.

Książka autorstwa Ewy Bończak-

Kucharczyk z serii „nieruchomościowej” Twiggera stanowić ma odpowiedź na te potrzeby i obejmuje większość zagadnień związanych ze specyfiką lokali stanowiących odrębną własność na tle innych nieruchomości, a także różnorodną tematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Zawiera też spostrzeżenia na temat problemów, z jakimi borykają się wspólnoty oraz informacje o sposobach ich rozwiązywania.

Książka ma na celu ułatwienie czytelnikom właściwej interpretacji zapisów ustawy o własności lokali i intencji ustawodawcy. Prezentowany stan prawny jest aktualny na koniec sierpnia 2000 r. Publikacja zawiera także zestaw załączników pozwalających zo-



rientować się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, Trybunału Konstytucyjnego i NSA, związanym z odrębną własnością lokali.

Wydawnictwo Twigger SA



**Od Redakcji**

Prezentujemy tekst rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z wyjaśnieniami, nadesłany przez wiceministra Krzysztofa Mączewskiego z Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii na prośbę wiceprezydenta PFSRM Tomasza Telegi.

# ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU REGIONALNEGO I BUDOWNICTWA

z dnia 14 listopada 2000 r.

w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. nr 115, poz. 1209).

Na podstawie art. 40 ust. 5 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. nr 100, poz. 1086) zarządza się, co następuje:

**§ 1.**

Rozporządzenie określa wysokość opłat za czynności związane z prowadzeniem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i uzgadnianiem usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu oraz związane z prowadzeniem krajowego systemu informacji o terenie, za udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego.

**§ 2.**

Wysokość opłat za:

- 1) czynności związane z prowadzeniem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego określa załącznik nr 1 do rozporządzenia,
- 2) uzgodnienie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu określa załącznik nr 2 do rozporządzenia,
- 3) czynności związane z prowadzeniem krajowego systemu informacji o terenie określa załącznik nr 3 do rozporządzenia,
- 4) udzielanie informacji określa załącznik nr 4 do rozporządzenia,
- 5) wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego określa załącznik nr 5 do rozporządzenia.

**§ 3.**

Opłaty, o których mowa w § 2, podlegają corocznie, z dniem 1 marca, waloryzacji średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych z roku minionego w stosunku do roku poprzedzającego miniony rok, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

**§ 4.**


Traci moc rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych

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

**§ 5.**

Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Rozwoju Regionalnego i Budownictwa  
J. Kropiwnicki



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Główny Urząd  
Geodezji i Kartografii  
Wiceprezes  
Krzysztof Mączewski

Warszawa, dnia 06.03.2001 r.

ZG-028-487/2001

Pan Tomasz Telega  
Wiceprezydent  
Zarządu Polskiej Federacji  
Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

Szanowny Panie Prezydencie

W odpowiedzi na faks z dnia 02.03.2001 r. w załączeniu przesyłam wyjaśnienia do rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 14 listopada 2000 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. Nr 115, poz. 1209), w części dotyczącej rzeczoznawców majątkowych, w celu zamieszczenia stanowiska Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii w tej sprawie w czasopiśmie „Rzecznawca Majątkowy”.

Z poważaniem  
Z upoważnienia Głównego Geodety Kraju  
WICEPREZES  
Krzysztof Mączewski



## Załącznik nr 1

### OPŁATY ZA CZYNNOSCI ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

3. Zakładanie, modernizacja i aktualizacja ewidencji gruntów i budynków, powszechna taksacja nieruchomości, udostępnianie materiałów z zasobu dla sporządzania operatów szacunkowych nieruchomości, scalanie i wymiana gruntów, opracowania dla urządzania lasu oraz klasyfikacja gruntów:

**Tabela III**

Lp.	Rodzaj opracowania	Opłata
1.	Zakładanie ewidencji gruntów i budynków	3,00 złote za każdą działkę oraz 2,00 złote za każdy budynek
2.	Modernizacja ewidencji gruntów i budynków	4,00 złote za każdą działkę oraz 2,00 złote za każdy budynek
3.	Okresowa weryfikacja danych ewidencyjnych	10,00 złotych oraz dodatkowo kwota 0,25 złotych za każdą działkę i za każdy budynek
4.	Scalenie i wymiana gruntów	36,00 złotych oraz dodatkowo kwota 5,00 złotych za każdy rozpoczęty hektar powyżej jednego
5.	Opracowania dla urządzania lasu	36,00 złotych oraz dodatkowo kwota 1,00 złotych za każdy rozpoczęty hektar powyżej jednego
6.	Klasyfikacja gleboznawcza gruntów	30,00 złotych za pierwszy obręb oraz dodatkowo kwota 5,00 złotych za każdy następny obręb
7.	Powszechna taksacja nieruchomości	30,00 złotych za pierwszy obręb oraz dodatkowo kwota 5,00 złotych za każdy następny obręb
8.	Wgląd do materiałów zasobu dla celów związanych z szacowaniem nieruchomości	ryczałt za jednorazowe przeglądanie materiałów zasobu w wysokości 30,00 złotych za każdą udostępnianą jednostkę ewidencyjną (dzielnica, gmina)
9.	Sporządzenie operatu szacunkowego i przekazanie do zasobu wyciągu z operatu szacunkowego	ryczałt w wysokości 20,00 złotych za udostępnione materiały i informacje potrzebne do sporządzenia każdego operatu szacunkowego, z którego wyciąg zostanie przekazany do zasobu
10.	Wgląd do materiałów zasobu dla celów związanych z wykonywaniem prac geodezyjnych nie podlegających obowiązkowi zgłaszania	ryczałt za jednorazowe przeglądanie materiałów zasobu w wysokości 30,00 złotych

W przypadku:

- 3) sporządzania operatu szacunkowego i przekazania do zasobu wyciągu z operatu szacunkowego oraz wglądu do materiałów zasobu dla celów związanych z szacowaniem nieruchomości w ramach zryczałtowanej opłaty – zagwarantowany jest dla wykonawcy tego opracowania wgląd do części opisowej ewidencji gruntów i budynków, dowodów zmian, mapy zasadniczej, mapy ewidencyjnej, mapy glebowo-rolniczej, wyciągów z operatów szacunkowych oraz rejestru cen i wartości nieruchomości,
- 4) sporządzania operatu szacunkowego, z którego wyciąg jest przekazany do zasobu – nie pobiera opłat określonych w tabeli III lp. 8,
- 5) przekazania do zasobu wyciągu z operatu szacunkowego, dla którego sporządzenia nie były udostępniane z zasobu materiały i informacje – nie pobiera się opłat wynikających z tabeli III lp. 9.

14. Wysokość opłaty ustala się według stawek obowiązujących w dniu przyjęcia dokumentacji do zasobu, z tym że wysokość opłat określona w tabeli III lp. 5, lp. 8, lp. 10 i tabeli VI lp. 8 ustala się wg stawek obowiązujących w dniu udostępnienia materiałów.

16. W przypadku:

- 2) niedostarczenia dokumentacji po upływie 10 dni od zadeklarowanej w zgłoszeniu daty zakończenia prac, wysokość opłaty ustala się według wysokości stawek obowiązujących w terminie deklarowanego zakończenia pracy. Pobranie opłaty następuje 11 dnia od zadeklarowanej w zgłoszeniu daty zakończenia prac. Pobranie opłaty następuje, odpowiednio, w dniu przyjęcia dokumentacji do zasobu albo udostępnienia materiałów.

20. Opłaty określone w tabelach I-VIII nie obejmują kosztów sporządzania kopii oraz aktualizacji treści mapy zasadniczej.



## Wyjaśnienia do rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 14 listopada 2000 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. nr 115, poz. 1209), w części dotyczącej rzeczoznawców majątkowych.

Rzeczoznawca majątkowy i pozostałe osoby uprawnione do szacowania nieruchomości, w celu tworzenia warsztatu zawodowego dla sporządzania wyceny nieruchomości, mają prawo do wykorzystywania danych o nieruchomościach zawartych w szczególności w:

- katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków),
- ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych,
- umowach, orzeczeniach,
- decyzjach i innych dokumentach będących podstawą wpisu do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego,
- wyciągach z operatów szacunkowych przekazanych do katastru zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

Wykorzystywanie danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest odpłatne i odbywa się z zachowaniem zasady poufności, bez prawa ich przekazywania osobom trzecim.

Wysokość opłat za wykorzystywanie danych zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym określona została w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 14 listopada 2000 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. nr 115, poz. 1209), przy czym wysokość opłat za wykorzystywanie danych zasobu w celach szacowania nieruchomości określona została w załączniku Nr 1 – Tabeli III, lp. 8 i 9 z uwagami do tabeli pkt 3), 4) i 5) oraz uwagami zawartymi w ust. 14, 16 pkt 2 i 20 Załącznika Nr 1.

Opłaty określone w załączniku Nr 1 – Tabeli III pod lp. 8 i 9 stosuje się tylko do podmiotów uprawnionych do szacowania nieruchomości reprezentowanych przez osoby legitymujące się uprawnieniami zawodowymi w zakresie szacowania nieruchomości.

Kontakty osoby szacującej nieruchomości z państwowym zasobem geodezyjnym i kartograficznym opisują następujące sytuacje:

- rzeczoznawca majątkowy korzysta z zasobu w celu tworzenia własnego warsztatu zawodowego,
- rzeczoznawca majątkowy korzysta z zasobu w celu sporządzenia operatu szacunkowego, a więc przekazuje do zasobu, w określonym terminie, wyciąg z operatu szacunkowego,
- rzeczoznawca majątkowy składa do zasobu wyciąg z operatu szacunkowego sporządzony na podstawie własnych doświadczeń i zgromadzonych informacji.

W sytuacji pierwszej, należna opłata pobierana jest w dniu udostępnienia zasobu – w wysokości 33,03 złote za każdą udostępnianą jednostkę ewidencyjną (dzielnicą, gminą).

Opłata ta wynika z załącznika Nr 1, Tabela III – lp. 8, a ponadto uwzględnia waloryzację, jaka zgodnie z § 3 rozporządzenia nastąpiła 1 marca 2001 r. (30,00 zł [z Tabeli] x 1,101 [współczynnik waloryzacyjny] = 33,03 zł). Przy udostępnianiu zasobu i pobraniu opłaty mają tu zastosowanie następujące uwagi dotyczące naliczania opłat:

- uwaga 3) pod Tabelą III,

- uwaga z ust. 14 załącznika Nr 1,

- uwaga z ust. 20 załącznika Nr 1.

Przez jednorazowe przeglądanie materiałów zasobu należy rozumieć korzystanie z zasobu w ciągu jednego dnia. Przez pobranie opłaty rozumie się wystawienie dokumentu do zapłaty, w którym określony jest termin i sposób zapłaty.

W sytuacji drugiej, należna opłata pobierana jest w dniu złożenia do zasobu wyciągu z operatu szacunkowego – w wysokości 22,02 złote za każdy wyciąg, dla sporządzenia którego udostępniano materiały. Opłata ta wynika z załącznika Nr 1, Tabela III – lp. 9, a ponadto uwzględnia waloryzację, jaka zgodnie z § 3 rozporządzenia nastąpiła w dniu 1 marca 2001 r. (20,00 zł [z Tabeli] x 1,101 [współczynnik waloryzacyjny] = 22,02 zł). Przy udostępnianiu zasobu i pobraniu opłaty mają tu zastosowanie następujące uwagi dotyczące naliczania opłat:

- uwaga 3) i 4) pod Tabelą III,

- uwaga z ust. 14 załącznika Nr 1,

- uwaga z ust. 16 pkt 2) Załącznika Nr 1,

- uwaga z ust. 20 załącznika Nr 1.

Przez pobranie opłaty rozumie się wystawienie dokumentu do zapłaty, w którym określony jest termin i sposób zapłaty.

W sytuacji trzeciej nie pobiera się żadnych opłat. Wynika to z uwagi 5) pod tabelą III oraz faktu, że ewentualne wcześniejsze udostępnianie zasobu (wg opłaty z lp. 8) było rozliczone na bieżąco.

Udostępnienie zasobu w celu szacowania nieruchomości następuje po złożeniu przez zainteresowany podmiot korzystający z zasobu pisemnego wniosku oraz po okazaniu przez osobę zainteresowaną dokumentu potwierdzającego posiadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Przyjęcie przez organ prowadzący zasób wniosku o udostępnienie danych z zasobu jest formą umowy o wykonanie usługi skutkującej zobowiązaniem do uiszczenia opłaty.

Wniosek powinien więc zawierać wszystkie dane umożliwiające wystawienie dokumentu zapłaty (NIP, sposób zapłaty, termin wywiązania się z obowiązku przekazania wyciągu z operatu szacunkowego, a w przypadku wystawiania faktury VAT osobę upoważnioną do odbioru faktury lub upoważnienie do wystawienia faktury VAT bez podpisu, itp.). Wniosek powinien być podpisany przez osobę uprawnioną do podejmowania zobowiązań finansowych w imieniu podmiotu szacującego nieruchomości.

Dla odróżnienia celu, dla którego rzeczoznawca korzysta z zasobu – opisanych wyżej sytuacji pierwszej i drugiej – skutkujących pobraniem opłat (czy wgląd bez składania wyciągu z operatu szacunkowego – określony pod lp. 8, czy wgląd do zasobu skutkujący sporządzeniem operatu szacunkowego i złożeniem wyciągu – określony pod lp. 9), wymagalne jest, aby we wniosku o udostępnienie zasobu rzeczoznawca jednoznacznie określił ten cel (sytuację).

W przypadku, gdy osoba uprawniona do korzystania z zasobu za opłatą określoną pod lp. 8–9 uzna za potrzebne uzyskanie kopii niektórych z przeglądanych dokumentów, składa wniosek o ich wykonanie. Za kopie te uiszcza należność pokrywającą tylko koszty reprodukcji.



**POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ  
RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH  
ORAZ  
ŚLĄSKIE STOWARZYSZENIE  
RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**



## **JUBILEUSZOWA X KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

### **WARTOŚĆ BANKOWO-HIPOTECZNA NIERUCHOMOŚCI**

### **ORAZ WSPÓŁPRACA RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH Z INSTYTUCJAMI FINANSOWYMI**

Konferencja odbędzie się w Katowicach w dniach 27–29 września 2001 r., pod honorowym patronatem prezesa Narodowego Banku Polskiego prof. Leszka Balcerowicza. W Konferencji przewidziany jest udział przedstawicieli Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Komisji Nadzoru Bankowego, Związku Banków Polskich, TEGOVA, Europejskiej Federacji Banków Hipotecznych, banków hipotecznych działających w Polsce i wyższych uczelni.

Główne bloki tematyczne Konferencji:

- ❖ perspektywy rozwoju sektora finansowania nieruchomości i roli zabezpieczeń kredytowych,
- ❖ praktyka określania wartości zabezpieczenia kredytów hipotecznych w Europie,
- ❖ ryzyka związane z kredytowaniem nieruchomości,
- ❖ doświadczenia banków hipotecznych ze współpracy z rzeczoznawcami,
- ❖ projekt standardu zawodowego nt. określania wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości,
- ❖ propozycje poszerzenia usług rzeczoznawców majątkowych na rzecz instytucji finansowych,
- ❖ odpowiedzialność rzeczoznawców majątkowych za wyceny wykonywane na potrzeby banków.

Otwarcie Konferencji połączone będzie z inauguracją obchodów XX-lecia Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych pod Honorowym Patronatem Marszałka Województwa Śląskiego Jana Olbrychta.

Przewidziano czas na dyskusję, dotyczącą spraw zawodowych, którą zainicjuje wystąpienie podsumowujące stan rzeczoznawstwa majątkowego po dziesięciu latach i jego perspektywy oraz wystąpienia dotyczące obecnego statusu zawodu rzeczoznawcy majątkowego i zadania organizacji zawodowych w perspektywie wejścia Polski do Unii Europejskiej.

Otwarcie Konferencji w Śląskim Centrum Kultury uświetni występ Zespołu Pieśni i Tańca „Śląsk”. Spotkania towarzyskie uczestników Konferencji zaplanowano na kolejne dwa wieczory. Będzie to Gala „U Michałki” i Biesiada Śląska, prowadzona przez Kabaret „Rak”.

Koszt uczestnictwa w Konferencji wynosi:

- 700,00 zł od osoby przy wpłatach do 30 czerwca 2001 r.
- 750,00 zł przy wpłatach po tej dacie.

Wpłaty należy dokonywać na konto: PKO Bank Polski SA II O/Katowice Nr 14-10202326-1058802805 – z dopiskiem „X KKRM”  
Koszt uczestnictwa nie obejmuje noclegów. Informacje na temat hoteli wraz cenami noclegów przedstawiamy na karcie zgłoszenia. Prosimy o rezerwację hoteli w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 czerwca 2000 roku. Będą one dokonywane wyłącznie dla tych uczestników, którzy dokonali wpłaty za udział w konferencji.

Zgłoszenia uczestnictwa w Konferencji rejestrowane będą przez organizatora na podstawie karty zgłoszenia po dokonaniu wpłat. Ze względu na ograniczoną pojemność sali obrad, o przyjęciu zgłoszenia decydować będzie jego kolejność. Kartę zgłoszenia będzie można także przesłać elektronicznie na adres [info@srm.com.pl](mailto:info@srm.com.pl)

Informacji związanych z organizacją KKRM udziela biuro Konferencji (tel./fax 032 253-07-27), będą one także na bieżąco publikowane na stronie internetowej [www.srm.com.pl](http://www.srm.com.pl)

W imieniu Organizatorów serdecznie zapraszamy

Przewodniczący Komitetu Organizacyjnego  
Krzysztof Urbańczyk

Przewodniczący Rady Stowarzyszenia  
Lech Gutry



# III MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W NARCIARSTWIE ZJAZDOWYM KARPACZ 2001

Lech Tarnawski

III Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w narciarstwie zjazdowym o Puchar Prezydenta PFSRM zostały rozegrane 6 marca 2001 r. w Karpaczu na stoku zjazdowym EURO. Pogoda była doskonała. Startowało 26 zawodniczek i zawodników. Zawody obserwowała liczna grupa widzów – fanów poszczególnych ekip i zawodników oraz uczestników IV Warsztatów „Wartość nieruchomości a wartość jej części składowych”. Zawody zostały rozegrane w obec-

ności Prezydenta Federacji Wacława Baranowskiego, który tego samego dnia podczas uroczystego bankietu dekorował zwycięzców medalami i wręczał wspaniałe puchary stanowiące główne trofea zawodów.

W trakcie zawodów zaszła sytuacja, która zaowocowała nagrodą Fair Play. Otrzymał ją **Henryk Krupiński** ze Zgorzelca. Życzymy wszystkim rzeczoznawcom majątkowym takiej postawy na co dzień.

## Oficjalne wyniki

### ŚLALOM MĘCZYZN

Miejsce	Numer startowy	Imię i nazwisko	Miasto	czas I przejazdu	czas II przejazdu
1.	27.	Jacek Śliwicki	Puck	00:32,87	00:30,91
2.	30.	Jerzy Adamiczka	Wrocław	00:31,29	00:31,85
3.	20.	Aleksander Sosnowski	Andrychów	00:32,60	00:33,06
4.	12.	Tomasz Murawski	Białystok	00:32,78	00:33,23
5.	16.	Stanisław Kańczukowski	Jelenia Góra	00:33,78	00:33,89
6.	25.	Lech Tarnawski	Jelenia Góra	00:34,93	00:34,21
7.	17.	Krzysztof Lewandowski	Radom	00:34,32	00:35,40
8.	26.	Janusz Linkowski	Białystok	00:36,17	00:34,92
9.	14.	Leszek Kaczor	Tarnów	00:35,12	00:36,84
10.	28.	Jerzy Olszowy	Opole	00:38,00	00:36,47
11.	21.	Leszek Kilijanek	Radom	00:38,96	00:36,65
12.	11.	Henryk Krupiński	Zgorzelec	x	00:37,37
13.	15.	Andrzej Koczyński	Warszawa	00:39,33	00:38,07
14.	24.	Maciej Mizera	Poznań	00:40,57	00:38,82
15.	18.	Tadeusz Maciołek	Kudowa Zdrój	00:38,93	00:39,48
16.	13.	Janusz Detka	Szczecin	00:40,12	00:43,19
17.	22.	Andrzej Woźniak	Poznań	00:41,16	00:40,21
18.	29.	Artur Pustelnik	Opole	00:41,69	00:42,40





Uczestnicy zawodów

## ŚLALOM KOBIET

Miejsce	Numer startowy	Imię i nazwisko	Miasto	czas I przejazdu	czas II przejazdu
1	2.	Zofia Niederlińska	Gliwice	00:27,01	00:28,63
2	7.	Maria Jaworska	Jelenia Góra	00:37,79	00:37,57
3	9.	Barbara Zielińska	Karpacz	00:42,05	00:38,61
4	8.	Marzenna Mikołajczak	Słupsk	00:42,60	00:39,34
5	5.	Krystyna Żmuda	Ruda Śląska	00:39,73	00:57,90
6	3.	Maria Gruszczałak	Łęczycza	00:44,09	00:41,48
7	1.	Małgorzata Kowalczyk	Kutno	00:46,58	00:48,58
8	6.	Alicja Majewska	Jelenia Góra	00:46,90	00:48,37

## Przejazd o Puchar Burmistrza Miasta Karpacza

1. Lech Tarnawski – Jelenia Góra – Cadyk – 55 pkt
2. Marzenna Mikołajczak – Słupsk – Klaun – 52 pkt
3. Maria Gruszczałak – Łęczycza – Blok operacyjny – 51 pkt
4. Andrzej Woźniak – Poznań – Napoleon – 50 pkt
5. Alicja Majewska – Jelenia Góra – Duch Gór – 45 pkt
- Aleksander Sosnowski – Andrychów – Anioł – 45 pkt
6. Janusz Linkowski – Białystok – Komuno Wróc – 44 pkt
7. Andrzej Kopczyński – Warszawa – Kat – 42 pkt
8. Barbara Zielińska – Karpacz – Wilma – 41 pkt
9. Małgorzata Kowalczyk – Kutno  
Lakiernik samochodowy – 38 pkt
- Maria Jaworska – Jelenia Góra – Czar Nocy – 38 pkt
10. Henryk Krupiński – Zgorzelec – Krwawa Mary – 37 pkt
- Maciej Mizera – Poznań – Kot – 37 pkt





## 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. „Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości”, M. Szymański – **40 zł. NOWOŚĆ**
8. „Postępowanie kwalifikacyjne związane z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości” – **INFORMATOR – 20 zł.**
9. „Rzecznawca Majątkowy” numery 20/99, 21/99, 22/99, 23/99 – **16 zł**, numery 24/00, 26/00, 27/00 – **16 zł**, 25/00 – **21 zł**, numer 28/01 – **20 zł.**
10. „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” – **60 zł.**
11. „Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych”, prof. dr hab. M. Prystupa – **15 zł.**
12. „Wycena mienia”, prof. dr hab. M. Prystupa – **50 zł.**
13. „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych”, tom I-III – **60 zł** (stan na styczeń 1999 roku).
14. „Inwestowanie w nieruchomości”, praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – **45 zł.**
15. „Zarządzanie nieruchomościami”, praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – **95 zł.**
16. „Nieruchomości” C.H.BECK numer XII/00 – **16,50 zł**, numery I/01, II/01, III/01 – **po 20,90 zł.**
17. „Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg PN-ISO 9836: 1997”, Wacetob, Warszawa, grudzień 1999 – **43 zł.**
18. „Obliczanie kubatury i powierzchni wg PN-ISO 9836:1997”, Wacetob – **43 zł.**
19. „Wycena nieruchomości rolnych, prawo, rynek, metody”, J. Konowalczyk, T. Kurowska, L. J. Ostrowski, K. Urbańczyk – **60 zł.**
20. Materiały konferencyjne IX Krajowej KRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich” – **50 zł.**
21. „Tajemnice kuchni doradcy rynku nieruchomości”, Jared Shales, CRE – **55 zł.**
22. „Mapy do celów prawnych”, B. Grzechnik, Z. Marzec – **50 zł.**
23. „Plan zarządzania nieruchomością”, Wacetob, wrzesień 2000 – **30 zł.**
24. „Poradnik – Wycena budynków”, Wacetob, sierpień 1998 – **30 zł.**
25. „Poradnik inwestora, zarządcy i administratora nieruchomości nr 8”, Wacetob – **48 zł.**
26. „Ochrona cieplna budynków wg PN-ISO 6946”, Wacetob – **57 zł.**
27. „Wycena zespołów parkowych”, Wacetob – **22 zł.**
28. „Vademecum gospodarki lokalowej”, Kazimierz Rygiel – **20 zł.**
29. Kalendarz rzeczoznawcy rynku nieruchomości na rok 2001, Wacetob – **33 zł.**
30. Krawaty jedwabne granatowe z logo Federacji dla Panów – **55 zł.**
31. Znaczek srebrny – logo Federacji – **7 zł.**
32. Parasol niebieski z logo Federacji – **40 zł.**  
Koszt przesyłki – **5 zł.**

**Prenumerata kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy”,  
numery 28-31 na 2001 rok – 77 zł, numery 24-27 na 2000 rok – 69 zł**

**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 Rzeczników 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!!!

Informacja: Rafał Karpiński, tel. (022) 826-25-26, 826-10-81 w. 292, fax (022) 827-11-30.  
www.pfva.com.pl/wydawnictwa, e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl

**„RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY”**

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW 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.

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

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

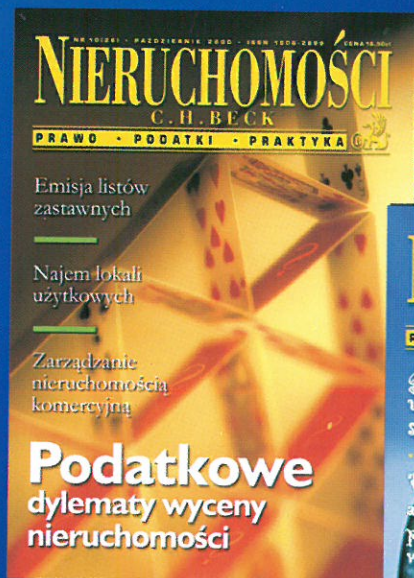
Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: archiwum redakcji.

Numer oddano do druku w dniu 15 marca 2001 r.

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

# NIERUCHOMOŚCI

## warte inwestycji



- artykuły problemowe
- notowania i analizy
- prezentacje: firm, obiektów, produktów, ludzi
- odpowiedzi na pytania Czytelników
- informacje o targach i konferencjach
- wywiady i wypowiedzi ludzi związanych z rynkiem nieruchomości

### Pewne źródło informacji:

- gospodarka nieruchomościami
- prawo budowlane i mieszkaniowe
- opodatkowanie nieruchomości
- opodatkowanie obrotu nieruchomościami
- wycena i zarządzanie nieruchomościami
- proces deweloperski
- kredyty mieszkaniowe, budowlane i hipoteczne
- orzecznictwo NSA
- nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe, magazynowe, rekreacyjne
- notowania cen nieruchomości z całej Polski

**Infolinia**  
0-801-361-106

**Internet**  
www.beck.pl

### Tak zamawiam

"NIERUCHOMOŚCI C.H. BECK".....w cenie 213,00 zł  
prenumerata na 2001 r. (12 zeszytów; cena jednego egz. w prenumeracie: 17,75 zł); cena jednego egz.: 20,90 zł.

Nazwisko i imię \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Adres \_\_\_\_\_

telefon \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_

Niniejszym upoważniam do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy. Jednocześnie wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Wydawnictwo C.H. Beck dla celów marketingowych

nr NIP \_\_\_\_\_ podpis \_\_\_\_\_

Zamówienia będą realizowane po dokonaniu wpłaty na konto: Wydawnictwo C.H. Beck, ul. Tyniecka 38A, 02-621 Warszawa, Konto: PBK S.A. VIII Oddział Warszawa 11101037-411030005864

Prosimy o przesłanie wypełnionego kuponu pocztą na adres Wydawnictwa.

### Wydawnictwo C.H. Beck

Redakcja:  
ul. Tyniecka 38A,  
02-621 Warszawa  
tel.: (0-22) 646 02 90,  
fax: (0-22) 646 02 91

Dział Handlowy:  
ul. Różana 53,  
02-569 Warszawa  
tel.: (0-22) 646 00 88,  
fax: (0-22) 646 17 00

redakcja@beck.pl

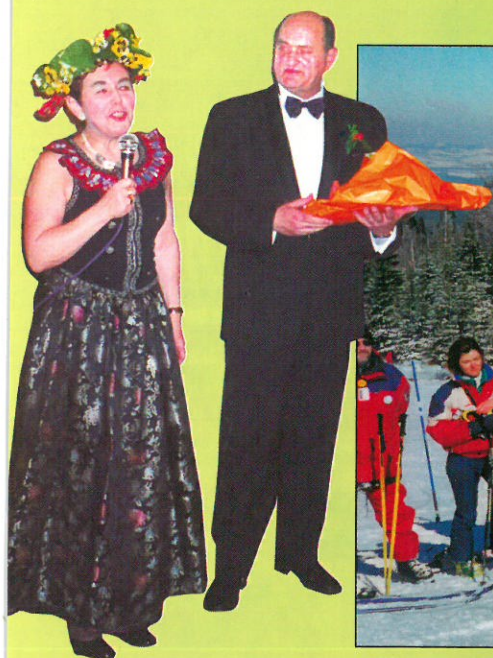
www.beck.pl



# 2001

## Rzeczoznawcy się bawią

3 lutego w katowickim hotelu Silesia balowali rzeczoznawcy majątkowi ze Śląska.



6 marca na stoku Euro w Karpaczu najlepsi narciarze wśród rzeczoznawców współzawodniczyli o puchar prezydenta PFSRM podczas III Mistrzostw w Narciarstwie Zjazdowym.



Zapraszamy za rok!

