



Rzeczoznawca Majątkowy

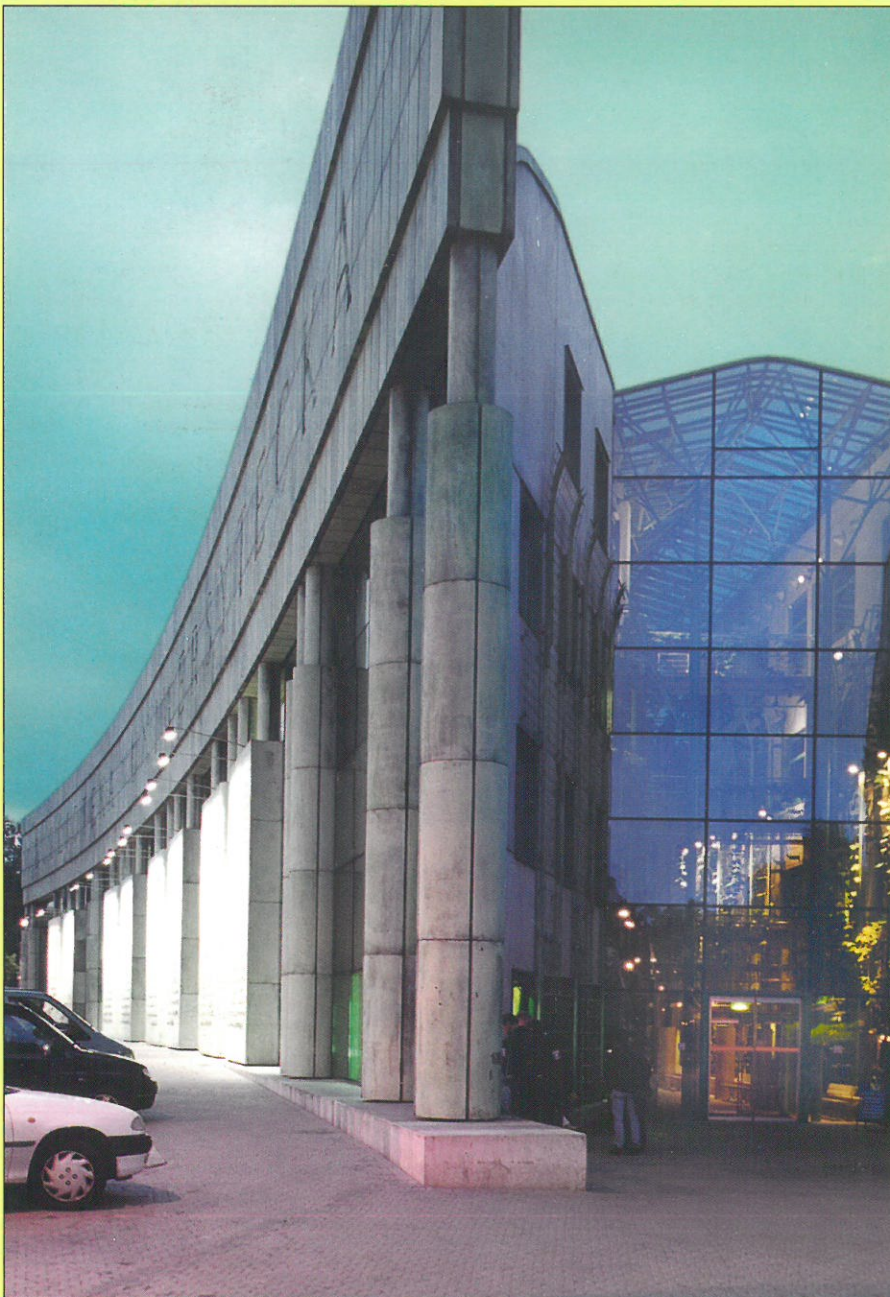
KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 2 (29) kwiecień–czerwiec 2001

Cena 20 zł (w tym 0%VAT)

ISSN 1233-054X

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



Budynek Biblioteki Uniwersytetu Warszawskiego. Fot. A. Oleszczuk

*Nabywanie nieruchomości
pod drogi publiczne*



*Wartość bankowo-hipoteczna
– czyli jaka?*



*Operat szacunkowy a opinia
w czynnościach rzeczoznawcy
majątkowego jako biegłego
sądowego*



Wycena wartości marki



*Nieruchomość turystyczna
jako lokata kapitału*



Wycena, która zadowoli bank



*Odyseja szkoleniowa 2001
w Nowym Orleanie*



NIERUCHOMOŚCI

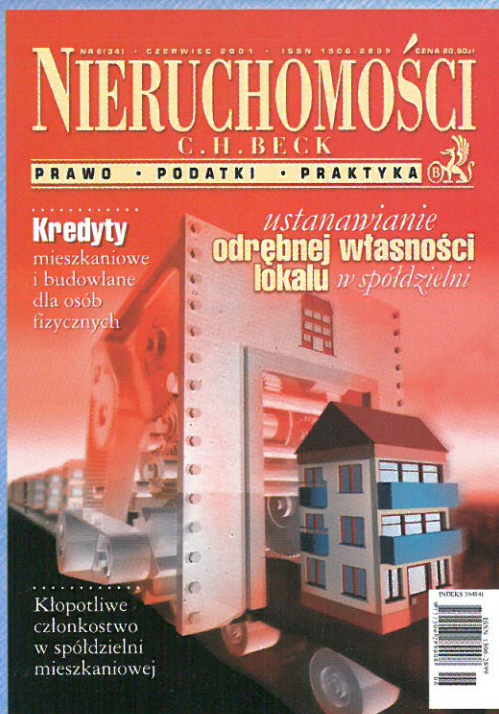
C.H. BECK

PRAWO • PODATKI • PRAKTYKA



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



W prenumeracie taniej

Tak zamawiam

"NIERUCHOMOŚCI C.H. BECK".....w cenie 119,00 zł prenumerata na VII-XII 2001 r. (6 zeszytów)

"NIERUCHOMOŚCI C.H. BECK".....w cenie 165,00 zł prenumerata IV - XII 2001 r. (9 zeszytów)

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

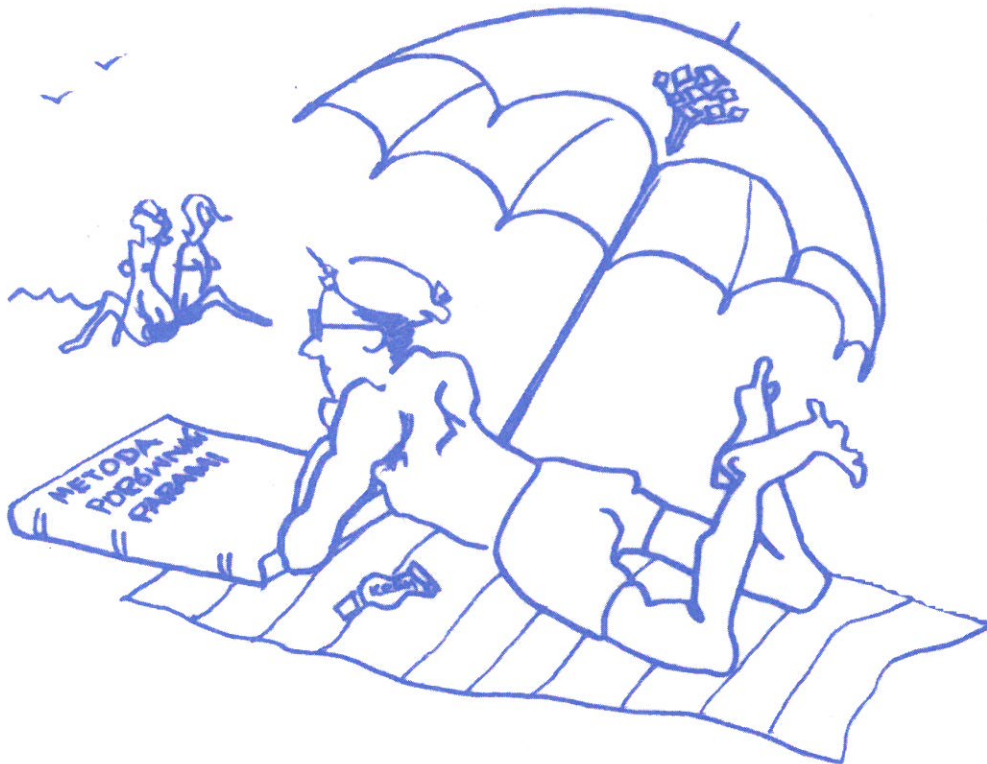
nr NIP _____ podpis _____
Zamówienia będą realizowane po dokonaniu wpłaty na konto:
Wydawnictwo C.H. Beck, ul. Tyniecka 38A, 02-621 Warszawa,
Fortis Bank Polska S.A. 16001071-3011-207773-001

Oferta handlowa ważna do 31.12.2001 r.



Prosimy o przesłanie wypełnionego kuponu pocztą na adres Wydawnictwa.





SPIS TREŚCI

PRAWO

<i>Miroslaw Gdesz</i> Nabywanie nieruchomości pod drogi publiczne	2
Kalendarz prawny	3

STANDARDY I METODY WYCEN

<i>Zdzislaw Malecki</i> „Operat szacunkowy” a „opinia” w czynnościach rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego	5
<i>Mieczyslaw Prystupa</i> Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy oraz dla potrzeb zabezpieczenia listów zastawnych.....	8
<i>Barbara Mikulicz-Traczyk</i> Wartość bankowo-hipoteczna – czyli jaka?	11
<i>Józef Hozer</i> Regresja wieloraka a wycena nieruchomości.....	13
<i>Roman Wiktor Osypiuk</i> Odszkodowanie za szkody w inwestycjach liniowych	15
<i>Stanislaw Kasiewicz</i> Wycena wartości marki.....	19

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>Anna Pawilkowska-Piechotka</i> Nieruchomość turystyczna jako lokata kapitału (motywacje inwestorów w sektorze turystycznym)	24
--	----

LISTA DYSKUSYJNA

<i>Adam Eliasiewicz</i> Wycena, która zadowoli bank.....	28
---	----

ZAGRANICA

<i>Maria Rymarowicz</i> Odyseja szkoleniowa 2001 w Nowym Orleanie	34
<i>Zdzislaw Biczkowski</i> Wycena w warunkach transformacji ekonomicznej – międzynarodowa konferencja w Mińsku	36

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

<i>Ewa Wojciul</i> Bez przesadnej skromności... ..	38
---	----

LISTY

<i>Robert Nowakowski</i> Myśli o programie działania	39
<i>Jan Żurawski</i> Moje trzy grosze	39

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Z życia Federacji	40
VII Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym	44



NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI POD DROGI PUBLICZNE

Mirosław Gdesz

Kwestia uregulowania stanu prawnego gruntów zajętych pod drogi publiczne stanowi wciąż istotny problem prawa obrotu nieruchomościami. Obecnie, podstawową normą odnoszącą się do tego zagadnienia jest przepis art. 73 ust. 1–5 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. nr 133, poz. 872 ze zm.). Powołany przepis służy uregulowaniu stanu prawnego tych gruntów, które były w dniu 31 grudnia 1998 r. zajęte pod drogi publiczne, a nie stanowiły własności Skarbu Państwa albo gminy.

Na mocy art. 73 ust. 1 powołanej ustawy, nieruchomości te stały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa albo właściwej jednostki samorządu terytorialnego z dniem 1 stycznia 1999 r.

Podstawę do ujawnienia własności Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego stanowi ostateczna decyzja wojewody, która ma charakter deklaratoryjny.

Do dnia 29 maja 2001 r. decyzje takie mogły być wydawane tylko i wyłącznie na wniosek właściwego zarządu drogi. Jednocześnie, wojewoda w decyzji określał, jaka część nieruchomości była w dniu 31 grudnia 1998 r. faktycznie zajęta pod drogę publiczną (a więc znajdowała się w liniach rozgraniczających drogi). W tym celu konieczne było nieraz zawieszenie postępowania przez wojewodę do czasu wydania przez wójta (burmistrza albo prezydenta miasta) decyzji o podziale nieruchomości, tak aby możliwe stało się wydanie decyzji w trybie art. 73 powołanej ustawy z dnia 13 października 1998 r. w odniesieniu do części dotychczasowej działki ewidencyjnej.

Jednak taka procedura wydłużała w sposób znaczący postępowanie przed wojewodą i w związku z tym ustawodawca zdecydował się znowelizować omawiany przepis poprzez dokonanie dwóch zmian.

Omówione poniżej zmiany zawarte zostały w art. 10 pkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2001 r. o zmianie ustaw: o samorządzie gminnym, o samorządzie powiatowym, o samorządzie województwa, o administracji rządowej w województwie oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 45, poz. 497).

Pierwsza polega na skreśleniu w ust. 3 art. 73 zapisu, iż wojewoda wydaje decyzje wyłączenie na wnioski zarządu drogi. Taki zapis powodował bowiem, że osoby prywatne, których grunty zostały zajęte pod drogi publiczne nie mogły złożyć skutecznie wniosku o nabycie ich nieruchomości przez Skarb Państwa czy jednostkę samorządu terytorialnego i w konsekwencji nie mogły otrzymać odszkodowania. Obecnie zaś wojewoda może wydać decyzję regulującą stan prawny drogi: z urzędu, na wniosek zarządu drogi lub na wniosek właściciela zajętej pod drogę nieruchomości.

Druga zmiana polega natomiast na dodaniu do art. 73 ustępu 3a – o następującej treści „Jeżeli istnieje konieczność określenia granic nieruchomości, które przeszły na własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego, wydając decyzję, o której mowa w ust. 3,

nie wydaje się decyzji o podziale nieruchomości”.

Od dnia 30 maja 2001 r. nie wydaje się decyzji podziałowej, jeżeli toczy się w trybie art. 73 postępowanie o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości zajętej pod drogę pu-

Artykuł 73

1. *Nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem.*
2. *Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, wypłaca:*
 - 1) *gmina – w odniesieniu do dróg będących w dniu 31 grudnia 1998 r. drogami gminnymi,*
 - 2) *Skarb Państwa – w odniesieniu do pozostałych dróg.*
3. *Podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej przejścia na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego nieruchomości, o których mowa w ust. 1, jest ostateczna decyzja wojewody.*
- 3a. *Jeżeli istnieje konieczność określenia granic nieruchomości, które przeszły na własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego, wydając decyzję, o której mowa w ust. 3, nie wydaje się decyzji o podziale nieruchomości.*
4. *Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 i 2, będzie ustalane i wypłacane według zasad i trybu określonych w przepisach o odszkodowaniu za wywłaszczone nieruchomości, na wniosek właściciela nieruchomości złożony w okresie od 1 stycznia 2001 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. Po upływie tego okresu roszczenie wygasa.*
5. *Podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość nieruchomości według stanu z dnia wejścia w życie ustawy, przy czym nie uwzględnia się wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego trwałymi nakładami poczynionymi po utracie przez osobę uprawnioną prawa do władania gruntem.*



bliczną. W takiej sytuacji, to wojewoda (upoważniony przez niego pracownik urzędu wojewódzkiego), po dokonaniu oględzin nieruchomości i przygotowaniu dokumentacji geodezyjnej przez uprawnionego geodetę, rozstrzygnie w decyzji potwierdzającej przejście własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego również o podziale geodezyjnym nieruchomości.

A zatem, to wojewoda będzie „zatwierdzał” w odniesieniu do tych nieruchomości ich podział. Przy czym podział ten nie jest uwarunkowany jego zgodnością z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie będzie również wymagany wstępny projekt podziału nieruchomości.

Zmiany te mają na celu usprawnienie i uczynienie bardziej

skutecznym procesu regulowania stanu prawnego dróg publicznych, które, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, stanowić mogą wyłącznie własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego (w zależności od kategorii drogi).

Należy jednak pamiętać, iż art. 73 powołanej ustawy nie ma zastosowania do tych dróg, które np. miały nazwę, lecz do dnia 31 grudnia 1998 r. nie została podjęta uchwała rady gminy o zaliczeniu ich do drogi publicznej. Organy gminy powinny więc rozważyć podjęcie obecnie uchwały zaliczającej daną ulicę (drogę) do kategorii dróg gminnych. Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości może w takiej sytuacji nastąpić wyłącznie w drodze cywilnoprawnej poprzez wykup albo zgłoszenie roszczenia z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego.

KALENDARZ PRAWNY

Mirostław Gdesz

1. Ustawa z 13 lipca 2000 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 14, poz. 124)

weszła w życie z dniem 15 marca 2001 r.

2. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. nr 14, poz. 137)

weszło w życie z dniem 1 marca 2001 r.

3. Ustawa z 18 stycznia 2001 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i hipotece (Dz. U. nr 15, poz. 148)

ustawa wchodzi w życie z dniem uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej.

Zmiana do ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. nr 140, poz. 940)

wchodzi w życie z dniem wejścia Rzeczpospolitej Polskiej do Unii Europejskiej.

4. Ustawa z 3 lutego 2001 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy – Ordynacja podatkowa – w związku z dostosowaniem do prawa Unii Europejskiej (Dz. U. nr 16, poz. 166)

weszła w życie z dniem 24 marca 2001 r.

5. Ustawa z 3 lutego 2001 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. nr 16, poz. 167).

weszła w życie z dniem 24 marca 2001 r.

6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości o zmianie rozporządzenia w sprawie kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych w postępowaniu sądowym. (Dz. U. nr 16, poz. 181)

weszło w życie z dniem 24 marca 2001 r.

7. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 1 marca 2001 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. nr 17, poz. 209).

8. Ustawa z 3 lutego 2001 r. o zmianie ustawy o ochronie informacji niejawnych (Dz. U. nr 22, poz. 247)

weszła w życie z dniem 8 kwietnia 2001 r.

9. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 9 lutego 2001 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w czwartym kwartale 2000 r. (M. P. nr 6, poz. 106).

10. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 9 lutego 2001 r. w sprawie miesięcznego wynagrodzenia bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2000 r. (M. P. nr 6, poz. 107).

11. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 9 lutego 2001 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w 2000 r. (M. P. nr 6, poz. 108).

12. Komunikat Prezesa Zakładu Ubezpieczeń z 14 lutego 2001 r. w sprawie kwot przychodu odpowiadających 70% i 130% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia ogłoszonego za IV kwartał 2000 r.



13. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 23 lutego 2001 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za IV kwartał 2000 r. (M.P. nr 8, poz. 148).

14. Obwieszczenie Ministra Finansów z 29 marca 2001 r. w sprawie odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych (M. P. nr 11, poz. 183).

15. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 19 marca 2001 r. w sprawie ustalenia ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za IV kwartał 2000 r. (M. P. nr 12, poz. 201).

16. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 13 kwietnia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie taksy notarialnej (Dz. U. nr 35, poz. 414).

*weszło w życie z dniem
24 kwietnia 2001 r.*

17. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. nr 38, poz. 454).

weszło w życie z dniem 2 czerwca 2001 r.

18. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz. U. nr 38, poz. 455).

weszło w życie z dniem 17 maja 2001 r.

19. Ustawa z 11 kwietnia 2001 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 39, poz. 459)

ustawa weszła w życie z dniem 5 czerwca 2001 r.,

z tym że art. 1 pkt 2, 4–6, 13 lit. b) i c), pkt 18, 19 lit. c), pkt 20, 22–24, 26, 33 lit. d), pkt 35–38 oraz pkt 63 wchodzi w życie z dniem 4 maja 2001 r.

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 kwietnia 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów

i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2001 r. (M. P. nr 12, poz. 202).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 kwietnia 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2001 r. (M. P. nr 12, poz. 203).

22. Rozporządzenie Ministra Finansów z 7 maja 2001 r. w sprawie przedłużenia bankom udzielającym pożyczek (kredytów) na cele budownictwa mieszkaniowego terminów wpłat zaliczek i podatku dochodowego od osób prawnych (Dz.U. nr 43, poz. 482).

weszło w życie z dniem 12 maja 2001 r.

23. Ustawa z 3 kwietnia 2001 r. o zmianie ustaw: o samorządzie gminnym, o samorządzie powiatowym, o samorządzie województwa, o administracji rządowej w województwie oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 45, poz. 497).

weszła w życie z dniem 30 maja 2001 r.

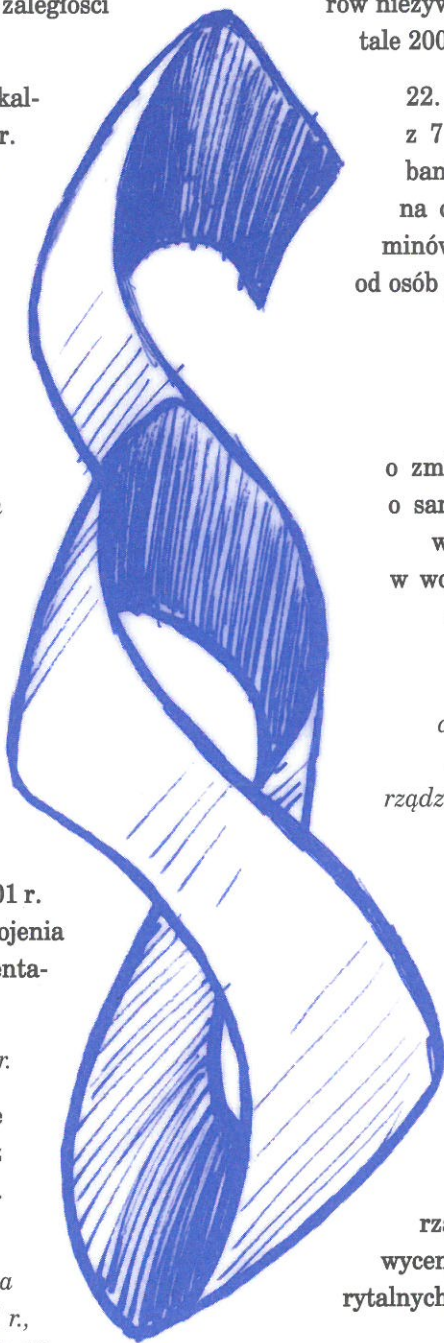
art. 13 wchodzi w życie z dniem 15 maja 2001 r., przepis art. 25b ustawy o samorządzie gminnym ma zastosowanie do kadencji następujących po kadencji, w czasie której ustawa weszła w życie

24. Ustawa z 30 czerwca 2000 r. Prawo własności przemysłowej (Dz. U. nr 49, poz. 508).

wejdzie w życie z dniem 22 sierpnia 2001 r.

25. Rozporządzenie Rady Ministrów z 8 maja 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad wyceny aktywów i zobowiązań funduszy emerytalnych (Dz. U. nr 50, poz. 513).

weszło w życie z dniem 6 czerwca 2001 r.



Mirosław Gdesz jest pracownikiem Departamentu Gospodarowania Nieruchomościami w UMIRM.



„OPERAT SZACUNKOWY” A „OPINIA” W CZYNNOŚCIACH RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO JAKO BIEGŁEGO SĄDOWEGO

Zdzisław Małecki

Z przyczyn raczej nieznanymi, rozpowszechniony jest pogląd, że (chyba) rzeczoznawca majątkowy wykonujący jako biegły czynności na polecenie sądu, także organów w postępowaniu przygotowawczym, może także komornika, a nierzadko i urzędu skarbowego – nie jest związany formą operatu szacunkowego, oraz że sporządza w takich przypadkach „opinię” o nie określonej przepisami treści i zawartości i jedynie autor kreuje ową treść i formę stosownie do zakresu, np. tezy sądu dla biegłego. Pomijam tu wypadki określenia treści i formy realizującej zasadę „sąd nie oczekuje książki” lub „sąd płaci za opinię krótką”, itp.

Stąd już blisko do przekonania, że skoro produktem biegłego jest „opinia”, to nie istnieją powody (i podstawy prawne kompetencji w tym zakresie), aby tym produktem interesowała się Komisja Arbitrażowa, a w szczególności Komisja Odpowiedzialności Zawodowej.

Aby upewnić się, że **pogląd taki jest nie uprawniony**, konieczne jest przesłedzenie niżej przytoczonych przepisów (o które jako środowisko walczyliśmy, a które obecnie chcielibyśmy – w imię czego? – obchodzić).

Uwagi formalnoprawne

- Art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (gn) jest zapisem kompetencyjnym dla rzeczoznawcy majątkowego w zakresie określania wartości nieruchomości na potrzeby wynikające z tej ustawy i jej przepisów wykonawczych, a także na potrzeby innych ustaw, o ile postanawiają one, że określenie wartości także na ich potrzeby winno następować według zasad ustawy o gn (np. art. 30 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i szereg dalszych ustaw).
- Konieczne jest przypomnienie, że przepisy nasze zdefiniowały zakres pojęcia **określanie wartości nieruchomości**. Chodzi, oczywiście, o § 3.1 Rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad wyceny (...), który rozumie przez to „określanie wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej (a po uzupełnieniu przepisu także określanie propozycji bankowo-hipotecyjnej wartości nieruchomości) jako przedmiotu prawa własności lub wartości **innych** praw do nieruchomości”. W tej definicji mieszczą się więc i prawa rzeczowe, także ograniczone (art. 244 Kc), prawo użytkowania wieczystego, jak i **prawa zobowiązaniowe**.
- Art. 240 ust. 2 ustawy o gn stanowi o **właściwości i wyłączności** rzeczoznawców majątkowych w zakresie czynności biegłych lub innych osób dokonujących szacowania nieruchomości na podstawie przepisów **odrębnych ustaw** (a zatem również, w szczególności, na podstawie przepisów ustawy Kodeks postępowania cywilnego, ustawy spadkowej, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych i szeregu dalszych). Czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi. Wniosek oczywisty: **biegły wykonujący czynności z zakresu wyceny na potrzeby innych ustaw nie przestaje być specjalistą-rzeczoznawcą majątkowym, poddanym rygorom tego zawodu**.
- Art. 174 ustawy o gn wymaga, aby biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości posiadał uprawnienia zawodowe, a jednocześnie rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego sądowego. Praktycznie, art. 174 ust. 4 i 5 **wyłącza** możliwość równoległego, nie powiązanego wzajemnie pod względem merytorycznym, wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego i pełnienia funkcji biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Zauważmy, że stwierdzenie to można odnieść do czynności rzeczoznawcy majątkowego powołowanego w charakterze biegłego z zakresu szacowania nieruchomości z mocy każdej „odrębnej ustawy”, która takich czynności wymaga.
- Art. 156 ustawy o gn postanowił (obok innych rygorów dla naszego zawodu), że **wyłączną** (ustawową) formą opinii rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości jest **operat szacunkowy** – art. 149 mówi, że przepisy tego rozdziału ustawy (art. 149–159) nie są stosowane jedynie do określania wartości nieruchomości w trybie przepisów ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (a zatem ustawa – Kodeks postępowania cywilnego **lub inne ustawy** nie zostały w tym zakresie wyłączone). Właściwe odczytanie art. 156 ustawy powinno, poza wszystkim, prowadzić do szerszych wniosków:
 - opinii specjalisty w zakresie wyceny prawo (chyba po raz pierwszy i odmiennie od opinii w innych specjalnościach) nadało ustawowo zastrzeżoną nazwę „operat szacunkowy” – należałoby to traktować jako wyróżnik lub dorobek naszego zawodu, zważywszy, że nikt inny poza rzeczoznawcą majątkowym nie jest uprawniony do jego sporządzenia,



- b) zarzut o zniekształcanie tej nazwy (na jeszcze spotykane „oszacowania wartości”, „raporty z wyceny”, „wyceny szacunkowe”, „orzeczenie o wartości”, „ekspertyzy szacunkowe” i inne podobne twory) nie jest objawem szczególnego puryzmu, lecz zastrzeżeniem co do treści i zawartości całego opracowania – żaden przepis, odmiennie niż to ma miejsce dla operatu szacunkowego, nie postanawia, jaka ma być treść tak (dowolnie) nazwanego opracowania. Stąd uprawnione domniemanie, że skoro autor unika obowiązującej nazwy opracowania, to zapewne po to, aby uniknąć wymaganej treści i zawartości,
- c) treść i zawartość operatu szacunkowego została normatywnie postanowiona w rozporządzeniu w sprawie szczegółowych zasad wyceny oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, w tym w szczególności w § 36 tego przepisu – co z kolei oznacza, że **nie mogą** być sporządzane „operaty szacunkowe skrócone”, „wstępne operaty szacunkowe”, „operaty szacunkowe uproszczone”, itp. Zauważmy, że jesteśmy w gorszej sytuacji od rzeczoznawcy, na przykład, amerykańskiego, który może sporządzić pełny raport z szacowania, skrócony raport z szacowania lub zastrzeżony raport z szacowania. Tego rodzaju produkty dopuszczono na rynku o innym niż nasz stopniu rozwoju. Analogia ta, a właściwie jej brak, oznacza, że jedynie stopień rozwoju rynku, a w jakimś stopniu także stopień rozwoju naszego zawodu, zdecyduje o możliwości poszerzenia produktów rzeczoznawcy majątkowego,
- d) jeśli czynność rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego **nie dotyczy** (na przykład z woli sądu) materii określania wartości (w rozumieniu definicji jak uwaga 2), to odpowiednie opracowanie winno stanowić **opinię** i nie może być określone jako operat szacunkowy (na przykład stanowisko biegłego co do możliwości i warunków wyodrębnienia w budynku lokali jako przedmiotu odrębnej własności będzie przedstawione wyłącznie w postaci opinii).
6. Przytoczone uwarunkowania prawne (a nie pogląd autorów) spowodowały, że w Standardzie VII.1 – Zasady sporządzania operatu szacunkowego zapisano (punkt 1.7), że „forma i treść operatu szacunkowego obowiązuje także rzeczoznawcę majątkowego o ile wykonuje on czynności o zakresie dotyczącym określania wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności lub wartości innych praw do nieruchomości”.
- nie.** Jeśli czynność rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego dotyczy materii określania wartości (w rozumieniu definicji jak uwaga 2), to rzeczoznawca majątkowy, jako specjalista w tej materii, wie także, jakie w tej dziedzinie obowiązują zasady formułowania i sporządzania opinii. Umie zasady te przedstawić i uzasadnić nie zawsze do końca zorientowanemu sądowi. Wyjaśnienie (w trakcie postępowania przed K.O.Z.), że „sąd zwrócił się do mnie o sporządzenie opinii, a nie operatu szacunkowego i dlatego ta opinia (wycena) jest trzystronicowa, bo resztę dopowiem, jak mnie sąd będzie pytał”, świadczy nie o braku wiedzy sądu, lecz autora wyceny.
- ▶ Nie może być argumentem w zakresie treści i formy opinii dla sądu skądinąd oczywista zasada, że najwyższym biegłym jest sąd. Należy tu wyeksponować pojęcie **mocy dowodowej operatu szacunkowego**. Stosownie do art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania. Dokonując oceny mocy dowodowej, sąd z oczywistych względów inaczej oceni operat szacunkowy zawierający treści normatywne, a inaczej trzystronicową „opinię”.
 - ▶ Nie może także być argumentem, że skoro najwyższym biegłym jest sąd, to wyłącznie on ocenia operat szacunkowy i „K.O.Z. nie ma prawa wstępu do sądu”. Nasze prawo pozwala każdemu, a nawet zobowiązuje każdego, kto z danego faktu chce wywodzić skutki prawne, aby wziął na siebie ciężar udowodnienia tego faktu (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.). Jeśli art. 157 ustawy o gn. pozwala skierować do organizacji zawodowej wnioski o zbadanie poprawności operatów szacunkowych, to zainteresowane strony mają prawo, **niezależnie** od postępowania przed sądem, ubiegać się o to. Jeśli art. 194 tej ustawy zobowiązał Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast do sprawowania nadzoru nad działalnością rzeczoznawców majątkowych i badania wypełniania przez nich obowiązków ustawowych, to także **niezależnie** od postępowania przed sądem, osoby zainteresowane mają prawo wystąpić ze skargą na czynności osoby uprawnionej. Aż do zamknięcia rozprawy strony mogą przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub na odparcie wniosków i twierdzeń strony przeciwnej, (art. 217 § 1 k.p.c.).
 - ▶ Postępowania sądowe charakteryzuje bogactwo przypadków. Wśród nich pojawi się potrzeba sporządzania opracowań odnoszących się w swojej treści zarówno do materii określania wartości, jak i spoza tej materii. Autor opracowania musi zdecydować, czy części dotyczącej wyceny nie wyodrębnić do postaci samodzielnego operatu szacunkowego lub uczynić ją osobnym rozdziałem opinii, zachowującym nazwę i treść operatu szacunkowego.
 - ▶ Pewna odmienność operatu szacunkowego sporządzonego na polecenie sądu będzie wynikała z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 8 czerwca 1987 r. w sprawie biegłych sądowych i tłumaczy przysięgłych (Dz.U. nr 18,

Wnioski praktyczne

Tyle uwag formalnoprawnych. Wyciągnijmy z tego wnioski praktyczne. Oto znakomicie niepełne niektóre z nich:

- ▶ Stosownie do art. 278 § 3 k.p.c., sąd postanawia, czy opinia biegłego ma być przedstawiona **ustnie** czy **pisem-**



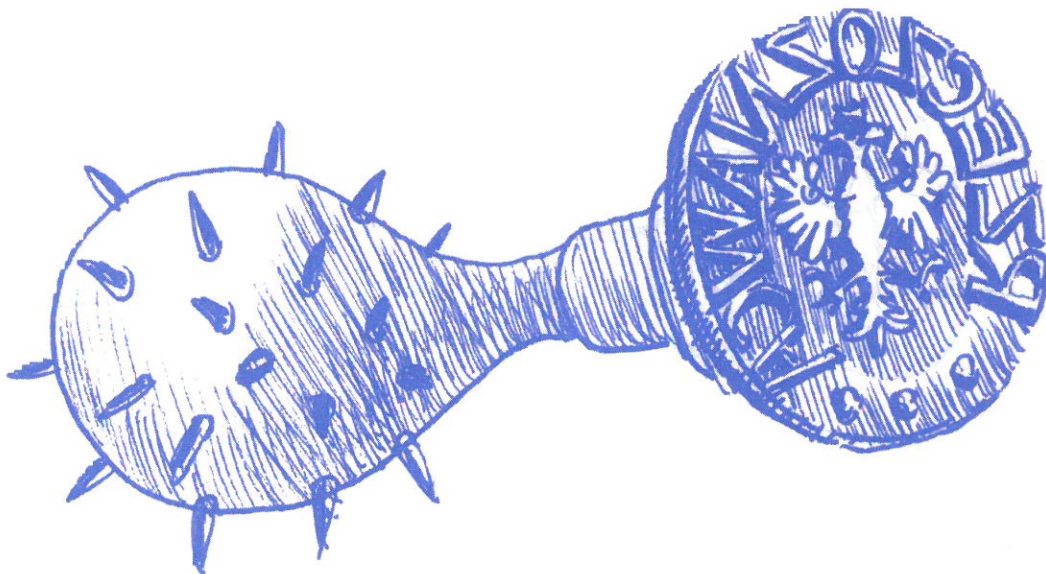
poz. 112). Zgodnie z § 13 tego przepisu: „Biegły, wydając opinię, używa tytułu biegłego sądowego z oznaczeniem specjalności oraz sądu wojewódzkiego (okręgowego), przy którym został ustanowiony”. Oznacza to potrzebę posilkowania się pieczęcią nagłówkową o tej treści a nie pieczęcią zawodową rzeczoznawcy majątkowego. Ta ostatnia mogłaby być wykorzystana przy podpisie. Podkreślimy jednak, że pieczęć zawodowa może być użyta jedynie w wypadku sporządzania operatu szacunkowego. Użycie tej pieczęci w wypadku wykonywania na polecenie sądu czynności spoza materii określania wartości (uwaga 5.d) jest nieuzasadnione. Wykonanie takiej czynności przekracza bowiem kompetencje określone w art. 174 ustawy o gn, a wynika z postanowienia sądu o ustanowieniu biegłych.

- ▶ Komisja Odpowiedzialności Zawodowej posiada kompetencje do prowadzenia postępowania wyjaśniającego z tytułu odpowiedzialności zawodowej wyłącznie w stosunku do osób posiadających uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości. Jest to podstawowe kryterium. Ustawa o gn, a także jej przepis wykonawczy (rozporządzenie RM z 18 sierpnia 1998 r.), z oczywistych względów **nie eliminuje** obszarów działania rzeczoznawcy majątkowego, które nie byłyby poddane odpowiedzialności zawodowej. **Odpowiedzialność zawodowa dotyczy wszelkich czynności zawodowych wynikających z zakresu posiadanych uprawnień.** Nie można więc analizować, czy z jakichś powodów czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego lub inne nie mogłyby być wyłączone z kompetencji K.O.Z. Z tych powodów skargi na czynności biegłych sądowych nie będących rzeczoznawcami majątkowymi były zwracane (skarga w takim wypadku może być wniesiona wyłącznie do sądu, który powołał biegłego). K.O.Z. nie będzie jednocześnie analizowała czynności (opracowań) **nie dotyczą-**

cych materii określania wartości, nawet jeśli sporządzone zostały przez osoby posiadające uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości, pod warunkiem, że opracowania te nie zostały opatrzone pieczęcią zawodową rzeczoznawcy majątkowego. Jeśli bowiem mgr inż. Zdzisław Małecki opracuje „Analizę i ocenę celowości nakładów inwestycyjnych i ich zgodności z czymś tam” bądź „Operat szacunkowy dotyczący wyceny przedsiębiorstwa spółki Y” i opatrzy to pieczęcią zawodową rzeczoznawcy majątkowego, to przekroczone zostaną dwie normy odpowiedzialności zawodowej: pierwsza, wynikająca z przepisów prawa (wykonane zostały czynności do jakich rzeczoznawca majątkowy nie jest uprawniony) i druga, wynikająca z kodeksu etyki zawodowej (nastąpiło wprowadzenie w błąd odbiorcy i przekazanie mu opracowania jako dokumentu rzeczoznawcy majątkowego, podczas gdy faktycznie nim nie jest). W takim zakresie skarga i jej badanie przez K.O.Z. byłoby uzasadnione, mimo że czynność nie dotyczyła wyceny.

Przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej miało już miejsce szereg postępowań wyjaśniających na skutek złożonych skarg na czynności rzeczoznawców majątkowych wykonanych także na zlecenie sądów lub urzędów skarbowych. Przedstawione uwagi odpowiadają stanowisku, jakie zajmowała Komisja w tych sprawach, a co najważniejsze – odpowiadają stanowisku, jakie zajmował Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w decyzjach o zastosowaniu kar dyscyplinarnych. Wnioski każdy może wyciągnąć samodzielnie.

Zdzisław Małecki jest rzeczoznawcą majątkowym z Poznania, przewodniczącym sekcji rzeczoznawców majątkowych KOZ-a, wiceprezydentem PFSRM.





WYCENA NIERUCHOMOŚCI DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI KREDYTODAWCY ORAZ DLA POTRZEB ZABEZPIECZENIA LISTÓW ZASTAWNYCH

Mieczysław Prystupa

Uwarunkowania prawne

Po uchwaleniu ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczania kredytów dotyczy dwóch nieco odmiennych celów wyceny:

- ▶ Przypadek pierwszy dotyczy udzielania przez banki, na zasadach ogólnych, kredytów, które są zabezpieczane hipoteką na nieruchomościach (prawie własności) oraz na prawie użytkowania wieczystego gruntów, a także na spółdzielczych ograniczonych prawach rzeczowych.
- ▶ Przypadek drugi dotyczy udzielania kredytów zabezpieczanych na hipoteczność nieruchomości (prawie własności) oraz prawie użytkowania wieczystego, w wyniku którego zostaną zabezpieczone także hipoteczne listy zastawne jako papiery wartościowe. Prawo emisji hipotecznych listów zastawnych posiadają banki hipoteczne.

Według ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych: *Hipoteczny list zastawny jest papierem wartościowym imiennym lub na okaziciela, którego podstawę emisji stanowią wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipotekami, w których bank hipoteczny zobowiązuje się wobec uprawnionego do spełnienia określonych świadczeń pieniężnych.*

Przy wycenie nieruchomości lub prawa dla przypadku pierwszego, rzeczoznawcę majątkowego obowiązują następujące przepisy:

- ▶ Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- ▶ Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wycen nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego,
- ▶ Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, a zwłaszcza standard V.1 – Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy,
- ▶ Prawo bankowe.

Z uwagi na istotę celu wyceny, która jest przydatna zwłaszcza wtedy, gdy kredytobiorca nie spłaci zaciągniętego kredytu, można jako podstawę prawną przywołać także Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników.

Podstawy materialno-prawne powinny przede wszystkim określać, jaki typ i rodzaj wartości rzeczoznawca ma oszacować, sporządzając operat szacunkowy dla konkretnego celu.

Analizując przytoczone przepisy pod kątem określania typu i rodzaju wartości, w standardzie V.1 znajdziemy dyrektywę następującą: *Wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich wartości rynkowej.*

Jak wynika z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, rzeczoznawcy muszą stosować standardy zawodowe. Artykuł 175 tej ustawy określa to w sposób następujący: *Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.*

Jednocześnie, należy zaznaczyć, że prawo bankowe nie określa, jaki rodzaj wartości powinno się określać dla potrzeb zabezpieczenia kredytów na hipoteczność nieruchomości.

Natomiast w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników problem ten uregulowany został w art. 136 w sposób następujący:

1. *Sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania.*
2. *Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do oszacowania budowli i innych urządzeń oraz przynależności i pożytków nieruchomości.*

Wartość określona na podstawie przeciętnych cen jest wartością rynkową.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami ważne są także zapisy dotyczące zakresu regulacji procesów wyceny nieruchomości, a także formy opinii o wartości. Zagadnienia te regulują artykuły 149 i 156.

Art. 149: *Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie w planie miejscowym, a także bez względu na podmiot własności, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.*

Art. 156: *Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.*



Przechodząc do przypadku drugiego, czyli określania wartości dla potrzeb zabezpieczania listów zastawnych, uwarunkowania materialno-prawne dla tego celu stanowią:

- ▶ Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych,
- ▶ Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- ▶ Regulaminy wycen nieruchomości wydawane przez bank hipoteczny.

W ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych jest ustalone, co następuje:

Art. 22

1. Wycena nieruchomości, w celu określenia jej bankowo-hipotecznej wartości, dokonywana jest z zachowaniem należytej staranności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter i które może uzyskać każdy posiadacz tej nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady określania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, na których mają być ustanowione hipoteki zabezpieczające wierzytelności wpisywane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, ustala regulamin wydany przez bank hipoteczny. Regulamin, a także każda jego zmiana, wymagają zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Bankowego.

Jednocześnie należy zauważyć, że, oprócz ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, pojęcie wartości bankowo-hipotecznej znalazło się w ustawie o gospodarce nieruchomościami w artykuł 150. pkt 1 oraz pkt 6.

Art. 150

1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:
 - 1) określenia wartości rynkowej,
 - 2) określenia wartości odtworzeniowej,
 - 3) ustalenia wartości katastralnej,
 - 4) określenia propozycji bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.
6. Propozycję bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi na podstawie regulaminu, o którym mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. nr 140, poz. 940, z 1998 r., nr 107, poz. 669 oraz z 2000 r. nr 6, poz. 70).

Dla potrzeb ustalenia podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy ocenie regulaminów wyceny nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne, Prezes NBP wprowadziła w dniu 12 listopada 1998 roku Rekomendację F.

Z rekomendacji F wynikają podstawowe wytyczne dotyczące sposobu określania wartości bankowo-hipotecznej. Rzeczoznawca przed sformulowaniem propozycji bankowo-hipotecznej wartości, musi określić:

- ▶ aktualną wartość rynkową nieruchomości,
- ▶ wartość w podejściu dochodowym, z uwzględnieniem przeciętnego trwałego dochodu z danej nieruchomości,

- ▶ wartość odtworzeniową na bazie aktualnych, średnich rynkowych kosztów jej odtworzenia.

Według rekomendacji F, wartość bankowo-hipoteczną określa się: *w drodze analizy wyników otrzymanych przy wykorzystaniu podejścia dochodowego i kosztowego (obliczanych niezależnie od siebie).*

W przypadku istnienia rozbieżności pomiędzy wynikami uzyskanymi przy zastosowaniu podejścia dochodowego i kosztowego (metoda kosztów odtworzenia), przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej zasadnicze znaczenie posiada:

- ▶ *wynik uzyskany przy zastosowaniu podejścia dochodowego dla nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym (wynik uzyskany przy zastosowaniu podejścia kosztowego posiada w takich przypadkach, z reguły, tylko drugorzędne, informacyjne znaczenie),*
- ▶ *wynik uzyskany przy zastosowaniu podejścia kosztowego dla nieruchomości mogących służyć własnym celom mieszkaniowym (wynik uzyskany przy zastosowaniu podejścia dochodowego posiada w takich przypadkach, z reguły, tylko drugorzędne, informacyjne znaczenie).*

Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości nie powinna przekraczać jej aktualnej wartości rynkowej (ceny transakcyjnej) w momencie wyceny i przydziału kredytu.

Ponadto, z rekomendacji F wynika, że rzeczoznawca ma przedstawić opinię o wartości w formie pisemnej ekspertyzy, a nie operatu szacunkowego.

Z wypowiedzi przedstawicieli banków hipotecznych oraz nadzoru bankowego wynika ponadto, że regulaminy wycen nie będą dokumentami jawnymi. Ci przedstawiciele przewidują także, że mogą być znaczne różnice w poziomie wartości bankowo-hipotecznej dla podobnych nieruchomości. Różnice nie będą wynikać z wartości nieruchomości, lecz z polityki danego banku hipotecznego.

Co wynika ze standardów TEGOVA 2000?

Problem wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy w większości standardów nadal znajduje poczesne miejsce. Uregulowania takie znaleźć można w standardach światowych, europejskich, a także krajowych.

W wydanych ostatnio standardach europejskich TEGOVA 2000, problem określania wartości bankowo-hipotecznej opisany został w standardzie szóstym, w którym można znaleźć następujące sformułowania: *Wartość hipoteczno-bankowa powinna odpowiadać wartości mienia określonej przez rzeczoznawcę szacującego ostrożnie przyszłe aspekty rynkowe. Rzeczoznawca powinien uwzględnić zarówno obecne, jak i perspektywiczne możliwości zagospodarowania nieruchomości oraz normalne zmiany na rynku, w tym, odrębnie, zmiany rynku lokalnego. Czynniki spekulacyjne nie mogą być brane pod uwagę w szacunkach wartości hipoteczno-bankowej. Wycena wartości hipoteczno-bankowej powinna być sporządzona w jasnej i przejrzystej formie.*



Koncepcja wartości bankowo-hipotecznej wymaga dodatkowego komentarza. W ramach diskutowanych zagadnień z Europejską Federacją Hipoteczną, ustalano następujące zasady:

- ostrożne szacowanie możliwości sprzedaży w przyszłości,
- określenie i eliminacja elementów spekulacyjnych,
- odzwierciedlenie typowych i lokalnych warunków na rynku,
- przyznanie pierwszorzędного znaczenia długoterminowym aspektom utrzymania mienia,
- rozważenie bieżącego i alternatywnego sposobu użytkowania mienia,
- przejrzyste i jasno określone metody wyceny,
- wycena powinna być prowadzona przez rzeczoznawców o odpowiednich kompetencjach, w jej sporządzeniu powinno się stosować specyficzne reguły kraju, w którym dokonuje się wyceny.

Pod wieloma względami wartość bankowo-hipoteczna jest zatem zbliżona do definicji wartości rynkowej, ale koncepcja wartości hipotecznej uwzględnia, między innymi, to, co można by nazwać „wygładzeniem” trendów rynkowych, przychodów z czynszów oraz wskaźników rentowności. Oszacowanie „trwałości” wartości bankowo-hipotecznej może wymagać dodatkowych obliczeń związanych z dostosowaniem szacunku do rzeczywistej wielkości przychodów czynszowych lub przerwania tych przychodów, wyliczeniem kapitalizacji rynkowej lub szacunku zgodnego ze stopą dyskontową oraz skorygowanie szacunku zgodnie z kosztami administracji i zarządzania mieniem.

Problemy wymagające rozstrzygnięć

Harmonijna współpraca pomiędzy bankami hipotecznymi a rzeczoznawcami wymaga usunięcia niejasności i wątpliwości zarówno formalnych, jak i merytorycznych. Problemy te powinny być omówione i rozstrzygnięte w ramach uzgodnień pomiędzy Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast a Narodowym Bankiem Polskim, przy udziale przedstawicieli Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Należy jednoznacznie postanowić, czy rzeczoznawcy majątkowi muszą przedstawiać propozycje wartości bankowo-hipotecznej w formie operatu szacunkowego, czy w formie ekspertyzy?

Jak wynika z przedstawionego wyżej stanu uwarunkowań prawnych, oprócz spraw formalnych jest też kilka ważnych problemów merytorycznych, które wymagają jednoznacznych rozstrzygnięć.

Jaką rolę powinna spełniać wartość odtworzeniowa w procesie określania wartości bankowo-hipotecznej? Czy informacyjną, czy, tak jak określa to rekomendacja F, podstawową przy określaniu wartości nieruchomości mieszkaniowych?

Jak wynika z doświadczeń początku lat dziewięćdziesiątych, wiele za dużych i nieściągalnych kredytów było udzielonych przez banki na podstawie wartości odtworzeniowej

nieruchomości. Wielokrotnie zwracałem przedstawicielom banków uwagę, że na polskim rynku nieruchomości zachodzą duże różnice pomiędzy wartością rynkową i odtworzeniową. W atrakcyjnych lokalizacjach wartość rynkowa wielokrotnie przewyższa wartość odtworzeniową. W Warszawie np., w okolicach Starego Miasta, ceny 1 m² mieszkań osiągały nieraz i 8 000 zł, gdy tymczasem ich wartość odtworzeniowa ledwie przekracza 1 000 zł. Z kolei w lokalizacjach mało atrakcyjnych wartość odtworzeniowa może być znacznie większa od wartości rynkowej. Można żywić uzasadnioną obawę, że rzeczoznawcy, naciskani przez zleceniodawców, będą dopasowywać wartość rynkową do wartości odtworzeniowej, jeśli ta będzie znacznie odbiegać od ich wartości odtworzeniowej. Ponadto, standard TEGOVA dotyczący sposobów określania wartości bankowo-hipotecznej nie przewiduje, jak sądzę, ze względów merytorycznych, wykorzystywania wartości odtworzeniowej, jak chce tego rekomendacja F.

Problem następnym dotyczy pytania: czy wartość bankowo-hipoteczną należy określać ostrożnie według stanu i cen na dzień wyceny, czy dążyć także do przedstawiania prognozy wartości w okresie zabezpieczenia kredytu na hipotece nieruchomości?

W tym punkcie można zauważyć, że Standard Nr 7 TEGOVA 2000 dotyczy zagadnień prognozowania wartości. Jest to pewna nowość w zakresie sposobów określania wartości i odejście od sztywnej zasady, że wartość rynkową czy inną należy określać wyłącznie na konkretny dzień. Wspomniany standard wskazuje, między innymi, co obejmuje szacowanie prognozowanej wartości:

Oszacowanie prognozowanej wartości obejmuje:

- analizę trendów rynkowych, jeśli chodzi o łączny dochód, wydatki, wskaźnik nie wykorzystanych (pomieszczeń), stopę kapitalizacji i stopę dyskontową w dacie wyceny,
- analizę trendów gospodarczych pociągającą za sobą przegląd ewolucji struktur demograficznych i społeczno-ekonomicznych, wskaźniki zatrudnienia i przyszłą konkurencję,
- studium cykli koniunkturalnych oraz wskaźników makro- i mikroekonomicznych.

Wyciągnięte wnioski i przedstawiony raport muszą odwoływać się do określonych ram czasowych, których dotyczy analiza, celem wyraźnego wskazania warunków rynkowych oraz punktów odniesienia, dla których rzeczoznawca sporządził taką wycenę.

W tym kontekście rozsądny wydaje się być zgłaszany wcześniej sposób określania wartości bankowo-hipotecznej: **Określanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości polega na określaniu wartości rynkowej na dzień wyceny oraz na opracowaniu prognozy kształtowania się wartości rynkowej w okresie zabezpieczenia kredytu na hipotece. Przy określaniu trendów rynkowych należy priorytetowo przyjmować te elementy, które mają trwały charakter, a unikać elementów spekulacyjnych wpływających na wzrost ryzyka zmiany wartości.**



Przyjęcie powyższych propozycji oznaczałoby, że wartość odtworzeniowa nieruchomości, a także jej prognoza miałyby w procesie określania wartości bankowo-hipotecznej pomocnicze, informacyjne znaczenie.

Na zakończenie należy także postawić pytanie: czy Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych powinna opracować i przyjąć standard dotyczący sposobu określania wartości bankowo-hipotecznej?

Z ostatniego spotkania w Fundacji Na Rzecz Kredytu Hipotecznego wynika, że przedstawiciele banków hipotecznych takiego standardu raczej nie oczekują. Tłumaczyli przedstawicielom Federacji, że wobec różnic w regulaminach wycen przyjmowanych przez banki hipoteczne, standard taki musiałby być powtórzeniem rekomendacji F.

Wydaje się zatem, że ewentualne rozmowy zainteresowanych stron powinny rozpocząć się od analizy zasad zawartych w rekomendacji F.

Miejmy nadzieję, że zbliżająca się konferencja rzeczoznawców majątkowych w Katowicach, której tematy to: Wartość Bankowo-Hipoteczna Nieruchomości oraz Współpraca Rzeczników Majątkowych z Instytucjami Finansowymi, pozwoli na wyjaśnienie przedstawionych tu wątpliwości.

Prof. dr hab. **Mieczysław Prystupa** jest od 1994 roku redaktorem naczelnym „Rzecznicy Majątkowego”, członkiem komisji standardów zawodowych PFSRM.

WARTOŚĆ BANKOWO-HIPOTECZNA – CZYLI JAKA?

Barbara Mikulicz-Traczyk

Wraz z kredytem hipotecznym pojawiło się nowe pojęcie wartości nieruchomości – wartość bankowo-hipoteczna.

W Polsce aktualnie tylko dwa banki – HypoVereinsbank Bank Hipoteczny S.A. (Grupa BPH) oraz Rheinhyp-BRE Bank Hipoteczny S.A. udzielają kredytów hipotecznych. Inne, jak np. Bank Śląski, czekają na zgodę dla uruchomienia działalności operacyjnej w tym zakresie.

Podstawą prawną regulującą działalność tych banków są przepisy ustawy z 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. nr 140, poz. 940, ze zm.), która posiada swoją szczególną filozofię. Sprowadza się ona, najkrócej rzecz ujmując, do zapewnienia jak największej pewności listu zastawnego jako długoterminowej lokaty oraz jak największej stabilności ich emitentów, czyli banków hipotecznych. Konsekwencją takiego założenia jest udzielanie licencji na prowadzenie działalności banku hipotecznego tylko wyspecjalizowanym podmiotom, ograniczenie zakresu działalności banku hipotecznego do działalności o niskim stopniu ryzyka, poddanie szczególnemu nadzorowi NBP, a ponadto uzależnienie wysokości emisji listów zastawnych od sumy udzielonych kredytów i wycenionej wartości nieruchomości, na których ustanawiana jest hipoteka.

Dla przepisów skonstruowanych według powyższych założeń (ustawa weszła w życie 1 stycznia 1998 roku) pojęcie wartości nieruchomości dla celów „bankowych” staje się kluczowe. Obok funkcjonujących już na rynku i wykorzystywanych dla wycen dokonywanych dla różnych potrzeb wartości: rynkowej i odtworzeniowej, pojawia się zatem wartość bankowo-hipoteczna.

Rekomendacja przede wszystkim

Nowa wartość zdefiniowana została wprawdzie w ustawie o listach zastawnych, ale na tyle ogólnie, że Generalny Inspektorat Nadzoru Bankowego uznał za konieczne opracowanie szczegółowych wytycznych ustalania wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Ukazały się one w formie tzw. Rekomendacji F, która dla banków stanowi nieprzekraczalną granicę przy opracowywaniu przez nie własnych regulaminów wycen nieruchomości, które, zgodnie z ustawą o listach zastawnych, muszą zostać każdorazowo zatwierdzone przez Komisję Nadzoru Bankowego.

Ponieważ jednak Rekomendacja F nie trafiła w legislacyjną próżnię w obszarze wycen nieruchomości, zatem zawarte tam wytyczne skonfrontowane zostały natychmiast z przepisami, które już regulują tę dziedzinę. Efektem tej konfrontacji jest dyskusja nad właściwą metodologią dokonywania szacowania nieruchomości dla szczególnego celu, jakim jest zabezpieczenie kredytu hipotecznego.

Forum dyskusyjne

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, założona w 1991 roku w celu wspierania budowy sprawnego systemu kredytowania hipotecznego w Polsce (jej członkami są przedstawiciele Ministerstwa Finansów, Ministerstwa Sprawiedliwości, Narodowy Bank Polski, oraz 14 banków zainteresowanych tym obszarem działalności), w swoich strukturach po-



siada siedem tzw. grup roboczych, z których jedna, działająca pod nazwą „Instrukcja wyceny nieruchomości”, zajmuje się właśnie kwestią szacowania wartości nieruchomości dla zabezpieczenia kredytu hipotecznego.

Do grona ekspertów reprezentujących banki: HypoVereinsbank, Deutsche Bank Polski, Reinhyp-BRE, PKO BP, WBK, niemieckie instytucje bankowe, zaproszeni zostali również rzeczoznawcy majątkowi, aby wspólnie omówić i wskazać kwestie problematyczne, a także zastanowić się nad ich rozwiązaniem. Rozwiązaniem tym docelowo miałyby być, oczywiście, opracowanie standardu określania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.

O odbyły się już dwa spotkania (informacja bieżąca podana była w wiadomościach na stronie www. PFSRM), w których udział wzięli prezydent Waclaw Baranowski, Mieczysław Prystupa, Artur Szczerbiński, Jan Mickiewicz i autorka niniejszego artykułu Barbara Mikulicz-Traczyk.

Wyjściem do dyskusji było stwierdzenie prezesa Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego Agnieszki Drewicz-Tulodzieckiej, że fundacja za ostatnie oficjalne stanowisko Federacji dotyczące kwestii wartości bankowo-hipotecznego uznaje zamieszczony w wydawanym przez PFSRM kwartalniku „Rzecznik Majątkowy”, artykuł zatytułowany „Określanie propozycji wartości bankowo-hipotecznego”, którego autorami są: prof. Stanisława Kalus, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, prof. Mieczysław Prystupa, Andrzej Kalus i Zbigniew Bojar.

„Protokół rozbieżności”

Na pierwszym spotkaniu różnice stanowisk bankowców i rzeczoznawców przedstawił Mieczysław Prystupa, który stwierdził, że sprowadzają się one przede wszystkim do kwestii samej definicji nowej wartości, a w konsekwencji, metodologii jej określania, treści operatu szacunkowego i stopnia szczegółowości zawartych tam informacji oraz oceny przez rzeczoznawcę majątkowego ryzyka, aż wreszcie sprzeczności przepisów obowiązujących rzeczoznawców majątkowych z zaleceniami Rekomendacji F.

Rekomendacja F, a w ślad za nią regulaminy poszczególnych banków, zalecają aby wartość bankowo-hipotecznego określana była na podstawie wyników otrzymanych z dwóch obligatoryjnie zastosowanych podejść: kosztowego i dochodowego oraz informacji na temat wartości rynkowej (w Rekomendacji F utożsamianej z ceną transakcyjną) dla danego typu (porównywalnych) nieruchomości w danej lokalizacji w momencie wyceny. Zgodnie z zaleceniami Nadzoru Bankowego, wartość bankowo-hipotecznego określona ma być po dokładnej analizie uzyskanych wyników i z położeniem nacisku na odpowiednią wartość w zależności od rodzaju nieruchomości, a jej ostateczna wielkość nie może być wyższa od wartości rynkowej.

Mieczysław Prystupa zwrócił natomiast uwagę na fakt, że najbardziej istotna dla banków hipotecznych jest ta przyszłość, w której wiarytelność bankowa zabezpieczona jest hipoteką, czyli to, co w tym czasie dzieć się będzie z określoną nieruchomością. Zatem, przyjęcie formuły, że wartość bankowo-hipotecznego jest to wartość rynkowa na dzień oszacowania, uzupełniona prognozą kształtowania się wartości rynkowej w okresie zabezpieczenia wiarytelności hipoteką, wydaje się w pełni uzasadniona.

Prezydent Baranowski przypomniał o przepisach zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, o przygotowywanych aktualnie zmianach w Rozporządzeniu Rady Ministrów dotyczących zasad sporządzania operatu szacunkowego, o konieczności przestrzegania przez rzeczoznawców majątkowych wytycznych TEGOVY.

Przewodnicząca grupy pani Jadwiga Ostrzechowska (Bank Śląski) zwróciła jednak uwagę, że dla banków, a w konsekwencji i dla rzeczoznawców majątkowych, wiążący jest art. 22 ust. 2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, który stanowi, że „szczegółowe zasady określania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, na których mają być ustanowione hipoteki zabezpieczające wiarytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, ustala regulamin wydany przez bank hipoteczny”. Taki regulamin opracowany jest w oparciu o Rekomendację F, a zatem ona wyznaczać powinna, zdaniem Przewodniczącej, zasięg i zakres przyszłego standardu.

Specyfika regulacji prawnych obowiązujących w obszarze udzielania kredytów hipotecznych w sposób naturalny wymusza konieczność ścisłego współdziałania obu grup – bankowców i rzeczoznawców majątkowych. A zatem, obecnie chodzi o wspólne wypracowanie takich zasad, które pozwolą na określanie wartości bankowo-hipotecznego bezpiecznej dla instytucji kredytującej oraz nadzoru bankowego oraz zgodnej z obowiązującymi regulacjami prawnymi, a zarazem korzystnej dla kredytobiorcy.

Dobrze, że rzeczoznawcy zostali zaproszeni do dyskusji, a jeszcze lepiej, że to oni sami taką dyskusję wywołują. Już we wrześniu w Katowicach odbędzie się, zorganizowana przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych, X Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych właśnie na temat wartości bankowo-hipotecznego nieruchomości, podczas której wybitni specjaliści zaprezentują swoje poglądy, wymienią doświadczenia. Można powiedzieć, że wszystko przed nami.

Barbara Mikulicz-Traczyk jest dziennikarzem i rzeczoznawcą majątkowym z Warszawskiego SRM, rzecznikiem prasowym PFSRM.



REGRESJA WIELORAKA A WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Józef Hozer

W artykule „O potrzebie dalszych prac nad zastosowaniem regresji wielorakiej” [3] M. Prystupa, w oparciu o pozycję [4], przytacza szereg spostrzeżeń dotyczących zastosowań regresji wielorakiej w procesie wyceny nieruchomości. Porusza dwa zasadnicze problemy. Pierwszy, to postulat wcześniejszego oszacowania wpływu zmiennych objaśniających (cech rynkowych). Drugi, to postulat oceny merytorycznej modelu przed jego użyciem. Oba zaś są ze wszech miar słuszne. Katedra Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego od 40 lat prowadzi badania nad modelami regresji wielorakiej w ekonomii, a od 10 lat nad zastosowaniami tych modeli w wycenie nieruchomości. Z badań tych wynika szereg wniosków, które w skrócie zaprezentujemy.

Aby model regresji wielorakiej nadawał się do wykorzystania (stosowania), muszą być spełnione następujące warunki:

1. Istnieje dobra teoria pozwalająca na wyspecyfikowanie zbioru istotnych zmiennych objaśniających.
2. Istotne zmienne objaśniające są mierzalne.
3. Istnieją dane statystyczne o wszystkich zmiennych i są dostępne.
4. Zmienne objaśniające są silnie związane ze zmienną objaśnianą i nie są powiązane pomiędzy sobą.
5. Zmienne objaśniające cechują się wystarczająco dużą zmiennością.
6. Bezpośrednio w modelu uwzględnione są wszystkie najważniejsze zmienne objaśniające.
7. Trafnie dobrana jest postać analityczna modelu, czyli funkcja matematyczna.
8. Oszacowane relacje są stabilne.

Istnieją jeszcze warunki typowo statystyczne: nielosowość zmiennych objaśniających, tzw. czysty składnik losowy itp.

Z naszych badań, przedstawionych m.in. w pracach [1] i [2], wynika wyraźnie, że stosowanie modeli liniowych regresji wielorakiej do opisu wartości nieruchomości nie daje zadowalających rezultatów. Powody takiego stanu rzeczy są następujące:

Relacje pomiędzy wartościami nieruchomości a cechami rynkowymi (atrybutami) opisującymi te nieruchomości nie zawsze są liniowe.

Pomimo tego, że teoria w zakresie wartości i cen nieruchomości jest dobrze rozwinięta, to szereg zmiennych objaśniających jest niemierzalnych lub mierzalnych, np. w skali porządkowej lub nominalnej.

Przykładem takich zmiennych mogą być: moda, sąsiedztwo, warunki gruntowo-wodne, itp.

Model regresji liniowej nie nadaje się do mierzenia wpływu takich zmiennych. Zbyt dużo zmiennych tego typu w modelu wielorakiej regresji liniowej:

$$C_i = \alpha_1 X_{1i} + \alpha_2 X_{2i} + \dots + \alpha_k X_{ki} + U_i$$

gdzie:

C_i – cena nieruchomości

$X_{1i}, X_{2i}, \dots, X_{ki}$ – zmienne objaśniające

U_i – składnik losowy

prowadzi do wyników niesatysfakcjonujących z punktu widzenia logiki szacowania nieruchomości. To nic, że tzw. współczynnik korelacji wielorakiej R^2 opisujący tzw. dopasowanie modelu jest bliski jedności. Model na pierwszy rzut oka jest dobry, ale nie nadaje się ani do interpolacji, ani do ekstrapolacji. Oceny parametrów i otrzymywane najczęściej tzw. metodą najmniejszych kwadratów nie mierzą dobrze indywidualnych wpływów poszczególnych zmiennych i często tam, gdzie spodziewamy się dodatnich ocen parametrów, są one ujemne i niezgodne z logiką. Model taki nie może być wykorzystany do szacowania parametrów.

Zakładając, że teoria jest dobra, zmienne mierzalne, dane statystyczne dostępne, stajemy przed następnym problemem: niepowiązania zmiennych objaśniających, czyli niewspółliniowości. Okazuje się, że postulat ten, czy też warunek, nie jest łatwy do spełnienia. Często, gdy zmienne A i B wpływają na zmienną C, to są powiązane pomiędzy sobą. Dzieje się tak szczególnie, gdy mamy do czynienia z danymi w postaci szeregów czasowych. Całe szczęście, że w przypadku nieruchomości korzystamy często z danych przekrojowych. Współwystępowanie ma jednak miejsce również dla takich danych.

Przykładowo, dotyczy to rodzajów uzbrojenia, np. wody i kanalizacji. Zjawisko współliniowości uniemożliwia dokładne oszacowanie indywidualnego wpływu nawet mierzalnych danych. Problem ten jest dobrze udokumentowany w badaniach ekonometrycznych. U podstaw badania indywidualnego wpływu atrybutów na wartość nieruchomości leży zasada *ceteris paribus*, czyli badanie wpływu atrybutu X_i , gdy wszystkie inne są bez zmian. Okazuje się, że takie warunki są do spełnienia tylko w eksperymencie laboratoryjnym. Trudno jest więc za pomocą liniowego modelu regresji wielorakiej zmierzyć indywidualny wpływ atrybutów na wartość nieruchomości.

Ważny jest warunek trafności postaci analitycznej, czyli trafności funkcji matematycznej. Z badań prowadzonych w KEiS Uniwersytetu Szczecińskiego wynika, że funkcje liniowe nie są dobrym narzędziem do opisywania zależności wartości nieruchomości, ponieważ część związków jest nieliniowa, np. wartość m^2 powierzchni na tle wielkości działki, mieszkania. Z drugiej strony, przedstawienie kilku zmiennych objaśnia-



jących w skali porządkowej również utrudnia opisanie liniowe związku.

Wszystko wskazuje na to, że chcąc operować klasycznymi modelami regresji przy opisie wartości nieruchomości, należy wykorzystać raczej modele nieliniowe. Budowane modele wartości nieruchomości powinny być dynamicznymi modelami nieliniowymi. Takie modele wymagają jednak odpowiednich procedur estymacyjnych i są prawie niemożliwe do zinterpretowania. Ponadto, wykorzystując dane przekrojowo-czasowe, musimy uwzględniać w modelach wpływ czasu i przestrzeni.

Wyraźne uwzględnienie wpływu czasu wymaga wprowadzenia do modelu, funkcji czasu i to nie zawsze w postaci liniowej. Postulat uwzględnienia wpływu czasu i przestrzeni wynika z podstawowej zasady metodologicznej ujętej w tzw. pięciokącie źródeł sił sprawczych: *Tempus, locus, homo, casus et fortuna, regit factum*, czyli czas, miejsce, człowiek, zdarzenia i przypadek rządzą faktami.

Wartość nieruchomości uosabiana przez cenę jest faktem gospodarczym. Wartość ta zależy od czasu, miejsca, człowieka, atrybutów i przypadku. Modele regresji powinny zawierać wszystkie pięć rodzajów zmiennych. Budowanie modeli regresyjnych niepełnych prowadzi do nieadekwatnych wyników obliczeniowych i do modeli tylko z pozoru przydatnych w praktyce.

Podsumowując, nawet gdy spełnione są takie warunki budowy dobrych modeli ekonometrycznych (regresyjnych), jak:

- ▶ istnieje dobra teoria pozwalająca na wyspecyfikowanie istotnych zmiennych objaśniających,
 - ▶ istnieją dane statystyczne,
 - ▶ zmienne objaśniające cechuje duża zmienność,
 - ▶ w modelach uwzględniono wszystkie istotne zmienne,
 - ▶ postać analityczna jest dobrze dopasowana,
 - ▶ oszacowane relacje są stabilne,
- to i tak nie wystarcza to do zbudowania dobrego modelu.

Potrzeba jeszcze spełnienia trzech trudnych warunków:

- ▶ mierzalności zmiennych objaśniających,
- ▶ niewspółliniowości zmiennych objaśniających,
- ▶ uwzględnienia wpływu człowieka, mody, itp.

W praktyce, na wartość nieruchomości wpływa również człowiek. Zmienne objaśniające bywają niemierzalne, a jeśli są mierzalne, to są często współliniowe i nieliniowo związane z wartością nieruchomości. Wszystkie te przyczyny sprawiają, że statyczne modele liniowej regresji wielorakiej nie nadają się do opisu wartości nieruchomości.

Szansy adekwatnego opisu wartości nieruchomości należy raczej szukać w nieliniowych modelach dynamicznych.

Warto tutaj zauważyć, że, obok modeli związków, ekonometria rozpatruje modele dynamiki i wahań oraz modele rozkładów. Modele te również nadają się do wykorzystania w szacowaniu nieruchomości [1].

Bibliografia:

1. J. Hozer, *Wykorzystanie wyników analiz statystycznych rynku nieruchomości do szacowania rynku nieruchomości, VI Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Olsztyn 1997.*
2. J. Hozer (red.), *Ekonometryczny algorytm masowej wyceny nieruchomości gruntowych, Szczecin 1999.*
3. M. Prystupa, *O potrzebie dalszych prac nad zastosowaniem regresji wielorakiej w wycenie nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy 4/2000.*
4. S. Żróbek, M. Batej, *Podjęcie porównawcze w szacowaniu nieruchomości, Edukatera, Olsztyn 2000.*

Prof. dr hab. **Józef Hozer** jest kierownikiem Katedry Ekonometrii i Statystyki na Wydziale Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego.

ODSZKODOWANIE ZA SZKODY W INWESTYCJACH LINIOWYCH

Roman Wiktor Osypiuk

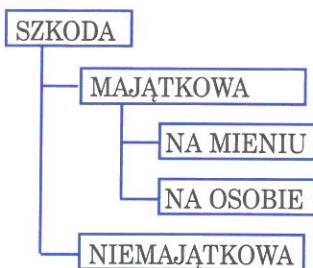
W związku z dynamicznym rozwojem inwestycji liniowych infrastruktury technicznej, wzrasta zapotrzebowanie na wyceny odszkodowań za szkody spowodowane ich realizacją. Obecnie, wartości odszkodowań ustalane są według różnych reguł i w wielu przypadkach są kwestionowane przez właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości, co jest przyczyną konfliktów, a także procesów sądowych. Z tych względów, problematyka szacowania szkód jest bardzo istotna. Konieczne jest opracowanie jednolitych zasad wyceny odszkodowań w inwestycjach liniowych. Artykuł dotyczy inwestycji liniowych infrastruktury sieciowej podziemnej i nadziemnej. Realizacja tych inwestycji powoduje ograniczenie prawa własności lub innych praw do nieruchomości oraz **szkody wynikłe wskutek prac budowlanych i umiejscowienia obiektów infrastruktury**, nazwane w skrócie **szkodami w inwestycji liniowej**. Moim celem jest sprecyzowanie pojęcia szkody w inwestycji liniowej i określenie zasad ustalania odszkodowania. Zamiarem autora nie jest podanie gotowych rozwiązań, lecz przedstawienie własnych propozycji dotyczących szacowania odszkodowań, a także polemika z niektórymi propozycjami zawartymi w artykule Ryszarda Cymermana i Dariusza Koniecznego zamieszczonym w poprzednim numerze kwartalnika [1].



Pojęcie szkody w inwestycji liniowej i jej rodzaje

Kodeks cywilny nie podaje definicji szkody. Jedną z podstawowych rodzajów szkód (rys. 1) jest **szkoda majątkowa**, którą można scharakteryzować następująco [4]:

- ▶ powstaje przez naruszenie prawnie chronionych dóbr i interesów,
- ▶ polega na uszczerbku na majątku,
- ▶ powstaje wbrew woli poszkodowanego (kryterium to nie ma charakteru absolutnego),
- ▶ poniesiony uszczerbek da się ocenić w pieniądzu (wycenić),
- ▶ naprawienie szkody objęte jest obowiązkiem ogólnym.



Rys. 1. Podstawowe rodzaje szkód

Szkoda na mieniu jest jednym z rodzajów szkody majątkowej. Można wyróżnić następujące jej rodzaje:

- ▶ **szkoda obecna** (powstaje jednocześnie ze zdarzeniem będącym jej źródłem, rozmiary jej są znane i prawdopodobne i nie ulegną zmianie w przyszłości),
- ▶ **szkoda przyszła** (powstaje jakiś czas po zdarzeniu),
- ▶ **szkoda ewentualna** (powstanie jej możemy określić z pewnym stopniem prawdopodobieństwa),
- ▶ **szkoda bezpośrednia** (wynika wprost ze zdarzenia),
- ▶ **szkoda pośrednia** (jest dalszym ujemnym skutkiem zdarzenia).

Gdy szkoda na mieniu dotyczy nieruchomości, możemy mówić o **szkodzie na nieruchomości**. Jednym z jej rodzajów jest **szkoda w inwestycji liniowej** (rys. 2, tab. 1).

Przyczyny wymienione w punkcie 1 i 2 (tab. 1) związane są z pracami budowlanymi wykonanymi na nieruchomości, natomiast punkt 3 dotyczy efektu inwestycji.

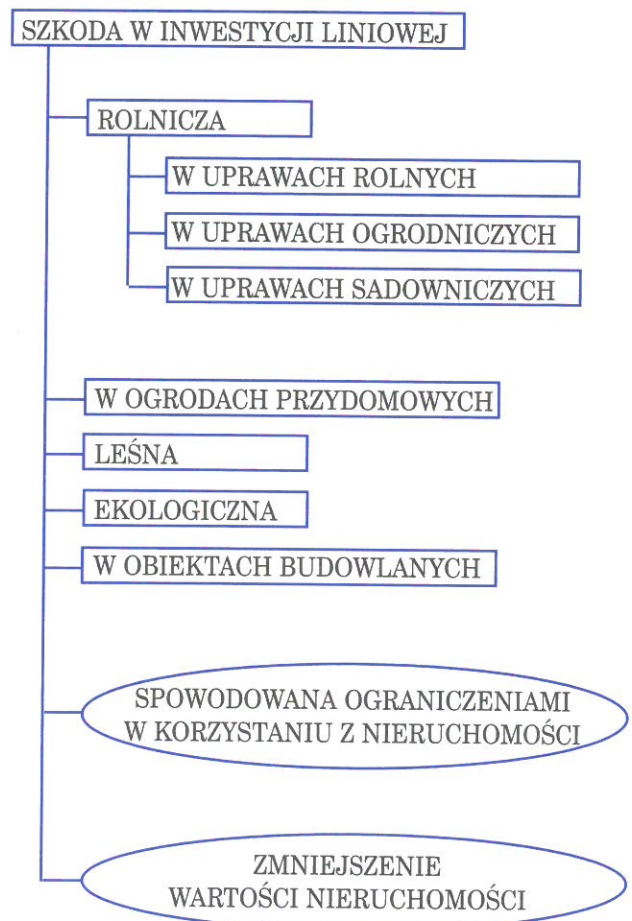
Niekiedy roszczenia odszkodowawcze właścicieli nieruchomości dotyczą również **szkody niemajątkowej** (szkody moralnej, krzywdy) lub **szkody na osobie** (spowodowanej cierpieniami psychicznymi wywołanymi rozstrojem zdrowia). Zdarza się to w sytuacjach, gdy wykonawca inwestycji liniowej (przedsiębiorstwo budowlane) zajęło nieruchomość i wykonało prace budowlane (powodując znaczne zniszczenia) bez zgody właściciela, podczas jego nieobecności. Ocena takich szkód pośrednich nie leży w kompetencji rzeczoznawcy majątkowego i może być dokonana tylko przez sąd.

Podstawowe zasady ustalania wynagrodzenia szkody majątkowej

Zasada pełnego odszkodowania może być zrealizowana przy spełnieniu następujących warunków:

- ▶ naprawienie szkody ma zapewnić całkowitą kompensatę doznanego uszczerbku, nie powodując jednak nieuzasadnionego wzbogacenia poszkodowanego,
- ▶ naprawienie szkody powinno obejmować zarówno straty, jakie poszkodowany poniósł, jak i korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (zasada nie ma charakteru bezwzględnego, ale obowiązuje w przypadku szkód w inwestycjach liniowych).

Pełne odszkodowanie obejmuje również szczególną wartość, jaką dana rzecz miała dla poszkodowanego [3, 4]. Z praktyki szacowania odszkodowań wynika, że w niektórych przypadkach właściciele wskazują na szczególną wartość, jaką miała dla nich nieruchomość (w aspekcie przyszłych inwestycji) lub uszkodzone czy zniszczone jej części składowe (najczęściej ozdobne rośliny wieloletnie, krzewy i drzewa w ogrodach przydomowych). Jest to tzw. wartość



Rys. 2. Rodzaje szkód w inwestycji liniowej



Tab. 1. Przyczyny i opis szkód najczęściej występujących w inwestycji liniowej

Lp.	Przyczyny szkody	Opis szkody
1.	praca ludzi i sprzętu na nieruchomości, degradacja gruntu	<ul style="list-style-type: none"> ▶ uszkodzenia i zniszczenia części składowych nieruchomości (rośliny, drzewa, krzewy, a także obiekty budowlane) ▶ utracone korzyści w przypadku plantacji kultur wieloletnich ▶ straty przyszłe plonów (ilościowe i jakościowe) ▶ koszty poniesione w celu zmniejszenia strat przyszłych (koszty rekultywacji)
2.	ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub jej części przez pewien czas	<ul style="list-style-type: none"> ▶ straty plonów ▶ koszty objazdów
3.	umiejscowienie obiektów infrastruktury liniowej	<ul style="list-style-type: none"> ▶ straty plonów ▶ koszty związane z istnieniem obiektów ▶ zmniejszenie wartości nieruchomości

indywidualna, która w języku angielskim określana jest jako *worth* w odróżnieniu od „wartości obiektywnej” – *value*. Pomimo takich roszczeń, wartość szkody powinna być określona z zastosowaniem **zasady obiektywizmu**, na podstawie rynkowej wartości dóbr i usług. Jest to jedna z najważniejszych zasad obowiązujących rzeczoznawcę majątkowego. „Wartość indywidualna” nie może być podstawą wyceny szkód w inwestycji liniowej.

Zasada związku przyczynowego mówi, że odszkodowanie należy się tylko w granicach normalnego związku przyczynowego. Oznacza to, że odszkodowanie powinno obejmować tylko te szkody, które wynikają z określonego zdarzenia.

Analiza stanów faktycznych, w których istnieje obowiązek naprawienia szkody

Z wyróżnionych pięciu przypadków, w których powstaje obowiązek odszkodowawczy (tab. 2.), najczęściej występują 1. i 5. W przypadku 1., szkody, które powstaną w wyniku realizacji inwestycji liniowej, są jej „efektem ubocznym”, więc poza stosunkiem obligacyjnym. Termin „czyn niedozwolony” ma tutaj znaczenie różne od potocznego. W przypadku 5., uzyskanie prawa do zajęcia nieruchomości następuje w trybie administracyjnym.

Propozycje zasad szacowania odszkodowań

Większość inwestycji liniowych realizowanych jest na obszarach wiejskich, dlatego najwięcej uwagi poświęcono szkodom na nieruchomościach rolnych. Stosunkowo najmniej problemów stwarza szacowanie szkód obecnych w uprawach, powstających w sezonie agrotechnicznym, w którym wykonana była inwestycja liniowa. Należy w tym przypadku zastosować

reguły obowiązujące przy wywłaszczaniu nieruchomości. Wycena szkód powinna być przeprowadzona na podstawie pomiarów powierzchni zniszczonych czy uszkodzonych upraw i określenia procentowego spadku plonów na poszczególnych obszarach gruntu. Przewidywane ceny plodów rolnych po zbiorze należy przyjąć na podstawie cen uzyskiwanych w poprzednich latach i obserwowanych trendów. Ewentualne koszty nie poniesione przez właściciela (pielęgnacji, zbioru) pomniejszają wartość odszkodowania. Gdy zniszczone plody nie występują w obrocie, należy określić wartość ich substytutu, którego ceny rynkowe są znane. W przypadku plantacji kultur wieloletnich, należy uwzględnić wartość utraconych korzyści.

W czasie realizacji inwestycji liniowej mogą zostać uszkodzone obiekty budowlane, takie jak zbiorniki i sieci podziemne, ogrodzenia, drogi wewnętrzne itp. Oszacowanie szkody powinno w tym przypadku polegać na określeniu kosztów naprawy, odtworzenia lub zastąpienia zniszczonego obiektu.

Szkody przyszłe wynikające z degradacji gruntu mogą występować w pewnym okresie po zakończeniu inwestycji. Szacowanie tych szkód wymaga opracowania prognozy strat. Należy wziąć również pod uwagę koszty, które właściciel, postępując zgodnie z zasadami racjonalnej agrotechniki, poniesie dla zmniejszenia strat (koszty rekultywacji). W kolejnych latach prognozy należy określić wartość szkód przyszłych w cenach bieżących. Odszkodowanie będzie obliczone jako suma zdyskontowanych wartości szkód przyszłych na dzień ustalenia odszkodowania.

Aby prawidłowo opracować taką prognozę, należałoby dysponować modelem strat zbudowanym na podstawie badań eksperymentalnych. Obecnie w Polsce nie ma opublikowanych wyników takich badań. Należy więc korzystać z własnych doświadczeń i badań porównawczych oraz literatury zagranicznej.



Tab. 2. Stany faktyczne, w których istnieje obowiązek naprawienia szkody w inwestycji liniowej

Lp.	Źródło powstawania odpowiedzialności odszkodowawczej	Opis przypadku	Podstawa formalnoprawna ustalenia odszkodowania
1.	czyn niedozwolony	<ul style="list-style-type: none"> ▶ inwestor zawiera umowę (pozwolenie, porozumienie, zgoda) z właścicielem nieruchomości, w której wyraża on przyzwolenie na budowę sieci na jego nieruchomości ▶ umowa może określać zasady naprawienia szkód i ustalenia wynagrodzeń 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93, z póź. zm.) ▶ umowa
2.	czyn niedozwolony	<ul style="list-style-type: none"> ▶ brak zgody właściciela nieruchomości na wykonanie inwestycji liniowej ▶ wykonawca inwestycji realizuje na nieruchomości prace budowlane i powoduje szkody ▶ brak stosunku zobowiązaniowego między stronami 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93, z póź. zm.)
3.	niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania	<ul style="list-style-type: none"> ▶ niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy między właścicielem a inwestorem lub między wykonawcą a inwestorem, w wyniku czego powstają szkody na nieruchomości 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93, z póź. zm.) ▶ umowa
4.	ubezpieczenie majątkowe	<ul style="list-style-type: none"> ▶ podczas realizacji inwestycji nastąpiło uszkodzenie obiektu budowlanego ubezpieczonego w odpowiednim zakresie 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ustawa z 28 lipca 1990 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. z 1996 r., nr 11, poz. 62 z póź. zm.) ▶ umowa
5.	ograniczenie w drodze decyzji administracyjnej sposobu korzystania z nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> ▶ właściciel nieruchomości nie wyraża zgody na realizację inwestycji liniowej (inwestycja w celach publicznych) ▶ zostaje uruchomiona procedura administracyjna (decyzja o udzieleniu zezwolenia i decyzja o odszkodowaniu) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 46, poz. 543) ▶ decyzja

Szkody przyszłe związane z umiejscowieniem na nieruchomości obiektów infrastruktury technicznej, takich jak słupy, szafy i studnie, mają charakter ciągły (powtarzają się corocznie). Należy wtedy oszacować wartość corocznych strat i kosztów i określić odszkodowanie jako ich kapitalizowaną wartość.

Niekiedy podczas realizacji szczególnie dużych inwestycji liniowych powstają szkody związane z niemożliwością lub ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości. Wszystkie straty i koszty z tego tytułu powinny być skalkulowane i włączone do odszkodowania.

Umiejscowienie obiektów infrastruktury liniowej może powodować zmniejszenie wartości nieruchomości. Występuje

ono szczególnie w przypadku, gdy obecna funkcja przewidziana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie będzie mogła być zrealizowana lub wprawdzie będzie mogła być zrealizowana, ale z istotnymi ograniczeniami. Można wtedy mówić o obciążeniu nieruchomości ponad przeciętną miarę ze względu na usytuowanie obiektów infrastruktury liniowej. Szkoda, w tym przypadku, to różnica wartości nieruchomości przed i po wykonaniu inwestycji.

Szczególnie trudne w praktyce jest oszacowanie szkód powstałych w ogrodach przydomowych: zniszczeń czy uszkodzeń roślin, krzewów ozdobnych i drzew o funkcjach nieprodukcyjnych. Celowe jest tutaj zastosowanie podejścia kosztowego



Rys. 3. Możliwe rodzaje wynagrodzeń dla właścicieli nieruchomości w inwestycjach liniowych.



i oszacowanie kosztu zastąpienia, czyli zakupu, przygotowania podłoża, posadzenia i wstępnych prac pielęgnacyjnych jak najbardziej podobnych nasadzeń.

Rzecznik majątkowy, przed przystąpieniem do czynności szacunkowych, musi zapoznać się z postanowieniami umów między właścicielem nieruchomości a inwestorem oraz między inwestorem a wykonawcą robót, a także – co jest oczywiste – z umową o wykonanie wyceny. Jest to bardzo istotne, gdyż pewne rodzaje szkód mogą nie podlegać wycenie i naprawienie ich może polegać na przywróceniu stanu poprzedniego. Obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego jest zwykle zapisany w umowach między inwestorem a wykonawcą robót. Problem jednak w tym, że w inwestycjach liniowych obowiązek ten realizowany jest najczęściej przez bardziej lub mniej dokładne wyrównanie terenu w pasach budowy sieci. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r., nr 16, poz. 78 z póź. zm.) nakłada na inwestora obowiązek wykonania rekultywacji. Praktyka pokazuje, że rekultywacja ta jest zwykle uproszczona. Z tych względów, zgodnie z zasadą pełnego odszkodowania, należy włączyć do odszkodowania koszty prac rekultywacyjnych, które poniesie właściciel, działając racjonalnie w celu zmniejszenia strat i przywrócenia stanu poprzedniego. Do prac tych można zaliczyć:

- ▶ okresowe wyrównanie terenu, usunięcie kamieni,
- ▶ dodatkowe zabiegi uprawowe, ochrony roślin i nawożenie,
- ▶ wymianę górnej warstwy gruntu.

Trzeba zauważyć, że technologie rekultywacji dużych obszarów opisane w literaturze różnią się od sposobów, które można zastosować na pasach gruntu zdegradowanych w wyniku inwestycji liniowych. Różne są też jednostkowe koszty rekultywacji.

Inwentaryzacja szkód powinna być przeprowadzona po ukończeniu budowy. Wskazane jest wykonanie wizji lokalnych również w czasie prowadzenia prac budowlanych. Należy wziąć pod uwagę, że szkody rolnicze w realizacji inwestycji liniowych zależą między innymi od:

- ▶ parametrów wykopu (głębokość, szerokość),
- ▶ technologii i jakości wykonania prac budowlanych,
- ▶ użytego sprzętu,
- ▶ wartości użytkowej gleby,
- ▶ poziomu prowadzenia upraw, kultury rolnej.

Zdarza się, że zlecenia wyceny dotyczą określenia odszkodowania przed przeprowadzeniem prac budowlanych. W przypadku odpowiedniego doświadczenia rzeczoznawcy, prognoza taka jest możliwa po przyjęciu pewnych założeń i zastrzeżeń.

Obecnie, wartości odszkodowań w inwestycjach liniowych na nieruchomościach rolnych są relatywnie niskie. Wynika to z niskich cen płodów rolnych i ziemi rolniczej. Oszacowanie tych odszkodowań stwarza jednak wiele problemów.

Inne wynagrodzenia dla właścicieli nieruchomości

Oprócz odszkodowań, w inwestycjach liniowych mogą występować inne wynagrodzenia i opłaty związane z nieruchomością (rys. 3). Wydaje się celowe oddzielenie tych dwóch kategorii wynagrodzeń mających różne funkcje i opodatkowanych według niejednakowych zasad. Obecnie, w Polsce obserwujemy proces komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw będących właścicielami infrastruktury liniowej, które rozbudowują ją dla osiągnięcia zysku. Dotyczy to w szczególności branży telekomunikacyjnej i energetycznej. Przynajmniej w przypadku inwestorów komercyjnych, słuszne jest dodatkowe, poza odszkodowaniem, wynagradzanie właścicieli, rekompensujące im pewne ograniczenia (nie skutkujące uszczerbkiem na majątku) związane z umiejscowieniem na ich nieruchomościach obiektów infrastruktury liniowej. Rozwiązania takie stosowane są w krajach Unii Europejskiej. Wynagrodzenie określane jest w wyniku negocjacji między właścicielem nieruchomości a inwestorem w umowie cywilnoprawnej. Racjonalne są tutaj negocjacje z przedstawicielami właścicieli nieruchomości. W Polsce rolę takich przedstawicieli mogłyby pełnić, na przykład, Izby Rolnicze. Gdyby to wynagrodzenie było uzależnione od wartości nieruchomości lub wartości jednostki powierzchni, powinno podlegać oszacowaniu przez rzeczoznawcę majątkowego.

Już obecnie w niektórych przypadkach inwestorzy sieci, aby uniknąć procedury administracyjnego „wywłaszczenia” i uzyskać zgodę właścicieli, stosują następujące rodzaje świadczeń poza odszkodowaniem:

- ▶ wynagrodzenie za ustanowioną umownie służebność gruntową,



- ▶ czynsz z tytułu dzierżawy,
- ▶ zapłatę uznaniową.

Ustanowienie służebności gruntowej za wynagrodzeniem w przypadku liniowej infrastruktury jest dyskusyjne, jednak wydaje się, że w obecnym stanie prawnym jest możliwe [2]. Zasady ustalania wynagrodzenia za ustanowioną służebność w przypadku obiektów umiejscowionych na nieruchomości można przyjąć takie, jak w krajach Unii Europejskiej. Wynagrodzenie za służebność byłoby określone jako część wartości pasa gruntu (obliczonej jako iloczyn powierzchni zajętej i wartości jednostki powierzchni). Ustalenie wskaźnika określającego tę część powinno w przyszłości być wynikiem negocjacji między inwestorem a przedstawicielami właścicieli nieruchomości.

Dodatkowym obowiązkowym świadczeniem nie będącym odszkodowaniem jest jednorazowa opłata pobierana przez zarządców dróg za umieszczenie obiektów lub urządzeń infrastruktury w pasach drogowych, zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 1986 r., nr 6, poz. 33 z póź. zm.). Wysokość tej opłaty jest uzależniona od powierzchni rzutu poziomego urządzenia umieszczonego w pasie drogowym.

Wnioski

- ▶ Szkoda w inwestycji liniowej jest rodzajem szkody majątkowej wynikłej wskutek prac budowlanych i umiejscowienia obiektów infrastruktury na nieruchomości.
- ▶ Wynagrodzenie szkody w inwestycji liniowej powinno być ustalone zgodnie z zasadami pełnego odszkodowania obiektywizmu i związku przyczynowego.

- ▶ W wycenie odszkodowania należy uwzględnić szkody obecne i przyszłe, utracone korzyści, koszty właściciela i ewentualny spadek wartości nieruchomości.
- ▶ W przypadku zawarcia umowy między inwestorem a właścicielem nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, wyceniając szkody, powinien wziąć pod uwagę postanowienia tej umowy, jak również umowy o wykonanie wyceny.
- ▶ Należy wyodrębnić wynagrodzenie szkody od innych wynagrodzeń, które nie są odszkodowaniami, na przykład za ustanowienie służebności gruntowej.
- ▶ Można wykorzystać zasady stosowane w krajach Unii Europejskiej w praktyce ustalania wynagrodzenia za ustanowioną służebność gruntową w przypadku umiejscowienia obiektów infrastruktury liniowej na nieruchomości.

Literatura

1. Cymerman R., Konieczny D.: *Szkody spowodowane realizacją inwestycji liniowych. Rzeczoznawca Majątkowy*, Nr 28/2001.
2. Ignatowicz J.: *Prawo rzeczowe*. Wydawnictwo Prawnicze PWN, Warszawa 1995.
3. Radwański Z.: *Zobowiązania, Część ogólna*, Warszawa 1997, wyd. 2.
4. Szpunar A.: *Odszkodowanie za szkodę majątkową – Szkada na mieniu i osobie*. Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz 1998.

Roman Wiktor Osypiuk jest pracownikiem naukowym Akademii Podlaskiej w Siedlcach.

WYCENA WARTOŚCI MARKI

Stanisław Kasiewicz

Proces urynkowienia polskiej gospodarki, który rozpoczął się w 1989 roku, powoduje, iż rzeczoznawcy majątkowi stykają się z nowym wyzwaniem: wyceną różnych składników wartości niematerialnych i prawnych. We współczesnych warunkach zarządzania przedsiębiorstwami nie są to już marginesowe wartości. Okazuje się, że od 50% do 90% wartości „dzisiejszych przedsiębiorstw” nie ma pokrycia w aktywach trwałych, a wskaźnik wartości rynkowej do księgowej z listy S & P 500 wzrósł sześciokrotnie od 1980 roku (zob. [12], s. 2 i 8). Celem artykułu jest pokazanie możliwych podejść do wyceny wartości marki, z praktyczną ilustracją rozwiązań dla krajowej firmy z branży spożywczej. Ze względu na bezpieczeństwo firmy i jej interesy, nie pokazuje się wszystkich aspektów wyceny, całości argumentacji i weryfikujących testów wskazujących na poprawność przyjętej metodyki. Artykuł składa się z trzech części. Pierwsza, spełniająca funkcję wprowadzenia, przedstawia rolę ekonomiczną marki w zarządzaniu konkurencyjnym przedsiębiorstwem. Druga część krótko opisuje metody wyceny marki. W ostatniej części prezentuje się metodę porównawczą i metodę premii dla wyceny wartości marki krajowej firmy spożywczej.

Ekonomiczna istota marki

Konkurencja na wielu rynkach staje się coraz silniejsza, a związku z tym, działania zarządów firm odwołują się do decyzji agresywnych i zachowań konkurencyjnych, które często mieszczą się na granicy prawa, złego smaku i są podejrzane

etycznie. Firmy uciekają się do masowego kopiowania tego, co jest łatwe, przejrzyste i szybkie do osiągnięcia, a z reguły tymi obszarami są rodzaje produktów, wykorzystywane technologie, receptury, inwestycje w środki trwałe, opakowania, a nawet systemy informatyczne. Okazuje się, że wytworzenie nawet skomplikowanych wyrobów nie stanowi barier dla żądnych zysków



firm, a każda informacja o ponadprzeciętnych wynikach, skutecznych przedsięwzięciach i akcjach na danym rynku przyciąga falę nowych podmiotów, które starają się nie przegapić okazji, która może być krótkookresowa. W tych warunkach menedżerowie starają się wyróżnić swoje firmy, produkty na rynku tworzeniem unikalnych charakterystyk, umiejętności, które w sprawozdawczości księgowej noszą nazwę wartości niematerialnych i prawnych. Wśród tych składników kluczową pozycję zajmuje marka, chociaż, formalnie, ani uregulowania podatkowe, ani ustawa o rachunkowości nie używa terminu marki.

Pojęcie marki posiada szersze znaczenie niż znak towarowy i nie pokrywa się z pojęciem firmy. Firma jako przedmiot uprawnienia przedsiębiorcy do wyłącznego używania określonej firmy w określonym brzmieniu stanowi uprawnienie podmiotowe przysługujące przedsiębiorcy do (zob. [10], s. 57):

- ▶ zarejestrowania obranej firmy w rejestrze handlowym,
- ▶ używania firmy w obrocie handlowym w stosunkach z kontrahentami,
- ▶ ochrony przez sąd swej firmy wobec osób używających firmy wcześniej obranej lub nowej, nie różniącej się w sposób dostateczny od firmy zarejestrowanej,
- ▶ zaciągania zobowiązań oraz nabywania praw pod firmą,
- ▶ pozywania pod firmą.

Ostatnie wymienione punkty wskazują, że pojęcie marki nie pokrywa się z pojęciem firmy. Różnice zakresu przedmiotowego dotyczą też zbliżonego do marki pojęcia, jakim jest znak towarowy. Ze względu na kryterium ochrony znaków towarowych, wyróżnić można trzy grupy znaków: zwykle, powszechnie znane (w tym sławne) oraz chronione w trybie rejestracyjnym. Znak towarowy, który zawiera nazwę podmiotu gospodarczego lub jej znaczącą część, określa się mianem znaku firmowego. Znakami towarowymi (usługowymi), które mogą podlegać ochronie poprzez rejestrację, może być każde graficzne oznaczenie lub takie, które daje się przedstawić graficznie (por. art. 120 ust.1), w tym przestrzenne formy np. towaru lub opakowania (znak przestrzenny), pod warunkiem, że nadają się one do odróżniania w obrocie towarów jednego przedsiębiorstwa od tego samego rodzaju towarów innych przedsiębiorstw, oraz że nie wprowadzają w błąd co do właściwości towaru (zob. [7], s. 43 oraz Ustawa z 30 czerwca 2000 r. „Prawo własności przemysłowej”).

W praktyce gospodarczej, marka definiowana jest na trzy sposoby (zob. [17], s. 285):

- ▶ oznacza znak fabryczny (firmowy) umieszczony na wyrobach przedsiębiorstwa i chroniący go przed naśladownictwem i podrabianiem,
- ▶ stanowi jakość, gatunek wyrobów produkowanych przez dane przedsiębiorstwo,
- ▶ stanowi opinię, szacunek, dobrą sławę.

Leksykon marketingu uznaje, iż marka, to nazwa, symbol, znak graficzny, melodia lub ich kombinacje stworzone w celu oznaczenia produktu i odróżnienia go od produktu konkurenta. Co więcej, marka oznacza zespół cech produktu związanych z przeświadczeniem klientów o korzyściach wynikających z jego użytkowania.

Definicja ta nawiązuje wprost do kategorii marki zdefiniowanej w 1960 roku przez Amerykańskie Stowarzyszenie Marketingowe, które określa ją następująco: „nazwa, znak, symbol, wzór lub ich kombinacja mające na celu identyfikację produktów i usług jednego sprzedawcy lub grupy sprzedawców i odróżnienia ich od konkurencji”.

W literaturze spotyka się zdecydowanie więcej odmiennych ujęć marki, bowiem marka traktowana może być jako:

- ▶ firma,
- ▶ logo,
- ▶ instrument prawny,
- ▶ skrót skojarzeniowo-informacyjny,
- ▶ czynnik zmniejszający ryzyko,
- ▶ wartość dodatkowa,
- ▶ wizerunek w oczach klientów,
- ▶ relacje z klientami,
- ▶ system identyfikacji,
- ▶ system wartości.

Mniej więcej do końca lat 80. XX wieku marka była traktowana przede wszystkim jako cenny składnik aktywów bilansowych przedsiębiorstwa, ale obecnie większy nacisk kładzie się na markę jako źródło wartości dla klienta i zwiększenia wartości rynkowej przedsiębiorstwa.

Podstawowe funkcje, jakie spełnia marka dla klienta, to (zob. [14], s. 290):

- ▶ identyfikacja – dzięki kompozycji różnych elementów marki klient łatwiej zauważa, odróżnia i kupuje dany produkt;
- ▶ praktyczność – oszczędza czas i energię na dokonywanie zakupu;
- ▶ gwarancja – uzyskuje pewność, że niezależnie od czasu, miejsca, form płatności uzyska identycznej klasy produkt;
- ▶ autoprezentacja – dokonując zakupów określonej marki, potwierdza własny wizerunek, który jest kojarzony z pewnymi wartościami (np. luksusem).

Współzależności pomiędzy ponoszonymi nakładami na budowanie marki a wzrostem wartości przedsiębiorstwa pokazuje rys. 1.

Wzrost wartości przedsiębiorstwa w wyniku budowania skutecznej i rozpoznawalnej marki dokonuje się poprzez uchwycone na wykresie trzy dźwignie (zob. [4], s. 31):

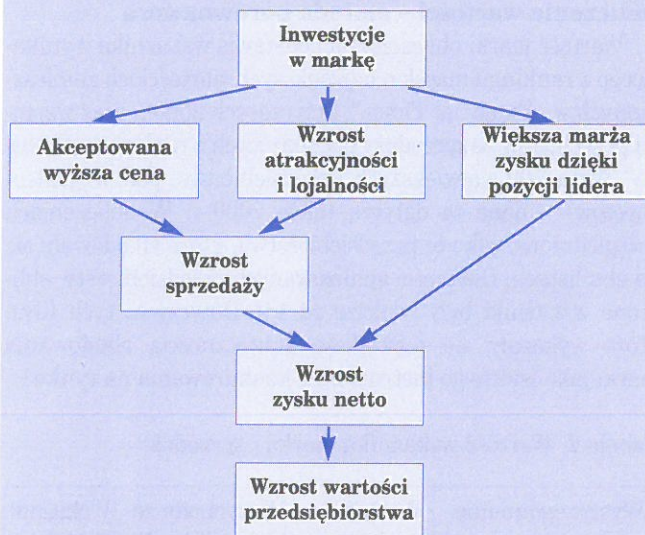
- ▶ akceptowana premia cenowa (wyższy poziom cen od konkurentów sprzedających zbliżone produkty niemarkowe),
- ▶ różnice (w cenach lub wielkości sprzedaży) wynikające z atrakcyjności, satysfakcji i wierności,
- ▶ różnice w marży w zależności od wielkości rynku lub przywództwa.

Przegląd metod wyceny

W 1989 roku pod kierunkiem J. Murphy'ego – prezesa Interbrand Group „Brand Valutaion” – została opublikowana sztandarowa pozycja poświęcona metodom wyceny marki.



Rys.1. Mechanizm wpływu inwestycji w markę na wzrost wartości przedsiębiorstwa.



Źródło: Zarządzanie wartością firmy; red. A. Herman i A. Szablewski. Poltext, Warszawa 1999, s. 294.

Wycenę marki definiuje się jako proces określenia aktualnej wartości wszystkich przyszłych korzyści wynikających dla właściciela z jej posiadania (zob. [2], s. 24). Przy takim ogólnym podejściu do istoty wyceny wartości marki, jej wartość może być określona według niemal tej samej klasy metod, jakie stosuje się podczas wyceny rzeczowych składników aktywów przedsiębiorstwa (zob. [9, 11, 16, 17, 18]). P. Stobart dzieli te metody na następujące grupy (zob. [13], s. 24–32):

- metoda kosztowa** (lub metoda kosztów reprodukcji), określająca, jakie należałoby ponieść koszty dla uzyskania identycznych korzyści z posiadania danej marki,
- metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF)**, określająca skumulowaną wartość przyszłych przepływów pieniężnych netto zdyskontowaną na moment wyceny marki. Podobnie jak w każdej metodzie, występują trzy zasadnicze problemy: kształtowanie się poziomu przyszłych dochodów, gdy wejdą nowi konkurenci z lepszym produktem, jak ocenić długość okresu dyskontowania i jak ocenić poziom ryzyka w stopie dyskontowej,
- metoda rynkowa (ściślej mówiąc: metoda porównawcza)** – wyznaczająca wartość rynkową na podstawie dokonywanych transakcji. Ocenia się, że wartość rynkowa marki stanowi poziom 25–30-krotności uzyskanych rocznych zysków netto dzięki marce,
- inne metody.** Podaje się tu metodę bazującą na różnicy w cenach produktów markowych i niemarkowych oraz metody mnożnikowe, z tym że wartość mnożnika uzależniona jest od siły (jakości) marki.

Reasumując, należy podkreślić, że wycena wartości ryn-

kowej marki, podobnie jak dowolnych aktywów przedsiębiorstwa, zależy głównie od cech marki i celów wyceny. Jeśli marka nie spełnia pewnych warunków, to jej wartość jest zdecydowanie zaniżona bądź maksymalnie przewartościowana.

Podstawowymi charakterystykami marki, które zapewniają zadowalający stopień precyzji obliczeń jej wartości, są następujące ([13], s. 31):

- ▶ marka musi być specyficznym, odrębnym i transferowalnym aktywem o nie ograniczonym czasie działania i z czytelnym, klarownym tytułem prawnym,
- ▶ siła marketingowa marki i jej zdolność zarządzania lojalnością klientów może być prolongowana na dalsze okresy,
- ▶ marka ma zdolność generowania przyszłych przepływów pieniężnych.

Zasady wyceny marki stosowane przez Grupę Interbrand

Obejmują trzy kluczowe fazy: określenie generowanych zysków przez wycenianą markę, ustalenie siły marki, wyznaczenie mnożnika (lub stopy dyskontowej).

Przy ustalaniu zysków należy ograniczyć się tylko do tych, które wynikają z posiadania praw do marki, są to zyski po opodatkowaniu. Należy także zachować warunki reprezentatywności roku, który służy do obliczeń – sugeruje się stosować średnią ważoną z trzech ostatnich lat. Istotne jest, by uwzględnić fakt partycypacji marki w kosztach administracyjnych (*overhead costs*), ale nie odejmować od przychodów marki kosztów finansowych (wynikających z obsługi pożyczek i kredytów). Ważną zasadą jest wyeliminowanie przychodów i kosztów wynikających ze sprzedaży i produkcji wyrobów niemarkowych. Rachunek powinien być prowadzony w stałych cenach.

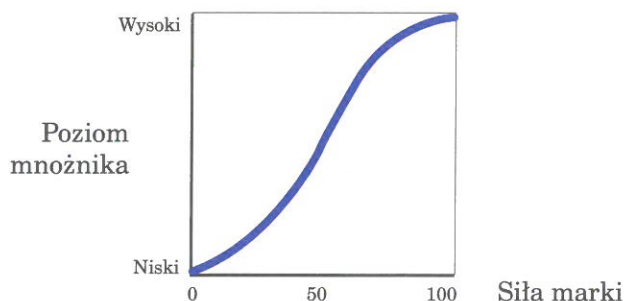
Ustalenie siły marki obejmuje ocenę punktową wielu jej aspektów. Suma punktów dla danej marki nie może przekraczać poziomu 100 punktów, którą posiada marka idealna. Do cech marki, które rzutują na ogólny wynik, zalicza się następujące:

- ▶ przywództwo marki na danym rynku,
- ▶ stabilność marki, jak długo funkcjonuje na rynku,
- ▶ typ rynku (rynk artykułów żywnościowych, napojów, technologiczna są cenione wyżej niż inne rynki),
- ▶ stopień umiędzynarodowienia,
- ▶ faza rozwojowa marki, czyli na ile jest nowoczesna i ważna dla klientów,
- ▶ stopień wsparcia marki – ocena działań inwestycyjnych i wspierających markę,
- ▶ stopień ochrony marki.

Siła marki ma wpływ na niezawodność przyszłych przepływów, jakie uzyska się z jej posiadania. Zakłada się, że zależność pomiędzy siłą marki a poziomem mnożnika ma kształt krzywej przypominającej literę „S” (zob. rys. 2)



Rys. 2. Zależność poziomu mnożnika od siły marki



Źródło: *Brand valuation. Edited by Johny Murphy. Second Edition. 1991, s. 43.*

Jeśli wskaźnik cena/zysk dla spółek przemysłu spożywczego wynosi średnio 12, a dla najlepszej marki 20, to marki, które uzyskały odpowiednio liczbę punktów, mają mnożniki podane poniżej.

Tab 1. Wyznaczenie mnożników w zależności od siły marki

Nazwa marki	Skumulowana suma punktów	Poziom mnożnika
A	76	17,1
B	54	11,3
C	46	8,8
D	38	6,3

Źródło: *Brand valuation. Edited by Johny Murphy. Second Edition. 1991, s. 45.*

Wyniki wartości mnożników dla poszczególnych marek wyznaczone na podstawie rankingu marek i znajomości krzywej „S” wskazują, że marki A i B uzyskały nieco wyższy poziom niż wynikałoby z zastosowania zasady proporcjonalności uzyskanych punktów, natomiast marki C i D zostały ocenione nieco niżej.

Prezentacja wyników wyceny

Poniżej przedstawię dwie metody szacowania wartości rynkowej marki dla firmy z branży spożywczej, która od początku lat 90. podjęła ryzyko zainwestowania relatywnie dużych środków finansowych w budowanie swojej marki. Należy podkreślić, że firma produkuje wyroby markowe oraz niemarkowe. W dotychczasowej działalności większość produktów firmy była promowana i reklamowana w ramach jednego znaku towarowego (jest to tzw. znak firmowy).

Jako podstawę określenia wartości rynkowej i marki przyjęto:

- wskaźnik opracowany na podstawie rankingu marek o największych wartościach w 2000 roku zamieszczonego w dzienniku „Financial Times” (metoda porównawcza),
- metodę premii określającą efekty ekonomiczne wynikają-

ce z osiągnięcia cen wyższych w stosunku do cen podobnych wyrobów niemarkowych na rynku krajowym.

Obliczenie wartości – metoda porównawcza

Wartość marki obliczono na podstawie wskaźnika wynikającego z rankingu marek o największych wartościach zamieszczonych w „Financial Times”, dotyczących 2000 r. oraz wartości przychodów ze sprzedaży pochodzących z rankingu „Fortune” (lista 500 największych przedsiębiorstw pod względem obrotów) – dane te dotyczą także 2000 r. W obliczeniach uwzględniono tylko te przedsiębiorstwa, które znajdowały się na obu listach. Dla części analizowanych przedsiębiorstw obliczone wskaźniki były większe od 1,0. Dotyczy to tych firm, które wykazały się największą skutecznością zbudowania marki jako istotnego instrumentu konkurencji na rynku.

Tabela 2. Wartość wskaźnika marka / sprzedaż

Wyszczególnienie	Wartość rynkowa marki (WM) [mln USD]	Przychody ze sprzedaży (P) [mln USD/rok]	Wskaźnik WM/P
American Express	16 100	23 675	0,68
GE	38 100	129 853	0,29
Ford	36 400	180 598	0,20
AT&T	25 500	65 981	0,39
Pepsi Cola	6 600	20 438	0,32
Nestle	38 800	74 660	0,52
Citibank	18 900	111 826	0,17
Dell	9 500	31 888	0,30
Xerox	9 700	18 632	0,52
Gap	9 300	13 674	0,68
średnia (obliczony wskaźnik)			0,41

Źródło: obliczenia własne na podstawie: *Billion dolar brand. FT.com* oraz *America's Largest Corporations FORTUNE.com*

Obliczona wartość średnia wskaźnika posłużyła do wyznaczenia wartości marki. Zgodnie z przyjętą procedurą, wartość szacowanej marki wynosi:

$$W_{M1} = \frac{200 \cdot 1 + 220 \cdot 2 + 210 \cdot 3}{6} \cdot 0,41 = 86,8 \text{ jednostek pieniężnych}$$

W powyższym wzorze przyjęto do obliczeń średni ważony poziom przychodów firmy z ostatnich trzech lat.

Obliczenie wartości – metoda premii

Podstawowe informacje dla wyznaczenia wartości marki pochodzą z badań rynkowych przeprowadzonych przez renomowaną firmę konsultingową. Obliczenia przeprowadzono według następującej procedury:



- 1) określono potencjał rynku w czterech segmentach,
- 2) obliczono średnie ceny na podstawie dostępnej informacji ilościowo-wartościowej w poszczególnych segmentach,
- 3) na podstawie dodatkowych rachunków, rozmów z zarządem i pracownikami działu sprzedaży uznano, że średnie ceny firmy markowej są wyższe w stosunku do cen wyrobów niemarkowych odpowiednio o: 2 %, 3 %, 1 % i 5 %,
- 4) obliczono wartość sprzedaży firmy w poszczególnych czterech segmentach,
- 5) na podstawie informacji o cenach, procentowych premiach za markę i ilości sprzedaży, określono kwotę premii w poszczególnych segmentach,
- 6) wartość rocznej premii brutto równa jest sumie premii z czterech segmentów,
- 7) wartość rocznej premii netto równa się różnicy pomiędzy premią brutto a wartością podatku dochodowego,
- 8) wartość marki równa się wartości rocznej premii podzielonej przez stopę dyskontową (technika kapitalizacji prostej).

Z dokonanych obliczeń wynika, że roczna premia netto wynosi 11, 9 jednostek pieniężnych. Oznacza to, że po zdyskontowaniu powyższej kwoty (stopa dyskontowa: 12 %), wartość rynkowa marki wynosi 99, 2 jednostek pieniężnych:

$$W_{M2} = 99, 2 \text{ jednostek pieniężnych}$$

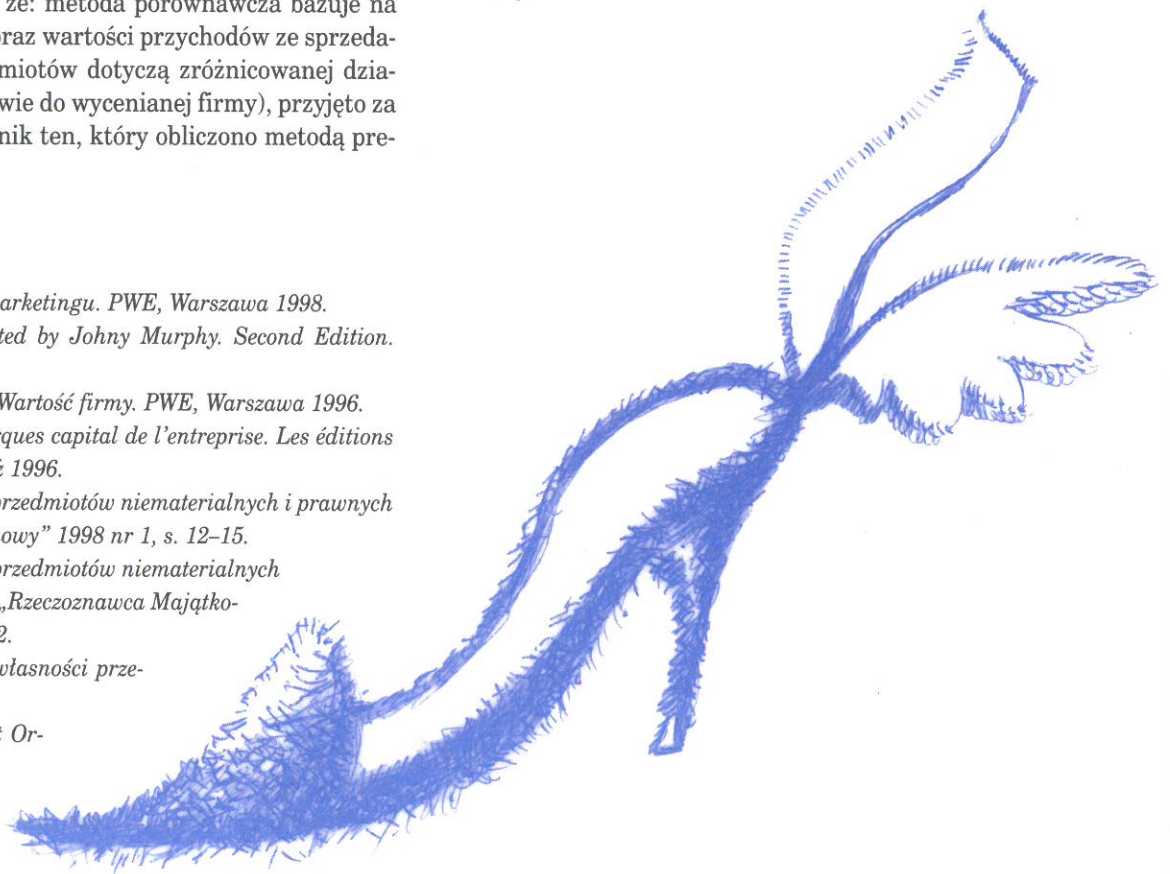
Ze względu na fakt, że: metoda porównawcza bazuje na wynikach wielu branż, oraz wartości przychodów ze sprzedaży uwzględnionych podmiotów dotyczą zróżnicowanej działalności (w przeciwieństwie do wycenianej firmy), przyjęto za bardziej wiarygodny wynik ten, który obliczono metodą premii.

Literatura:

1. Altkorn J. *Leksykon marketingu*. PWE, Warszawa 1998.
2. *Brand valuation*. Edited by Johnny Murphy. Second Edition. 1991.
3. Kamela-Sowińska A.: *Wartość firmy*. PWE, Warszawa 1996.
4. Kapferer J.N.: *Les marques capital de l'entreprise*. Les éditions d'Organisations, Paryż 1996.
5. Kasiewicz S.: *Wycena przedmiotów niematerialnych i prawnych „Rzeczoznawca Majątkowy” 1998 nr 1, s. 12–15.*
6. Kasiewicz S.: *Wycena przedmiotów niematerialnych i prawnych – Część II, „Rzeczoznawca Majątkowy” 1998 nr 2, s. 10–12.*
7. Kotarba W.: *Ochrona własności przemysłowej w gospodarce polskiej*. Instytut Organizacji i Zarządzania w Przemśle „ORGMAZ”, Warszawa 2000.

8. Knox S. Maklan S.: *Competing on Value*, Pitman Publishing, 1998.
9. Mączyńska E.: *Metody wyceny wartości przedsiębiorstw i składników ich majątku*. MSM, Warszawa 1996.
10. *Podstawa prawa przedsiębiorstw dla studentów prawa, zarządzania i bankowości*. Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 1999.
11. Prystupa M.: *Wycena mienia*. CIM, Warszawa 2000.
12. Stanoch E.R.: *Indeks tworzenia wartości materiały konferencyjne „Zarządzanie Wartością Firmy”, Warszawa, 5–6 kwietnia 2001.*
13. Stobar P.: *Alternative methods of brand valuation, w: Brand valuation*. Edited by Johnny Murphy. Second Edition. 1991, s. 24–32.
14. Thomas M. J.: *Podręcznik marketingu*, PWN, Warszawa 1988.
15. *Ustawa z dnia 30 czerwca 2000 r. „Prawo własności przemysłowej”.*
16. *Wycena firmy dla potrzeb tworzenia spółek kapitałowych. Praca zespołowa pod red. Wiesława Grudzewskiego*. Instytut Organizacji i Zarządzania w Przemśle „ORGMAZ”, 1994.
17. *Zarządzanie wartością firmy*, red. A. Herman i A. Szablewski. Poltext, Warszawa 1999.
18. Zarzecki D.: *Metody wyceny przedsiębiorstw*. Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1999 r.

Prof. dr hab. **Stanisław Kasiewicz** jest pracownikiem naukowym Szkoły Głównej Handlowej Katedry Analizy Działalności Przedsiębiorstwa.





NIERUCHOMOŚĆ TURYSTYCZNA JAKO LOKATA KAPITAŁU (motywacje inwestorów w sektorze turystycznym)

Anna Pawlikowska-Piechotka

Od kilku lat obserwuje się nie słabnące zainteresowanie inwestorów krajowych i zagranicznych nieruchomościami o funkcjach turystycznych. Jednocześnie, należy podkreślić, że wybór ofert na rynku nieruchomości jest stosunkowo bogaty: do sprzedaży oferowane są zarówno wielkie hotele położone w wielkich miastach, jak i domy czasowe, pensjonaty, a nawet sanatoria zlokalizowane w uznanych uzdrowiskach.

Ceny na rynku są zróżnicowane i zależą nie tylko od wielkości obiektów i uzbrojenia terenu w techniczne media ale i takich czynników, jak estetyka i funkcja terenów sąsiedzkich, dostępność komunikacyjna miejscowości, walory turystyczne okolicy.

Inwestorzy, w odniesieniu do nieruchomości turystycznych, kierują się na ogół jednym z trzech następujących „motywów inwestycyjnych” (będących wynikiem wcześniejszych, poprzedzających ostateczną decyzję analiz poziomu korzyści):

- ▮ zaspokojenie potrzeb własnych przez zakup domu rekreacyjnego lub całorocznego na terenach o dużych walorach środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- ▮ oczekiwanie potencjalnych korzyści przy nieruchomości traktowanej jako komercyjna (przy założeniu podejmowania działalności gospodarczej),
- ▮ łączeniem powyższych; na przykład:
 - dom jednorodzinny rozszerzony o program pensjonatu;
 - dom letniskowy okresowy odnajmowany np. przez sieć profesjonalną „Interhome”;
 - dom mieszkalny połączony z powierzchnią usługową (sklep, restauracja, kawiarnia, naprawa sprzętu turystycznego, wypożyczalnia itp).

We wszystkich jednak wypadkach decyzje poprzedzane są analizą identyfikującą towar, jakimi są nieruchomości turystyczne, w kontekście czynników przestrzennych, cech fizycznych obiektu oraz ekonomicznych (tzw. lokalizacyjnych przestrzennych i lokalizacji ekonomicznej)¹, do których zaliczamy, przykładowo: uwarunkowania lokalizacyjne, cechy fizyczne obiektu, cenę zakupu, wzrost wartości rynkowej nieruchomości, koszty eksploatacyjne, efektywny dochód brutto (uwzględnia straty w dochodach z powodu niepełnego wykorzystania nieruchomości)², oprocentowanie i warunki udzielonego kredytu, ewentualne ulgi podatkowe, obciążenia podatkowe.

Wskaźniki atrakcyjności turystycznej, które stanowią podstawę decyzji inwestycyjnych, są informacjami, które nie-

łatwo zebrać, ponieważ część z nich to walory subiektywne, nie dające się opisać wartościami liczbowymi. Pozostają czasochłonne i kosztowne badania terenowe, nie zawsze w syntezie dające ostateczny prawdziwy obraz obszaru, oraz, jak zwykle bezcenna, „kupiecka intuicja”.

Jednak badania pierwotne, uzupełnione danymi (zebrany- mi z wielu rozrzuconych źródeł), mogą pozwolić na poznanie charakteru danego obszaru pod kątem atrakcyjności turystycznej i potencjalnych szans dalszego rozwoju. Jako atrakcyjność turystyczną (z punktu widzenia potencjalnego inwestora) rozumie się walory przyrodnicze i kulturowe oraz te inne cechy regionu (miejscowości), które mogą interesować potencjalnych turystów (na przykład dostępność komunikacyjna).

Pod pojęciem **walory przyrodnicze** rozumie się najczęściej zespół elementów środowiska geograficznego, który może być przedmiotem zainteresowania turystów, motywując ich do wyjazdu. Do walorów przyrodniczych zaliczymy leśność obszaru (obszary chronione, osobliwości przyrodnicze), występowanie wód otwartych o „turystycznych” (a więc dostępnych) brzegach i czystych, bezpiecznych dla kąpieli i sportów wodnych wodach (morze, jeziora, rzeki).³

Do **walorów kulturowych** (antropogenicznych) zaliczymy interesujące dla turystów zabytki architektury i budownictwa, wybitne obiekty współczesne, muzea i wystawy, targi i imprezy artystyczne.

Wśród wymienionych szczególnie ważną pozycją są (po uwzględnieniu w ruchu turystycznym turystyki biznesowej) targi, wystawy, promocyjne imprezy handlowe – jedno- i wielobranżowe.⁴ Szczegółowe dane dotyczące odwiedzających region z okazji imprez targowych (lokalnych, regionalnych, krajowych i międzynarodowych) byłyby niezmiernie ważne dla inwestorów zainteresowanych współpracą w branży hotelarskiej i gastronomicznej. Imprezy o charakterze kulturalnym mogą mieć także zasięg lokalny, regionalny, krajowy i międzynarodowy. Liczba imprez, ich zasięg i klasa są kolejnym ważnym elementem „kalkulacji inwestorskiej”.

Zarówno ranga, jak i znaczenie danej imprezy mogą istotnie wpływać na kształt i jakość oferty turystycznej regionu (miejscowości) – na atrakcyjność turystyczną obszaru. Część danych na temat imprez o charakterze kulturalnym można znaleźć w informatorach i folderach, ale nie dają one pełnego obrazu.

Niestety, potencjalny inwestor może mieć problemy w dotarciu do istotnych dla podjęcia ostatecznej decyzji



(np. kupna obiektu gastronomicznego) informacji statystycznych mówiących o liczbie osób odwiedzających pobliskie muzea czy wystawy (brak takich danych w polskim systemie statystycznym).

Podobnie kłopotliwe może być określenie atrakcyjności szlaków turystycznych (mierzone liczbą korzystających). Pomocne mogą być wydawnictwa turystyczno-krajoznawcze (mapy turystyczne) dla zorientowania się w samym istnieniu i przebiegu szlaków. Część danych można uzyskać z PTTK, które zajmuje się utrzymaniem szlaków lądowych. Na przykład szlaki wodne nie są w Polsce znakowane i z tego względu obraz stanu istniejącego można budować na podstawie badań własnych i materiałów cząstkowych (niestety, niepełnych danych odnoszących się do szlaków wodnych na najpopularniejszych turystycznie wodach powierzchniowych).

Wskaźniki dotyczące stanu środowiska (Roczniki Statystyczne WUS) są publikowane od dziesięciu lat informując o takich cechach, jak: emisja zanieczyszczeń, ścieki komunalne, odpady, grunty zdegradowane. Dane te pozwalają potencjalnym inwestorom rezygnować z zakupu nieruchomości na terenach koncentracji uciążliwych źródeł zanieczyszczeń środowiska ściekami, odpadami, pyłami i gazami.

W połączeniu z lokalnymi i regionalnymi programami ochrony środowiska – dają odpowiedź na pytanie o atrakcyjność turystyczną obszaru, ważną wobec coraz większych wymagań turystów żądających „ekologizacji regionów turystycznych” i oczekujących warunków do odpoczynku w miejscowościach wolnych od zanieczyszczeń.

Dostępność komunikacyjna regionów turystycznych jest mierzona przede wszystkim pod kątem dwóch podstawowych rodzajów transportu: drogowego i kolejowego.

Tylko jako uzupełnienie (dla ruchu krajowego) bierze się pod uwagę transport lotniczy i drogi wodne. Dla rzetelnego określenia atrakcyjności turystycznej obszaru pod kątem dostępności transportowej konieczne jest uwzględnienie aspektu czasu (izochron dojazdu) oraz jakości dróg i komfortu połączeń transportem publicznym, a także bezpieczeństwa podróży. Natomiast przy rozważaniu transportu kolejowego ważna jest dla danej miejscowości nie tylko gęstość szlaków, ale i rozmieszczenie stacji oraz możliwe kierunki połączeń. W związku z tym, istotnie pełną informacją dla potencjalnego inwestora będą, oprócz analizy danych statystycznych, badania pierwotne różnych, rozproszonych źródeł (przeliczenia wskaźników i własne obliczenia).

Z cech charakteryzujących **infrastrukturę usługową** danego obszaru czy miejscowości dla potencjalnego inwestora mogą mieć znaczenie te „wskaźniki cywilizacyjne” (np. wynikające z liczby abonentów telefonicznych, urzędów pocztowych, przychodni lekarskich i gabinetów dentystrycznych)⁵, które mogą mieć wpływ na jakość usług świadczonych turystom. Istotna jest również jakość usług osobistych (np. fryzjerzy), możliwy serwis specjalistycznego sprzętu turystycznego (np. fachowa i dostępna naprawa i wypożyczalnie sprzętu narciarskiego).

W związku z coraz większą popularnością dyscyplin turystyki kwalifikowanej (narciarstwo, jazda konna, windsurfing, żeglarstwo), coraz ważniejsze są w miejscowościach turystycznych sezonowo czynne tzw. szkoły prowadzące naukę dla grup i osób indywidualnych. Należy podkreślić, że szczególnie w rejonach górskich istotną i oczekiwaną ze strony turystów formą obsługi turystycznej jest przewodnictwo turystyczne.

Wraz ze wzrostem turystyki indywidualnej rośnie znaczenie liczby stacji benzynowych i warsztatów obsługi, banków⁶, sieci handlowej sprzedaży detalicznej (żywność, sprzęt turystyczny, odzież, pamiątki, wydawnictwa turystyczne, materiały fotograficzne).

Coraz większe znaczenie mają też usługi pośrednictwa – takie jak rezerwacja biletów podróży, miejsc hotelowych, wyjazdów oraz towarzysząca im rzetelna informacja turystyczna.

Dla atrakcyjności turystycznej danego obszaru jako rynek inwestycyjny ważne jest tzw. uzbrojenie w media, czyli istnienie, zasięg i jakość infrastruktury technicznej.

Do podstawowych urządzeń sanitarno-technicznych zaliczamy sieć wodociągową, kanalizacyjną, gazową, usługi energetyczne.

Warunki współczesnej cywilizacji stwarzają konieczność stałego udoskonalania uzbrojenia terenu i podnoszenia poziomu infrastruktury, np. przez wzbogacanie o kolejne elementy (np. sieć telewizji kablowej, Internet). Wymienione dane są możliwe do uzyskania przez inwestorów w rocznikach statystycznych WUS oraz w jednostkach administracji lokalnej.

Dla potencjalnego inwestora zainteresowanego sektorem turystycznym jako obszarem działalności gospodarczej istotne są **dane odnoszące się do stosunków ludnościowych** na danym terenie (stan zatrudnienia, sektory, stopa bezrobocia)⁷ oraz odpowiednia ich interpretacja. Przykładowo, w literaturze przedmiotu podkreśla się, że wysoki odsetek pracujących w przemyśle oraz duża gęstość zatrudnienia są czynnikami destymulującymi rozwój turystyki.⁸

Niezależnie od programu inwestycyjnego samorządów terytorialnych, istotną przesłanką dla decyzji jest już istniejąca na danym obszarze **baza turystyczna** (noclegowa, żywieniowa i towarzysząca). Dane statystyczne dotyczące rozmieszczenia i wielkości bazy noclegowej (hotele, moteli, pensjonatów) są dostępne w opublikowanych rocznikach statystycznych WUS lub bezpośrednio w urzędach.

Pomocne dla potencjalnych inwestorów mogą być punkty informacji turystycznej, przewodniki i mapy turystyczne – dające przynajmniej cząstkowy obraz zagospodarowania turystycznego.

Znacznie trudniejsze zbieranie informacji statystycznych dotyczy bazy gastronomicznej, która, obok noclegowej, jest podstawą zagospodarowania turystycznego (brak danych w urzędach statystycznych). Pozostają żmudne badania własne (ankiety w gminach, wertowanie książek telefonicznych i przewodników).

Źródłem informacji może być również Państwowa Inspekcja Sanitarna (pełniąc formalny nadzór nad obiektami gastronomicznymi).



Elementy wpływające na atrakcyjność turystyczną i inwestycyjną nieruchomości

ATRAKCYJNOŚĆ DLA TURYSTÓW	ATRAKCYJNOŚĆ DLA INWESTORA
<p>Walory turystyczne obszaru lesistość obszaru; czystość wód; zabytki; muzea; uroda krajobrazu i powierzchnie chronione; imprezy, widowiska, wystawy; szlaki turystyczne; baza turystyczna</p>	<p>Infrastruktura usługowa sklepy, stacje benzynowe, apteki, banki i kantory, poczta, ochrona zdrowia</p>
<p>Stan środowiska stan powietrza atmosferycznego, gleb i wód</p>	<p>Infrastruktura techniczna sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, telefoniczna</p>
<p>Ochrona środowiska obszary chronione, redukcja zanieczyszczeń, zorganizowana proekologiczna gospodarka odpadami</p>	<p>Stosunki ludnościowe liczba zatrudnionych i stopa bezrobocia, wykształcenie i nastawienie ludności miejscowej do usług w turystyce</p>
<p>Dostępność komunikacyjna drogi, kolej, porty, lotnisko, komunikacja autobusowa, obsługa podróży (stacje benzynowe i warsztaty)</p>	<p>Finanse i polityka przestrzenna samorządu lokalnego dochody gminy, udział inwestycji gminnych, strategie gospodarki przestrzennej (wiodące funkcje obszaru, planowane inwestycje)</p>

Źródło: opracowanie własne autora.

Turystyczna baza uzupełniająca (obiekty sportowe, parki rozrywki, kąpieliska, parki wodne, pola golfowe, nartostady, łowiska, wypożyczalnie sprzętu sportowego)⁹ zwiększa w sposób istotny atrakcyjność turystyczną danego obszaru. Dane na temat rodzajów urządzeń, jakości usług, stopnia orientacji na zaspokajanie potrzeb turysty bądź ludności miejscowej – mogą być dostępne dzięki różnorodnym źródłom informacji (rocznikowi statystycznemu WUS, badaniom własnym).

Niezwykle istotnym czynnikiem decyzyjnym jest **klimat inwestycyjny dla turystyki** panujący w danej miejscowości (mierzony stopniem przychylności władz lokalnych do zamierzeń inwestorskich).

Przykładem spektakularnym świadomego wykreowania przychylnego klimatu dla „ściągnięcia” kapitału jest konsekwentna (w minionej dekadzie) postawa władz terytorialnych dwóch miejscowości nadmorskich: Łeby i Międzyzdrojów, które postanowiły uczynić ze swoich miast atrakcyjny obszar inwestycji. Szczególnie Międzyzdroje na przełomie stuleci stały się przykładem rozwoju szczególnie dynamicznego i aktywnego rynku turystycznych nieruchomości komercyjnych. Obserwowana w Międzyzdrojach, zwłaszcza po roku 1996, duża skala obrotu, wysokie ceny transakcyjne (w stosunku do innych miejscowości nadmorskich) – to bezpośredni skutek utrzymywanego przez władze terytorialne przychylnego klimatu inwestycyjnego. Prowadzona w Międzyzdrojach przez władze samorządowe od kilku lat polityka „lokalnej prywatyzacji” (masowej sprzedaży nie zagospodarowanych, leżących od lat „odłogiem” gruntów budowlanych

i zdewastowanych w okresie minionego półwiecza licznych pensjonatów, willi i hoteli prywatnym inwestorom) przyniosła widoczne już dzisiaj rezultaty.¹⁰

Dzięki dotychczasowym wpływom do budżetu miasta, uzyskanym ze sprzedaży nieruchomości komunalnych, wyremontowano molo, odnowiono promenadę nadmorską i dawne kasyno (obecnie pełni funkcję centrum konferencyjnego) oraz otaczający je zabytkowy Park Zdrojowy.

Na charakter „elitarności” wyróżniający Międzyzdroje z innych, nadmorskich lokalnych rynków nieruchomości wpłynęła bardzo silnie realizacja prestiżowego hotelu „Amber Baltic” (wraz z należącym doń – „Golf Club” w Kołczewie), który stał się ośrodkiem kreującym szczególną atmosferę.¹¹ W Międzyzdrojach jest realizowanych obecnie kilka programów developerskich (firm „Chrobry”; „Reda”; „Seabud Baltic”), na nadmorskich działkach wznoszone są kolejne apartamentowce, w których mieszkania sprzedawane są po około 1000 USD/m².¹²

Na zakończenie należy wymienić także inne czynniki pomocne do podjęcia ostatecznej decyzji inwestorskiej, takie jak cechy charakteryzujące kondycję finansową gmin, planowane przez samorząd terytorialny strategie gospodarcze, które pozwalają na ocenę opłacalności inwestycji. Mogą być wyznaczone np. wysokością dochodów gmin (źródłem danych są roczniki statystyczne WUS) czy stopniem zaangażowania gmin w procesy ekonomiczne (tu konieczne są własne badania terenowe). Ocena szans na rozwój i modernizację istniejącej infrastruktury, plany odnośnie do nowych inwestycji – to wskaźniki zarówno obecnej, jak i potencjalnej atrakcyjności rynku.



Bibliografia:

1. Jerzy Altkorn: „Marketing w turystyce”, Warszawa 1999.
2. Władysław Gaworecki: „Turystyka”, Warszawa 1998.
3. Zygmunt Kruczek: „Geografia atrakcji turystycznych Polski”, Kraków 1999.
4. Teofil Lijewski: „Geografia turystyki Polski”, Warszawa 1998.
5. Anna Pawlikowska-Piechotka: „Gospodarowanie nieruchomościami”, Warszawa 1999.
6. „Regionalne aspekty rozwoju turystyki” (praca zbiorowa), Warszawa 1999.
7. „Spatial Planning for recreation and tourism”, New York 1988.

Przypisy:

1. Por. Ewa Kucharska-Stasiak i in.: „Inwestowanie w nieruchomości”, Warszawa 1999 (s. 142–147).
2. W zależności od kategorii hotelu (pensjonatu, campingu, schroniska), przyjmuje się różne wartości progowe „obłożenia” (między 100% a 70%) – por. Marek Turkowski: „Marketing usług hotelarskich”, Warszawa 1997 (s. 123–191).
3. Należy podkreślić, że do uprawiania sportów wodnych, rekreacji na- i przywodnej niezbędna jest co najmniej II klasa czystości wód (por. par. 1 pkt 2 „Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 5 listopada 1991 roku w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi” – Dz.U. z 16 grudnia 1991 roku Nr 116 poz. 503)).
4. Obecnie obserwuje się w Polsce wzrost liczby giełd i targów branżowych skupiających coraz większą liczbę wystawców; chociaż wciąż liderem są Międzynarodowe Targi Poznańskie – to

- dzięki aktywności innych organizatorów tworzy się w ostatnich latach coraz istotniejszy segment na rynku turystycznym.
5. Wymieniane dane są dostępne w rocznikach statystycznych WUS i GUS.
6. Coraz większego znaczenia nabierają usługi bankowe ułatwiające podróżowanie (obsługa bezgotówkowych dokumentów podróży).
7. Wymienione dane są dostępne w rocznikach statystycznych WUS.
8. Por. Grzegorz Gołębowski: „Regionalne aspekty rozwoju turystyki”, Warszawa 1999.
9. Przez niektórych autorów literatury przedmiotu, tzw. agencje towarzyskie są zaliczane do bazy turystycznej uzupełniającej jako podnoszące atrakcyjność obszaru (por. Grzegorz Gołębowski: op. cit. s. 90–91).
10. Konsekwentna polityka prywatyzacji nieruchomości sprawiła, że po kilku latach intensywnej sprzedaży pozostało niewiele zasobów komunalnych; przeznaczonych do sprzedaży jest kilka obiektów (domy wczasowe przy ul. Krasickiego, Pomorskiej) i kilka działek nie zabudowanych o powierzchni od 400 do 2000 m² (przy ul. Słowiańskiej, Zdrojowej).
11. Podobną do hotelu „Bryza” w Juracie, „Grand Hotelu” w Sopocie czy „Hotelu Gołębowski” w Mikołajkach – hoteli aspirujących do ośrodków „nadających ton” całej miejscowości.
12. Znacznie powyżej 1000 USD/m² sprzedawane są mieszkania na wyższych kondygnacjach, z rozległym widokiem na morze (walka o „piękny panoramiczny widok” była przyczyną wieletniego konfliktu między inwestorami „Chrobry” i „Bungalow” i bankructwa tego ostatniego).

Dr hab. **Anna Pawlikowska-Piechotka** jest inżynierem architektem, pracuje w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie.

Nowe książki z serii **Nieruchomości – Gospodarowanie Przestrzenią** Wydawnictwa **TWIGGER**



HIPOTEKA, LISTY ZASTAWNE, OBLIGACJE HIPOTECZNE

Książka napisana przez I. Heropolitańską i M. Michalskiego skierowana jest przede wszystkim do wierzycieli, na rzecz których ustanawiana jest hipoteka, w tym do banków, także hipotecznych. Przydatna będzie również właścicielom nieruchomości, którzy ustanawiają hipotekę. Jedni i drudzy winni bowiem dysponować wiedzą w zakresie swoich praw

i obowiązków, jakie wiążą się z obciążeniem nieruchomości hipoteką. Wiedza na temat hipoteki jest również niezbędna rzeczoznawcom majątkowym specjalizującym się w wycenie nieruchomości.

Prezentowana pozycja zawiera zarówno wiedzę teoretyczną, jak i omówienie problemów hipotecznych powstających w praktyce. Autorzy nie stronią od polemik, przytaczając różne poglądy. Przy omawianiu problemu i przedstawieniu propozycji rozwiązania go, zawsze ukazują, dlaczego przyjęli takie, a nie inne rozwiązanie i czym się przy tym kierowali. Dotyczy to kwestii spornych i kontrowersyjnych, zarówno w teorii, jak i w praktyce. Pozycja zawiera również orzecznictwo sądów.



INWESTYCJE DEWELOPERSKIE

Książka jest próbą opisu podstaw teoretycznych działalności deweloperskiej. Przedstawiono w niej metodę dokonywania analizy wykonalności inwestycji dla przedsięwzięcia deweloperskiego:

jego cel, strukturę, kolejne etapy oraz metody oceny efektywności. Zapoznać się dzięki niej można, m.in., z cenioną przez niemieckie instytucje finansowe metodą porównania poszczególnych projektów poprzez klasyfikację punktową, z elementami analizy rynku i kolejnymi krokami analizy efektywności przykładowej inwestycji deweloperskiej. Cennym uzupełnieniem książki jest rozbudowany przykład analizy finansowej dokonanej metodą dynamiczną.



WYCENA, KTÓRA ZADOWOLI BANK

Adam Eliasiewicz

Motto: Mam nadzieję, że żaden szanujący się bank nie pracuje z „Leśnymi Dziadkami”, aczkolwiek są oni bardzo wygodni – mało biorą, szybko robią i nie dyskutują, ile ma im wyjść, a nie szanujący się bankowiec, tak jak i jego klient, są bardzo zainteresowani wysoką wartością nieruchomości – nie trzeba szukać innego zabezpieczenia i bez problemu można dać wysoki kredyt. No cóż, my jesteśmy inni. Osobiście, wolę, aby wycena była nawet nieco zaniżona i nie do końca zgodna ze standardami, ale uczciwa – napisał Artur (11).

Memento: 27.05.2001 – informacja PFSRM – W dniu 23 maja br. odbyło się w Warszawie drugie spotkanie grupy roboczej powołanej przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego, a zajmującej się kwestią wyceny wartości nieruchomości dla potrzeb banków hipotecznych. Obok stałych członków grupy – przedstawiciele banków hipotecznych działających już w Polsce oraz banków zainteresowanych tym sektorem, w spotkaniu udział wzięli rzeczoznawcy majątkowi: Prezydent Waław Baranowski, Mieczysław Prystupa, Artur Szczerbiński i Barbara Mikulicz-Traczyk. Po pierwszym spotkaniu, na którym zaawizowane zostały najważniejsze kwestie sporne i wątpliwości dotyczące formuły wyceny nieruchomości dla banków hipotecznych, wczorajsza dyskusja skoncentrowała się na przygotowanym przez Mieczysława Prystupę projekcie standardu określania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.

Opracowana, w oparciu o rozwiązania przyjęte przez TEGOVA, propozycja wywołała szereg uwag przedstawicieli banków. Zgłaszane wątpliwości związane były, przede wszystkim ze zgodnością proponowanych w standardzie zapisów z zapisami Rekomendacji F. Wielokrotnie podkreślany był przez bankowców fakt, że Rekomendacja F jest dla banków obowiązująca, w oparciu o nią powstają regulaminy poszczególnych banków i wobec tego odstępstwa od wytycznych tam zawartych nie są możliwe. Prezydent Baranowski przypomniał o przepisach zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, o przygotowywanych aktualnie zmianach w Rozporządzeniu RM na temat zasad sporządzania operatu szacunkowego, o konieczności przestrzegania przez rzeczoznawców majątkowych wytycznych TEGOVA. Przedstawiając proponowane rozwiązania, m.in. definicję wartości bankowo-hipotecznego, Mieczysław Prystupa zwrócił natomiast uwagę na fakt, że najbardziej istotna dla banków hipotec-

nych jest przyszłość, w której wiarygodność bankowa zabezpieczona jest hipoteką, czyli to, co w tym czasie dzieć się będzie z określoną nieruchomością. Zatem, przyjęcie formuły, że wartość bankowo-hipotecznego danej nieruchomości jest to wartość rynkowa na dzień oszacowania, uzupełniona prognozą kształtowania się wartości rynkowej w okresie zabezpieczenia wiarygodności hipoteką, wydaje się w pełni uzasadnione. Przewodnicząca grupy, pani Jadwiga Ostrzechowska (Bank Śląski), zwróciła jednak uwagę, że dla banków, a w konsekwencji i dla rzeczoznawców majątkowych, wiążący jest art. 22 ust. 2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, który stanowi, że „szczegółowe zasady określania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, na których mają być ustanowione hipoteki zabezpieczające wiarygodności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, ustala regulamin wydany przez bank hipoteczny”. Podsumowaniem spotkania, a równocześnie swoistym mementem dla przyszłych rozmów i ustaleń wydaje się być stwierdzenie jednego z bankowców – standard powinien być zgodny z Rekomendacją F, bo jeśli nie, to rzeczoznawca będzie miał standard, ale nie będzie miał zleceńodawcy na wycenę według zawartych tam zapisów (Barbara Mikulicz-Traczyk).



Kolega Artur Szczerbiński, zaraz po przejściu do pracy w banku, szybko nabiera złych manier „starego bankowca” – i woli już lekko zaniżoną wycenę, nie całkiem zgodną z naszymi standardami ale...uczciwą! Przedstawiciele naszych banków nie są zainteresowani tak czytelnie zapisanymi w Ustawie o gospodarce nieruchomościami przepisami – w odniesieniu do metodologii i procedur wyceny, ich w ogóle nie interesują nasze standardy zawodowe, ba, wręcz manifestują, że to standard powinien być zgodny z „rekomendacją F”. W pierwszym odruchu pomyślałem sobie: to po co jest rzeczoznawca majątkowy? Czy nasze banki nas chcą? Może lepiej byłoby, aby powrócić do dawnej koncepcji NBP jako banku centralnego: wartość nieruchomości określa – ustala – oficer kredytowy, oczywiście w ramach swojego etatu, natomiast, gdy ma z tym trudności, zwraca się o poradę do rzeczoznawcy majątkowego, który doradza za godziwe honorarium? Aby rozwiązać swoje wątpliwości, sięgnąłem szybko do naszej listy dyskusyjnej, gdzie, jak sobie przypomniałem toczyła się ostatnio dyskusja o bankach. Dyskusję zaczął kolega Ryszard Chudy z Tarnowa.



W latach poprzednich opracowałem wiele opinii i operatów dla potrzeb rozpatrzenia wniosków kredytowych, m.in. dotyczących udzielenia kredytów na zakończenie budowy budynków budownictwa indywidualnego. W ostatnich miesiącach, z powodu proponowanych terminów wykonania przez wnioskodawców (na wczoraj), odmawiałem ich przyjęcia. Jednak przyjąłem do oszacowania nieruchomości, dokonałem czynności i opracowałem operat. W międzyczasie mój klient, u którego jestem inspektorem robót, zwrócił się do mnie o wykonanie operatu, lecz po trzech dniach zwrócił mi uwagę, że nie mogę wykonać wyceny, bo nie jestem na liście w banku. Aby było ciekawiej, sytuacja ta dotyczy tego samego banku.

W innym banku zaproponowano mi współpracę (26 lat w budownictwie), ale z powodu braku na liście, prawdopodobnie rekomendowanej przez „stowarzyszenie”, niestety, odpadam. Wykonywałem dla tego banku też operaty. Sądzę, że w latach poprzednich, gdy funkcjonowały listy Biegłych Wojewody i Sądowych, było daleko większe uzasadnienie szkolenia z powodu zachodzących zmian rynkowych. Uważam, że w momencie wprowadzenia obowiązującej ustawy, w tym ustawowego obowiązku wykonywania operatów szacunkowych przez rzeczoznawców, w tym standardów zawodowych (art. 175) obligatoryjnie obowiązujących z mocy ustawy, rygorystyczne wymogi bliżej nie określonych wpisów „specjalistów od wycen bankowych” i preferowanie na listach federacji jest obecnie nie uzasadnione. Jestem daleki od tego, aby odstępować od kształcenia się, lecz nie może być to praktycznie dyskwalifikujące w tak prostych sprawach. Nie mam zamiaru przekonywać „Ziuty”, że moje operaty też są coś warte. Pocekam. Prawdopodobnie zostaną zmuszony do odbycia seminarium bankowego tylko z tego powodu, że moim jedynym źródłem utrzymania jest zawód rzeczoznawcy majątkowego, z przykrością coraz mniej „szacownego”. [Ryszard Chudy]

Bardzo szybko zripostował mu Jurek Mercik, a następnie Krzysiek Rożko i Marta Hanuszewska-Kominko z Suchej Beskidzkiej.

Z całym szacunkiem, Ryszardzie: Mam taki napis w komórce. Kiedy ją włączam, wyświetla mi się na powitanie – Pokory, osle. Polecam. Pojeżdż na to szkolenie. Nie pożałujesz. Przy okazji wpiszą Cię na listę i Ziuta będzie szczęśliwa. [Jurek Mercik]

Byłem na szkoleniu bankowym rok temu. Nie wpisali mnie jednak na listę bankową. Interweniowałem w Federacji, ale odpowiedzieli mi, że wysłali moje dane pod pozycją 145, tym niemniej nadal się na tej liście nie znajduję (jak mówią znajomi doradcy kredytowi). Straciłem bardzo wielu klientów, bo nie zostałem wpisany na tę listę. Tak więc, Rysku, jedź na to szkolenie bankowe, zapłać, co się należy, naucz się, a potem się nie zdziw, jak nic z tego nie wyniknie. [Krzysiek Rożko (22)]

Żadnych szkoleń, szkoda pieniędzy! Dzisiaj miałam telefon z BS z Tych z zapytaniem „w jakiej cenie są grunty budowlane oraz cenę m² takiego małego drewnianego domku, oczywiście w przybliżeniu”. Na moje pytanie, czy nie obawia się, że telefoniczna informacja to trochę mało i może by tak wycenę, kredyt jest bardzo mały i nie ma takiej potrzeby, usłyszałam w odpowiedzi. No i najważniejsze, telefon i pytania skierowane były do pośrednika (bank dzwonił do biura nieruchomości), a ja nie przyznałam się do RM. Jutro ciąg dalszy rozmowy, miło się rozmawia. A może to kolede po fachu nie chce się przejechać 120 km i popracować samodzielnie?! [Marta (157)]

I wtedy po raz pierwszy do dyskusji włączył się Artur Szczerbiński, „nasz człowiek” wśród bankowców.

Nie dziw się, że urzędnik bankowy szuka cen u pośredników. Każdy bankowiec jest pod presją kosztu kredytu, ma być niski, bo klient odejdzie i zmieni bank! Nie szukajmy w BS w Tychach fachowca, który wie, że wycenę nieruchomości ma robić fachowiec, że trzeba za to zapłacić itd. Zwłaszcza, że w rozumieniu przeciętnego inspektora kredytowego zarabiającego w sumie niewielkie pieniądze kwota, którą trzeba zapłacić za przeciętny operat szacunkowy jest horrendalnie wysoka – bez znaczenia jest to, czy honorarium za wycenę domu jednorodzinny wynosi 600,- czy 1000,- + VAT. To i tak za dużo za parę kartek papieru. Sami spapraliśmy rynek, sami doprowadziliśmy do tego, że RzM, który chce uzyskać satysfakcjonujące wynagrodzenie za swoją pracę, jest traktowany jako potencjalny oszust. Od czasu jak pracuję w banku, moja opinia o jakości pracy kolegów RzM (naruszona nieco pracą w Komisji Arbitrażowej) popsuła się znacznie. Operaty na kilka kartek, wyceny typu (koszt nabycia nieruchomości x dowolny współczynnik >2 w trakcie kilku miesięcy), wyceny typu (kredyt x 2 lub więcej) zgodnie z życzeniem klienta są w naszym środowisku normalnością. DLACZEGO!!!! Tyle piszemy na liście o rzetelności i uczciwości... [Artur (11)]

To jest, Arturze, filozofia, u podstaw której leżą paszety, pawie, knoty czy jak je tam zwać. Szkoda pieniędzy! [Jurek Mercik].

Droga koleżanko informuję, że zdażyło mi się ostatnio przejechać 430 km w celu obejrzenia nieruchomości. Nie. Nie podpisałem umowy. Oglądałem ją, by złożyć ofertę na wycenę. Jeśli zatem ktoś mnie poprosi, przejadę i 120. Nie ma problemu.

Nie da się zrobić dobrego operatu za małe pieniądze. Z jednej strony, to truizm, z drugiej, głęboka prawda. A banki, zamiast zmniejszyć prowizję od kredytu lub zmniejszyć opłaty za rozpatrzenie wniosku (nie mówiąc o oprocentowaniu), wolą poszukać oszczędności gdzieś indziej – np. u rzeczoznawcy. Jakie to łatwe. [Paweł (25)]

Pawle, Żaden szanujący się bankowiec nie poszuka oszczędności u siebie, wiesz, czym to skutkuje – niższa pensja, brak środków na tzw. gadżety, brak kasy na szkolenia integracyjne itp. Lepiej znaleźć kasę u innych...

Jestem polecany przez kilka banków na wysoką jakość i solidność wykonanych operatów. Najczęściej jednak kończy się to pytaniem telefonicznym potencjalnego klienta o moją cenę za operat, a potem zdawkowym: „To ja na razie dziękuję”, co oznacza w praktyce „Zegnam Pana ozieble”. Co zrobić, jeżeli już teraz minimalne wydane przeze mnie pieniądze przy wycenie nieruchomości w przeciętnym przypadku wynoszą 200 zł (kłania się np. standard kol. Małeckiego o treści operatu i wymienienie np. niezbędnych załączników), a czas zapoznania się z KW w Sądzie wynosi we Wrocławiu minimum 4 dni. Jednocześnie, dwa banki (o tych wiem) polecają tylko i wyłącznie RzM z Wrocławia, Pana Z I (wrocławianie będą się domyślać, o kogo chodzi), bo robi szybko (nawet w 1 dzień), tanio (poniżej 40% mojej ceny), i krótko (kilka stron), oczywiście bez załączników, opisu rynku, opisu atrybutów i tym podobnych bzdu, natomiast pisze wyraźnie tłustymi literami wartość, co szanownym bankowcom wystarczy. No cóż, tak sobie myślę, że on podaje wartość, a ja robię operat. Arturze, odpowiedz mi, co jest potrzebne bankowi, Operat czy Wartość? [Paweł (25)]

Pawle, Nie będę się powtarzał. Bank potrzebuje dupochronu, by wreszcie dać kredyt. Zobacz www.wycena.com.pl >felietony> „masz jak w banku”. [Jurek Mercik]

Żaden szanujący się RM nie powinien szukać oszczędności u siebie bo gdy to się już stało, to mamy to, co widać. Artur, dlaczego te szanujące się banki i ci szanujący się bankowcy zatrudniają tzw. leśnych dziadków? Jakos to mi nie pasuje do tego „szanowania się”. [H. Czajkowski]

Jak się wydaje, kolejny dyskutant nadał dyskusji inny wymiar, przytaczając i cytując oczekiwania bankowców względem rzeczoznawców. To Włodek Majcherczyk z Gliwic bardzo odważnie wykazał kuriozalność niektórych wewnętrznych przepisów wewnętrznych banku, dla którego zapewne zaczątkiem była słynna już dziś „rekomendacja F”.

Mam na biurku wypociny banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna „Wytyczne dotyczące zasad przeprowadzania kontroli inwestycji mieszkaniowych finansowanych kredytami na cele mieszkaniowe udzielanymi przez PKO BP SA” – oprac. Departament Rynku Mieszkaniowego, grudzień 2000 r. Wyjątki z tego wyjątkowej urody „dzieła” liczącego 11 stron – poniżej: – par. 22 – Na podstawie informacji uzyskanych w trakcie przeprowadzonych kontroli... oraz bazy danych... INSPEKTOR BUDOWLANY dokonuje analizy marketingowej inwestycji... oraz realności uzyskania cen sprzedaży lub najmu domów (lokali) w porównaniu z aktualnie występującymi na lokalnym rynku – par. 24 – Jeżeli wnioskodawca przedstawia operat szacunkowy z wyceny nieruchomości, INSPEKTOR BUDOWLANY weryfikuje przedstawioną wycenę. Wszystkich „rzeczoznawców”, którzy załapali się na tę fuchę (Ziuta pokazała jedną z ofert i stwierdziła – jak pan zejdzie z cenami tak na 1/3 tych, co panu pokazałam, to ma pan robotę) należałoby pozbawić uprawnień – choćby za par. 24. A jak nie są rm? Przecież z czołowemu i szanującemu się (podobno) polskiemu bankowi PKO BP SA najwyraźniej chodzi o INSPEKTORA BUDOWLANEGO. Po „regulaminach” BSK SA jest to drugi przypadek kretynizmu, z jakim mamy do czynienia w polskim banku. [Włodek M. (17)]

A potem napisał sam Prezydent Andrzej Kalus, odsłaniając nieco kulisy słynnych instrukcji NBP, długie walki i podchody, aby w znolizowanej wersji ustawy o gospodarce nieruchomościami móc umieścić zapis art. 150 ust. 6 dodany ustawą z 7.01.2000 roku [Dz.U. nr 6, poz. 70 z 2000 roku]. Widocznie Andrzeja dyskusja poruszyła, bowiem zabrał po raz pierwszy głos publicznie od blisko roku!

Arturze, Śledzę dyskusję na temat współpracy z bankami i mam kilka do tego uwag. Otóż trzeba sobie uzmysłowić, że na naszym rynku usług bankowych trwa walka o klienta, w której uczestniczą też banki zachodnie. Kon-



kurują one między sobą także wysokościami pobieranej prowizji – marży od udzielonego kredytu. Im jest ona mniejsza, tym lepiej dla banku, bo ma więcej klientów. Marża ta przeznaczona jest na różne bankowe cele i na opłacenie operatu szacunkowego (nie wszędzie). Udowodniano mi rok temu na Konferencji bankowej w Warszawie, że udział kosztów sporządzenia operatu w marży jest bardzo duży. W związku z tym, część banków wprowadziła pragmatykę szacowania nieruchomości o mniejszej wartości, często występujących na rynku, wg której mogą to robić oficerowie kredytowi sami i na użytek banku. Poruszałem ten problem w rozmowie z Prezesem Najmądrszym, który nie widział w nim nic złego. Twierdził, że przecież chodzi o ryzyko banków i pieniądze bankowe. Część banków wymyśliła sobie tabelki zastępujące operat szacunkowy, w które sami bankownicy lub zmuszeni do tego rzeczoznawcy mają wpisywać odpowiednie dane. W tym miejscu trzeba dodać, że w konstruowaniu tych tabel, nie mających nic wspólnego ze standardem Z. Małeckiego, pomagali NASI Koledzy rzeczoznawcy. Powiedzieć trzeba otwarcie, że takie opracowania nie mają nic wspólnego z naszą profesją i ilustrują, że każdy „gupi” może to zrobić, w dodatku za grosze. (mówię o „typowych” nieruchomościach). Żeby się w ogóle można było „przytulić” do działań, trzeba było zrobić specjalne seminarium z PKO S.A w ramach działań, delikatnie mówiąc, marketingowych i sporządzić listy wykpiwanych przez niektórych. Bez tego, przypuszczam, byłibyśmy jeszcze w tyle. Wiadoma jest sprawa, że banki nas nie potrzebowały i nie do końca potrzebują i kolportowana była chętnie na ich szczeblach decyzyjnych formuła, że robimy długo, drogo i źle. Niepotrzebne są im nasze Standardy, bo wola swoje bankowe tabelki, a niektórzy nawet zrobione po niemiecku. Piszę o tym, bo trzeba to szerzej widzieć. I to byłoby na tyle. Nie słyszałem dotąd, żeby jakiś rzeczoznawca się postawił i powiedział, że on tabelki nie będzie wypełniał, bo jego obowiązuje federacyjny Standard. Usłużność i chęć zarobienia paru groszy pozwala mu zapomnieć o tym, co jego w zawodzie obowiązuje. Często też przyłącza się do dyskusji, by odrzucić wszelkie normy, bo one go krępują. Wiem, że funkcjonują KA i KOZ-y wzmocnia nasz prestiż w oczach bankowców. Sądzę, że Artur i inni rzeczoznawcy – pracownicy banków, będą mogli to, co napisałem, potwierdzić. To, co napisałem, może nie pasuje wszędzie, ale przeważnie. W przyszłym tygodniu wyjdzie z drukarni w Katowicach książka wydana przez Federację na licencji Kanadyjskiego Instytutu Wyceny na temat wyceny nieruchomości, licząca 492 strony. Federacja podjęła dwa lata temu starania o jej wydanie w języku polskim i teraz jest tego finał. Część środków na jej polskie wydanie uzyskano z Fundacji Forda, co pozwoliło opłacić licencję. O książce tej pisała prof. E. Kucharska-Stasiak w Rzeczoznawcy M. Czytałem szczerze tę książkę, świetna lektura, pokazująca między innymi złożoność procesu szacowania i droge, która nas czeka, by dorównać do norm światowych i ile trzeba jeszcze do naszych standardów dodać. Chyba że cieszą nas tabelki do wypełnienia w Totolotku, za co łaska plus VAT. [Andrzej Kalus]

Krytyczny we fragmentach, ale i równie wyważony ton wypowiedzi Andrzeja zbiegł się z głosem naszego krakowskiego kolegi Krzysztofa Bartusia, który przez lata równolegle pracował w banku, a dziś przedstawił swoje spostrzeżenia i poglądy, które winny nam dać dużo do myślenia.

Dobrze, że na naszej liście można wreszcie porozmawiać szczerze na tematy, które często krążą w naszym środowisku tylko w rozmowach prywatnych. Jestem rzeczoznawcą, który od 1993 r. (podobnie jak Artur w Citibanku) pracował na etacie PKO BP, obecnie PKO BP SA. Ale to już historia, gdyż zarząd banku w Warszawie oraz dyrektor regionalny doszli do wniosku, że rzeczoznawca majątkowy nie jest bankowi już potrzebny. Argument: przecież rynek nieruchomości w Polsce jest już tak przejrzysty i stabilny, że inspektorzy kredytowi są w stanie sami ocenić, jaka jest wartość rynkowa nieruchomości. Instrukcja, o której mówi Włodek Majcherczyk obrazuje ten sposób myślenia kadry menedżerskiej banków. Podkreślam – kadry menedżerskiej! Z własnego doświadczenia wiem, że to zarządy banków, a nie szeregowi inspektorzy kredytowi ignorują rzeczoznawców. Pracownicy mający bezpośredni kontakt z klientem (inspektorzy kredytowi, pracownicy windykacji należności, radcowie prawni, pracownicy administracji, itp.), a co za tym idzie z problematyką nieruchomościową, dobrze wiedzą, że każda sporządzona przez nich notatka o wartości nieruchomości jest dla nich źródłem dodatkowej odpowiedzialności. I mają świadomość, że jest to odpowiedzialność za coś, na czym się nie znają. A na każdym inspektorze bankowym ciąży świadomość, że najbliższa kontrola wewnętrzna może mu zarzucić błąd lub stronniczość przy udzieleniu kredytu. Dotychczas obowiązująca instrukcja tego banku zobowiązywała inspektorów kredytowych do zapytania od klienta banku dostarczenia wyceny nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu bankowego. W ostatnim roku pojawił się już nowy cennik prowizji bankowych, w którym klient przynosi wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę z listy bankowej albo korzysta z wyceny sporządzonej przez bank w wysokości 400 zł. Paranoją w tym jest to, że wówczas nie szacuje rzeczoznawca, lecz tzw.

notatkę o wartości nieruchomości sporządzają inspektorzy kredytowi. A jak to wygląda w praktyce? Szkoda pióra! Wszystko jest OK, póki rynek nieruchomości ma tendencję wzrostową, przynajmniej nominalnie przy tak wysokiej inflacji, jaka była w ostatnich 10 latach.

Ale teraz, jak wiemy, rynek nieruchomości w Polsce, podobnie jak cała gospodarka, przeżywa kryzys, zanik popytu. Uważam, że bankownicy obudzą się znowu z „ręką w nocniku”, jak to było w latach 1990–1993, pierwszym okresie „radosnej twórczości kredytowej”.

Podsumowując, uważam, że to nie jakaś tam przysłowiowa Pani Ziuta nas ignoruje, lecz zarządy banków, polskich i zachodnich. W poprzednim moim liście ukazałem już, jak ignorują nas notariusze. Również pośrednicy przejmują inicjatywę tworzenia nowego zawodu, który nazywają „doradca rynku nieruchomości” (patrz: ich www federacji), ignorując nasze wysokie mniemania o sobie jako najlepszych specjalistów od rynku nieruchomości! Po drugie, stereotyp rzeczoznawcy „leśnego dziadka” i rzeczoznawcy zła koniiecznego, które trzeba omijać z daleka, ma dwa podłoża: Niska jakość wycen lub wręcz złe wyceny krążące po pokojach bankowych, z którymi bardzo często ja (i zapewne Artur) stykaliśmy się. Drugie – niski prestiż naszego zawodu. W mojej opinii, wynika on z naszych własnych zaniedbań. Chociaż mamy status wolnego zawodu, wciąż nie mamy własnego Samorządu Zawodowego. Chociaż dziennikarze piszą o nas często nieprawdę, dezinformują czytelników, opisują nas jako nieudolną grupę zawodową, bardzo rzadko, a ostatnio w ogóle nie czytają sprostowań, wyjaśnień naszych stowarzyszeń zawodowych lub federacji (ostatni przykład w Krakowie, gdzie zarząd miasta w prasie zrzucił na rzeczoznawców całą winę za liczbę odwołań do Sejmiku Samorządowego w procesie aktualizacji opłat). Po prostu zaniedbaliśmy tzw. public relations, politykę informacyjną, kontakty z mediami, i to się teraz mści. Spójrzmy, jak chronią swe interesy inni: zawody prawnicze, pośrednicy, brokerzy, lekarze, architekci, a ostatnio nawet budowlańcy! Konieczny jest lobbying. Niech Prezes Baranowski jako przedstawiciel Rz.M. będzie widoczny i słyszany w TV, radio, prasie centralnej. Może doczekamy się posła, który jest Rz.M. (proponuję, aby federacja przed wyborami poinformowała nas na stronie www, którzy kandydaci na posłów są z zawodu Rz.M.) Może trochę przesadzili z oceną sytuacji. [Krzysztof Bartus]

Wydaje mi się, że to równie rzeczowa wypowiedź jak Andrzeja, choć nie ze wszystkim mogę się zgodzić do końca! No bo jak nie ma racji zarząd Miasta Krakowa, winiąc rzeczoznawców za liczbę odwołań w procesie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, skoro członkowie samego zarządu regionalnego Stowarzyszenia sądzą takie kwoty, które w normalnej głowie się nie mieszczą? Skąd mają więc czerpać wzorce młodzi rzeczoznawcy, skoro nazwiska z tzw. pierwszych stron dają płamę.

Problem z wycenami wykonywanymi przez oficerów kredytowych jest naprawdę poważny, w wielu bankach w instrukcjach wewnętrznych ustalone są kwoty, do jakich mogą oni wykonywać wspomniane wyceny. Wyceny wykonywane są, co prawda, wyłącznie na użytek banków, ale to są nadal wyceny. Wielokrotnie pytałem się pracowników o to, czy nie obawiają się odpowiedzialności z art. 198 uogn, ale oni nie wiedzą, o czym ja mówię (zazwyczaj w ogóle nie czytali tej ustawy). Skoro jednak, jak napisał Andrzej – prezes UMiRM-u, co prawda były, miał w tej kwestii bardzo ciekawy pogląd, niezgodny z ustawą, na której straży powinien stać, to jego pogląd oznacza anarchię (może dlatego nie jest już prezesem). Mam pytanie. Co na to nowe władze UMiRM-u? [Radek (112)]

Może ktoś zechce wyjaśnić, jak poniższe obserwacje mają się do zasady przestrzegania obowiązującego prawa, w szczególności w związku z art. 7, 149 i 198 uogn?? Wszystkie te przypadki winny być najzwyczajniej karane grzywną do 5000 PLN przez Kolegium. Czy zna ktoś przypadek takiego ukarania?? Czy zna ktoś kogoś, kto taki wniosek do Kolegium złożył?? Droga wolna i Cała naprzód!! [Roman (12)]

Arturze, Podzielim pogląd, że w banku znajdują się „operaty-knoty”. Ale tam, gdzie bank udziela wysokich kredytów, wybiera RM, analizuje operat i go ocenia. W większości przypadków, przy udzielaniu kredytów na mniejsze kwoty banki, spełniając wymóg formalny, jakim jest dołączenie operatu do wniosku, nie interesują się zbyt jego jakością. Interesuje ich wtedy tylko kwota na pierwszej stronie. Ty, profesjonalista, pracujący w banku, mający dostęp do wszystkich, a różnych przecież merytorycznie operatów, masz kapitalną możliwość ich oceny. Rozumiem więc Twoją opinię o jakości tych operatów. Jednak podzielim w całości wypowiedź Pawła i Henryka. Dobry produkt – po prostu kosztuje. A dla obniżenia jego ceny zawsze można zarzucić, że on nie jest taki, jaki by się chciało. [Edward Berwid (23)]

Wbrew pozorom, Adamie, na pewno nie!!! Nieco oznacza nieco (czyli ca 10%), a nie dwa, trzy razy. Wyceny, które dostają w banku, są zawyżone o 100%, 200% i powoli przestają mnie to bawić. Potem klienci tłumaczą Rz.M., że w banku obcinają do połowy wartości, więc wycenę



trzeba zrobić razy dwa – czy jest to w porządku? Zawsze najgorzej ma RzM; jeżeli zrobi uczciwie – klient nie chce mu zapłacić bo wycylił za mało, jeżeli zrobi tak, jak klient chce, to bank może nie chcieć więcej z nim współpracować. I tak będzie... I nie obrażaj się, Adamie (a także inni koledzy) że wasze wyceny będą „cięte”. Mnie jako „zabezpieczeniowca” nie interesuje WRU, tylko WRW, która z założenia jest niższa, ale tej wartości oczekuję w operacie. Jak na razie, nie dostałem jeszcze do rąk operatu, o którym mogę powiedzieć „OK”, wszystko w porządku – jak myślisz, o czym to świadczy? Nie chodzi o standardy, ale o zaufanie do RzM i stan prawny nieruchomości.

Jak doskonale wiemy, jest ogromna luka w przepisach – patrz art. 198 ugn – kto prowadzi działalność zawodową w zakresie RzM podlega karze... a kto robi wyceny w ramach etatu... to co! Planujemy i szkolenie dla RzM w zakresie naszych wymagań co do wycen i zlecenie wycen jako Bank. Co rozwiąże nasze wszystkie problemy związane z odpowiedzialnością za złe wyceny...

Ceny operatów powinny bezpośrednio odpowiadać ich jakości, NIGDY nie zgodzę się z tym aby knot na 10 stron kosztował Zamawiającego 10.000 PLN. Może porozmawiamy o tym, bo mam wrażenie, że rozmowy o dumpingu dotyczą wycen lokali mieszkalnych i działek za 50–300 zł. Te mnie nie interesują... Nie dziwicie się klientom i bankom, że chcą oszczędzać na wycenie, jeżeli dostają 10 stron za ogromne pieniądze, są bardzo zdziwieni... To właśnie „leśni dziadkowie” psują rynek dobrych wycen i ich należy zwalczać. Żeby nie było ZADNYCH wątpliwości: Nasz Bank nie ma żadnych tabel. Bank Handlowy w Warszawie SA (d. także CITIBANK). [Artur (11)]

Roman Szwarz, w dalszym ciągu „drażył” temat luk prawnych zawartych nie tylko jego zdaniem, w tekście Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Myślę, że to właśnie Roman poruszył trochę „górną lodową”, jako że trwa na ten temat aktualnie szeroka dyskusja zarówno na liście PFVA, jak i w trakcie codziennych „spotkań przy kawie” w witrynie Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (przy okazji gratulacje za pomysł szybko zrealizowany) prowadzonych przez naszego Kolegę gliwiczana Jurka Mercika.

A kto robi wyceny w ramach etatu... to co! Uważam, że nie ma znaczenia forma zatrudnienia czy prowadzonej działalności. Kto wykonuje czynności RzM (zob. art. 174 i 156 ogn), czyli określa wartość nieruchomości, jak zapisano w art. 7 ogn, podlega tym samym prawom. I nie ma tu znaczenia, czy nazwie swoje wypracowanie operat, opinia czy jeszcze inaczej. On określił wartość. [Roman (12)]

Określa czy ustala, ustala czy określa Co? Oczywiście wartość – to niewątpliwie wymaga jednoznacznej interpretacji ze strony ustawodawcy. Gdy jej nie będzie, zarówno „leśni dziadkowie”, jak i „rzeczoznawcy” bankowi (czytaj: oficerowie kredytowi) będą nadal do woli „wyceniać nieruchomości”, mimo że Artur jest nieco odmiennego zdania: Za wycenę nieruchomości nie ma kary, jest tylko za prowadzenie działalności... Poza tym, napisanie „moim zdaniem, nieruchomości jest warta XXX”, na pewno nie jest działalnością zawodową RzM (szacowaniem nieruchomości) – działalność RzM jest szczegółowo opisana w Standardach Zawodowych, a takie wypowiedzi nie mają nic wspólnego z tym czymś jw. A że wycena jest prawnie nieważna, kogo to obchodzi. [Artur (11)]

Romanie, Zapewniam Cię, że z górnej półki i tyle. Według mojej wiedzy, wśród posłów mamy ok. 10 rzeczoznawców majątkowych, zapewniam, nietuzinkowych postaci w życiu politycznym i gospodarczym, i co z tego. Może przesadzę, ale jest to jedna z najsilniejszych reprezentacji zawodowych w Sejmie. Jednemu z nich nawet w publicznej dyskusji to wypomniałem, jak przyłącza się do chóru bankowców głoszącego zbyteczność udziału rzeczoznawców w wycenach bankowych. Trzeba jeszcze raz podkreślić, że gdyby nie wniosek Federacji forsowany silnie przez kol. Z. Bojara przy aktywnej pomocy dyr. Jędrzejewskiego, w bankach nie byłoby nas dzisiaj. I pomyśleć, że nasz zawód rozwinął się na Zachodzie dzięki zamówieniom bankowym. Jak do końca wyczerpią się zamówienia idące cienką stróżką z gmin, to nie wiem co je zastąpi. [Andrzej]

Arturze – Twoja „bezwzględna szczerłość” przeraża mnie. Ja należę jednak chyba do wymierającego już grona ludzi, których spojrzenie na życie, czyli mój punkt widzenia, nie zmienia się wraz z punktem siedzenia! Poraża mnie właśnie dlatego Twoje obecne zdanie na temat przez Ciebie poruszanych, bo nie sądzę, że takie spojrzenie wysłałeś z mlekiem matki. Co Ci się „porobiło” ostatnio? W tym miejscu chcę Ci wyjaśnić, że tak myślą chyba tylko „polscy bankowcy”. Przed laty, będąc na stażu w USA, pilnie śledziłem poczynania bankowców z Banku of California. Tam za wszystko odpowiada bank, ale i obce są im nasze zwyczaje, że dają 50% tzw. pokrycia. Jak klient jest pewny i stały, to dostaje nawet 120% tzw. pokrycia, czyli zabezpieczenia

w hipotece. Tak samo, jak wydaje się, jesteś w poważnym błędzie, oczekując od nas wycen WRW. To ogólnie popełniany przez „naszych bankowców” błąd myślowy. Rzeczoznawca określa WRU, WRO, WRA czy WRW dla warunków rynkowych, a banki co robią, jak szukają pieniędzy? Otóż sprzedają nieruchomości poprzez przypadkowych komorników licytujących ceny. Arturze, a to już nie ma nic wspólnego z wolnym rynkiem, o czym przecież nie muszę Ci przypominać!!! Mam, oczywiście, nadzieję, że nie urażę Cię tym, co napisałem, ale szkoląc od 4 lat bankowców, mam o nich bardzo złe zdanie. Niedouczeni ludzie, którzy często trafiają do banku z przypadkiem! Pamiętaj więc o tym i nie wyprowadzaj mnie z równowagi takimi listami, które mnie zupełnie nie przekonują.

Pozdrawiam z całym szacunkiem, prezentując swoje niezależne, jak zwykle, zdanie [Adam (4)]

Adamie i Arturze. Rynek polski jest jaki jest i to powoduje, że bank traktuje każdego kredytobiorcę jak złodzieja. I zazwyczaj jest to prawda. Stąd ryzyko 50% na pokrycie strat i WRW. Nowe banki wirtualne powodują znaczny spadek rentowności dotychczasowych. No to te się ratują jak potrafią. [Roman (12)]

Ja zrobiłem trochę porządku na swoim podwórku. Wbrew pozorom, nawet banki można przywołać do porządku – nic ich tak nie rusza jak opinie w mediach – szukając zaprzyjaźnionych gazet czy prasy fachowej i popełniając kilka tekstów, to z czasem sytuacja się poprawi. Pozwoliłem sobie wysłać na listę tekst, który ukazał się w naszym miesięczniku w kwietniu 2000 r. – od pewnego czasu ten bank jest jednym z moich najlepszych zleceniodawców. [Paweł Zagolda]

Czemu się czepiacie Artura. Powiedział nam brutalną prawdę. Powiedział o skutkach złych wycen i zachowaniu banków po tych złych wycenach. A my naskakujemy na niego, pyszniąc się własnym obiektywizmem, własną nieomylnością, wiedzą i podpowiadając Arturowi, co powinien robić i przekonując go, że tak nie jest. Artur wie, co ma robić. Potem klienci tłumaczą RzM, że w banku obcinają do połowy wartości, więc wycenę trzeba zrobić razy dwa – czy jest to w porządku. Zawsze najgorzej ma RzM, jeżeli zrobi uczciwie, klient nie chce mu zapłacić, bo wycylił za mało, Święte słowa jeżeli zrobi tak jak klient chce, to bank może nie chcieć więcej z nim współpracować. Kole-dzy próbujemy walczyć ze skutkami nie ruszając przyczyny. Na konferencji w Olsztynie, wystąpienie publiczne miał dyrektor (?) jakiegoś banku (nie pamiętam, którego), w każdym razie była to osoba na stanowisku. Wypowiedział się krytycznie na temat naszych operatów, mając przykłady w ręku. Kilkunastu rozmówców poszło do mównicy, żeby przekonać go, że to nieprawda, że rzeczoznawcy są obiektywni, a operaty cacy. Ten pan już nie zabrał głosu. Nie dziwię się, bo nie było z kim rozmawiać. [Paweł (25)]

Adamie, szanuję Twoje podejście do problemu szacowania, nawet jeżeli nie zgadzamy się w pewnych szczegółach. Mówiłem natomiast co innego. Ten przykład z konferencji w Olsztynie (może to inna konferencja krajowa, teraz to już nie pamiętam w szczegółach) to szczerza prawda. Pamiętam, że wtedy dyskusję prowadziła Sabina Zróbek. Jako jedyny miałem inne zdanie od całej sali, ale uschnąłem z ręką podniesioną do góry, a i tak nie zabrałem głosu publicznie. Pozostał mi niesmak. I było mi przykro za moich kolegów rzeczoznawców, którzy nawet nie zauważyli, jacy to są, we własnym mniemaniu, nieomylni i wszystkowiedzący.

A teraz mam wrażenie, że, czytając Artura, wyłowiliśmy z jego wypowiedzi niektóre zdania. Nie mam nic przeciwko zapoznaniu się z wymaganiami Banku i skonfrontowaniu ich z naszymi wzorcami. Nawet jeżeli będzie to miało formę szkolenia. Zlecenia wycen przez Bank również nie uważam za zły pomysł. Może nawet będzie lepiej. Na pewno nie gorzej. Może zlecać wycenę inwestor, może również Bank w imieniu inwestora. Robię już w dwóch bankach takie wyceny od około 2 lat. Jak jest trudna sprawa, nietypowa nieruchomość, to wtedy bank zleca mi wycenę a ja mam ten komfort, że za robotę dostanę pieniądze, nawet jeżeli oszacowana wartość nie podoba się inwestorowi. Zgadzam się z Arturem: knot nie może kosztować tyle samo co dobry operat. Nawet jeżeli knot wykonała „Super Markowa Firma” lub Wielkie Nazwisko. Pewnie, że nie będzie to przyjemne, ale operat dobrze zrobiony, z prawidłowo określoną wartością rynkową powinien się sam obronić. Obserwuję działalność naszych arbitrow w KA i KOZ i mam nieodparte wrażenie, że czasami krzywdzą oni innych rzeczoznawców z powodu własnej niekompetencji i lenistwa. A to dopiero boli. Dlatego mówiąc „Nie czepiacie się Artura”, chciałem podkreślić, że jest to wypowiedź już z drugiej strony, po zmianie otoczenia. Ale przynajmniej brutalnie szczerza, pomimo że przykra. Możemy teraz wyciągnąć z tego wnioski. Pozostaje ostatnie pytanie: Czy my, jako środowisko, jesteśmy tak silni że możemy nagiąć banki do swoich wymagań i standardów oraz pogrozić palcem i przywołać je do porządku? Czy też musimy na wszystko, co proponują banki, się zgodzić? Oceniam, że optymalne rozwiązanie leży pośrodku, z leciutką przewagą banków.



Więc spróbujmy zbliżyć nasze i bankowców stanowiska, ale najpierw musimy przebudować swoją mentalność i pozbyć się poczucia nieomyślności. [Paweł (25)]

Ela Badura z Gorzowa Wielkopolskiego (EWA) poparła Pawła i złożyła propozycje nie do odrzucenia dla sektora bankowego. Z jej zdaniem nie trudno się jest zgodzić. Rozszerzyłbym je nawet – postulując, aby Bank wliczał koszty (honoraria rzeczoznawcy) w tzw. obsługę kredytu. Wtedy klient czuje się bardziej pewnie i ma gwarancję, że nasze usługi nie są zawyżone w stosunku do nakładu i efektów naszej pracy. Bank to uwiarygodni.

Spotkałam się dokładnie z tym, co Paweł. Bank, z którym (oferta z naszej listy) rozpoczął współpracę, zaoferował mnie jako rzeczoznawcę w celu wykonania wycen. Nie oferowałam zbyt wygórowanych cen usług, a finał był znany – na razie Pani dziękujemy, jeżeli się zdecydujemy to się skontaktujemy ponownie. To, oczywiście, słowa klientów, a nie przedstawiciela banku.

A tak naprawdę, to sprawa jest prosta do załatwienia. Bank tworzy sobie listę wiarygodnych dla siebie rzeczoznawców i stawia kredytobiorcy warunek – proszę skontaktować się z któryś z wskazanych rzeczoznawców. Przecież to nie Bank płaci za wycenę, a klient. Klienta stać na zapłacenie wysokiej prowizji od kredytu. Trudno, aby w takiej sytuacji rzeczoznawca robił dobrze za przyszłowiową „złotówkę”. Bankom widocznie nie zależy na wiarygodności wycen – czyżby sztuka się liczyła? Dokładnie dwie moje oferty uwiecznione zostały sukcesem – gdzie dogadałam się z klientem. [Ela]

Jak dobrze grzebnę w pamięci, to zauważam, że coraz więcej operatorów szacunkowych przychodzi mi wykonywać dla banków lub instytucji finansowych. Tak sądzę, ponieważ tak mnie informują moi klienci. Niestety, nie mogę powiedzieć, że jestem autorem jedynie dobrych opracowań. Staram się jednak poprawiać wcześniej popełniane błędy, dopracowywać jakość, zwiększać posiadaną wiedzę. Pomimo wszystko, zdecydowanie pomagają mi w tym ewoluujące standardy zawodowe (dobrze pamiętam początki w 91–92 r.) oraz wyszycane szkolenia. Nie mogę się zgodzić, że bankowa alergia na rzeczoznawców wynika z ich masowej bylejakości. Jeżeli bankowi nie odpowiadają (czemu trudno się dziwić) wypociny na kilku kartkach za dychę (10 000 PLN), to niech ich nie przyjmuje. Niech sobie szanowni koledzy bankowi dadzą spokój z redagowaniem tabelki-substytutów opracowań, a ciężar swych wysiłków intelektualnych skierują na zagadnienia: jak rozpoznać „prawdziwego” rzeczoznawcę oraz na czym polega „normalny” operat szacunkowy (nad którego formą i treścią trzaskają się fachowcy, między innymi w ich interesie)? Tak to już jest, że nie każdy posiadający uprawnienia jest dobrym rzeczoznawcą, tak jak nie każdy posiadający firmę jest w stanie prowadzić sensownie działalność gospodarczą. Przecież nie każdy elegant z przyklejonym sztucznym uśmiechem i teczka ze skóry to bankowiec. Ubolewam nad tym, że opracowywane przeze mnie operaty szacunkowe trafiają do banków, z którymi rzadko lub prawie w ogóle nie mam ŁACZNOŚCI. Nie zdarzyło mi się, żebym dostał pismo czy e-maila z prośbą o wyjaśnienie wątpliwych kwestii zawartych w opracowaniu. Przyczyna z pewnością nie tkwi w tym, że płodzę jedynie nieomyślnie dzieła. To nieprawda! Bank jest kontent. Jest klient, jest kredyt, jest formalina, czyli papier formalny w postaci operatu, jest pieczęć i luzik. Jedyny kontakt z bankowcem, jaki miałem ostatnio, to kontakt z moim kolegą ze studiów, który usiłuje nabyć uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego i poszukuje prowadzącego praktyki. Pełni on w swoim banku zaszczytną funkcję dyżurnego mądrali od oceny operatorów szacunkowych. I poszukuje prowadzącego. I ocenia. Nie mniej jest bezsensownych kredytów od bezsensownych wycen. Problem polega na wyeliminowaniu błędów, a nie na przeczuciu wina. Toż to nie polityka. [Wojtek Nurek (39)]

Pod jego wieloma uwagami podpisuję się oburacz – z lewicy, bom mańkut, i z prawicy bo i tę rękę mam sprawna manualnie. Dwa kolejne głosy w dyskusji dotyczyły problematyki już wcześniej poruszanej, ale że są ciekawe, przedstawiam je w całości. Krzysztof Rożko „młody gniewny” oraz Adam Turczyński, nasz nowy nabytek na liście PFVA, zwrócili uwagę na rzetelność i etykę nie tylko rzeczoznawców majątkowych, ale i banków oraz oczekiwania banków na określony rodzaj wartości rynkowej [WRW].

Dotąd nie zabierałem głosu na krzącający po liście temat bankowy, ale zdaje się, że też muszę wtrącić swoje trzy grosze, bo temat mnie głęboko nurtuje. Mamy poważny problem z etyką wycen dokonywanych dla banków. Są nagminnie zawyżane na życzenie klientów potrzebujących kredytów, o czym chyba wszyscy wiedzą – tak w bankach, jak i w naszym środowisku. Mechanizm tego zjawiska jest bardzo prosty. Klient banku domaga się od rzeczoznawcy wyceny na określoną wartość, a jak jeden

rzeczoznawca odmawia, to klient idzie do kogoś innego bądź nie płaci za wycenę wcale. Nawoływania Artura o rzetelność rzeczoznawców wydają mi się niesłychanie naiwne, bo rzeczoznawcy są pod przymusem ekonomicznym klientów banku, którzy w ogóle nie rozumieją pojęcia etyki zawodowej.

Jest proste rozwiązanie tego problemu, ale wymaga ono dobrej woli ze strony banków. Wystarczy, że to banki będą przed wyceną wstępnie pobierały wynagrodzenie za wycenę od swoich klientów, a później wypłacały je rzeczoznawcom, odbierając od nich bezpośrednio wyceny. To powinno znacznie zredukować liczbę przekrętów powstałych na tym tle. Jeżeli banki tak nie postępują, to znaczy tylko tyle, że nie zależy im na jakości wycen. [Krzysiek Rożko (22)]

Zgadzam się z Arturem, że interesuje go WRW, a nie WRA. W swoje firmie ok. 50% wycen wykonujemy na rzecz Komorników Sądowych, a 30% dla zabezpieczeń kredytów. Badając stosunek cen z wolnego rynku do cen uzyskiwanych w ramach licytacji komorniczych, dochodzimy do bardzo ciekawych wyników. Ale powiem Ci szczerze, że w rozmowie z Bankami przeważa pogląd wykonywania opracowań dla WRA. I co ty na to? Pozwól, że zadam jeszcze pytanie. Jaki rodzaj wartości rynkowej powinien być określony w przypadku, gdy klient nie sypła kredytu a bank wchodzi na drogę egzekucji sądowej? Prawdopodobnie odpowiesz, że WRW, a nie WRA. [Adam (186)]

Jestem pracownikiem banku, wydaje mi się jednak, że zarówno z doświadczeń bankowych, jak i RzM jedno zrozumiałem. Jeżeli dochodzi do swobodnej konkurencji, to o wszystkim decyduje rynek. Dlatego rozterki Pawła, czy nam uda się nakłonić banki do naszych przekonań, czy też odwrotnie, chyba nie mają znaczenia. Tak czy owak, to klient decyduje, czy wybierze bank, w którym oprócz prowizji zapłaci również za wycenę, czy bank, w którym tych dodatkowych opłat nie poniesie. Bank z prowizji nie zrezygnuje (chyba że zmusi go do tego konkurencja – czyli rynek), a klient zdecydowanie bardziej skłonny będzie zapłacić to, co należy się bankowi a nie RZM, bo potrzebuje pieniędzy, a nie jakiegos tam dokumentu. Tym bardziej, że zwykle, w swoim mniemaniu, wie najlepiej, jaką wartość ma jego nieruchomość. Z tych samych względów, moim zdaniem, dobry pomysł Krzyśka Rożko pośredniczenia banku w zapłacie za operat na razie można odłożyć do szkatułki ze złotymi myślami. Banki, chcąc uatrakcyjnić swoje produkty, będą dążyły do zmniejszenia kosztów ponoszonych przez klientów, a zatem będą ograniczały udział RzM w procesie udzielania kredytów. Szczególnie w sytuacjach oczywistych, kiedy udział własny klienta jest znaczący (w cenie zakupu nieruchomości bądź budowie). Dodam, że mam na myśli kredyty hipoteczne i budowlano-hipoteczne dla osób fizycznych, dla których sporządza się najczęściej operatorów szacunkowych. Pozostaje tylko ubolewać, że nie jesteśmy rzeczoznawcami w USA, jakby chciał Adam, że klientów mających tzw. zdolność kredytową jest zbyt mało, aby oczekiwać szybkiego pojawienia się zdroworozsądkowych mechanizmów. [Piotrek (115)]

Prawo można, a w rozumieniu banków – należy – obejść, tworzą więc swoje „regulaminy wyceny” z opłatą za operat 750 zł od sztuki, niezależnie, co jest przedmiotem wyceny (BSK SA), lub wymyślają stanowisko „inspektora budowlanego” (PKO BP SA) czy, jak pewna firma leasingowa, zatrudniają emeryta za 300 zł od „wyceny” – żeby tylko zminimalizować koszty, przyciągnąć klienta i jak najwięcej zarobić. W tym wszystkim jest też wina nas samych – zaczynając od bylejakości wykonywanych „za grosze” wycen, a kończąc na dumpingu i braku solidarności zawodowej – ktoś w końcu załapuje się i przyjmuje za 1/3 ceny stanowisko „inspektora budowlanego”. A od przestrzegania prawa i standardów zawodowych to są rzeczoznawcy, Drogi Romku, a nie banki (KA, KOZ). [Włodek (17)]

Niestety, jako bank możemy tylko polecać naszym klientom (na razie) rzeczoznawców, ale nie możemy od nich bezwzględnie wymagać, aby byli to tylko ci rzeczoznawcy, którzy są poleceni. Pamiętajmy o sprawie PVFA (cennik) z Urzędem Ochrony Konsumenta. Uważam, że lista polecanych jest już dużym krokiem BHW w stronę dobrej współpracy z RzM i nie obrażając się, Kochani, że kredytobiorca szuka tańszego... A my tego tańszego sprawdzimy dokładnie.

Dzięki, Pawle, za dobre słowa, miałem nadzieję, że zostaną dobrze zrozumiane, ale, niestety, „nikt nie widzi belki w oku swoim, a źdźbło u innych”. Nie będę ratował świata i prostował wszystkich RZM. Po prostu nie będziemy przyjmowali ich wycen, niezależnie od Wielkości nazwiska. Pragnę tylko jednego – uczciwości, niezależnie od klienta, który zleca – Bank czy Kredytobiorca. Sam przecież robiłem wyceny dla Banków i wielu klientów straciłem, domyślcie się, dlaczego? Nie zgadzam się, że będąc po drugiej stronie odciąłem się od świata RZM. O NIE. Po prostu nie wyobrażałem sobie skali zjawiska. [Artur (11)]



I znowu do dyskusji powrócił wyrażnie ożywiony tematem Andrzej Kalus. Jak przystało na Prezydenta PFSRM poprzednich kadencji, w czasie których zapadały istotne decyzje na linii UMIRM-NBP, przedstawił, jak niektóre banki reagują na zlecenia wyceny dla potrzeb kredytowych. Andrzejowi, podobnie jak piszącemu te słowa, nie przypadły do gustu określenia: „wycena uczciwa”, „wycena zdroworozsądkowa”.

Ostatnio w jednym z banków tłumaczono mi, że nie pobierają pieniędzy od klientów na wykonanie operatów szacunkowych, gdyż musieliby im wystawiać za to faktury VAT, do czego nie są powołani. Dlaczego Artura nie interesuje też WRP, to nie wiem, przecież WRP zostało w Standardach zdefiniowane właśnie pod potrzeby banków, aby mogły się one zorientować w płynności określonych rodzajów nieruchomości na rynku. Nie rozumiem Artura i innych używających terminów typu „wycena uczciwa czy zdroworozsądkowa”. A co byłoby miarą? Romanie, wielokrotnie cytowany przez Ciebie artykuł przywoływałem na konferencjach bankowych i u wymienionego Prezesa. Przyjmowane to było zawsze z uśmiechem politowania. [Andrzej Kalus]

Kwestia zlecenia wycen przez banki chyba jest jasna – nikt nie chce zwiększać kosztu kredytu (prowizji bankowej) o cenę wyceny i być droższym niż inne banki. Wycena uczciwa – Andrzej, chyba nie trzeba definiować tego pojęcia – nie piszę tu o „wartości uczciwej”, a o uczciwym wykonaniu operatu, bez oszustwa (przepraszam za wyrażenie), ale musimy to sobie wyraźnie powiedzieć! Temat rzeka! Jest wiele inteligentnych sposobów zawyżania wycen – od stopy kapitalizacji począwszy, poprzez wysokie czynsze i niskie koszty przechodząc do doliczania ekstra do wartości dochodowej nieruchomości jeszcze wartości gruntu i budowli. To miałem na myśli, pisząc o uczciwej wycenie. Wiem, że wielu z nas w głowie się nie mieści, jak źle można zrobić wyceny, jak dużo ludzi nie powinno tego robić i jak znane nazwiska mogą być podpisane pod bardzo niedobrymi operatami. Tych złych i sprzedajnych RzM jest bardzo dużo, a biadolenie nad tym, jak ich wyeliminować z rynku, jest płaczem nad rozlanym mlekiem. Tylko zleceniodawcy – użytkownicy operatów – mogą to zrobić, a nie my od wewnątrz. Regres prawny za źle wykonany operat, kara finansowa, prokurator – to boli – a nie nasze (RzM) procedury. Nie straszę nikogo – przecież to nie moje zadanie. Źłe operaty, zła wartość, nie do przyjęcia – I co dalej – KA, KOZ – co drugi operat powinien tam trafić! Wydaje mi się, że nie jest to odpowiednie wyjście, wolę negocjować, odrzucać itd., itp., i nie jestem po drugiej stronie bariery – zawsze szanuję kolegów po fachu i nie robię wycen dla banku w ramach obowiązków służbowych, w przeciwieństwie do wielu innych kolegów zatrudnionych w bankach. Idę na spotkanie Warszawskiego Stowarzyszenia, w nadziei na spotkanie fachowców – a z 200 członków (chyba) na spotkaniu będzie tylko ok. 30 osób – można z dużą dozą prawdopodobieństwa wyliczyć wskaźnik fachowości RzM.

Być może, jestem bardzo pesymistycznie nastawiony do świata, jest słońce – może mi przejść. [Artur (11)]

Arturze, przestań już biadolić na temat złych wycen dla banków. To przede wszystkim banki, a nie sami rzeczoznawcy, tworzą tę patologię. Albo załatwiamy sprawy tanio i wygodnie, albo porządnie. Dopóki banki będą szły po linii najmniejszego oporu, dopóty nie mogą zbyt wiele wymagać. Na pewno jest jakiś sposób, aby rozliczenia między kredytobiorcą a rzeczoznawcą majątkowym były pod kontrolą banku i nie nastąpiły uszczerbek konkurencyjności banku. Tu trzeba tylko trochę pomyśleć. [Krzysiek Rożko]

Podsumowaniem spotkania, a równocześnie swoistym memento dla przyszłych rozmów i ustaleń wydaje się być stwierdzenie jednego z bankowców: Standard powinien być zgodny z Rekomendacją F, bo jeśli nie, to rzeczoznawca będzie miał standard, ale nie będzie miał zleceniodawcy na wycenę według zawartych tam zapisów.” Oto zdanie wyjęte z dzisiejszych wiadomości PFSRM – niech stanie się swoistym memento dla wszystkich, którzy współuczestniczą w tworzeniu standardów. Po ostatniej dyskusji na temat standardu „dochodowego” i nieodwieszeniu do dzisiaj nowego standardu „porównawczego” – wszak zawieszono – to zdanie najlepiej oddaje sens włączenia się w dyskusję na temat standardów praktyków, a nie li tylko teoretyków. Co z tego, jak nasze głosy nie są brane pod uwagę (patrz również sławetny „regulamin” punktacji za dokształt). Pisałem niedawno o „wytycznych” PKO BP SA – otóż są już nowe, z marca – poprawione, ale... nie do końca z sensem. Znikł zapis o weryfikacji wycen, który oprotostowałem w piśmie do I O/G-ce. Ale co z tego – pojawiły się nowości w rodzaju formularzy do... wyceny „wewnętrznej” podejściem porównawczym. Rozmawiałem na ten temat z kompetentnym przedstawicielem banku – osobą, która wyraziła zdziwienie wieloma idiotycznymi

wręcz zapisami w formularzach załączonych do wytycznych. Zwłaszcza że... formularze te na zlecenie banku opracowywała rzeczoznawczyni majątkowa z W-wy!!! A więc nasza, pożałuj się, Boże, „koleżanka”. Szkoda, że nazwiska zabrania publikować wiadoma ustawa, ale może Federacja by się dowiedziała, jako to kura kala to nasze rzeczoznawcze gniazdo? A tak na marginesie – co to jest „element zewnętrzny DFA”? Nie wiecie? Otóż „drobna forma architektoniczna”. Ja bym na to nie wpadł, ale „koleżanka” z W-wy tak to wymyśliła. [Włodek M (17)]

Wszystkich, to znaczy i tych z pierwszych stron, i tych, którzy aktualnie kształtują bardziej lub mniej udanie zapisy ustawowe czy federacyjne, wreszcie tych szarych przeciętnych rzeczoznawców majątkowych – praktyków, którym tak często żywo na sercu leży bardziej przejrzysta niż obecnie przyszłość. Nikt o tym wyrażnie nie napisał, ale doskonale wiem, że środowisko jest podzielone. Ci ostatni bardzo często czują się rozżaleni iż nie mają zupełnie wpływu na to, co się dzieje wokół nas. Czują się niedowartościowani, tym bardziej że mało przychylne głosy płynące z góry, podważające bez jakichkolwiek podstaw poczynania rzeczoznawców praktyków, zaczynają być mało eleganckie. Nie sądzę, aby tak obszerną, rzeczową i nie pozbawioną konkretnych przykładów dyskusję środowiskową można było przeprowadzić jeszcze dwa-trzy lata temu. O wielkiej roli współczesnej komunikacji medialnej jakby zapomnieli Ci pierwsi. Zamknięci i wyalienowani w swojej wąskiej grupie, nie dostrzegają znaczącej roli medialnej internetu, list dyskusyjnych, wspomnianych „klubów czatowych” czy wreszcie nowej jakościowo roli stowarzyszeń internetowych skupiających ludzi, którzy chcą rozmawiać!!! A szkoda, bo czas płynie.

Wracając do dyskusji – jest ona bez wątpienia przykładem współczesnej formy dyskusji. Teraz już nie wystarczają sporadyczne spotkania stowarzyszeniowe, doroczna konferencja rzeczoznawców majątkowych czy inne konferencje problemowe. Obniżanie rangi tej dyskusji przez przeciwników tej formy wydaje się nie na miejscu. W naszej dyskusji w ten oto sposób dwie uczestniczące „drużyny” – zwolenników, jak i przeciwników, coraz wyraźniej rysującej się ingerencji sektora bankowego w nasze określone jednoznacznie ustawą o gospodarce nieruchomościami procedury i metodologie wyceny, udały się na „przerwę”. Wynik pierwszej połowy (bo, jak przypuszczam, druga się odbędzie wkrótce!) remisowy. Jedno wydaje się być pewnym, że memento cytowane we wstępie, a następnie powtórzone przez Włodka Majcherczyka, a zawarte w komunikacie Federacji, nie musi do końca być trafne! Bardzo chciałbym, aby sprawdziły się słowa Pawła Drelichy, cytując... „Czy my, jako środowisko, jesteśmy tak silni, że możemy nagiąć banki do swoich wymagań i standardów oraz pogrozić palcem i przywołać je do porządku? Czy też musimy na wszystko, co proponują banki, się zgodzić? Oceniam, że optymalne rozwiązanie leży pośrodku z leciutką przewagą banków.

Więc spróbujmy zbliżyć nasze i bankowców stanowiska, ale najpierw musimy przebudować swoją mentalność i pozbyć się poczucia nieomyślności”.

Niech te słowa otworzą drugą połowę naszej dyskusji, ale to już po zasłużonej przerwie. Jaki będzie wynik końcowy? Oby był taki, który doprowadzi do pewnego konsensusu.

Adam Eliasiewicz jest architektem, pracownikiem naukowym Politechniki Krakowskiej i rzeczoznawcą majątkowym; reprezentuje Internetowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.



ODYSEJA SZKOLENIOWA 2001 W NOWYM ORLEANIE

Maria Rymarowicz

Wieloletnia współpraca z Międzynarodową Fundacją Rynku Nieruchomości (uprzednio Wschodnieuropejską Fundacją Rynku Nieruchomości) oraz prowadzenie przeze mnie w Warszawie sekretariatu sieci CEEVAN, obecnie włączonej do sieci CEREAN z sekretariatem w Pradze, zaowocowały zaproszeniem mnie do udziału w seminarium dla pracowników wykonawczych (*Association Executives*) stowarzyszeń z rynku nieruchomości organizowanym co roku przez National Association of Realtors (NAR).



Christine Todd, główny oficer wykonawczy NVAR

Jest to organizacja amerykańska, założona w 1908 roku przez 120 osób, obecnie zrzeszająca 760 tysięcy członków w 1700 lokalnych i stanowych stowarzyszeniach rynku nieruchomości o nazwie REALTOR® zarezerwowanej dla członków, którymi są przedstawiciele wszystkich zawodów z rynku nieruchomości – pośrednicy w obrocie, zarządcy, rzeczoznawcy, doradcy oraz inni „nieruchomościowcy”. O sile tej organizacji w USA świadczy, między innymi, 12-procentowy udział branży rynku nieruchomości w produkcie krajowym brutto, ogromne dotacje finansowe Komitetu Politycznego NAR na rzecz kandydatów do władz federalnych w wyborach 1999–2000, udział w wyborach prezydenckich w 1996 roku 86% członków NAR. W rankingu magazynu „Fortune”, NAR

znalazł się wśród 25 organizacji w USA o największej sile oddziaływania w ciągu ostatnich trzech lat, a w badaniu przeprowadzonym w 1999 roku wśród członków Kongresu, ich personelu, wyższych urzędników Białego Domu, zawodowych lobbystów oraz czołowych przedstawicieli organizacji zajmujących się lobbieniem, NAR uzyskał 15 miejsce w rankingu organizacji o znaczeniu politycznym.

Program konferencji

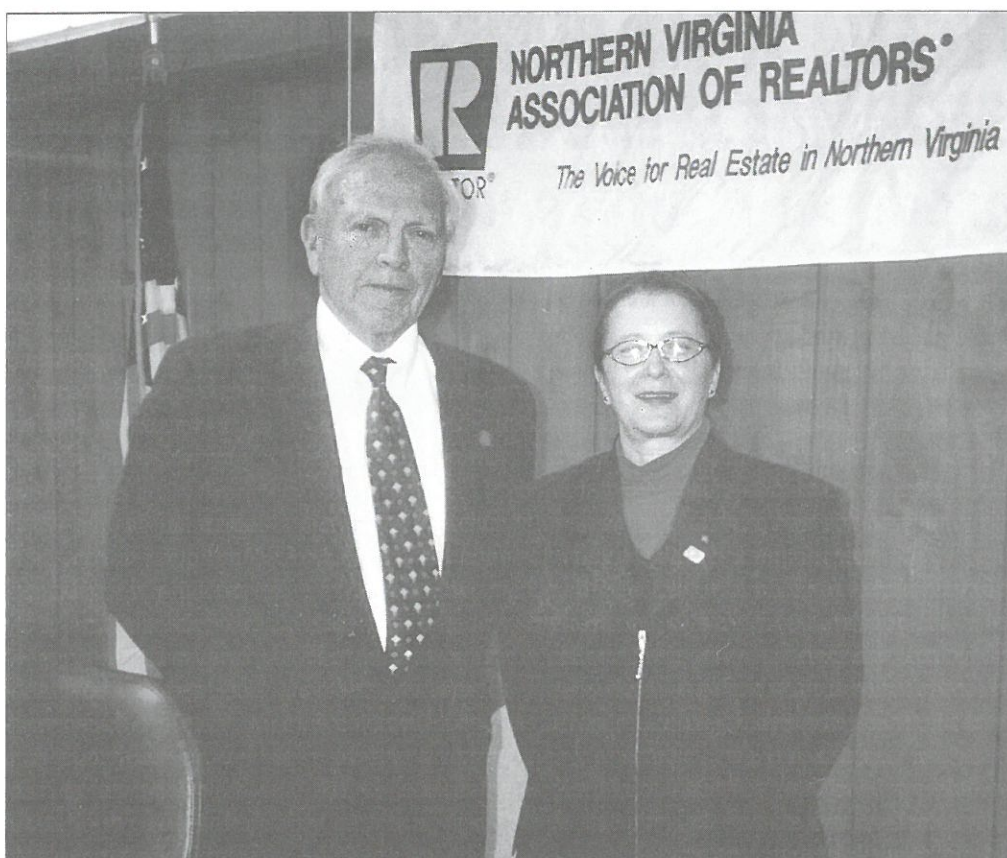
Siła organizacji dała się odczuć w rozmachu i perfekcji, z jaką zorganizowano w dniach 28 marca–1 kwietnia tego roku szkolenie w Nowym Orleanie. W spotkaniu uczestniczyło około 1000 osób z całej Ameryki. Jedynymi gośćmi z zagranicy byli dwaj Kanadyjczycy oraz ja. Czułam się zaszczycona, kiedy prezydent NAR, Richard Mendenhall, otwierając szkolenie, powitał mnie jako gościa z Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Od tej pory byłam rozpoznawana i życzliwie traktowana przez uczestników spotkania. Specyfika pracy w stowarzyszeniach nie różni się znacząco w zależności od położenia geograficznego organizacji, wobec tego tematy dyskusji zbliżały uczestników.

Ogromne wrażenie zrobiła na mnie sprawna organizacja imprezy, która przebiegała wielotorowo – obejmowała pięć tematów szkoleniowych, takich jak „Sukces personelu – sukcesem organizacji” albo „Przywództwo XXI wieku”, „Pieniądze przemawiają – tajniki tworzenia budżetu”, „Kierowanie i budowanie motywacji pracowników”, z których można było dowolnie wybierać seminaria. W programie były również seminaria zaliczane do certyfikacji, jakie mogą zdobywać w USA pracownicy stowarzyszeń rynku nieruchomości (takich jak certyfikowany pracownik stowarzyszenia Realtorów) i stowarzyszeń generalnie (np. certyfikowany pracownik wykonawczy stowarzyszenia) oraz programu Uniwersytetu DUKE w zakresie zarządzania organizacjami non-profit.

Imprezie towarzyszyli sponsorzy – ponad 20 firm i stowarzyszeń z rynku nieruchomości, a co charakterystyczne dla trendów rozwoju tego rynku, 13 z nich stanowiły firmy oferujące nowe technologie.

Imprezy towarzyszące

Ciekawą imprezą towarzyszącą (podobno typową dla tego corocznie organizowanego spotkania szkoleniowego) był „wieczór sponsorów”, kiedy firmy sponsorujące gościły



Jack O'Donohue, prezydent NVAR w krawacie PFSRM

uczestników szkolenia, prezentując swoje produkty i przescigając się w oferowanym poczęstunku. Uczestnicy byli proszeni o przystrojenie się w ozdoby typowe dla *Mardi Gras* (miejscowy festiwal muzyki i tańca odbywający się co roku w lutym w Nowym Orleanie) czyli kolorowe koraliki przyozdabiane dodatkowo wizerunkami krabów, festiwalowe maski oraz boa sporządzone z piór kogucich w jaskrawych kolorach.

Wizyta w NVAR

Przyjemne połączone z pożytecznym, czyli rozrywkę i poczęstunek z intensywnym marketingiem prowadzonym przez firmy sponsorujące. Zaobserwowałam, że wielu uczestników wykorzystuje ten moment, aby dokładnie zapoznać się z ofertą i nawiązać kontakty zmierzające do nabycia oferowanej technologii. Z żalem żegnałam 1 kwietnia Nowy Orlean tuż po uroczystej sesji zamykającej spotkanie, udając się w drogę powrotną przez Cincinnati i Paryż do Warszawy.

Pragnę podkreślić, że wyjazd mój był całkowicie sponzorowany przez Międzynarodową Fundację Rynku Nieruchomości oraz Stowarzyszenie Realtorów Północnej Wirginii (NVAR), którego byłam gościem w dniach 25–28 marca przed szkoleniem w Nowym Orleanie. Z tym stowarzyszeniem PFSRM zawarła porozumienie o współpracy przed kilku laty, zresztą podobne porozumienie NVAR zawarł z Pol-

ską Federacją Rynku Nieruchomości, pragnąc opiekować się i pomagać organizacjom zawodowym rynku nieruchomości w Polsce. Głównym oficerem wykonawczym NVAR jest od 27 lat Christine Todd. Służyła ona swoim doświadczeniem wiele razy w krajach Europy Środkowej i Wschodniej na spotkaniach i szkoleniach organizowanych przez Międzynarodową Fundację Rynku Nieruchomości oraz CEREAN. Christine zorganizowała wspaniale mój trzydniowy pobyt w Fairfax koło Waszyngtonu – spotkałam się z przedstawicielami Zarządu NVAR, poznałam biuro NVAR, w którym pracuje 28 pracowników, oraz organizację pracy (NVAR zrzesza ok. 6000 członków – wszystkie zawody z rynku nieruchomości). Spotkałam się z rzeczoznawcami majątkowymi oraz zwiedziłam biuro rze-

czoznawcy majątkowego. Prezydent NVAR Jack O'Donohue założył krawat Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, aby uczcić nasz wspólny lunch. Christine Todd, JoAnn Johnson oraz prezydent Jack O'Donohue poprowadzą w październiku w Polsce seminarium dotyczące lobbingu i działalności stowarzyszeń, przeznaczone dla liderów (zarządów stowarzyszeń) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, zorganizowane wspólnie przez obie organizacje.

Zmiany – plan na przyszłość

Zawód rzeczoznawcy majątkowego w USA stoi w obliczu zmian w funkcjonowaniu zawodu, które wynikają z rozwoju procesów zabezpieczających finansowanie prywatnych transakcji na rynku nieruchomości, globalizacji rynku nieruchomości, zmian w technologii i w strukturze firm na rynku nieruchomości. Ale to już temat na odrębny artykuł.

Maria Rymarowicz jest od marca 1996 roku kierownikiem biura PFSRM w Warszawie.



WYCENA W WARUNKACH TRANSFORMACJI EKONOMICZNEJ

Międzynarodowa Konferencja w Mińsku 4–5 kwietnia 2001

Zdzisław Biczkowski

W trakcie negocjacji warunków umowy o międzynarodowej współpracy organizacji stowarzyszających rzeczoznawców wyceny nieruchomości, Prezydent Białoruskiego Stowarzyszenia Taksatorów Mikołaj Trifonow wprowadził w niej zdumienie Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Wacława Baranowskiego, uzasadniając atrakcyjność merytoryczną sąsiedzkiego współdziałania stwierdzeniem, iż to właśnie Brytyjczycy mogą się niejednego nauczyć od nas, na przykład... funkcjonowania gospodarczo-ekonomicznego w warunkach hiperinflacji! Zaprezentowany punkt widzenia podkreśla odrębność i wagę problemów natury strukturalno-ekonomicznej pojawiających się w gospodarkach przekształcanych ustrojowo, w których dominował monopol własności państwowej oraz centralne sterowanie procesami gospodarczo-ekonomicznymi. Te swoiste problemy nie wystąpiły w gospodarkach naturalnie ewoluujących w swym rozwoju ekonomicznym. Stąd zauważony we wspomnianej wypowiedzi brak gotowych do naśladowania rozwiązań.

W transformacjach zmierzających do wprowadzenia zasad rynkowych znacząca rola przypada aktywom podmiotów gospodarczych poddającym się ocenie wartości jako czynników partycypujących w działalności gospodarczej oraz w wymianie dóbr. W aspekcie zrównoważonego i sprawnego funkcjonowania ekonomicznego nieruchomości oraz innych środków trwałych trudno przecenić ich właściwe zrelacjonowanie poprzez przypisanie im wartości. Względność pojęcia wartości wymaga sprecyzowania zarówno przedmiotu wyceny, jak też i przyjęcia układu odniesienia określonej wartości. W przekształcanych rynkowo gospodarkach niezbędna jest ponowna identyfikacja dóbr (ich struktury własnościowej, przydatności funkcjonalnej, sposobów zarządzania, źródeł finansowania itp.) oraz przyjęcie rynkowego odniesienia dla określenia ich wartości. W wycenie dóbr uwzględniającej założone zasady rynkowego funkcjonowania gospodarki problem przyjęcia rynkowego układu odniesienia następuje z największą trudnością z uwagi na stan inicjacyjny obrotu rynkowego.

Nawiązując do zarysowanych wyżej uwarunkowań makroekonomicznych, bardzo obszernie zakreślono temat

międzynarodowej konferencji zorganizowanej w Mińsku: „Problemy wyceny w warunkach transformacji ekonomicznej”. Pozostawiono otwarty przedmiot i zakres wyceny oraz zaawansowanie transformacji ustrojowej gospodarki. Zaowocowało to szerokim spektrum problemów omówionych w zaprezentowanych referatach. Wysoką rangę merytoryczną konferencji i ważność podjętej tematyki podkreślił udział w niej głównie naukowców Białorusi, Litwy, Polski, Rosji i Ukrainy oraz przedstawicieli białoruskiej administracji państwowej, w tym dwóch osób piastujących stanowiska wiceministrów. Prorektor ds. Ekonomicznych Państwowego Uniwersytetu Białoruskiego prof. A Czajkun w swym inauguracyjnym wystąpieniu dał wyraz najwyższej troski Republiki Białorusi o wysoki poziom wykształcenia rzeczoznawców wyceny.

Szeroko pojętą identyfikację ruchomych i nieruchomych składników majątkowych poruszono w trzech referatach zaprezentowanych przez przedstawicieli Litwy oraz Republiki Białorusi. Przedmiotem zainteresowania było przeważające w tych krajach mienie państwowe. W omówionych analizach uwzględniono identyfikację geodezyjną i cechy techniczno-użytkowe, a także przydatność poszczególnych składników mienia z punktu widzenia podstawowych funkcji podmiotów nimi dysponujących. Litewscy autorzy referatu przyznali, iż zastosowanie wysoce precyzyjnego systemu identyfikacji mienia nieruchomego w formie katastru w praktyce ewidencjonowania nieruchomości i w wycenie nieruchomości jest dotychczas marginalne. Według białoruskiej koncepcji, z ogólnej puli mienia państwowego wyodrębniono majątek pozaprodukcyjny, do którego zaliczono obiekty administracyjne, służby zdrowia, kultury itp., a także kategorię zbędnych nieruchomości przemysłowych oraz nie ukończonych inwestycji budowlanych. Wypracowanie koncepcji efektywnego wykorzystania tak ujętego mienia jest zadaniem niezmiernie trudnym. Z tego punktu widzenia, przeprowadzone w Polsce uwłaszczenie państwowych osób prawnych oraz przekazanie części mienia samorządom terytorialnym wydaje się trafniejszą dyspozycją w aspekcie przekształceń ustrojowych gospodarki narodowej. Przekazanie praw właścicielskich różnym pod-



miotom prawa pozwoliło na uniknięcie komasacji negatywnych ekonomicznie konsekwencji: przeciążenia finansowego budżetu państwa, nieefektywnego zamrożenia kapitału, fizycznej degradacji substancji budowlanej. Natomiast znacznie ułatwiło to przekształcenia strukturalne i dyspozycję rynkową mieniem nieruchomym.

W krajach postradzieckich funkcje rzeczoznawców wyceny (taksatorów) pojmowane są znacznie szerzej od możliwości wynikających z uprawnień rzeczoznawców majątkowych w Polsce i z przyjętej w prawie oraz standardach zawodowych metodyki wyceny. Stwierdzić to można na przykładach referatów omawiających zagadnienia wyceny ruchomych środków trwałych – wyposażenia biurowego i pojazdów samochodowych. Po przeszacowaniach wartości księgowej środków trwałych przeprowadzonych w Polsce w latach 1994 i 1995 zgodnie z obowiązującymi u nas przepisami finansowymi, rzeczoznawca majątkowy jest w zasadzie wyłączony z czynności określania lub aktualizacji wartości księgowej środków trwałych – w praktyce do ewidencji księgowej wpisuje się jako wartość cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego, a jej aktualizację przeprowadza się przy użyciu wskaźnika przeliczeniowego. Sposób ten wydaje się zbyt automatyczny, zważywszy jego istotne konsekwencje dla parametrów ekonomicznych działalności gospodarczej (wysokości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, kosztów działalności, obciążeń podatkowych, cen produktów i usług). W ostatniej zmianie do ustawy o rachunkowości dostrzeżono ten mankament i wprowadzono możliwość uwzględnienia w wycenie odpisów z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych. Wielkość tej utraty może być przedmiotem oszacowania przez rzeczoznawcę majątkowego. Z badań przedstawicieli Białorusi wynika, jak dalece nieadekwatne do rynku mogą być zapisy księgowe wartości środków trwałych aktualizowane w drodze przeliczeń wskaźnikami urzędowymi – różnice dochodzą do wielokrotności. Stąd też częste i silne podkreślanie znaczenia niezależności wyceny w Republice Białorusi.

Kolejny przykład rozszerzonych funkcji rzeczoznawcy majątkowego można znaleźć w referacie rosyjskim traktującym o wycenie wierzytelności według koncepcji sprzedaży zadłużonego przedsiębiorstwa (w ruchu), łącznie z jego zapasami surowcowymi i produktów finalnych. Zrozumiałą słabością tej interesującej koncepcji wyceny jest konieczność stosowania apriorycznych wskaźników wskutek braku możliwości zaczerpnięcia odpowiednich wielkości z nie istniejącego jeszcze rynku, z rezultatów swobodnej gry podaży i popytu. Brakuje wspomnianego na wstępie rynkowego układu odniesienia dla poszukiwanej wartości, którą, jako cenę, ewentualnie zechce uścić potencjalny nabywca wierzytelności. Podobnie polscy rzeczoznawcy majątkowi niejednokrotnie borykają się jeszcze z tego rodzaju trudnościami, które wobec precyzyjnie zdefiniowanego w prawie pojęcia wartości rynkowej (rzec można nawet „wartości wolnorynkowej”) mogą powodować „naruszenie prawa”.

W zasięgu intensywnego zainteresowania białoruskich rzeczoznawców w powiązaniu z wyceną mienia pozostaje także efektywniejsze zarządzanie własnością państwową, počawszy od środków transportu, obiektów socjalno-komunalnych, po wielkie przedsiębiorstwa produkcyjne. Poprawy efektywności funkcjonowania upatruje się w urealnianiu wartości przedsiębiorstw i skutecznej motywacji zarządzających menadżerów. Nasze niezbyt fortunne ekonomicznie doświadczenia z Narodowymi Funduszami Inwestycyjnymi (NFI), które w założeniach miały skupić najlepsze przedsiębiorstwa państwowe po ich przekształceniu, a zarządzane miały być przez wysoko wykwalifikowane i właściwie umotywowane finansowo kadry, wskazują na nieskuteczność usiłowań zmierzających do maksymalizacji efektywności ekonomicznej zarządzania mieniem o niezindywidualizowanej własności: państwowej, społecznej, funduszowskiej itp. Z zestawienia wyników finansowych NFI z pomyślnym rozwojem gospodarki funkcjonującej w oparciu o w pełni rynkowe zasady wynika, iż bardzo trudno jest zastąpić motywację właścicielską efektywnego zarządzania innymi rozwiązaniami.

Nasi wschodni sąsiedzi z wielkim zainteresowaniem monitorują pojawiające się u nich segmenty rynku nieruchomości: gruntów budowlanych i mieszkań. Na konferencji poświęcono tym zagadnieniom aż pięć referatów. Prezydent Białoruskiego Stowarzyszenia Taksatorów Mikołaj Trifonow w swym wystąpieniu przedstawił analizę zmiennej dynamiki obrotów i cen mieszkań w Mińsku, a jego koledzy rzeczoznawcy omówili problematykę opracowania mapy cen gruntów stołecznych. Ukraińska para autorska poświęciła swe referaty problemom metodycznym wyceny: określeniu atrybutów cenotwórczych gruntów miejskich oraz adaptacji formuły ustalania stopy kapitalizacji dla nieruchomości funkcjonujących w warunkach fragmentarycznego udziału w obrocie ogółu nieruchomości. Osobliwością ukraińskich wycen nieruchomości jest wyróżnienie ich wartości dla potrzeb prywatyzacji na odmiennym (niższym) poziomie od wartości rynkowej. Pewnym wyjaśnieniem tej sytuacji może być zestawienie pilnej konieczności prywatyzacji z brakiem rodzimych kapitałów inwestycyjnych lub brak warunków dla zaangażowania kapitałów zagranicznych. Perspektywę udoskonalenia metodyki wyceny nieruchomości przy wykorzystaniu danych z katastru nieruchomości przedstawili autorzy z Litwy.

Mając na uwadze znane naszym rzeczoznawcom majątkowym trudności metodyczne wyceny i tworzenia niezbędnych baz danych do wyceny nieruchomości, tym bardziej trudne wydaje się funkcjonowanie rzeczoznawców wyceny w krajach wschodnich Europy, a bardzo szeroki zakres podejmowanych zadań i stopień trudności rozwiązywanych zagadnień jest godny podziwu.

Zdzisław Biczkowski jest rzeczoznawcą majątkowym z Pomorskiego TRM.



BEZ PRZESADNEJ SKROMNOŚCI...

Ewa Wojciul

Porozmawiajmy o pieniądzach. Na razie nie o własnych.

Zwrócono się do mnie o zbadanie umowy dotyczącej prywatnej pożyczki. Nietypowe, prawda? Otóż, pewna pani postanowiła pożyczyć od znajomej większą sumę pieniędzy na pół roku. Dług miał być zaś spłacony z „odszkodowania przyznanego za obniżenie wartości nieruchomości w związku z budową centrum handlowego”. Spytałam o szczegóły. Potencjalna pożyczkobiorczyni ma dom jednorodzinny na osiedlu mieszkaniowym. Jakies sto metrów od granic osiedla znajduje się duży plac przeznaczony na cele usługowe. Ma na nim powstać duże centrum handlowe.

Właścicielka domu oświadczyła, że pomysł jej się nie podoba, że zorganizuje komitet protestacyjny, gdyż centrum drastycznie obniży wartość nieruchomości w okolicy. W następstwie inwestor będzie zmuszony wypłacić pokaźne odszkodowania właścicielom domów na osiedlu, by te straty zrekomensować. W przeciwnym wypadku komitet zablokuje inwestycję.

Pani ta uznała, iż w takiej sytuacji jest wyjątkowo wiarygodnym dłużnikiem i postanowiła już teraz podnieść swój poziom konsumpcji. Osoba, która miała pożyczyć gotówkę, na wszelki wypadek poprosiła mnie o ocenę bezpieczeństwa takiej umowy.

Zacząłam od konkretów: istotnie, plac miał odpowiednie przeznaczenie, w takim też celu został nabyty i inwestor był w trakcie przygotowywania dokumentacji.

Pochodziłam po okolicy, popytałam ludzi. W zasadzie wszyscy – poza właścicielami okolicznych sklepów – byli zadowoleni. Zgadzało się to z moimi spostrzeżeniami, że zwykle takie centrum – czyste i mało hałaśliwe – znacznie zwiększa wartość nieruchomości w okolicy. Poza tym, sprawy inwestora prowadziła poważna firma prawnicza. Nie wydawała się skłonna do rozpętywania spirali kolosalnych odszkodowań, której końca zwykle nie widać.

Oczywiście, gorąco odradziłam udzielenie pożyczki w takich warunkach. Ale przy okazji zainteresował mnie pewien fenomen: jak różnie właściciele oceniają

zmianę sytuacji rynkowej swoich nieruchomości. Ta sama sytuacja jednych zachwyca, u innych wywołuje... ba, czasem nawet wściekłość.

Zaprzyjaźniony zarząd miasta (żadnego nepotyzmu! Tam nigdy nie wyceniam) jest dla mnie pod tym względem niewyczerpanym źródłem anegdot. Bywają one jednak niewesołe. Nie ma takiego przedsięwzięcia, z pozoru jak najbardziej pozytywnego, przeciwko któremu ktoś by zarżarcie nie protestował. Czy, na przykład można mieć za złe władzom gminy, że kanalizują ulicę? Można. Dwa autentyczne przykłady:

▮ Skarga, że praca koparki na ulicy spowodowała pęknięcie płytki chodnikowej na terenie posesji. Na nic się zdały perswazje i próby załagodzenia, skarga rozwinęła się w długotrwałą awanturę.

▮ Ostry, pisemny protest właściciela, że przez wykopy w ulicy wiatr nanosi do jego ogródka piasek na trawę.

Niepoważne? Ale prawdziwe. Żaden z tych właścicieli nie przyjmował argumentu, że kanalizacja ulicy, wykonana na koszt gminy, może mu się na coś przydać i dodać wartości domom.

Czy można protestować przeciw położeniu asfaltowej nawierzchni na zaniedbanej, wiecznie zablokowanej ulicy, przez którą codziennie przechodziły setki ludzi? Oczywiście. Znanego mi członka zarządu miasta obrzucono za to obelgami, bo ulica znajduje się niezbyt daleko od bloku, w którym on mieszka. (Ty draniu, dbasz tylko o swój interes!)

Kiedy na nieużytkach w centrum dużego osiedla mieszkaniowego miasto założyło park, w którym rozmieszczono obiekty sportowe (porządne boiska: do siatkówki, do koszykówki, dwa do piłki nożnej, stół polowy do ping-ponga, górka dla saneczek, obiekty małej architektury), też powstał komitet protestacyjny. Bo mieszkania w okolicy tracą wartość. Bo młodzież będzie od rana do nocy tłukła piłkami po boiskach. Kiedy poprzednio na zaniedbanym placu ta sama młodzież popijała alko-

hol, tłukła butelki i śpiewała po nocach, protestów nie było. Na szczęście, równocześnie powstał kontrkomitet protestujący przeciw działaniom komitetu protestacyjnego. Błyskawicznie zebrał więcej podpisów i sprawa umarła śmiercią naturalną.

Jeszcze bardziej jednak zaszokowała mnie sprawa budowy kościoła na obrzeżach osiedla. Osiedle jest spore, cały czas powstają nowe bloki, najbliższy kościół jest w odległości kilku kilometrów. Z chwilą jednak ustalenia lokalizacji i nabycia gruntu zawiązał się... ależ naturalnie, mają Państwo rację – komitet protestacyjny. Był bardzo aktywny. Założyciele chodzili po mieszkaniach, zbierali podpisy i przekonywali, że mieszkania tracą na wartości, a w osiedlu nie da się spokojnie mieszkać. Dlaczego? Sama bym tego nie odgadła i pewnie Państwu też by to nie przyszło do głowy, bo życie wyprzedza wyobraźnię. Otóż, młodzież „łaziąca wieczorami do kościoła będzie, wracając, hałasować, rozrabiać i wybijać okna w mieszkaniach”. Kościół jednak powstał. Nie zauważyłam, aby od tego czasu morale młodzieży na osiedlu spadło.

A teraz o naszych pieniądzach. Czy Państwo wiedzą, jak kolosalne honoraria odbieramy za wyceny? Ja już wiem. Gdy skorzystałam z taksówki, by dostać się do wycenianej nieruchomości, dowiedziałam się od taksówkarza, że liczymy sobie do pięciu procent wartości wycenianego obiektu, bo nie ma wśród nas konkurencji. Właśnie jechałam, by obejrzeć kilka hektarów zabudowy szesnastoma dużymi budynkami w dobrym stanie i o rozlicznym przeznaczeniu. Mogłam więc liczyć, że za wynagrodzenie kupię sobie domek jednorodzinny.

Zrobiłam, co mogłam, by uświadomić temu panu, że istnieją i „Standardy...”, i ustawa o zamówieniach publicznych, i więcej niż stu rzeczoznawców w kraju. Więcej go nie spotkałam, więc nie wiem, czy byłam wiarygodna. Trochę mi przykro, że ten felieton wyszedł nieco gorzkawy, ale i życie różny miewa smak.



Mysli o programie działania z listu Roberta Nowakowskiego

Do napisania tego artykułu skłoniła mnie lektura ramowego planu działalności zarządu PFSRM na lata 2000-2003 zamieszczonego w artykule pt. „Z życia Federacji” na str. 51 Rzeczoznawcy Majątkowego nr 4 (27), grudzień 2000.

Z tejsz lektury nasuwa się nieodparcie wniosek, że głównym zadaniem Federacji jest szkolenie adeptów w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego. Służyć temu celowi ma aż połowa z 20 punktów planu pracy. Pozostałe punkty planu, to kontakty zewnętrzne (6 punktów), regulaminy (2 punkty), wydawnictwa i witryna www (2 punkty).

Szkolenie przebiega dwukierunkowo. Z jednej strony, doszkalanie praktykujących rzeczoznawców majątkowych, z drugiej, szkolenie, doszkalanie i egzaminowanie kandydatów. Podnoszenie kwalifikacji jest wymogiem ustawowym i pozostaje poza dyskusją. Jednak kierunek nastawiony na działalność dydaktyczną i naukową w celu wypuszczenia na rynek jak największej rzeszy rzeczoznawców uważam za błędny.

Rynek pracy dla rzeczoznawców nie jest tak rozległy, jak przewidywano 3 lata temu, mając na względzie wprowadzenie podatku od wartości nieruchomości. Kataster wejdzie w życie niebawem i obejdzie się bez wycen poszczególnych nieruchomości, zastępując je powszechną taksacją. Pytanie, jaką rolę odegrała Federacja w takim, a nie innym uregulowaniu tej żywotnej dla naszego środowiska sprawie, niech pozostanie bez odpowiedzi.

Powracając do planu pracy Federacji, uważam, że najlepszą formą szkolenia rzeczoznawców jest działalność merytoryczna, tj. wykonywanie wycen i omawianie problemów wynikających przy ich realizacji.

Ważne i ciekawe wyceny realizują zwykle firmy konsultingowe i doradcze, przy całkowitej biernoj postawie Stowarzyszeń zrzeszonych w Federacji. Za to niektórzy „możni” tychże struktur z niesmakiem patrzą na heroiczne wysiłki wielu swoich członków, którzy zjadają walczą pomiędzy sobą o uzyskanie pomniejszych zleceń, oferując za swoje usługi ceny nie przekraczające kosztów własnych. Jedni czynią tak, aby zaistnieć na rynku i zdobyć cenne referencje, inni, dorabiając do pracy etatowej, nie muszą stawiać wymagań cenowych.

O tym, że istnieje bogata struktura Stowarzyszeń działających pod egidą Federacji, wie mało kto z grona potencjalnych zleceniodawców, ponieważ nie ma w tym kierunku żadnej promocji i reklamy. Warto wiedzieć, że podobne stowarzyszenia skupione w Naczelnej Organizacji Technicznej (NOT) biorą czynny udział w rynku pracy dla swoich rzeczoznawców, uczestniczą w przetargach, przyjmują zlecenia, penetrują rynek.

Osiągając z tego tytułu środki finansowe na działalność Organizacji i doskonalą się merytorycznie.

Nie spodziewam się, że Federacja w swym obecnym kształcie może zmienić swój dydaktyczno-naukowy kierunek. Szansę zmiany widzę natomiast w samorządzie zawodowym. Warunkiem jest stworzenie odpowiedniego lobby. Artykuł 17 ust. 1 Konstytucji RP mówi, że „w drodze ustawy można tworzyć samorządy zawodowe, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczęć nad należnym wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony”.

Uznano przy tym, że żadna władza czy administracja państwowa nie będzie w stanie tak dobrze strzec reguł wykonywania zawodu i etyki zawodowej jak samo, zrzeszone w samorządzie, środowisko zawodowe. W przypadku zawodów zaufania publicznego ma to szczególne znaczenie.

Wieloletnie tradycje samorządowe mają sędziowie i adwokaci, a od niedawna również radcy prawni, notariusze i komornicy. W służbie zdrowia, oprócz lekarzy, samorządowe uprawnienia uzyskały

pielęgniarki i położne oraz aptekarze i weterynarze. Ostatnio Sejm nadał uprawnienia samorządowe architektom, urbanistom, inżynierom budownictwa i psychologom, a jeszcze wcześniej doradcom podatkowym i biegłym rewidentom.

O uprawnienia walczą w Sejmie fizjoterapeuci, diagnosty laboratoryjni, psycholodzy, a nawet tak-sówkarze.

Zadaniem samorządu jest dbanie o dobre warunki wykonywania zawodu w interesie publicznym. Jeżeli przez interes publiczny rozumieć łatwy dostęp do usług szerokiej rzeszy źle opłacanych rzeczoznawców majątkowych, to plan pracy Federacji na lata 2000-2003 jest bardzo dobry.

Moje trzy grosze w... z listu Jana Żurawskiego

Egzamin. To słowo spędza sen z powiek wszystkim kandydatom na rzeczoznawców majątkowych. Ja mam go już za sobą i chcę podzielić się własnymi spostrzeżeniami.

Nie jestem pierwszy, który zabiera głos na powyższy temat na łamach „Rzeczoznawcy Majątkowego”. Dość wspomnieć chociażby wypowiedź Jana Zdunka¹ omawiającą jego doświadczenia egzaminacyjne. Moje odczucia są podobne, choć od jego egzaminu do mojego upłynęło bez mała półtora roku. Świadczy to zapewne o konsekwencji w działaniu komisji i niezmienności kryteriów przyznawania uprawnień, a czy (jak wielu twierdzi) dają komisji dużą swobodę w ferowaniu wyroków, najczęściej zaskakującą zdających, potrafią powiedzieć jedynie jej członkowie.

O ile egzamin pisemny posiada zobiektywizowane podstawy, które pozwalają ocenić umiejętności rozwiązania testu, która niekoniecznie musi świadczyć o poziomie wiedzy kandydata, o tyle kryteria oceny obrony operatorów pozwalają na dość szeroką interpretację w obu kierunkach, czyli pozwalają uwzględnić subiektywne oceny członków komisji. Nie do mnie należy ocena ich pracy, tym bardziej że ten egzamin zdałem, ale zastanawia mnie fakt, że bardzo rzadko odczucia wychodzące z egzaminu ustnego pokrywały się z wynikiem ogłoszonym przez komisję. Nikt z wychodzących nie był pewnym wyniku, nawet spośród tych, którym udało się przebrnąć przez egzamin. Zdarzało się i tak, że wychodzący był pewny tego, że zdał, a okazało się po naradzie komisji, że jednak nie. Zastanawiające jest to i z innego względu. Każdy przecież zdał wcześniej ileś egzaminów, nie był pewnym swego, zapewne dlatego, że członkowie Komisji zadają pytania, słuchają wyjaśnień, a wartościują odpowiedź dopiero przy ogłoszeniu wyniku egzaminu.

Nie zazdroszczę im trudów podjęcia decyzji, komu nadać uprawnienia, a komu nadania odmówić, gdyż świadomy jestem nacisków środowiska (na ograniczenie dostępu do zawodu przez podnoszenie poziomu trudności, z jednej strony) oraz ogromu trudu i wagi decyzji, która zawsze musi być podejmowana w zgodzie z własnym przekonaniem o jej słuszności.

Niewątpliwie, na wynik egzaminu przeogromny wpływ ma towarzyszący mu od początku stres. Jest on obecny podczas części pisemnej, choć może w mniejszym nieco stopniu, i gwałtownie wzrasta podczas odczytywania wyników, tym bardziej, im nazwisko uczestnika zaczyna się na bliższą końcówkę alfabety literę. Uzyskanie granicznych siedemdziesięciu punktów jest trudne nie tylko ze względu na ogrom wiedzy do opanowania, ale i ze względu na specyfikę rozwiązywania testów. Lepiej z nimi radzą sobie uczestnicy wszelkich warsztatów przedegzaminacyjnych, mających w programie rozwiązywanie testów. Takie ćwiczenie pozwala na poznanie sposobu formułowania pytań i odpowiedzi, które, bywa, że dotyczą zagadnień bardzo szczegółowych, a nawet wskazania prawidłowego wyrazu spośród posiadających bardzo zbliżone znaczenie. Drugim plusem jest poznanie iluś pytań, z których część może się potwórzyć na egzaminie.

Stres potęguje się podczas egzaminu ustnego. Zwykle postępowanie się przeciąga, a kandydat zdaje sobie sprawę z ciężką na nim odpowiedzialnością nie tylko przed samym sobą i własną rodziną, ale przed znajomymi, kolegami z pracy, przed którymi trudno jest ukryć fakt poddania się procedurze nadania uprawnień, a negatywny wynik najczęściej jest satysfakcjonujący dla otoczenia. Mało kto bierze pod uwagę fakt, że egzamin jest bardzo trudny i chyba naszą cechą narodową jest bezinteresowna zawziętość, która porażkę zauważa w całej pełni, a jednocześnie znakomicie potrafi zbagatelizować sukces, bez względu na jego rozmiary.

Kandydat czuje również odpowiedzialność przed osobą, u której odbywał praktykę, gdyż pozytywny wynik egzaminu będzie także jej sukcesem, potwierdzeniem słuszności wyborów dokonywanych podczas jej trwania lub, w przypadku oblania, także jakimś rodzajem porażki. Mniejsza odpowiedzialność ciąży na kandydacie, który odbywał praktykę na zasadach warsztatów grupowych, gdyż tam odpowiedzialność rozkłada się na co najmniej kilku prowadzących, z którymi związek emocjonalny ma znamiona bardziej formalne.

Wśród zdających egzamin różne były zdania na temat sposobu przeprowadzania praktyk, choć każdy przedłożyłby indywidualną nad warsztaty, których niewątpliwą zaletą jest możliwość poznania szerokiego spektrum zagadnień, prezentowanych przez fachowców z danej dziedziny wyceny. Jednakże wybór praktyk grupowych przez kandydatów, to, przede wszystkim, brak możliwości innego wyboru. Poza tym, ta podkreślana przez wszystkich zwolenników zalet warsztatów równie dobrze może być realizowana podczas praktyki indywidualnej. Jedyny problem dla prowadzącego stanowi dobranie sobie z grona rzeczoznawców takich, których dorobek gwarantuje odpowiedni poziom prowadzonych zajęć i wymienienie się słuchaczami na czas realizacji konkretnych operatorów. Tak twierdzą, ponieważ sam uczestniczyłem w takich zajęciach.

Konsekwencje źle zrealizowanej praktyki ponosi jej uczestnik. Jego świadomość w tej materii w momencie kończenia studiów podyplomowych jest prawie żadna. Ja martwiłem się tylko o to, aby gdziekolwiek się na nią „załapać”, a ponieważ tak się złożyło, że odbyłem dwie praktyki, to dopiero po pierwszej wiedziałem z grubsza i jakie mam oczekiwania w stosunku do tej osoby, u której chciałbym już świadomie ją odbywać. Przypuszczam, że żadna z uczelni prowadzących studia podyplomowe nie przybliżyła kandydatom problemu, a raczej pozostała im ich samym sobie. Mój pogląd na powyższy temat przedstawiłem w publikacji „Mistrz i adept”². Zawarte w niej uwagi są ciągle aktualne, a wnioski bardzo często pokrywają się z wynikającymi z oceny praktyk przeprowadzonej przez Jerzego Adamickę w „Systemie praktyk zawodowych w praktyce”³.

Dziś wydaje mi się, że nieważna jest forma praktyki, lecz właściwe podejście do niej tych, którzy przeprowadzają jej się podejmują, bo od ich działania w dużym stopniu zależy sukces praktykanta i opinia, która często przenosi się na całe środowisko rzeczoznawców majątkowych. A że tak się dziwnie składa, że najczęściej kasa bierze górę nad niektórymi przepisami Kodeksu etyki zawodowej, to może trzeba szybciej wprowadzić zmiany w regulaminie praktyk, nad którymi podobno już się pracuje.⁴

Przypisy:

- 1 Zdunek J. Nowe egzaminy. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 1 (24). Warszawa, PFSRM 2000.
- 2 Żurawski J. Mistrz i adept. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 3 (26). Warszawa, PFSRM 2000.
- 3 Adamicka J. System praktyk zawodowych w praktyce. „Rzeczoznawca Majątkowy” nr 4 (27). Warszawa, PFSRM 2000.
- 4 Adamicka J. tamże.



Z ŻYCIA FEDERACJI

☞ W dniach **26 marca–1 kwietnia** Maria Rymarowicz, kierownik biura Federacji, przebywała na zaproszenie Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości w USA, gdzie odbyła spotkania w Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Północnej Wirginii w Fairfax koło Waszyngtonu oraz złożyła wizytę w siedzibie Fundacji w Waszyngtonie, a następnie wzięła udział w dorocznym krajowym seminarium przeznaczonym dla pracowników Stowarzyszeń Rzeczoznawców (*association executives*) organizowanym przez National Association of Realtors w Nowym Orleanie. Relacja z pobytu na str. 34–35.

☞ W dniach **4 i 5 kwietnia** w Mińsku odbyła się druga międzynarodowa konferencja zorganizowana przez Białoruskie Stowarzyszenie Taksatorów oraz Państwowy Uniwersytet Białoruski w Mińsku na temat „Problemy wyceny w warunkach transformacji ekonomicznej”.

W konferencji uczestniczyło 65 przedstawicieli Białorusi, Litwy, Polski, Rosji i Ukrainy. PFSRM reprezentowali: Zdzisław Biczkowski (Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych) i Michał Żak z Akademii Rolniczej w Krakowie (Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych). Konferencja uświetniła 80 rocznicę powstania Uniwersytetu w Mińsku, pięciolecie Białoruskiego Stowarzyszenia Taksatorów oraz pierwszą rocznicę uniwersyteckiego Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Wysoką rangę konferencji podkreślił udział w niej naukowców oraz przedstawicieli białoruskiej administracji państwowej, w tym dwóch osób piastujących stanowiska wiceministrów.

Relacja z konferencji na str. 36–37.

☞ **2 kwietnia** odbyło się posiedzenie Zarządu Federacji, na którym przyjęto wytyczne do zmian w regulaminie Komisji Arbitrażowej, a w celu przygotowania projektu regulaminu na Radę Krajową powołano zespół roboczy w składzie: Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Tomasz Telega, Zdzisław Małecki, Wojciech Makowiecki.

Zarząd podjął uchwałę w sprawie przekazania do Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast propozycji porozumienia dotyczącego ustawicznego szkolenia rzeczoznawców (określonego w Dzienniku Ustaw nr 115 art. 175 pkt 2), wraz z załącznikiem dotyczącym systemu punktowego i sposobu rozliczania się przez rzeczoznawców majątkowych z odbytego szkolenia.

Zarząd przyjął propozycje zmian w Statucie Federacji opracowane przez specjalnie w tym celu powołany zespół. Podjęto także uchwałę w sprawie podwyższenia opłat za egzaminy na uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego – koszt postępowania kwalifikacyjnego po 30 czerwca 2001 roku będzie wynosił 1 700 złotych od osoby.

☞ **19 kwietnia** w Warszawie odbyło się spotkanie Zarządu Federacji z rzeczoznawcami pracującymi w firmach zagranicznych. W spotkaniu uczestniczył prezydent Wacław Baranowski, pełnomocnik ds. współpracy zagranicznej prof. Andrzej Hopfer, przedstawiciele stowarzyszeń warszawskich (Danuta Jędrzejewska-Szmek, przewodnicząca Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, oraz Jerzy Filipiak, wiceprzewodniczący warszawskiego oddziału Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości) oraz Maria Rymarowicz, kierownik biura Federacji. Na spotkanie przybyło 16 osób reprezentujących 12 firm. Poruszono m.in. tematy dotyczące certyfikacji TEGOVA, standardów zawodowych, specyfiki pracy dla klientów zagranicznych. Uzgodniono, że rzeczoznawcy pracujący w firmach zagranicznych powinni włączyć się w prace nad standardami zawodowymi, szczególnie dotyczącymi metod rynkowych.

☞ **20 kwietnia** odbyło się w siedzibie Federacji w Warszawie spotkanie dotyczące projektu ustawy o izbach samorządowych. W spotkaniu uczestniczyli z ramienia PFSRM Wacław Baranowski, Tomasz Telega, Łucja Wierzycka oraz przedstawiciel Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości Tomasz Bleszyński. Nie mogli przybyć na spotkanie zaproszeni przedstawiciele federacji zarządców nieruchomości. W. Baranowski i T. Telega podkreślali, że potrzeby środowiska rzeczoznawców wymagają przyspieszenia prac zmierzających do powołania samorządu. Przedstawiciel Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości zadeklarował zainteresowanie wspólnym dążeniem do utworzenia trzech izb, co miałyby zostać zapisane we wspólnej ustawie, i obiecał przyspieszenie prac ze strony PFRN.

☞ W dniach **26–29 kwietnia** przebywała w Polsce 15-osobowa grupa rzeczoznawców niemieckich ze Stowarzyszenia Rzeczoznawców Dolnej Saksonii (z siedzibą w Hanowerze) pod kierownictwem prezydenta Clausa-Michaela Kinzera. Pan Kinzer zwrócił się z prośbą do Federacji o zorganizowanie spotkań z rzeczoznawcami polskimi we Wrocławiu, Warszawie i Poznaniu.

Stowarzyszenie we Wrocławiu zorganizowało spotkanie, na które przybyło ośmiu rzeczoznawców. Rozmowy dotyczyły sposobów pozyskiwania informacji o transakcjach, stosowanych podejściach i metodach wyceny. W dniu 28 kwietnia grupa przybyła do Warszawy, gdzie zajmowała się nią kierownik biura Federacji oraz Maciej Ziółek, rzeczoznawca z Oddziału PSRWN w Warszawie. Rozmowa dotyczyła głównie kwalifikacji polskich rzeczoznawców majątkowych, podejść i metod wyceny, certyfikacji europejskiej, a także działalności Federacji. 28 kwietnia niemieccy goście pojechali do Poznania, gdzie



grupą zaopiekował się kolega Dobrosław Wojciechowski. Wszystkim osobom zaangażowanym w goszczenie niemieckich kolegów serdecznie dziękujemy.

6 kwietnia i 23 maja przedstawiciele Federacji uczestniczyli w spotkaniach grupy roboczej powołanej przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego, zajmującej się kwestią wyceny wartości nieruchomości dla potrzeb banków hipotecznych. Stałymi członkami grupy są przedstawiciele banków hipotecznych działających w Polsce oraz przedstawiciele banków zainteresowanych taką działalnością. Na spotkaniach zasygnalizowane zostały najważniejsze kwestie sporne i wątpliwości dotyczące formuły wyceny nieruchomości dla banków hipotecznych oraz dyskutowano wstępne założenia do projektu standardu określania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, oparte o standardy TEGoVA. (Więcej na ten temat w artykule Barbary Mikulicz-Traczyk na str. 11–12).

7 maja odbyło się posiedzenie Zarządu Federacji, na którym omówiono program posiedzenia Rady Krajowej Federacji planowanego na 6–7 czerwca oraz przyjęto bilans za rok

2000. W posiedzeniu uczestniczyła z ramienia Komisji Rewizyjnej Federacji Ewelina Czecharowska.

17–19 maja odbyła się w Oslo wiosenna sesja TEGOVA, w której uczestniczyli z ramienia Federacji prof. Andrzej Hopfer oraz Krzysztof Grzesik.

17–18 maja odbyła się w Warszawie w hotelu Felix ogólnoodrodowska dyskusja na temat standardu III.6 Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym. Zarząd Federacji reprezentował na spotkaniu wiceprezydent Zdzisław Małecki.

18–20 maja w Kołobrzegu odbył się VII Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości poświęcony głównie MLS – systemowi wielokrotnego oferowania nieruchomości. Federację reprezentował Henryk Czajkowski, przewodniczący Komisji Rewizyjnej Federacji. Jako bardzo ciekawy oceniono trening psychologiczny dotyczący komunikacji interpersonalnej, umiejętności słuchania i prowadzenia rozmowy z klientem pośrednika w obrocie nieruchomościami.

W dniach **27–29 maja** Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Jeleniej Górze zorganizowało seminarium na temat kierunków zmian przepisów w zakresie wyceny nieruchomości, na temat opłat adiacencjonalnych oraz prawa użytkownika wieczystego. Seminarium połączone było z wycieczką do Pragi. W seminarium uczestniczył wiceprezydent Tomasz Telega.

W dniach **1–3 czerwca** odbył się w Ryni k. Warszawy IV Walny Zjazd Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników

Plan szkoleń PFSRM na drugą połowę 2001 roku

wrzesień	4–6	Studium rzeczoznawstwa sądowego część II
	18–20	Seminarium bankowe
październik	I połowa	Seminarium spółdzielcze*
	II połowa	Seminarium rolne
listopad	I połowa	Seminarium spółdzielcze*
	II połowa	Seminarium bankowe
grudzień	I połowa	Studium rzeczoznawstwa sądowego część I
	II połowa	Studium skarbowo-podatkowe

* Seminarium spółdzielcze – czas trwania 15 godz., cena 550zł. Temat: Uwarunkowania prawno-organizacyjne i ekonomiczne wdrażania ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

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: Uwarunkowania prawno-organizacyjne i ekonomiczne wdrażania ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

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.



Wyceny Nieruchomości, na którym Federację reprezentował prezydent Waclaw Baranowski. Zjazd dokonał wyboru władz – prezydentem PSRWN ponownie został prof. Andrzej Hopfer. Gratulujemy! Na Zjeździe podjęto uchwałę o nadaniu godności członka honorowego PSRWN Waclawowi Baranowskiemu.

2 i 3 czerwca odbyło się w Łagowie Lubuskim tradycyjne Lubuskie Lato Rzecznawców Majątkowych organizowane przez Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości w Zielonej Górze. Szkolenie połączone było z Walnym Zgromadzeniem członków stowarzyszenia, w którym, na zaproszenie organizatorów, uczestniczył prezydent Waclaw Baranowski.

Powszechny Bank Kredytowy SA przesłał do naszej Federacji pismo z podziękowaniem za przygotowanie i przeprowadzenie szkolenia dla trzech kolejnych grup pracowników banku. Szczególne podziękowania przesłano wykładowcom: Monice Nowakowskiej, Jolancie Miłowskiej i Waclawowi Baranowskiemu za przekazaną wiedzę i rzeczowe przygotowanie zajęć.

W dniach **6-7 czerwca** odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, w czasie którego Rada:

- uchwaliła Regulamin Komisji Arbitrażowej,
- uchwaliła Standardy: Standard I.1 Zasady stosowania standardów oraz Standard III.7 Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawcze. Standardy wejdą w życie po zaopiniowaniu przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Będą one publikowane na stronie internetowej Federacji od 1 lipca oraz w tym numerze Rz.M.,
- powołała Radę Naukowo-Programową w składzie: przewodniczący prof. Ryszard Cymerman, członkowie: prof. Andrzej Hopfer, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, prof. Józef Czaja, Henryk Jędrzejewski, Waclaw Baranowski, Zygmunt Bojar, Tomasz Telega, Zdzisław Małecki, Marian Borycki, Jerzy Dąbek, Mariusz Bilski oraz stali współpracownicy: Mieczysław Prystupa i Jolanta Miłowska. Zadania Rady Naukowo-Programowej, to: koordynacja i inicjowanie działalności wydawniczej i szkoleniowej Federacji; opiniowanie wydawnictw i czasopism dotyczących

wyceny; nadzór nad działalnością szkoleniową i opiniowanie prowadzonych szkoleń. Rada ma się spotykać nie rzadziej niż raz na kwartał,

- powołała Lecha Gutry na pełnomocnika Federacji ds. ustawicznego kształcenia,
- podjęła uchwałę o skreśleniu z listy członków Federacji Regionalnego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Chełmie z powodu braku działalności merytorycznej oraz niepłacenia składek od 1999 r.,
- odrzuciła wnioski PSRWN w sprawie odwołania Romana Szwarca z funkcji pełnomocnika Federacji ds. informacji internetowej.

Ponadto, na posiedzeniu omówiono projekt regulaminu ustawicznego kształcenia w wersji po poprawkach dokonanych na podstawie opinii stowarzyszeń. Przyjęto kolejne poprawki dotyczące:

- wpisania do regulaminu katalogu doskonalenia kwalifikacji zawodowych nie rozszerzonego w stosunku do katalogu z rozporządzenia RM w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej,
- uproszczenia formularza oświadczenia składanego przez rzeczoznawcę na temat doskonalenia zawodowego i wprowadzenia wyrywkowej kontroli oświadczeń.

Projekt przekazano Lechowi Gutremu, pełnomocnikowi ds. ustawicznego kształcenia w celu dalszego prowadzenia sprawy.

Gościem posiedzenia był dyrektor Henryk Jędrzejewski z Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, który przedstawił stan prac nad nowelizacją rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

W posiedzeniu uczestniczyli nowo wybrani prezesi Stowarzyszeń – Danuta Jędrzejewska-Szmeł z Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, Celina Hoffman ze Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych oraz Stanisław Fijałkowski z Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. Gratulujemy wyboru i witamy w gronie członków Rady Krajowej!

8 czerwca w Warszawie odbyło się seminarium prezentujące rezultaty prac nad projektem pt. „Opracowanie standardów wyceny nieruchomości dla systemu opodatkowania ad valorem”. Projekt w latach 1999–2001 realizowała w Polsce holenderska firma Kafi przy współpracy z Agencją Rozwoju Komunalnego i Ministerstwa Finansów. Prace pilotażowe prowadzone były w Wejherowie i w Poznaniu. W spotkaniu uczestniczyli: przedstawiciele firmy Kafi; Olgierd Dziekoński, wiceminister w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego i Budownictwa, Jan Maciej Czajkowski, prezes Agencji Rozwoju Komunalnego, Grzegorz Nowecki, dyrektor Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru w Ministerstwie Finansów oraz prezydent PFSRM Waclaw Baranowski i Artur Szczerbiński. W spotkaniu uczestniczyli również

Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzecznawców Majątkowych
objęła patronat nad szkoleniem organizowanym
przez Instytut Nieruchomości – VALOR

pt. „Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym”.

Zgłoszenia:

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



rzecznawcy majątkowi: Teresa Beresińska, Łucja Wierzycka, Janusz Andrzejewski.

Głównym zadaniem firmy holenderskiej było zaproponowanie scenariusza wprowadzania w życie nowych zasad opodatkowania, tak aby modyfikacja istniejącego podatku od nieruchomości w kierunku formuły ad valorem mogła rozpocząć się jak najszybciej. W pierwszym etapie proponowanego scenariusza, nawiązując do obecnie rozważanej nowelizacji ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, przewiduje się tworzenie stref podatkowych dla gruntów i określanie fiskalnych współczynników lokalizacji, które pozwolą zróżnicować „składnik gruntowy” podatku od nieruchomości. Rezultaty pracy Holendrów oceniono raczej krytycznie, jako trudne do zastosowania w praktyce. Tym niemniej, zwrócili oni uwagę na kilka bardzo zasadniczych dla przygotowywanej reformy kwestii, jak chociażby brak w Polsce systematycznych badań i analiz rynku nieruchomości oraz nieskrępowanego dostępu do informacji. W dyskusji podkreślono rolę rzeczoznawców majątkowych w doradztwie i pracach na szczeblu gminy. W związku z powyższym, Federacja podejmie odpowiednie działania w celu zorganizowania zebrań informacyjnych oraz szkoleń na ten temat.

☞ W dniach **7-9 czerwca**, tradycyjnie w Nowym Sączu, odbyła się XVI Sesja Naukowo-Techniczna Stowarzyszenia Geodetów Polskich z cyklu „Aktualne zagadnienia w geodezji” pod hasłem „Quo vadis, Geodezjo”. Federację reprezentował wiceprezydent Tomasz Telega, który odczytał list skierowany do uczestników przez prezydenta PFSRM Wacława Baranowskiego. Na konferencji omawiano aktualny stan zawodu oraz kierunki zmian – utworzenie samorządu zawodowego geodetów i kartografów.

☞ W dniach **11-13 czerwca** w Poznaniu odbyła się IX konferencja naukowa na temat procedur i negocjacji w gospodarowaniu i zarządzaniu nieruchomościami, zorganizowana przez Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

☞ **14 czerwca** w siedzibie Federacji złożyli wizytę przedstawiciele Ukraińskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych – prezydent Olena Koval oraz dyrektor wykonawczy Zachodniego Regionalnego Oddziału z siedzibą we Lwowie Walerij Somak. Ze strony polskiej w rozmowach uczestniczyli prezydent PFSRM Wacław Baranowski, kierownik biura Maria Rymarowicz oraz rzeczoznawcy majątkowi Marzena Pobjewska i Paweł Kukiz. W czasie rozmów omówiono możliwości rozszerzenia współpracy pomiędzy obiema organizacjami – ustalono, że zorganizują one w 2002 roku dwie konferencje, których tematyka zostanie uzgodniona do 1 grudnia 2001 roku.

☞ W drugim półroczu 2001 roku planowane są trzy edycje egzaminów państwowych na nadanie uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości: we wrześniu, w październiku oraz w listopadzie.

Kalendarz wydarzeń 2001

10-17 września

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego organizuje szkolenie wyjazdowe na temat „Podstawowe problemy rzeczoznawstwa majątkowego”, które odbędzie się w Fethiye (Turcja). Informacje: tel. 061/840 10 37.

27-29 września

W Katowicach odbędzie się X Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych.

6-14 października

Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku organizuje warsztaty szkoleniowe we Francji dla rzeczoznawców, pośredników i zarządców nieruchomości. Informacje tel. 058/301 71 32.

11-13 października

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych organizuje w Unieściu k. Koszalina seminarium nt.: Zasady wyceny lokali mieszkalnych będących własnością różnych podmiotów, określenie zużycia nieruchomości oraz najczęściej spotykane błędy na tle doświadczeń Komisji Arbitrażowej PFSR. Wykładowcy: Zdzisława Ledzion-Trojanowska – przewodnicząca Komisji Arbitrażowej, Wacław Baranowski – prezydent PFSRM, Kazimierz Rygiel – członek KOZ.

12-14 października

Odbędzie się „Świętokrzyska Jesień” – Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych organizuje w malowniczo położonym ośrodku wypoczynkowym w Mąchociicach (ca 15 km od centrum Kielc) seminarium szkoleniowe nt.: Zmiany przepisów prawnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, standardy zawodowe w świetle postępowania przed KOZ, wycena lokali na tle aktualnych uregulowań prawnych. Wykładowcy: Henryk Jędrzejewski, Zdzisław Małecki.

15-16 października

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Polska Federacja Rynku Nieruchomości organizują w Ciechocinku szkolenie prowadzone przez wykładowców amerykańskich, przeznaczone dla zarządów Stowarzyszeń obu Federacji, na temat „Lobbing, przywództwo – droga do sukcesu Stowarzyszenia”.

18-20 października

Odbędzie się konferencja na temat wyceny nieruchomości zabytkowych WAZA 2001, organizowana tradycyjnie przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Krakowie.

18-20 października

Konferencja CERAN w Sofii, Bułgaria. Tematyka dotyczy trendów rynku nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej.

2-5 listopada

W Chicago (USA) odbędzie się Międzynarodowa Konferencja i Targi NAR. Informacje: www.narconference.org



W dniach **26-27 czerwca** w Jachrance odbyło się plenarne posiedzenie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, podkomisji dla rzeczoznawców majątkowych. Tematem obrad było omówienie zmian w przepisach wykonawczych do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Posiedzenie prowadzili dyrek-

tor Henryk Jędrzejewski, Wacław Baranowski i Zygmunt Bojar.

Rzeczoznawcy Majątkowi mają możliwość zamieszczenia reklamy swojej działalności na nowej stronie reklamowej utworzonej pod egidą PFSRM: www.wycena-nieruchomosci.pl

VII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym

W dniach 14-16 czerwca 2001 r. w Olsztynie odbyły się pod patronatem Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych VII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie ziemnym. Organizatorem imprezy było Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, a szefem całego przedsięwzięcia – Bolesław Rusak. Do gry przystąpiło liczne grono zawodników, wśród których wyłoniono najlepszych w poszczególnych konkurencjach.

Gra pojedyncza:

Mistrzem Polski został **Jan Siudziński** ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, wicemistrzem – **Zbigniew Ody** z Chojnic, III miejsce zajął **Paweł Wiśniewski** ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, IV miejsce przypadło **Wojciechowi Frankowskiemu** z Gdańska.

Gra podwójna:

Mistrzami Polski są: **Jan Siudziński** i **Paweł Wiśniewski** ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, wicemistrzami zostali: **Andrzej Kopczyński** z Warszawy i **Bolesław Rusak** z Olsztyna, III miejsce zajęli: **Wojciech Frankowski** z Gdańska i **Jan Szczygielski** z Gdańska, IV miejsce przypadło **Zbigniewowi Ody** z Chojnic i **Mieczysławowi Szczerbie** z Jędrzejowa.

Klasyfikacja drużynowa:

I miejsce zdobyło Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców

Majątkowych, II miejsce wywalczyła drużyna z Chojnic.

III miejsce przypadło drużynie z Gdańska.

IV miejsce zajęła drużyna z Olsztyna.

W Turnieju – Finał „B” zwycięzcami zostali:

Andrzej Kopczyński z Warszawy,

Jan Szczygielski z Gdańska,

Janusz Żuber z Olsztyna,

Janusz Linkowski z Białegostoku.

Nagrody FAIR PLAY wręczono: **Januszowi Jasińskiemu** z Olsztyna, **Wojciechowi Frankowskiemu** i **Janowi Szczygielskiemu**, obaj z Gdańska.

Seniorem Turnieju został prof. **Jerzy Fellmann** z Warszawy.

Szczególne podziękowania dla sponsorów: Prezydenta Miasta Olsztyna, Wojewody Olsztyńskiego, Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego, Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Okręgowego Przedsiębiorstwa Geodezji i Kartografii – Gdańsk, Okręgowego Przedsiębiorstwa Geodezji i Kartografii – Olsztyn, Stowarzyszenia Geodetów Polskich, Geoprojektu – Olsztyn.

Serdeczne podziękowania dla niezawodnego kolegi **Bolka Rusaka** – za znakomitą organizację imprezy. Wszystkim zawodnikom, zwycięzcom i zwyciężonym serdecznie gratulujemy.

UWAGA
Z dniem 1 sierpnia PFSRM zmienia siedzibę.

Nowy adres:
00-819 Warszawa, ul. Złota 79
tel. (022) 624 91 22, fax (022) 620 23 21

OFERTA WYDAWNICZA PFSRM

1. Arkusz Aktualizacyjny wydania trzeciego Standardów (AA1) – 10zł
2. Arkusz Aktualizacyjny wydania czwartego Standardów (AA2) – 10zł
3. Arkusz Aktualizacyjny wydania piątego Standardów (AA3) – 20zł
4. Arkusz Aktualizacyjny wydania szóstego Standardów (AA4) – 15zł
5. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. VII (z segregatorem) – 70zł
6. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. VII CD-ROM – 40zł
7. **NOWOŚĆ!!!** Wycena nieruchomości – wydanie polskie (The Appraisal of Real Estate) – 120zł
8. *Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości*, M.Szymański – 40zł
9. Segregator – 15zł
10. Postępowanie kwalifikacyjne – INFORMATOR – 20zł
11. *Wycena nieruchomości rolnych, prawo, rynek, metody* – J. Konowalczyk, T. Kurowska, L. J. Ostrowski, K. Urbańczyk – 60zł
12. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego – 60zł
13. *Wycena mienia*, prof. dr hab. M. Prystupa – 50zł
14. *Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych*, prof. dr hab. M. Prystupa – 15zł
15. Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych – tom I–III – 60zł (stan na styczeń 1999 r.)
16. Materiały konferencyjne IX Krajowej KRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich” – 50zł
17. Materiały I Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN, Gdańsk, 15–16.03.2001r. – 50zł
18. *Inwestowanie w nieruchomości* – praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – 45zł
19. *Zarządzanie nieruchomościami* – praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – 95zł
20. *Tajemnice kuchni doradcy rynku nieruchomości*, Jared Shales, CRE – 55zł
21. *Mapy do celów prawnych*, B. Grzechnik, Z. Marzec – 50zł
22. Katalog cen do szacowania obiektów budowlanych techniką szczegółową i elementów scalonych, I/2001 – 55zł
23. Rzeczoznawca Majątkowy, numer 20/99, 21/99, 22/99, 23/99 – po 16zł
24. Rzeczoznawca Majątkowy, numer 24/00, 26/00, 27/00 – po 16zł
25. Rzeczoznawca Majątkowy, numer 25/00 – 21zł
26. Rzeczoznawca Majątkowy, numer 28/01, 29/01 – po 20zł
27. Plan zarządzania nieruchomością, Wacetob, wrzesień 2000 – 30zł
28. Poradnik – Wycena budynków – Wacetob, sierpień 1998 – 30zł
29. Poradnik inwestora, zarządcy i administratora nieruchomości, nr 8, Wacetob – 48zł
30. Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg PN-ISO 9836:1997, Wacetob – 43zł
31. Obliczanie kubatury i powierzchni budynków i budowli wg PN-ISO 9836:1997, Wacetob – 38zł
32. Ochrona cieplna budynków wg PN-ISO 6946, Wacetob – 57zł
33. Kalendarz rzeczoznawcy rynku nieruchomości na rok 2001, Wacetob – 20zł
34. *Vademecum gospodarki lokalowej*. Kazimierz Rygiel, Wacetob – 20zł
35. Wycena zespołów parkowych, Wacetob – 22zł
36. Nieruchomości C.H.BECK nry: II'01, III'01, IV'01, V'01 – po 20,90zł
37. Krawat jedwabny granatowy z logo Federacji dla Panów – 55zł
39. Znaczek srebrny – 7zł

Prenumerata kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy, numery 28–31 na 2001 rok – 77zł, numery 24–27 na 2000 rok – 69zł

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

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

ul. Kopernika 30/518, 00-950 WARSZAWA Powszechny Bank Kredytowy S.A.VIII O/Warszawa Nr 11101037-401030120973

JAK OTRZYMAĆ KSIĄŻKI:

Wpłaty za wybrane pozycje proszę kierować na konto Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Po otrzymaniu dowodu wpłaty, z czytelnym opisem tytułów i stemplem dziennym banku, nadać na numer fax: 022/826-25-26 Po otrzymaniu dowodu wpłaty realizujemy zamówienie. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

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

Redakcja: Magdalena Jędrzejewska (sekretarz redakcji), Mieczysław Prystupa (redaktor naczelny).

Adres redakcji: 00-950 Warszawa, ul. Kopernika 30, pok. 224, tel./fax 826 41 62.

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

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

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: archiwum redakcji.

Numer oddano do druku w dniu 29 czerwca 2001 r.

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



**POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
ORAZ
ŚLĄSKIE STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**



JUBILEUSZOWA X KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

WARTOŚĆ BANKOWO-HIPOTECZNA NIERUCHOMOŚCI ORAZ WSPÓŁPRACA RZECZOZNAWCÓW 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. 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

W imieniu Organizatorów serdecznie zapraszamy

Przewodniczący Komitetu Organizacyjnego
Krzysztof Urbańczyk

Przewodniczący Rady Stowarzyszenia
Lech Gutry