



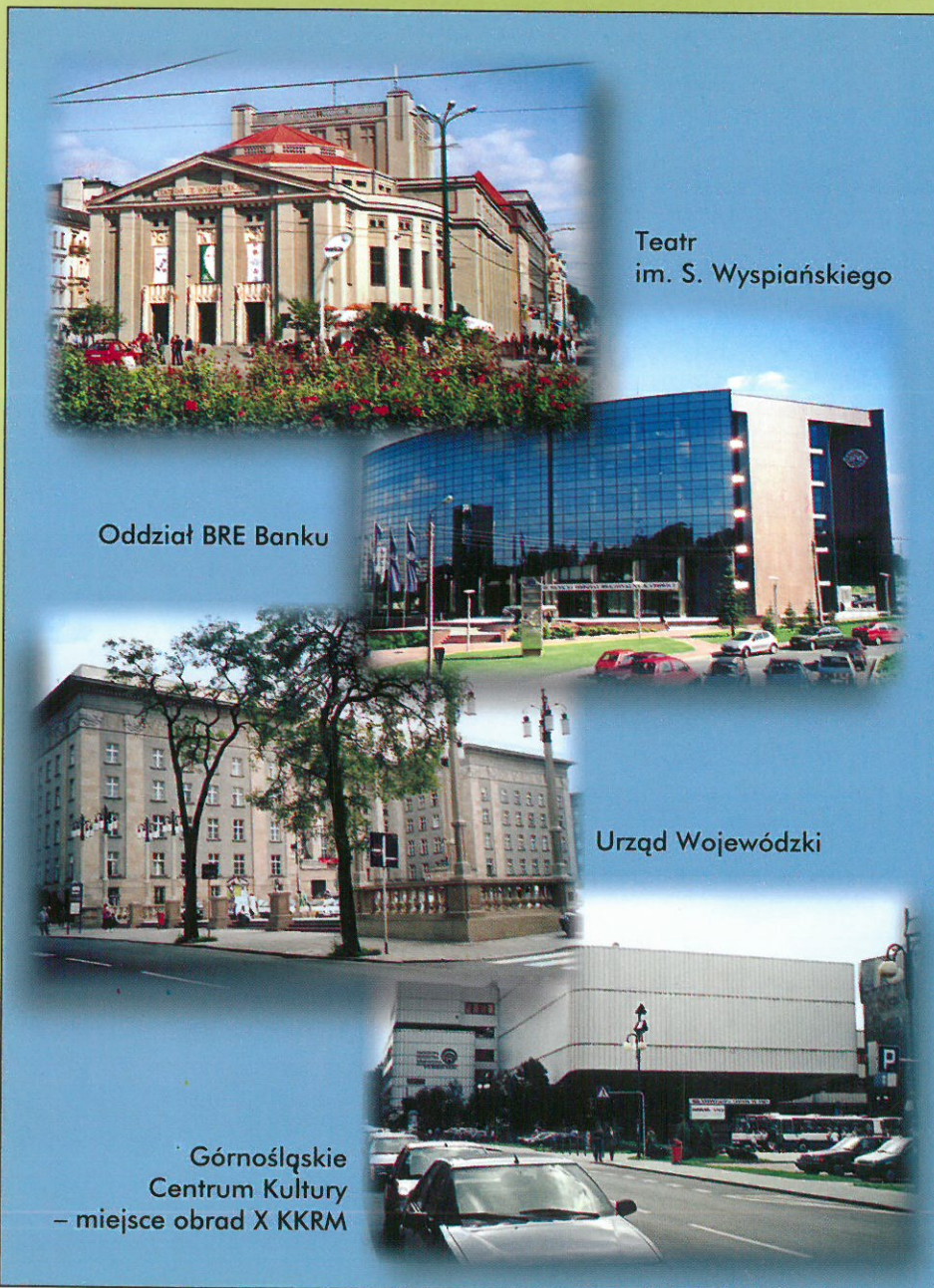
# Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (30) czerwiec–wrzesień 2001

Cena 20 zł (w tym 0% VAT) ISSN 1233-054X

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



*Śląski rynek nieruchomości*

•  
*Założenia  
do projektu standardu  
„określenia propozycji  
bankowo-hipotecznej  
wartości nieruchomości”*

•  
*Jakość operatorów szacunkowych*

•  
*O planowaniu przestrzennym  
dla rzeczoznawców  
majątkowych*

•  
*Zabytkowe kamienice  
na rynku nieruchomości*

•  
*Małe i średnie firmy  
jako uczestnicy rynku  
gospodarki cyfrowej*

•  
*Samorząd zawodowy  
rzeczoznawców majątkowych*

# Bank hipoteczny a rynek nieruchomości

Krzysztof Kanigowski

Zasady funkcjonowania specjalistycznych instytucji kredytu hipotecznego ukształtowały się w wyniku ponad dwustuletniego procesu ewolucyjnego, który następował w wielu państwach europejskich. W wyniku tego procesu ukształtował się również szczególnie wysoki standard bezpieczeństwa podstawowego instrumentu refinansowania ich działalności – listu zastawnego, który był niegdyś w Polsce bardzo popularnym papierem wartościowym, emitowanym przez towarzystwa kredytowe ziemskie, towarzystwa kredytowe miejskie, Towarzystwo Kredytowe Przemysłu Polskiego oraz banki hipoteczne. Proces ten został gwałtownie przerwany przez wybuch drugiej wojny światowej oraz zmiany polityczno-gospodarcze, jakie nastąpiły po jej zakończeniu.

Obowiązujące przepisy regulujące zasady funkcjonowania banków hipotecznych zawarte są w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych, która weszła w życie 1 stycznia 1998 roku. Podstawowe założenia tej ustawy wzorowane były zarówno na polskim ustawodawstwie przedwojennym, jak i na współczesnych, sprawdzonych rozwiązaniach europejskich, w tym zwłaszcza niemieckich. Głównym zadaniem tej ustawy jest uzupełnienie istniejących dotychczas w Polsce sposobów finansowania budownictwa i przywrócenie polskiemu rynkowi kapitałowemu bezpiecznego, długookresowego papieru wartościowego jakim jest list zastawny. Na podkreślenie zasługuje fakt, że w przypadku działalności banków hipotecznych występuje – wynikająca z ograniczonego zakresu ich działalności – koncentracja jednorodnego rodzaju ryzyka związanego głównie z rynkiem nieruchomości, a to sprawiło że działalność banków hipotecznych uregulowana została w odrębnym od akcie prawnym.

Książka przedstawia najważniejsze elementy dotyczące zasad tworzenia i funkcjonowania specjalistycznych banków hipotecznych oraz czynniki wyznaczające standard bezpieczeństwa emitowanych przez nie listów zastawnych.

W tym kontekście na szczególną uwagę zasługuje przedstawiona w publikacji filozofia nowego w polskim prawie pojęcia bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości. Zostało ono wprowadzone na mocy przepisów ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Dla specjalistycznych banków hipotecznych, bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości jest jednym z podstawowych czynników determinujących bezpieczeństwo ich funkcjonowania, w tym kształtowania standardu jakościowego listów zastawnych.

## Rynek nieruchomości w Polsce

praca zbiorowa pod redakcją prof. Leszka Kałkowskiego

Wśród kilku prezentowanych na rynku wydawniczym książek z dziedziny nieruchomości, brakowało dotychczas pogłębionego, analitycznego studium poświęconego mechanizmom rynkowym w obrocie nieruchomościami. Korzystając z bogatych materiałów źródłowych – głównie ze zbioru wszystkich aktów notarialnych zawartych w III Rzeczypospolitej w ostatnich 10 latach – autorzy zaprezentowali w swojej książce większość kluczowych problemów związanych z obrotem gruntami i budynkami.

Po raz pierwszy omówione zostały szczegółowo czynniki socjoekonomiczne decydujące o funkcjonowaniu rynku nieruchomości. Opisano też zasób obiektów majątkowych będących do dyspozycji rynku nieruchomości.

Zaletą książki jest nie tylko całościowe ujęcie rynku w skali kraju lecz także ukazanie udziału i dynamiki zjawisk rynkowych w poszczególnych 16 województwach. Doceniono też znaczenie Skarbu Państwa i gmin w zasilaniu rynku stopniowo prywatyzowanymi obiektami. Badacze zjawisk społecznych znajdują w tej książce bogaty materiał źródłowy na temat zjawisk pozarynkowych polegających na przenoszeniu własności gruntów i budynków pomiędzy podmiotami w formie darowizn, spadków, przekazaniu gospodarstw za świadczenia społeczne.

Praca adresowana jest do ubiegających się i posiadających już licencje pośredników, rzeczoznawców i zarządców nieruchomości. Pomoże ona w staraniach o zajęcie pozycji doradcy rynku nieruchomości. Będzie też przydatna studentom specjalności – ekonomika nieruchomości.

Zamówienia

TWIGGER S.A., Dział Wydawnictw, ul. Mazowiecka 13, 00-052 Warszawa  
tel. 828-13-91, 826-57-44, fax 827-51-51

# TWIGGER

KRZYSZTOF KANIGOWSKI

**BANK HIPOTECZNY  
A RYNEK NIERUCHOMOŚCI**

**BIBLIOTEKA BANKOWCA**

# TWIGGER

**RYNEK  
NIERUCHOMOŚCI  
W POLSCE**

Praca zbiorowa  
pod redakcją  
prof. LESZKA KAŁKOWSKIEGO

R  
N



**Nieruchomości  
- gospodarowanie  
przestrzenią**



## Od redakcji

Pod koniec września w Katowicach spotka się kilkuset rzeczoznawców majątkowych. Wezmą udział w jubileuszowej – X Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, której organizatorem jest PFSRM wspólnie ze Śląskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych. Stowarzyszenie to działa na lokalnym rynku już od dwudziestu lat. Gratulujemy i życzymy dalszych sukcesów!

Tematyka konferencji dotyczy bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości oraz współpracy środowiska z instytucjami finansowymi.

Trzydniowe obrady pomogą określić mapę najważniejszych działań, jakie środowisko rzeczoznawców musi podjąć, by sprostać oczekiwaniom banków i innych instytucji rynku finansowego.

Życzymy owocnych obrad.



## SPIS TREŚCI

### X KRAJOWA KONFERENCJA – KATOWICE

<i>Lech Gutry</i> Historia Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych .....	2
<i>Marian Borycki, Jerzy Krzempek, Roman Nawrocki, Witold Śleszyński</i> Śląski rynek nieruchomości .....	3

### PRAWO

<i>Barbara Mikulicz-Traczyk</i> Prace nad nowelizacją Rozporządzenia RM .....	8
<i>Magdalena Jędrzejewska</i> Sposób naliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą .....	11
<i>Andrzej Chyliński</i> Wybrane zagadnienia zmiany ustawy o rachunkowości .....	13
<i>Hanna Skóra</i> Kalendarz prawny .....	17
Definicja budynku mieszkalnego .....	19

### STANDARDY I METODY WYCEN

<i>Mieczysław Prystupa</i> Założenia do projektu standardu „Określanie propozycji bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości” .....	20
<i>Ryszard Cymerman, Magdalena Nowak-Rząsa, Krzysztof Rząsa</i> Jakość operatów szacunkowych .....	25
<i>Stanisław Kolanowski</i> Uwagi o niezbędności stosowania współczynnika korygującego w szacowaniu wartości gruntów „zabużańskich” .....	29

<i>Ryszard Cymerman, Ewa Fiedorowicz-Kozłowska, Sebastian Goraj, Marta Gwiaździńska</i> O planowaniu przestrzennym dla rzeczoznawców majątkowych .....	34
--	----

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>Anna Pawlikowska-Piechołka</i> Zabytkowe kamienice na rynku nieruchomości .....	42
---	----

### ZAGRANICA

<i>Andrzej Hopfer</i> Sprawozdanie z obrad Zgromadzenia Ogólnego TEGOVA w Oslo .....	45
<i>Danuta Jędrzejewska-Szmeł</i> Sprawozdanie z udziału w konferencji The Appraisal Institute .....	47

### RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

<i>Ewa Wojciul</i> O pożytkach płynących z głupoty .....	50
---	----

### INFORMACJE – WIADOMOŚCI

<i>Elwira Ostrowska-Graczyk</i> Małe i średnie firmy jako uczestnicy rynku gospodarki cyfrowej .....	51
<i>Tomasz Telega</i> Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych .....	54
<i>Tomasz Telega</i> Stanowisko Zarządu Federacji w sprawie certyfikacji DEUPOS CERT .....	55
Rzeczoznawcy pomagają powodzianom .....	57
Z życia Federacji .....	58



# HISTORIA ŚLĄSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Lech Gutry

Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych powstało w czerwcu 1981 roku pod nazwą Stowarzyszenie Biegłych Rzeczników Budowlanych w Katowicach z inicjatywy grupy biegłych w zakresie szacowania nieruchomości z Listy Wojewody Katowickiego. Członków założycieli było 22. Liczba członków systematycznie i szybko rosła i około roku 1994 osiągnęła blisko 500. Stan ten utrzymuje się do dnia dzisiejszego, mimo pewnej rotacji. Co roku ubywa około 30–40 osób, głównie z powodu nieopłacenia składek, ale równocześnie co roku mniej więcej tyle samo osób zapisuje się do Stowarzyszenia.

Aktualnie nasze Stowarzyszenie liczy 501 członków i posiada dwa oddziały terenowe w Częstochowie i Bielsku.

Z grona członków założycieli w Stowarzyszeniu pozostało pięć osób. Są to (w kolejności alfabetycznej): Marian Długowski, Ryszard Filipczyk, Lech Gutry, Andrzej Kalus, Józef Wołkowski.

Działalność władz Stowarzyszenia od samego początku do chwili obecnej opiera się na pracy społecznej. Stowarzyszeniem kieruje Rada Stowarzyszenia, której członkowie pochodzą z wyboru i nie pobierają żadnego wynagrodzenia. Osoby wybierane do władz cieszyły się dużym uznaniem członków, o czym świadczy fakt, iż większość wybierana była wielokrotnie. Jednakże po każdym wyborach około połowy składu Rady stanowiły nowe osoby, co stwarza pożądaną rotację we władzach.

Osobom nie będącym członkami naszego Stowarzyszenia, które włożyły wkład w rozwój merytoryczny naszych rzeczoznawców, nadano tytuły Honorowych Członków. Są to: Henryk Jędrzejewski, Stanisława Kalus, Zdzisław Małecki, Władysław Brzeski, Krzysztof Grzesik, Ewa Kucharska-Stasiak, Andrzej Hopfer, Danuta Błaszczyk, Adam Eliasiewicz, Lucyllia Głogowska, Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Bernard Błaszczyk. Ponadto, koledze Andrzejowi Kalusowi na zakończenie jego kadencji nadano tytuł Honorowego Przewodniczącego Stowarzyszenia.

**Sześciu członków naszego Stowarzyszenia wchodzi w skład Komisji kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości:** Marian Borycki, Lech Gutry, Henryk Hajdasz, Andrzej Kalus, Jan Konowalczyk, Tadeusz Korzekwa. Dwóch jest członkami Komisji Odpowiedzialności Zawodowej: Ireneusz Helbin i Władysław Pakiet. **Trzech członków**

**naszego Stowarzyszenia pracuje w Komisji Arbitrażowej przy PFSRM.** Są to: Marian Borycki, Lech Gutry i Krzysztof Urbańczyk.

Byliśmy współorganizatorami I Konferencji Rzeczników Majątkowych w Częstochowie w grudniu 1992 r., a następnie aktywnymi współzałożycielami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

Były przewodniczący naszego Stowarzyszenia Andrzej Kalus został wybrany Prezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych; tę funkcję pełnił przez dwie kadencje.

Statut Stowarzyszenia był wielokrotnie modyfikowany, ulepszany i dostosowywany do zmieniających się czasów. W 1992 roku na nadzwyczajnym walnym zebraniu zmieniliśmy nazwę na Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Katowicach, a w 1998 roku – w ramach nowego podziału administracyjnego kraju – do nazwy Stowarzyszenia dodano przymiotnik „Śląskie”.

W 1992 roku rozpoczęliśmy wydawanie kwartalnika „NIERUCHOMOŚĆ”. Pierwszymi redaktorkami były koleżanki Elżbieta Kasperek i Jadwiga Żurek, kolejnym redaktorem naczelnym był Marian Borycki, a obecnie jest nim Jan Konowalczyk. W tym roku czasopismo nasze obchodzi Jubileusz 10-lecia swego istnienia.

W naszym Stowarzyszeniu już przed laty wprowadziliśmy statutowy obowiązek ustawicznego doskonalenia. Każdy członek Stowarzyszenia ma obowiązek zdobycia w ciągu dwóch lat 40 punktów uczęszczając na odpowiednie punktowane szkolenia, seminaria i kursy

organizowane przez nasze Stowarzyszenie, inne stowarzyszenia lub Federację.

Nie poprzestaliśmy tylko na działalności merytorycznej i mając na uwadze integrację naszego środowiska, organizujemy różne imprezy turystyczno-rozrywkowe (wycieczki zagraniczne, rajdy górskie, tradycyjne coroczne bale karnawałowe i „ostatkowe”, świąteczno-noworoczne spotkania kolędowe itp.). Tego rodzaju spotkania służą lepszemu poznaniu się nie tylko od strony zawodowej, ale również towarzyskiej, co w konsekwencji łagodzi ewentualne konflikty i zwiększa możliwości współpracy.

organizowane przez nasze Stowarzyszenie, inne stowarzyszenia lub Federację.

Dotychczasowi Przewodniczący:

- Włodzimierz Dziadkiewicz w latach 1981–1987
- Witold Popielewicz w latach 1987–1992
- Andrzej Kalus w latach 1992–1998

Od grudnia 1998 roku Przewodniczącym jest Lech Gutry

W skład Rady Stowarzyszenia wchodzi:

- Lech Gutry – przewodniczący
- Krzysztof Urbańczyk – wiceprzewodniczący
- Ewa Łukasik – sekretarz
- Henryk Wawrzynek – skarbnik
- Henryk Hajdasz
- Jan Lubecki – przewodniczący oddziału w Bielsku-Białej
- Tadeusz Klimek
- Jerzy Krzempek
- Zenon Marczuk – przewodniczący oddziału w Częstochowie
- Wojciech Nurek
- Tadeusz Żukrowski



# ŚLĄSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Marian Borycki, Jerzy Krzempek, Roman Nawrocki, Witold Śleszyński

Organizacja X Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach obliguje lokalne środowisko rzeczoznawców do zaprezentowania na łamach kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” wybranych informacji o śląskim rynku nieruchomości. Należy zaznaczyć, że rynek ten, z różnych powodów, jest bardzo zróżnicowany. W sąsiadujących ze sobą miastach, gdzie granicę stanowi ulica, ceny nieruchomości są bardzo zróżnicowane.

Stan śląskiego rynku nieruchomości przedstawiono w formie wybranych danych odnośnie do wielkości obrotu oraz cen na przykładzie: Bielska-Białej – dawniejszej stolicy województwa bielsko-bialskiego; Częstochowy – do niedawna stolicy województwa częstochowskiego i Katowic – stolicy województwa śląskiego. Przedstawienie szerszej informacji, obejmującej miasta: Gliwice, Zabrze, Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Tychy, Rybnik, Wodzisław – przekracza ramy niniejszego artykułu.

## RYNEK NIERUCHOMOŚCI W KATOWICACH

Zmiany ustrojowe wprowadzone w naszym kraju spowodowały m.in., że nieruchomości stała się towarem, który jak każdy inny podlega prawom ekonomicznym. Zatem, popyt i podaż są jednym z głównych czynników wielkości obrotu oraz poziomu cen.

Charakterystykę lokalnego rynku przedstawia się w podziale na poszczególne rodzaje nieruchomości, tj.:

- nieruchomości lokalowe,
- nieruchomości gruntowe przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe,
- nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnyymi,
- nieruchomości gruntowe związane z typową działalnością gospodarczą,
- nieruchomości wysoce komercyjne.

Dane o wielkości obrotu i cenach oparto wyłącznie na aktach notarialnych przeniesienia prawa własności. Z analizy wyłączono nieruchomości będące przedmiotem: spadku, darowizny, drobnych przyłączeń dla poprawy gospodarowania, sprzedaży lokali przez gminę na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym, regulacji stanów prawnych, uwłaszczenia itp., które nie spełniają wymogu wolnego obrotu.

### Nieruchomości lokalowe

Potencjalną podaż stanowią lokale wykupione przez osoby fizyczne ze Skarbu Państwa lub gminy, w łącznej liczbie ponad 5,0 tys. na koniec 2000 r.

#### Wielkość obrotu, ceny i dynamika wzrostu

Rok	Liczba transakcji w skali roku	Cena najniższa zł/m <sup>2</sup>	Cena najwyższa zł/m <sup>2</sup>	Średnia cena zł/m <sup>2</sup>	Dynamika zmiany cen w roku w stosunku do roku poprzedniego
1997	98	431	2343	956	-
1998	106	396	2235	1159	+ 21,2%
1999	102	425	2945	1375	+ 18,7%
2000	133	797	2975	1455	+ 5,8%
2001 (I półrocze)	78	766	3271	1450	0 %

Analiza przedstawionych danych wskazuje na wzrost liczby transakcji w roku 2000 i 2001 i bardzo wyraźny spadek, a nawet zahamowanie dynamiki wzrostu cen lokali mieszkalnych.

### Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe

Rok	Liczba transakcji w skali roku	Cena najniższa zł/m <sup>2</sup>	Cena najwyższa zł/m <sup>2</sup>	Średnia cena zł/m <sup>2</sup>	Dynamika zmiany cen w roku w stosunku do roku poprzedniego
1998	204	10,3	120,0	45,7	
1999	288	21,0	140,0	61,8	+ 35,2 %
2000	364	21,3	182,7	73,5	+ 18,9 %

W oparciu o niepełne dane za I półrocze 2001 r. przy liczbie transakcji blisko 200 można stwierdzić, że dynamika wzrostu cen zmalała do około 10%.

### Nieruchomość zabudowana budynkami jednorodzinnyymi

Liczbie zawartych transakcji kupna-sprzedaży budynków jednorodzinnych wynosi:

Rok	Liczba transakcji	Średnia cena 1m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
1998	40	1852 zł
1999	63	2224 zł
2000	71	2672 zł

Pomimo tendencji wzrostowej, wielkość obrotu należy uznać jako znikomą jak na 350-tysięczne miasto.

### Nieruchomości gruntowe związane z działalnością gospodarczą

W grupie tej ujęto nieruchomości użytkowane bądź przeznaczone pod typową działalność produkcyjno-usługową, jak: bazy przedsiębiorstw, składy, magazyny, drobne hurtownie, usługi drobnego handlu itp.



## Wielkość obrotu i ceny w latach 1998–2000

Rok	Liczba transakcji w skali roku	Cena najniższa zł/m <sup>2</sup>	Cena najwyższa zł/m <sup>2</sup>	Średnia cena zł/m <sup>2</sup>	Dynamika zmiany cen w roku w stosunku do roku poprzedniego
1998	70	20,8	125,0	53,6	
1999	85	17,2	170,5	68,1	+ 27,1 %
2000	89	36,6	160,3	78,0	+ 14,5 %

Transakcje w 2001 r. wykazują wyraźne zahamowanie dynamiki wzrostu cen.

## Nieruchomości komercyjne

W grupie tej ujęto nieruchomości komercyjne typu supermarkety, biurowce, banki, stacje paliw, w większości o wielohektarowych powierzchniach. Ceny tych nieruchomości kształtowały się:

Rok	Liczba transakcji w skali roku	Cena najniższa zł/m <sup>2</sup>	Cena najwyższa zł/m <sup>2</sup>	Średnia cena zł/m <sup>2</sup>	Dynamika zmiany cen w stosunku do roku poprzedniego
1998	9	250,0	442,3	352,7	
1999	14	250,4	862,1	480,0	+ 36,1 %
2000	13	240,3	1432,7	560,0	+ 16,6 %

Kilka transakcji w roku 2001, dotyczących gruntów położonych w sąsiedztwie użytkowanych już obiektów komercyjnych, wskazuje, że ich ceny w stosunku do roku 2000 wzrosły zaledwie o kilka procent.

## Podsumowanie

Przedstawiając w wielkim skrócie stan rynku nieruchomości w Katowicach, trzeba zaznaczyć, że łączna powierzch-

## RYNEK NIERUCHOMOŚCI W BIELSKU-BIAŁEJ

Czy obecny niższy poziom cen na rynku nieruchomości zachęci do inwestowania właśnie w nieruchomości? Odpowiedzi poszukujemy poprzez analizowanie baz danych o obrocie nieruchomościami z uwzględnieniem trendów ekonomicznych.

Analizowana baza danych to efekt prowadzonego od 1997 roku pełnego monitoringu cen transakcyjnych na terenie miasta Bielsko-Biała, na podstawie danych z aktów notarialnych uzupełnionych informacjami z ewidencji gruntów i o przeznaczeniu w pozp. Niniejsze opracowanie oparto na bazie danych zawierającej 1800 transakcji dokonanych w przedziale czasowym od IV kwartału 1997 r. do II kwartału 2001 r. (dane za II kw. 2001 r. mogą być jeszcze niepełne). Transakcje dotyczą nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych z wyłączeniem nieruchomości lokalowych oraz kilkunastu przypadków, gdzie nie ustalono przeznaczenia lub w akcie notarialnym pominięto cenę transakcyjną.

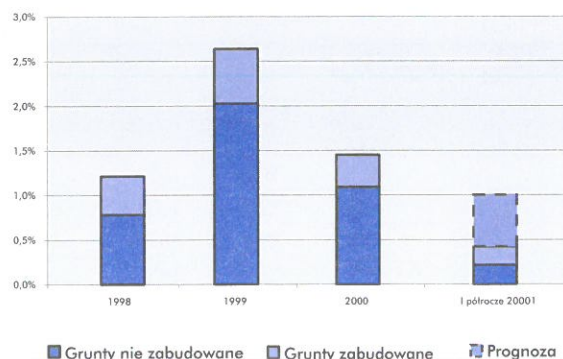


Zmodernizowany budynek dawnej pralni – obecnie siedziba PZU O/Katowice

nia poszczególnych rodzajów nieruchomości, które były przedmiotem obrotu, wyniosła: w 1998 r. blisko 1,0 mln m<sup>2</sup>; w 1999 r. – 1,1 mln m<sup>2</sup>; w 2000 r. 1,39 mln m<sup>2</sup>. Lokalizacja nieruchomości komercyjnych koncentruje się głównie przy głównych trasach komunikacyjnych: aleja Roździeńskiego, ul. Górnośląska, ul. Kościuszki, ul. Chorzowska – powodując z reguły dodatkowe inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej. Na gruntach tych w ciągu kilku lat powstały nowe centra handlowe, jak: Geant, Macro Cash & Carry, Selgros, Castorama, Carrefour, TTW, IKEA, Auchan, OBI; nowe biurowce, stacje paliw: ARAL, DEA, BP, Shell. Trzeba zaznaczyć, że inwestycje te w sposób jednoznaczny zmieniają oblicze miasta. Malejąca dynamika wzrostu cen może świadczyć o zbliżaniu się do równowagi podaży-popytu, zaspokojeniu potrzeb w zakresie masowego handlu, ale także o malejącej sile nabywczej. Analiza danych za pierwsze półrocze w zakresie obrotu różnych rodzajów nieruchomości, występujące aktualnie zjawiska w obszarze finansów publicznych wskazują, że utrzymanie dotychczasowego trendu rozwojowego nieruchomości będzie bardzo trudne.

Rozwój rynku nieruchomości, zdaniem autorów, na dowolnym obszarze, w pierwszym przybliżeniu najlepiej określa procentowy udział powierzchni gruntu sprzedanego

Procentowy udział powierzchni gruntu sprzedanego w stosunku do powierzchni całego miasta w układzie rocznym

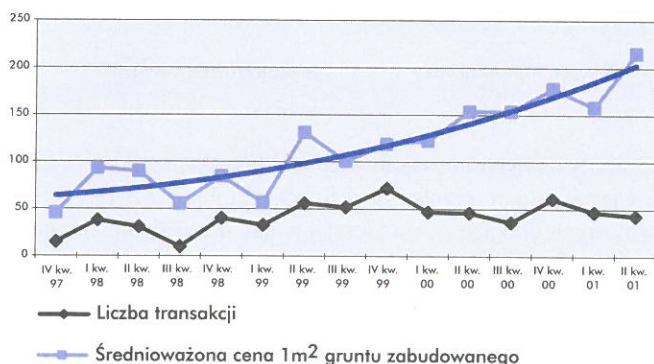




w rozpatrywanym okresie do powierzchni jednostki administracyjnej, gdyż jest to wartość mierzalna, porównywalna, nie podlegająca np., zmianom inflacyjnym, a dobrze określona w aktach notarialnych. Ile procent powierzchni danego miasta zmieniło właściciela? Czy 1% w ciągu roku to mało, czy 3% to dużo? Na tego typu pytania można będzie odpowiedzieć, jeżeli dysponować będziemy danymi z innych miast, jednak dla miasta Bielsko-Biała jest to, w poszczególnych latach, właśnie taki przedział, pomiędzy 1% a 3% gruntu, który zmienił właściciela.

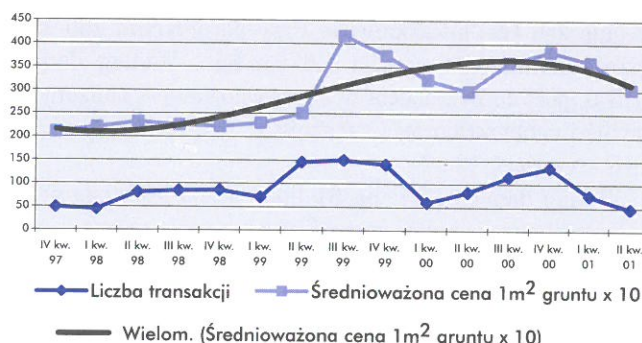
Wyraźne są tutaj tendencje odwzorowujące istniejącą koniunkturę. Spadek dotyczy nie tylko wielkości powierzchni gruntu, lecz również liczba transakcji, która w roku 2000 spadła w stosunku do roku 1999 o 15%, przy identycznym spadku za I półrocze 2001 w stosunku do analogicznego okresu roku 2000.

Zmiany liczby transakcji oraz średniej ceny 1m<sup>2</sup> gruntu nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w układzie kwartalnym



Procesom spadkowym oparła się jedynie łączna wartość wszystkich transakcji, która po znacznym wzroście w 1999 r. w stosunku do roku 1998 utrzymuje się na stałym poziomie. Na taki stan wpływają czynniki ekonomiczne oraz uwarunkowania lokalne. Podstawowym czynnikiem ekonomicznym jest inflacja, która powoduje, że ta sama wielkość nominalna przedstawia inną wartość realną. Natomiast w aspekcie lokalnym należy, po pierwsze, uwzględnić fakt utraty przez miasto Bielsko-Biała statutu miasta wojewódzkiego, przez co proces inwestycyjny został mocno spowolniony, a znaczący wykup gruntu pod centra handlowe nastąpił w 1999 i 2000 roku. Drugim uwarunkowaniem rynku lokalnego jest jego atrakcyjna lokalizacja dla celów mieszkaniowych. Dotyczy to w szczególności dzielnic południowych, położonych na stokach Beskidów. Zainteresowanie taką lokalizacją wykracza daleko poza rynek lokalny, a w połączeniu z bliskością aglomeracji śląskiej powodowało ciągle popyt na, w większości nowe, budynki mieszkalne. Stąd też, nie tylko brak widocznej regresji, lecz wręcz stały wzrost średniej ceny jednostkowej gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Jednak i tu widocz-

Zmiany liczby transakcji oraz średniej ceny jednostkowej nieruchomości gruntowych nie zabudowanych z przeznaczeniem pod mieszkalnictwo w układzie kwartalnym



ny jest spadek liczba zawieranych transakcji.

W każdej z pozostałych kategorii nieruchomości gruntowych zabudowanych, według których podzielono rynek, tj. na zabudowane budynkami mieszkalnymi, komercyjnymi, magazynowo-wytwórczymi, garażowo-gospodarczymi i rolniczymi występuje wyraźny spadek zarówno liczba zawieranych, transakcji jak i średnich cen jednostkowych.

Najbardziej modelowym przykładem rynku lokalnego jest analiza transakcji gruntami nie zabudowanymi z przeznaczeniem pod mieszkalnictwo. Jest to analiza oparta na 1347 transakcjach dokonanych na terenie miasta Bielsko-Biała w czasie od IV kw. 1997 do II kw. 2001 r. Rynek ten wykazuje zachowania koniunkturalne również w skali roku (dla lepszej prezentacji wyniki przedstawiono przy zmienionej skali wykresu). W I kw. każdego nowego roku następuje zmniejszenie liczby zawieranych transakcji. Wzrost liczby transakcji, a zatem wzrost popytu, powoduje wzrost ceny jednostkowej z pewną inercją.

Spadek wartości nieruchomości na rynku miejscowym rozpoczął się właśnie od spadku popytu na działki budowlane, choć jeszcze wyraźniej można było ten proces zauważyć po spadku wartości budynków mieszkalnych w budowie.

Powyższe analizy, w połączeniu z danymi mikro- i makro-ekonomicznymi, pozwalają stwierdzić, że mamy do czynienia ze spadkiem wartości nieruchomości, a spadek ten nie jest zjawiskiem incydentalnym, lecz tendencją. Niestety, na ożywienie na rynku nieruchomości będziemy musieli jeszcze zaczekać. Proces ten, pomimo różnych głosów na temat informacji zawartych w aktach notarialnych, można zauważyć, analizując lokalny rynek nieruchomości. Analizy prowadzone na większej próbie, poparte znajomością lokalnych uwarunkowań, winny być jednym z podstawowych narzędzi w rękę rzeczoznawcy.

**Jerzy Krzempek** – rzeczoznawca majątkowy i **Roman Nawrocki** – asystent z Kancelarii Rzeczoznawców Majątkowych „II SI-PEX”



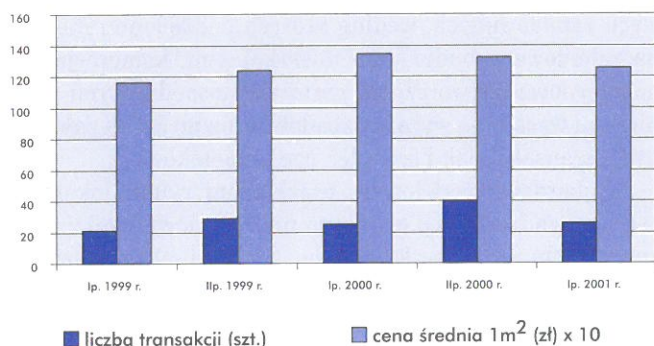
## RYNEK NIERUCHOMOŚCI W CZĘSTOCHOWIE

Częstochowa, jako miasto na prawach powiatu po reformie administracyjnej, wcześniej stolica województwa, liczy obecnie 256 tys. mieszkańców. Przy powierzchni 160 km<sup>2</sup>, gęstość zaludnienia wynosi 1,6 tys./km<sup>2</sup>. Według danych GUS-u, poziom bezrobocia w Częstochowie jest zbliżony do wartości ogólnokrajowej (wskaźnik w czerwcu 15,8%) i wynosił w czerwcu 13,9%.

Według danych PUP, na 31 lipca liczba osób bez pracy w Częstochowie i okolicy wynosiła 25 tys. osób (w tym powiat grodzki około 16 300, powiat ziemski 9200).

Utrata przez Częstochowę statusu miasta wojewódzkiego, likwidacja kilku zakładów pracy, wzrost bezrobocia oraz

Liczba transakcji oraz średnia cena transakcyjna nieruchomości lokalowych w układzie półrocznym.



ogólna sytuacja ekonomiczna kraju nie pozostały bez wpływu na lokalny rynek nieruchomości. Dość intensywny jego rozwój w latach poprzednich został wyhamowany, co uwiarydliło się zarówno w liczbie transakcji, jak i poziomie cen.

Niniejszą analizą objęto nieruchomości lokalowe (mieszkalne) oraz nieruchomości gruntowe nie zabudowane przeznaczone w p. z. p. pod realizację zabudowy jednorodzinnej.

Analizą objęto okres od stycznia 1999 r. do lipca 2001 r.

### Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Analiza tego segmentu rynku została przeprowadzona w oparciu o transakcje dotyczące nieruchomości lokalowych pochodzących z byłych zasobów komunalnych. Jest to substancja mieszkaniowa wybudowana w latach 50., o złym stanie technicznym, ale położona w znacznej swojej części w centrum miasta.

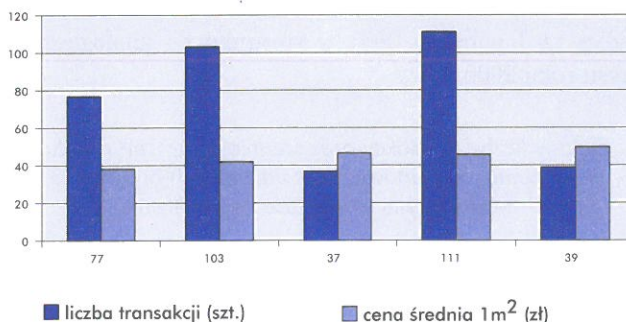
Wykres 1.

Cena minimalna i maksymalna w tym samym układzie wynosi, odpowiednio:

	I p. '99	II p. '99	I p. '00	II p. '00	I p. '01
Cena minimalna (zł/m <sup>2</sup> )	900	900	850	950	900
Cena maksymalna (zł/m <sup>2</sup> )	1406	1410	1860	2090	1590

W wyniku analizy powyższego wykresu, wyraźnie widać, że przy zbliżonej liczbie transakcji najwyższe ceny średnie, jak i maksymalne miały miejsce w 2000r., po czym w I poł. 2001 r. wróciły do poziomu z roku 1999. Te same tendencje można zauważyć w segmencie mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Liczba transakcji zmalała o około 20%, a obniżka cen osiągnęła poziom z roku 1999 i zawiera się w przedziale od 1250 zł/m<sup>2</sup> do 1900 zł/m<sup>2</sup>.

Liczba transakcji oraz średnia cena transakcyjna nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne w układzie półrocznym.



Ceny nowych mieszkań w częstochowskich spółdzielniach zawierają się w przedziale 1,6 tys. zł/m<sup>2</sup> do 2,2 tys. zł/m<sup>2</sup>. W nowych blokach coraz częściej widać nie zasiedlone lokale.

Rynek mieszkań w Częstochowie w 2001 r. jest rynkiem podaży.

### Rynek nieruchomości gruntowych

Analiza tego segmentu rynku nieruchomości została przeprowadzona w oparciu o transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych przeznaczonych w p. z. p. pod realizację zabudowy jednorodzinnej w przedziale powierzchniowym od 150 m<sup>2</sup> do 1400 m<sup>2</sup> (zabudowa szeregową do luźniejszej zabudowy na peryferiach miasta).

Wykres 2.

Cena minimalna i maksymalna w tym samym układzie wynosi, odpowiednio:

	I p. '99	II p. '99	I p. '00	II p. '00	I p. '01
Cena minimalna (zł/m <sup>2</sup> )	15,0	15,0	16,0	15,3	18,6
Cena maksymalna (zł/m <sup>2</sup> )	109,7	118,3	133,6	147,4	168,3

Od roku 2000 można zaobserwować spadek liczby transakcji dotyczących działek budowlanych. Spadek ten szacuje się na poziomie 30–35%.

W latach 1995–1998 zdecydowana większość transakcji dotyczyła działek budowlanych położonych w atrakcyjnych dzielnicach, dobrze skomunikowanych i lepiej uzbrojonych.





W analizowanym okresie mamy do czynienia ze wzrostem zakupu działek budowlanych położonych na peryferiach miasta, gorzej uzbrojonych, ale w nie najgorszych lokalizacjach. Coraz więcej jest też chętnych do budowy domów w gminach graniczących z Częstochową, gdzie ceny gruntów są niższe, a środowisko czyste.

## Podsumowanie

Ochłodzenie na częstochowskim rynku nieruchomości w roku 2001 stało się faktem.

Sprzedaż mieszkań na przestrzeni ostatniego półrocza spadła o około 20–25%, a w segmencie działek budowlanych o około 35%.

Jedną z głównych przyczyn tego zjawiska jest likwidacja miejsc pracy, wzrost bezrobocia, a co za tym idzie – ubożenie społeczeństwa.

Nadzieją na poprawę tej sytuacji jest napływ inwestycji do Częstochowy. Inwestycje w Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej – częstochowski podobszar na terenie Huty Częstochowa – dadzą wymierny efekt (nowe miejsca pracy) za 2–3 lata. Częstochowski rynek nieruchomości w najbliższym czasie będzie się charakteryzował przewagą podaży nad popytem.

**Witold Śleszyński** – rzeczoznawca majątkowy zrzeszony w Śląskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych, współwłaściciel firmy „GEOPRIM” obsługującej rynek nieruchomości.

# CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-819 Warszawa, ul. Złota 79, tel./fax: 022/620 23 21

reklama cz.-b.  
w formacie A4  
wewnątrz numeru  
– 1000 zł

reklama cz.-b.  
w formacie A5  
wewnątrz numeru  
– 800 zł

reklama cz.-b.  
w formacie A6  
wewnątrz numeru  
– 400 zł

Wizytówka cz.-b.  
(50x90mm)  
rzeczoznawcy  
majątkowego – firmy,  
wewnątrz numeru  
– 88 zł

Cena reklam na zewnętrznych stronach okładki wynosi 2500 zł (pełen kolor), wewnątrz okładki 2000 zł (1 lub 2 kolory). Cena nie obejmuje podatku VAT.

Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

**Rzeczoznawcy Majątkowi!**

**Czytelnicy!**

**Ogłaszajcie się w naszym kwartalniku!**

Zainteresowanych prosimy o kontakt z Biurem Federacji,  
tel. (022) 620 23 21,  
e-mail: pfva@qdneta.pl

# PRACE NAD NOWELIZACJĄ ROZPORZĄDZENIA RM

Barbara Mikulicz-Traczyk

26 i 27 czerwca w Jachrance na spotkaniu członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i Komisji Arbitrażowej dyrektor Henryk Jędrzejewski z UMiRM przedstawił **projekt zmiany rozporządzenia RM z 7 lipca 1998 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego**. Zakres i skala proponowanych zmian są spore, ale, zarówno zdaniem UMiRM, jak i osób biorących udział w dyskusji nad przedstawionym projektem, wyczerpują one listę zgłaszanych problemów związanych z interpretacją zawartych tam przepisów.

Najważniejsze z nich są następujące:

W tzw. słowniczku podane jest pojęcie „stan nieruchomości” i wyjaśnione jako stan faktycznego zagospodarowania nieruchomości. Do tej pory nie było jednoznaczne, czy w pojęciu „stan nieruchomości” mieści się jej funkcja wyznaczona w planie miejscowym czy nie. Proponowany zapis przesądza sprawę – nie mieści się. Funkcja w planie miejscowym będzie odrębnie uwzględniana w procesie szacowania nieruchomości.

W obecnych przepisach nie wyjaśniono, jaki rodzaj wartości określa się w podejściu mieszanym, w nowelizacji kwestia ta rozstrzygnięta została na rzecz wartości rynkowej. Niezależnie od metody (pozostałościowa czy stawki szacunkowej gruntu), zawsze to będzie wartość rynkowa.

## Podejście porównawcze

W podejściu porównawczym, obok metod porównywania parami i analizy statystycznej rynku, wprowadza się metodę trzecią – skorygowanej ceny średniej oraz określa się, że do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, pod warunkiem, że były one przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości reprezentatywnych, współczynnikami uwzględniającymi różnicę w cechach nieruchomości. Przedstawiając tę zmianę, dyrektor Jędrzejewski wyraźnie podkreślił, że zgadza się z wątpliwościami co do metody analizy statystycznej rynku w obowiązujących dziś przepisach, proponuje zatem, by na jej miejsce wprowadzić metodę skorygowanej ceny średniej (określanej zgodnie z dziś obowiązującymi przepisami jako metody analizy statystycznej rynku). Proponuje opracowanie odrębnych przepisów dla faktycznej metody analizy statystycznej rynku. Wobec tego, w kolejnym punkcie wprowadza się zapis, że przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań parami przyjmuje się grupę nieru-

chomości reprezentatywnych, o których mowa powyżej. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

## Podejście dochodowe

Wciąż kontrowersyjny temat podejścia dochodowego również wymaga zmian. Według dyrektora Jędrzejewskiego, konieczne jest wyraźne podkreślenie, że przy zastosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu lub możliwego do uzyskania dochodu z czynszu lub z innych dochodów z nieruchomości, z zastrzeżeniem, że nie tylko tej stanowiącej przedmiot wyceny, ale także z innych nieruchomości podobnych. Dane do wyceny, zgodnie z propozycją zmiany rozporządzenia, trzeba będzie zatem brać zarówno z nieruchomości wycenianej, jak i z nieruchomości podobnych.

## Obliczanie dochodów z nieruchomości

Jedną z kwestii budzących wiele emocji jest obliczanie dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości. W § 11 rozporządzenia, w punkcie 1 zapisano wyraźnie, że wartość rezydualna ma być zdyskontowana. W nowelizowanym rozporządzeniu proponuje się rozwiązać poprzez dodanie do § 11 następującego zapisu: przy obliczaniu dochodów, o których mowa w ust. 1, nie odejmuje się amortyzacji, podatku dochodowego, kredytu i jego kosztów, opłat i innych podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

– Wiem, że nie wszyscy się z takim rozwiązaniem zgodzą. Dyskutujmy zatem, ale pamiętajmy, że ta dyskusja musi się niedługo skończyć, a w jej efekcie musimy otrzymać jednoznaczny zapis respektowany przez wszystkich – mówił podczas spotkania w Jachrance dyrektor Jędrzejewski. Otwartą natomiast pozostaje sprawa, czy nie wprowadzić zapisu dotyczącego określania wartości nieruchomości dla potrzeb inwestora indywidualnego, dla określania jego ryzyka – czy można by przyjąć formułę odejmowania powyżej wymienionych elementów.



W § 11 proponowane jest także dodanie zapisu, że przy dyskontowaniu strumieni pieniężnych uwzględnia się także stopień ryzyka przy inwestowaniu na rynku takich nieruchomości (tj. podobnych). Kolejny przepis (§ 11a) ma wskazać, co zrobić, gdy nie ma danych z rynku nieruchomości. Wtedy współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu na rynku nieruchomości. Oznacza to, że rzeczoznawca może korzystać z danych z rynku kapitałowego, ale nie wszystkich.

## Podejście mieszane

Paragraf 18 dotyczy podejścia mieszanego i tu, w punkcie dotyczącym metody pozostałościowej, proponuje się określić, że stosuje się ją przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, w szczególności dla celów sprzedaży lub wniesienia w formie aportu. Dodaje się ponadto zdanie, że zastosowanie tej metody do określenia wartości rynkowej wymaga szczególnego uzasadnienia.

## Inne zmiany

Kolejna zmiana dotyczy metody stawki szacunkowej gruntów, której stosowanie przewiduje się nie tylko dla nieruchomości przeznaczonych na cele rolne, ale również leśne, w przypadku braku transakcji rynkowych. Przy takim rozszerzeniu podaje się w rozporządzeniu stawki szacunkowe dla gruntów leśnych, które stanowiąc będą załącznik do zmienionego rozporządzenia.

Ostatnia zmiana w drugim rozdziale rozporządzenia jest próbą zapoczątkowania regulacji dotyczących tzw. wartości indywidualnych. Trudno taki zapis umieścić w rozporządzeniu, bo przecież rodzaje wartości nieruchomości zdefiniowane są w ustawie o gospodarce nieruchomościami (cztery) i rozporządzenie nie może wprowadzić piątej. W związku z tym, zaproponowano zapis: jeżeli celem wyceny nieruchomości jest określenie jej wartości dla potrzeb indywidualnego inwestora, przy dokonywaniu wyceny uwzględnia się wymagania lub oczekiwania co do rozwoju tej nieruchomości, w tym sposobu zarządzania, stawek czynszu, poziomu pustostanów, warunków finansowych oraz stopy zwrotu zainwestowanego kapitału.

## Ustalanie wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

W rozdziale trzecim rozporządzenia najważniejsze zmiany dotyczą kwestii związanych z ustalaniem wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz kwestii dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. § 22 ust. 1 uzupełniony jest zapisem, że dla porównania przyjmuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Jeżeli nieruchomość jest zabudowana, z jej wartości wyodrębnia się wartość budynków, ich czę-

ści oraz innych urządzeń. I dalej – dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej, dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, bez uwzględnienia wartości budynków, ich części oraz innych urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, w przypadku braku transakcji przyjmuje się iloczyn wartości gruntu jako przedmiotu prawa własności i współczynnika określającego relacje pomiędzy tymi prawami:

$$W_{uw} = W_w \cdot (1 - S_r/R) \cdot t/T$$

gdzie

$W_{uw}$  – wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego,

$W_w$  – wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności,

$S_r$  – stawka procentowa opłaty rocznej,

$R$  – stopa dyskontowa,

$t$  – liczba lat nie wykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,

$T$  – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste.

Zespół opracowujący niniejszy projekt dokonał symulacji i przy różnych stawkach i różnej stopie dyskontowej okazało się, że wyniki są bliższe rzeczywistości.

## Wycena lokali w budynku wielolokalowym

Paragraf 23a rozstrzyga ważną kwestię związaną z wyceną lokali wyodrębnianych w budynku wielolokalowym, czyli odpowiada na pytanie, jak odnieść się przy dokonywaniu wyceny do pomieszczeń przynależnych i wspólnych. Proponowany zapis brzmi: dla ustalenia ceny lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności określa się jego wartość wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej (czyli całość). Określenie wartości lokalu następuje po uprzednim oznaczeniu przez właściciela przedmiotu odrębnej własności i stwierdzeniu przez starostę, że lokal jest samodzielny w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali (zgodnie z ustawą o własności lokali, to właściciel budynku, a nie rzeczoznawca zobowiązany jest do sporządzenia rzutu kondygnacji, gdzie zaznaczone będą lokale, pomieszczenia przynależne i wspólne). Z wartości lokali wyodrębnia się wartość gruntu w nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości (bo np. grunt może być we współużytkowaniu wieczystym). Przepisy te stosuje się, odpowiednio, przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny.

## Nakłady mające wpływ na cenę nieruchomości i szkody

Kolejna ważna zmiana w § 27: dla potrzeb ustalenia ceny nieruchomości, na której dokonano nakładów mających wpływ



na wartość nieruchomości, określeniu podlega wartość nieruchomości wraz z tymi nakładami (nie ma znaczenia, kto poczynił nakłady i kiedy to zrobił). Z wartości nieruchomości wyodrębnią się wartości nakładów po uzgodnieniu z zamawiającym zakresu rzeczowego tych nakładów. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości przed dokonaniem tych nakładów. Wartość nakładów można również określać jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik przeliczeniowy odpowiada stosunkowi kosztów nakładów do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, pomniejszonych o wartość zużycia. Koszty nakładów ustala się, biorąc pod uwagę faktycznie wykonane roboty oraz ich ceny na rynku lokalnym.

Różnicę wartości nieruchomości dla ustalenia szkody rzeczywistej określa się z uwzględnieniem, odpowiednio, stanu nieruchomości przed zaistnieniem szkody oraz po zaistnieniu szkody, według cen z dnia ustalania odszkodowania.

## Odszkodowania za nieruchomości

I nowe brzmienie § 28: dla ustalenia odszkodowania za nieruchomości lub ich części przeznaczone lub zajęte pod drogi publiczne ich wartość określa się w podejściu porównawczym, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości na te cele. Ceny te przyjmuje się z transakcji dokonanych na nieruchomościach podobnych.

W przypadku braku cen transakcyjnych, stosuje się przepis: Dla ustalenia odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod nowe drogi publiczne, albo pod poszerzenie dróg istniejących, przyjmuje się wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu równą wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki, przyjmując ich stan z dnia wydania decyzji o wywłaszczeniu (zasada generalna).

Jeżeli w przypadku, o którym mowa w art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość gruntu, z którego wydzielono działki pod nowe drogi publiczne, albo pod poszerzenie dróg istniejących, jest niższa niż wartość gruntu wydzielonego na te cele, wartość tę określa się w sposób, o którym mowa powyżej, z tym, że powiększa się ją o 50%.

Dla ustalenia odszkodowania za działki gruntu, o których mowa w art. 98 ustawy, stosuje się powyższy przepis, z tym że stan gruntów, z których wydzielono te działki, przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości, a ceny przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania (wartość drogi będzie więc równa wartości nieruchomości, ale według stanu przed podziałem).

Przepisy powyższe stosuje się, odpowiednio, do określenia wartości nieruchomości nabywanych na cele budowy autostrad płatnych, z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się z dnia wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady, a ceny z dnia wydania decyzji o odszkodowaniu lub z dnia zawarcia umowy (odniesienie do ustawy o autostradach płatnych).

## Hipoteka, zwrot wywłaszczonych nieruchomości

„Nie dopowiedziany” był przepis § 29 i aby to poprawić, autorzy projektu zmian proponują wyraźne stwierdzenie, że obciążenia nieruchomości hipoteką nie uwzględnia się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, natomiast ograniczenia wynikające ze stosunków zobowiązaniowych uwzględnia się, jeżeli wpływają na wartość nieruchomości (np. dzierżawa na 30 lat – dla nabywcy nie jest obojętne takie obciążenie i ono w wycenie powinno być uwzględnione).

Kolejna zmiana – w § 30 – odnosi się do sytuacji, gdy następuje zwrot wywłaszczonych nieruchomości, które zwraca się w stanie polepszonym lub pogorszonym (art. 140 ustawy) i trzeba wartość tych zmian określić. Autorzy zmian proponują dodanie zdania, że nie uwzględnia się wtedy skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym. Konsekwentnie, bo to nie mieści się w uprzednio zdefiniowanym pojęciu „stan nieruchomości”.

## Opłaty adiacenckie

W § 31 zakłada się, że dla ustalenia tej opłaty, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem, wartość nieruchomości określa się przed podziałem i po podziale. Wartość nieruchomości przed podziałem przyjmuje się według stanu z dnia wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości, z tym że jej powierzchnię pomniejsza się o powierzchnię gruntów wydzielonych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie. Natomiast wartość po podziale określa się według stanu na dzień, w którym decyzja zawierająca projekt podziału nieruchomości stała się ostateczna (pomija się działki wydzielone pod drogi, które przeszły na własność Skarbu Państwa lub samorządów). W obu przypadkach przyjmuje się ceny na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

## Szkody powstałe na skutek wywłaszczenia

Paragraf 32 dotyczy odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości (art. 128 ust. 4 ustawy). Chodzi o szkody, które powstały na skutek zdarzeń związanych z wywłaszczeniem – szczególnie jego rodzajem polegającym nie na odjęciu, ale na ograniczeniu praw do nieruchomości (np. wbrew woli właściciela, za zgodą starosty przeprowadzono przez teren prywatny urządzenia infrastruktury technicznej). Przepis stanowi, że odszkodowanie ma być równe wartości tych szkód, które zostały wyrządzone. W takich sytuacjach rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględniać, w szczególności:

- utratę pożytków z nieruchomości w okresie od rozpoczęcia budowy do oddania nieruchomości właścicielowi,
- trwałe lub czasowe zmniejszenie zdolności produkcyjnej (użytkowej) nieruchomości,
- straty w pożytkach z nieruchomości spowodowane elementami infrastruktury technicznej.

Natomiast w przypadku określenia odszkodowania za



zmniejszenie się wartości nieruchomości, rzeczoznawca uwzględni skutki spowodowane:

- obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonywania na niej różnych czynności (konserwacja, usuwanie awarii itp.),
- zmianą przeznaczenia lub warunków korzystania z nieruchomości.

Przytoczone powyżej propozycje zmian nie wyczerpują wszystkich zaprezentowanych w projekcie. Przygotowano zmiany również w paragrafie 34 dotyczącym określania wartości nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych, wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin, wartości nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża.

W § 28 pojawił się „przyszłościowy”, jak go nazwał dyr. Jędrzejewski, projekt zapisu, który dotyczy uwłaszczenia dróg publicznych, czyli formalnego (faktycznie dawno się już dokonało) wywłaszczenia właścicieli, których nieruchomości zajęto pod drogi.

W ostatnim rozdziale sprecyzowano i uszczegółowiono kwestie związane z operatem szacunkowym i wyciągami z tego dokumentu.

**Barbara Mikulicz-Traczyk** jest rzeczoznawcą majątkowym i rzecznikiem prasowym PFSRM.

## SPOSÓB NALICZANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI POZOSTAWIONYCH ZA GRANICĄ

Magdalena Jędrzejewska

**Nowelizacja rozporządzenia w sprawie sposobu naliczania wartości nieruchomości na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości tych nieruchomości**, opublikowana w Dz. U. Nr 90, ma częściowo zastąpić zawetowaną przez Prezydenta RP ustawę reprivatyzacyjną. Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Ministerstwo Skarbu, które przygotowały projekt nowelizacji, oceniają, że jest ona korzystna dla kilkuset tysięcy osób. Są to z reguły spadkobiercy repatriantów, którzy wrócili do Polski w latach 50. i nie dostali nic, choć władze zagwarantowały im ekwiwalent w umowach międzynarodowych, najpierw z republikami radzieckimi, a potem z ZSRR.

Obecnie zabużanie mogą kupować nieruchomości państwowe, które starostowie wystawiają na sprzedaż w drodze przetargu nie za gotówkę, ale za papiery zaświadczające, że na Wschodzie pozostawili majątek. Problem w tym, że starostowie nie zaspokajają ich roszczeń, bo nie mają czym. Nowelizacja rozporządzenia pozwoli zabużanom sięgać po niemal wszystkie nieruchomości będące w rękach Skarbu Państwa (z wyjątkiem nieruchomości Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, bo na to nie zezwala ustawa). Ponadto, nowe przepisy umożliwią zabużanom wykup swoich mieszkań. Nowością jest także to, że zabużanie nie będą musieli ponosić kosztów związanych ze sporządzeniem wyceny pozostawionych na Wschodzie nieruchomości, o ile roszczenie nie przekracza 100 tys. zł. W takim przypadku wystarczy złożyć oświadczenie o wartości nieruchomości. Starosta oceni te dane na podstawie publikowanych co pół roku przez GUS średnich cen różnego typu nieruchomości w „porównywalnych województwach”, np. jeśli ktoś

zostawił mienie na Wileńszczyźnie, pod uwagę będą brane ceny nieruchomości w województwie podlaskim. Ze względu na „różnicę w poziomie rozwoju gospodarczego przed 1939 r. dawnych województw kresowych w stosunku do dawnych województw położonych również obecnie na obszarze Polski”, będą stosowane tzw. współczynniki korygujące (których wykaz zawiera załącznik do rozporządzenia). W powyższym przypadku (Wileńszczyzna), starosta pomnoży wartość podobnej nieruchomości w województwie podlaskim przez współczynnik 0,64. Zabuzanin może się nie zgodzić z taką wyceną, ale wówczas musi sam zatrudnić rzeczoznawcę majątkowego.

Starostowie będą odtąd wydawać decyzje o wartości, a nie zaświadczenia, co otworzy zabużanom drogę odwoławczą, z NSA włącznie.

### Tekst rozporządzenia

*Na podstawie art. 212 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) zarządza się, co następuje:*

*1. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości nieruchomości (Dz.U. Nr 9, poz. 32) wprowadza się następujące zmiany:*

*1) w § 4:*

*a) w ust. 1 wyrazy „kierownika urzędu rejonowego” zastępuje się wyrazami „starosty wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej”,*



b) w ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) oświadczenie o wartości pozostawionych nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2a, oraz o ewentualnych obciążeniach hipotecznych tych nieruchomości,

c) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Jeżeli wartość pozostawionych nieruchomości przewyższa 100.000 zł, do wniosku należy dołączyć operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym określono wartość pozostawionych nieruchomości zgodnie z przepisami § 8–11.;

2) w § 5:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w terminie 30 dni od złożenia wniosku, potwierdza w drodze decyzji wartość pozostawionych nieruchomości. Potwierdzenia wartości dokonuje się na podstawie oświadczenia złożonego przez osobę uprawnioną lub na podstawie operatu szacunkowego, o którym mowa w § 4 ust. 2a.”

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1d w brzmieniu:

„1a. Wydając decyzję, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej dokonuje oceny oświadczenia o wartości pozostawionych nieruchomości na podstawie informacji opracowanej przez Główny Urząd Statystyczny dotyczącej średnich cen nieruchomości położonych w Polsce na obszarach województw wymienionych w załączniku do rozporządzenia, z uwzględnieniem współczynników określonych w tym załączniku.

1b. Informację o miejscu, w którym osoby uprawnione mogą zapoznać się z wykazem cen nieruchomości, o których mowa w ust. 1a, wywiesza się w siedzibie starostwa powiatowego.

1c. W przypadku negatywnej oceny wartości pozostawionych nieruchomości podanej w oświadczeniu, albo w razie braku danych o średnich cenach nieruchomości, o których mowa w ust. 1a, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej przed wydaniem decyzji, wzywa osobę uprawnioną do złożenia dowodu o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym określono wartość pozostawionych nieruchomości zgodnie z przepisami § 8–11.

1d. Potwierdzona w decyzji kwota określająca wartość pozostawionych nieruchomości podlega waloryzacji stosownie do art. 5 oraz art. 227.”;

c) w ust. 2:

– wyrazy „zaświadczenie powinno” zastępuje się wyrazami „decyzja powinna”;

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) potwierdzenie wartości pozostawionych nieruchomości”;

3) § 6 otrzymuje brzmienie:

6. Przy zaliczaniu wartości pozostawionych nieruchomości, organ którym mowa w art. 11, państwowa osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, które na mocy odrębnych przepisów są uprawnione

do rozporządzania mieniem Skarbu Państwa, określa warunki zbycia nie wyłączając zapłaty ceny nieruchomości lub opłat z tytułu użytkowania wieczystego w sposób określony w art. 212.

4) § 7 otrzymuje brzmienie:

„7.1. Jeżeli osoba uprawniona nabędzie własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w drodze umowy, organ, osoba prawna lub jednostka organizacyjna, które dokonały zbycia nieruchomości, przesyłają kopię umowy organowi, który wydał decyzję określoną w § 5 oraz umieszczają na oryginale tej decyzji adnotację o nabyciu nieruchomości.

2. Po zawarciu umowy oryginał decyzji zwraca się osobie uprawnionej.”;

5) w § 9 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przy określaniu wartości rynkowej pozostawionej nieruchomości uwzględnia się ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne, sprzedawane w porównywalnej miejscowości o zbliżonej liczbie mieszkańców i stopniu urbanizacji do miejscowości, w której leży pozostawiona nieruchomość, położone na obszarze województwa wymienionego w załączniku, o którym mowa w § 5 ust. 1a, z uwzględnieniem różnic w poziomie rozwoju gospodarczego tych województw w okresie przed 1939 r.”;

6) w § 11 wyrazy „zaświadczenia potwierdzającego” zastępuje się wyrazami „decyzji potwierdzającej”.

2. 1. Przepisy niniejszego rozporządzenia stosuje się do spraw wszczętych i nie zakończonych prze dniem jego wejścia w życie.

2. Wydane na podstawie dotychczasowych przepisów zaświadczenia potwierdzające posiadanie uprawnień, o których mowa w art. 212, stanowią podstawę nabycia nieruchomości na zasadach określonych w rozporządzeniu. W tych przypadkach nie wydaje się decyzji, określonej w § 5 rozporządzenia, o którym mowa w § 1, w brzmieniu ustalonym niniejszym rozporządzeniem.

3. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Wykaz województw porównywalnych z województwami istniejącymi przed 1939 r. oraz współczynników wynikających z różnic w poziomie rozwoju gospodarczego tych województw w okresie przed 1939 r., stanowiący załącznik do rozporządzenia:

Województwa porównywalne	Wartość współczynnika
Lwowskie – Podkarpackie	1,00
Tarnopolskie – Małopolskie	0,66
Stanisławowskie – Małopolskie	0,74
Wołyńskie – Lubelskie	0,85
Poleskie – Podlaskie	0,70
Nowogródzkie – Podlaskie	0,80
Wileńskie – Podlaskie	0,64



# WYBRANE ZAGADNIENIA ZMIANY USTAWY O RACHUNKOWOŚCI

Andrzej Chyliński

Wycena nieruchomości odwołuje się do różnych kategorii finansowych. Poniżej przedstawiono wybrane informacje związane ze zmianami w zakresie kategorii finansowych oraz zasad wyceny aktywów i pasywów wprowadzanymi w ustawie o rachunkowości. Do obowiązującej od dnia 1 stycznia 1995 r. ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. nr 121, poz. 591 z późniejszymi zmianami)<sup>1</sup> wprowadzono zmiany (Dz. U. nr 113, poz. 1186), które obowiązywać będą od dnia 1 stycznia 2002 r. Wprowadzane zmiany dotyczą również zagadnień, które mogą być istotne z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych.

## Zmiany zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych

### Grupy aktywów i pasywów

W bilansie jednostek obowiązującym do końca 2001 r. po stronie aktywów wyodrębniono trzy główne grupy, natomiast po stronie pasywów – pięć. W bilansie, który obowiązywał będzie od 2002 r., zarówno w aktywach, jak i pasywach wyodrębniono dwie ich główne grupy przedstawione w tabeli nr 1.

Układ pozycji bilansu porządkuje aktywa i pasywa według nie zmienionych kryteriów, tj. aktywa z uwzględnieniem stopnia płynności, a pasywa z uwzględnieniem stopnia ich wymagalności.

Tabela 1. Grupy aktywów i pasywów w bilansie obowiązującym do końca 2001 r. oraz od 2002 r.

Bilans obowiązujący do 2001 r.		Bilans obowiązujący od 2002 r.	
Aktywa	Pasywa	Aktywa	Pasywa
Majątek trwały	Kapitał (fundusz) własny	Aktywa trwałe	Kapitał (fundusz) własny
Majątek obrotowy	Rezerwy	Aktywa obrotowe	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania
Rozliczenia międzyokresowe	Zobowiązania długoterminowe		
	Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne		
	Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów		

## Wybrane nowe lub zmodyfikowane definicje kategorii finansowych

W ramach zmian ustawy o rachunkowości wprowadzono, w szczególności, zmiany definicji podstawowych kategorii finansowych (takich jak, np., aktywa, aktywa trwałe, aktywa obrotowe, aktywa finansowe, instrumenty finansowe, instrumenty kapitałowe, inwestycje, wartość firmy) oraz zmiany zakresu niektórych kategorii (np. środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, zobowiązania).

Zgodnie z nową definicją określone są m.in. aktywa. Przez aktywa rozumie się zasoby majątkowe spełniające poniższe kryteria:

1. są kontrolowane przez jednostkę,
2. posiadają wiarygodnie określoną wartość,
3. stanowią zasoby powstałe w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.

Wiarygodnie określona wartość oznacza wartość określoną w sposób wskazany przez ustawodawcę.

Przez rzeczowe aktywa obrotowe rozumie się materiały nabyte w celu zużycia na własne potrzeby, wytworzone lub przetworzone przez jednostkę produkty gotowe (wyroby i usługi) zdadne do sprzedaży lub w toku produkcji, półprodukty oraz towary nabyte w celu odsprzedaży w stanie nieprzetworzonym. Przez aktywa finansowe rozumie się aktywa pieniężne, instrumenty kapitałowe wyemitowane przez inne jednostki, a także wynikające z kontraktu prawo do otrzymania aktywów pieniężnych lub prawo do wymiany instrumentów finansowych z inną jednostką na korzystnych warunkach. Przez aktywa pieniężne rozumie się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz, w tym w szczególności naliczone odsetki od aktywów finansowych. Przez instrumenty finansowe rozumie się kontrakt, który powoduje powstanie aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego albo instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze, bez względu na to, czy wykonanie praw lub zobowiązań wynikających z kontraktu ma charakter bezwarunkowy albo warunkowy (np. umowy o gwarancje finansowe). Przez instrumenty kapitałowe rozumie się kontrakty, z których wynika prawo do majątku jednostki, pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wszystkich wierzycieli, a także zobowiązanie się jednostki do wyemitowania lub dostarczenia własnych instrumentów kapitałowych (np. udziały, opcje na akcje własne, warranty).



Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz całość lub część należności z innych tytułów nie zaliczonych do aktywów finansowych, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Przez aktywa obrotowe rozumie się część aktywów jednostki obejmującą:

- aktywa rzeczowe przeznaczone do zbycia lub zużycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego lub w ciągu normalnego cyklu operacyjnego właściwego dla danej działalności, jeżeli trwa on dłużej niż 12 miesięcy,
- aktywa finansowe, które są płatne i wymagalne lub przeznaczone do zbycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego lub od daty ich założenia, wystawienia lub nabycia albo stanowią aktywa pieniężne,
- należności krótkoterminowe,
- rozliczenia międzyokresowe, które trwają nie dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Aktywami trwałymi nazywamy tę część aktywów jednostki, która nie stanowi aktywów obrotowych. Zobowiązania, to obowiązek wykonania świadczenia spełniającego następujące kryteria:

1. wynika z przeszłych zdarzeń,
2. posiada wiarygodnie określoną wartość,
3. stanowi świadczenie, które spowoduje wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów jednostki.

Wiarygodnie określona wartość oznacza wartość określoną w sposób wskazany przez ustawodawcę.

Przez zobowiązania krótkoterminowe rozumie się ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług, a także całość lub tę część pozostałych zobowiązań, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Zobowiązania finansowe, to zobowiązanie jednostki do wydania aktywów finansowych albo do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką na niekorzystnych warunkach.

Kapitał własny (odpowiadający wartościowo aktywom netto) jest określony jako aktywa pomniejszone o zobowiązania.

## Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe i inwestycje

Dotychczasowa definicja środków niematerialnych i prawnych stanowi, iż jest to nabyte przez jednostkę prawo majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania (w szczególności prawo użytkowania wieczystego gruntu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawa autorskie, prawa do projektów, wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów zdobniczych, licencji, programy komputerowe o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok, przeznaczone na własne potrzeby jednostki lub do oddania do użytkowania na podstawie umowy najmu. Do wartości niematerialnych i prawnych zalicza się również koszty organizacji poniesione przy założeniu lub późniejszym rozszerzeniu spółki akcyjnej, wartość firmy oraz koszt zakończenia prac rozwojowych, przez które rozumie się badania lub w inny sposób uzyskiwaną wie-

dzę, których wynik może być wykorzystywany do produkcji nowych lub ulepszonych produktów lub technologii.

Od 2002 r. wartości niematerialne i prawne to zaliczane do aktywów trwałych prawa majątkowe spełniające następujące kryteria:

1. zostały nabyte przez jednostkę (aport, zakup, darowizna),
2. nadają się do gospodarczego wykorzystania,
3. posiadają przewidywany okres ekonomicznej użyteczności dłuższy niż jeden rok,
4. są przeznaczone do używania na potrzeby jednostki.

Obejmują one w szczególności autorskie prawa majątkowe, licencje, koncesje, prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych i know-how. W przypadku wartości niematerialnych i prawnych oddanych do użytkowania na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze, wartości niematerialne i prawne zalicza się do aktywów trwałych jednej ze stron. Do wartości niematerialnych i prawnych zalicza się również nabytą wartość firmy oraz koszty zakończonych prac rozwojowych.

Wprowadzona zmiana zakresu wartości niematerialnych i prawnych spowoduje, iż od 2002 r. nie obejmą one kosztów organizacji i rozszerzenia spółki akcyjnej, prawa wieczystego użytkowania gruntu (w tym nadwyżki pierwszej opłaty nad opłatą roczną), spółdzielczego prawa do lokalu, prawa do projektów oraz praw majątkowych, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia korzyści w formie przyrostu wartości lub uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, czynszów lub innych pożytków. Grunty obce użytkowane na podstawie umowy (np. nabyte prawa wieczystego użytkowania gruntu<sup>2</sup>), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego przestaną być traktowane jako wartości niematerialne i prawne, stając się środkami trwałymi, pod warunkiem, iż są wykorzystywane dla potrzeb własnych danej jednostki. Należy także wspomnieć, iż do środków trwałych zaliczymy również te składniki, które zostały oddane użytkownikowi na podstawie umowy leasingu operacyjnego.

Rzeczowe aktywa trwałe (do których zaliczone zostało nabyte prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz spółdzielcze prawo do lokalu) nie obejmują jednak nieruchomości oraz innych środków trwałych, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia korzyści w formie przyrostu ich wartości lub uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, czynszów lub innych pożytków (m.in. dzieła sztuki i eksponaty muzealne, grunty o charakterze lokaty, wydzierżawione budynki itp.). Zostają one zaliczone do inwestycji (długoterminowych).

Kategoria inwestycji nie była zdefiniowana w dotychczasowych postanowieniach ustawy o rachunkowości. Występowało w nich pojęcie inwestycji rozpoczętych rozumianych jako ogół poniesionych kosztów pozostających w bezpośrednim związku z nie zakończoną jeszcze budową, montażem lub przekazaniem do używania nowego lub ulepszeniem już istniejącego środka trwałego. Od 2002 r. kategorii tej odpowia-





dać będą środki trwałe w budowie, rozumiane jako zaliczone do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

Od 2002 r. w ustawie o rachunkowości jako inwestycje rozumiane będą aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia tych korzyści. Będą więc inwestycje finansowe (np. instrumenty pochodne), rzeczowe (np. nieruchomości) oraz inwestycje w wartości niematerialne i prawne.

## Zasady wyceny aktywów i pasywów

W ramach zmian ustawy o rachunkowości przyjęto, iż aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w następujący sposób:

1. środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej wartości,
2. środki trwałe w budowie – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
3. udziały w innych jednostkach oraz inwestycje zaliczone do aktywów trwałych – według ceny ich nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej,
4. inwestycje krótkoterminowe – według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości godziwej,
5. rzeczowe składniki aktywów obrotowych – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy,
6. należności i udzielone pożyczki – w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem ostrożności,
7. zobowiązania – w kwocie wymagającej zapłaty, przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie, zgodnie z umową, następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instru-

8. rezerwy – w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości,
9. kapitały (fundusze) własne – w wartości nominalnej.

Cena nabycia, to cena zakupu składnika aktywów, obejmująca kwotę należną sprzedającemu, bez podlegających odliczeniu podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, a w przypadku importu powiększona o obciążenia o charakterze publicznoprawnym oraz powiększona o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdadnego do użytkowania lub wprowadzenia do obrotu, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku, składowania lub wprowadzenia do obrotu, a obniżona o rabaty, opusty, inne podobne zmniejszenia i odzyski. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny nabycia składnika aktywów, a w szczególności przyjętego nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny – jego wycena dokonuje się według ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu.

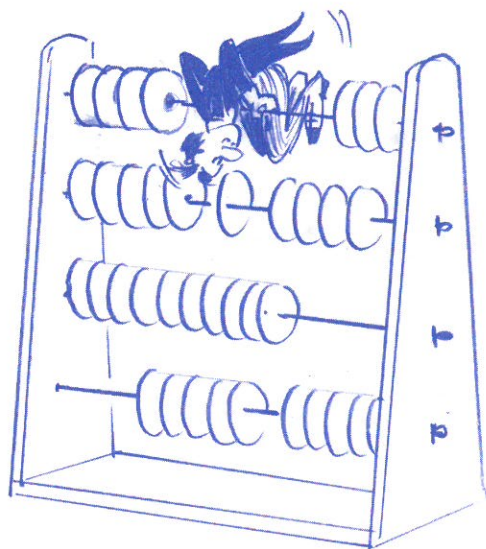
Za cenę (wartość) sprzedaży netto składnika aktywów

przyjmuje się możliwą do uzyskania na dzień bilansowy cenę jego sprzedaży, bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszoną o rabaty, opusty, inne podobne zmniejszenia oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, powiększoną o należną dotację przedmiotową. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny sprzedaży netto danego składnika aktywów, należy w inny sposób określić jego wartość godziwą na dzień bilansowy.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik

aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, nie powiązanimi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.

Wartość firmy stanowić będzie nadwyżka ceny nabycia (przejęcia) nad sumą wartości godziwej aktywów netto<sup>3</sup>. Do końca 2001 r. obowiązuje dotychczasowa definicja, która stanowi, iż wartość firmy, to nadwyżka ceny nabycia nad sumą





wartości rynkowych jej składników majątkowych. Istniejące aktualnie regulacje nie precyzują jednak pojęcia „cena nabycia” i nie wskazują, które składniki majątkowe należy brać pod uwagę przy określaniu wartości firmy. Postanowienia zmienionej ustawy o rachunkowości usuwają te niedogodności. Warto nadmienić, że wprowadzone w ustawie o rachunkowości pojęcie wartości godziwej wykazuje znaczny stopień podobieństwa do pojęcia wartości rynkowej z ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>4</sup>. Za wartość godziwą przyjmujemy kwotę uzgodnioną pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi, nie powiązаныmi ze sobą stronami. Za wartość rynkową w ustawie o gospodarce nieruchomościami przyjmuje się przewidywaną cenę, możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną z uwzględnieniem cen transakcyjnych, pod warunkiem, iż strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej, miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Wykorzystywane w ustawie o rachunkowości pojęcie wartości rynkowej można określić z punktu widzenia ustawy o gospodarce nieruchomościami jako „aktualną wartość możliwą do uzyskania na odpowiednim rynku”. Podobieństwa wartości godziwej oraz wartości rynkowej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami podkreśla również pojęcie trwałej utraty wartości. Trwała utrata wartości zachodzi wówczas, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez jednostkę składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych (uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizującego doprowadzającego wartość składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych do ceny sprzedaży, a w przypadku jej brak do ustalonej w inny sposób wartości godziwej). Zgodnie z zapisami ustawy o rachunkowości, wartość firmy jest wykorzystywana przede wszystkim w przypadku instrumentów finansowych oraz dokonywania przejęcia lub fuzji firm.

Pojęcie wartości godziwej może znaleźć swoje zastosowanie również w przypadku gruntów. W związku ze zmianami w zakresie przedmiotowym wartości niematerialnych i prawnych, grunty przeznaczone na cele związane z inwestycjami mogą zostać zaliczone np. do inwestycji długoterminowych. Grunty mogą zostać zarejestrowane na dzień bilansowy według wartości przeszacowanej. Ponieważ są to inwestycje, więc odnosimy korzyści, które ujawniamy w procesie przeszacowania wartości. Wartość gruntów może jednak odbiegać od wartości godziwej. Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych, powodujące wzrost ich wartości do poziomu cen rynkowych, zwiększają kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, zmniejsza ten kapitał (fundusz).

W przypadku łączenia się spółek, od 2002 r. za wartość godziwą określonych aktywów lub zobowiązań przyjmuje się, w szczególności, w przypadku:

1. notowanych papierów wartościowych – aktualny kurs notowań pomniejszony o koszty sprzedaży,
2. nie notowanych papierów wartościowych – wartość oszacowaną, uwzględniającą takie czynniki, jak współczynnik ceny do zysku i stopa dywidendy porównywalnych papierów wartościowych wyemitowanych przez spółki o podobnych charakterystykach,
3. należności – wartość bieżącą (zdyskontowaną) kwot wymagających zapłaty, wyznaczoną przy odpowiednich bieżących stopach procentowych, pomniejszoną o odpisy na należności zagrożone i nieściągalne oraz ewentualne koszty windykacji. Wyznaczanie wartości bieżących (zdyskontowanych) w odniesieniu do należności krótkoterminowych nie jest konieczne,
4. zapasów produktów gotowych i towarów – cenę sprzedaży netto pomniejszoną o opust marży zysku wynikający z kosztów doprowadzenia przez spółkę przejmującą do sprzedaży zapasy lub znalezienia nabywcy,
5. zapasów produktów w toku – cenę sprzedaży netto produktów gotowych pomniejszoną o koszty zakończenia produkcji i opust marży zysku wynikający z kosztów doprowadzenia przez spółkę przejmującą zapasów do sprzedaży lub znalezienia nabywcy,
6. zapasów materiałów – aktualną cenę nabycia,
7. środków trwałych – wartość rynkową lub ich wartość według niezależnej wyceny. W przypadku, gdy nie jest możliwe uzyskanie niezależnej wyceny środków trwałych – aktualną cenę nabycia albo koszt wytworzenia, z uwzględnieniem aktualnego stopnia ich zużycia,
8. wartości niematerialnych i prawnych – wartość oszacowaną, wyznaczoną w oparciu o ceny rynkowe takich samych lub podobnych wartości niematerialnych i prawnych,
9. zobowiązań – wartość bieżącą (zdyskontowaną) kwot wymagających zapłaty, wyznaczoną przy odpowiednich bieżących stopach procentowych.

#### Przypisy:

- 1 *Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. nr 121, poz. 591 z 1997 r., nr 32, poz. 183, nr 43, poz. 272, nr 88, poz. 554, nr 118, poz. 754, nr 139, poz. 933 i 934, nr 140, poz. 939, nr 141, poz. 945; z 1998 r. nr 60, poz. 382, nr 106, poz. 668, nr 107, poz. 669 i nr 155, poz. 1014; z 1999 r. nr 9, poz. 75 i nr 83, poz. 931 oraz z 2000 r. nr 60, poz. 703, nr 94, poz. 1037 i nr 113, poz. 1186).*
- 2 *Nadwyżka pierwszej opłaty ponad opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania gruntu przerejestrowana zostanie z kategorii majątek trwały do kategorii aktywa trwałe (długoterminowe rozliczenia międzyokresowe).*
- 3 *Aktywa netto, to aktywa jednostki pomniejszone o zobowiązania, odpowiadające wartościowo kapitałowi (funduszowi) własnemu.*
- 4 *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 115 (Dz. U. nr 115/1997, poz. 741).*

Andrzej Chyliński jest pracownikiem Banku PKO BP S.A.



# KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 11 maja 2001 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w pierwszym kwartale 2001 r. (M. P. nr 15, poz. 248).
2. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 maja 2001 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach w pierwszym kwartale 2001 r. (M. P. nr 16, poz. 261).
3. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 21 maja 2001 r., sygn. akt SK. 15/2000, dotyczący niezgodności z Konstytucją RP art. 228 1 ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 54, poz. 566).  
*Przepis utracił moc z dniem 31 maja 2001 r.*
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 15 maja 2001 r. w sprawie określenia rodzajów map, materiałów fotogrametrycznych i teledetekcyjnych, stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, których rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukowanie w celu rozpowszechniania i rozprowadzania wymaga zezwolenia, oraz trybu udzielania tych zezwoleń (Dz. U. nr 56, poz. 588).  
*Weszło w życie z dniem 21 czerwca 2001 r.*
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 18 maja 2001 r. w sprawie materiałów geodezyjnych i kartograficznych oznaczonych klauzulą „poufne” (Dz. U. nr 56, poz. 589).  
*Weszło w życie z dniem 7 lipca 2001 r.*
6. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 24 maja 2001 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2001 r. (M. P. nr 17, poz. 296).
7. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 maja 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarowej produkcji rolniczej w 2000 r. (M.P. nr 18, poz. 313).
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z 29 maja 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu organizowania przetargu publicznego na sprzedaż majątku trwałego lub oddania mienia do odpłatnego korzystania innym podmiotom przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji oraz warunków, w których dopuszcza się odstępnie od przetargu (Dz. U. nr 57, poz. 593).  
*Weszło w życie z dniem 24 czerwca 2001 r.*
9. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 29 maja 2001 r. sygn. akt K. 5/2001, dotyczący niezgodności z Konstytucją RP art. 46 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 57, poz. 601).  
*Przepis utracił moc z dniem 9 czerwca 2001 r.*
10. Obwieszczenie Ministra Skarbu Państwa z 28 maja 2001 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. nr 57, poz. 603).
11. Ustawa z 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62, poz. 627).  
*Ustawa wejdzie w życie w terminie i na zasadach określonych w odrębnej ustawie.*
12. Ustawa z 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. nr 62, poz. 628).  
*Ustawa wejdzie w życie w terminie i na zasadach określonych w odrębnej ustawie.*
13. Ustawa z 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. nr 63, poz. 635).  
*Wejdzie w życie 23 września 2001 r., z wyjątkiem art. 4 pkt 1, który wszedł w życie z dniem 1 września 2001 r., oraz art. 6262 ustawy wymienionej w art. 2, który wejdzie w życie z dniem wejścia w życie systemu informatycznego zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych, o którym mowa w art. 1 pkt 8.*
14. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 26 czerwca 2001 r. w sprawie ustalenia ceny 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za I kwartał 2001 r. (M. P. nr 21, poz. 354).
15. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 29 czerwca 2001 r., sygn. akt K. 23/2000, dotyczący niezgodności z Konstytucją RP art. 215 1, art. 216, art. 217 1 i 2 oraz



**art. 238 3 ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 69, poz. 724).**

*Przepisy utraciły moc z dniem 6 lipca 2001 r.*

**16. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733).**

*Weszła w życie z dniem 10 lipca 2001 r., z wyjątkiem art. 18 ust. 4 i art. 32, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.*

**17. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 71, poz. 734).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2001 r., z wyjątkiem 1) art. 3 ust. 1, art. 6 ust. 2 oraz art. 10 ust. 7, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2005 r., 2) art. 14, który wejdzie w życie z dniem 1 listopada 2001 r.*

**18. Ustawa z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. nr 72, poz. 747).**

*Wejdzie w życie w dniu 8 grudnia 2001 r.*

**19. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. nr 72, poz. 749).**

*Weszła w życie z dniem 28 lipca 2001 r.*

**20. Ustawa z 26 kwietnia 2001 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów udzielanych na własne mieszkanie (Dz. U. nr 74, poz. 784).**

*Weszła w życie 4 sierpnia 2001 r.*

**21. Ustawa z 26 kwietnia 2001 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów udzielanych na remonty budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 76, poz. 803).**

*Weszła w życie z dniem 9 sierpnia 2001 r.*

**22. Ustawa z 20 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. nr 76, poz. 807).**

*Weszła w życie z dniem 9 sierpnia 2001 r.*

**23. Ustawa z 22 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy o zamówieniach publicznych (Dz. U. nr 76, poz. 813).**

*Wejdzie w życie 27 października 2001 r., z wyjątkiem 1) art. 1 pkt 3 w zakresie dot. art. 3a, art. 1 pkt 13 w zakresie dot. art. 14c, art. 1 pkt 51 i pkt 52, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2002 r., 2) art. 1 pkt 5 w zakresie dot. art. 4a oraz art. 1 pkt 10 lit. b), które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2003 r., 3) art. 1 pkt 8, 12, 15 i 17, art. 1 pkt 20 lit. b)*

*w zakresie dot. skreślenia art. 22 ust. 5–7, art. 1 pkt 20 lit. c), art. 1 pkt 34 w zakresie dot. skreślenia art. 49 oraz art. 1 pkt 37 lit. b), które wejdą w życie z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej.*

**24. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 12 lipca 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu założenia i prowadzenia krajowego systemu informacji o terenie (Dz. U. nr 80, poz. 866).**

*Weszło w życie z dniem 17 sierpnia 2001 r.*

**25. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 13 lipca 2001 r. w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych (Dz. U. nr 80, poz. 867).**

*Wejdzie w życie z dniem 2 października 2001 r.*

**26. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 26 czerwca 2001 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o administracji rządowej w województwie (Dz. U. nr 80, poz. 872).**

**27. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 lipca 2001 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2001 r. (M. P. nr 22, poz. 388).**

**28. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 13 lipca 2001 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2001 r. (M. P. nr 22, poz. 389).**

**29. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 lipca 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2001 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 22, poz. 391).**

**30. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 lipca 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2001 r. (M. P. nr 22, poz. 392).**

**31. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 lipca 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2001 r. (M. P. nr 22, poz. 393).**

**32. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 lipca 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I półroczu 2001 r. (M. P. nr 22, poz. 394).**



33. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z 26 lipca 2001 r. o ogłoszeniu Koncepcji polityki przestrzennej zagospodarowania kraju (M. P. nr 26, poz. 432).

34. Ustawa z 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działań żywiołu (Dz. U. nr 84, poz. 906).

*Weszła w życie z dniem 14 sierpnia 2001 r.*

35. Ustawa z 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych rozwiązaniach prawnych związanych z usuwaniem skut-

ków powodzi z lipca i sierpnia 2001 r. oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 84, poz. 907).

*Weszła w życie z dniem 14 sierpnia 2001 r., z wyjątkiem art. 31, który wszedł w życie z dniem 29 sierpnia 2001 r.*

36. Rozporządzenie Rady Ministrów z 17 lipca 2001 r. w sprawie wykazywania w ewidencji gruntów i budynków danych odnoszących się do gruntów, budynków i lokali znajdujących się na terenach zamkniętych (Dz. U. nr 84, poz. 911).

*Wejdzie w życie z dniem 16 listopada 2001 r.*

## DEFINICJA BUDYNKU MIESZKALNEGO

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych otrzymała następujące pismo z Departamentu Gospodarki Mieszkaniowej UMIRM:

Departament Gospodarki Mieszkaniowej uprzejmie informuje, iż definicja budynku mieszkalnego zawarta jest w par. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa z 14 grudnia 1994 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz. 140). Zgodnie z tą definicją, jeśli mowa o budynku mieszkalnym, rozumie się przez to budynek wielorodzinny, dom mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania, dom jednorodzinny oraz dom mieszkalny o zabudowie zagrodowej.

Z uwagi, iż w ustawie z 14 kwietnia 2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwo mówi się o przekazywaniu gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, sporną sprawą jest, jak należy określić budynek, w którym obok lokali mieszkalnych znajdują się także lokale przeznaczone na inne cele (np. związane ze służbą zdrowia, oświatą, energetyką itp.).

Departament informuje także, iż Główny Urząd Statystyczny dla swoich celów używa jeszcze innej definicji budynku

mieszkalnego. Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych – budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadku, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

DEPARTAMENT GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ  
GM-1/053-K-465/01  
Warszawa, 2001-06-25

*Do / Podpisane /  
Do R4.*

Departament  
Gospodarki Mieszkaniowej

W nawiązaniu do pisma GN-444-14/MK/01/1676 z dnia 28 maja br. Departament Gospodarki Mieszkaniowej uprzejmie informuje, iż definicja budynku mieszkalnego zawarta jest w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa z 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 140). Zgodnie z tą definicją jeśli mowa o budynku mieszkalnym rozumie się przez to budynek wielorodzinny, dom mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania, dom jednorodzinny oraz dom mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

Z uwagi, iż w ustawie z dnia 14 kwietnia 2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwo, mówi się o przekazywaniu gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, sporną sprawą jest jak należy określić budynek, w którym obok lokali mieszkalnych znajdują się także lokale przeznaczone na inne cele (np. związane ze służbą zdrowia, oświatą, energetyką itp.).

Departament informuje także, iż Główny Urząd Statystyczny dla swoich celów używa jeszcze innej definicji budynku mieszkalnego. Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych – budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadku gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

DYREKTOR  
Lech Jerczyński

SEKRETARIAT  
WYDZIAŁ GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ  
Data: 5.07.01. cz.

Dyrektor Departamentu Lech Jerczyński

Miejsce na Twoją  
wizytówkę

**IX Inspektorat PZU SA**  
ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
rzeczników majątkowych

kontakt: Elżbieta Michalak  
tel. (022) 671 26 06  
kom. 605 105 642

**Dla członków stowarzyszeń – zniżki!**



# ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU STANDARDU „OKREŚLANIE PROPOZYCJI BANKOWO- -HIPOTECZNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI”

Mieczysław Prystupa

## 1. Zasady ogólne

### 1.1. Przedmiot uregulowań standardu

- ▶ Standard przedstawia zasady i warunki określania propozycji wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia listów zastawnych.
- ▶ Wierzytelności kredytodawcy mogą być zabezpieczone na hipotece nieruchomości (prawie własności) oraz prawie użytkownika wieczystego gruntu, w wyniku którego zostaną zabezpieczone także hipoteczne listy zastawne jako papiery wartościowe.
- ▶ Prawo emisji hipotecznych listów zastawnych posiadają banki hipoteczne.
- ▶ Wierzytelności kredytodawcy mogą być zabezpieczone hipoteką na nieruchomościach (prawie własności) oraz prawie użytkownika wieczystego gruntu w przypadku, gdy nieruchomości lub prawo użytkownika wieczystego są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, gdyż tylko wtedy można określić wartość rynkową nieruchomości lub prawa użytkownika wieczystego.

### 1.2. Definicje wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości

- ▶ Wartość bankowo-hipoteczna uwzględnia jedynie te cechy nieruchomości oraz związane z nią dochody, które, przy założeniu racjonalnej eksploatacji, mają charakter trwałe i które uzyskać może każdy posiadacz tej nieruchomości.
- ▶ Wartość bankowo-hipoteczna powinna odpowiadać wartości mienia określonego przez rzeczoznawcę majątkowego 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 przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.
- ▶ Wycena wartości bankowo-hipotecznej powinna być sporządzona w jasnej i przejrzystej formie.
- ▶ Propozycję wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości określa się na dzień oszacowania.
- ▶ Propozycja wartości bankowo-hipotecznej może zawierać także prognozę kształtowania się wartości bankowo-hipotecznej w okresie zabezpieczenia wierzytelności bankowej hipoteką.

potecznej w okresie zabezpieczenia wierzytelności bankowej hipoteką.

### 1.3. Wymagania stawiane rzeczoznawcom majątkowym

Określenia propozycji wartości bankowo-hipotecznej dokonuje rzeczoznawca majątkowy, który:

- ▶ posiada odpowiednie kompetencje pozwalające określać wartość bankowo-hipoteczną,
- ▶ nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z którymkolwiek z właścicieli nieruchomości lub osobą uprawnioną,
- ▶ nie jest zatrudniony ani przez dłużnika hipotecznego, ani przez jego doradcę prawnego,
- ▶ nie jest sam kredytobiorcą lub jego małżonkiem albo krewnym,
- ▶ otrzymuje wynagrodzenie nie uzależnione w żaden sposób od wartości nieruchomości oraz od wielkości proponowanego kredytu.

## 2. Ogólne zasady wyceny

### 2.1. Propozycję ustalania wartości bankowo-hipotecznej zgodnie z obecnie obowiązującymi podstawami prawnymi i metodologicznymi (rekomendacja F) poprzedza określenie trzech rodzajów wartości:

- ▶ wartości rynkowej oszacowanej przy zastosowaniu podejścia porównawczego,
- ▶ wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia dochodowego,
- ▶ wartości odtworzeniowej przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

### 2.2. Zalecenia dotyczące oszacowania wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego

- ▶ Wartość rynkową przy zastosowaniu podejścia porównawczego należy oszacować zgodnie ze standardem III. 7 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”.
- ▶ Wartość rynkową w podejściu porównawczym można określić dla nieruchomości, gdy nieruchomości podobne w okresie dwóch lat poprzedzających dzień wyceny były przedmiotem obrotu rynkowego na danym rynku.
- ▶ Wartość rynkowa nieruchomości winna być każdorazowo określana dla aktualnego sposobu użytkowania oraz dla alternatywnego użytkowania, o ile byłoby to zgodne



z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uzasadnione z uwagi na przewidywalne zmiany popytu na dany rodzaj nieruchomości i możliwe z technicznego punktu widzenia.

- ▶ Pod pojęciem wartości rynkowej dla alternatywnego sposobu użytkowania rozumie się wartość rynkową odzwierciedlającą perspektywiczne wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne.
- ▶ Na żądanie kredytodawcy może być określana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, przez którą, zgodnie ze Standardami, rozumie się wartość rynkową, przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla finalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.
- ▶ Wartość rynkową w podejściu porównawczym określa się według stanu nieruchomości na dzień wyceny.

### 2.3. Zalecenia dotyczące oszacowania wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia dochodowego

- ▶ Wartość rynkową w podejściu dochodowym należy oszacować zgodnie ze standardem III. 6 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego”.
- ▶ Podejście dochodowe można zastosować do wyceny nieruchomości, które przynoszą lub mogą przynosić dochód oraz wysokość takiego dochodu jest możliwa do ustalenia.
- ▶ Pod pojęciem dochodu z nieruchomości należy rozumieć dochód, jaki można uzyskać z nieruchomości w postaci czynszu oraz innych opłat pozaczynszowych z gruntu, wraz z jego częściami składowymi.
- ▶ Określanie wartości w podejściu dochodowym możliwe jest przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej oraz techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.
- ▶ Procedura postępowania wymaga przy dyskontowaniu zastosowania odpowiednich stóp, adekwatnych do przyjętych dochodów.
- ▶ Dochody nominalne powinny być dyskontowane przy zastosowaniu stóp nominalnych, realne zaś przy użyciu stóp realnych.
- ▶ Dochody brutto powinny być dyskontowane przy zastosowaniu stóp brutto, dochody netto przy zastosowaniu stóp netto.
- ▶ Dochodom operacyjnym netto powinny odpowiadać stopy adekwatne dla tych dochodów.

### 2.4. Zalecenia dotyczące oszacowania wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia kosztowego

- ▶ Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości odrębnie określa się wartość jej części składowych.
- ▶ Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na jego zakup.
- ▶ Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych, albo kwotę równą kosztom ich likwidacji.

- ▶ Wartość odtworzeniowa nieruchomości ( $W_{ON}$ ) jest równa sumie wartości rynkowej gruntu ( $W_G$ ) oraz wartości odtworzeniowej obiektów z nim związanych ( $W_{OB}$ ).

$$W_{ON} = W_G + W_{OB}$$

- ▶ Wartość gruntu należy określić, stosując zasady podejścia porównawczego, na podstawie rynku nieruchomości gruntowych nie zabudowanych.
- ▶ Wartość odtworzeniowa obiektów budowlanych wymaga określenia kosztu ich odtworzenia (wytworzenia) brutto oraz ustalenia stopnia zużycia.
- ▶ Koszt odtworzenia brutto obiektów budowlanych ustalany jest jako koszt odtworzenia obiektów istniejących rozumiany (koszt wykonania repliki), z uwzględnieniem rodzaju materiałów i konstrukcji, a także rozwiązań funkcjonalnych, lub ustalany jest koszt zastąpienia, tj. koszt wybudowania nowoczesnych (współczesnych) obiektów o tej samej powierzchni użytkowej, spełniających te same funkcje, lecz przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i technik budowlanych.

### 2.5. Określanie zużycia obiektów budowlanych

- 1) Zużycie jest utratą wartości w stosunku do kosztu wytworzenia (wzniesienia) obiektu nowego, a utrata wartości może odnosić się do kosztu odtworzenia (repliki) lub kosztu zastąpienia obiektu.
- 2) Stopień zużycia obiektu powinien być określany jako suma „ważonego” zużycia jego poszczególnych elementów, gdzie wagą jest udział kosztu elementu nowego w koszcie całego nowego obiektu.
- 3) Stopień zużycia elementu jest to procentowa lub ułamkowa utrata jego wartości w stosunku do kosztu nowego elementu lub elementu scalonego wchodzącego w skład danego obiektu.
- 4) Wyróżnia się zużycie techniczne, funkcjonalne oraz łączne (techniczno-funkcjonalne) zużycia obiektów budowlanych.
- 5) Przyczyny zużycia technicznego:
  - ▶ stan wyjściowy elementów obiektu (np. jakość materiałów, trwałość elementów),
  - ▶ okres eksploatacji,
  - ▶ warunki eksploatacji,
  - ▶ sposób eksploatacji (remonty i konserwacje),
  - ▶ stan środowiska eksploatacji obiektu.
- 6) Przyczyny zużycia funkcjonalnego:
  - ▶ zmiana funkcji (przeznaczenia) obiektu, np. zamiana funkcji mieszkaniowej lokalu lub budynku na biurową,
  - ▶ zmiany norm i warunków technicznych, np. zaostreżenie norm przeciwpożarowych,
  - ▶ postęp techniczny – wprowadzanie nowych materiałów,
  - ▶ zmiana preferencji i wymagań użytkowników, a także nowe „mody”.
- 7) Wyróżnia się:



- ▷ stopień zużycia technicznego  $S_{zt}$  [%],
- ▷ współczynnik zużycia technicznego określony według wzoru:

$$W_{zt} = 1 - \frac{S_{zt}}{100\%}$$

- ▷ stopień zużycia funkcjonalnego  $S_{zf}$  [%],
- ▷ współczynnik łącznego zużycia technicznego i funkcjonalnego:

$$W_{zft} = 1 - \frac{S_{zft}}{100\%}$$

- ▷ stopień łącznego zużycia technicznego i funkcjonalnego  $S_{z(t,f)}$  [%],
- ▷ współczynnik łącznego zużycia technicznego i funkcjonalnego:

$$W_{z(t,f)} = 1 - \frac{S_{z(t,f)}}{100\%}$$

- 8) Wartość odtworzeniową obiektu budowlanego określa się według wzoru:

$$W_O = W_N \cdot W_{z(t,f)}$$

gdzie:

- $W_O$  – wartość odtworzeniowa,
- $W_N$  – wartość obiektu nowego określona jako wartość „repliki” bądź też wartość kosztów zastąpienia,
- $W_{z(t,f)}$  – współczynnik łącznego zużycia technicznego i funkcjonalnego.

## 2.6. Procedury określania stopnia zużycia obiektów budowlanych

### Zużycie techniczne

Obiekty budowlane, a zwłaszcza budynki, złożone są z wielu elementów, które zużywają się i tracą na wartości w różnym tempie. Stąd też, aby ustalić stopień zużycia technicznego, należy:

- ▷ dokonać podziału obiektu na i-te elementy,
- ▷ ustalić procentowy udział kosztów poszczególnych elementów w koszcie całego nowego obiektu  $A_i$  [%],
- ▷ ocenić stopnie zużycia poszczególnych elementów  $S_{zt(i)}$ ,
- ▷ określić średnioważony stopień zużycia całego obiektu.

Aby ustalić stopnie zużycia poszczególnych elementów, należy dokonać oględzin tych elementów, a w przypadkach trudnych wykonać lub zażądać wykonania ekspertyzy technicznej. W szczególności dotyczyć to może elementów konstrukcyjnych odpowiedzialnych za bezpieczeństwo obiektu.

Oszacowanie stopnia zużycia wymaga także uwzględnienia następujących przesłanek:

- ▷ założonej trwałości (żywności) technicznej elementu  $[T_t]$ ,
- ▷ informacji o przeprowadzonych remontach i konserwacjach elementu,
- ▷ okresu eksploatacji elementu  $[t]$ .

Stopień zużycia określić można najprościej poprzez wzór:

$$S_{zti} = \frac{t}{T_t} \cdot 100\%$$

jednakże ustalenie żywotności  $T$  w przypadku, gdy przeprowadzono remonty elementu, wymaga dużego doświadczenia.

### Zużycie funkcjonalne obiektów budowlanych

Określanie stopnia zużycia podzielić można na dwa przypadki:

- 1) element należy wymienić lub naprawić, gdyż nie może pełnić nowej funkcji,
- 2) element może pełnić dalej swoją funkcję, ale okres jego żywotności funkcjonalnej  $T_f$  różni się od okresu żywotności technicznej  $T_t$ , gdyż element nie odpowiada już preferencji użytkowników, ponieważ wprowadzono nowe wyroby oszczędniejsze w eksploatacji, np. nowe systemy grzewcze, lub zmieniły się preferencje estetyczne, np. w stosunku do wzorów posadzek z terakoty itp.

W przypadku pierwszym, stopień zużycia funkcjonalnego i-tego elementu obliczyć można według wzoru:

$$S_{zfi} = \frac{N_{fi}}{KB_i} \cdot 100\%$$

gdzie:

- $N_{fi}$  – nakłady finansowe umożliwiające doprowadzenie elementu do stanu właściwego,
- $KB_i$  – koszty budowy nowego elementu.

W szczególnych przypadkach nakłady  $N_{fi}$  mogą przekroczyć koszty budowy nowego elementu. W przypadku drugim, gdy element może jeszcze pełnić swoją funkcję lecz nie odpowiada to już współczesnym wymogom – stopień zużycia funkcjonalnego  $S_{zfi}$  określić można według wzoru:

$$S_{zfi} = \frac{t}{T_f} \cdot 100\%$$

gdzie:

- $t$  – okres dotychczasowej eksploatacji elementu,
- $T_f$  – okres żywotności funkcjonalnej elementu.

Obiekty budowlane zużywają się zarówno pod względem technicznym, jak i funkcjonalnym, stąd też łączna ocena techniczna i funkcjonalna jest właściwa dla określenia jego wartości.

Dla każdego i-tego wyodrębnionego elementu obiektu rzeczoznawca określa jego stopień zużycia technicznego  $S_{zti}$  oraz stopień zużycia funkcjonalnego  $S_{zfi}$ .

Do oceny ważonego stopnia zużycia całego obiektu należy przyjmować dla poszczególnych elementów zużycie większe, jeśli element jest zużyty zarówno technicznie, jak i funkcjonalnie.

**Średnioważone zużycie łączne obiektu, określone**





w tabeli zużycia, będzie wynikiem jednoczesnej oceny technicznego i funkcjonalnego zużycia jego elementów.

### 3. Określanie poziomu parametrów dla wycenianej nieruchomości

**3.1. Określając wartość rynkową w podejściu porównawczym i dochodowym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, rzeczoznawca powinien przyjmować:**

- ▶ cechy nieruchomości o charakterze długotrwałym, w tym wynikające z lokalizacji, oceny nowoczesności rozwiązań projektowych, trwałości konstrukcji i użytych materiałów,
- ▶ dochodowość, w przypadku nieruchomości o charakterze komercyjnym możliwą do uzyskania w okresie zabezpieczenia wiarygodności, przy uwzględnieniu tendencji rynkowych istniejących w chwili dokonywania wyceny,
- ▶ płynność sprzedaży danego rodzaju nieruchomości na rynku (podaż i popyt na nieruchomości, przeciętny okres sprzedaży),
- ▶ ocenę planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem perspektyw rozwojowych danej lokalizacji,
- ▶ ocenę zgodności wykonywanych robót z pozwoleniem na budowę, projektem i sztuką budowlaną,
- ▶ ocenę warunków środowiskowych nieruchomości,
- ▶ stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego istniejących obiektów budowlanych oraz zużycia łącznego określonego na dzień wyceny, jak również prognozę zużycia wynikającą z żywotności technicznej i funkcjonalnej obiektów budowlanych,
- ▶ ocenę możliwości zmiany i funkcji przeznaczenia nieruchomości,
- ▶ inne okoliczności wynikające ze specyfiki rynków lokalnych.

**3.2. Dobierając parametry do wyceny, rzeczoznawca majątkowy nie powinien wykraczać poza minimalny ich poziom, ustalany przez bank hipoteczny.**

### 4. Prognoza kształtowania się wartości rynkowej w okresie zabezpieczenia kredytu hipoteką

**4.1. Na zlecenie banku hipotecznego rzeczoznawca majątkowy może także opracować prognozę wartości rynkowej dla zmniejszenia stopnia ryzyka bankowego.**

**4.2. Prognoza wartości rynkowej powinna być poprzedzona analizą stanu wycenionej nieruchomości oraz czynników ryzyka wynikającą z typu i rodzaju**

**nieruchomości. Ponadto, rzeczoznawca majątkowy powinien dokonać analizy rynku nieruchomości, w szczególności rynku lokalnego, oraz wskazać czynniki ryzyka wynikające z rynku i mogące mieć wpływ na zmiany wartości rynkowych tych nieruchomości.**

**4.3. Prognoza wartości bankowo-hipotecznej powinna zostać przedstawiona wariantowo. Proponuje się określać:**

- ▶ wariant zachowawczy (pesymistyczny),
- ▶ wariant optymistyczny (rozwojowy).

Wariant zachowawczy (pesymistyczny) przebiegu wartości rynkowej w okresie zabezpieczenia hipoteką powinien przyjmować do wyceny parametry przeciętne lub poniżej przeciętnych, zarówno te wynikające z utraty wartości w wyniku zużycia nieruchomości, jak również te wynikające z kształtowania się cen rynkowych, czynszów rynkowych, poziomu pustostanów itp.

Wariant optymistyczny (rozwojowy) może zakładać pozytywne zmiany na lokalnym rynku nieruchomości i rynkach przyległych. Zmiany te mogą wynikać z nowych inwestycji, zmian w środowisku czy też z korzystnych zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Prognozę wartości należy jednak tak sporządzić, aby do obliczeń przyjmować parametry o wartości minimalnej, ze zbioru korzystnych tendencji.

**4.4. Rzeczoznawca majątkowy, określając wartość rynkową na dzień wyceny, a w szczególności prognozę wartości w okresie zabezpieczenia kredytu hipoteką, ocenia ryzyko związane z samą nieruchomością oraz ryzyko wynikające ze zmian na lokalnym rynku.**

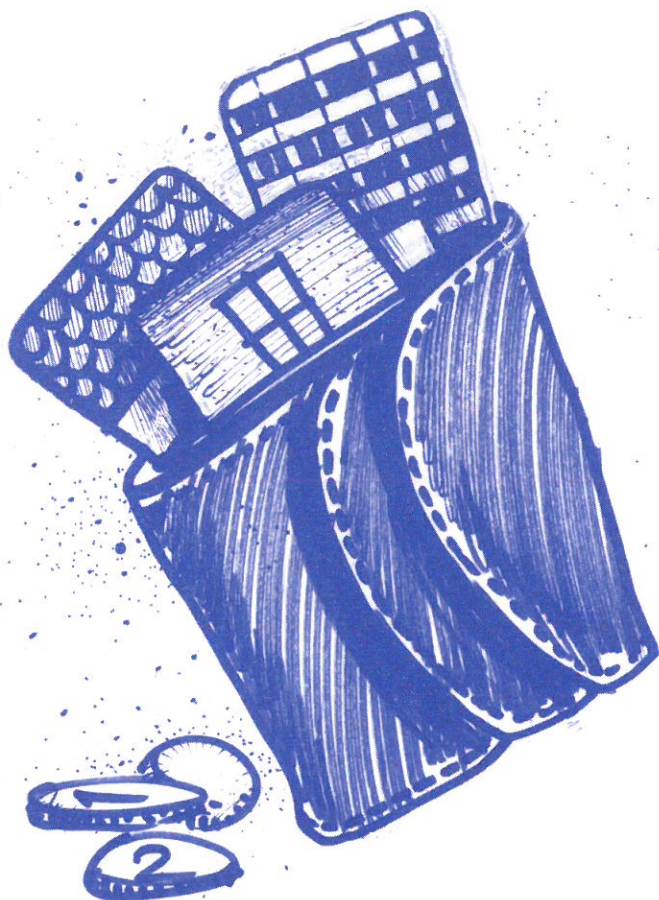
**4.5. Oceny ryzyka związanego z polityką makroekonomiczną oraz ryzyka wynikającego z oceny wiarygodności kredytobiorców dokonuje bank hipoteczny.**

### 5. Określanie wartości bankowo-hipotecznej w przypadkach szczególnych

**5.1. Różne rodzaje nieruchomości (prawo własności) oraz prawo użytkowania wieczystego, które mogą być przedmiotem zabezpieczenia kredytów hipotecznych, wymagają specyficznych, indywidualnych sposobów wyceny.**

W szczególności, wyróżnić można następujące rodzaje nieruchomości:

- ▶ nieruchomość wieloskładnikowa,
- ▶ nieruchomość zajęta przez właściciela,
- ▶ projekty deweloperskie,
- ▶ nieruchomości wyceniane metodą zysków.



**5.2. Nieruchomości wieloskładnikowe, których składniki pełnią różne funkcje, mogą być wyceniane oddzielnie. Wartość całej nieruchomości może być sumą części, pod warunkiem, że każdy składnik może być wydzielony z całości i sprzedany niezależnie. W przeciwnym przypadku należy przeprowadzić dodatkową analizę dotyczącą ryzyka związanego ze sprzedażą wieloskładnikowej nieruchomości o różnych funkcjach.**

**5.3. Nieruchomości zajęte przez właściciela muszą być wyceniane jako wolne, lecz z uwzględnieniem kosztów związanych z ew. przejęciem tej nieruchomości.**

**5.4. Dla nieruchomości, która ma zostać zabudowana lub rozbudowana należy do wyceny dołączyć kosztorysy planowanych robót wynikających z programu przedsięwzięcia.**

**5.5. Wycena projektów deweloperskich musi zawsze zawierać analizę „wrażliwości” przyjętych wariantów. Należy ocenić podatność terenów deweloperskich na zmiany w zakresie zakładanego czynszu, dochodu i kosztów. Należy ocenić ryzyko związane ze zmianą parametrów, które wpływają na poziom war-**

**tości. Analiza wrażliwości powinna dotyczyć wszystkich metod przyjętych do określania propozycji wartości bankowo-hipotecznej.**

**5.6. Nieruchomości wyceniane w oparciu o „potencjał handlowy”, tj. przyszłe zyski czerpane z działalności prowadzonej na nieruchomościach takich, jak hotele, budynki użyteczności publicznej, prywatne kliniki i szpitale, oraz większość budynków przeznaczonych do prowadzenia działalności rozrywkowej powinny być szacowane w oparciu o ostrożną ocenę stałego poziomu dochodu wynikającego z danych księgowych lub prognoz finansowych. Wyceny powinny pomijać wzrost wartości nieruchomości w postaci reputacji, stosunków z klientami etc., wynikający z faktu zarządzania nieruchomością przez osobę o wyjątkowych umiejętnościach w dziedzinie zarządzania. Rzeczoznawca majątkowy powinien określić także propozycję warto-**

**ści bankowo-hipotecznej w przypadku, gdy:**

- ▶ na nieruchomości wycenianej zostanie zakończona działalność,
- ▶ usunięte zostanie całe wyposażenie,
- ▶ licencje/świadectwa, umowy franczyzy lub zezwolenia zostaną cofnięte (rozwiązane) lub zagrożone,
- ▶ nieruchomość musi zostać zaadaptowana do innej funkcji.

Rzeczoznawca musi udzielić porady uwzględniającej ewentualne zmiany statusu nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu oraz podatności tejże nieruchomości na zmiany właścicieli, mody, przepisów lub innych czynników. W niektórych przypadkach właściwa byłaby wycena w oparciu o wartość dla alternatywnego wykorzystania nieruchomości lub też dla wymuszonej sprzedaży. Przy wycenie nieruchomości w procesie jej zabudowy lub przebudowy, należy uwzględnić czas konieczny na uzyskanie wszystkich niezbędnych zezwoleń oraz na rozwinięcie działalności, a także ryzyko handlowe.

**Propozycję wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy, kierując się zasadami zawartymi w regulaminie wycen banku hipotecznego.**

**Ostateczną wartość bankowo-hipoteczną określa bank hipoteczny poprzez analizę ryzyka makroekonomicznego i ocenę kredytobiorcy.**



# JAKOŚĆ OPERATÓW SZACUNKOWYCH

Ryszard Cymerman, Magdalena Nowak-Rzqsa, Krzysztof Rzqsa

Doskonalenie jakości produktów, usług oraz pracy ludzkiej jest dążeniem wszystkich, którym zależy na wynikach swojej pracy i prowadzi do uzyskiwania coraz większych profitów. Brak odpowiedniego poziomu jakości dóbr eliminuje je z rynku. W gospodarce coraz częściej realizuje się zasadę: „jakość znaczy wartość”.

**Jakość** jest cechą rzeczy lub opracowania wyrażającą obiektywną i subiektywną ocenę parametrów dotyczących poziomu: technicznego, merytorycznego, estetycznego, od-czuć indywidualnych.

Miernikiem jakości może być ocena:

- o charakterze ogólnym, np. jakość dobra lub zła,
- bardziej precyzyjna, np. wyrażająca zawartość jakiegoś składnika w produkcie finalnym,
- w różnych skalach, np. liczbach (punkty, oceny itp.).

Dla firmy usługowej, której głównym motorem działania jest zdobycie klienta, jakość oznacza pełne zaspokojenie określonych jego potrzeb przy minimalnych kosztach własnych.

Wszelki rodzaj działalności jest procesem obejmującym środki, procedury, mechanizmy i czynności, w wyniku których klient otrzymuje dobro materialne. Podział konkretnego procesu tworzenia na elementy strukturalne pozwala na szczegółową analizę występujących tam błędów oraz na określenie ich rodzaju. Stanowi to podstawę do określenia zasad, które mają na celu wyeliminowanie błędów i doskonalenie procesu tworzenia, a tym samym jest podstawą do sformułowania kryteriów i czynników wpływających na jakość.

Przy opracowaniu operatów szacunkowych o jakości decyduje **warsztat rzeczoznawcy majątkowego**. Przez warsztat ten należy rozumieć wszystko to, co jest potrzebne do prawidłowego wykonania operatu szacunkowego.

Można wyróżnić cztery główne składniki tego warsztatu (rys. 1.):



Rys. 1. Elementy wpływające na warsztat rzeczoznawcy majątkowego

## Wiedza

Poziom wiedzy rzeczoznawcy majątkowego w dużej mierze decyduje o jakości jego pracy. Wiedza ta powinna być już w dużym stopniu zdobyta, ale również może być, w zależności od potrzeb, czerpana z książek, czasopism czy norm technicznych. Naturalnym jest konieczność ciągłego weryfikowania swoich umiejętności poprzez szkolenia i samokształcenie. Nigdy nie powinno się poprzestawać na tym, co się już wie. Należy się w sposób ciągły rozwijać. Hasło „kto stoi – ten się cofa”, musi stać się ostrzeżeniem w pracy każdego rzeczoznawcy dbającego o jakość swoich usług.

## Warunki pracy

W czasach postępującej konkurencji, odpowiednie warunki pracy nabierają coraz większego znaczenia. W każdej nowoczesnej firmie, bez względu na to, czy jest to firma państwowa, prywatna, czy też osoba fizyczna przyjmująca doraźne zlecenia, musi być zachowana odpowiednia forma organizacji miejsca pracy. Utechnicznienie stanowiska pracy jest tylko jednym z warunków wysokiej jakości usług. Aby tę jakość zachować, normą stać się musi dostępność środków komunikacji i łączności, wyposażenie w markowy sprzęt pomiarowy czy posiadanie komputera z odpowiednim oprogramowaniem. Każdy rzeczoznawca majątkowy powinien mieć dostęp do katalogów i wzorców oraz możliwość różnorodnych form pozyskiwania zleceń.

## Prawne ramy wyceny

Przedmiot i cel wyceny warunkuje wybór procedury szacowania. Wynika to z uregulowań zawartych w przepisach prawa. Aktualnie istnieje około 20 aktów normatywnych w randze ustawy (dodatkowo wspartych przepisami wykonawczymi), z których wynikają procedury szacowania. Dobra znajomość tych przepisów i określonych przez nie wymogów dotyczących określenia wartości jest niezbędna do dobrego wykonania wyceny.

## Dostępność do informacji o rynku

Posiadanie odpowiedniej, wciąż aktualizowanej bazy danych o nieruchomościach jest wręcz niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania rzeczoznawcy majątkowego. Dzięki takiej bazie ma on możliwość szybkiego i poprawnego wykonania zlecenia. Jest to przypadek, że jakość może iść w parze z szybkością wykonania usługi. Rzeczoznawca powinien mieć też dostęp do danych z innych jednostek, przy czym źródła te muszą być, oczywiście, wiarygodne. Musi on też wiedzieć, do jakich instytucji i po jakiego rodzaju informacji może się zgłosić, aby uzyskać dane potrzebne do prawidłowego wykonania wyceny. Pojawia się tu też problem etyczny. Niektóre dane mają bowiem charakter poufny i nie można ich wykorzystywać w celach niezgodnych z etyką zawodową.



Z przedstawionego warsztatu wynika, że część czynników wpływających na jakość opracowań zależy od rzeczoznawcy, a część od jego otoczenia – rys. 2. Czynnikiami decydującymi o jakości wykonania operatów szacunkowych zależnymi od rzeczoznawców są:

- ▶ sprzęt i urządzenia: komputerowe, pomiarowe;
- ▶ wiedza i kompetencje zawodowe, praktyka, specjalizowanie się w określonych zagadnieniach;
- ▶ profesjonalne, terminowe świadczenie usług – zawód, a nie dodatkowe zajęcie.

Czynniki niezależne od rzeczoznawców a mające wpływ na wykonanie usług, to:

- ▶ niedoskonałość rozwiązań prawnych, rozproszenie przepisów w odniesieniu do nieruchomości;
- ▶ zróżnicowany stopień rozwoju rynku;
- ▶ ograniczony dostęp do danych transakcyjnych;
- ▶ ograniczenia w stosowaniu istniejących metod.



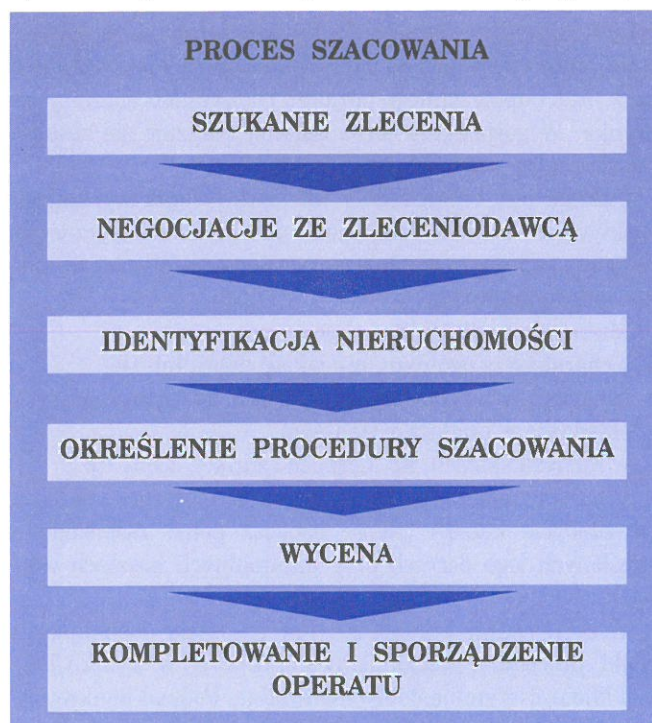
Rys. 2. Czynniki decydujące o jakości wykonania operatów szacunkowych

Przedstawiony warsztat rzeczoznawcy majątkowego ma olbrzymi wpływ na jakość opracowań. Jednak korzystanie nawet z najlepszego warsztatu nie wyklucza całkowicie błędów, jakie mogą powstać w procesie opracowania operatu szacunkowego. Aby uzyskać wysoką jakość opracowania, należy prześledzić cały cykl powstawania operatu i odpowiedzieć sobie na pytania:

- ▶ czego należy unikać?

- ▶ co można zrobić źle?
- ▶ jak robić, aby uzyskać dobry efekt?
- ▶ jakim zakresem wiedzy należy dysponować?

Odpowiedzi na te pytania spróbujemy poszukać w kolejnych fazach powstawania operatu szacunkowego (rys. 3.):



Rys. 3. Fazy powstawania operatu szacunkowego, na których mogą wystąpić błędy

Możliwe do popełnienia błędy występujące w kolejnych fazach wyceny zestawiono obok w tabeli 1.

## 1. Szukanie zlecenia

Podstawowym błędem popełnianym przy szukaniu zlecenia jest podejmowanie się przez rzeczoznawców majątkowych prac, w których nie są oni specjalistami. Trudność wyceny nie może przerastać możliwości rzeczoznawcy. W problemowych sytuacjach lepiej jest, gdy fachowcy od budownictwa zajmą się wyceną budynków, fachowcy od gruntów – wyceną gruntów, a specjaliści od wyceny przedsiębiorstw ich szacowaniem. Można będzie wtedy być spokojniejszym o jakość wykonanej pracy. Bardzo źle widziany jest też dumping cenowy stosowany przez niektórych rzeczoznawców. Należy szanować swoją pracę i za wysoką jakość usługi brać godziwe wynagrodzenie. Ważna jest też sama forma oferty złożonej ewentualnemu przyszłemu zleceniodawcy. Oferta ta powinna być precyzyjna, fachowa, o określonej szacie graficznej. „Jak cię widzą, tak cię piszą” – od samego początku należy sprawić na zleceniodawcy dobre wrażenie i potem podtrzymywać je wysoką jakością wykonanej pracy. Poważnym błędem jest też składanie ofert wyceny nieruchomości bez wcześniejszego wywiadu terenowego i szczegółowego rozeznania zakresu wyceny. Może to spowodować obniże-



Tabela 1.

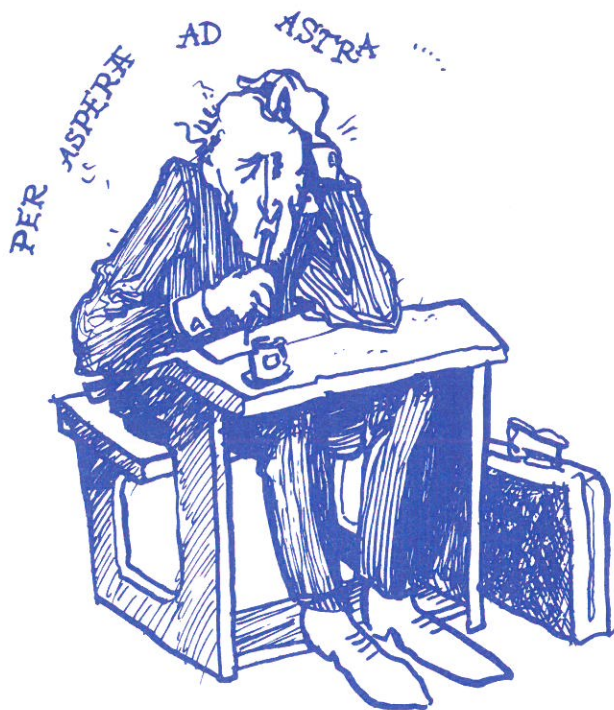
Etap wyceny	Możliwe błędy
SZUKANIE ZLECENIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podejmowanie się wycen bez odpowiedniego przygotowania zawodowego;</li> <li>- nieuwzględnienie konieczności współpracy ze specjalistami z innych branż;</li> <li>- stosowanie zaniżonych cen;</li> <li>- brak rozeznania przedmiotów wyceny;</li> </ul>
NEGOCJACJE ZE ZLECENIODAWCĄ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak zrozumienia potrzeb klienta i celu wyceny;</li> <li>- zawyżenie własnych umiejętności;</li> <li>- podejmowanie tematyki spoza zakresu przygotowania zawodowego;</li> <li>- brak sporządzenia umowy na piśmie;</li> <li>- nierozpoznanie przedmiotu wyceny przed podjęciem zobowiązań;</li> <li>- przyjęcie błędnych założeń co do zakresu wyceny;</li> <li>- nieotrzymanie od zleceniodawcy potrzebnych dokumentów;</li> <li>- akceptowanie terminu wykonania uniemożliwiającego wykonanie pracy dobrej jakości;</li> </ul>
IDENTYFIKACJA NIERUCHOMOŚCI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niewłaściwe, niepełne rozpoznanie stanu prawnego wycenianej nieruchomości;</li> <li>- niezidentyfikowanie treści praw związanych z nieruchomością;</li> <li>- błędne określenie stanu zagospodarowania terenu;</li> <li>- błędna identyfikacja granic nieruchomości;</li> <li>- korzystanie z nieaktualnych dokumentów bez ich sprawdzenia;</li> <li>- trudności w interpretacji funkcji terenu w planie zagospodarowania przestrzennego;</li> <li>- błędy w określeniu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;</li> <li>- nieprawidłowe określenie stanu technicznego budynków i ich materiałów konstrukcyjnych;</li> </ul>
OKREŚLENIE PROCEDURY SZACOWANIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niewłaściwy wybór podejścia, metody i techniki wyceny;</li> <li>- błędne zidentyfikowanie rodzaju określanej wartości;</li> <li>- niewłaściwe określenie podstaw prawnych;</li> <li>- błędne określenie momentu szacowania;</li> </ul>
WYCENA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zastosowanie metody wyceny nieadekwatnej do przedmiotu i celu wyceny;</li> <li>- zniekształcenie wymogów zastosowanej metody;</li> <li>- wykorzystanie do obliczeń nie sprawdzonych danych o przedmiocie wyceny i rynku nieruchomości;</li> <li>- wykorzystanie metod wyceny bez znajomości teorii i uwarunkowań ich stosowania;</li> <li>- błędy w doborze obiektów porównawczych;</li> <li>- brak dostatecznej liczby obiektów do wyznaczenia wielkości poprawek;</li> <li>- błędne ustalenie stopy kapitalizacji oraz stopy dyskonta;</li> <li>- nieprawidłowe określenie trendu czasowego;</li> <li>- niewłaściwy dobór obiektu modelowego z cennika;</li> <li>- subiektywna interpretacja danych rynkowych;</li> <li>- nieprawidłowa dokładność podanego wyniku;</li> </ul>
KOMPLETOWANIE I SPORZĄDZENIE OPERATU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- formułowanie wniosków bez niezbędnej argumentacji;</li> <li>- nieokreślenie istotnych dla operatu szacunkowego dat;</li> <li>- ustępstwa od standardowej treści operatu;</li> <li>- brak odpowiednich załączników;</li> <li>- brak klauzul i zastrzeżeń;</li> <li>- zbyt mała staranność (redakcja operatu, kompletność);</li> <li>- zbyt uboga forma graficzna;</li> <li>- brak numeracji stron.</li> </ul>

nie jakości wykonanej usługi wynikające z podjęcia się zadań, którym nie można sprostać.

## 2. Negocjacje ze zleceniodawcą

Na samym początku należy precyzyjnie określić przedmiot, cel oraz zakres wyceny. Trzeba być świadomym, że błę-

dy na tym etapie praktycznie dyskwalifikują całą wykonaną pracę. W tym miejscu należy też ściśle ustalić wysokość wynagrodzenia za wykonaną wycenę. Niedopuszczalne jest uzależnianie wynagrodzenia od uzyskanej w trakcie pracy wartości szacowanej nieruchomości. Trudno tu nawet mówić o błędzie, należy to wprost nazwać wykroczeniem dyskwalifikującym rzeczoznawcę. Częstym błędem jest też akcepto-



wanie przez rzeczoznawcę zbyt krótkiego terminu wykonania wyceny uniemożliwiającego wykonanie pracy z zachowaniem wysokiej jakości usługi.

### 3. Identyfikacja nieruchomości

Na tym etapie możemy spotkać kilka rodzajów ewentualnych błędów. Najpoważniejszym z nich jest brak wykonania wywiadu terenowego, zastąpiony oparciem się na nie sprawdzonych naocznie informacjach. Błędy powstają też w wyniku korzystania ze złych, niepełnych, nieaktualnych źródeł danych (np. ewidencji gruntów w zakresie struktury użytkowania i władania, klas bonitacyjnych, powierzchni, itd.). Na jakość wpływa też niewątpliwie sam sposób wykonania wywiadu terenowego. Nie można liczyć na poprawne wyniki, gdy wywiad zostanie zrobiony mało dokładnie, niestarannie, bez dbałości o wszystkie potrzebne informacje (np. nieprawidłowe określenie stanu technicznego budynku, złe określenie sposobu użytkowania terenu itp.).

### 4. Określenie procedury szacowania

Na tym etapie szczególnie potrzebna jest rzeczoznawcy wiedza teoretyczna poparta doświadczeniem. Nie można mówić o jakiegokolwiek jakości opracowania, gdy zastosowane zostaną złe przepisy prawa i niepoprawne podejścia, metody i techniki szacowania.

## 5. Wycena (określenie wartości)

Jest to kolejny etap, gdzie wiedza i doświadczenie muszą iść w parze. Źródeł błędów można tu znaleźć wiele. Do najczęstszych zaliczyć można: błędy w doborze obiektów porównawczych, brak dostatecznej liczby obiektów do ustalenia wielkości poprawek, obliczenie trendu czasowego w oparciu o wskaźnik inflacji lub publikowany przez GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ustalenie stopy kapitalizacji bądź też stopy dyskonta w oparciu o dane nierynkowe. Wymienić tu też, niestety, trzeba wręcz szkolne błędy w obliczeniach czy zbyt dokładne podawanie otrzymanego wyniku. Wszystkie te błędy są niezmiernie ważne, gdyż przy stosunkowo wysokich cenach nieruchomości nawet niewielkie niedokładności w niektórych parametrach mogą spowodować przy obliczeniach dużą różnicę w otrzymanej wartości. Wróćmy jeszcze do ustalania poprawek w metodzie porównywania parami, gdyż jest to bardzo częste miejsce wszelkich niedokładności. Wszyscy wiedzą, że nie jest prostą sprawą wyliczenie wartości poprawki. Składa się na to wiele czynników i w pewnym sensie można to nawet zrozumieć. W operacie należałoby jednak wyjaśnić, skąd wzięły się otrzymane liczby, nawet gdy będą one „współczynnikami eksperta”.

## 6. Kompletowanie i sporządzanie operatu

Wyróżnić tu możemy błędy estetyczne i merytoryczne. O pierwszych z nich w zasadzie nie powinno w ogóle być mowy, lecz dla formalności przypomnijmy sobie czasem, że wygląd operatu świadczy o nas samych i dla spokoju sumienia dbajmy o wysoką jakość estetyczną wykonanego opracowania. Znacznie ważniejsze są jednak błędy merytoryczne. Wymienić tu można brak załączników, złe wnioski końcowe lub ich brak, źle sformułowane zastrzeżenia lub ich całkowite pominięcie, brak zapisu o zgodności operatu ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

### Podsumowanie

Na wszystkich etapach powstawania operatu szacunkowego można spotkać potencjalne źródła błędów. Tylko ciągłe doskonalenie swoich wiadomości i nabywanie coraz większego doświadczenia zawodowego sprawi, że błędów będzie coraz mniej, a co za tym idzie, jakość opracowań będzie coraz wyższa. Nie bójmy się podejmowania ambitnych zadań. Mogą one jednak spowodować błędy lub pomyłki. **Mówi się, że „uczmy się na błędach” ale przy szacowaniu musi ich być jak najmniej; uczmy się więc ich nie popełniać.**

Autorzy są pracownikami naukowymi Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie



# UWAGI O NIEZBĘDNOŚCI STOSOWANIA WSPÓŁCZYNNIKA KORYGUJĄCEGO W SZACOWANIU WARTOŚCI GRUNTÓW „ZABUŻAŃSKICH”

Stanisław Kolanowski

Przedmiotem naszego zainteresowania jest wartość nieruchomości pozostawionych na byłych Kresach Wschodnich RP przez ich właścicieli przesiedlonych na tereny leżące w obszarze dzisiejszych granic państwowych Polski, określanych jako nieruchomości będące składnikiem „mienia zabużańskiego”.

Określenie wartości tego mienia „wprost” jest praktycznie niemożliwe, należy więc szukać metod pośredniego ustalenia tej wartości. Praktyka dotychczasowa wykazuje, że najbardziej racjonalną jest metodyka bazująca na podejściu porównawczym.

Metodyka ta zakłada:

- identyfikację na obszarze współczesnej Polski rynku lokalnego, który byłby identyczny lub zbliżony do rynku „kresowego” właściwego dla danej nieruchomości,
- określenie średniej ceny jednostki podstawowej (np. ha gruntu rolnego) na zidentyfikowanym rynku,
- posługując się tą ceną – określenie przybliżonej wartości nieruchomości wycenianej.

Istotą więc tej metodyki jest, podobnie jak w „klasycznych” metodach właściwych dla podejścia porównawczego, transpozycja ceny (jako wyrazu wartości) nieruchomości porównawczych – lub średnich cen danego sektora rynku, jako zespołu takich nieruchomości – na wartość nieruchomości wycenianej, z uwzględnieniem parametrów określających relacje pomiędzy nieruchomościami biorącymi udział w tej grze.

W przypadku nieruchomości „zabużańskich”, należy operować średnimi wartościami podobnych nieruchomości na porównawczym rynku „krajowym”, z uwzględnieniem **relacji tego rynku** do danego rynku „kresowego”. Podstawowy ciężar problemu stanowi określenie tych relacji.

Trudność określenia wartości nieruchomości „zabużańskiej” (oczywiście zakładając, że znane są podstawowe cechy tej nieruchomości) polega na tym, że:

- w chwili, gdy właściciel został pozbawiony swojej nieruchomości (a więc po roku 1940), nie było rynku nieruchomości, nie podlegały one swobodnemu obrotowi, nie ma więc możliwości ustalenia jej wartości rynkowej bazującej na cenach transakcyjnych z dnia jej utraty,
- z konieczności musimy odnosić się do bazy rynkowej z okresu sprzed wybuchu wojny, a więc do rynku „napę-

dzanego” koniunkturą okresu przedwojennego, ożywieniem gospodarczym wywołanym uruchomieniem rezerw kapitałowych państwa i obywateli oraz wzrostem produkcji charakterystycznym dla przygotowań militarnych, od okresu, w którym istniała ta „baza rynkowa” upłynęło ponad 60 lat, tak więc, określając wartość nieruchomości „zabużańskich”, budujemy hipotetyczny model rynku historycznego i na takim rynku lokujemy wycenianą nieruchomość (jest to swoista archeologia w dziedzinie wyceny nieruchomości),

- wartość nieruchomości „zabużańskiej” jest więc funkcją cech techniczno-przyrodniczych tej nieruchomości i stanu ówczesnego rynku odtworzonego (a właściwie utworzonego) w hipotetycznym modelu opartym na transakcjach odbywających się w innym czasie i w skrajnie innych warunkach.

Model taki jest jak „portret pamięciowy”. Na podstawie montażu zestawu cech charakterystycznych budujemy obraz, który nie jest obrazem konkretnej osoby, a raczej wyobrażeniem o niej, ma ją przypominać, tzn. budować skojarzenia pozwalające na rozpoznanie tej osoby w przypadku spotkania z nią. My nie mamy możliwości spotkania z ówczesnym rynkiem nieruchomości w województwach kresowych, jesteśmy więc zdani na grę wyobraźni i skojarzeń. W tym stanie rzeczy jest bardzo ważne, aby te skojarzenia i wyobrażenia w maksymalnym stopniu uwolnić od rysu subiektywizmu, by, eliminując emocje, nadać im cechy „portretu pamięciowego”. W naszym przypadku osiągnie się to przez wyznaczenie długookresowego średniego poziomu wartości kształtującego się na danym rynku lokalnym i w danym sektorze tego rynku.

Jak zbudować taki model rynku, pamiętając, że wartość utraconych nieruchomości określamy w średnich cenach wynikających z obecnego poziomu transakcji rynkowych w Polsce na rynkach porównywalnych? Zasadnicze znaczenie ma trafna odpowiedź na to pytanie.

Rynek kształtujący ceny jako wyznaczniki wartości określa je zawsze „na dany moment”.

Cena jest miernikiem wartości tylko wtedy, gdy kształtuje się w warunkach swobodnej oferty rynkowej i swobodnego obrotu, co w szczególności oznacza:



- ▶ brak wszelkich ingerencji administracyjnych w rynek lub jego istotny sektor,
- ▶ brak przymusu ekonomicznego dla pewnych grup właścicieli,
- ▶ brak uwarunkowań gospodarczych lub politycznych naruszających „spokój” rynku i naturalnie kształtowaną swobodę wymiany.

Mam poważne wątpliwości, czy okres „międzywojenny” sprzyjał, szczególnie na Kresach Wschodnich, funkcjonowaniu takiego właśnie rynku. Konstatacja ta nie neguje, że na obszarze Kresów istniały rozwinięte, dynamiczne rynki lokalne, w pełni porównywalne z rynkami w Polsce centralnej. Mam tu na myśli głównie Lwów i Wilno. Nie miały one jednak decydującego wpływu na rynki nieruchomości np. w województwie poleskim, wołyńskim czy nowogródzkim.

Jeżeli, idąc tropem tych refleksji, zastanowić się nad istotą pojęcia wartości i miernika ją określającego, ważne jest, aby miernik ten określał długookresową zdolność danego rodzaju nieruchomości do generowania dochodu (np. w przypadku gruntów rolnych) lub wymiernego zaspokajania potrzeb (np. w przypadku domów lub lokali mieszkalnych). Taka długookresowa zdolność wskazuje na trwałość pojęcia wartości, uwalniając ją od koniunkturalnych wahań rynku.

Sądzę, że należałoby tu wprowadzić pojęcie **wartości stabilnej**. Nie jest moim zamiarem nadawanie temu pojęciu znaczenia normatywnego, suponuję jednak, że pojęcie to może mieć istotne znaczenie praktyczne w podejściu do określania wartości nieruchomości „zabużańskich”. Wartością stabilną można nazwać wartość utrzymującą się jako wypadkowa w dłuższym okresie, uwolnioną od wpływu okresowych wahań cen spowodowanych zmiennością ogólnokrajowej i lokalnej koniunktury gospodarczej oraz ingerencjami administracyjnymi wynikającymi z polityki Państwa – kształtującą się w warunkach „mocnego pieniądza”, a więc pozbawioną wpływu czynnika inflacji. Tak rozumiana wartość nieruchomości odpowiada oczekiwaniom „zabużan”, może bowiem być traktowana jako sprawiedliwa, oddająca rzeczywistą wartość dorobku, często wielopokoleniowego, kresowych rodzin polskich.

Określenie wartości nieruchomości zabużańskiej jest więc określeniem jej wartości stabilnej.

Pytanie – jak?

Tu wracamy do zasad metodyki charakterystycznej dla podejścia porównawczego.

Przypomnijmy – porównujemy nie konkretne nieruchomości, a rynki lokalne. Cena jednostkowa określona na porównawczym rynku „krajowym” buduje nam wartość nieruchomości na rynku „kresowym”. Współczesny „krajowy” rynek nieruchomości (wtórny) traktować można jako bliski pojęciu rynku swobodnego i stabilnego. Funkcjonuje on w warunkach umiarkowanego, lecz stałego rozwoju gospodarczego, braku istotnych zagrożeń, malejącej systematycznie inflacji, znacznej pewności obrotu i braku ingerencji administracyjnych. Funkcjonują też podstawowe instytucje ob-

ługi tego rynku, z pełną jawnością oferty na czele. Można przyjąć, że osiągnięte na takim rynku średnie ceny jednostkowe (np. za 1 m<sup>2</sup> działki, 1 ha gruntu rolnego) mają walor miernika wartości tych jednostek.

Charakterystyczne jest, na przykład dla rynku mieszkań, domów jednorodzinnych i działek budowlanych, że ich ceny wyrażone w mierniku stałym (USD) są praktycznie stabilne. Można więc zaryzykować twierdzenie, że rynek „krajowy” określa dziś wartość stabilną nieruchomości. Czy właściwe jest, aby tak określoną wartość transponować wprost na nieruchomości „kresowe”? Inaczej – czy hipotetycznie budowany lokalny rynek „kresowy” lat 1940–1950 może być kalką równoległego rynku „krajowego”?

Lokalny rynek krajowy, wyznaczony jako rynek porównawczy, istniał również przed rokiem 1939. Na przykład powiatom: augustowskiemu, suwalskiemu i łomżyńskiemu odpowiadał pod względem przyrodniczym, infrastruktury technicznej i społecznej, sieci dróg i osiedli, jakości gleb – obszar kresowego województwa nowogródzkiego. Tak więc, rynkiem równoległym dla woj. nowogródzkiego będzie rynek tych trzech wymienionych powiatów.

Ustalony dla okresu przed 1939 r. poziom wartości danej jednostki (np. ha gruntów rolnych) na obu tych rynkach pozwoli na określenie relacji pomiędzy nimi. Nie musi to być koniecznie poziom wartości, relacje mogą też określać inne wskaźniki, jeżeli będą funkcją wartości.

Hipotetyczny rynek „kresowy” budujemy na następujących założeniach:

- ▶ zakładamy, że następował równoległy rozwój danych rynków porównywalnych (równoległych) – „krajowego” i „kresowego”,
- ▶ zakładamy, że koleje losu wojennego i powojennego, zmieniając parametry kształtujące rynek, a więc i ceny nieruchomości, nie zmieniły relacji pomiędzy tymi rynkami,
- ▶ relacja ta jest kluczem do zbudowania domniemanego poziomu wartości na hipotetycznym rynku „kresowym” w oparciu o dzisiejszy poziom cen określony na porównawczym rynku „krajowym”.

Matematyczną postać tej relacji określić możemy jako **współczynnik korygujący (korekcyjny)**. Współczynnik korygujący, aby w sposób obiektywny charakteryzował relacje pomiędzy rynkami, powinien być wyrazem stosunku wartości stabilnej na obu porównywanych rynkach.

Przy braku jednak możliwości bezpośredniego określenia wartości stabilnej na niedostępnych dziś rynkach, i to w ich stanie sprzed 60 lat, należy poszukać innego wskaźnika, będącego funkcją długookresowej zdolności nieruchomości do generowania dochodu.

W przypadku gruntów rolnych wskaźnikiem takim może być **podatek gruntowy**.

Współczynnikiem korygującym będzie wtedy, w przypadku porównywania rynków gruntów rolnych, relacja pomiędzy średnimi wartościami podatku gruntowego pobieranego na obszarach terytorialnych tych rynków.





Rozporządzenie Ministra Skarbu z dnia 31.03.1937 r. o wymiarze i poborze państwowego podatku gruntowego (Dz. U. RP nr 32, poz. 250) stanowi m.in., że „na obszarze województw: krakowskiego, lwowskiego, stanisławowskiego, tarnopolskiego... państwowy podatek gruntowy pobiera się w wysokości 40% czystego dochodu katastralnego, uwidocznionego w katastrze podatku gruntowego, wyrażonego w złotych”.

Podatek gruntowy na obszarze katastru austriackiego obliczany był jako procent „czystego dochodu katastralnego”, a więc jego wartość była funkcją zdolności nieruchomości rolnych do stałego generowania dochodu w przeciętnych warunkach, w długim okresie.

Jest to dochód potencjalny, który może przynosić dana nieruchomość przy prawidłowej gospodarce uwzględniającej warunki przyrodnicze (naturalne, np. klasa gleby), techniczne (wielkość gospodarstw i rozłóg gruntów, infrastruktura terenowa), organizacyjne (sposób prowadzenia gospodarki rolnej), ale i potencjał gospodarzy lokalnego rynku, a przede wszystkim rynku towarów rolnych (cen płodów i innych produktów gospodarki rolnej oraz towarów służących produkcji rolnej).

Na obszarach objętych katastrzem pruskim (województwa poznańskie i pomorskie oraz górnośląska część woj. śląskiego) podatek gruntowy był obliczany w złotych przez przemnożenie kwoty pruskiego podatku katastralnego przez 3,5. Był więc również funkcją wartości nieruchomości gruntowej.

Dla ujednoczenia poboru podatku gruntowego na całym obszarze Rzeczypospolitej skonstruowano, przy zachowaniu zasady podatku *ad valorem*, tabele podatkowe dla obszarów b. zaboru rosyjskiego. Tabele te podają stawki podatku gruntowego wyrażone w zł/ha, średnie dla każdego powiatu.

Tabele podzielone są na dwie taryfy: taryfa nr 1, w której stawki zróżnicowane są w zależności od klas gruntu, z podziałem na taryfę dworską i włościańską, taryfa nr 2, w której stawki są zróżnicowane i zróżnicowane na przypisane użytkom rolnym (z wyjątkiem pastwisk) i innym gruntom, łącznie z pastwiskami. Każda taryfa dotyczy określonego obszaru państwa.

Charakterystyczne jest, że granica między tymi obszarami pokrywa się z obecną granicą wschodnią Rzeczypospolitej, z niewielkimi rozbieżnościami w woj. białostockim. Istnieje więc możliwość określenia relacji wartości nieruchomości gruntowych (rozumianych jako wartości stabilne) na rynkach równoległych, z których jeden jest – w dzisiejszym rozumieniu – rynkiem „kresowym”, a drugi rynkiem „krajowym”, relacji w warunkach ostatnich lat okresu przedwojennego. Spróbujmy powyższe rozumowanie zilustrować przykładami.

### Przykład I

Zakładamy, że rynkiem równoległym dla woj. nowogródzkiego jest rynek powiatów: augustowskiego, łomżyńskiego i suwalskiego. Wyznamy średnią wartość podatku gruntowego na tych rynkach jako średnią arytmetyczną wszystkich wartości podatku, jakie zawiera odpowiednia taryfa w obszarze danego rynku. Jest to, oczywiście, daleko idące uprosz-

czenie – należałoby się posłużyć średnią ważoną, lecz brak jest „pod ręką” danych dla przeprowadzenia takiego rachunku. Dla uwiarygodnienia wyniku przyjmujemy, że jest on obarczony błędem rzędu 20%. Uzyskano następujący wynik:

a) woj. nowogródzkie	średnia z kolumny I	- 1,413
	średnia z kolumny II	- 0,283
	średnia dla woj.	- 0,848

b) pow. augustowski	średnia dworska	- 2,868
pow. łomżyński	średnia włościańska	- 3,132
pow. suwalski	średnia dla rynku	- 3,000
Współczynnik korekcyjny dla tych rynków wynosi <b>0,283 ± 0,057</b> (0,340 - 0,226)		

### Przykład II

Zakładamy, że dla woj. wołyńskiego rynkiem równoległym jest rynek powiatów: biłgorajskiego, chełmskiego i hrubieszowskiego.

Przy identycznych założeniach, jak powyżej, uzyskano następujący wynik:

a) woj. wołyńskie	średnia z kolumny I	- 1,773
	średnia z kolumny II	- 0,355
	średnia dla woj.	- 1,064

b) pow. biłgorajski	średnia dworska	- 2,977
pow. chełmski	średnia włościańska	- 3,022
pow. hrubieszowski	średnia dla rynku	- 3,000
Współczynnik korekcyjny dla tych rynków wynosi <b>0,355 ± 0,071</b> (0, 426 - 0,284)		

Dla uzyskania realnej wartości (stabilnej) nieruchomości „kresowej” należałoby wartość jednostkową (np. 1 ha gruntu rolnego), określoną według obecnych cen na porównywalnym rynku „krajowym”, przemnożyć przez właściwy dla tego rynku współczynnik korekcyjny.

System określania wartości nieruchomości „zabużańskiej” w oparciu o wartość uzyskaną z równoległego rynku „krajowego” skorygowaną współczynnikiem wywiedzionym z relacji podatku gruntowego, choć w pełni wiarygodny, ma jednak pewną zasadniczą wadę. Jest nią brak możliwości powszechnego zastosowania na całym obszarze Kresów i terenów porównywalnych.

Tabele podatkowe (wyżej powołane) obejmują bowiem jedynie obszar dawnej „Kongresówki”, gdyż na obszarze „Galicii” obowiązywał system podatku katastralnego (pomijam w tych rozważaniach obszar b. zaboru pruskiego, ponieważ problematyka „mienia zabużańskiego” w żadnym stopniu go nie dotyczy). Podatek katastralny wymierzany był indywidualnie w stosunku do każdej nieruchomości, a próby dotarcia do danych zbiorczych w układzie powiatowym czy gminnym skończyły się niepowodzeniem.

Tak więc, z konieczności, należało poszukać innego instrumentu określającego relacje potencjałów gospodarczych rynków porównawczych, przydatnego dla szacowania wartości nieruchomości na tych rynkach.



Poszukiwania skupiono na dotarciu do materiałów obrazujących w sposób jednorodny dla całego obszaru kraju (łącznie z terenami Kresów Wschodnich) rynek gruntów w Polsce przed 1939 rokiem. Uznano, że syntetycznym wskaźnikiem potencjału rynku nieruchomości będzie **poziom cen nieruchomości rolnych**, gdyż:

- ▶ rolnictwo stanowiło dominującą gałąź gospodarki narodowej,
- ▶ inwestycje w nieruchomości rolne mają charakter długookresowy (często wielopokoleniowy), odpowiadają więc pojęciu wartości stabilnej,
- ▶ grunt stanowi najpewniejsze zabezpieczenie kapitału.

Jednorodnym dla całego obszaru kraju, źródłowym materiałem jest opracowanie I. Staniewskiej-Maryanowskiej i H. Tumiłowiczowej „Ceny ziemi w Polsce w 1933 r.” (Statystyka Polski, seria C, zesz. 31).

W opracowaniu podane są ceny w układzie wojewódzkim w wielu konfiguracjach i wariantach tematycznych oraz gru-

pach powierzchniowych, uwzględniające transakcje dotyczące całych gospodarstw (z zabudowaniami, inwentarzem i zapasami), nieruchomości rolnych (ziemia z zabudowaniami), jak również dotyczące jedynie gruntów rolnych (sama ziemia). Dane dotyczące cen średnich w danym województwie są w dość dużym stopniu uogólnione, ale jesteśmy na nie skazani, gdyż nie udało mi się znaleźć innego materiału źródłowego obrazującego tę tematykę w sposób bardziej szczegółowy (np. w układzie powiatowym lub gminnym).

Kierując się wnioskami wynikającymi z analizy danych zawartych w opracowaniu, wybrałem jako podstawę obliczenia wartości współczynników korekcyjnych dane z tabl. 6 „Wartość hektara ziemi według oszacowań korespondentów rolnych”. Ceny średnie bowiem podane w tej tabeli opracowane zostały zarówno na podstawie notowanych transakcji rynkowych (umów notarialnych), jak i informacji o cenach oferowanych oraz transakcjach sprzedaży sąsiedzkiej, obrazują więc pełne spektrum wartości realnego rynku ziemi.

**Ceny ziemi w Polsce w 1933 r. Wartość 1ha ziemi wg oszacowań korespondentów rolnych (wartość średnia)**

Województwo	Gospodarstwo włościańskie małe	Gospodarstwo włościańskie większe	Folwarki i dobra ziemskie	Średnia razem	Gospodarstwo
Lubelskie	1068	1077	1000	1048	- z inwentarzem
	897,5	893,6	846,3	897	- nieruchomości
	782	794	573	776	- ziemia
Białostockie	731	736,6	711	726	- z inwentarzem
	588,6	599	570	586	- nieruchomości
	500,5	504	491,6	499	- ziemia
Wileńskie	471	469	454	465	- z inwentarzem
	383,6	374,8	364,6	374	- nieruchomości
	306	311	311	309	- ziemia
Nowogródzkie	639	625,6	580	615	- z inwentarzem
	490,3	517,6	397	468	- nieruchomości
	452	452	415	440	- ziemia
Poleskie	508,5	517,5	500,5	509	- z inwentarzem
	417,5	424,3	400	416,6	- nieruchomości
	383	394	377	385	- ziemia
Wołyńskie	916	939	894	916	- z inwentarzem
	765,3	761	722	749	- nieruchomości
	649	656	627	644	- ziemia
Krakowskie	1853	1880	1600	1778	- z inwentarzem
	1565	1534	1351	1483	- nieruchomości
	1441	1377	1286	1368	- ziemia
Lwowskie	1694	1673	1396	1588	- z inwentarzem
	1356	1385	1166	1302	- nieruchomości
	1274	1212	1035	1172	- ziemia
Stanisławowskie	1438	1394	1191	1341	- z inwentarzem
	1175	1118	1000	1098	- nieruchomości
	1043	1024	877	981	- ziemia
Tarnopolskie	1276	1210	1016	1167	- z inwentarzem
	1087	1007	866	987	- nieruchomości
	982	960	799	914	- ziemia



W tabeli podzielono nieruchomości (gospodarstwa) na cztery grupy obszarowe: włościańskie małe, włościańskie większe, folwarczne i wielkie dobra ziemskie. Nie są to grupy określone ściśle liczbą hektarów, lecz lokalnymi, zwyczajowymi kwalifikacjami. Wyróżniono również trzy grupy cen w zależności od rolniczej przydatności ziemi, i to w podziale na I i II półrocze.

Uzyskano w ten sposób dla każdego województwa układ 24 cen, z którego obliczona średnia została przyjęta dla naszych potrzeb jako średnia wartość nieruchomości rolnej w danym województwie.

Średnie wartości odnoszące się do gospodarstw rolnych (a więc łącznie ziemi, zabudowań, inwentarza i zapasów) oraz odnoszące się do obrotu tylko nieruchomościami rolnymi i samą ziemią pokazane są w poniższych tabelach.

Obowiązujące obecnie zasady określania wartości nieruchomości „zabużańskich” (vide § 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13.01.1998 r. w sprawie sposobu zaliczania wartości... – Dz. U. Nr 9, poz. 32)\* uwzględniają tylko dwa kryteria rynkowe – wymóg, aby podobna nieruchomość leżała w porównywalnej miejscowości o zbliżonej liczbie mieszkańców i zbliżonym stopniu urbanizacji.

Jest to, moim zdaniem, dalece nie wystarczające dla uzyskania choćby zbliżonej porównywalności. Świadczą o tym dowodnie następujące przykłady porównujące parami rynki lokalne (źródło: „Sprawozdanie o stanie mienia Skarbu Państwa na dzień 31.12. 1999 r.”, Warszawa, listopad 2000):

Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> gruntów zurbanizowanych:

w Gorzowie – pow. gruntów zurb. 287 ha – śr. cena 59,77 zł  
 w Opolu – pow. gruntów zurb. 289 ha – śr. cena 107,65 zł  
 w Gdyni – pow. gruntów zurb. 416 ha – śr. cena 155,83 zł  
 w Olsztynie – pow. gruntów zurb. 427 ha – śr. cena 65,27 zł.

Przy występowaniu tak znaczących różnic w poziomie cen gruntów w miastach porównywalnych z uwagi na ich wielkość i stopień urbanizacji (a również znaczenie pod względem społeczno-gospodarczym) oczywiste jest, że czynnikiem mającym decydujący wpływ na kształtowanie poziomu cen jest przede wszystkim atrakcyjność gospodarcza miejscowości warunkowana m.in. kondycją ekonomiczną i potencjałem rozwojowym.

I odwrotnie – poziom cen charakteryzuje kondycję ekonomiczną i potencjał rynku lokalnego.

Spostrzeżenie to w pełni odnosi się do relacji pomiędzy przyjmowanymi do porównań miejscowościami (rynkami lokalnymi) położonymi na zachód i na wschód od „linii Bugu”, pamiętając dodatkowo, że różnice w potencjale ekonomicznym terenów „krajowych” i terenów „kresowych” były przed rokiem 1939 dość znaczące.

Z powyższego wynika niewątpliwa konieczność stosowania współczynnika korygującego dane uzyskane z porównywalnego rynku „krajowego” do poziomu cen hipotetycznego rynku „kresowego”, w sposób uwzględniający różnice potencjału ekonomicznego tych lokalnych rynków (przy założonej hipotezie równoległego rozwoju obu rynków od okresu sprzed 1939 r. do dnia dokonywania wyceny).

Jednym z pryncypiów metodologicznych jest właściwy dobór lokalnych rynków porównywalnych, według ich stanu z lat poprzedzających II wojnę światową.

Porównania powinny dotyczyć województw:

- o zbliżonej charakterystyce geograficzno-przyrodniczej (gęstość i rodzaj sieci osadniczej i infrastruktury technicznej, ukształtowanie terenu, lesistość, strefa klimatyczna itp.),

## Porównanie województw – ustalenie współczynnika

Województwo	Gospodarstwo włościańskie małe	Gospodarstwo włościańskie większe	Folwarki i dobra ziemskie	Średnia razem	Gospodarstwo
<b>Tarnopolskie</b>	0,70	0,64	0,63	0,66	– z inwentarzem
Krakowskie	0,70	0,65	0,64	0,66	– nieruchomości
	0,68	0,70	0,62	0,67	– ziemia
<b>Stanisławowskie</b>	0,77	0,74	0,74	0,75	– z inwentarzem
Krakowskie	0,75	0,73	0,74	0,74	– nieruchomości
	0,72	0,74	0,68	0,71	– ziemia
<b>Wołyńskie</b>	0,84	0,87	0,89	0,87	– z inwentarzem
Lubelskie	0,85	0,85	0,85	0,85	– nieruchomości
	0,83	0,82	0,83	0,83	– ziemia
<b>Poleskie</b>	0,69	0,70	0,70	0,70	– z inwentarzem
Białostockie	0,70	0,70	0,70	0,70	– nieruchomości
	0,76	0,78	0,76	0,77	– ziemia
<b>Nowogródzkie</b>	0,87	0,85	0,81	0,84	– z inwentarzem
Białostockie	0,83	0,86	0,69	0,79	– nieruchomości
	0,90	0,89	0,84	0,88	– ziemia
<b>Wileńskie</b>	0,64	0,63	0,64	0,64	– z inwentarzem
Białostockie	0,65	0,62	0,64	0,64	– nieruchomości
	0,61	0,61	0,63	0,62	– ziemia



- o zbliżonym profilu gospodarczym (np. z dominującym rolnictwem, podobną jakością gleb),
- o podobnie ukształtowanej tradycji stosunków społeczno-gospodarczych (w tym stosunków prawnych).

Generalna zasada doboru na podstawie tak sprecyzowanych kryteriów jest oczywista: rynkami odpowiadającymi województwom kresowym są województwa obecnej tzw. ściany wschodniej zestawiane parami na obszarach położonych w dawnej „Kongresówce” (b. zabór rosyjski) i w dawnej „Galicii” (b. zabór austriacki). Tak więc, poszukując miejscowości porównywalnej dla miejscowości położonej np. w dawnym woj.

Województwa porównywalne	Wartość współczynnika
Lwowskie – Podkarpackie	1,00
Tarnopolskie – Małopolskie	0,66
Stanisławowskie – Małopolskie	0,74
Wołyńskie – Lubelskie	0,85
Poleskie – Podlaskie	0,70
Nowogródzkie – Podlaskie	0,80
Wileńskie – Podlaskie	0,64

wołyńskim, typować będziemy podobną miejscowość z woj. lubelskiego a w przypadku woj. stanisławowskiego – z woj. małopolskiego. **Poniżej przedstawiam opracowany na podstawie analizy omówionych materiałów źródłowych wykaz województw porównywalnych z województwami istniejącymi przed 1939 r. oraz współczynników korekcyjnych wynikających z różnic w poziomie rozwoju gospodarczego tych województw w okresie przed 1939 r., wyliczonych w oparciu o układ przestrzenny średnich cen nieruchomości rolnych.**

\* *Zasady te zostały zmienione zgodnie z koncepcją autora – vide rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 sierpnia 2001 r. (Dz.U. Nr 90, poz. 999).*

**Stanisław Kolanowski** jest rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Państwowej Rady Nieruchomości, Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Towarzystwa Naukowego Nieruchomości i Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

## O PLANOWANIU PRZESTRZENNYM DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Ryszard Cymerman, Ewa Fiedorowicz-Kozłowska, Sebastian Goraj, Marta Gwiazdzińska

Jednym z podstawowych źródeł informacji wykorzystywanych przy określaniu wartości nieruchomości są opracowania planistyczne, a głównie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Poza tym, ustalenia zawarte w opracowaniach planistycznych są jednymi z podstawowych, które wpływają na wartość nieruchomości. Poznanie zatem podstawowych informacji o procedurze uchwalania planu miejscowego i jego podstawowych ustaleniach jest rzeczoznawcom niezbędne. Niniejsze opracowanie postawiło sobie za cel przedstawienie zagadnień proceduralnych związanych z opracowaniem i uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zawiera ono także garść informacji o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – dokumentu stanowiącego politykę przestrzenną gminy, z którego rzeczoznawcy także mogą uzyskać szereg cennych danych do oszacowania wartości nieruchomości. W sytuacji braku planu miejscowego istotną rolę w sposobie zagospodarowania przestrzennego odgrywa decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydana na podstawie obowiązujących przepisów i stanowi ona wówczas bardzo dobre źródło informacji.

Planowanie przestrzenne to podstawowe narzędzie ochrony i racjonalnego kształtowania przestrzeni, która powinna być traktowana jako dobro rzadkie. Celem planowa-

nia jest zagospodarowanie przestrzeni zgodnie z potrzebami jej użytkowników, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony środowiska. W realizacji jego pomocne są opracowania planistyczne (Tab. 1), których zasady sporządzania określone są w ustawie z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami). Na poziomie krajowym wykorzystywane są: koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju oraz program zadań rządowych, natomiast na poziomie województwa: strategia rozwoju województwa i plan zagospodarowania przestrzennego województwa. Opracowania te są bardzo rzadko wykorzystywane przez rzeczoznawców majątkowych, ale mogą być przydatne przy analizie rynków ponadlokalnych. Na poziomie lokalnym wykorzystuje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określające politykę przestrzenną gminy oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym dokonywane jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu, zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami), określa się je na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej na podstawie obowiązujących ustaw. Opracowa-



nia takie mają zapobiec podejmowaniu nieprzemyślanych, niewłaściwych decyzji dotyczących zagospodarowania otaczającej nas przestrzeni. Jednak nie zawsze jest to łatwe ze względu na różne przeszkody wynikające ze skuteczności wykonywanych opracowań i środków finansowych, którymi dysponuje gmina na ich wykonanie. Istotne jest również nastawienie władz gminy i społeczeństwa do wykonywanych opracowań planistycznych.

## 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Studium jest opracowywane dla obszaru całej gminy w celu określenia polityki przestrzennej samorządu lokalnego, z uwzględnieniem ustaleń strategii rozwoju województwa zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz zadań rządowych i programu zadań wojewódzkich. Zadania te są związane z budową i utrzymaniem obiektów, urządzeń oraz utrzymaniem terenów należących do: krajowego i wojewódzkiego systemu transportowego, systemów krajowych obszarów chronionych, służby zdrowia itp. Poprzez to mają one duży wpływ na sposób zabudowy i zagospodarowania gminy. Jednocześnie, studium może być wykorzystywane jako materiał informacyjny do planu zagospodarowania przestrzennego województwa, jeżeli chodzi o:

- możliwości rozwojowe poszczególnych gmin,
- ponadlokalne potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- skutki realizowania na terenie zadań rządowych,
- ponadlokalne potrzeby w zakresie infrastruktury społecznej,
- przestrzenno-funkcjonalne powiązania między gminami.

Gmina, tworząc studium, powinna uwzględnić w nim potrzeby sąsiednich jednostek, aby uniknąć sytuacji konfliktowych, tworząc w ten sposób spójną i trwałą przestrzeń. Dotyczy to zwłaszcza połączeń komunikacyjnych i obszarów chronionych.

Studium jest wewnętrznym dokumentem kierownictwa gminy, w którym określa się uwarunkowania oraz ustalone kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego. W sensie prawnym nie jest ono przepisem gminnym, ale aktem po-

lityki przestrzennej gminy. Nie może więc stanowić podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W studium rada gminy nakłada na zarząd gminy obowiązek kierowania się zawartymi w nim zasadami, ale nie ma mocy obowiązującej inwestorów. Jednak poprzez określenie w nim zakresu ochrony interesów publicznych ogranicza się przez to interes prywatny.

Wszystkie gminy zobligowane są ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym do uchwalenia studium przed utratą mocy planów miejscowych, które wcześniej pełniły jego rolę. W związku z tym, dotychczasowe plany miejscowe ogólne, jak i plany miejscowe szczegółowe tracą moc z ostatnim dniem 2001 roku. W sytuacji braku studium gminie wolno uchwalić plan nowy lub zmienić stary, ale pod warunkiem, że są one zgodne z czynnościami wykonywanymi przez zarząd gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach wykonania studium wyróżnia się następujące działania:

1. Podjęcie przez radę gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
2. Sporządzenie przez zarząd gminy projektu studium.
3. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające, w szczególności, z:
  - dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
  - występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
  - stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - prawa własności gruntów,
  - jakości życia mieszkańców,
  - zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
4. W studium określa się, w szczególności:
  - obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
  - lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,

Tabela 1. Systematyka opracowań planistycznych

	POLITYKA	NARZĘDZIE
Kraj	KPPZK – Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju	PZR – Program Zadań Rządowych
Województwo	SRW – Strategia Rozwoju Województwa	PZPW – Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa
Gmina	SU i KZPG – Studium Uwarunkowań i Kierunków Przestrzennego Zagospodarowania Gminy	MPZP – Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami)



- ▮ obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
  - ▮ obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - ▮ obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
  - ▮ kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
  - ▮ obszary zabudowane, ze wskazaniem, w razie potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
  - ▮ obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
  - ▮ obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki, dotyczące lokalnych wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożeń środowiskowych.
5. Studium zostaje przedłożone przez zarząd gminy do opiniowania organom, o których jest mowa w art. 18 ust. 2 pkt. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami). Nienadesłanie opinii w terminie 21 dni od dnia udostępnienia studium uważa się za brak uwag.
- Studium wymaga opiniowania stosownie do jego zakresu przez:
- ▮ organy właściwe do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów szczególnych,
  - ▮ wojewodę, w zakresie zgodności z zadaniami rządowymi wpisanymi do wojewódzkiego rejestru, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami),
  - ▮ zarząd województwa, w zakresie zgodności z zadaniami samorządu województwa wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami),
  - ▮ zarządy gmin sąsiednich,
  - ▮ właściwe terytorialnie organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, w zakresie ich właściwości,
  - ▮ dyrektora właściwego urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego, morskich portów i przystani,
  - ▮ właściwy zarząd drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu może mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę.

Projekt studium nie ma obowiązku uzyskania pozytywnej opinii. Należy jednak dążyć do uzgodnienia stanowisk, aby uniknąć sytuacji konfliktowych.

## 6. Studium zostaje uchwalone przez radę gminy.

W ramach sporządzenia studium można wydzielić następujące etapy prac:

- ▮ Przygotowawczy, obejmujący zgromadzenie materiałów wejściowych oraz ich wstępną analizę. Informacje te dotyczą:
  - położenia gminy,
  - środowiska przyrodniczego,
  - demografii,
  - stanu zagospodarowania obszaru, z punktu widzenia użytkowników jego wartości, w układzie poszczególnych działalności gminy,
  - układu i urządzeń komunikacyjnych,
  - gospodarki komunalnej oraz infrastruktury technicznej,
  - środowiska kulturowego,
  - struktury własnościowej,
  - ruchu budowlanego oraz rynku nieruchomości na obszarze gminy.

Zebrane materiały najczęściej dzieli się na uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne.

- ▮ Diagnoza stanu, która zawiera wieloaspektowe rozpoznanie i ocenę uwarunkowań rozwoju gminy oraz wyodrębnienie głównych problemów wymagających rozwiązania.
- ▮ Określenie celów rozwoju gminy i ich hierarchii.
- ▮ Określenie „stref polityki przestrzennej” i odnoszących się do nich kierunków zagospodarowania.

Materiały dotyczące studium można podzielić na trzy części:

1. Studium jako dokument uchwalany przez radę gminy (a więc tekst i rysunek).
2. Zbiory materiałów wykorzystywanych przy sporządzaniu studium.
3. Dokumentacja formalnoprawna.

## 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jednym z najsilniejszych instrumentów zapewniających ład przestrzenny, czyli taką organizację przestrzeni, w której nie występują konflikty pomiędzy użytkownikami przestrzeni, a także między sposobami i formami jej zagospodarowania. Zadaniem planu miejscowego jest równoważenie interesów zarówno publicznych, jak i prywatnych, które są ze sobą ściśle powiązane. Zadaniem planu jest pogodzenie interesów obu stron, przy uwzględnieniu rzeczywistości rynkowej. To pogodzenie interesów występuje w procesie tworzenia planu, gdy poprzez ustalenie planu decyduje się o wartości przestrzeni, jak również w czasie jego realizacji, gdy podejmowane działanie z zakresu przedsięwzięć publicznych wpływają na wartość rynkową nieruchomości.



Zgodnie z art. 11 pkt 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. (jednolity tekst Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszaru gminy lub jej części albo zespołu gmin lub jego części. Wykonuje się również zmiany fragmentu w już istniejącym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale przy zachowaniu procedury formalnoprawnej jak przy jego uchwaleniu.

Treść i zakres opracowania planu miejscowego są uzależnione od wyników studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz od norm prawnych zawartych w ustawach szczególnych. Ponadto w planach miejscowych muszą być uwzględnione programy naczelnych i centralnych organów administracji rządowej oraz programy wojewódzkie.

Plan miejscowy jest przepisem gminnym, przez co stanowi normę ogólną i abstrakcyjną ustanowioną z zachowaniem odpowiednich wymagań formalnych, która reguluje stosunki pomiędzy jednostkami społecznymi a organami administracyjnymi i obowiązuje na obszarze objętym planem. Na podstawie planu wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie określa się też stawkę procentową związaną ze zmianą dotychczasowego przeznaczenia i sposobu korzystania z nieruchomości lub jej części na podstawie art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. (jednolity tekst Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami). Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

O przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego decyduje, nie z mocy ustawowego obowiązku, a z woli gminy na podstawie wniosków osób i instytucji. Wnioski te są zazwyczaj zróżnicowane tematycznie i rozproszone przestrzennie, a najczęściej dotyczą zmiany kategorii przeznaczenia terenu z rolniczego na budowlane. Obowiązek sporządzania planów nakłada ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13) w następujących przypadkach:

1. dla terenów inwestycji publicznych,
2. dla terenów, w stosunku do których obowiązek został ustalony w uchwale dotyczącej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
3. gdy wynika to z przepisów szczególnych, tzn.:
  - ▶ dla terenów rolnych i leśnych, które zamierza się przeznaczyć na cele nierolnicze i nieleśne (na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych art. 7),
  - ▶ dla terenów pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne (na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości art. 14),
  - ▶ dla terenów eksploatacji górniczej (na podstawie ustawy Prawo geologiczne i górnicze art. 53),
  - ▶ dla obszarów i zespołów poddawanych ochronie przez radę gminy (na podstawie ustawy o ochronie przyrody art. 34).

Koszty związane ze sporządzeniem lub wprowadzeniem

zmian w planie, w sytuacji gdy przewiduje się realizację zadań rządowych, ponosi budżet państwa i gmina w zależności od stopnia w jakim plan określa zadania własne gminy. W pozostałych przypadkach koszty sporządzenia planu lub jego zmiany obciążają budżet gminy.

Czasu potrzebny na wykonanie mpzp jest bardzo trudny do oszacowania, ponieważ pewne etapy prac nie są ograniczone czasowo i często zależą od rozwiązywanych w mpzp problemów. Biorąc pod uwagę czas potrzebny na przygotowanie, sporządzenie i zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędne jest co najmniej 9 miesięcy. Jednak, aby wykonać ten zakres prac w tak krótkim okresie, trzeba przyjąć założenia, że prognoza skutków wpływu ustaleń na środowisko będzie sporządzana jednocześnie z projektem mpzp i nie zaistnieją sytuacje zaskarżenia projektu do sądu administracyjnego, które wpływają na wydłużenie procedury formalnoprawnej. Natomiast każde naruszenie przepisów związanych ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezgodne z ustawą o zagospodarowaniu powoduje jego nieważność. Uchwała o zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być zaskarżona do sądu administracyjnego przez każdego, kogo interes prawny lub uprawnienia zostały naruszone na podstawie art. 101 (ustawy o samorządzie gminnym z 8 marca 1990 r., tekst jednolity Dz.U. nr 13 poz. 74, z późniejszymi zmianami), o ile w sprawie nie orzekł już sąd administracyjny i skargę oddalił.

## 2.1. Tok formalnoprawny sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Składające się na proces sporządzania (lub zmiany) planu miejscowego etapy należy traktować jako kolejne „takty” postępowania. Zakończenie jednego etapu warunkuje rozpoczęcie drugiego, a kolejność ich jest obligatoryjna.

Kolejne czynności przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to:

### Prace przygotowawcze

1. Napływ wniosków o sporządzenie lub zmianę w miejscowym planie zagospodarowania.
2. Analiza wniosków przez zarząd gminy.
3. Przyjęcie lub odrzucenie wniosków. W obydwu przypadkach zarząd gminy przygotowuje odpowiedni projekt uchwały:
  - ▶ przy odrzuceniu – projekt uchwały rady gminy dotyczący odrzucenia wniosku z uzasadnieniem;
  - ▶ przy zatwierdzeniu wniosku – projekt uchwały rady gminy powinien zawierać:
    - granice obszaru objętego planem (lub jego zmianą),
    - przedmiot planu (zmiany),
    - zakres ustaleń planu (zmiany).
4. Zarząd gminy przekazuje radzie gminy wnioski (o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany mpzp, bądź też odmowy).
5. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do



sporządzenia lub zmiany planu albo odrzuceniu zgłoszonego wniosku, przy czym rada gminy zobowiązana jest dostarczyć wnioskującemu kopię uchwały z uzasadnieniem.

6. Zarząd gminy jako jednostka wykonawcza rady gminy sporządza mpzp, zlecając wykonanie projektu zespołowi projektantów. W tym celu zarząd gminy:

- ▶ ogłasza przetarg o przystąpieniu do sporządzenia mpzp (zmiany), który odbędzie się w terminie nie krótszym niż za 21 dni:
  - w miejscowej prasie (min. 21 dni od ogłoszenia w prasie zbiera się wnioski),
  - przez obwieszczenie,
  - w sposób zwyczajowy przyjęty,
- ▶ zawiadamia na piśmie organy właściwe do uzgodnienia mpzp oraz sejmik województwa,
- ▶ występuje o opinie właściwych organów administracji rządowej.

7. Zarząd gminy gromadzi niezbędne materiały wyjściowe w zależności od charakteru obszaru objętego planem, ustalonego przedmiotu oraz kierunku i zakresu prac nad planem, w tym:

- ▶ materiały z wcześniejszych opracowań planistycznych,
- ▶ materiały dotyczące podjętych decyzji administracyjnych z zakresu gospodarki przestrzennej, odnoszące się do obszaru objętego planem:
  - wykaz decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu,
  - rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ▶ umowy o warunkach wprowadzenia zadania rządowego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ▶ informacje dotyczące stanu własności gruntów,
- ▶ materiały o obecnym stanie zagospodarowania terenu z uwzględnieniem infrastruktury technicznej,
- ▶ materiały dotyczące stanu i przekształceń środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- ▶ informacje o planowanych zadaniach rządowych,
- ▶ informacje o koncepcjach inwestycji w sąsiednich gminach,
- ▶ kopię studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- ▶ wnioski zgłoszone do planu.

8. Zarząd gminy zleca sporządzenie mpzp projektantowi z uprawnieniami urbanistycznymi, podpisuje z nim umowę oraz przekazuje niezbędne dokumenty i materiały.

### Prace nad projektem planu

9. Uprawniony projektant lub zespół projektantów opracowuje projekt mpzp (zmiany), a prognozę skutków ustaleń planu na środowisko przyrodnicze przedstawia biegle z listy Ministra Środowiska. Czynności te w przypadku pracy o powierzchni 1 ha i jednolitej, nieskomplikowanej funkcji powinny trwać min. 3 miesiące. W celu opracowania projektu wykonuje się:

- ▶ analizę materiałów wejściowych do planu,

- ▶ diagnozę stanu i warunków kształtowania struktury przestrzennej (ze szczególnym uwzględnieniem istniejących zagrożeń środowiska i możliwości ich minimalizacji),
- ▶ sformułowana zostaje ogólna koncepcja struktury przestrzennej, która następnie zostaje sprawdzona poprzez wstępną prognozę skutków jej wpływu na środowisko. Projektanci omawiają wyniki pracy z zarządem gminy, a w razie potrzeby przedstawiają je radzie gminy do akceptacji,
- ▶ uszczegółowienie rozwiązań przestrzennych w zakresie problemowym zgodnym z wymaganiami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeprowadzenie wstępnych konsultacji i porozumień z jednostkami, a także organami uwzględniającymi później projekt mpzp,
- ▶ sformułowanie projektu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci przepisów prawnych stanowiących treść przyszłej ustawy rady gminy oraz rysunku planu jako jej przyszłego załącznika.

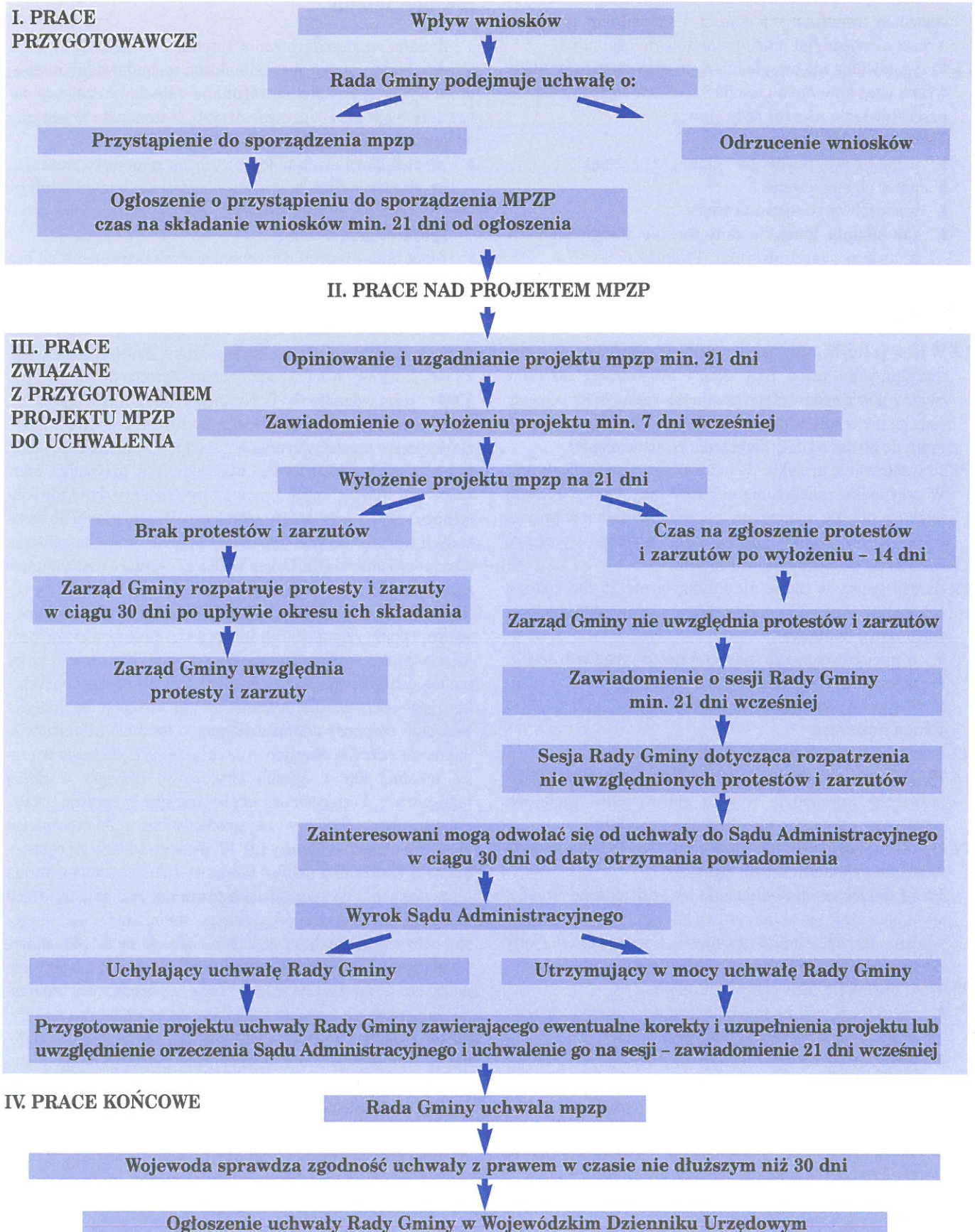
### Prace związane z przygotowaniem projektu MPZP do uchwalenia

10. Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu (mogło być rozpoczęte wcześniej na etapie formułowania koncepcji i uszczegółowienia rozwiązań przestrzennych, w takim przypadku następuje potwierdzenie wcześniejszych opinii i uzgodnień).
11. Zarząd gminy uzgadnia mpzp (zmiany) i zbiera opinie przez co najmniej 21 dni.
12. Zarząd gminy zawiadamia na piśmie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
  - ▶ właścicieli i użytkowników wieczystych, których interes prawny może być naruszony,
  - ▶ właścicieli i użytkowników wieczystych, od których może być pobrana opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
  - ▶ osoby, których wniosków nie uwzględniono (z uzasadnieniem odmowy), jednocześnie informując o terminie wyłożenia projektu co najmniej 7 dni wcześniej w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie i w sposób zwyczajowo przyjęty.
13. Zarząd gminy wyklada projekt mpzp (zmiany), wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń na środowisko przyrodnicze do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni.
14. Przyjmowanie protestów i zarzutów przez zarząd gminy następuje w okresie do 14 dni po zakończeniu wyłożenia planu. Protest może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zarzut wnoszony jest przez osobę lub instytucję, której interes prawny lub uprawnienie zostało naruszone przez ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
15. Rozpatrywanie zgłoszonych protestów i zarzutów przez zespół projektantów, wraz z zarządem, w ciągu jednego miesiąca po upływie okresu ich składania.





Schemat wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego





16. W zależności od wyników czynności formalnoprawnych i wyników rozpatrzenia zarzutów i protestów – przeprowadzenie ewentualnych korekt i uzupełnień projektu, wraz z niezbędnymi powtórzeniami ww. czynności.
  17. Przygotowanie nie uwzględnionych protestów i zarzutów, wraz z uzasadnieniem powodów ich nieuwzględnienia, do przedstawienia na sesji rady gminy.  
Termin sesji ogłaszany jest:
    - ▶ w miejscowej prasie (na 14 dni przed sesją),
    - ▶ przez obwieszczenie,
    - ▶ w sposób zwyczajowo przyjęty,
    - ▶ zawiadania imiennie autorów nie uwzględnionych protestów i zarzutów (min. 14 dni).
  18. Stosownie do decyzji podjętych przez radę gminy, przeprowadzenie ewentualnych dodatkowych korekt w projekcie planu.
  19. W razie potrzeby – przygotowanie treści powiadomień o nieuwzględnieniu przez radę gminy zgłoszonych zarzutów (wraz z pouczeniem o dopuszczalności zaskarżenia uchwały rady gminy w tej sprawie do sądu administracyjnego, w terminie do 30 dni od daty doręczenia powiadomienia).
  20. Przygotowanie projektu do uchwalenia przez radę gminy. W przypadku zaskarżenia uchwały rady gminy, o której mowa w pkt 18, wymagane jest uwzględnienie w projekcie mpzp orzeczenia sądu administracyjnego wydanego w związku ze złożonymi zarzutami.
  21. Zarząd gminy w czasie nie krótszym niż 21 dni ogłasza o terminie sesji rady gminy dotyczącej uchwalenia projektu mpzp (zmiany):
    - ▶ w miejscowej prasie (na 7 dni przed terminem sesji),
    - ▶ przez obwieszczenie,
    - ▶ w sposób zwyczajowo przyjęty.
- Prace końcowe**
22. Uchwalenie planu przez radę gminy.
  23. Przekazanie dokumentacji uchwalonego planu do przedstawienia wojewodzie w celu sprawdzenia zgodności z prawem w terminie nie dłuższym niż 30 dni.
  24. Ogłoszenie planu, tj. uchwały, wraz z rysunkiem w wojewódzkim dzienniku urzędowym.  
Po 14 dniach od daty ukazania się w dzienniku urzędowym plan staje się aktem prawa gminnego i podstawą do wydania decyzji administracyjnych, a wcześniejsze plany na terenie objętym opracowaniem tracą swoją ważność.
  25. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta:
    - ▶ przekazuje wojewodzie i kierownikowi urzędu rejonowego kopie uchwalonych planów,
    - ▶ prowadzi aktualizowany rejestr miejscowych planów,
    - ▶ gromadzi materiały związane z planami,
    - ▶ odpowiada za przechowywanie oryginałów planów, również uchylonych i obowiązujących.
  26. Każdy ma prawo otrzymać wyrysy i wypisy z mpzp za opłatą administracyjną ustalaną przez gminę.

## 3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Zmiana zagospodarowania terenu, a zwłaszcza budowa obiektu budowlanego, jego odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa wymagają ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie decyzji. Natomiast nie jest ona wymagana w przypadku:

- ▶ robót budowlanych polegających na remoncie, montażu, przebudowie oraz zmianie przeznaczenia budynku lub jego części, jeżeli nie powodują one zmiany sposobu zagospodarowania terenu.
- ▶ robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę według art. 29 Prawa budowlanego.

Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania wydaje się na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, z zastrzeżeniem art. 13 ust. 1. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), na podstawie przepisów szczególnych. Decyzje dotyczące ustaleń warunków zabudowy i zagospodarowania terenów zamkniętych wydaje wojewoda, a w przypadku morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego dyrektor właściwego miejscowego urzędu morskiego. W odniesieniu do pozostałych terenów decyzje wydawane są przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Organ wydający decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nie może jej odmówić, jeżeli zamierzenie nie jest sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, z obowiązującymi ustawami. Dla terenu, który nie ma uchwalonego planu miejscowego, i nie podlega obowiązkowi jego sporządzenia, wydanie decyzji następuje po przeprowadzeniu rozprawy administracyjnej, o terminie której zawiadamia się zainteresowanych oraz ogłasza się dodatkowo w prasie lokalnej lub w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu można zawiesić na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia jej ogłoszenia, jeśli w stosunku do tego terenu została ogłoszona uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu lub jego zmiany. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania administracyjnego nie został uchwalony plan lub jego zmiana, stosuje się art. 44 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami) lub ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie obowiązującego planu. W przypadku terenów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zawiesza się do czasu uchwalenia planu.

Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na wniosek zainteresowanego, który powinien zawierać określenie:



- ▶ granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i najbliższe otoczenie tego terenu,
- ▶ funkcji i sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ▶ zapotrzebowania na wodę, energię i sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków oraz innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w szczególnych przypadkach sposobu unieszkodliwiania odpadów,
- ▶ charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko lub jego wykorzystanie, gdy inwestycja nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określa:

- ▶ rodzaj inwestycji, a w miarę potrzeby, szczególne warunki wynikające z jej charakteru,
- ▶ dla inwestycji liniowych decyzja określa ponadto jej przebieg, a w przypadku inwestycji wymagających wydzielenia terenu, granice tego terenu, wyznaczone na mapie w stosownej skali, warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli dla danego obszaru plan został uchwalony,
- ▶ warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych,
- ▶ warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- ▶ wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,
- ▶ linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w stosownej skali,
- ▶ okres ważności decyzji.

Dla tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy. Odpisy decyzji otrzymują właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości oraz pozostali wnioskodawcy. Decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. W przypadku wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, wygasają wydane wcześniej decyzje, które są z nim sprzeczne. O wygaśnięciu decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdza, w zależności od obszaru, wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Jednocześnie, są oni zobowiązani do prowadzenia i aktualizacji rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## Podsumowanie

Ład przestrzenny, powiązany ściśle z ładem społecznym, ekonomicznym i ekologicznym, staje się w coraz większym

stopniu niezbywalnym elementem jakości środowiska przyrodniczego, a także efektywności gospodarowania (Kołodziejski, 1995). Za ład przestrzenny, który stanowi o standardzie społecznym, środowiskowym, estetycznym oraz technicznym, odpowiedzialny jest samorząd lokalny. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należą do najskuteczniejszych instrumentów wpływających na kształtowanie przestrzeni. Za pomocą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy koordynuje się planowanie przestrzenne dla całego terenu gminy. Studium daje możliwość przeanalizowania lokalnej sytuacji przyrodniczej, demograficznej, środowiska naturalnego i sztucznego. Natomiast za pomocą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego reguluje się rozwój terenu (Kopietz-Unger, 2000). W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które wspomagają inne narzędzia planistyczne w kształtowaniu przestrzeni.

## Literatura:

1. R. Cymerman, J. Suchta, 2001, „Perspektywy przemian obszarów wiejskich w wymiarze ładu przestrzennego (ujęcie regionalne)”, Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania, Białystok.
2. J. Kopietz-Unger, 2000, „Urbanistyka w systemie planowania przestrzennego”, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań.
3. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (jednolity tekst Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r., z późniejszymi zmianami).
4. Z. Ziobrowski, B. Zastawniak, S. Reizer, 1995, „Zasady zapisu ustaleń planów miejscowych”, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział Kraków.
5. E. Wysocka (redakcja), 1996, „Strategia i polityka rozwoju gmin i województw – podstawy metodyczne”, ZCO, Zielona Góra.
6. R. Cymerman, E. Fiedorowicz-Kozłowska, M. Gwiaździńska, 2000, „Procedura formalnoprawna sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, Wycena nr 4 (51), „Educaterra” sp. z o. o., Olsztyn.
7. R. Cymerman, M. Gwiaździńska, 1999, „Opracowania planistyczne jako instrument i narzędzie rozwoju obszarów wiejskich”. Materiały konferencyjne – Instrumentalizm rozwoju obszarów wiejskich, XII Sympozjum naukowe „Nowe tendencje w teorii i praktyce urządzania obszarów wiejskich”, Zeszyty naukowe Akademii Rolniczej im. Kołłątaja, Kraków.
8. J. Kołodziejski, 1995, „Kształtowanie polityki przestrzennej państwa w procesie transformacji systemowej”, w: *Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania Kraju. Centralny Urząd Planowania. t. I Hipoteza*, Warszawa.

Autorzy są pracownikami naukowymi Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.



# ZABYTKOWE KAMIENICE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Anna Pawlikowska-Piechotka

Szczególnością na rynku nieruchomości są zabytkowe domy miejskie (kamienice), ponieważ, pomimo perspektywy wielu trudności formalnoprawnych i wysokich nakładów na ich remont, nowi właściciele liczą na godziwy zysk czerpany z wynajmu lub odsprzedaży luksusowych apartamentów i pomieszczeń usługowych.

I mają rację, ponieważ analiza cen wolnorynkowych kamienic w latach 1995–2000 wskazuje na wzrost cen ponad 600% (przy inflacji w tym czasie około 65%), a więc jest to jeden z najbardziej rentownych segmentów rynku nieruchomości.<sup>1</sup>

Stosunkowo bogatą ofertę podaży kamienic obserwuje się przede wszystkim w Polsce południowo-zachodniej i centralnej. Oferty pojawiają się zarówno ze strony prywatnych właścicieli, jak i Skarbu Państwa oraz władz samorządowych (Urzędów Miast).

Ceny<sup>2</sup> nieruchomości zabytkowych oferowanych na rynku różnią się znacznie, są uwarunkowane lokalizacją obiektu, stanem technicznym oraz rygorami konserwatora zabytków (warunkującymi projekty modernizacji, rozbudowy i przekształceń wewnętrznych), a także stanem prawnym (np. obecnością uprawnionych do zajmowania lokali lokatorów).

Przykładowo:

- kilkupiętrowa kamienica w centrum Poznania (do remontu kapitalnego) oferowana jest w cenie 400 USD/m<sup>2</sup>;
- trzypiętrowa, XIX-wieczna kamienica o powierzchni 1500 m<sup>2</sup> (z lokalami handlowymi na parterze), położona w śródmieściu Katowic oferowana jest za 400 tys. USD;
- XIX-wieczna kamienica o powierzchni 500m<sup>2</sup> w Częstochowie (do kapitalnego remontu) oferowana jest za 50 tys. USD;
- kamienica z początków XX w o powierzchni 850 m<sup>2</sup> w centrum Cieszyna została wyceniona na 100 tys. USD.
- średnie ceny za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabytkowych kamienic oferowanych w Trójmieście kształtują się na poziomie 350 USD (przed remontem) do 1000 USD (po kapitalnym remoncie);
- oferowana obecnie na rynku nieruchomości kamienica w Warszawie (12 mieszkań po 100m<sup>2</sup>) została wyceniona na 300 000 USD (cena uwzględnia obecność lokatorów zajmujących wszystkie lokale).

Jak wspomniano, ci, którzy nabyli zabytkową kamienicę kilka lat temu, mogli w ciągu 7–8 lat odzyskać zainwestowany kapitał (dotyczy tylko lokalizacji w miastach powyżej 300 tys. mieszkańców).

Przykładowo wynajęcie powierzchni biurowej w odremontowanej zabytkowej kamienicy w centrum Warszawy, Poznania, Krakowa czy Wrocławia kształtowało się na poziomie ok. 60 USD/1m<sup>2</sup> powierzchni handlowej w kondygnacji parteru oraz ok. 20 USD/1m<sup>2</sup> powierzchni na pozostałych kondygnacjach. Dla porównania, oferowana do wynajęcia powierzchnia komercyjna w zabytkowej (po gruntownym remoncie) kamienicy w Jaworzu została wyceniona: parter na 15 USD/1m<sup>2</sup>, piętro na 10 USD/1m<sup>2</sup>.

Obecnie inwestorzy kupują kamienice również przede wszystkim w celach komercyjnych (poza wyjątkowymi sytuacjami, kiedy rolę odgrywają czynniki emocjonalne w stosunku do dawnej rodowej własności), przeznaczając nabywaną nieruchomość w większości wypadków na funkcję handlowo-biurową (90%), rzadziej na hotelowo-pensjonatową lub mieszkaniową (5%)

Należy podkreślić, że obecnie rentowność kamienic (tak jak i innych nieruchomości komercyjnych) obniżyła się o 20-30%, a więc na zwrot kapitału można liczyć dopiero po 9-10 latach.

Powszechnie uważa się, że zasadniczymi ograniczeniami rozwoju tego segmentu rynku nieruchomości zabytkowych są, przede wszystkim:

- zły na ogół stan techniczny domów,
- obecność lokatorów (w szczególności tych, którzy nabyli prawa własności do zajmowanego lokalu),
- różnorakie ograniczenia praw własności wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury oraz obawa przed roszczeniami byłych właścicieli.

Wśród wymienionych istotnym czynnikiem ograniczającym rynek jest stan techniczny obiektów i jakość ich otoczenia. Po odebraniu prawowitym właścicielom, zabytkowe kamienice były na ogół wykorzystywane w ciągu minionych 50 lat przez przypadkowych i niegospodarnych użytkowników, funkcjonując jako siedziby państwowych przedsiębiorstw i instytucji lub zasiedlone, nierzadko na zasadzie „kolchozu” (kilka rodzin w jednym mieszkaniu), lokatorami z nakazami tzw. kwaterunku. Domy pozbawione systematycznej opieki, a następnie często opuszczone i zaniedbane (np. w warszawskim Śródmieściu, poznańskich Jeźycach) – podlegały głębokiemu procesowi niszczenia.

Często na niekorzyść zmieniało się również otoczenie obiektu zabytkowego, nie zharmonizowane z historyczną zabudową nowe naniesienia w sąsiedztwie, dobudowy i nadbudowy sprzeczne z historycznym stylem obiektu, a także nieporadne wtórne podziały obszernych wnętrz mieszkalnych (również poziome).



Zdewastowane nieruchomości, wymagające ogromnych nakładów na podstawowe prace remontowe i adaptacyjne – przerażają potencjalnych inwestorów koniecznością zaangażowania poważnych kapitałów, wysokości których można się często jedynie domyślać, bo tak są trudne do precyzyjnego oszacowania.

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

Problemem wciąż nie znajdującym zadowalającego rozwiązania jest kwestia lokatorów – tych uprawnionych do zajmowania lokalu.

Szacuje się, że ponad 80% kamienic w Poznaniu, Warszawie i Krakowie jest „obciążonych” obecnością lokatorów (dla porównania: 85% kamienic na Pomorzu i Śląsku jest wolnych od lokatorów). Ponieważ brakuje jasności co do przyszłych ustawowych zasad ochrony lokatorów, brak więc tym samym jednoznacznych rozstrzygnięć co do granic wysokości ewentualnych „wolnych” czynszów. Niewątpliwie, przy utrzymaniu obecnych tendencji „regulowania” na korzyść lokatorów wysokości czynszów – trudno liczyć nie tylko na jakiegokolwiek zyski, ale i na pokrycie bieżących kosztów utrzymania budynku. Obecnie średni poziom czynszu wynosi w dużych miastach ok 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu, a większość właścicieli i zarządzających jest zdania, że dopiero przekroczenie 5% pozwala na właściwą konserwację i daje rentowność.<sup>4</sup> W szczególności dotyczy to domów o przewadze lokali mieszkaniowych. Natomiast właściciele kamienic, które posiadają w parterach lokale usługowe (których czynsze nie podlegają regulacjom ustawowym), są w znacznie korzystniejszej sytuacji.

Wielu potencjalnych nabywców odstrasza niejasny stan prawny obiektów zabytkowych lub możliwość jego zmiany w najbliższym czasie, z uwagi na brak przejrzystych zasad planowanej reprivatyzacji.

Roszczenia byłych właścicieli (najczęściej uzasadnione i udokumentowane) powodują, że pragnący kupić kamieniczkę obawiają się utraty nieruchomości zabytkowej, która

w każdej chwili może wrócić do rąk poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców.

Kolejnym ograniczeniem są uwarunkowania formalno-prawne w swobodzie korzystania z praw własności. Zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1962 o ochronie dóbr kultury, istnieje wiele ograniczeń w dysponowaniu nieruchomością, każdy obiekt zabytkowy ma opracowane szczegółowe zasady i granice dopuszczalnego użytkowania, których przekroczenie może spowodować utratę jego wartości zabytkowej. Najczęściej, co należy podkreślić, ograniczenia te są rozbieżne z interesami właściciela, a Urzędy Konserwatorskie nie mają obowiązku brać pod uwagę ich subiektywnych oczekiwań.<sup>5</sup>

Jest to zagadnienie szczególne, bowiem dla władz konserwatorskich jest równocześnie oczywiste, że ochrona zabytków ściśle łączy się z problemem mechanizmów finansowania, umożliwiającymi zagospodarowanie i przywrócenie życia obiektom. Tym samym, kluczowym zagadnieniem dla uratowania wielu obiektów przed zagładą jest znalezienie odpowiedniej płaszczyzny kompromisu.

Mimo wymienionych obiektywnych ograniczeń, od kilku lat zwraca uwagę niezmiennie duże zainteresowanie zabytkowymi kamienicami znajdującymi się w wielkich aglomeracjach (Warszawie, Poznaniu, Gdańsku, Krakowie), przy całkowitym lekceważeniu ofert obiektów znajdujących się w niewielkich, słabo rozwiniętych gospodarczo ośrodkach lub obiektów zlokalizowanych peryferyjnie, na terenach przedmieść.

W Poznaniu, Wrocławiu, Warszawie, Szczecinie i Krakowie prywatni inwestorzy i firmy deweloperskie rewitalizują fragmenty zabytkowej zabudowy śródmiejskiej, modernizując i podnosząc wartość obiektów i otoczenia.

Agencje nieruchomości liczą na ożywienie rynku po wejściu w życie ustawy reprivatyzacyjnej, kiedy kilkaset tysięcy rodzin z Wielkopolski, Małopolski, Polski centralnej stanie się właścicielami zabytkowego obiektu.

Będą wśród nich zapewne liczne zabytkowe kamienice od dawna czekające na swojego cierpliwego i wrażliwego inwestora; nowego właściciela i gospodarza, który będzie w stanie docenić niepowtarzalny charakter, wartość i wdzięk dawnej architektury mieszkaniowej.

Wiele z takich obiektów (nie tylko w Poznaniu, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi i Warszawie – ale i dziesiątkach małych miasteczek i miast polskich) to świadectwo historii i tradycji miejsca, będących jednocześnie wciąż wartościowym tworzonym i podatnym materiałem dla twórczych działań.

## Rynek nieruchomości zabytkowych kamienic w wybranych miastach Polski (średnia cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w złotych)<sup>3</sup>

miasto	Warszawa	Kraków	Wrocław	Poznań	Gdańsk	Szczecin	Łódź
cena	2000	1700	1580	1560	1450	1420	1200

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji w „Polskiej Giełdzie Nieruchomości” nr 3/2001 (Wrocław, 2001)



Niewątpliwie, liczne przykłady miejskiej zabytkowej architektury mieszkaniowej mogą stać się po odpowiednich przekształceniach i zabiegach adaptacyjnych znaczącym i niekonwencjonalnym nowym walorem przestrzennym i jednocześnie przynoszącą znaczny dochód inwestycja.

Byłoby ogromną stratą dla dziedzictwa kultury narodowej, gdyby, zaniedbane i opuszczone, obróciły się w ruinę i zniknęły na zawsze z pejzażu miast, miasteczek – a więc i naszej świadomości przestrzennej.

Byłaby to również szkoda w wymiarze ekonomicznym.

W procesie decyzyjnym inwestor powinien rozważyć tak szczególne występujące uwarunkowania, jak, przykładowo:

- a) korzyści, jakie nieruchomości (wykorzystywana komercyjnie) może przynieść właścicielowi,
- b) koszty, jakie należy ponieść dla pełnej rehabilitacji technicznej i przywrócenia walorów architektoniczno-artystycznych i funkcjonalnych kamienicy oraz rekultywacji jej otoczenia, dążąc do odzyskania pełnej wartości zabytkowej (ewentualnie powiększone o koszty prac adaptacyjno-modernizujących dla przewidywanych innych niż pierwotne funkcji obiektu), biorąc pod uwagę, że konieczne będzie, być może, angażowanie do prac projektowych i prowadzenia budowlanych osób mających specjalistyczne uprawnienia wydawane przez Ministerstwo Kultury i Sztuki,
- c) koszty, jakie właściciel będzie zobowiązany ponosić w okresie eksploatacji obiektu, będące konsekwencją wymagań stawianych użytkownikom nieruchomości zabytkowych przez ustawę o ochronie dóbr kultury (związanych z zabezpieczaniem, zachowaniem i ochroną wartości historyczno-artystycznych obiektu),
- d) ograniczenia praw własności wynikające z ustawy o ochronie dóbr kultury,
- e) podaż i zainteresowanie zabytkowymi kamienicami na lokalnym rynku nieruchomości.

Wymienione uwarunkowania, wiążące się z wysokimi nakładami na długotrwałe i kłopotliwe prace remontowo-adaptacyjne, z wielorakimi obciążeniami właściciela nieruchomości zabytkowej na rzecz obowiązku ochrony i stałej konserwacji obiektu (przy jednoczesnych poważnych ograniczeniach korzystania z praw własności) – wpływają znacząco na obniżenie zainteresowania nabywców zabytkowymi kamienicami.

Z drugiej strony, potencjałem zabytkowych kamienic jest ich nobilitująca unikalna wartość historyczna i architektoniczna oraz stosunkowa rzadkość występowania na rynku nieruchomości, a także na ogół znakomita lokalizacja. Bez wątplenia, starannie i twórczo zaadaptowane, mogą stać się nie tylko prestiżową rezydencją z apartamentami, ale i elitarnym hotelem, siedzibą banku lub firmy. Te właśnie walory sprawiają, że zabytkowe kamienice znajdują nabywców wśród osób ceniących walory prestiżu i niepowtarzalności, jakie dają takie obiekty.

Trudno jest snuć prognozy na temat przyszłego rozwoju

rynku zabytkowych kamienic. Pomyślny rozwój tego właśnie sektora jest niewątpliwie uwarunkowany poważnymi zmianami legislacyjnymi (w tym również w sferze podatków, regulacji czynszów) oraz wytworzeniem przychylnego dla inwestorów klimatu mecenatu ze strony państwa.

Prezentowany materiał został wyłoniony jako jeden z wątków pracy naukowo-badawczej (temat PB-300), realizowanej obecnie w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie, na temat gospodarki nieruchomościami i uwarunkowań rozwoju rynków nieruchomości w przyszłości.

## Bibliografia:

1. *Ministerstwo Kultury i Sztuki: „Ujednolicony tekst ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury uwzględniający nowelizację z lat 1983–1996”*, Warszawa 1997.
2. *Leszek Michniak: „Rynek kamienic w Polsce” [w:] „Polska Giełda Nieruchomości” nr 3/2001*, Wrocław 2001.
3. *Anna Pawlikowska-Piechotka: „Gospodarka nieruchomościami”*, Warszawa 1999.
4. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami*.
5. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym*.
6. *Jan Zachwatowicz: „Ochrona zabytków w Polsce”*, Warszawa 1965.

## Przypisy:

1. *Por. Leszek Michniak: „Rynek kamienic w Polsce” „Polska Giełda Nieruchomości” nr 3/2001*, Wrocław 2001.
2. *Wszystkie ceny na podstawie katalogów ofert „Polskiej Giełdy Nieruchomości” (Wrocław, 2001) (podane w niniejszym tekście w USD zgodnie z oryginalnym brzmieniem ofert)*.
3. *Dotyczy kamienic przeznaczonych do remontu kapitalnego, zlokalizowanych w centrach miast*.
4. *Zgodnie z jedną z wersji projektu rządowego ustawy o ochronie lokatorów maksymalny poziom czynszu wyniesie ok. 4,5% wartości odtworzeniowej lokalu (w przypadku udokumentowania znacznych wydatków na niezbędne prace remontowe – próg ten może zostać podwyższony)*.
5. *Dla propagowania pozytywnych działań, rzetelnej i pieczołowitej realizacji programu konserwatorskiego przez właścicieli zabytków, od dwudziestu lat Ministerstwo Kultury i Sztuki organizuje konkurs na „Najlepszego użytkownika obiektu zabytkowego”*.

**Anna Pawlikowska-Piechotka** jest inżynierem architektem, pracownikiem Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie.



# SPRAWOZDANIE Z OBRAD ZGROMADZENIA OGÓLNEGO TEGOVA W OSLO

Andrzej Hopfer

Uczestnicy: Albania, Łotwa, Austria, Niemcy, Belgia (obserwator), Norwegia, Białoruś, Polska, Czechy, Portugalia, Estonia, Rosja, Finlandia (obserwator), Szwajcaria, Francja, Turcja (obserwator), Grecja, Ukraina, Holandia, Wielka Brytania, Litwa, Włochy.

Po formalnościach typu: otwarcie, usprawiedliwienie nieobecności, przyjęcie porządku obrad i sprawozdaniu prezydenta p. Dennis (François) z pracy Rady TEGOVA, przystąpiono do realizacji merytorycznych punktów posiedzenia. Przyjęto ponownie (po uprzednim usunięciu za niepłacenie składek) Geo. Val Associazon Esperti di Valutazione – włoską organizację rzeczoznawców.

## Sprawozdanie

Skarbnik – Christopher Fawler-Tutt (UK) przedstawił wynik finansowy za okres 1.01.–31.02. 2000 r. – wynik ujemny, tak jak i w roku 1999. Wobec niepłacenia składek przez kilka krajów, zastanawiano się bardzo długo, jak ten mankament w działalności TEGOVA usunąć – radykalne „działanie” tj. usuwanie nie płacących, wymagałoby zmian w statucie Grupy, a także mogłoby prowadzić do samounicestwienia organizacji. Postanowiono ostatecznie, że w roku 2001 wprowadzi się regulę, by dłużnicy uregulowali zaległe składki do 31.07.2001 r. – jeśli tego nie zrobią, to tracą prawo uczestniczenia w obradach Zgromadzenia Ogólnego (i, oczywiście, prawo głosu), a jeśli tego nie zrobią do 31.10.2001 r. – będą z TEGOVA usuwani. Sprawa jest ważna nie tyle z powodu zaległości np. Białorusi – której łączne długi wynoszą około 1500 EURO – ile Francji i Hiszpanii – po około 20 000 EURO.

Skarbnik przewiduje podjęcie środków zmierzających do obniżenia wydatków Grupy np. przez:

- zmniejszenie liczby posiedzeń Rady Grupy z 6 do 4 razy w roku,
- organizowanie ich w soboty – dla zmniejszenia kosztów przejazdu,
- organizowanie obrad Rady w biurach jej członków i w zasadzie tylko w Paryżu (prezydent) lub w Londynie (Biuro),
- zlikwidowanie stanowiska zastępcy Dyrektora Biura (P. Rebekah Lowe – zostaje sama na tym stanowisku).

## Relacje z działalności pozostałych członków Rady

Peter Champness, sekretarz generalny Grupy przedstawił i omówił trzy dokumenty:

- pierwszy z nich dotyczył wyników pracy tzw. Komitetu Ba-

zylejskiego – składającego się z przedstawicieli IVSC (International Valuation Standards Committee – Komitet Międzynarodowych Standardów Szacowania Wartości) i TEGOVA, w którym P. Champness uczestniczy jako przedstawiciel obu stron. Praca tego komitetu koncentruje się na opracowaniu metody zabezpieczenia kapitałowego banków, uwzględniającego różnorodne, aktualne aspekty tego zagadnienia. Ma to być oparte o tzw. trzy filary, a mianowicie: o minimalne zapotrzebowanie kapitału (tj. minimalny stosunek kapitału do wartości zabezpieczenia „wyrażonego” ryzykiem; o proces kontroli i nadzoru (co do poprawności rozmieszczenia kapitału); o dyscyplinę rynkową (wymagana otwartość – dostęp do informacji kapitałowych).

Filar pierwszy – jedyny, który dotyczy wyceny nieruchomości, opiera się na ocenie ryzyka kredytu, ryzyka rynku i ryzyka operacyjnego wg wzoru:

$$\frac{\text{kapitał ogółem}}{\text{ryzyko kredytu} + \text{ryzyko rynku} + \text{ryzyko operacyjne}} = \text{oprocentowanie kapitału bankowego (minimum 8\%)}$$

Pojęcie wagi jest tu tak rozumiane, że np. waga ryzyka, która przypisuje się nieruchomości mieszkaniowej, wynosi 50%, a waga ryzyka kwoty przenosi na rozwój nieruchomości – 100%.

Dokument ten zawiera szereg propozycji stanowisk TEGOVA w stosunku do zagadnienia bezpieczeństwa i ryzyka kapitału bankowego oraz różnych elementów określenia wartości dla celów bankowych przez stowarzyszenia – członków Grupy. Załączono także tekst standardu EVS (European Valuation Standard) – tj. wycenę dla celów zabezpieczenia bankowego.

Drugi dokument zawiera omówienie IVS 2000 r. – International Valuation Standard 2000 – w którego opracowaniu uczestniczyli jako członkowie Wspólnego Komitetu Redakcyjnego IVSC i TEGOVA z ramienia Grupy p. Champness, G. Badescu (Rumunia) i John Charman (UK). Tekst zawiera wiele uwag krytycznych pod adresem działań, ale zwraca uwagę na wspólne rozumienie idei standardów zawodowych, które brzmią następująco:

- zwartość i „rygor” intelektualny,
- łatwość w interpretacji,
- przystosowanie do wykorzystania w pracy,
- analogia w stosunku do standardów już istniejących,
- zgodność z wymaganiami prawa i innymi regulacjami,
- realistyczny stosunek do oczekiwań klienta.



Dokument trzeci stanowi propozycję przyszłej strategii działań TEGOVA i składa się z 12 stwierdzeń:

- ▶ Członkowie TEGOVA doprowadzą do tego, aby status IVSC został zreformowany, tak aby uwzględnił specyfikę regionalną (np. europejską).
- ▶ TEGOVA wraz z IVSC doprowadzi do ustanowienia globalnych standardów szacowania do 2002 roku.
- ▶ TEGOVA ustanowi skoordynowane europejskie stanowisko w sprawie zasad szacowania wartości i będzie działać aktywnie w IVSC dla uzyskania wpływu na kształtowanie rozwiązań przyjmowanych ostatecznie przez IVSC.
- ▶ TEGOVA ustanowi mechanizm (*endorsement*) dla zbadania zastosowalności IVS w Europie – zaakceptowane standardy IVS będą stanowić część 5 wydania EVS (European Valuation Standard) w roku 2003.
- ▶ TEGOVA będzie kontynuować zbliżanie z Komisją Europejską, zmierzając do utworzenia możliwości zaakceptowania w Europie IVS.
- ▶ TEGOVA będzie kontynuować prace nad doskonaleniem procedury szacowania dla ułatwienia efektywnej oceny ryzyka ponoszonego przez instytucje kredytowe.
- ▶ Jako element procesu wprowadzania jednolicie wysokich standardów, TEGOVA będzie kontynuować wspieranie programów edukacyjnych zapewniających przestrzeganie minimalnych wymagań kształceniowych.
- ▶ TEGOVA będzie kontynuować rozwój i propagowanie certyfikacji rzeczoznawców, tak aby wprowadzić w teorii i praktyce wysokie standardy stanowiące jednolitą podstawę ich działania.
- ▶ TEGOVA będzie wspierać kraje Europy Wschodniej i Centralnej w tworzeniu standardów i stworzeniu warunków do ich stosowania w praktyce.
- ▶ TEGOVA będzie kontynuować owocną serię inicjowania i wspierania corocznych konferencji rzeczoznawców, tak aby były one okazją do wyjaśnienia i osiągania celów Grupy.
- ▶ TEGOVA będzie dążyć do tworzenia szczególnych i korzystnych możliwości sponsorowania jej działalności.
- ▶ TEGOVA będzie poprawiać swoją działalność przez aktywne ukazywanie się na rynku i w społeczeństwie.

## Współpraca i współdziałanie

Także dwa późniejsze punkty porządku obrad dotyczyły poprawy, doskonalenia i usprawnienia współdziałania TEGOVA z innymi organizacjami i instytucjami działającymi na rynku nieruchomości lub wyrażającymi zainteresowanie działalnością członków Grupy – chodzi tu poza wspomnianymi już przypadkami, o US GAAP – Generaly Accepted Accounting Principles – ogólnie akceptowane zasady księgowania, które wykazują także związku z szacowaniem nieruchomości, i IPD – International Property Databank, UN/Economic Commissions for European itd.

## Szkolenia

Günter Schffer (Niemcy), przewodniczący grupy roboczej „Edukacja”, przedstawił wynik kwestionariusza na ten temat

rozprowadzonego między kraje członkowskie (Polska odpowiedziała – a nie wszyscy to zrobili). Materiał jest bardzo obszerny – będzie w końcowej wersji prezentowany podczas konferencji Zgromadzenia Ogólnego w Berlinie w listopadzie b.r. Wątpliwości budzi fakt, że materiał ten obejmuje wszystkie zalety i mankamenty programów szkoleniowych, systemów szkolenia, odbywania praktyk, egzaminowania i stałego doskazywania występujących w całej społeczności TEGOVA. Z wstępnej dyskusji wynika, iż autorzy opracowania będą chcieli je traktować, jako cel – „wariant maximum” – którego nikt indywidualnie (kraj, stowarzyszenie) nie osiągnie.

Wątkiem nowym i wartym zainteresowania się przez Polskę jest propozycja szkolenia (doszkalania modularnego). W istocie są to grupy przedmiotów lub zagadnień, które trzeba opanować, aby umieć szacować – ale pewne *novum* stanowi propozycja, aby nie każdy kandydat do zawodu opanował wszystkie moduły kształcenia, a żeby uzależnić ich dobór od jego bazowego wykształcenia. Końcowa propozycja w tym względzie będzie przedstawiona w Berlinie, ale przykłady już zasygnalizowano: np. moduł specjalny dla architektów mają stanowić podstawy szacowania.

## Certyfikacja

Przewodniczący grupy roboczej Certyfikacji (Raymond Trotz, Niemcy – Hypo Vereinbank Monachium) poinformował o postępach w pracach nad certyfikacją. Niemcy właśnie (HypZert) uzyskała zgodę TEGOVA jako organu zaakceptowanego przez Grupę i mogącego nadawać certyfikaty ze znakiem aprobaty TEGOVA – pierwsza grupa niemieckich rzeczoznawców bankowych już uzyskała takie certyfikaty – a wśród nich certyfikat honorowy otrzymał p. dyr. Kangowski z NBN (TWIGGER). O ustanowienie takiego organu wystąpili też Czesi, a w budżecie TEGOVA po stronie przychodów są już pierwsze wpłaty – na razie z tytułu organizacji szkolenia kandydatów do certyfikacji.

## Składki

Problemy w placeniu składek członkowskich TEGOVA. W grupie „spraw członkowskich” okazało się, że Belgia ma zamiar wystąpić z Grupy z powodu trudności z opłacaniem składek. Podobnie rzecz się ma z Finlandią i jedną z dwóch organizacji członkowskich z Portugalii, natomiast Turcja – po uzyskaniu rządowego sponsoringu – będzie się ubiegać o członkostwo TEGOVA.

### Planowane imprezy TEGOVA i IVSC w najbliższym czasie:

Ryga – Konferencja rzeczoznawców krajów bałtyckich, Bukareszt, Bułgaria, Bangkok, Dar Es Salam, Ukraina – rozważany wariant kontynuacji.

Obustronne rozmowy o dwustronnej (z Polską) konferencji. TEGOVA dąży głównie do tego, aby być regionalnym (tj. europejskim) organem, ustanawiającym i koordynującym standardy zawodowe rzeczoznawców.





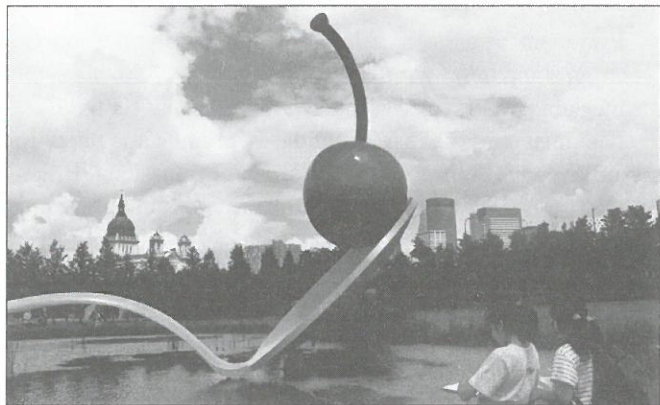
# SPRAWOZDANIE Z UDZIAŁU W KONFERENCJI THE APPRAISAL INSTITUTE (21–25.06.2001, Minneapolis, Minnesota, USA)

Danuta Jędrzejewska-Szmek

The Appraisal Institute (Instytut Wyceny) jest prestiżową organizacją zawodową, zrzeszającą około 20 000 rzeczoznawców z terenu całych Stanów; mogą do niej należeć także osoby spoza USA, wszystkich obowiązuje przejście procedury kwalifikacyjnej.

Instytutem zarządza Komitet Wykonawczy i Rada Dyrektorów skupiająca szefów zarządów 10 regionów. Aktualnie całością kieruje Brian A. Glanville, rzeczoznawca majątkowy z Oregonu.

Mimo że konferencja była okazją do uczczenia 10 rocznicy powstania Instytutu, de facto organizacja ta kontynuuje tradycje 67 lat działalności kilku organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych, które 10 lat temu scalili się i utworzyły The Appraisal Institute (The Appraisal Institute powstał z fuzji The American Institute of Real Estate Appraisers oraz The Society of Real Estate Appraisers).



Ekstrawagancka fontanna w centrum miasta

W konferencji uczestniczyło około 700 osób z całej Ameryki, a także kilku gości z zagranicy (3 rzeczoznawców z Turcji, po 1 osobie z Libanu, Portugalii, Hiszpanii, Chin oraz ja jako przedstawiciel Polski).

## Program konferencji i jej organizacja

Hasłem konferencji było wezwanie „Expanding our markets... Exploring New Frontiers” (w wolnym tłumaczeniu – Rozszerzajmy nasze rynki...

Przekraczajmy granice), zatem wszystkie problemy służące ekspansji ekonomicznej i merytorycznej mieściły się w formule konferencji.

Gospodarzem imprezy był oddział Metro/ Minnesota Instytutu Wyceny, obejmujący stan Minnesota oraz przyległe Wisconsin, Południowa Dakota i Iowa, zrozumiałym więc był wybór dwumilionowej aglomeracji Minneapolis / St. Paul, najważniejszego ośrodka stanu Minnesota, na siedzibę konferencji.

Miejsce zostało doskonale wybrane, pobudzało wyobraźnię: miasto o zaledwie 150-letniej historii, położone u zbiegu dwóch wielkich rzek Minnesoty i Mississippi, przed wiekiem centrum przemysłu młynarskiego opartego o liczne progi wodne i wodospady Mississippi, dziś dynamiczny ośrodek akademicki, gdzie dawne dzielnice przemysłowe traktuje się jak zabytki i przekształca w nowoczesne hotele i siedziby firm.

Sama konferencja zorganizowana była dwutorowo: spotkania plenarne, obejmujące około 700 osób, poświęcone były uroczystościom jubileuszowym, ulokowano je w przestronnych salach hotelu Hilton, natomiast kwestie merytoryczne poruszane były w zespołach około 30-osobowych, podczas zajęć warsztatowych prowadzonych w audytoriach stylizowanego zespołu Uniwersytetu św. Tomasza.

## Imprezy plenarne i warsztaty szkoleniowe

Otwarcie konferencji było wystąpienie eksperta przywództwa biznesowego, który w nieco żartobliwy sposób przypomniał uczestnikom konferencji, że o pozycję zawodową należy nieustannie zabiegać, w aktywny sposób poddawać się stale zmieniającej się sytuacji, która stwarza nie tylko zagrożenia, ale i daje szansę na nowe wyzwania.

Podczas sesji plenarnej Prezydent Instytutu Brian A. Glanville przedstawił zebranym egzemplarz podstawowego dla rzeczoznawców amerykańskich opracowania, w formie właśnie wydanej polskiej wersji „Wyceny nieruchomości”, co stanowiło wyróżnienie na tak szerokim forum starań Polskiej Federacji w rozwijaniu metodyki wyceny.

Spotkania plenarne były formą przedstawienia się i zaproszeniem do kuluarowych rozmów, towarzyszyła im także prezentacja rozlicznych wydawnictw, programów informacyjnych oraz ośrodków szkoleniowych.

Miejscem prezentacji autorskich i dyskusji merytorycznych były natomiast warsztaty szkoleniowe. Osoby zainteresowane miały szansę uczestnictwa w dwóch warsztatach



dziennie. Spektrum oferowanych zagadnień było bardzo szerokie i zróżnicowane tematycznie.

W czasie konferencji uczestniczyłam w warsztatach:

- ▶ Podział nieruchomości (w rozumieniu procesu inwestorskiego, inwestycja budowlana, pod najem lub sprzedaż).



Przestronne przestrzenie hotelu Hilton, głównej siedziby konferencji

- ▶ Stosowanie analiz statystycznych w procesie wyceny.
- ▶ Wzmocnienie konkurencyjności rzeczoznawcy poprzez odpowiednie zbieranie informacji.
- ▶ Wycena zespołów mieszkaniowych.
- ▶ Prowadzenie małej firmy.

Wykorzystałam także okazję uczestnictwa w dwudniowym szkoleniu z zakresu standardów, przeznaczonym dla rzeczoznawców zrzeszonych w oddziale Metro/ Minnesota, poprzedzającym bezpośrednio samą konferencję.

Zarówno zajęcia warsztatowe konferencji, jak i poprzedzające dwudniowe szkolenie, organizowane były w ramach obowiązkowego ustawicznego kształcenia, każdy rzeczoznawca musi się wylegitymować określoną liczbą godzin z przebytych szkoleń.

## Wymagania wobec rzeczoznawców i budowanie standardów

Generalnie, wszystkich rzeczoznawców obowiązuje wykonywanie zawodu w zgodzie ze standardami, w tym poddawanie się procedurze ustawicznego kształcenia i okresowej certyfikacji.

Dla polskich rzeczoznawców wydaje się interesującą informacją, że wymagania nie są jednolite dla wszystkich.

Dla rzeczoznawców typu *residential* (pracujących w sektorze nieruchomości mieszkaniowych) wymagania są relatywnie niższe, podniesione wymagania obowiązują rzeczoznawców typu *commercial* (wyceniających nieruchomości komercyjne). Jedynie rzeczoznawcy licencjonowani mogą wykonywać szacowanie nieruchomości (*appraising*), których wartość przekracza pewien określony próg, przy czym dla nieruchomości o wartości niższej ocena wartości (*valuation*) może być dokonywana np. przez pośredników nie posiadających licencji rzeczoznawcy majątkowego.

Podstawą działalności zawodowej jest otrzymanie licencji stanowej.

Rzeczoznawca z licencją stanową musi się legitymować określoną liczbą godzin przebytych szkoleń i co dwa lata poddawany jest egzaminowi stanowemu.

Standardy stanowe stanowią pewien minimalny zestaw wymagań.

Dla bardziej wymagających klientów działanie na poziomie wymagań minimalnych nie gwarantuje dostatecznie dobrej jakości oferowanych przez rzeczoznawców usług, poszukują więc rzeczoznawców legitymujących się certyfikacją ponadstanową.

Taką certyfikację zapewnia Appraisal Institute, do którego przynależność jest dobrowolna i stanowi zwieńczenie pomyslnie przebytej procedury kwalifikacyjnej.

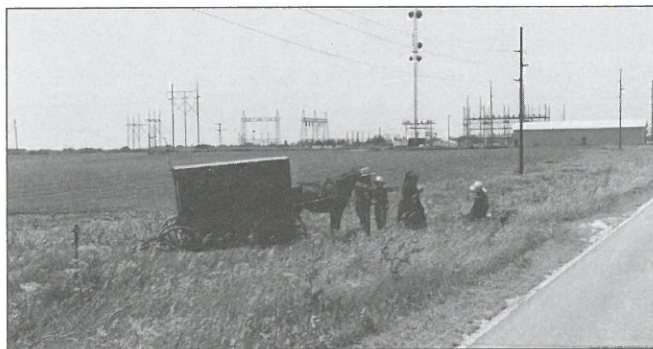
Standardy Instytutu są bardziej rygorystyczne niż standardy stanowe, niezależnie wymagana jest mniej więcej dwukrotnie większa liczba godzin przebytych szkoleń; egzaminowi certyfikacyjnemu Instytutu trzeba się poddać co pięć lat.

Osoby nie posiadające certyfikacji Instytutu nie mogą liczyć na większe zlecenia, banki w zasadzie korzystają wyłącznie z usług rzeczoznawców certyfikowanych przez Instytut, wycenami nieruchomości komercyjnych również zajmują się członkowie Instytutu (MAI).

W ten sposób rynek wymusił na środowisku rzeczoznawców wdrożenie bardziej rygorystycznych standardów i kontrolę ich przestrzegania (rażące złamanie standardu może skutkować pozbawieniem członkostwa Instytutu nawet na okres 30 lat).

Przyznam, że uczestniczyłam w dwudniowym szkoleniu dotyczącym standardów z prawdziwą przyjemnością, co jakiś czas nie mogłam powstrzymać się od uwagi „problemy jak u na”...

Niemniej, amerykańskie standardy promowane przez Instytut Wyceny (Course 430 Standards of Professional Practice – Part C) urzekają prostotą i klarownymi komentarzami.



Rodzina Amishów, grupy religijnej żyjącej zgodnie z zasadami określonymi w siedemnastym wieku, na tle urządzeń nie akceptowanych przez nich energetyki

Należy podkreślić, że standardów jest dziesięć, wszystkie są praktycznie jednozdaniowe, przy czym obowiązują także stwierdzenia i definicje dające obowiązującą wykładnię.

Zestaw dziesięciu standardów obejmuje wycenę nieruchomości, a także wycenę ruchomości i doradztwo inwestycyjne.



Stary spichlerz adaptowany na nowoczesne biura, komin fabryczny pozostawiony dla ozdoby

cyjne, dotyczy postępowań etycznych, nie odnosi się do metodyki wyceny.

Już tak zdawkowa prezentacja wskazuje na daleko idącą powściągliwość w budowaniu standardów.

Dla przykładu, Standard 2 (Wycena nieruchomości, przedstawienie) brzmi: W trakcie przedstawiania rezultatów dokonanej wyceny nieruchomości, rzeczoznawca musi przedstawiać każdą analizę, opinię i konkluzję w sposób nie prowadzący do nieporozumień.

Szkolenie rzeczoznawców polegało na drobiazgowej analizie prawdopodobnych sytuacji, która powinna przygotować rzeczoznawców do prawidłowych pod względem etycznym zachowań zawodowych.

Dla przykładu rozważano ewentualność następującego kontraktu:

Klient zleca wycenę 12-letniego budynku dla potrzeb zakupu, mającą następnie służyć jako podstawa do zabezpieczenia kredytu w instytucji finansowej nie podlegającej regulacjom federalnym.

Klient chce szybkiej odpowiedzi i niskiej ceny.

Czy możesz przyjąć takie zlecenie? Tak czy nie? Jeśli tak, który standard zastosujesz? Jaka procedura musi poprzedzić konkluzję? Co musisz zawrzeć w operacie?

Dla ciekawskich podam, że odpowiedź brzmi: Tak, możesz przyjąć to zlecenie...

## Dostęp do informacji

Podczas warsztatów szkoleniowych, kiedy kolejny prezentowany operat zawierał analizy oparte o szczegółowe dane, nie mogłam się powstrzymać od powracającego pytania – a skąd to wiesz?

Dla przykładu, w procedurze wyceny zabudowy mieszkaniowej analizie poddawane są następujące zagadnienia: populacja na danym terenie w kategoriach liczbowych, wiekowych, zawodowych, rasowych, kwestie zmian w populacji, poszukiwanie trendów demograficznych dla danego obszaru, analiza dochodów i możliwości kredytowych ludności, relacje właściciele mieszkań / najemcy, analiza sytuacji finansowej grupy najemców w kontekście potencjalnej spłaty kredytu, liczba wydanych pozwoleń na budowę, w tym dotyczących porównywalnej zabudowy, dynamika gospodarcza...

Na moje pytanie odpowiedź była zdumiewająco prosta – przecież to dane dostępne w każdej gminie...

Należy dodać, że, poza nielicznymi wyjątkami, wartość nieruchomości (konkluzja procedury szacowania) jest poufna tylko do momentu zawarcia transakcji, w przypadku zaistnienia faktu sprzedaży nieruchomości informacja o cenie transakcyjnej jest jawna i powszechnie dostępna.

## A może wykorzystać pewne wzorce?

Na tle doświadczeń amerykańskich wydaje się godne przemyslenia realistyczne różnicowanie poziomu wymagań stawianych rzeczoznawcom majątkowym poprzez określenie podstawowego poziomu pewnego minimum (np. jako elementu Rozporządzenia...) obejmującego wszystkich rzeczoznawców i dodatkowych, zwiększonych, wymagań wobec wolontariuszy.

Instytut Wyceny, spadkobierca 67 lat doświadczeń pracy pokoleń rzeczoznawców majątkowych, kształtuje swoje standardy oszczędnie, budując pożądany, ale realistyczny wzorzec zachowań (pożądany, ale realistyczny kodeks etyki), bez wnikania w szczegóły techniczne metodyki wyceny.

Doradztwo inwestycyjne, w szerokim tego słowa znaczeniu, w tym tworzenie indywidualnej wyceny dla danego, konkretnego przedsięwzięcia, jest integralnym elementem pracy rzeczoznawcy majątkowego.

Standardy dopuszczają zróżnicowaną formę pracy rzeczoznawcy majątkowego i przedstawiania tej pracy. Dużą wagę przywiązuje się do precyzyjnego zawarcia umowy i szczegółowego określenia zakresu i warunków pracy.

Rzeczoznawcy majątkowi mają legalny i łatwy dostęp do zróżnicowanych informacji obejmujących zagadnienia demograficzne i gospodarcze.

**Danuta Jędrzejewska-Szmek** jest członkiem Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.



# O POŻYTKACH PŁYNĄCYCH Z GŁUPOTY

Ewa Wojciul

Okropnie mądrzy wszyscy jesteście. Skończyliśmy nietatwe studia, potem jeszcze trudniejsze studium wyceny, potem zdaliśmy jeszcze trudniejszy egzamin państwowy. Zapoznano nas z kilkunastoma dziedzinami wiedzy, a i tak stale się uczymy. Nic zresztą w tym dziwnego. Materia jest obszerna i skomplikowana, a przy tym niezmiernie ruchliwa (zwłaszcza od strony prawnej) w czasie.

Jesteśmy mądrzy i musimy być mądrzy, tworząc brzemienne w skutki dokumentację cennych dóbr. No to co ja z tą głupotą?

Wyjaśniam więc, że nie chodzi mi o głupotę jako taką; jest szkodliwa i głupia. Dostrzegam jednak użyteczność postawy dopuszczającej własne głupie zachowania. I uwzględnianie ich w rachubach.

Jest to postawa wielce przydatna, szczególnie dla rzecznawcy. Jakoś tak bowiem jest, że rzecznawcami często zostają ludzie o predyspozycjach prymusów. Lubią się uczyć (spróbowałiby nie lubić). Są perfekcjonistami. Potrafią (bo muszą) pracować w stresie i przy różnych naciskach. Na takich ludzi czyha pułapka, wzmocniona jeszcze przez wszechobecne teorie pozytywnego myślenia i asertywności. Jest to przekonanie, że musimy być świetni i pewni siebie.

Można pamiętać klasyczne – *errare humanum est* oraz potoczne – nie popełnianie błędów ten, kto nic nie robi. A i tak tolerancję dla własnych niemądrych zachowań miewamy zerową.

Ciężkie to brzemie być nieomylnym. A niekoniczne.

Mój mąż od lat tworzy robocze pliki komputerowe, PC nie ma dla niego zwykle eksploatacyjnych tajemnic i współpracownicy o tym wiedzą. Kiedyś spytano go, czy radzi sobie z każdym zawieszeniem systemu. Potwierdził. I wyjaśnił, jak to robi:

– Znam uniwersalną komendę, która zawsze uruchamia komputer.

– Jak ona brzmi?

– Komenda brzmi: „Michał”. Tylko trzeba ją dostatecznie głośno krzyknąć.

Dykteryjka pochodzi sprzed kilku lat, gdy mąż był już uznanym fachowcem, a nasz syn Michał uczył się jeszcze w szkole podstawowej.

Niedawno wykupiłam kilkanaście jazd z bardzo dobrym instruktorem. Zależało

mi na odkurzeniu mojego pradawnego prawa jazdy, zanim usiądę za kierownicą pierwszego własnego samochodu. Załamana swoimi powolnymi postępami spytałam, kiedy w końcu nauczę się jeździć.

– Będzie pani już nieźle sobie radzić po przejechaniu 50 tysięcy kilometrów.

– A kiedy przestanę popełniać błędy?

– Nigdy. Wczoraj wiozłem do kościoła młodą parę i dziwiłem się, dlaczego samochód mi rzezi jak zarzynane zwierzę. Dopiero po pięciu kilometrach zauważyłem, że jadę na ręcznym hamulcu.

Moja Mamusia, gospodyni doskonała (poza tym świetny chemik-technolog), do dziś bawi rodzinę opowiadaniem, jak zrobiła kiedyś porcję sałatki jarzynowej na roztworze rivanolu.

U mnie jednak zdrowy dystans do własnych umiejętności wykształca się powoli i z mozolem. Dosłownie odchorowuję własne pomyłki. Krytyka niesłuszna nie denerwuje mnie – potrafię się bronić. Krytyka uzasadniona wytrąca mnie z równowagi. Jestem na siebie wściekła, czuję się skompromitowana i przegrana (i chyba nie jestem wyjątkiem). Przecież ja nie mam prawa do pomyłki!

A niby dlaczego?

Uznanie, że można się zachować głupio, jest naprawdę użyteczne, gdyż:

1. Ewentualny błąd nie przesłania reszty świata.
2. Poprawianie własnych pomyłek traktujemy równie naturalnie jak kłótnię w małżeństwie.
3. Nie stawiamy sobie nierealnych wymagań.
4. Z czystszy sumieniem zadajemy pytania, gdyż pozwalamy sobie czegoś nie wiedzieć.
5. Z większą przyjemnością rozmawiamy z ludźmi, bo bez obawy, że korona spadnie nam z głowy w wypadku pomyłki.
6. Gdy coś się naprawdę dobrze uda, mamy miłą niespodziankę.
7. Spokojniej przyjmujemy uwagi typu: „Przecież i tak pani nic z tego nie rozumie”.
8. Starannie sprawdzamy źródła (czy ja to na pewno wiem?).

Kiedyś wykonałam zupełnie inną wycenę niż powinienam. Źle zinterpretowałam uzyskaną dokumentację i potem całą pra-

cę musiałam wykonać od nowa. Potraktowałam to jak tragedię. A sprawa nie nosiła ze sobą żadnych skutków i teraz jest dla mnie tylko zabawną dykteryjką. Wszak w końcu oddałam prawidłową pracę. Przeżyłam to więc bez szkody i jako Ewa Wojciul, i jako rzecznawca.

A cały problem w ogóle by nie zaistniał, gdybym zadała Szanownemu Zamawiającemu jedno pytanie więcej, zamiast za wszelką cenę grać rolę osoby wszytkowiedzącej.

Innym razem wyceniałam kilkanaście działek na doskonale mi znanym od lat rynku. Taki rynek to skarb – zna się jego segmentację i wagi czynników cenotwórczych, a w komputerze przechowuje się od dawna opracowaną drobiazgową i przekonującą analizę. Wystarczy przekopiować cały rozdział, co oszczędza kilkadziesiąt procent pracy.

Ten rynek nie miał dla mnie tajemnic. Po stronie południowej miasta ceny od trzech lat były średnio o 30% wyższe niż po północnej. Przy odwiecznej elektrociepłowni spadały drastycznie. A na przeciwnym krańcu miasta uplasowała się dzielnica elitarna.

Zaczęłam więc od przygotowania plików z danymi wycenianych działek, sprawdziłam uwarunkowania prawne, a potem przekopiowałam rozdział z analizą rynku.

A gdy zbadałam transakcje z ostatnich tygodni, okazało się, że rynek w tych czasie wykonał niespodziewaną a szybką woltę: ceny na południu spadły, na północy wzrosły, dzielnica elitarna znikła z mapy cenności w poprzednim miejscu, a wykluła się zupełnie gdzie indziej. Przekonałam się, że znikoma ruchliwość rynku nieruchomości też jest regułą z wyjątkami. Ze nie można zakładać, iż zachowa się on przewidywalnie. I że za zbytnią pewnością siebie się płaci. Poprawiłam kilkanaście plików po nocach (bo czas naglił), było to normalne i tak należało to potraktować. Ale jeszcze lepiej byłoby, gdybym nie zakładała własnej lokalnej wszechwiedzy i od początku zabrała się do porządnej pracy u podstaw.

Oczywiście, wszystko to nie oznacza, że kiedykolwiek mamy się uznać za osoby głupie. Aż tak niemądrym być nie wolno.



# MAŁE I ŚREDNIE FIRMY JAKO UCZESTNICY RYNKU GOSPODARKI CYFROWEJ

Elwira Ostrowska-Graczyk

*Jeśli istnieje jakaś strategia, którą obecnie powinni zajmować się wszyscy szefowie przedsiębiorstw, to polega ona na przekształceniu ich firm w firmy e-biznesowe. Globalizacja handlu, nasilenie rywalizacji konkurencyjnej i pojawienie się nowych, aktywnych uczestników wymiany handlowej oznaczają, że wszystkie przedsiębiorstwa muszą dokonać szybkiej adaptacji swych modeli biznesowych, aby przetrwać w tym otoczeniu. Niektórzy uważają nawet, że istniejące przedsiębiorstwa mają tylko dwie możliwości: albo e-biznes, albo płaża.*

*Pier Carlo Falotti, wiceprezes Oracle EMEA*

Wszyscy jesteśmy świadkami, a zarazem uczestnikami przechodzenia od epoki przemysłowej do epoki postindustrialnej, nazywanej też epoką informacyjną. Gospodarka tradycyjna oparta była na produkcji oraz konsumpcji dóbr i usług materialnych, przy nie reglamentowanym zużyciu energii i minimalizacji kosztów. Obecnie społeczeństwo przemysłowe ustępuje miejsca społeczeństwu informacyjnemu. Przed społeczeństwem informacyjnym staje wyzwanie wykorzystania możliwości niesionych przez współczesną technologię dla maksymalizowania korzyści gospodarczych i społecznych oraz ograniczania negatywnych skutków procesów rozwojowych. Rozwój środków komunikacji społecznej, nasycenie środkami technicznymi informatyki (w szerokim sensie środkami pozyskiwania, przetwarzania, przechowywania informacji) bezpośrednio wpływa na efektywność działań ludzkich, stając się źródłem nowych dyscyplin aktywności intelektualnej i gospodarczej. Jesteśmy uczestnikami przemian tradycyjnej gospodarki w gospodarkę cyfrową, w której dominuje nowy, globalny produkt – informacja. Następuje globalizacja dostępu do informacji i znacząco wzrasta rola informacji we współczesnym świecie. W przemianach końca dwudziestego i początku dwudziestego pierwszego wieku podstawową rolę odgrywa informatyka i technologie pochodne.

W obliczu tych wszystkich zmian, zróżnicowanie stopnia rozwoju świadomości informacyjnej jest oczywiste. Stąd też wyjątkowego znaczenia nabiera zrozumienie zjawisk, identyfikacja trendów oraz aktywne włączenie się w procesy przemian gospodarczych, społecznych i kulturowych, dotyczących epoki informacyjnej, przez wszystkich uczestników gospodarki cyfrowej. Aktywność gospodarcza może być rozpatrywana w różnych aspektach. Klasyfikacji działalności gospodarczej podjęli się między innymi C. Clark<sup>1</sup>, M. U. Porat<sup>2</sup> czy F. Machlup, który już w 1958 roku stwierdził, że 29% produktu narodowego brutto i 31% siły roboczej w Stanach Zjednoczonych było zaangażowanych w sektor informacyjny<sup>3</sup>. Koncepcje klasyfikacji potwierdzają, że aktywne wejście przedsiębiorstw na rynek nowej gospodarki daje im ogromną szansę rozwoju. Zaniechanie lub opóźnienie wdrażania nowych technologii w firmie może doprowadzić do wyłączenia jej z uczestniczenia w przemianach gospodarczych i dalszej możliwości kontynuacji swej działalności.

Małe i średnie przedsiębiorstwa to firmy o bardzo dobrym profilu zatrudnienia i ekonomicznym potencjale rozwoju, sprzyjające szybkiemu dostosowaniu się i funkcjonowaniu w warunkach handlu elektronicznego.

Generalnie definiuje się je następująco:

- mała firma – zatrudnia do 50 osób i osiąga przychody netto ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług oraz operacji finansowych nie przekraczające równowartości w złotych 7 mln ECU lub gdy suma aktywów bilansu sporządzonego na koniec poprzedniego roku obrotowego nie przekroczyła równowartości w złotych 5 mln ECU;
- średnia firma – zatrudnia od 51 do 250 osób oraz osiąga przychody netto ze sprzedaży towarów, wyrobów i usług oraz operacji finansowych nie przekraczające równowartości w złotych 40 mln ECU lub gdy suma aktywów bilansu sporządzonego na koniec poprzedniego roku obrotowego nie przekroczyła równowartości w złotych 27 mln ECU.

W Polsce, dla wielu takich podmiotów gospodarczych, wejście do świata elektronicznego biznesu jest jeszcze podstawą wyborów strategicznych. Przyjmowana przez przedsiębiorców strategia działania firmy, przykładowo szeroko definiowana przez J. Penca jako „konceptja systemowego działania (plan działań), polegająca na formułowaniu zbioru długookresowych celów przedsiębiorstwa i ich modyfikacji w zależności od zmian zachodzących w jego otoczeniu, określaniu zasobów i środków niezbędnych do realizacji tych celów oraz sposobów postępowania (reguł działania, dyrektyw, algorytmów) zapewniających ich optymalne rozmieszczenie i wykorzystanie w celu elastycznego reagowania na wyzwania rynku i zapewnienia przedsiębiorstwu korzystnych warunków egzystencji i rozwoju”<sup>4</sup>, nie uwzględnia wszystkich jej zaleceń.

Głównie za sprawą:

- niedostatecznej znajomości i akceptacji technologii informacyjnej w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw,
- niedostatecznego nasycenia tego rynku sprzętem komputerowym – nadal zakup i koszty eksploatacji sprzętu są wysokie, szczególnie w części związanej z dostępnością usług telekomunikacyjnych,
- braku zaufania do bezpieczeństwa systemu.



Duży wpływ na poprawę i zmianę tej sytuacji ma odpowiednia polityka gospodarcza państwa, która poprzez wspieranie rozwoju technologii informacyjnej w sektorze small business będzie prowadzić do:

- rozszerzenia rynków działania firmy (nowa oferta produktów i usług dla stale wzrastających wymagań klienta),
- aktywnego, stałego podnoszenia kwalifikacji menedżerów i pracowników, prowadzące do akceptacji zmian oraz odpowiedzialności za realizowane zadania,
- zaktywizowania współpracy z pozostałymi uczestnikami rynku elektronicznego (klienci, konkurencja, dostawcy usług, banki).

## Pomoc rządu

Wydane w dniu 24 czerwca 2001 r. rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie warunków i trybu udzielania dotacji przez Polską Agencję Rozwoju Przedsiębiorczości (PARP), stanowi jeden z elementów wspierania przez rząd rozwoju przedsiębiorczości.

Działania rządu podejmowane za pośrednictwem Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (PARP) wynikają z realizacji dokumentu „Kierunki działań rządu wobec małych i średnich przedsiębiorstw do 2002 roku”, przyjętego przez Radę Ministrów w maju 1999 r. Zgodnie z tym dokumentem głównym celem polityki Rządu wobec małych i średnich przedsiębiorstw do 2002 r. jest kształtowanie warunków dla tworzenia i pełnego wykorzystania potencjału rozwojowego sektora małych i średnich przedsiębiorstw.

Plan Działania PARP zakłada, że w 2001 r. Agencja będzie udzielać przedsiębiorcom dotacji przeznaczonych, między innymi, na finansowanie części kosztów:

- uczestnictwa przedstawicieli małych przedsiębiorców w szkoleniach,
- uzyskiwania przez małe i średnie przedsiębiorstwa certyfikatów z zakresu systemów zarządzania jakością, środowiskiem lub bezpieczeństwem i higieną pracy,
- przygotowania małych i średnich przedsiębiorstw do uczestnictwa w rynku kapitałowym.

Szkolenia mogą obejmować zagadnienia z obszaru zastosowania technik informatycznych w przedsiębiorstwie, zarządzania zasobami przedsiębiorstwa, marketingu, finansowania rozwoju przedsiębiorstwa lub przepisów prawa związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (w szczególności w Polsce i w Unii Europejskiej).

Przeznaczono również dotacje na usługi doradcze wspierające rozwój firmy oraz na finansowanie części kosztów przedsięwzięć mających na celu rozwój przedsiębiorczości lub kształtowanie postaw przedsiębiorczych w społeczeństwie (szkoły, zakład doskonalenia nauczycieli lub placówkę działającą w systemie oświaty, a także stowarzyszenia, fundacje, organizacje zrzeszające przedsiębiorców, szkoły wyższe i inne osoby prawne).

Powyższe działania mogą znacznie przyspieszyć rozwój firm przy zastosowaniu nowoczesnych technologii teleinformatycznych.

Aktywne włączanie się przez małe i średnie podmioty do gospodarki cyfrowej oraz ich akceptacja zmian cywilizacyjno-technologicznych, pozwala również na rozwijanie się nowych wzajemnych relacji między tymi przedsiębiorstwami, a instytucjami mającymi wpływ na ich rozwój, do których należy zaliczyć banki. W tym kontekście zmienia się też rola banków kreująca związki z podmiotami gospodarczymi. Związki te:

- stają się przyczynkiem nowych wyborów strategicznych i przewag konkurencyjnych w small businessie,
- generują bogatszą ofertę dla przedsiębiorstwa i pozwalają osiągać dodatkowe efekty ekonomiczne małym i średnim podmiotom gospodarczym.

## Rola banku

Bank, korzystając z najnowszych technologii informatycznych, aby sprostać wymaganiom klientów, rozwija strategię w obszarze elektronicznych kanałów sprzedaży usług w zakresie rozwoju zintegrowanej dystrybucji i komunikacji, takie jak:

- Telefoniczny system obsługi klienta – Call Center,
- Office banking,
- Sieć bankomatów,
- Bankowość internetowa,
- Telewizja interaktywna,
- Kioski multimedialne.

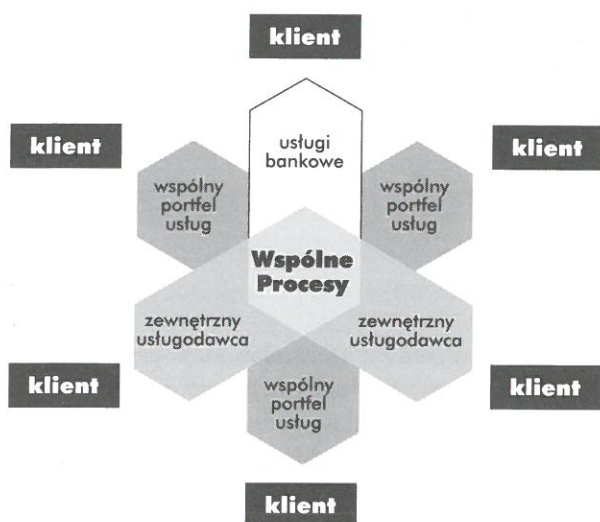
Nowe kanały dystrybucji produktów bankowych tworzą jakościowo odmienne rozwiązania w ofercie, w szczególności dla małych i średnich przedsiębiorstw, stając się jednocześnie kreatorem wartości dodanej w relacjach firma – bank.

Obecnie, przedsiębiorca, w ramach powyższych usług, przy użyciu telefonu stacjonarnego czy komórkowego (WAP, SMS) lub sieci Internet, może, między innymi:

- uzyskać informację o aktualnej ofercie banku, bieżącym i historycznym stanie salda rachunku firmy oraz zleceniach wykonywanych w jego ramach,
- dokonać operacji na rachunku – otwarcie rachunku, obsługa polecenia przelewu, założenie lokaty, zlecenia stałe, zarządzanie listą beneficjentów,
- prowadzić z bankiem korespondencję za pomocą poczty elektronicznej czy SMS.

Powyższe możliwości są źródłem efektywności ekonomicznej relacji podmiot gospodarczy–bank. Dzięki ograniczeniu do niezbędnego minimum czasu na bezpośrednią obsługę przez bank, przedsiębiorca może obniżyć koszty osobowe i rzeczowe swojej firmy, tym samym obniżyć cenę swoich produktów oraz zindywidualizować ofertę dostosowaną do potrzeb klienta, a także efektywniej zarządzać przedsiębiorstwem.

Również w najbliższych latach banki, w celu maksymalizacji zaspokojenia potrzeb klientów, a tym samym zwiększenia ich satysfakcji z usług banku, będą uzupełniać swoją ofertę o usługi komplementarne, wspierające wprawdzie sprzedaż produktu, ale głównie nastawione na rozwój firmy współpracującej z bankiem jako klient.



źródło: opracowano na podstawie [www.eds.com.pl](http://www.eds.com.pl)

Powyższy rysunek przedstawia przykładowy proces współpracy klienta z bankiem udostępniającym, obok własnych usług, usługi innych uczestników handlu elektronicznego. Poprzez wzajemne przenikanie usług różnych dostawców, klient może otrzymać szeroki asortyment produktowy, w efekcie niosący firmie wartość dodaną. Generalnie, będą to usługi pochodzące z sektora telekomunikacyjnego, informatycznego, ubezpieczeniowego i inwestycyjnego, które obecnie dynamicznie rozwijają się w obszarze gospodarki cyfrowej.

Z analiz przeprowadzonych przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową wynika, że w najbliższych pięciu latach rozwój usług bankowych dla sektora firm mikro (zatrudniających do 5 osób) będzie ukierunkowany na elektroniczne kanały dystrybucji.

W styczniu 2001 roku, 38% firm do sprawdzenia stanu konta korzystało z telefonicznych usług bankowych, 14% posiadających terminal bankowy dokonywało sprawdzenia stanu konta i przelewów, a 9,5% korzystało z bankowej obsługi internetowej w zakresie pozyskania informacji o usługach banku.

Dane zawarte w poniższej tabeli przewidują dynamiczny rozwój tych usług.

### Preferencje klientów w nabywaniu wybranych usług w ciągu najbliższych pięciu lat (% klientów deklarujących wśród nie korzystających dotychczas z takich usług)

Usługa bankowa	% firm mikro
Karta płatnicza	38,5
Terminal bankowy w firmie	94,0
Bankowe usługi telefoniczne	61,5
Usługi internetowe	34,0
Doradztwo bankowe	58,0

Źródło: Badanie popytu na usługi bankowe firm mikro przeprowadzone w IBnGR w styczniu 2001 roku.

Jednak podstawą rozwoju bankowości elektronicznej w tym kierunku będzie zaoferowanie klientom ze small businessu odpowiednio przygotowanego pakietu produktowego oraz systemu obsługi bankowej dostosowanych do ich specyfiki.

Jednocześnie, dla firm tego segmentu przewiduje się sprzyjające warunki prawne i podatkowe do działalności ekonomicznej, ponieważ w perspektywie wejścia Polski do Unii Europejskiej firmy mikro muszą być przygotowane do działalności w warunkach ostrej konkurencji międzynarodowej.

Podmioty te, z jednej strony, będą bazować na niszach rynkowych, zwłaszcza w sferze handlu, transportu i różnego rodzaju usług dla ludności, zaś z drugiej strony, będą głównie funkcjonować w systemie kooperacji (podwykonawstwa) z firmami większymi.

Zastosowanie w firmie technologii informacyjnej, głównie sieci Internet, pozwoli na zdobycie przewagi konkurencyjnej na rynku, nie tylko w obszarze, na którym podmiot dotychczas działał. Sekretarz Handlu USA, William Daley, stwierdził, że „Technologia przekształca gospodarkę i zmienia zarówno przedsiębiorstwa, jak i konsumentów. To coś więcej niż tylko e-commerce, e-mail, e-handel czy e-archiwa. Tu chodzi o «e» jako perspektywę biznesu.”<sup>5</sup>

Jednocześnie, stale prowadzone prace ukierunkowane na poprawę oraz dalszy rozwój norm i technik bezpieczeństwa (szyfrowanie danych, podpis elektroniczny) stosowanych przy zawieraniu transakcji w Internecie, zwiększają zaufanie do prowadzenia handlu elektronicznego.

#### Przypisy

1. A. Targowski, „Od gospodarki informacyjnej do gospodarki informatywnej”. Praca zbiorowa p. red. L.W. Zache-  
ra „Problemy społeczeństwa informacyjnego. Elementy  
analizy, ewolucji i prognozy”, Wyższa Szkoła Przedsiębior-  
czości i Zarządzania, Warszawa 1997.
2. M. U. Porat, „The Information Economy”, US Office of Te-  
lecommunication, Washington 1977.
3. A. Targowski, op. cit.
4. J. Penc, „Strategie zarządzania. Perspektywiczne myśle-  
nie. Systemowe działanie”, Agencja Wydawnicza Placet,  
Warszawa 1994.
5. B. Gates, „Biznes szybki j@k myśl”, Prószyński i S-ka,  
Warszawa 1999.

Elwira Ostrowska-Graczyk jest dyrektorem Wydziału ds. Oferty Standardowej w Departamencie Bankowości Standardowej Ban-  
ku Pekao SA.



# SAMORZĄD ZAWODOWY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

## (informacja o stanie prac nad projektem ustawy)

Tomasz Telega

Pierwszy projekt ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych opracowany został przez zespół w składzie: Waław Baranowski (przewodniczący), Stanisław Cegielski, Lech Gutry, Kazimierz Rygiel, Tomasz Telega i Ryszard Witowski w 1999 r.

Projekt ten był poddany opinii środowiska, uzyskał opinię dwóch kancelarii prawnych, a następnie został złożony w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w celu rozpoczęcia przewidzianych prawem działań legislacyjnych. Uzyskaliśmy ze strony kierownictwa Urzędu poparcie dla naszej inicjatywy i deklarację, że projekt zostanie skierowany w możliwie szybkim terminie do legislacji. Projekt ten był samodzielną inicjatywą rzeczoznawców majątkowych jako przedstawicieli jednego z trzech zawodów działających na rynku nieruchomości.

Na przełomie lat 2000 i 2001, w wyniku rozmów w Urzędzie Mieszkalnictwa, z nowymi władzami Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości (zrzeszającej pośredników w obrocie nieruchomościami) oraz dwoma federacjami zrzeszającymi zarządców nieruchomości, tj. Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości z siedzibą w Warszawie oraz Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości z siedzibą w Gdańsku, ustalono, by jednym projektem ustawy samorządowej objąć wszystkie trzy zawody działające na rynku nieruchomości. W rozwiązaniu tym dostrzegamy, że proces legislacyjny ustawy, która kompleksowo reguluje sprawy samorządu wszystkich zawodów działających na rynku nieruchomości, będzie szybszy aniżeli rozwiązania cząstkowe i będzie posiadał szersze wsparcie.

W tym celu, w dniu 6 lipca w Warszawie odbyło się spotkanie szefów federacji rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców nieruchomości, na którym omówiono kwestię powołania samorządu zawodowego w jednej ustawie, ustalono składy osób biorących udział w opracowaniu wspólnego projektu (ze strony PFSRM Tomasz Telega, Kazimierz Rygiel, Barbara Mikulicz-Traczyk) oraz harmonogram posiedzeń zespołu i termin zakończenia prac.

Odbyły się cztery posiedzenia robocze (lipiec–sierpień) zespołu pracującego nad projektem ustawy. Materiałem wyjściowym był opracowany w lutym 2001r. projekt rzeczoznawców majątkowych. Regulacje dotyczące pozostałych dwóch zawodów, sukcesywnie – artykuł po artykule, „wpisywane były w istniejący projekt”. Ze względu na gorące dyskusje co

do treści poszczególnych sformułowań w ustawie, stopnia szczegółowości ustawy, a także struktury organizacyjnej samorządów i zakresu działania ich organów, przewidywany termin zakończenia prac na koniec sierpnia 2001 r. nie był możliwy. Ostatecznie, prace nad projektem zostały zakończone przez zespół roboczy w pierwszych dniach września i przewiduje się jego przyjęcie na posiedzeniu szefów federacji w dniu 19 września 2001 r.

Projekt w części roboczej zawiera szereg zapisów wariantowych, bowiem w niektórych sprawach, w szczególności w zakresie sprawowania funkcji kontrolnych przez organy samorządu, nie udało się osiągnąć porozumienia. Kwestie te, prawdopodobnie, zostaną rozstrzygnięte 19 września. w trakcie kolejnego spotkania. Po tym terminie projekt zostanie skierowany do oceny środowisk: rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców.

W skrócie przedstawię niektóre tematy, wokół których wystąpiła szersza dyskusja, jak poszczególne rozwiązania powinny być zapisane w ustawie.

1. Sprawa dotycząca szczegółowości ustawy. My (przedstawiciele rzeczoznawców majątkowych) uważamy, że ustawa powinna zawierać jedynie normy o charakterze ustrojowym, stanowiące o zadaniach samorządu oraz strukturze jego organów i ich kompetencjach, natomiast szczegółowe rozwiązania zasad funkcjonowania samorządu, praw i obowiązków członków pozostawić do regulacji statutowej.
2. Sprawa sądów dyscyplinarnych. Wszyscy zgodzili się, że powołany powinien zostać Krajowy Sąd Dyscyplinarny przy Izbie Krajowej, natomiast wątpliwości pojawiły się przy proponowanym przez rzeczoznawców powołaniu, jako pierwszej instancji, Okręgowych Sądów Dyscyplinarnych przy Izbach Okręgowych, od których można byłoby się odwołać do drugiej instancji, czyli sądu krajowego. Argumenty przeciw, podnoszone przede wszystkim przez zarządców, sprowadzały się do, ich zdaniem, małej skuteczności działań sądów okręgowych, do niechęci występowania kolegów przeciw kolegom. Ostatecznie jednak zapisano w ustawie propozycję rzeczoznawców majątkowych o dwuinstancyjności sądów dyscyplinarnych; takie rozwiązania są we wszystkich samorządach, w których występują izby okręgowe i krajowe.
3. Sprawa zapisu stanowiącego o tym, że zawód pośrednika





i zarządcy jest zawodem wolnym. Prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości pan Zbigniew Kubiński, przekonywał, że „furtka prawna” do przyjęcia takiego zapisu znajduje się w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Czy to się uda, okaże się, gdy projekt ustawy wkroczy na legislacyjną ścieżkę. Wątpliwości nie ma co do tego, że zawód rzeczoznawcy majątkowego jest wolnym zawodem, wynika to bowiem z ustawy o spółkach handlowych. Ostatecznie, przyjęliśmy propozycje Zbigniewa Kubińskiego.

4. Sprawa sprawowania kontroli przez samorząd zawodowy. Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości (Gdańsk) podnosiła problem wizytacji – działalności wzorowanej na lustracji przeprowadzanej w spółdzielniach mieszkaniowych. Proponuje, aby samorząd zawodowy zarządców posiadał uprawnienia do przeprowadzania wizytacji polegającej na badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działalności związanej z zarządzaniem nieruchomości. Ta propozycja wywołała zdecydowany sprzeciw drugiej federacji zarządców, tj. Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości.
5. Sprawa przynależności do samorządu. Brak początkowo było jednomyślności, kto ma obowiązek przynależać do samorządu, czy wszyscy posiadający uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego lub licencję pośrednika, lub zarządcy, niezależnie od tego, czy wykonują czynności, czy też nie, czy tylko osoby wykonujące czynności rzeczoznawcy, pośrednika i zarządcy. Ostatecznie uzgodniono zapis znajdujący odpowiednik w drugiej części ww. zdania.

Jak wspomniano na wstępie, opracowany projekt ustawy ma obejmować trzy zawody, które mimo wspólnego obszaru działania, jakim jest rynek nieruchomości, są jednak różne, mają swoją specyfikę i to właśnie sprawia, że prace nad ustawą jednolitą są trudne i nie posuwają się tak szybko jak byśmy wszyscy sobie życzyli.

W projekcie ustawy znalazły się prawie wszystkie zapisy z wersji projektu z 1999 r. opracowanego przez PFSRM, wyjątek stanowi sprawa uznania wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego za działalność twórczą o indywidualnym charakterze, do której stosuje się przepisy ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Choć nie przesadzamy tej sprawie to wydaje nam się, że trudno będzie przekonać ustawodawcę o uznaniu operatu szacunkowego jako utworu o cechach „twórczości” przejawiających się w indywidualnym piętynie, jakie wyciska na nim osobowość twórcy, czyli oryginalność utworu. Przeprowadzenie dowodu jest o tyle utrudnione, że wymagane cechy oryginalności i indywidualizmu mogłyby przeszkadzać w wykonywaniu zawodu zgodnie ze wskazaniami art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy jest opinią o wartości nieruchomości i ma charakter dokumentu urzędowego, co jak mi się wydaje, wyłączone jest spod regulacji prawa autorskiego.

Powyższą informację – bardzo skrótową – podaję, by zorientować Koleżanki i Kolegów o stanie prac nad oczekiwaną ustawą. Na stronach internetowych federacji koleżanka Barbara Mikulicz-Traczyk informowała na bieżąco o przyjętych rozwiązaniach na poszczególnych posiedzeniach zespołu roboczego.

## **STANOWISKO ZARZĄDU FEDERACJI W SPRAWIE CERTYFIKACJI DEUPOS CERT (przyjęte na posiedzeniu Zarządu PFSRM, 3.09.2001 r.)**

Tomasz Telega

Na podstawie nadesłanych informacji, Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych powziął wiadomość o propozycjach certyfikacji polskich rzeczoznawców majątkowych przez Instytut Certyfikacji Rzeczoznawców Majątkowych w Lagenfeld w Niemczech akredytowany przez Niemiecko-Polski Instytut Rzeczoznawstwa Majątkowego.

Niektóre firmy prawnicze w Polsce działające w imieniu i na rzecz Instytutu oferują rzeczoznawcom majątkowym w Polsce warunki formalne i finansowe, których spełnienie spowoduje wpisanie na listę certyfikowanych rzeczoznawców majątkowych przy Federalnym Związku Certyfikowanych Rzeczoznawców Majątkowych w Niemczech.

Certyfikacja ma być przeprowadzona zgodnie z europejską normą EN45013.

Nie wnikając w szczegółowe zasady i procedury postępowania certyfikacyjnego – sprawy te nie są tematem niniejszego stanowiska – Zarząd Federacji pragnie odnieść się jedynie co do celowości i efektów certyfikacji w świetle aktualnego stanu prawnego statusu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce. Bliższe informacje na temat europejskiej normy EN45013 mogą znaleźć Koleżanki i Koledzy w referacie prof. Stanisławy Kalus wygłoszonym na IX Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Toruniu, a także w artykule prof. Andrzeja Hopfera zamieszczonym w Rzeczoznawcy Majątkowym nr 4/2000, strona 33.



Federacji nie są znane wymienione instytucje certyfikujące, o których mowa wyżej, a także ich status prawny. Instytucje te nie nawiązały bezpośredniego kontaktu z PFSRM dla omówienia zasad współpracy, a także warunków przeprowadzenia certyfikacji. W Europie i nie tylko znana jest PFSRM jako jedyna organizacja zrzeszająca środowisko rzeczoznawców majątkowych w Polsce, znana jest także z aktywności byłego Prezydenta Andrzeja Kalusa i obecnego Prezydenta Wacława Baranowskiego.

Jeżeli tak jest, to powstaje pytanie, jakie są powody lub czyje interesy, aby prowadzić na szeroką skalę tego typu działania poza PFSRM?

Zarząd Federacji stoi na stanowisku, że choć każde nasze stowarzyszenie członkowskie, a także członkowie – rzeczoznawcy majątkowi, posiadają pełną samodzielność do działań na wszystkich dostępnych rynkach nieruchomości, to jednakże w tak istotnych sprawach, mających znaczenie dla całego środowiska rzeczoznawców majątkowych, nie może się to odbywać bez porozumienia z Federacją. Tego typu działania mogą stanowić zagrożenie dla bardzo wysokiej rangi naszych uprawnień zawodowych, a także pozycji polskiego rzeczoznawcy majątkowego na arenie międzynarodowej.

Proponowane postępowanie certyfikacyjne prowadzone odpłatnie (za niemalą kwotę około 5000 zł.) w istocie weryfikuje wiedzę polskiego rzeczoznawcy majątkowego, ogranicza obszar działania zawodowego w czasie (do lat 5) i tylko do określonego rynku.

Rzeczoznawca majątkowy musi poddać się egzaminowi (pismny i ustny), corocznie składać dowody uczestnictwa w seminariach i kursach (minimum 3 dni w roku) oraz podlega kontroli bieżącej w ten sposób, iż ma obowiązek przedkładać operaty do kontroli ośrodka certyfikującego. Osoby, które do wykonywania działalności wyceny nieruchomości zabudowanych i nie zabudowanych zostały powołane przez organy publiczne i są zaprzysiężone oraz szeroko udokumentowana wiedza zawodowa potwierdzonym wydaniem przez właściwą korporację, zostają zwolnione ze złożenia niniejszego egzaminu.

Pozostawiając naszym Koleżankom i Kolegom swobodę wyboru, czy ubiegać się lub nie o nadanie certyfikacji, chcemy jednoznacznie podkreślić, że w chwili obecnej i na tym etapie dostosowywania polskiego prawa do prawa unijnego, braku szczegółowych rozwiązań prawnych, w tym także proponowanego przez Instytut Certyfikacji Rzeczoznawców Majątkowych sposobu wejścia na rynek niemiecki, zachowań osób ubiegających się o certyfikat nie popieramy. Mogą one szkodzić naszemu środowisku zawodowemu, być powodem powstania trudności w obronie wspólnych naszych interesów w polskim prawie, a w najbliższej przyszłości w regulacji ustawowej dotyczącej samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Zawód rzeczoznawcy majątkowego w Polsce uregulowany jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Status prawny, prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego posiadają więc umocownia ustawowe. Takich regulacji nie ma w żadnym z krajów europejskich.

Proponowany system certyfikacji nie jest w pełni dostosowany do wymogów normy europejskiej EN45013 i nie przystaje do obowiązujących regulacji w polskim prawie.

Wejście Polski do unii krajów europejskich spowoduje dostosowanie prawa polskiego do prawa unijnego, w tym także w obszarze rynku nieruchomości. Regulacje te nie muszą być jednolite, bowiem, jak wykazuje praktyka, w krajach unii europejskiej występują różne rozwiązania.

Jeżeli zostanie przyjęty w Polsce europejski (jednolity) system certyfikacji rzeczoznawców majątkowych, wówczas powołany zostanie w naszym kraju ośrodek certyfikacyjny.

Na obecnym etapie, zważywszy na ustawowe regulacje dotyczące rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce, nie ma potrzeby, by polscy rzeczoznawcy majątkowi ubiegali się o certyfikaty DEUPOS CERT.

**Tomasz Telega** jest wiceprezydent PFSRM.

**SUBSKRYPCJA**

**Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych  
zakupiła prawa autorskie  
europejskich standardów TEGOVA 2000,  
podejmując się ich przetłumaczenia i wydania.**

Przewiduje się ukazanie standardów drukiem w czwartym kwartale bieżącego roku.

Ze względu na wysokie koszty przedsięwzięcia Federacja ogłasza subskrypcję.

Cena wynosi 120 zł przy wpłatach do 30 września 2001 r.

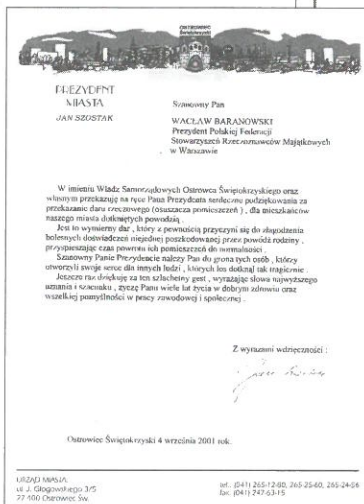
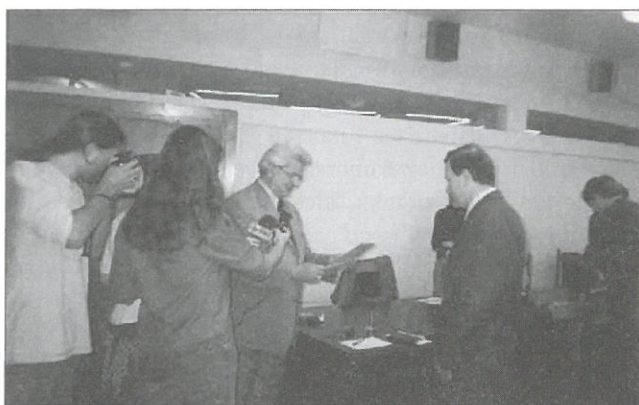
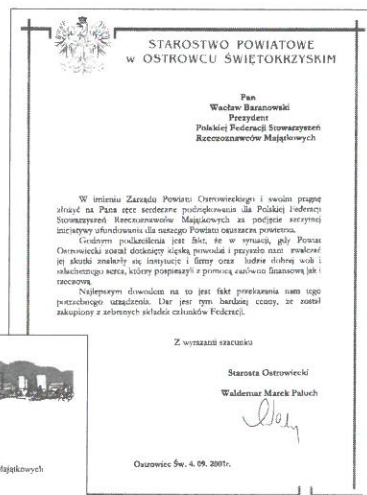
PBK S. A. VIII O/Warszawa 11101037-401030120973

Po terminie 30 września i w sprzedaży detalicznej cena wynosić będzie 150 zł



# RZECZOZNAWCY POMAGAJĄ POWODZIANOM

Rzecznicy majątkowi z Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, czując potrzebę pomocy osobom najbardziej dotkniętym powodzią, postanowili zebrać środki pieniężne na zakup agregatów do osuszania pomieszczeń w budynkach firmy MUNTERS. Z dotychczas zebranych środków zakupiono dwa agregaty o wartości 14 tysięcy zł., które zostały przekazane przez prezydenta Wacława Baranowskiego 4 września w siedzibie Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach na rzecz miasta i powiatu Ostrowiec Świętokrzyski. Jednocześnie, rzeczoznawcy ze Świętokrzyskiego Stowarzyszenia RM, działającego pod kierownictwem Celiny Hoffman, wykonują na rzecz powodzian nieodpłatnie wyceny szkód. Uwaga! Zbiórka pieniędzy trwa. Wpłaty można dokonywać na konto Federacji (w numerze znajduje się kwit wpłaty).

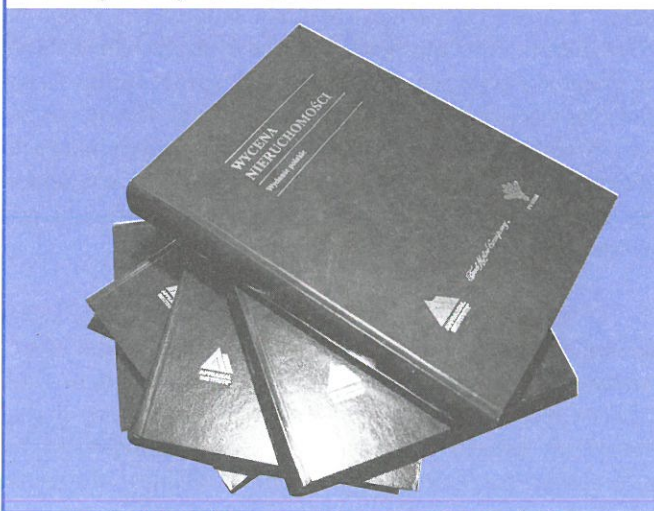


**Lista darczyńców:**

*Maria Jaworska, Lech Tarnawski, Wacław Baranowski, Andrzej Romanowski, Henryk Czajkowski, Paweł Drelich, Włodzimierz Majcherczyk, Roman Szwarz, Radostaw Gaca, Aldona Domagała, Maria Mogiła, Mirosław Chumek, Jan Olchówka, Danuta Dobrska, Tobiasz Dobrski, Jolanta Gross-Karasek, E. K., Mieczysław Anioł, Tomasz Bieliński, Zdzisława i Leszek Kaczor, Danuta Murawska, Waceton, Wiesława Kośmider, Małgorzata Węclawowicz, Iwo Betke, Jerzy Drużkowski, Celina Hoffman, Małgorzata Gajdzica, Jan Nosal, Wiesława Klimkowska, Elżbieta Pilecka, Stanisław Wegner, Wojciech Frankowski, Andrzej Kalata, Jarek Strzeszyński, Wojciech Daniel, Grzegorz Keck, Waldemar Biliński, Janina Jaros, Mariusz Bilski, Lech Krasiński, Andrzej Tomaszewski, Janusz Nowak, Krzysztof Krzywicki, Stanisław Kwiatkowski, Tadeusz Maciołek, Stanisław Szafraniec, Krzysztof Urbańczyk, Ryszard Cymerman, Zosia Niederlińska, Witold Domański, Paweł Zagozda, Marzenna Mikołajczak, Jacek Śliwicki, Izabela i Mirosław Osinscy, Darek Trojanowski, Marek Trząski, Wojtek Nurek, Andrzej Michalec, Stanisław Dawidczyk, Bernadeta Buchalik, Barbara i Janusz Traczyk, Artur Kępiński, Adam Turczyński, Piotr Błąkał, Jerzy Mercik, Krzysztof Wilk, Tadeusz Dębski, Alicja Majewska, Maciej Wojcikiewicz, Artur Szczerbiński, Jarek Czerski, Wrocławskie Centrum Wyceny, Zdzisław Matecki, Pilariski – Maszków.*

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych zakupiła prawa autorskie Europejskich Standardów Wyceny TEGoVA 2000, podejmując się ich przetłumaczenia i wydania. Przewiduje się ukazanie standardów drukiem w czwartym kwartale bieżącego roku. Ze względu na wysokie koszty przedsięwzięcia, Federacja ogłasza subskrypcję.

Cena wynosi 120 zł przy wpłatach do 30 września 2001 r. Po terminie 30 września i w sprzedaży detalicznej cena będzie wynosić 150 zł.





## Z ŻYCIA FEDERACJI

☞ **13 czerwca** połączyły się sudeckie oddziały Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości w Wałbrzychu i Sudeckiego Stowarzyszenia Rzecznawców. Zgodnie z porozumieniem, władze zostały wybrane na rok i ukonstytuowały się w składzie: Stanisław Wiśniewski (prezes Zarządu), Grzegorz Grudziński (zastępca prezesa), Eugeniusz Jeleńkowski (zastępca prezesa), Anna Ficner (sekretarz), Anna Bożeniec-Jełowicka (skarbnik), Grażyna Wal-kowska (członek Zarządu). Nowo wybranemu Zarządowi składamy gratulacje i życzymy owocnej pracy.

☞ **23 czerwca** na Walnym Zebraniu Sprawozdawczo-Wy-borczym Regionalnego Stowarzyszenia Rzecznawców Ma-jątkowych w Lublinie wybrany został nowy Zarząd Stowa-rzyszenia w następującym składzie: Jadwiga Zielińska (prze-wodnicząca), Piotr Walczyk (zastępca), Jolanta Saran (sekretarz), Dorota Barańska (skarbnik), Lech Wasilewski (członek Zarządu). Nowo wybranemu Zarządowi gratulujemy i życzymy wielu osiągnięć

☞ **2 lipca**, z inicjatywy Prezydenta PFSRM, odbyło się spo-tkanie przedstawicieli trzech stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych działających na terenie Warszawy z wicebur-mistrzem gminy Warszawa-Centrum W. Michalskim. Rozmo-wa dotyczyła problemów najczęściej pojawiających się we współpracy rzeczoznawców z gminą. Omawiano m.in. kwes-tie dumpingów cenowych, źle przygotowanych przetargów, sprawę ewentualnego powołania zespołu doradczego (skła-dającego się z rzeczoznawców majątkowych) dla urzędników przygotowujących przetargi.

Ponieważ zakres i skala współpracy rzeczoznawców ma-jątkowych z urzędnikami samorządowymi są duże, a proble-mów sporo, spotkanie potraktowano jako wstępne. Bur-mistrz, wyraźnie zainteresowany sygnalizowanymi proble-mami, zaprosił rzeczoznawców już w najbliższym czasie na kolejne spotkanie i zaproponował, aby dyskusja odbywała się na temat konkretnych, z życia wziętych spraw. Gminy są po-ważnym zleceniodawcą i partnerem na lata. Wydaje się za-tem, że warto podobne działania podjąć i w innych miastach. Warunkiem dobrej współpracy jest bowiem dobra komunika-cja, a ta, jak życie pokazuje, jest najbardziej skuteczna, gdy przybiera formę bezpośredniej rozmowy.

☞ Trwają prace nad projektem ustawy o samorządzie zawo-dowym. **6 lipca** w Warszawie odbyło się spotkanie szefów stowa-rzyszeń rzeczoznawców majątkowych, pośredników i za-rządców nieruchomości, które zorganizowane zostało w celu omówienia kwestii powołania samorządu zawodowego dla osób obsługujących rynek nieruchomości. 25 lipca, 10 sierpnia

oraz 24 sierpnia odbyły się w Warszawie kolejne spotkania ze-społu pracującego nad projektem ustawy o samorządzie zawo-dowym. Informacja o stanie prac na stronie 54-55.

☞ **27 lipca** w Warszawie odbyło się szkolenie dotyczące problematyki podatku *ad valorem* zorganizowane dla przed-stawicieli stowarzyszeń z całej Polski oraz uczestników listy internetowej. Zaproszeni zostali: dyrektor Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru Grzegorz Nowecki, rzeczo-znawcy: Łucja Wierzycka, Teresa Bersińska, Artur Szczer-biński, którzy przekazywali swoją wiedzę uczestnikom szko-lenia, oraz Jacek Szymanderski – Przedstawiciel Agencji Rozwoju Komunalnego Ministerstwa Finansów.

Ministerstwo Finansów i Agencja Rozwoju Komunalnego współpracują w dziedzinie finansów samorządowych, a jed-nym ze źródeł dochodów samorządowych jest podatek od nie-ruchomości. Tylko przekształcenie istniejącego podatku w formułę „od wartości” – *ad valorem*, jest szansą na zapew-nienie samorządom stabilnego źródła dochodu i proces prze-kształceń w tym kierunku w zasadzie się rozpoczął – prace studialne, pilotażowe prowadzone są już od kilku lat. Wła-śnie zakończył się projekt pt. „Opracowanie standardów wy-ceny nieruchomości dla systemu opodatkowania *ad valo-rem*”, realizowany przez Agencję Rozwoju Komunalnego i holenderską firmę KAFI, we współpracy z Ministerstwem Finansów. W ramach projektu prowadzono m. in. prace pilo-tażowe w Poznaniu i Wejherowie.

W projekcie brali udział, chociaż w bardzo ograniczonym zakresie, także polscy rzeczoznawcy majątkowi. Bezpośred-nio w pracach uczestniczył Artur Szczerbiński, a jego rezultaty opiniowały Teresa Bersińska i Łucja Wierzycka.

Praca Holendrów uświadomiła decydującym, że pomocy w ewolucji w kierunku *ad valorem* muszą pilnie szukać u rzeczoznawców majątkowych. Holenderski projekt poka-zał, że pominięcie rzeczoznawców majątkowych nie daje po-żądanych rezultatów, odkryto bowiem starą prawdę, że „wy-cena to nie matematyka” i liczy się w niej wyczcucie rzeczo-znawcy.

Grzegorz Nowecki mówił na spotkaniu o bardziej ścisłych kontaktach z Federacją i podjęciu konkretnych kroków usta-wodawczych, w kierunku powołania – wzorem Holandii – Rady Wyceny.

☞ **6 sierpnia** w biurze Federacji odbyło się posiedzenie Za-rządu poświęcone głównie działalności Komisji Arbitrażowej z udziałem przewodniczącej Komisji Zdzisławy Ledzion -Tro-janowskiej. W wyniku spotkania podjęto kroki organizacyjne związane z wprowadzeniem nowego Regulaminu Komisji Ar-bitrażowej przyjętego przez Radę Krajową Federacji oraz



zmierzające do usprawnienia działania Komisji wobec narastającej liczby spraw wpływających do niej.

☛ **3 września** odbyło się w siedzibie Federacji posiedzenie Zarządu poświęcone m.in. ustaleniu programu posiedzenia Rady Krajowej w Katowicach w dniach 26–27 września, omówieniu programów szkoleń organizowanych przez biuro Federacji do końca br. W posiedzeniu uczestniczyli zaproszeni goście: przewodniczący Komisji Rewizyjnej Henryk Czajkowski oraz przewodnicząca Komisji Szkoleń Jolanta Miłowska.

☛ Rzecznawcy Majątkowi mają możliwość zamieszczenia reklamy swojej działalności na stronie reklamowej utworzonej pod egidą PFSRM: [www.wycena-nieruchomosci.pl](http://www.wycena-nieruchomosci.pl)

Wszelkie informacje o sposobie umieszczenia reklamy znajdują się na stronie internetowej.

☛ W dniach **12–15 września** 2001 r. odbędą się następujące sesje egzaminacyjne na uprawnienie państwowe:

1. Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych, Gdańsk,
2. Zarząd Główny PSRWN, Warszawa,
3. Oddział Podlaski PSRWN, Siedlce,
4. PFSRM, Warszawa.

## Plan szkoleń PFSRM na IV kwartał 2001 roku

październik	1–4	Seminarium rolne
	15–16	Seminarium spółdzielcze
listopad	15–16	Seminarium bankowe
	27–28	Seminarium spółdzielcze
grudzień	5–7	Studium rzeczoznawstwa sądowego część I
	12–14	Studium skarbowo-podatkowe

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.

Zgłoszenia biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem Stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób przedstawiają się następująco: 1) imię i nazwisko; 2) numer uprawnień zawodowych; 3) data i miejsce urodzenia; 4) adres zamieszkania (dokładny); 5) telefony kontaktowe; 6) rezerwować hotel, czy nie?

Adres PFSRM:

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych  
00-819 Warszawa, ul. Złota 79, tel: 022/620-23-21 tonowo 205

Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

Ogółem przystąpi do nich ok. 120 kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

☛ Polska Federacja Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości mieści się przy ulicy Nowogrodzkiej 49 pok., nr. 2 piętro IV 00-695 w Warszawie, tel: 0/22 622-11-32, 522-84-05, tel/fax 522-84-03 kom: 0605 256 976.

Przewodniczący poszczególnych Komisji: pani Halina Kulesza- Komisja Edukacji, pan Idzi Antczak – Komisja Zagraniczna, pani Maria Kowalska – Komisja Prawna.

☛ Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości mieści się przy ul. Zbyszka z Bogdańca 48 80-419 w Gdańsku tel: 0/58 341-57-59, 558-45-21, 558-45-25.

☛ Federacja informuje o organizacji kursu uzupełniającego dla rzeczoznawców majątkowych z zakresu zarządzania i pośrednictwa. Po kursie przewidujemy zorganizowanie praktyki zawodowej, a następnie egzaminu państwowego.

Od października 2001 r. Przewidujemy rozpoczęcie szkoleń i warsztatów dyskusyjnych związanych z nowymi standardami zawodowymi.

*Od Redakcji:*

*W poprzednim numerze RM omyłkowo podaliśmy, że pani Barbara Mikulicz-Traczyk jest członkiem Warszawskiego SRM.*

Z żalem zawiadamiamy, że w dniu 15 lipca 2001r. zmarł po długiej i ciężkiej chorobie nasz kolega rzeczoznawca majątkowy

### Adam Szczucki

– członek Regionalnego Stowarzyszenia Rzecznawców w Lublinie.

Adam przeżył 52 lata. Był wieloletnim biegłym sądowym oraz aktywnym członkiem Stowarzyszenia w Lublinie. Uczestniczył między innymi w pracach Sądu Koleżeńskiego. Ostatnio pełnił funkcję pełnomocnika ds. praktyk zawodowych w swoim Stowarzyszeniu.

Cześć Jego pamięci

### Pro memoria

26 lutego 1999 zmarł

### mgr inż. arch. Marek Kumela

Rzecznawca Majątkowy, członek Małopolskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Krakowie.

Wybitny fachowiec, uczynny i koleżeński, zawsze gotowy do pomocy, głęboko zaangażowany w pracę Stowarzyszenia.

W Zmarłym utraciliśmy cenionego, wspaniałego, życzliwego Kolegę.



## Do kupienia w biurze Federacji

1. **NOWOŚĆ!!!** Wycena nieruchomości – wydanie polskie (The Appraisal of Real Estate) – 120 zł
2. Europejskie standardy TEGOVA 2000 – 120zł, po 1 X. 2001 – 150zł
3. Arkusz Aktualizacyjny wydania trzeciego Standardów (AA1) – 10 zł
4. Arkusz Aktualizacyjny wydania czwartego Standardów (AA2) – 10 zł
5. Arkusz Aktualizacyjny wydania piątego Standardów (AA3) – 20 zł
6. Arkusz Aktualizacyjny wydania szóstego Standardów (AA4) – 15 zł
7. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. VIII (z segregatorem) – 80 zł
8. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd. VII CD-ROM – 40 zł
9. Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości, M. Szymański – 40zł
10. Segregator – 15 zł
11. Postępowanie kwalifikacyjne – INFORMATOR – 20 zł
12. Wycena nieruchomości rolnych, prawo, rynek, metody – J. Konowalczyk, T. Kurowska, L. J. Ostrowski, K. Urbańczyk – 60 zł
13. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego – 60 zł
14. Wycena mienia, prof. dr hab. M. Prystupa – 50 zł
15. Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych, prof. dr hab. M. Prystupa – 15 zł
16. Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych – tom I-III (stan na styczeń 1999rok) – 60 zł
17. Materiały konferencyjne IX. Krajowej KRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich” – 50 zł
18. Materiały I Konferencji Naukowo-Technicznej PSRW, Gdańsk, 15-16.03.2001r. – 50 zł
19. Inwestowanie w nieruchomości – praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – 45 zł
20. Zarządzanie nieruchomościami – praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – 95 zł
21. Tajemnice kuchni doradcy rynku nieruchomości, Jared Shales, CRE – 55 zł
22. Mapy do celów prawnych, B. Grzechnik, Z. Marzec – 50 zł
23. Katalog cen do szacowania obiektów budowlanych techniką szczegółową i elementów scalonych, I/2001 – 55 zł
24. Nieruchomość – Przepisy Prawne – zeszyt 2 (38)/2001 – 15 zł
25. Nieruchomość – kwartalnik Śląskiego SRM – zeszyt 2 (38)/2001 – 10 zł
26. Rzeczoznawca Majątkowy numer 20/99, 21/99, 22/99, 23/99 – po 16 zł; numer 24/00, 26/00, 27/00 – po 16 zł; numer 25/00 – 21 zł; numer 28/01, 29/01, 30/01 – po 20 zł
27. Plan zarządzania nieruchomością, Wacetob, wrzesień 2000 – 30 zł
28. Modernizacja i nadbudowa budynków – poradnik, Wacetob, sierpień 2001 – 38 zł
29. Poradnik inwestora, zarządcy i administratora nieruchomości nr 8, Wacetob – 48 zł
30. Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg PN-ISO 9836: 1997, Wacetob – 43 zł
31. Obliczanie kubatury i powierzchni budynków i budowli wg PN-ISO 9836: 1997, Wacetob – 38 zł
32. Ochrona cieplna budynków wg PN-ISO 6946, Wacetob – 57 zł
33. Kalendarz rzeczoznawcy rynku nieruchomości na rok 2001, Wacetob – 20 zł
34. Vademecum gospodarki lokalowej, Kazimierz Rygiel, Wacetob – 20 zł
35. Wycena Zespołów Parkowych, Wacetob – 22 zł
36. Bankowo hipoteczna wartość nieruchomości, C. H. BECK – 60 zł
37. Nieruchomości C. H. BECK nry: III'01, IV'01, V'01, VI'01, VII'01 – po 20,90 zł
38. Krawat jedwabny granatowy z logo Federacji dla Panów – 55 zł
39. Znaczek srebrny – 7 zł  
Koszt przesyłki – 5 zł

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

Informacja: Rafał Karpiński, tel. (022) 620 23 21 w. 203,  
www.pfva.com.pl/wydawnictwa, e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl  
ul. Złota 79, 00-819 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, proszę nadać na numer fax: 022/620.23.21 wewn. 201  
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: 00-819 Warszawa, ul. Złota 79, tel. 620 23 21.

Recenzenci: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, 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 20 września 2001 r.

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

# Nowe biuro Federacji

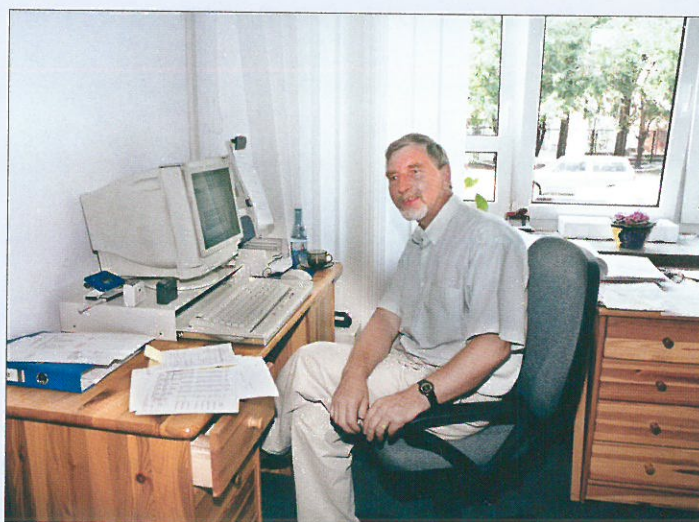
**24 lipca 2001 r.** Federacji przeprowadziła się do nowej siedziby przy ul. Złotej 79 (nieдалеko Dworca Centralnego). Od godziny 7 rano do 7 wieczorem trwało pakowanie, przewożenie i rozpakowanie wyposażenia biura na nowym miejscu. Pracowników biura wspierała ekipa pięciu fachowców wyposażonych w pasy, wózki oraz dwa samochody. Przygotowana wcześniej inwentaryzacja nowego biura oraz wyposażenia (mebli) umożliwiła zaplanowanie ustawienia mebli na nowym miejscu, co znacznie usprawniło przeprowadzkę. Dziękujemy Urszuli Rymarowicz, studentce Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej za nieodpłatne sporządzenie inwentaryzacji.

W nowym biurze możliwe było założenie centralki telefonicznej (na cztery linie) z 8 liniami wewnętrznymi. Wystarczy więc znać jeden numer bezpośredni (centralka łączy automatycznie z wolną linią), aby poprzez wybranie tonowe numerów wewnętrznych połączyć się z właściwą osobą.



W związku z przeprowadzką prezydent PFSRM Wacław Baranowski przesłał Mieczysławowi Wiśniewskiemu – rzeczoznawcy majątkowemu i prezesowi „INWEX” sp. z o.o. – serdeczne podziękowania za udzielenie wiele znaczącej pomocy w przeprowadzeniu remontu nowej siedziby PFSRM. „Proszę przyjąć podziękowania szczególnie za bardzo solidne, fachowe i terminowe wykonanie prac. Jeszcze raz dziękuję w imieniu Federacji i swoim własnym za pomoc i wykazane społeczne zaangażowanie” – napisał w liście prezydent Federacji.

MR



*Egzaminy (Jacek Korbień)*

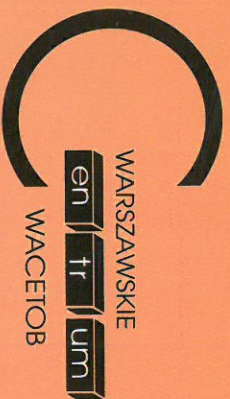


**Polska Federacja Stowarzyszeń  
Rzeczoznawców Majątkowych**  
00-819 Warszawa, ul. Złota 79  
tel. 620 23 21, 624 91 22  
620 03 45, 654 21 23  
fax: 620 25 94

**Aby połączyć się z wybranym działem  
należy wybrać tonowo następujące  
numery wewnętrzne:**  
sekretariat – 201  
sprzedaż wydawnictw – 203  
egzaminy i pieczętki – 204  
szkolenia – 205  
księgowość – 206



*Wydawnictwa (Rafał Karpiński)*



# WACETOB

ul. Bartycka 26, 00-716 Warszawa

tel/fax (0-22) 840-24-23, 840-40-35, e-mail: [dyrekcja@wacetob.com.pl](mailto:dyrekcja@wacetob.com.pl)

Jeśli interesują Cię wydawnictwa z zakresu:

- ⇒ wyceny nieruchomości,
  - ⇒ zarządzania nieruchomościami,
  - ⇒ pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
  - ⇒ kosztorysowania,
  - ⇒ budownictwa,
  - ⇒ prawa pracy, administracji, wydawnictwa podatkowe
- zapraszamy do

## Księgarni Budowlanej

w Warszawie, przy ul. Marszałkowskiej 85 (róg Hożej).

Tel. (0-22) 622-01-71

Zajrzyj do księgarni internetowej i złoż zamówienie:

[www.ksiegarnia.budowlana.pl](http://www.ksiegarnia.budowlana.pl)

**INTERNETOWY SERWIS INFORMACJI O BUDOWNICTWIE I NIERUCHOMOŚCIACH**

[www.rynekbud.pl](http://www.rynekbud.pl)