



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 4 (31) październik–grudzień 2001

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

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



Port w Sydney
(Australia)
fot. A. Sobiecki

***Z prac Komisji
Odpowiedzialności
Zawodowej***

***Metody rozwiązywania
sporów na obszarze wycen
nieruchomości***

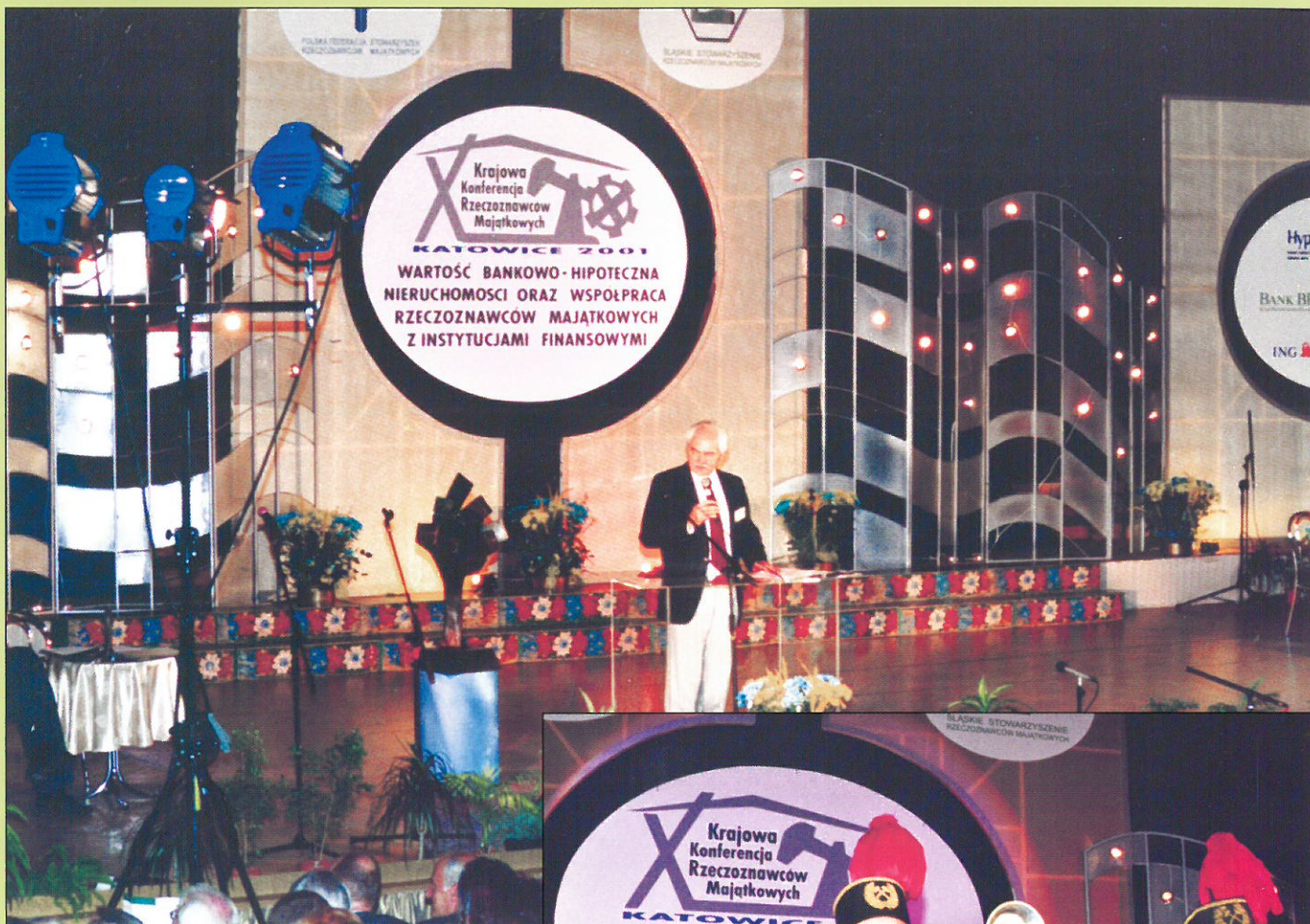
***Zarządzanie
nieruchomościami
przemysłowymi***

***Wnioski z posiedzenia
zespołu TEGOVA
kierującego problematyką
edukacyjną***

Magia Bożego Narodzenia

***Lobbying i przywództwo -
droga do sukcesu
stowarzyszenia***

Nowości wydawnicze



**X KCRM
27-29 WRZEŚNIA 2001
KATOWICE**



UROCZYSTE OTWARCIE I WYSTĘP ZESPOŁU PIEŚNI I TAŃCA ŚLĄSK





**Zdrowych, Pogodnych, Radosnych
Świąt Bożego Narodzenia
oraz sukcesów zawodowych
w szacowaniu nieruchomości
w Nowym 2002 Roku
życzy redakcja**

SPIS TREŚCI

PRAWO

Zmiany w UMiRM.....	2
<i>Barbara Mikulicz-Traczyk</i> Umówmy się ... profesjonalnie.....	3
Rzeczoznawcy pytają ... rozmowa z dyrektorem Henrykiem Jędrzejewskim.....	4
<i>Hanna Skóra</i> Kalendarz prawny	5
Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 r.	8
<i>Aleksander Fiutowski</i> Określanie wartości mienia wywłaszczonego z naruszeniem prawa	10

STANDARDY I METODY WYCEN

Z prac Komisji Odpowiedzialności Zawodowej	12
<i>Zdzisława Ledzion-Trojanowska</i> Metody rozwiązywania sporów na obszarze wycen nieruchomości	15

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

<i>Wiesława Marchwicka</i> Zarządzanie nieruchomościami przemysłowymi	19
<i>Mieczysław Prystupa</i> Z czego wynika wartość nieruchomości	20

LISTA DYSKUSYJNA

<i>Adam Eliasiewicz</i> Refleksje, czyli ... przeminęło z wiatrem	23
--	----

ZAGRANICA

<i>Andrzej Hopfer</i> Wnioski z posiedzenia zespołu TEGOVA kierującego problematyką edukacyjną	29
--	----

<i>Maciej Mizera, Maria Rymarowicz</i> Rynki nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej	32
---	----

ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

<i>Ryszard Cymerman</i> Opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości	34
<i>Piotr Cegielski</i> Zastosowanie powierzchniowych funkcji i kształtu w wycenie nieruchomości – część 1	40
<i>Ryszard Wojda, Tomasz Ciodyk</i> Punktowa metoda oceny wartości użytkowej nieruchomości stawowych i jej zastosowanie do wyceny w podejściu porównawczym	45

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

<i>Ewa Wojciul</i> Magia Bożego Narodzenia	50
---	----

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

<i>Jerzy Mercik, Andrzej Kalus</i> X Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych czyli jak nam się na ślonsku obradowało?	51
<i>Jerzy Mercik</i> Lobbying i przywództwo – droga do sukcesu stowarzyszenia	55
Z życia Federacji	61
Korespondencja	68
Recenzje	71



ZMIANY W UMIRM

23 października 2001 r. weszło w życie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2001 r. w sprawie przekształcenia Ministerstwa Gospodarki oraz zniesienia Ministerstwa Rozwoju Regionalnego i Budownictwa (Dz.U. Nr 122, poz. 1327).

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 października 2001 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Infrastruktury (Dz.U. Nr 122, poz. 1326) komórki organizacyjne obsługujące sprawy działów: architektura i budownictwo oraz gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, jak również pracownicy obsługujący te działy zostali włączeni do Ministerstwa Infrastruktury.

Za realizację zadań Ministra Infrastruktury w zakresie działów: architektura i budownictwo oraz gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa odpowiada **Marek Bryx** – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Prezes Rady Ministrów z dniem 31 października 2001 r. powołał na stanowiska wiceprezesów UMIRM:

Ryszarda Matkowskiego,
Wiesława Szczepańskiego.

Zakres czynności Wiceprezesa UMIRM Ryszarda Matkowskiego obejmuje:

- koordynowanie prowadzenia przez komórki organizacyjne UMIRM spraw z zakresu:
 - opracowywania i wdrażania systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego,
 - **gospodarowania nieruchomościami, w tym opracowywania warunków rozwoju rynku nieruchomości,**
 - pracowniczych ogródków działkowych,
 - współpracy z zagranicą w zakresie właściwości Prezesa UMIRM.

Zakres czynności Wiceprezesa UMIRM Wiesława Szczepańskiego obejmuje:

- koordynowanie prowadzenia przez komórki organizacyjne UMIRM spraw z zakresu:
 - polityki przestrzennej,
 - polityki mieszkaniowej, w tym opracowywania i wdrażania systemów zarządzania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi,
 - przygotowywania rządowych programów rozwoju infrastruktury komunalnej,
 - opracowywania i wdrażania systemów efektywnego rozwoju miast oraz ich odnowy.



Marek Bryx, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Absolwent Wydziału Ekonomiki Produkcji Szkoły Głównej Handlowej (dawniej SGPiS). Specjalność: ekonomika budownictwa inwestycyjnego, w 1976 r. otrzymał tytuł magistra, w 1983 r. otrzymał tytuł doktora, w 1999 r. obronił rozprawę habilitacyjną poświęconą finansowaniu budownictwa mieszkaniowego. Od maja 2000 r. profesor Szkoły Głównej Handlowej. W 1991 r. ukończył MBA na Uniwersytecie Warszawskim. Od grudnia 2000 roku – członek Społecznego Zespołu Doradców Ekonomicznych przy Prezydencji RP. Autor licznych książek, publikacji naukowych i artykułów. W październiku 2001 r. wydał książkę pt. Finansowanie inwestycji mieszkaniowych, w której zawarł zasady polityki mieszkaniowej.



Ryszard Matkowski jest absolwentem Wydziału Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warszawskiego, dr nauk ekonomicznych. Ukończył Studia Podyplomowe z zakresu Bankowości w Wyższej Szkole Ubezpieczeń i Bankowości w Warszawie. Adiunkt w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości w Szkole Głównej Handlowej.

Specjalista w dziedzinie inwestycji w nieruchomości (także mieszkaniowych), a szczególnie w zakresie metod ich finansowania.

Autor szeregu publikacji na ten temat. Posiada bogate doświadczenie praktyczne wyniesione z pracy na stanowiskach kierowniczych w przedsiębiorstwach państwowych, spółkach prawa handlowego, spółdzielczości mieszkaniowej. Przez szereg lat zajmował się doradztwem ekonomiczno-finansowym. Posiada uprawnienia likwidatora, Syndyka i Doradcy podatkowego.



Wiesław Szczepański jest absolwentem Akademii Ekonomicznej w Poznaniu – kierunek organizacja i zarządzanie.

Posiada praktyczne doświadczenie w zakresie budownictwa, zwłaszcza komunalnego. Był m. in. Dyrektorem Ekonomicznym i Dyrektorem Naczelnym Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Komunalnego w Lesznie.

Posel na Sejm RP II i III kadencji – od 1997 r. poseł zawodowy. W okresie działalności sejmowej pracował m.in. w Komisji Polityki Przestrzennej, Budowlanej i Mieszkaniowej. Specjalista w zakresie prawa spółdzielczego (pracował w Komisji Nadzwyczajnej Sejmu ds. nowelizacji prawa spółdzielczego) i mówień publicznych.

Radny Rady Miejskiej w Lesznie (1994-98), Członek Sejmiku Wielkopolskiego (1994-2000) oraz Wielkopolskiego Sejmiku Gospodarczego w Poznaniu. Był przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Leszczynko” w Lesznie. Posiada uprawnienia kandydata na członka rad nadzorczych spółek Skarbu Państwa, wpisany na listę Arbitrów Zamówień Publicznych. Członek Rady Wojewódzkiej SLD w Poznaniu.



UMÓWMY SIĘ ... PROFESJONALNIE

Barbara Mikulicz-Traczyk

W listopadzie br. Polska Federacja Rynku Nieruchomości zorganizowała seminarium, którego tematem wiodącym była umowa zawierana przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców, na wykonanie właściwych dla każdego z tych zawodów czynności. Do udziału zaproszeni zostali prawnicy – specjaliści prawa cywilnego i prawa Unii Europejskiej, rzeczoznawcy, zarządcy i pośrednicy. PFSRM reprezentował prezydent Wacław Baranowski oraz Adam Eljasiewicz i autorka tekstu.

Przystępując do skonstruowania jakiegokolwiek umowy zainteresowani dysponują tzw. swobodą kontraktowania czyli zasadą swobody umów zawartą w art. 353 KC. Polega ona na możliwości ułożenia stosunku prawnego stron według ich uznania, tak jednak aby treść lub cel umowy nie sprzeciwiały się obowiązującym przepisom prawnym, zasadom współżycia społecznego oraz aby nie były sprzeczne z właściwością stosunku prawnego. Ten ostatni warunek brzmi zawile ale wyjaśnił go Sąd Najwyższy stwierdzając, że za sprzeczne z naturą umowy gospodarczej (a takie są umowy zawierane przez rzeczoznawców, pośredników i zarządców) uznać należy pozostawienie tylko jednej ze stron możliwości dowolnej zmiany warunków umowy. Fakt wyszczególnienia powyżej przytoczonych ograniczeń oznacza, że cała reszta czyli wybór osoby kontrahenta, kształt i treść umowy, a także jej forma pozostają do swobodnego decydowania zainteresowanych. Uzupełnieniem powyższych ograniczeń są, uregulowane w art. 385 KC niedozwolone klauzule umowne.

Dr Anna Barańska radca prawny z Łodzi przytoczyła warunki niezbędne dla skutecznego zawarcia umowy:

- ▶ ustalenie zdolności do czynności prawnych stron,
- ▶ ustalenie prawidłowej reprezentacji osób prawnych, tzw. ułomnych osób prawnych (np. wspólnot mieszkaniowych), przedsiębiorstw znajdujących się w upadłości, likwidacji, a także tych, co do których otwarcie postępowanie układowe,
- ▶ ustalenie prawidłowego umocowania prawnego w sytuacji, gdy umowa zawarta ma być przez pełnomocnika,
- ▶ uzgodnienie treści umowy,
- ▶ wybór zgodnej z przepisami i wolą stron formy umowy (zwykła pisemna, pisemna z podpisami urzędowo poświadczonymi i akt notarialny),
- ▶ złożenie niewadliwego oświadczenia woli (nie może być obarczone brakiem swobody, świadomości, pozornością, błędem, podstępem, groźbą lub wyzyskiem).

Warto przy tym pamiętać, że listy intencyjne nie są oświadczeniem woli i nie wywołują skutków prawnych. Nakładają jednak obowiązek lojalnego działania na kontrahentów i mogą stanowić podstawę do dochodzenia zwrotu kosztów, które poniosła strona przygotowująca zawarcie umowy.

W drugiej części seminarium specjaliści zajmujący się obsługą rynku nieruchomości przedstawili problemy związane z konkretnymi ich sektorami. Pierwszy, dotyczący **umów najmu komercyjnych nieruchomości niemieszkalnych** przedstawił

Piotr Konkel, zarządca, a równocześnie Wiceprezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Dobra i bezpieczna dla obu stron umowa powinna regulować wszystkie kwestie, które mają istotne znaczenie dla najmu, a które nie są uregulowane w przepisach ogólnych. Obligatoryjnie winna zawierać:

- ▶ tytuł i datę zawarcia,
- ▶ strony umowy (gdy jedna z nich jest osobą prawną, to reprezentująca ją osoba fizyczna powinna być ujawniona w rejestrze sądowym, w przeciwnym wypadku umowa nie jest skuteczna),
- ▶ przedmiot najmu (tu uwaga praktyczna: do umowy powinien być dołączony plan ogólny budynku i tu flamastrzem zaznaczona wynajmowana powierzchnia),
- ▶ wysokość czynszu i innych opłat sposób ich zapłaty,
- ▶ sposób terminowego uiszczania powyższych opłat (np. weksel lub kaucja),
- ▶ szczególne obowiązki i uprawnienia stron (np. sprzątanie części korytarza czy możliwość korzystania z biura 24 godz./dobę),
- ▶ czas na jaki została zawarta,
- ▶ sposób jej rozwiązania,
- ▶ datę wejścia w życie,
- ▶ podpisy stron.

Inne ustalenia takie jak np. określenie rodzaju działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu, zastrzeżenie o braku zgody na podnajem, zastrzeżenie, że wszystkie zmiany wymagają formy pisemnej, tryb przekazywania i odbierania przedmiotu najmu nie są obowiązkowe do ujawnienia w umowie, jednak praktyka wskazuje, że powinny się tam znaleźć.

Umowa najmu lokali mieszkalnych ściśle związana jest z przepisami ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Regulacja ta obowiązuje od 10 lipca 2001 roku i w zasadzie od samego początku budzi wiele kontrowersji. Uchwalana w pośpiechu, który związany był z obawą przed uwolnieniem czynszów, niedopracowana ustawa spowodowała dramatyczny spadek zawieranych umów najmu, tym bardziej, że dotyczy ona wszystkich lokali mieszkalnych, a nawet ich części, oddawanych w odpłatne użytkowanie.

Jest ona jednak faktem i obecnie strony decydujące się wejść w stosunek najmu powinny pamiętać, że umowy zawierane być mogą na czas nieoznaczony i oznaczony, nie krótszy jednak niż 3 lata. Umowa może zostać rozwiązana tylko wów-



czas gdy: tytuł prawny do lokalu związany jest ze stosunkiem pracy, gdy właściciel mieszkania, który tam mieszkał wraca i chce mieszkać ponownie, właściciel lokalu chce sprzedać mieszkanie, tytuł prawny do lokalu jest związany z okresem nauki w szkole lub na uczelni. W innych przypadkach umieszczenie w umowie tzw. warunku rozwiązującego jest nieskuteczne. Przywołana ustawa reguluje również: sposób podwyższenia czynszu (wyrażony być może jedynie w pieniądzu polskim), wysokość kaucji (maksymalna wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal), obowiązki lokatora, opłaty mieszkaniowe (energia, woda, gaz, ścieki, wywóz nieczystości), wypowiedzenie umowy (na 1 miesiąc, na 6 miesięcy i na 3 lata naprzód).

Wnikając w poszczególne zawarte w tej ustawie konstrukcje prawne nie dziwi, że została ona zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego.

Umowę o sporządzenie wyceny nieruchomości omówił, przedstawiony przez organizatorów jako architekt twórca – Adam Eljasiewicz. Przedstawił umowę krótką, jasną, sporządzoną w oparciu o przepisy KC, skoncentrowaną na trzech kwestiach: przedmiocie umowy, terminie jej wykonania i wynagrodzeniu. Niezależnie od tego zaprezentował przykład oferty na dokonanie wyceny nieruchomości, której integralną częścią było zestawienie ofertowe oraz załącznik – kalkulacja cenowa. Nie ma co ukrywać – cena ofertowa nie była niska, wyliczona jednak została precyzyjnie w oparciu o przytoczone przepisy. Na kolegach pośrednikach i zarządcach zrobiło to bardzo dobre wrażenie – za pracę profesjonalisty należą się godziwe pieniądze – podsumowano w kuluarach.

Zarządca powoli staje się doradcą inwestycyjnym, bo jego rolą jest dbać o bezpieczeństwo zainwestowanego w daną nieruchomość kapitału, a następnie o dochód przez ten kapitał przynoszony – podkreślił Tadeusz Żurowski Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości, który zaprezentował zasady sporządzania umowy o zarządzanie nieruchomością komercyjną. Lata praktyki w zawo-
dzie zarządcy wskazują, że powinny się tu znaleźć regulacje:

- ▶ umożliwiające zarządcy bezpośredni dostęp do środków pochodzących z czynszu i opłaty eksploatacyjnej oraz dostęp do środków finansowych, w ramach ustalonego limitu dla pokrycia kosztów niestandardowych,

- ▶ dotyczące procedur zatrudniania i zwalniania personelu obsługującego daną nieruchomość,
- ▶ dotyczące zakresu obowiązków zarządcy oraz ewentualnych usług dodatkowych (raporty o stanie rynku, prognozy, analizy wybranego sektora rynku nieruchomości),
- ▶ dotyczące sprawozdawczości,
- ▶ trybu kontaktowania się ze zleceniodawcą.

Pozostałe paragrafy zabezpieczające interesy stron podobne są jak w przypadku nieruchomości niekomercyjnych, a podstawowym załącznikiem do takiej umowy pozostaje protokół przejęcia nieruchomości w zarząd.

Zbigniew Kubiński, Prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości jest prawnikiem i swoje wystąpienie na temat **umowy w pośrednictwie** oparł o regulacje prawne obowiązujące w tym obszarze. Było to uzasadnione, bo przecież nierzadko zdarza się, że klienci po sfinalizowaniu transakcji kupna lub sprzedaży nieruchomości usiłują nie dotrzymać zobowiązań finansowych i pozostaje dochodzić praw w sądzie. W takich sytuacjach dobrze sporządzona umowa jest, jeśli nie na wagę złota, to na pewno określonej prowizji.

Przystępując do zawarcia takiej umowy pośrednik powinien:

- ▶ określić strony umowy,
- ▶ zakres czynności pośrednictwa, których się podejmuje,
- ▶ sprawdzić w przypadku zawierania umowy z osobą prawną jej reprezentatywność (rejestr sądowy, pełnomocnictwo),
- ▶ zaznajomić się z podstawą przyjęcia przedmiotu do pośrednictwa w obrocie,
- ▶ sprawdzić wiarygodność oświadczenia klienta o cechach nieruchomości,
- ▶ określić okres na jaki umowa jest zawierana,
- ▶ określić wynagrodzenie oraz sposób jego obliczania, a także kary umowne,
- ▶ zastanowić się nad kwestią prawnej obsługi transakcji.

Po rozważeniu powyższych można zasiąść do rozmowy z klientem i negocjować poszczególne punkty umów do skutku, czyli rozwiązania satysfakcjonującego obie strony.

Specjaliści obsługujący rynek nieruchomości poza swoją pracą działają również i w innych obszarach i często, nawet jako już prywatne osoby spotykają się z różnymi umowami warto zatem znać zasady ich zawierania.

RZECZOZNAWCY PYTAJĄ ...

Odpowiada dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami UMiRM Henryk Jędrzejewski:

Co się dzieje z nowelizacją rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczególnych zasad wyceny oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, nad którą trwają prace w UMiRM?

Przygotowywana w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta nowelizacja (tekst roboczy) we współpracy z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych konsultowana była już z Państwową Komisją Kwalifikacyjną, Komisją Odpowiedzialności Zawodowej, Komisją Arbitrażową oraz stowarzyszeniami rzeczoznawców: dolnośląskim, łódzkim i małopolskim. Po wszystkich uwagach w styczniu projekt zostanie

skierowany na ścieżkę legislacyjną. Prace powinny się zakończyć w I kwartale uchwaleniem nowelizacji.

Jaką nazwę powinni stosować rzeczoznawcy przy przygotowaniu operatu szacunkowego zgodnie ze standardem III.7 – wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – analiza statystyczna rynku czy skorygowanie ceny średniej?

Obydwie nazwy są właściwe. W związku z pracami nad nowelizacją rozporządzenia, o którym powyżej: definicja, która przypisana jest metodzie analizy statystycznej rynku będzie przypisana metodzie skorygowanej ceny średniej. Do metody analizy statystycznej rynku będzie przypisana nowa definicja – będzie ona oparta na metodzie analizy statystycznej. Innymi słowy – ci, którzy dziś wykorzystują metodę analizy statystycznej – nazywają ją inaczej. Drudzy – oprą się na innych metodach.

pytała MJ



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Ustawa z 26 kwietnia 2001 r. o zasadach uznawania nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej kwalifikacji do wykonywania zawodów regulowanych (Dz.U. nr 87, poz. 954).
Wejście w życie z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej, z wyjątkiem art. 20, który wszedł w życie 24 sierpnia 2001 r.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 sierpnia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości tych nieruchomości (Dz.U. nr 90, poz. 999).
Weszło w życie z dniem 15 września 2001 r.
3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27 sierpnia 2001 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych (Dz.U. nr 90, poz. 1011).
Weszło w życie z dniem 1 września 2001 r.
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 4 września 2001 r. w sprawie wykazu miejscowości dotkniętych powodzią oraz miejscowości, na których obszarze wystąpiły osuwiska ziemne lub huragany (Dz.U. nr 95, poz. 1046).
Weszło w życie z dniem 7 września 2001 r.
5. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 7 września 2001 r. w sprawie ustalenia wykazu gmin i miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. nr 96, poz. 1047).
Weszło w życie z dniem 10 września 2001 r.
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z 24 lipca 2001 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2002 (Dz.U. nr 97, poz. 1052).
Weszło w życie 26 września 2001 r.
7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. nr 97, poz. 1055).
Wejście w życie z dniem 12 grudnia 2001 r.
8. Ustawa z 18 lipca 2001 r. o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. nr 98, poz. 1068).
Weszła w życie z dniem 27 września 2001 r.
9. Ustawa z 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100, poz. 1085).
Weszła w życie z dniem 1 października 2001 r., z wyjątkiem:
1) art. 46 pkt 11, który wszedł w życie z dniem 18 września 2001 r.,
2) art. 46 pkt 10, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.
10. Ustawa z 27 lipca 2001 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. nr 100, poz. 1086).
Weszła w życie z dniem 3 października 2001 r.
11. Ustawa z 25 sierpnia 2001 r. o zmianie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. nr 100, poz. 1087).
Weszła w życie z dniem 3 października 2001 r.
12. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 9 sierpnia 2001 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w drugim kwartale 2001 r. (M.P. nr 27, poz. 450).
13. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 24 sierpnia 2001 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2001 r. (M.P. nr 28, poz. 486).
14. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 31 sierpnia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm dla budownictwa (Dz.U. nr 101, poz. 1104).
Weszło w życie z dniem 5 października 2001 r.
15. Ustawa z 23 sierpnia 2001 r. o zmianie ustawy o rachunkowości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 102, poz. 1117).
Weszła w życie z dniem 6 października 2001 r. z wyjątkiem art. 4, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.
16. Ustawa z 23 sierpnia 2001 r. o zmianie ustawy o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. nr 102, poz. 1118).
Weszła w życie z dniem 6 października 2001 r.
17. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. nr 102, poz. 1122).
Weszło w życie z dniem 23 września 2001 r.



18. Ustawa z 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz.U. nr 106, poz. 1148).

Weszła w życie z dniem 17 października 2001 r.

19. Ustawa z 24 sierpnia 2001 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz.U. nr 106, poz. 1149).

Weszła w życie z dniem 17 października 2001 r.

20. Ustawa z 6 września 2001 r. o zmianie ustaw: o podatku dochodowym od osób fizycznych, o podatku dochodowym od osób prawnych oraz o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz.U. nr 106, poz. 1150).

Weszła w życie z dnia 1 października 2001 r. i ma zastosowanie do umów zawartych poczynając od tego dnia, z wyjątkiem przepisów art. 1 pkt 5 lit. a) tiret drugie i pkt 8 oraz art. 2 pkt 1, 3 i pkt 5 lit a) tiret drugie, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

21. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 26 września 2001 r. w sprawie utworzenia sądów grodzkich (Dz.U. nr 106, poz. 1160).

Weszło w życie z dniem 15 października 2001 r.

22. Ustawa z 27 lipca 2001 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. nr 110, poz. 1190).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2002 r. z wyjątkiem art. 1 pkt 14w zakresie dotyczącym art. 26a ustawy, o której mowa w art. 1, który wszedł w życie z dniem 20 października 2001 r.

23. Obwieszczenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 19 września 2001 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o autostradach płatnych (Dz.U. nr 110, poz. 1192).

24. Ustawa z 24 sierpnia 2001 r. o restrukturyzacji hutnictwa żelaza i stali (Dz.U. nr 111, poz. 1196).

Weszła w życie z dniem 21 października 2001 r., z wyjątkiem art. 14-17 i art. 19, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2002i obowiązują do 31 grudnia 2003 r.

25. Ustawa z 6 września 2001 r. o zmianie ustawy o portach i przystaniach morskich oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 111, poz. 1197).

Weszła w życie z dniem 6 listopada 2001 r., z wyjątkiem art. 2, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

26. Ustawa z 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. nr 112, poz. 1198).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2002 r., z wyjątkiem art. 8 ust. 3 w zakresie, o którym mowa w: 1) art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 lit. e) oraz pkt 4 lit. a) tiret drugie, lit c) i d) – wejdzie w życie z dniem 9 października 2003 r. 2) art. 6 ust. 1 pkt 2 i pkt 3lit. a)-d) i lit. f) – wejdzie w życie z dniem 9 kwietnia 2003 r., 3) art. 6 ust. 1 pkt 5 – wejdzie w życie 9 października 2004 r.

27. Ustawa z 26 lipca 2001 r. o zmianie ustawy o zamówieniach publicznych (Dz.U. nr 113, poz. 1208).

Wejdzie w życie z dniem 10 stycznia 2002 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 8 w zakresie dotyczącym obowiązku zamieszczenia ogłoszeń na stronie internetowej, który wejdzie w życie z dniem 10 października 2002 r.

28. Ustawa z 18 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. nr 113, poz. 1209).

Weszła w życie z dniem 24 października 2001 r.

29. Ustawa z 26 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz.U. nr 115, poz. 1229).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2002 r., z wyjątkiem art. 2 ust. 3, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.

30. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 2 października 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. nr 115, poz. 1233).

Weszło w życie z dniem 26 października 2001 r.

31. Rozporządzenie Rady Ministrów z 2 października 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczególnych warunków i trybu udzielania premii gwarancyjnej, a także jej zwrotu oraz trybu rozliczeń z bankami z tytułu refundacji wypłaconych premii (Dz.U. nr 118, poz. 1254).

Weszło w życie 30 października 2001 r.

32. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 4 października 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane niebędące budynkami, służące obronności Państwa oraz ich usytuowanie (Dz.U. nr 120, poz. 1291).

Weszło w życie z dniem 17 listopada 2001 r.

33. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 29 września 2001 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. nr 120, poz. 1299).

34. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2001 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 35, poz. 572).

35. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 12 października 2001 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2001 r. (M. P. nr 35, poz. 573).

36. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2001 r. (M. P. nr 35, poz. 574).

37. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towa-



rów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2001 r. (M. P. nr 35, poz. 575).

38. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 października 2001 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2001 r. (M. P. nr 35, poz. 576).

39. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 października 2001 r. w sprawie szacunków wartości produktu krajowego brutto na jednego mieszkańca w latach 1998–1999 (M. P. nr 37, poz. 609).

40. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 19 października 2001 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2001 r. (M. P. nr 38, poz. 627).

41. Rozporządzenie Rady Ministrów z 20 października 2001 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Infrastruktury (Dz.U. nr 122, poz. 1326).

Weszło w życie z dniem 23 października 2001 r.

42. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 20 października 2001 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz.U. nr 122, poz. 1336).

Weszło w życie z dniem 23 października 2001 r.

43. Ustawa z 25 lipca 2001 r. o krajowym systemie ewidencji gospodarstw rolnych i zwierząt gospodarskich oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 125, poz. 1363).

Weszła w życie z dniem 14 listopada 2001 r.

44. Ustawa z 6 września 2001 r. o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125, poz. 1368).

Weszła w życie z dniem 30 listopada 2001 r.

45. Rozporządzenie Ministra Finansów z 18 października 2001 r. w sprawie określenia górnych granic stawek kwotowych w niektórych podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. nr 125, poz. 1375).

Weszło w życie z dniem 30 października 2001 r.

46. Ustawa z 27 lipca 2001 r. o ochronie baz danych (Dz.U. nr 128, poz. 1402).

Wejdzie w życie z dniem 10 listopada 2002 r.

47. Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 października 2001 r. w sprawie państwowych jednostek organizacyjnych oraz jednostek samorządu terytorialnego, z których mienia mogą być wyłączone nieruchomości zamienne, oraz określenia państwowej jednostki organizacyjnej, na którą może być nałożony obowiązek zapłaty odszkodowania na rzecz osób prawnych Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. nr 128, poz. 1410).

Weszło w życie z dniem 24 listopada 2001 r.

48. Ustawa z 27 lipca 2001 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. nr 129, poz. 1439).

Wejdzie w życie z dniem 13 lutego 2002 r.

49. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 24 października 2001 r. (sygn. akt SK. 22/2001) dotyczący art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 129, poz. 1447).

Wszedł w życie z dniem 12 listopada 2001 r.

50. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 30 października 2001 r. (sygn. akt K. 33/2001) dotyczący niezgodności z Konstytucją RP art. 3 ustawy z dnia 14 kwietnia 2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. nr 129, poz. 1448).

Przepis utracił moc z dniem 12 listopada 2001 r.

51. Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 października 2001 r. w sprawie opłat za korzystanie ze środowiska (Dz.U. nr 130, poz. 1453).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

52. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29 października 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 131, poz. 1467).

Weszło w życie z dniem 1 grudnia 2001 r.

53. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 8 listopada 2001 r. w sprawie ustalenia ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za II kwartał 2001 r. (M. P. nr 41, poz. 669).

54. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 12 listopada 2001 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w trzecim kwartale 2001 r. (M. P. nr 41, poz. 670).

55. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 22 listopada 2001 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach w trzecim kwartale 2001 r. (M. P. nr 43, poz. 793).

56. Ustawa z 21 listopada 2001 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. nr 134, poz. 1509).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2002 r., z wyjątkiem:

1) art. 1 pkt 1 lit. a) tiret pierwsze, drugie, czwarte i tiret piąte w zakresie dotyczącym skreślenia pkt 56 i 57, lit b) oraz pkt 2, które wejdą w życie z dniem 1 marca 2002 r.

2) art. 11 ust. 2 – który wejdzie w życie z dniem 23 listopada 2002.

57. Rozporządzenie Rady Ministrów z 19 października 2001 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz.U. nr 135, poz. 1514).

Wejdzie w życie z dniem 11 grudnia 2001 r.



ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW Z 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 tych nieruchomości

(Dz.U. z 21 stycznia 1998 r.)

Dz.U. 98.9.32

Łlustyłm drukiem zaznaczoło zmiany dodane w nowelizacji opublikowanej w Dz.U. 2001.90.999

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. Artykuły powołane w rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543).

§ 2. Rozporządzenie określa sposób zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa na pokrycie opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych lub ceny sprzedaży działki budowlanej i ceny sprzedaży położonych na niej budynków lub lokali, stanowiących własność Skarbu Państwa, oraz sposób ustalania wartości pozostawionych nieruchomości.

§ 3. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o pozostawionych nieruchomościach, należy przez to rozumieć nieruchomości pozostawione przez osoby, o których mowa w art. 212 ust. 1.

§ 4. 1. Zaliczenie wartości pozostawionych nieruchomości następuje na wniosek osoby uprawnionej, o której mowa w art. 212 ust. 1, 4 i 5, składany **do starosty, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej** właściwego ze względu na miejsce zamieszkania tej osoby.

2. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) dowody potwierdzające pozostawienie nieruchomości oraz rodzaj i powierzchnię tych nieruchomości,
- 2) opis pozostawionych nieruchomości,
- 3) oświadczenie o dotychczasowym stanie realizacji uprawnień, o których mowa w art. 212 ust. 1 i 2,
- 4) **oświadczenie o wartości pozostawionych nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2a, oraz o ewen-**

tualnych obciążeniach hipotecznych tych nieruchomościach.

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.**

3. W przypadku gdy wniosek składa spadkobierca lub osoba wskazana przez właściciela pozostawionych nieruchomości, do wniosku należy dołączyć odpowiednio postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub oświadczenie właściciela wskazujące osobę, o której mowa w art. 212 ust. 4.

4. Do dowodów, o których mowa w ust. 2, stosuje się przepisy art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 5. 1. **Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, stwierdza, w drodze decyzji, wartość pozostawionych nieruchomości na podstawie oświadczenia złożonego przez osobę uprawnioną lub na podstawie operatu szacunkowego, o którym mowa w § 4 ust. 2a.**

1a. **Wydając decyzję, starosta wykonujący zadania 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 wątpliwości co do wartości pozostawionych nieruchomości podanej w oświadczeniu albo w razie braku danych o średnich cenach nieruchomości, o których mowa w ust. 1a, starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wzywa osobę uprawnioną do złożenia dowodu wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym określono wartość pozostawionych nieruchomości, zgodnie z przepisami § 8–11.

1d. Stwierdzona w decyzji kwota określająca wartość pozostawionych nieruchomości podlega waloryzacji, stosownie do art. 5 oraz art. 227.

2. Decyzja powinna zawierać:

- 1) wskazanie osoby uprawnionej,
- 2) powołanie dowodów, o których mowa w § 4,
- 3) stwierdzenie wartości pozostawionych nieruchomości,
- 4) informację o dotychczasowym stanie realizacji uprawnień, o których mowa w art. 212 ust. 1 i 2.

§ 6. Przy zaliczaniu wartości pozostawionych nieruchomości, starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, państwowa osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, które na mocy odrębnych przepisów są uprawnione do rozporządzania mieniem Skarbu Państwa, określając warunki zbycia, nie mogą wyłączać zapłaty ceny nieruchomości lub opłat z tytułu użytkowania wieczystego w sposób określony w art. 212.

§ 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, o której mowa w § 5, oraz umieszczają na oryginale tej decyzji adnotację o nabyciu nieruchomości

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

§ 8. 1. Rzeczoznawca majątkowy określa wartość pozostawionej nieruchomości na podstawie jej opisu.

2. Osoba uprawniona sporządza opis pozostawionej nieruchomości, przedstawiając jej stan z dnia pozostawienia, zgodny z dowodami, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 1.

§ 9. 1. Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową pozostawionej nieruchomości.

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.

§ 10. 1. Jeżeli ze względu na rodzaj pozostawionej nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, rzeczoznawca majątkowy określa wartość odtworzeniową tej nieruchomości.

2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej pozostawionej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.

3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się odpowiednio przepis § 9 ust. 2.

4. Przy określaniu wartości części składowych gruntu stosuje się odpowiednio przepis art. 135 ust. 4–6, przyjmując ceny i koszty właściwe dla miejscowości, o której mowa w § 9 ust. 2.

§ 11. Wartość pozostawionej nieruchomości określa się według stanu na dzień jej pozostawienia oraz według cen i kosztów odtworzenia na dzień wydania decyzji stwierdzającej wartość pozostawionych nieruchomości.

§ 12. Do spraw wszczętych i nie zakończonych przed dniem 1 stycznia 1998 r. stosuje się przepisy niniejszego rozporządzenia.

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

Załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 sierpnia 2001 r. (poz. 999)

Wykaz województw porównywalnych z województwami istniejącymi przed 1939 r. oraz wykaz współczynników wynikających z różnic w poziomie rozwoju gospodarczego tych województw w okresie przed 1939 r.

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



OKREŚLANIE WARTOŚCI MIENIA WYWŁASZCZONEGO Z NARUSZENIEM PRAWA

czyli szacowanie wartości poniesionej szkody rzecztywistej

Aleksander Fiutowski

Realizowane od kilku lat postępowania odszkodowawcze, dotyczące wywłaszczeń dokonanych z naruszeniem prawa, zawierają w sobie element określenia wartości utraconego mienia. Czyli jest przeprowadzany proces wyceny będący czynnością prawem przypisaną rzeczoznawcom majątkowym. Ponieważ w skład utraconego, a później wycenianego mienia wchodzi takie składniki, jak grunt, budynki, budowle, maszyny, urządzenia, materiały, półfabrykaty, zapasy, środki pieniężne i inne, rzeczoznawca majątkowy nie jest jedynym wykonawcą wyceny. Na ogół wykonuje oszacowanie mienia nieruchomości, współpracując z specjalistami innych branż, którzy szacują pozostałe składniki.

Realizacja tych zadań ma kilkuletnią tradycję, jednak ciągle nasuwają się pytania i powstają problemy, wynikające głównie z braku szczegółowych przepisów, dotyczących tego typu oszacowań, trudnych i posiadających szczególną specyfikę. Ponieważ pracując w wielobranżowym zespole rzeczoznawców uczestniczyłem w wykonaniu pewnej liczby tego typu opracowań, pozwalam sobie na zaprezentowanie swoich uwag, dotyczących omawianego tematu, i zwrócenie uwagi na związane z tym zagadnieniem problemy wymagające wyjaśnienia lub rozwiązania, najlepiej przez stworzenie odpowiedniego przepisu prawnego, albo, w odniesieniu do majątku nieruchomości – standardu.

Zapis art. 160 Kodeksu Postępowania Administracyjnego daje prawo do roszczeń odszkodowawczych stronie, która poniosła szkodę na skutek decyzji wydanej z naruszeniem przepisu art. 156 § 1, albo po stwierdzeniu nieważności takiej decyzji. Jest to podstawa wszczynania postępowań odszkodowawczych w przypadkach, kiedy organ administracji publicznej stwierdził nieważność wcześniej wydanej decyzji, albo stwierdził, że decyzja została wydana z naruszeniem prawa, jednak nie stwierdzając jej nieważności. (Organ administracji publicznej nie stwierdza nieważności decyzji m.in. w przypadku, gdy decyzja ta wywołała nieodwracalne skutki prawne – patrz art. 156 § 2 KPA).

Roszczenie, o którym mowa wyżej dotyczy odszkodowania za poniesioną rzecztywistą szkodę, będącą wynikiem decyzji administracyjnej, co do której stwierdzono nieważność, lub stwierdzono, że została wydana z naruszeniem prawa. Oszacowanie szkody rzecztywistej poniesionej w wyniku takiej decyzji administracyjnej jest częścią postępowania odszkodowawczego przeprowadzanego przez organy admini-

stracji publicznej, tą częścią postępowania, której uczestnikiem jest rzeczoznawca majątkowy.

Obecnie toczy się wiele postępowań odszkodowawczych za wywłaszczenia przeprowadzone z naruszeniem prawa dokonane w okresie powojennym, a stroną pozwaną jest Skarb Państwa reprezentowany przez odpowiednie urzędy: Ministerstwo Gospodarki, Ministerstwo Rolnictwa, Ministerstwo Skarbu Państwa, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, albo przez wojewodów. Naturalnymi uczestnikami tych postępowań są rzeczoznawcy majątkowi, którzy, na zlecenie stron lub sądu, określają wartość poniesionej rzecztywistej szkody, w części dotyczącej majątku nieruchomości, czyli w części dotyczącej gruntów, budynków, budowli i innych części składowych gruntu.

Szkoda rzecztywista, o której mówi art. 160 KPA, jest definiowana w literaturze prawniczej jako całkowity ubytek (utrata) mienia, spowodowany decyzją, co do której stwierdzono naruszenie przepisu art. 156 § 1 lub stwierdzono nieważność tej decyzji. Znana jest również definicja szkody rzecztywistej określająca ją jako (spowodowany decyzją, o której wyżej), ubytek aktywów lub wzrost pasywów wywłaszczonego przedsiębiorstwa. Jednocześnie przepisy wykluczają uznanie utraconych korzyści za składnik szkody rzecztywistej.

Należy zwrócić uwagę, że w zależności od okoliczności opisanych w art. 160 § 1 KPA, zaistnieć mogą dwa przypadki:

1. W przypadku stwierdzenia nieważności decyzji wywłaszczeniowych zostaje przywrócony dawny stan prawny przedsiębiorstwa. Czyli przedsiębiorstwo wraca do dawnego właściciela, a szkodę rzecztywistą stanowi ubytek wartości mienia, jaki nastąpił przez czas obcego, bezprawnego zarządu przedsiębiorstwem. Ubytek wartości mienia jest powszechnie rozumiany jako różnica pomiędzy wartością mienia utraconego i wartością mienia odzyskanego. Wartość mienia utraconego jest szacowana według stanu przedsiębiorstwa, a wartość mienia odzyskanego – według stanu przedsiębiorstwa w dniu podjęcia decyzji stwierdzających nieważność decyzji wywłaszczeniowych.

2. W przypadku, kiedy nie stwierdzono nieważności decyzji wywłaszczeniowych, a jedynie naruszenie prawa przy ich wydawaniu, następuje bezpowrotna utrata mienia, a wartość szkody rzecztywistej można utożsamiać z wartością całego



przedsiębiorstwa, szacowanego według stanu z daty wydania decyzji wywłaszczeniowej, oczywiście z wykluczeniem utraconych korzyści. (Jest to przypadek zaistnienia nieodwracalnych skutków prawnych i niemożliwy jest zwrot przedsiębiorstwa, a więc – niemożliwy jest również zwrot nieruchomości znacjonalizowanych, stanowiących składnik majątku tego przedsiębiorstwa).

Rzecznawcy majątkowi zajmujący się szacowaniem wartości mienia nieruchomego stanowiącego składnik szkody rzeczywistej, w procesie wyceny na ogół stosują zasady opisane w rozdziale 5 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115 poz. 741 z późn. zmianami) mówiącego o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości.

Odpowiednie artykuły ustawy są stosowane wprost lub przez analogię. I tak, przy szacowaniu nieruchomości stanowiących składnik utraconego mienia:

- ▶ wartość szkody rzeczywistej w przypadku bezpowrotnej utraty przedsiębiorstwa określa się według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu;
- ▶ w przypadku konieczności oszacowania zwracanej nieruchomości jej wartość określa się według stanu i wartości w dniu wydania decyzji unieważniającej decyzje nacjonalizacyjne;
- ▶ podstawę ustalania wysokości odszkodowania jest poniesiona szkoda rzeczywista, oszacowana według wartości rynkowej nieruchomości, z zastrzeżeniem art. 135 ustawy;
- ▶ przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się czynniki wymienione w art. 134 ust. 2 Ustawy, czyli – rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami;
- ▶ jeżeli, ze względu na rodzaj nieruchomości, nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową;
- ▶ oszacowanie szkody rzeczywistej ma formę operatu szacunkowego, o którym mówi ustawa w art. 156.

Stosowanie zasad określonych w ustawie z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przy szacowaniu szkody rzeczywistej nie rozwiązuje wszystkich problemów stojących przed rzeczoznawcą majątkowym. Odpowiedzi wymagają zwłaszcza pytania:

- ▶ Czy wolno określać rzeczoznawcy wartość przedsiębiorstwa według danych bilansowych, jeżeli niemożliwe jest określenie wartości rynkowej lub odtworzeniowej?

- ▶ Jak określać zużycie budynków i budowli w odległej dacie wywłaszczenia?
- ▶ Czy wolno odejmować od szacowanej wartości odtworzeniowej nieruchomości oszacowaną wartość rynkową (lub odwrotnie). Czyli – czy można określić wartość szkody rzeczywistej przez zróżnicowanie wykorzystując różne kategorie wartości?
- ▶ W jaki sposób waloryzować kwoty, ceny i wartości w procesie szacowania.
- ▶ Czy, wobec braku danych o rynku w dacie wywłaszczenia, dopuszczalne jest zastosowanie podejścia dochodowego do określenia wartości rynkowej nieruchomości?
- ▶ Jak uwzględniać nakłady poczynione na nieruchomości w czasie obcego zarządu (uznanego za bezprawny).
- ▶ Jak uwzględniać obciążenia i należności Skarbu Państwa oraz osób trzecich istniejące w dniu nacjonalizacji.

Szczególnym problemem jest odniesienie się rzeczoznawcy majątkowego do instytucji przymusowego zarządu państwowego, stosowanego dość często w procesie nacjonalizacji przedsiębiorstw. Wiadomo, że duża część przedsiębiorstw w pierwszym etapie nacjonalizacji była obejmowana przymusowym zarządem państwowym, a następnie, na podstawie ustawy z dnia 25.02.1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym (Dz.U. nr 11, poz. 37), była przejmowana na własność Państwa. Czyli data utraty posiadania przedsiębiorstwa (a w tym – utraty możliwości zarządzania przedsiębiorstwem i czerpania korzyści) była odległa w czasie od daty przejścia na własność państwa, czyli od daty utraty prawa własności. W takim przypadku na ogół rzeczoznawcy majątkowi szacują utraconą nieruchomość według jej stanu z daty objęcia przedsiębiorstwa przymusowym zarządem państwowym, czyli według stanu z daty utraty posiadania.

Słuszność takiego postępowania, wynikającego z logiki wydarzeń, powinna znaleźć potwierdzenie w przepisach prawa, które dotąd instytucji przymusowego zarządu państwowego nie uwzględniają, mówiąc jedynie o wywłaszczeniu, czyli o utracie własności.

Uzyskanie odpowiedzi na wyżej postawione pytania i na inne, które nasuwają się przy wykonywaniu operatów szacunkowych dotyczących mienia wywłaszczonego z naruszeniem prawa, jest ważne dla środowiska rzeczoznawców majątkowych w całej Polsce. Ilość tego typu opracowań będzie prawdopodobnie rosła, szczególnie w sytuacji braku ustawy reprivatyzacyjnej. Proszę kolegów o traktowanie mojej wypowiedzi jako głos w dyskusji, wywołujący temat. Jednocześnie proszę o traktowanie opisu stosowanej procedury jako opis istniejącej praktyki, a nie jako próbę określenia zasad wyceny mienia nieruchomego wywłaszczonego z naruszeniem prawa, do czego nie jestem upoważniony.



Z PRAC KOMISJI ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ (KOZA)

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej budzi wiele emocji. Sprawy, które tu trafiają, są bardzo różne, ponieważ bardzo różny jest poziom wiedzy lub niewiedzy naszych kolegów. Przedstawiam poniżej trzy wybrane skargi będące obecnie przedmiotem postępowania KOZ, a które złożone zostały przez: osobę fizyczną, Inspektorat Kontroli Skarbowej oraz przedsiębiorstwo.

Osądźcie sami, czy nie słuszne jest szukanie rozwiązań, które spowodują wykluczenie przypadków tak daleko sięgającego braku profesjonalizmu. Jego smutną konsekwencją są wymierne straty finansowe, oraz co gorsze, zła opinia o pracy rzeczoznawców majątkowych, która idzie w ślad za takimi działaniami.

Wydaje mi się, że szukając wyjścia z tej sytuacji warto rozpatrywać ją również w kontekście działań Komisji Arbitrażowej, która właśnie zmieniła skład, a która również stoi przed bardzo trudnymi wyzwaniem.

Przewodniczący Komisji Odpowiedzialności Zawodowej
Wacław Baranowski

Skarga osoby fizycznej

Zgodnie z art. 39 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998 roku w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących działalności zawodowej (Dz.U. nr 115 poz. 745) składam skargę na czynności i sposób opracowania opinii przez zespół biegłych (z tylko sobie wiadomych względów nie nazwali tego operatem) na wycenę składników majątkowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa.

Biegli w osobach (wymieniono z imienia i nazwiska siedmiu rzeczoznawców majątkowych), jako rzeczoznawcy majątkowi i biegli z listy wojewódzkiej postanowieniem Prokuratury Wojewódzkiej, otrzymali zlecenie na dokonanie wyceny składników majątkowych w/w zakładów według wartości rynkowych. Sporządzona wycena w całej rozciągłości narusza art. 175 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

Uzasadnienie

Wojewoda zarządzeniem nr.... z dnia..... postawił (przedsiębiorstwo) w stan likwidacji na podstawie art. 19 Ustawy o przedsiębiorstwach państwowych z dnia 25 września 1981 r. (Dz.U. Nr. 18 z 1991 i Nr. 75 poz. 329) – z uwagi na długotrwałe prowadzenie działalności gospodarczej ze stratą.

- ▶ Biegli w swym opracowaniu przyjęli likwidację na podstawie Ustawy prywatyzacyjnej, na co wskazują przyjęte przez nich metody wyceny przypisane do Ustawy prywatyzacyjnej.
- ▶ Biegli na dzień otrzymania postanowienia przyjęli w swym opracowaniu **nieaktualne** podstawy prawne do sporządzenia opinii.
- ▶ Ustalona wartość rynkowa **nie została określona podejściami**, jakie narzuca art. 4 pkt. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, tj. podejściem porównawczym lub podej-

ściem dochodowym. Biegli do określenia wartości rynkowej przyjęli opracowaną przez siebie **metodę, która nie tylko nie uwzględnia wyżej cytowanego rozporządzenia, ale nie jest także publikowana w żadnej literaturze naukowej z zakresu wycen.**

- ▶ Z wyjaśnień biegłych złożonych przed sądem wynika, że biegli, którzy byli autorami ustaleń końcowych wyników wartości rynkowych (część I opinii – podpisy) **nie wizytowali w ogóle wycenianych nieruchomości.** Jednak jeden z biegłych w swym rachunku wystawionym dla zleceniodawcy ujął 16 godzin lustracji nieruchomości. Biegli nie etycznie i niemoralnie ujęli w swoich rachunkach **czynności których nie wykonali, a za które pobrali wynagrodzenie.**
- ▶ Biegli, podając w swej wycenie tak „abstrakcyjną wartość” składników majątkowych, nie zastanowili się na tym, że w dostarczonej im przez prokuratora dokumentacji są dokumenty, z których wynika, że na składniki majątkowe zakładu „X” odbyło się 9 przetargów nieograniczonych, a zakładu „Y” – 6 przetargów i przed wyceną dokonaną przez biegłego na przetargu (7-mym dla „X” i 4-tym dla „Y”) kwota 950 tys. złotych za majątek obu zakładów była dla inwestorów kwotą zaporową. Jest to niezbitý dowód, że **ich wycena to przysłowiowe wróżenie z fusów.**
- ▶ **Całość wyceny nie jest zgodna z obowiązującymi na dzień wyceny przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi rzeczoznawców majątkowych co urąga zawodowi rzeczoznawców majątkowych oraz instytucji która takie uprawnienia nadaje.**

W oparciu o tak sporządzoną wycenę i ustalenia biegłych, prokurator sporządził wobec mnie akt oskarżenia i skierował sprawę na drogę sądową.

Przedstawiając powyższą skargę uważam, że **Komisja Odpowiedzialności Zawodowej zajmie w tej sprawie stanowisko zgodnie z obowiązującym prawem.**



W załączeniu:

1. Kserokopia opinii biegłych cz. I, II, III.
2. Kserokopia postanowienia Prokuratury o powołaniu biegłych.
3. Kserokopia zarządzenia Wojewody (nr zarządzenia 113/91).
4. Zestawienie rachunków i ich kserokopie.

Skarga Inspektora Kontroli Skarbowej

Na podstawie Art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o kontroli skarbowej (tekst jednolity – obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 19 marca 1999 r. – Dz.U. Nr. 54 poz. 572) zwracam się z prośbą o ocenę prawidłowości sporządzonych operatów szacunkowych.

W wyniku przeprowadzonej kontroli skarbowej, badania dokumentów i ewidencji, kontrolowana jednostka przedłożyła kontrolującemu opracowania związane z **wyceną budynków, ogrodenia** oraz oceny stanu technicznego i wyceny szacunkowej wartości rynkowej pojazdów, maszyn i urządzeń.

Autorzy opracowania operatu z wyceny rozbudowy budynku produkcyjnego z częścią socjalno-biurową **jako podstawę opracowania określili całe akty prawne bez wskazania przepisów szczegółowych, tj. artykułu, paragrafu itd.** Z treści podstawy wyceny można domniemywać, iż zastosowano przepis określony w § 16 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr. 98, poz. 612), który m.in. stanowi w ust. 4, że technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się są porównywalnymi obiektami, dla których są znane ceny wskaźnikowe.

Rzeczoznawcy majątkowi powyższy wymóg pomijają, brak wskazania numeru obiektu będącego podstawą przyjęcia cen jednostkowych, podanie jedynie numeru pozycji elementu robót bez podania jakiego obiektu pozycja dotyczy uniemożliwia przeprowadzenie czynności sprawdzających. Ponadto nie określono zużycia technicznego, funkcjonalnego, środowiskowego itp., brak jest informacji w jakim czasie budynek zbudowano.

W ocenie kontrolującego załączony operat z wyceny rozbudowy budynku produkcyjnego z częścią socjalno-biurową odbiega od wymogów określonych aktami prawnymi w tym standardami zawodowymi.

Podobne wątpliwości nasuwa operat szacunkowy z wyceny ogrodenia, tym bardziej, iż była to kolejna wycena i w ocenie kontrolujących bezzasadna, co wynika z załączonego wyciągu ustaleń kontroli (zał. nr 1).

Nadmieniam, że kontrolowany w przedmiotowym obiekcie rozpoczął działalność gospodarczą w 1996r., a poczynione nakłady na ulepszenie środków trwałych nabytych w trakcie prowadzenia tej działalności, wprowadzonych do działalności i amortyzowanych winny zwiększać ich wartość początkową,

co wynika zarówno z przepisów o rachunkowości i podatkach, a mianowicie:

- art. 28 ust. 3 i art. 31 ust. 1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. Nr. 121 poz. 591 z późn. zm.),
- § 6 ust. 1 pkt. 1 i ust. 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 21 stycznia 1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, (Dz.U. Nr. 6 poz. 35 Nr. 14 poz. 78), z których to przepisów wynika, iż wartość początkową ulepszonych środków trwałych należało ustalić przyjmując cenę ich nabycia powiększoną o sumę wydatków poniesionych na ich ulepszenie.

Wobec ustaleń kontroli w świetle obowiązujących przepisów przedłożone operaty były bezpodstawne, a wykorzystanie ich przez podatnika prowadzi do działania na szkodę Skarbu Państwa.

Nie mniej jednak, z uwagi na szereg wątpliwości, zwracam się z prośbą o wydanie oceny, czy załączone operaty odpowiadają wymaganiom stawianym rzeczoznawcom majątkowym, a w związku z tym, czy są przesłanki do uznania ich przez kontrolujących jako dokumenty prawidłowo opracowane.

Z uwagi na toczące się postępowanie kontrolno-skarbowe proszę w miarę możliwości o szybkie ustosunkowanie się do mojej prośby.

Wyciąg z ustaleń kontroli

(...) Natomiast w dniu 29 kwietnia 1998 r. ww dokonał operatu szacunkowego z wyceny ogrodenia zakładu dla wprowadzenia go do ewidencji i naliczenia odpisów amortyzacyjnych uwzględnianych w kosztach działalności firmy.

Wymienione ogrodenie wycenione zostało na wartość ... zł. Nadmienić należy, iż w kontrolowanej firmie znajduje się wycena powyższego ogrodenia dokonana również przez rzeczoznawcę majątkowego w grudniu 1996 r. Wartość rynkowa ogrodenia ustalona została wówczas na... zł, a roczną kwotę odpisów amortyzacyjnych ustalono wówczas na kwotę zł. 2.591,36 (aktualnie po ostatniej wycenie roczna kwota odpisów amortyzacyjnych ogrodenia ustalona została przez firmę na kwotę 3.503,76).

Ustalono przy tym, iż przedmiotowe ogrodenia zakładu wykonane zostało z elementów prefabrykowanych żelbetonowych na słupkach prefabrykowanych i ujęte zostało bezpośrednio w kosztach uzyskania przychodów już w 1996 r., a mianowicie:

- w dniu firma zakupiła w zakładzie betoniarstwie elementy ogrodeniowe z transportem na wartość netto... zł. Wartość netto odniesiona została w ciężar kosztów uzyskania przychodów poprzez zaewidencjonowanie w podatkowej księdze przychodów i rozchodów w dniu... w poz. ... (dowód księgowy nr...).
- w dniu tak jak wyżej dokonano zakupu elementów budowlanych z transportem na wartość netto... zł. Wartość netto odniesiona została w ciężar kosztów uzyskania przychodów poprzez zaewidencjonowanie w podatkowej księdze przychodów i rozchodów w dniu... w poz. ... (dowód księgowy nr...).



Ogółem w 1996 roku odniesiono w koszty uzyskania przychodów prowadzonej działalności gospodarczej zakup elementów budowlanych ogrodzenia na wartość co najmniej... zł. Użyto określenia „co najmniej”, gdyż zarówno na przestrzemi 1996 r., 1997 r., jaki 1998 r. firma ujęła w kosztach uzyskania przychodów szereg faktur odzwierciedlających zakup materiałów budowlanych np. cegły, cementu, piasku, stali czy elektrod itp., a sposób dokumentowania wydatków nie pozwala na ich powiązanie w ujęciu merytorycznym na przykład z remontami.

Nie ma żadnej wątpliwości, iż właściciele firmy po raz kolejny odnieśli w koszty uzyskania przychodów wartość ogrodzenia w znacznym stopniu zawyżając jego faktycznie poniesioną cenę. Jest to również element świadczący o nierzetelnym sposobie prowadzenia ksiąg rachunkowych, a tym samym podatkowych.

Pomijając ocenę jakości pod względem formalnym i merytorycznym opracowań operatu z wyceny w świetle przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741) a w szczególności przepisy art. 7 i przepisy od art. 149 do art. 159 określające wartości nieruchomości i wycenę nieruchomości w świetle przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 98 z dnia 31.07.1998 r. poz. 612), a szczególności przepisy § 4 ust. 1 do § 19 ustalające zasady określania wartości nieruchomości i § 35 do § 37 określające zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego, to cel dokonanej wyceny **jest sprzeczny z przepisami ustawy o rachunkowości i przepisami podatkowymi**.

Skarga przedsiębiorstwa

Firma X, jako inwestor budowy gazociągu tranzytowego, w oparciu o przepisy art. 178 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwraca się z prośbą o wszczęcie postępowania w zakresie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego – posiadającego uprawnienia nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

Uzasadnienie

W okresie od lutego 1997 r. do grudnia 2000 r. rzeczoznawca majątkowy na zlecenie właścicieli gruntów przewidzianych pod budowę gazociągu tranzytowego oraz jednostek administracji terenowej wykonał niżej wymienione operaty szacunkowe:

1. Operat z grudnia 2000 r. dot. określenia wartości strat powstałych na gruntach rolnych stanowiących działkę nr, gm., właściciele
2. Operat z grudnia 2000 r. dot. określenia wartości strat powstałych na gruntach rolnych stanowiących działkę nr, gm., właściciele
3. Operat z października 2000 r. dot. określenia wartości strat powstałych na gruntach rolnych stanowiących działkę nr, gm., właściciele

4. Operat z lutego 1997r. dot. określenia wartości nieruchomości pod zespół zaporowo-upustowy w, właściciel: Skarb Państwa w zarządzie AWRSP.
5. Operat z lutego 1997 r. dot. określenia wartości nieruchomości pod tłocznnię gazu w, gm., właściciel: Skarb Państwa w zarządzie AWRSP.

W oparciu o w/w operaty określone zostały przez właścicieli warunki sprzedaży gruntów pod tłocznnię gazu i zespół zaporowo-upustowy, zaś w przypadku gruntów czasowo zajętych pod budowę, określone zostały roszczenia do firmy X o wypłaty odszkodowań.

W związku z licznymi zastrzeżeniami do strony formalnej operatów a także co do ich zgodności ze stanem faktycznym oraz obowiązującymi przepisami, operaty przekazaliśmy do Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z prośbą o opinię. Kopie wniosków zawierających szczegółowy opis wycenianych nieruchomości oraz nasze zastrzeżenia do operatów przekazujemy w załączeniu.

Zastrzeżenia nasze co do prawidłowości wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego, Pana operatów szacunkowych potwierdziła w całej rozciągłości Komisja Arbitrażowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i w swoich opiniach nr oraz stwierdziła, że przedmiotowe operaty szacunkowe nie zostały wykonane prawidłowo i w związku z tym nie mogą stanowić podstawy do ustalenia wartości odszkodowania w związku z prowadzona inwestycją a także nie mogą stanowić podstawy do ustalenia wartości przedmiotowych nieruchomości.

Tymczasem w oparciu o sporządzone niezgodnie z obowiązującymi przepisami wyceny, właściciele gruntów wysuwają nieuzasadnione roszczenia finansowe, których niespełnienie spowodowało dla naszej spółki poważne trudności w postaci blokady przedmiotowych gruntów i wynikających z tego brak możliwości zakończenia prac.

W przypadku gruntów przewidzianych do zakupu, w oparciu o nieprawidłowo określone i zawyżone ich wartości ustalona została przez właścicieli cena sprzedaży i transakcje kupna-sprzedaży w sytuacji przymusowej, w jakiej znajdował się inwestor, odbyły się. W świetle opinii Komisji Arbitrażowej niewątpliwym jest, że rzeczoznawca majątkowy Pan wielokrotnie naruszył obowiązki zawodowe, wynikające zarówno z przepisów prawa (w szczególności z przepisu art. 175 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) jak i zasad etyki zawodowej i powinien, naszym zdaniem, ponieść odpowiedzialność zawodową.

Załączniki:

1. Dwie opinie Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
2. Dwa wnioski do Komisji Arbitrażowej.
3. Operaty szacunkowe.



METODY ROZWIĄZYWANIA SPORÓW NA OBSZARZE WYCEN NIERUCHOMOŚCI – forum dyskusyjne

Zdzisława Ledzion-Trojanowska

16 listopada 2001 r. w siedzibie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych odbyło się forum dyskusyjne nt. „Metody rozwiązywania sporów na obszarze wycen nieruchomości”. Nasilające się głosy krytyki odnośnie funkcjonującego systemu opiniowania pracy rzeczoznawcy majątkowego skłoniły Przewodniczącą Komisji Arbitrażowej do podjęcia inicjatywy zorganizowania takiego spotkania. Pomysł ten zyskał pełną aprobatę i pomoc organizacyjną Zarządu PFSRM.

Spotkanie to miało również na celu sformułowanie pewnych wniosków, które mogą być przedmiotem dyskusji i uchwały podjętej przez Radę Krajową. Wzięło w nim udział 21 osób. Byli to członkowie Komisji Arbitrażowej PFSRM, członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz przedstawiciele władz PFSRM.

Po powitaniu gości i przedstawieniu tematyki spotkania przez Prezydenta PFSRM Wacława Baranowskiego, głos zabrała Przewodnicząca Komisji Arbitrażowej Zdzisława Ledzion-Trojanowska, która omówiła program spotkania i zaprezentowała treść przygotowanych materiałów do dyskusji.

Program Forum

Forum składało się z dwóch części: pierwsza miała na celu opis istniejącego systemu opiniowania pracy rzeczoznawców majątkowych, natomiast w drugiej części uczestnicy dyskutowali na temat kierunków zmian działania komisji opiniujących, na tle możliwych form rozstrzygnięcia sporów w dziedzinie wyceny nieruchomości w świetle prawa i doświadczeń innych krajów europejskich. Dyskusja była bardzo ożywiona i miała wysoki poziom merytoryczny. Wnioski z tego spotkania zostały przyjęte przez Radę Krajową w formie uchwały jako zalecane do realizacji przez sfederowane stowarzyszenia.

Uwarunkowania prawne i organizacyjne funkcjonowania Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

W obecnym stanie prawa główne uwarunkowanie prawne dla funkcjonowania Komisji Arbitrażowej wynika z zapisu Art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który daje delegacje organizacjom rzeczoznawców majątkowych do wykonywania opinii o prawidłowości operatów szacunkowych.

Art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych”.

Pozostałe uwarunkowania wynikają z zapisów w statucie, standardach zawodowych oraz regulaminie działania Komisji Arbitrażowej: § 26 statutu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Standard VII. 2. „Aktualizacja, opiniowanie lub ocena operatu szacunkowego”, Regulamin działania Komisji Arbitrażowej (uchwalony przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych).

Również Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w korespondencji z osobami, które kwestionują prawidłowość operatów szacunkowych, powołuje się na powyższe uwarunkowania. W okresie sześcioletniego funkcjonowania Komisji Arbitrażowej PFSRM w 43 przypadkach zleceniodawcą takich opinii o prawidłowości operatów był Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Komisja Arbitrażowa a Komisja Odpowiedzialności Zawodowej

Wszyscy zgromadzeni byli zgodni co do tego, że utożsamianie funkcji Komisji Arbitrażowej i Komisji Odpowiedzialności Zawodowej jest błędem, którego źródłem jest niezrozumienie istoty działania obydwu komisji. Aby zilustrować podstawowe różnice w zasadach i formach ich działania przedstawiam poniższe tabelaryczne zestawienie (tabela nr 1). Wynika z niego, że wszystkie elementy będące obiektem porównań, tj. uwarunkowania prawne, przedmiot oceny, forma i cel działania a także efekt końcowy postępowania mają zupełnie inny charakter w pracy tych komisji.

Nie można zatem utożsamiać działania obydwu komisji i negować sensu istnienia Komisji Arbitrażowej, która ma za zadanie obronę szeroko pojętego interesu środowiska rzeczoznawców majątkowych. Nie zawsze jest on tożsamy z interesem konkretnego rzeczoznawcy, zwłaszcza tego, który ignoruje zasady wyceny wynikające z przepisów prawa i standar-



Tabela nr 1. Podstawowe różnice w zasadach i formach działania

KOMISJA ARBITRAŻOWA	KOMISJA ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ
Uwarunkowania prawne	
- Komisja Statutowa PFSRM	- Organ wewnętrzny UMIRM
Przedmiot oceny	
- Ocenia poprawność operatów szacunkowych	- Ocenia prawidłowość pracy i postawy etycznej rzeczoznawcy majątkowego
Forma działania	
- Arbitrzy wydają opinie na podstawie dokumentów, rozmów z autorem operatów i oględzin nieruchomości	- Członkowie KOZ oceniają pracę i postawę rzeczoznawcy majątkowego na podstawie dokumentów i złożonych wyjaśnień
Efekt końcowy postępowania	
- Opinia autorska o prawidłowości operatu szacunkowego; nie rozstrzyga sporu cywilnego	- Wniosek o wymierzeniu kary bądź odstąpieniu od ukarania rzeczoznawcy majątkowego
Cel działania	
- Funkcja edukacyjna	- Funkcja dyscyplinująca

dów zawodowych i to często w sposób rażący. A jeśli tak, to rodzi się pytanie, czy taka osoba działa w imieniu nas wszystkich czy tylko w imię własnego, swoiście pojętego interesu?

Są również inne, pozytywne przykłady, kiedy opinia Komisji Arbitrażowej broni postawy rzeczoznawcy majątkowego przed niesłusznymi zarzutami zleceniodawcy lub odbiorcy wyceny. W zamyśle powstania Komisji Arbitrażowej była idea, aby właśnie takie sprawy mogły być przedmiotem opiniowania.

Dyskutowane warianty systemu opiniowania pracy rzeczoznawców majątkowych

Podczas czterogodzinnego spotkania omawiano cztery różne warianty systemu opiniowania pracy rzeczoznawców majątkowych. Warianty te były tak sformułowane, aby uwzględniały podnoszone przez wielu dyskutantów takie aspekty, jak:

- możliwość odwołania się od opinii arbitrażowej,
- potrzebę polubownego rozstrzygnięcia sporu bez konieczności formułowania opinii,
- wydawanie opinii przez stowarzyszenie,
- wypowiadanie się wprost o wartości nieruchomości.

Poniżej przedstawiam główne idee dyskutowanych wariantów.

Wariant A

Instancja I Komisje Arbitrażowe w Stowarzyszeniu wydają opinie, od treści których można się odwołać

Instancja II Komisja Arbitrażowa przy PFSRM

Uwarunkowania:

- konieczność podziału spraw, którymi zajmują się komisje w stowarzyszeniach i Komisja Arbitrażowa PFSRM (kryteria podziału?);
- konieczność przyjęcia tych samych kryteriów oceny poprawności!
- członkowie Komisji Arbitrażowych w stowarzyszeniach powinni być członkami Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zalety:

- możliwość odwołania.

Wady:

- duża liczebność Komisji Arbitrażowej przy PFSRM;
- obawa wystąpienia dwóch różnych opinii dotyczących tej samej sprawy, na dwóch różnych szczeblach systemu opiniowania.

Wariant B

Komisja Arbitrażowa w stowarzyszeniu podejmuje mediacje w sprawach spornych, nie wydaje opinii.

Komisja Arbitrażowa przy PFSRM wydaje opinie o prawidłowości operatów.

Uwarunkowania:

- mediacje kończą się protokołem ustaleń podpisanym przez strony sporu;
- Komisja Arbitrażowa w Stowarzyszeniu nie wydaje opinii o prawidłowości operatów;
- Komisja Arbitrażowa przy PFSRM wydaje opinie o prawidłowości operatów.

Zalety:

- możliwość rozstrzygnięcia sporów we własnym gronie członków stowarzyszeń;



- ▶ na szczeblu stowarzyszenia, nie pojawia się żadna opinia;
- ▶ w przypadku spraw złożonych lub nieudanych mediacji jest możliwość skierowania sprawy do Komisji Arbitrażowej przy PFSRM.

Wada

- ▶ konieczność powołania w każdym stowarzyszeniu Komisji Arbitrażowej.

Wariant C

Wariant ten jest rozwinięciem wariantu B i przewiduje następujące założenia:

- ▶ Komisja Arbitrażowa w stowarzyszeniu podejmuje mediacje w sprawach spornych;
- ▶ Komisja Arbitrażowa przy PFSRM wydaje opinie o prawidłowości operatów;
- ▶ istnieje możliwość odwołania od treści opinii do „Kolegium Arbitrażowego” (trzech lub pięciu Arbitrów ponownie analizuje treść wydanej opinii i podtrzymuje jej treść lub zleca do ponownego rozpatrzenia) przez Komisję Arbitrażową przy PFSRM.

Uwaga:

Żaden z powyższych wariantów (A÷C) nie przewiduje dokonywania wyceny przez Zespoły Arbitrażowe!!!

Wariant D – Sąd Arbitrażowy

- ▶ Sąd Arbitrażowy ocenia poprawność wycen pod względem prawidłowości procedury.
- ▶ W przypadku poprawnej procedury Sąd Arbitrażowy przystępuje do oceny poziomu określonej w operacie wartości.
- ▶ Informacji odnośnie przyjętych założeń dostarczają strony sporu (wyłącznie rzeczoznawcy).
- ▶ Sąd rozstrzyga o wartości.

Uwarunkowania:

- ▶ konieczny zapis na arbitraż w umowie o wykonanie operatu;
- ▶ powołanie Sądu Arbitrażowego o charakterze instytucjonalnym i ustalenie regulaminu.

Obecność w naszym gronie prawników pozwoliła na ocenę zaproponowanych wariantów pod kątem zgodności tych rozwiązań z prawem. Z tego powodu **wariant B i C**, w części dotyczącej mediacji, nie mógł być zaaprobowany, gdyż termin ten w prawie zastrzeżony jest dla innego rodzaju sporu. Również **wariant D** (Sąd Arbitrażowy), w obecnym stanie prawnym, nie może być przyjęty jako sposób rozstrzygnięcia sporu. Jednoznacznie zostało to potwierdzone, że art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie daje delegacji do wypowiedziania się wprost o wartości, a tym bardziej do dokonywania ponownej wyceny. W efekcie tej dyskusji sformułowane zostały wnioski co do zasad opiniowania operatów szacunkowych w świetle obowiązującego prawa jak również pewne

sugestie, dotyczące zmian niektórych regulacji. Wnioski te przedstawiono poniżej.

Wnioski z dyskusji

Istnienie systemu opiniowania operatów szacunkowych, tj. istnienie Komisji Arbitrażowych, jest koniecznym warunkiem podnoszenia wiarygodności pracy rzeczoznawcy majątkowego i sposobu ochrony naszego zawodu zarówno przed niesłusznymi zarzutami ze strony zleceniodawców jak i próbami wykonywania tego zawodu przez osoby niekompetentne i nieobiektywne.

Art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami **daje równe uprawnienia** zarówno **Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych** jak i **Stowarzyszeniom** w zakresie opiniowania i oceny prawidłowości operatów szacunkowych.

Opinia o prawidłowości operatu nie jest czynnością prawną. W sensie cywilno-prawnym jest dziełem. A zatem nie istnieje system odwoławczy od opinii. **Opinia ma charakter autorski** i w danej sprawie może istnieć kilka opinii.

Bardzo ważnym czynnikiem z punktu widzenia wiarygodności opinii wydawanych przez Stowarzyszenia i PFSRM jest **obiektywizm i jednolitość kryteriów ocen**. Aby to zapewnić, należy przyjąć zasadę, aby przewodniczący stowarzyszeniowej Komisji Arbitrażowej był członkiem Komisji Arbitrażowej PFSRM.

Funkcjonowanie Stowarzyszeniowej Komisji Arbitrażowej **powinno być wyrazem dojrzałości i odpowiedzialności środowiska** za podjęcie działań opiniowania operatów szacunkowych. Istnienie takiej Komisji w Stowarzyszeniu nie jest obligatoryjne. Jeśli jej nie ma – sprawy trafiają do Komisji Arbitrażowej PFSRM.

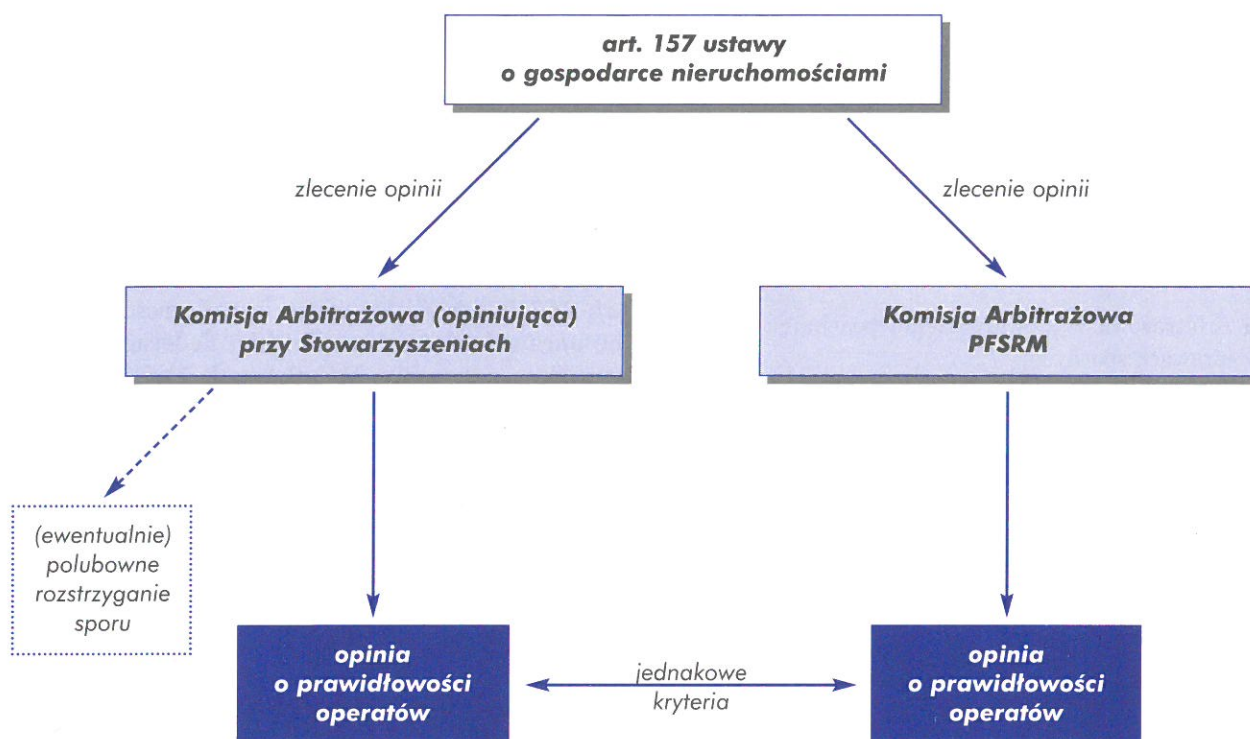
Uczestnicy Forum podnosili potrzebę przyjęcia zasady, że **Komisja Stowarzyszeniowa opiniuje wyłącznie operaty swoich członków**. W każdym innym przypadku sprawa powinna trafić do Komisji Arbitrażowej PFSRM. Skrajnie negatywnym przykładem jest postawa członków Oddziału Gdańskiego PSRWN, który oferuje swoje „usługi” w zakresie opiniowania operatów wobec Urzędu Miejskiego w Kaliszu. Takie działania wywołują konflikty zamiast je rozstrzygać.

Uczestnicy Forum podnosili potrzebę stworzenia możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu, zanim zostaną wydane decyzje administracyjne w oparciu o sporządzony operat. W tym względzie PFSRM zamówi ekspertyzę prawną, która określi możliwe sposoby i zasady polubownego rozstrzygnięcia sporu na gruncie prawa polskiego. Tę formę działania mogłyby przyjąć Komisje Stowarzyszeniowe.

W systemie opiniowania operatów szacunkowych **nie przewiduje się dokonywania wyceny** przez zespoły arbitrażowe. Opinia odnosi się do zgodności operatu z przepisami prawa, standardami zawodowymi i sztuką wyceny, nie wypowiedzając się wprost o wartości. Członkowie zespołu arbitrażowego powinni ocenić realia rynku, ale nie mogą prze-



SCHEMAT IDEOWY SYSTEMU OPINIOWANIA wywodzący się z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami



sądząc o tym jak one wpłyną na określoną wartość. Jest to czynność zastrzeżona dla rzeczoznawcy majątkowego, który wypowiada się o wartości w postaci operatu szacunkowego. Jeśliby uznać prawo arbitrów do wypowiedziania się o wartości, oznaczałoby to kreowanie postaci „superrzeczoznawcy”, który tylko dlatego „wie lepiej”, że powołany został do Komisji Arbitrażowej. Taka sytuacja „a priori” podważałaby wiarygodność każdego rzeczoznawcy majątkowego, a ponadto byłaby źródłem dodatkowych konfliktów.

Praca Komisji Arbitrażowych (zespołów opiniujących) jest pracą bardzo trudną i wymaga sprzyjającej atmosfery środowiska. Na członków tych Komisji powinniśmy wybierać najlepszych rzeczoznawców, a jeśli już tego dokonamy to do efektów ich pracy powinniśmy podchodzić z szacunkiem. Dyskredytowanie ich pracy bez znajomości szczególnych uwarunkowań opinii powinno uchodzić za działanie nieetyczne.

Uczestnicy Forum Dyskusyjnego proponowali pewne zmiany w zapisach statutu PFSRM oraz w regulaminie Komisji Arbitrażowej PFSRM.

- ▶ **odnośnie statutu PFSRM** w formach działania należałoby dodać: **opiniowanie i ocenę operatów szacunkowych**. Przesądziłoby to o prawie PFSRM do podejmowania czynności opiniowania,
- ▶ **odnośnie regulaminu Komisji Arbitrażowej PFSRM:** w przypadkach uzasadnionych należałoby przewidzieć

możliwość odstąpienia przez PFSRM od umowy, jeśli wydanie opinii w istotny sposób mogłoby narazić interesy środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Należałoby rozważyć możliwość takiego zapisu, który pozwalałby autorowi (autorom) opiniowanego operatu wskazać jednego członka zespołu arbitrażowego spośród arbitrów danej komisji. Wprowadzenie tej możliwości nie oznaczałoby tego, że arbiter ten broni interesów osoby, która go wskazała. Jest on jedynie gwarantem obiektywizmu opinii, w żadnym przypadku nie sprzeniewierzając się zasadom obowiązującym arbitra.

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych na posiedzeniu w dniu 27 listopada 2001 r. przyjmuje wnioski z Forum Dyskusyjnego i postanowiła przyjąć je jako kierunkowe działania do dalszej pracy Zarządu PFSRM oraz zaleca dla sfederowanych stowarzyszeń z zastrzeżeniem zbadania czy wniosek w pkt. 7.11. b) co do możliwości odmowy sporządzenia opinii nie jest sprzeczny z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Autorka była w latach 1994–2001 Przewodniczącą Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Jest pracownikiem Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego.



ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEMYSŁOWYMI

Wiesława Marchwicka

Procesy transformacji i restrukturyzacji gospodarki w Polsce po 1989 r. uruchomiły mechanizm odbudowy rynku nieruchomości komercyjnych.

Od początku rynek ten działał w oparciu o zasoby Skarbu Państwa i gmin – głównych dysponentów gruntów i budynków w Polsce. Do roku 2000 sprywatyzowano w kraju 91% przedsiębiorstw państwowych. Pomimo to, a może właśnie dlatego, w wielu gałęziach przemysłu powstały problemy zbędnych, z punktu widzenia działalności gospodarczej prowadzonej przez przedsiębiorstwa, obszarów gruntów i zasobów budynków produkcyjnych i magazynowych stanowiących nieruchomości przemysłowe. W wielu rejonach kraju, nawet niezbyt uważnemu obserwatorowi, rzucają się w oczy niewykorzystywane lub źle zagospodarowywane obiekty.

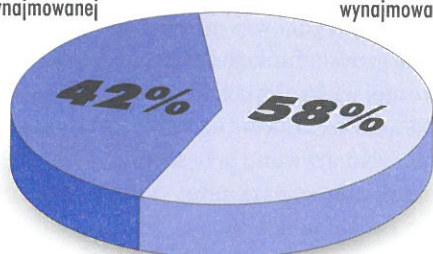
Spostrzeżenia te zrodziły pytania i stały się bodźcem do przeprowadzenia badania z zakresu komercyjnego wykorzystania nieruchomości przemysłowych.

Badanie przeprowadzono w lutym 2001 r. na grupie przedsiębiorstw państwowych oraz przedsiębiorstw powstałych w wyniku komercjalizacji z udziałem większościami Skarbu Państwa, pod kierunkiem prof. dr hab. E. Mączyńskiej, w ramach Podyplomowego Studium Zarządzania Nieruchomościami SGH w Warszawie.

Choć ze względu na małą liczebność badanej próby wyniki nie mogą być podstawą wyciągania jednoznacznych i kategorycznych wniosków, to jednak pozwalają na identyfikację podstawowych i dominujących sposobów zarządzania w wielu nieruchomościach przemysłowych.

Obserwuje się wyraźne tendencje do kierowania na rynek nieruchomości na wynajem tych obiektów i gruntów, które nie są wykorzystywane w prowadzonej przez przedsiębiorstwo działalności gospodarczej – do 33% powierzchni posiadanych gruntów i budynków.

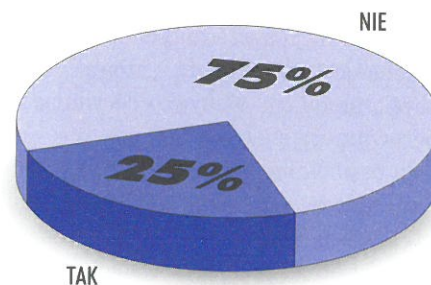
Przedsiębiorstwa nie planujące zwiększenia powierzchni wynajmowanej



Komercyjne wykorzystanie nieruchomości przemysłowych – plany zwiększenia powierzchni wynajmowanej

Można powiedzieć, że dostrzeżone zostały możliwości komercyjnego wykorzystania nieruchomości przemysłowych.

Zmiana postrzegania funkcji, jakie mogą pełnić te specyficzne nieruchomości, nie idzie jednakże w parze ze zrozumieniem znaczenia profesjonalnego przygotowania kadr w dziedzinie zarządzania nieruchomościami. 75% badanych przedsiębiorstw przyznaje, że nie zatrudnia żadnej osoby, która posiada wykształcenie kierunkowe lub specjalistyczne kursy w tej dziedzinie. W 80% przedsiębiorstw obsługa wynajmowanych nieruchomości jest „doczepiona” do innych podstawowych obowiązków pracownika.



Przygotowanie pracowników przedsiębiorstw wynajmujących w dziedzinie zarządzania nieruchomościami

Odnotowano również, że wśród przedsiębiorstw oferujących nieruchomości na wynajem nie występuje skłonność do ponoszenia nakładów kapitałowych na inwestycje w te nieruchomości, pomimo że wymagają one najczęściej dostosowania do potrzeb nowego użytkownika, modernizacji lub remontu. Tym sposobem nieruchomości przemysłowe mogą co prawda „zarabiać” lecz pozyskiwane środki nie stanowią istotnego źródła dochodów dla ich właściciela, a jedynie pozwalają na zmniejszenie koniecznych wydatków związanych z ich posiadaniem.

Jednym z podstawowych zadań Polskiego Oddziału Instytutu Zarządzania IREM jest popularyzacja wiedzy związanej z zarządzaniem nieruchomościami. Sądzę, że nadszedł czas, aby po wiedzę tę sięgnęli również zarządcy nieruchomości przemysłowych. Znajdą ją z pewnością zarówno w ofercie szkoleniowej Instytutu jak i innych, pokrewnych organizatorów szkoleń zarządców nieruchomości.

Autorka zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami przemysłowymi od 1993 r. Posiada tytuł CPM oraz licencję zarządcy nieruchomości.



Z CZEGO WYNIKA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Mieczysław Prystupa

Określanie wartości rynkowej nieruchomości jako przewidywanej ceny kojarzy się nam, rzeczoznawcom majątkowym, przede wszystkim z podejściami, metodami i technikami, które stosujemy w procesie wyceny. Rzadko zastanawiamy się nad problemami, dlaczego nieruchomości uzyskują tak wysokie ceny i skąd bierze się ich tak wysoka wartość. Pojęciami, które pomagają zrozumieć mechanizm osiągania przez nieruchomości odpowiednich cen, są takie pojęcia, jak **użyteczność**, **potrzeby** i **funkcje**.

W teorii ekonomicznej Marschalla, a także w teorii Waltrosa oraz tzw. szkoły austriackiej, zakłada się, że potrzeby utożsamiane są z funkcją użyteczności [3]. Jak wynika z publikacji [4] cena jest dla klienta „ofiara”, którą poniósł w chwili nabycia produktu. Nabywca decydując się na ustaloną cenę, porównuje ją z użytecznością.

Dążenie do posiadania nieruchomości jako mienia i rzeczy wynika z faktu, że nieruchomości umożliwiają zaspokojenie różnych potrzeb człowieka. Człowiek, rodzina czy grupa społeczna dążą do zaspokojenia swoich potrzeb społecznych, a nawet o nie walczą [2].

Nieruchomości zaspokajają potrzeby

Według Abrahama Masłowa potrzeby ludzkie można uszeregować w pewną hierarchię, poczynając od potrzeb fizjologicznych do potrzeb społecznych i psychicznych.

Nieruchomości niewątpliwie umożliwiają zaspokojenie **potrzeb fizjologicznych**, egzystencjalnych człowieka, zarówno przez miejsce, w których te potrzeby są zaspokajane, jak również przez fakt, że mogą stanowić źródło dochodów, podobnie jak płace zapewniające przeżycie. W tym miejscu należy podkreślić podstawową rolę, jaką w dostarczaniu żywności odgrywają nieruchomości rolne. Pewną odmianą zapewniającą zaspokojanie przez nieruchomości potrzeb fizjologicznych jest także możliwość bezpiecznych i przyjemnych warunków pracy.

Nieruchomości zapewniają w dużym stopniu realizację bardzo mocno odczuwanej potrzeby, jaką jest **bezpieczeństwo**. Potrzeba schronienia, bezpiecznego snu, ochrony przed warunkami atmosferycznymi, odpoczynku, ochrona mienia przed złodziejami – wymagają niewątpliwie posiadania lub korzystania z jakiejś nieruchomości.

Następną według hierarchii potrzebą człowieka jest potrzeba **przynależności** (afiliacji), łączona czasem z potrzebą miłości. Jest sprawą oczywistą, że posiadanie nieruchomości realizację tej potrzeby w znacznym stopniu umożliwia.

Zawieranie małżeństw – zakładanie rodzin – może nieraz być odkładane w czasie z powodu braku mieszkania.

Realizacja innych przejawów potrzeby afiliacji, takich jak imprezy towarzyskie, socjalne czy sportowe, nie jest możliwa bez korzystania z odpowiednich nieruchomości.

Do wyższych w hierarchii potrzeb człowieka zalicza się **potrzebę szacunku** (ego). Jak wynika z teorii potrzeb Masłowa uporządkowanie hierarchiczne sporządzone jest od potrzeb najmocniej odczuwanych do potrzeb bardziej wysublimowanych. Posiadanie domu, a zwłaszcza domu okazałego, niewątpliwie wzmacnia poczucie ważności i powodować może wzrost szacunku okazywanego przez innych. Podobnie praca w biurowcu klasy A powoduje poczucie wyższej pozycji społecznej niż praca w biurowcu przystosowanym z niezbyt okazałego obiektu.

Do wyższych potrzeb człowieka zalicza się **potrzebę wiedzy i samorealizacji**. Potrzeba wiedzy i samorealizacji poprzez nieruchomości dotyczy takich zawodów jak architektki, inżynierowie budowlani, urbaniści, rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości analitycy rynku nieruchomości czy naukowcy.

Do najwyższych potrzeb społecznych według koncepcji Masłowa zalicza się **potrzeby estetyczne**. Wiele nowych obiektów budowlanych, a zwłaszcza obiekty zabytkowe, umożliwiają realizację tej potrzeby ludzkiej. Obiekty budowlane dobrze, estetycznie zaprojektowane i wybudowane mogą przypominać dzieła sztuki. Dotyczy to także całych układów urbanistycznych, wraz z ich krajobrazem przyrodniczym, kulturowym i topografią terenu, parków i ogrodów, obiektów etnograficznych, dzieł sztuki obronnej, miejsc i obiektów budowlanych upamiętniających wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji.

Nieruchomości

Wartość nieruchomości wynika także z faktu, że mogą one pełnić wiele funkcji służących nie tylko właścicielowi [1].

W gospodarce rynkowej nieruchomości w znaczącym stopniu pełnią czasem funkcję towaru. W systemie gospodarki socjalistycznej wiele nieruchomości, a zwłaszcza nieruchomości mieszkaniowe, traktowano jako dobro socjalne. W powszechnym użyciu używane były sformułowania typu: dostałem przydział na mieszkanie, załatwiłem mieszkanie w spółdzielni i temu podobne.

W obecnych czasach najczęściej mówi się: kupiłem mieszkanie od dewelopera, wybudowałem na własnej działce czy kupiłem od jakiejś innej osoby.



Te wyżej przytoczone sformułowania świadczą, że nieruchomości w coraz większym stopniu jest towarem. Jest to jednak towar dość szczególny, który różni się od innych towarów. Nieruchomość jako towar jest relatywnie bardzo droga w stosunku do innych popularnych towarów, takich jak żywność, ubrania, buty, środki czystości itp.

Nieruchomości są towarami także bardzo trwałymi w porównaniu z innymi. Przecież dzisiaj możemy zwiedzać budowle, które zostały zbudowane kilka tysięcy lat temu.

Nieruchomości jako towary dość rzadko występują w obrocie, o wiele rzadziej niż inne towary. Jak podaje GUS liczba transakcji rynkowych w Polsce w roku 1997 wynosiła 476173, zaś w roku 1999 – 453396. Transakcje te nie obejmują nabywania nieruchomości w postaci darowizn czy spadków.

Nieruchomości jako towary charakteryzują się niską elastycznością cenową popytu i podaży. Niska elastyczność popytu charakteryzuje się tym, że wzrost popytu na nieruchomości nie wpłynie natychmiast na wzrost cen w stopniu wprost proporcjonalnym do wzrostu popytu. Wynika to między innymi z tego faktu, że nieruchomość trudno zastąpić innym towarem czyli substytutem. Niska elastyczność cenowa podaży powoduje, że wzrost cen na rynku nieruchomości np. w wyniku potaniaenia kredytów czy wprowadzenia ulg inwestycyjnych wymaga czasu, by w sposób proporcjonalny wzrosła podaż nieruchomości. Wzrost podaży zwłaszcza nowych nieruchomości wymaga realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, które w przypadku inwestycji budowlanych trwają relatywnie dość długo – nawet kilka lat.

Niska elastyczność cenowa popytu i podaży w przypadku nieruchomości powoduje, że rynek nieruchomości rzadko znajduje się w stanie równowagi. Wysokie ceny np. najmu nieruchomości biurowych w Warszawie na początku lat dziewięćdziesiątych powodowały, że wielu inwestorów rozpoczęło budowę biurowców. Wzrost podaży pojawił się z pewnym opóźnieniem. Po nasyceniu popytu na wynajem powierzchni biurowych wciąż przybywa nowych powierzchni, gdyż trudno zatrzymać rozpoczęte procesy inwestycyjne. Czynsze najmu w porównaniu z początkiem lat dziewięćdziesiątych spadły o blisko 50%, stopień pustostanów – nie wykorzystanych powierzchni wynosi ponad 30%, a budowy dalszych biurowców trwają. Rynek ten, jak wynika z przytoczonych danych, zarówno na początku lat dziewięćdziesiątych znajdował się w stanie nierównowagi z powodu przewagi popytu nad podażą, by przy końcu lat dziewięćdziesiątych popaść w stan nierównowagi z powodu nadwyżki podaży nad popytem. Wiele innych rynków nieruchomości w krajach zachodnich, a także na Dalekim Wschodzie przeżywało lub przeżywa podobne stany nierównowagi.

Powstaje pytanie, czy można zapobiec kryzysom na rynkach nieruchomości? Dla poszczególnych inwestorów, a także dla banków finansujących inwestycje nieruchomościowe, ważniejszym problemem jest pytanie; jak bezpiecznie prowadzić inwestycje, by nie doświadczyć bankructwa?

Oplacalność przedsięwzięć inwestycyjnych w nieruchomościach zależy zarówno od znajomości branży, jak również

od przestrzegania ogólnych zasad właściwego trybu programowania i planowania inwestycji.

Nieruchomości jako zabezpieczenie kredytu

Nieruchomość pełni funkcję zabezpieczenia kredytu na hipotece. Jest to funkcja jeszcze nie dość rozwinięta. Tylko 16% środków przeznaczonych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce pochodzi z kredytów. Jest to wskaźnik bardzo mały, jeśli porównamy go z innymi krajami. Nowe możliwości wynikają z rozwoju banków hipotecznych. Po uchwaleniu ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, zabezpieczania kredytów dotyczą dwóch nieco odmiennych sytuacji:

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

Nieruchomości – aport

Następną funkcją, którą może pełnić nieruchomość jest możliwość wniesienia nieruchomości jako aportu niepieniężnego do spółki prawa handlowego. Właściciele nieruchomości często korzystają z tej możliwości. Funkcja ta bowiem umożliwia lepsze wykorzystanie nieruchomości, przez co nieruchomość zaczyna przynosić po pewnym czasie większe korzyści.

W obecnych uwarunkowaniach prawnych nieruchomości są dobrą lokatą kapitału. Dotyczy to w szczególności tych nieruchomości, które zostały zakupione względnie tanio, a w wyniku rozwoju rynku nieruchomości stale zyskują na wartości. W szczególności dotyczy to nieruchomości, dla których przewidziano nowe korzystniejsze przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W tym miejscu należy zaznaczyć, że lokata kapitału jako funkcja nieruchomości może znacznie zostać osłabiona, jeśli zostanie wprowadzony podatek od wartości nieruchomości i to w znacznej wysokości. Dzisiaj podatek od nieruchomości liczony od powierzchni jest bardzo mały, stąd też opłaca się inwestować w nieruchomości tylko dla samej lokaty kapitału. Wprowadzenie wysokiego podatku może spowodować zwiększenie podaży nieruchomości, zwłaszcza nie zainwestowanych, które były traktowane wyłącznie jako lokata kapitału. Zwiększona podaż nieruchomości pochodząca będzie także



ze strony tych właścicieli nieruchomości, których nie stać będzie na opłacanie rokrocznie podatków od ich wartości. Można więc oczekiwać zmiany relacji pomiędzy popytem i podażą na korzyść podaży i w związku z tym pewnego spadku cen zależnego od wysokości podatku od wartości nieruchomości.

Rola rzeczoznawcy

Przedstawiając opinię o wartości rzeczoznawca znajduje się w pewnym ciągu przyczynowo skutkowym, który prowadzi do ustalenia ceny w procesie negocjacji pomiędzy stronami transakcji. Na początku tego łańcucha są potrzeby ludzkie, które w dużym stopniu może zaspokoić nieruchomość.

Refleksja nad funkcją wycenianej nieruchomości oraz nad potrzebami, które ta nieruchomość może zapewnić, przyczyni się zapewne do trafniejszego określenia jej wartości rynkowej.

Literatura:

1. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, PWN, Warszawa 1997.
2. Morgan G., *Obrazy organizacji*, PWN, Warszawa 1997.
3. Prystupa M., *Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych*, PFSRM, Warszawa 1996.
4. Simon H., *Zarządzanie cenami*, PWN, Warszawa 1996.

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@qdnnet.pl



REFLEKSJE, CZYLI ... PRZEMINĘŁO Z WIATREM

Adam Eliasiewicz

Początek grudnia, każdego roku wywołuje u mnie refleksje. Czuję wtedy nieuchronny wpływ czasu; ku nieodwołalnemu końcowi zmierza bowiem kolejny rok naszego życia. Jest to chwila „remanentów”, powrotu wspomnień do czasu przeszłego, które nie zawsze są przyjemne. Często robimy wtedy bilans upływającego roku i mówimy, czy był on dla nas szczęśliwy, udany, poparty dodatkowo sukcesami, czy też o roku upływającym chcemy jak najszybciej zapomnieć.

Przeglądając zapiski z listy dotyczące drugiej połowy upływającego roku, z niemalym zdziwieniem stwierdziłem, że aktywność jej uczestników (już przeszło 200) jakby nieco osłabła. I to nie ta aktywność ilościowa, bo wymiana informacji pomiędzy Kolegami uczestnikami listy jest dalej dynamiczna, ale aktywność że tak to nazwę merytoryczna. Nigdy nie zgadzałem się z powszechnie dość kursującą opinią, że merytorycznie lista jest słaba, że nie wszystkich zadowala, że dopiero kiedy oni zaczną dyskutować (???) – to to będzie lista! Nie, Koledzy, takie opinie denerwowały mnie bardzo. Bo jeżeli stanowimy jedno środowisko, to w moim głębokim przekonaniu nie należy posługiwać się tak wydumany orężem, które nigdy przecież nie zostanie zrealizowane.

Po dwu i pół letnim funkcjonowaniu listy coś się w niej zmieniło. Dyskusje, są bardziej wyważone, spokojne, bardziej stonowane. Uczestnicy dyskusji po prostu się już poznali i każdy o każdym wie już znacznie więcej niż bywało to na początku. Nie ma już wzajemnych docinków i osobistych uwag, nie zawsze artykułowanych w sposób cywilizowany. Zaczyna za to jakby brakować tematów do rozważań, co może świadczyć o fakcie iż poprzez wzajemną dyskusję dużo sobie pomogliśmy i wyjaśniliśmy. Ale nie tylko to jest powodem „spowolnienia” listy. Drugą, w moim przekonaniu, przyczyną takiego stanu rzeczy stał się fakt zbytnej jednak ostrożności w sygnalizowaniu problemów środowiskowo-warsztatowych, a przede wszystkim w wyrażaniu swoich poglądów publicznie przez Kolegów-listowiczów. To niewątpliwie jest powodem, że np. ciekawie zapowiadająca się jeszcze latem dyskusja o roli i wpływie banków na nasz warsztat zawodowy, nagle się załamała.

Zdaję sobie sprawę, że tutaj zbieg okoliczności (temat X Jubileuszowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach) i wygórowane zbyt oczekiwania uczestników tej dyskusji od spodziewanych przez środowisko rezultatów tej Konferencji nieco zatrzymały naszą dyskusję, do której już później nigdy nie wróciliśmy...

Przeglądając ostatnie wiadomości na elektronicznej liście dyskusyjnej, można by odnieść wreszcie wrażenie, że oto na-

gle opanował ją, jeden wielki wirus i obawa przez zarażeniem się nim!!!

Dlatego postanowiłem, że i dzisiaj będzie trochę inaczej niż zwykle. Mniej wiadomości z listy, a więcej z konferencji, seminariów czy sympozjów, o których niektórzy Koledzy wręcz nie wiedzieli, że się odbyły, a i Ci którzy wiedzieli, nie zawsze dysponowali wolnym czasem a i ochotą, aby w nich wziąć udział.

Jaki był ten upływający pierwszy rok nowego stulecia dla naszego zawodu – rzeczoznawcy majątkowego, a i innych zawodów pokrewnych związanych z gospodarką nieruchomościami? Dla porządku wyjaśniam od razu, że dotyczy to tylko tych konferencji o charakterze ogólnopolskim, w których brałem udział i mogę obiektywnie ocenić z perspektywy czasu, czy warto było się w nie angażować.

Szaleństwo konferencyjne rozpoczęło **seminarium problemowe zorganizowane przez Polską Federację Rynku Nieruchomości pt. „Kataster fiskalny”**. Konferencja bardzo sprawnie zorganizowana została w salach recepcyjnych hotelu Marriott w Warszawie w drugiej połowie lutego ubiegającego roku.

Temat konferencji szalenie ciekawy i zapewne bardzo interesujący dla nas rzeczoznawców majątkowych, ale jak się wydaje, niedopracowany w szczegółach. Widać było, że istnieją dwa różne spojrzenia na jeden wspólny temat konferencji. Bardzo słuszny i wyważony apel Dyrektora Henryka Jędrzejewskiego skierowany do licznie obecnych przedstawicieli mediów z prośbą, aby zaczęli wreszcie pisać o katastrze fiskalnym ciepło i prawdziwie, pozostał jak się wydaje zupełnie bez echa. Zresztą za przyczyną jednego z referentów, który po raz któryś z rzędu opowiadał niejednoznacznie o zamierzeniach ustawodawcy.

Z zagadnieniem katastru fiskalnego zetknąłem się po raz pierwszy w warunkach polskich, gdzieś koło 1992 roku. W Krakowie powstał zespół prof. Brzeskiego (jeden z dwóch w Polsce), którego celem było wypracowanie modelu podatku *ad valorem*, który byłby akceptowalny społecznie i w miarę szybko wprowadzony ustawowo. Nie było to trudne, bo w większości państw zachodnich właśnie taki podatek istnieje od dawna, są więc liczne doświadczenia, które z powodzeniem można by zastosować po małych modyfikacjach i u nas w Polsce. Minęło już prawie 10 lat i co? Ano nic!!! Ostatnie dziesięciolecie należy uznać za całkowicie stracone, przynajmniej w odniesieniu do ewentualnych prac związanych z tzw. katastem budynkowym, który w zasadzie w Polsce nie ist-



nieje. Szkoda. Szkoda też, że zagadnieniami katastrofu fiskalnego zajmuje się w zasadzie resort finansów, a znacząca rola naszego Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, sprawadzona została do minimum.

Kataster fiskalny, bowiem to nie wyłącznie zagadnienie ze sfery fiskalnej państwa, ale również zagadnienie istotne dla prawidłowej i racjonalnej perspektywie gospodarki przestrzeni i nieruchomości.

Temat więc nie był i nie jest mi dalej obcy, tym bardziej, że aktualnie kończę pracę habilitacyjną związaną bezpośrednio z wpływem „nadmiernego fiskalizmu” na zagadnienia ochrony przestrzeni rekreacyjnych w kontekście silnie akcentowanego w obszarach Polski południowej pojęcia regionalizmu i jego koniecznej ochrony.

Muszę przyznać, że ta konferencja nie przypadła mi zupełnie do gustu, a jedynie towarzyszący jej wieczorem bal Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości wspominam do dzisiaj, bo Koledzy „z sąsiedniej” Federacji i lubią i umieją się dobrze bawić! Szkoda jedynie, że tak mało rzeczoznawców majątkowych zaszczyliło obie jednak udane, jak wspominałem, organizacyjnie imprezy.

• • •

W niespełna miesiąc po konferencji-seminarium w Warszawie, dotarłem do Gdańska na **I konferencję naukowo-techniczną PSRWN nt. „Współdziałanie rzeczoznawców majątkowych, urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych”**.

Konferencja przygotowywali długo i pracownicy Koledzy z Zarządu Głównego i Oddziału Terenowego w Gdańsku Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. W organizacji i nadzorze merytorycznym nad konferencją widać było od razu rękę fachowca.

Kolega Ryszard Cymerman, bo to on był tu wyraźnie ową lokomotywą napędową konferencji i programu towarzyszącego, przygotował wszystko perfekcyjnie. Dobór zaproszonych referentów, ich zawodowe znanstwo w przedmiocie konferencji, wybrana tematyka referatów uczyniły tą konferencję szalenie interesującą zawodowo. Nie przypadkowo na sali byli obecni w przewadze, ku mojemu zatroskaniu, głównie moi Koledzy planiści i urbaniści. Brakło mi za to moich Kolegów – rzeczoznawców majątkowych. Czyżby uważali, że już wszystko wiedzą na temat planowania przestrzennego czy zasad sporządzania planów i innych opracowań planistycznych? Takie przynajmniej można odnieść wrażenie przyglądając się uczestnikom konferencji. A jak jest tak naprawdę?

Naprawdę jest tragicznie źle! Źle się dzieje zarówno zresztą w sferze samego planowania przestrzennego, a jeszcze gorzej jest, że świadomością rzeczoznawców majątkowych o roli i wpływie planu zagospodarowania przestrzennego zarówno na ceny transakcyjne jak i wyceniane przez nas wartości rynkowe. Wykazała to zresztą kiedyś prowadzona na naszej liście dyskusyjnej PFSRM dyskusja o rencie planistycznej.

A gdzie, jak nie właśnie przy tym zagadnieniu – konieczna jest właśnie ścisła współpraca nas, rzeczoznawców majątkowych, z urbanistami (to my, wykonując opracowania analityczne, informujemy ich o bezpośrednich skutkach takich a nie innych rozwiązań przestrzennych) a także gminami (gdzie również to my informujemy je z wyprzedzeniem o konsekwencjach takiej a nie innej prowadzonej polityki przestrzennej).

W tym zakresie zresztą dostrzegam duże pole do popisu dla nas rzeczoznawców majątkowych w procesach planistycznych, które jak się wydaje ewaluują w kierunku tzw. planowania ustawicznego, czyli procesu ciągłego, którego poszczególne ogniwa podlegają ciągłemu powtarzaniu w zmieniającym się jednak czasie.

Między innymi i o tym była mowa na konferencji, a ja jedynie mogę obiecać to, że w miarę możliwości naszego wydawcy w niedalekiej przyszłości będę chciał przedstawić tezy mojego wystąpienia na omawianej konferencji.

Zainteresowanych informuję nadto, że organizatorzy konferencji przygotowali pełną dokumentację wygłaszanych referatów w formie materiałów konferencyjnych, które winny stanowić cenny wkład do biblioteki każdego rzeczoznawcy majątkowego.

Ją wspominam ją jako nad wyraz udaną i szkoda, że bezpośrednio po niej nastąpiła długa rozłaka z zawodem, za sprawą poważnej choroby i operacji ratującej wręcz życie.

• • •

Od ponad dwudziestu lat organizowana jest **Konferencja Problemowa w ramach Spotkań Spalskich nt. „Budowa i utrzymanie domów mieszkalnych”**. Organizatorem bezpośrednim Konferencji jest od lat Warszawskie Centrum Postępu Techniczno-Organizacyjnego Budownictwa „WACEOB” – PZiTb, a także Oddział Warszawski Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa oraz Komitet Remontów i Nieruchomości Zarządu Głównego PZiTb, że nie wspomnę o patronach honorowych.

Konferencja Spalska miała miejsce w zasadzie bezpośrednio po naszej głównej konferencji Krajowej Rzeczoznawców Majątkowych, niemniej zmieniałem tutaj celowo trochę chronologię wydarzeń. Konferencję zdominowała bowiem generalnie troska jej wszystkich bez wyjątku uczestników o dynamiczny i w miarę harmonijny rozwój budownictwa mieszkaniowego niezależnie od prowadzonej formy jego realizacji. Budownictwo mieszkaniowe realizowane w tradycyjnej jeszcze dotychczas formie – spółdzielczej, to bez wątpienia grupa najmocniej i najgłośniej wyrażająca swoje racje; budownictwo mieszkaniowe realizowane w formie tzw. TBS – druga siła na sali i szkoda, że reprezentowana przez „brzuchatych” byłych prezesów spółdzielni mieszkaniowych którzy zwiętrzyli szansę na sukces; budownictwo mieszkaniowe realizowane przez developerów – skromna reprezentacja, nad wyraz cicha w stosunku do powodzenia tej formy realizacji w ostatnich latach i wreszcie budownictwo mieszkaniowe indywidualne – bez reprezentacji. To krótka charakterystyka



uczestników konferencji. A w tym tłoku ja sam jeden jak palec – rzeczoznawca majątkowy, robiący też za planistę przestrzennego.

Dobór referatów ciekawy, znane nazwiska: „Aktualne regulacje prawne i programy wspierania budownictwa mieszkaniowego i utrzymania zasobów mieszkaniowych” – Piotr Mync; „Szanse i możliwości rozwoju spółdzielni mieszkaniowych poprzez konsolidację działań gospodarczych” – Krystyna Piasecka i Jerzy Prażuch; Wykorzystanie strategii mieszkaniowej gmin jako znaczącego instrumentu rozwoju mieszkalnictwa” – Kazimierz Jurek „Rola wtórnego rynku mieszkaniowego w procesie rozwoju mieszkalnictwa” – Leszek Kałkowski; wreszcie: „Szanse zbliżenia budownictwa mieszkaniowego do poziomu krajów Unii Europejskiej i związane z tym zachowania polityki mieszkaniowej do 2020 roku” – Włodzimierz Korecki. Było też i o katastrze! – „Rola katastru nieruchomości w realizacji budownictwa oraz niektóre aspekty współdziałania służby architektoniczno-budowlanej ze służbami geodezyjno-kartograficznymi” – Krzysztof Mączewski (wreszcie wiem dla czego w Krakowie powstał dość dziwny twór pod nazwą: Wydział Architektury, Budownictwa i Geodezji z dyrektorem prawnikiem).

W tak świetnym gronie wystąpiłem i ja z referatem: „Rola planowania przestrzennego w rozwoju budownictwa mieszkaniowego w świetle nowych rozwiązań legislacyjnych”. Całość okrojonego referatu będzie ponoć przedstawiona w wydawnictwie „WACETOBu”; nie wiem dlaczego, bo „nowe rozwiązania legislacyjne” jako projekt nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest projektem ze stycznia 2000 roku, a więc zestarzał się nam przez dwa lata, zaś niewątpliwe zmiany zachodzące w środowisku planistyczno-urbanistycznym (powstający aktualnie bardzo silny merytorycznie (!) samorząd zawodowy) nie wróżą w moim przekonaniu temu projektowi wiele dobrego!

Konferencja jednak w moim odbiorze bardzo ciekawa, szkoda tylko, że „brzuchaci prezesi” pozbawieni byli „opieki” i pewnego „otrzeźwienia” ze strony przedstawicieli sektora bankowego – poza jedynym referatem (chyba najlepszym!) „System finansowania rozwoju mieszkalnictwa jako determinanta polityki mieszkaniowej państwa w najbliższych latach” Ireny Herbst, bankowca z krwi i z kości.

Szkoda, że organizatorzy konferencji za mało zadbali o obecność przedstawicieli tego sektora na sali obrad, choć znowu, sądząc po rezultatach konferencji katowickiej, mogli by sobie nie za bardzo poradzić ze wspomnianymi krzykliwymi prezesami!

Organizacja konferencji wspaniała, oprawa ośrodka CPO w Spale – cudowna w jesiennym słońcu, basen, krioterapia i sauny dopełniły reszty, szczególnie zmęczonym po nocnych, kulturalnych jednak bankietach. A o resztę zadbała nasza Koleżanka Ewa Strzeżek – szefowa konferencji. I znowu szkoda, że na sali było nas rzeczoznawców majątkowych trzech: Prezydent i Ewa – jako organizatorzy i ja jako referent!

A chcemy podobno doradzać inwestorom jako doradcy in-

westycyjni??? Skoro tak, to wydaje się być naturalnym, że doradca zna przynajmniej oczekiwania inwestora. Jak je poznać, jak nie w czasie takich spotkań konferencyjnych. W przeciwnym bowiem wypadku, możecie sobie, moi drodzy Koledzy doradcy, również i Wy nie poradzić ze swoimi „brzuchatymi prezesami-inwestorami”!!!

• • •

Kolejna konferencja, podobnie jak pierwsza zorganizowana przez Polską Federację Rynku Nieruchomości, traktowana przez kolegów z Federacji jako szkoleniowa, skupiła w ubiegłym tygodniu na sali recepcyjnej Hotelu „Grand” w Warszawie blisko 150 słuchaczy.

Temat konferencji: „Umówmy Się”. I znowu uwaga zasadnicza: na sali obecnych (liczyłem!!!) pięciu rzeczoznawców majątkowych: prezydent Federacji, rzecznik prasowy Federacji, dwóch referentów i warszawska koleżanka. Ja przynajmniej, przygotowując referat pt. „Umówmy Się Czyli 5 Przykazań Dla Rzeczoznawcy Majątkowego” – nauczyłem się sam dużo! Po wysłuchaniu blisko 20 wystąpień wyszedłem z sali skołowany co prawda niezłe, ale z dużo większą wiedzą od tej, którą posiadałem przez spotkanie! Pytania do poszczególnych referentów i dyskusja po każdym wystąpieniu uczyniła zaproponowaną formę konferencji bardzo czytelną i rzeczywiście szkoleniową, o czym powinni pamiętać i nasi organizatorzy podobnych warsztatów.

• • •

I w ten sposób dobrnęliśmy do najważniejszej dla nas, rzeczoznawców majątkowych, konferencji, czyli dorocznego spotkania kolejnej jubileuszowej, bo już X Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, która tym razem połączona została z XX-leciem Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Jak napisali organizatorzy konferencji w jej podsumowaniu: „...wydaje się, że temat wiodący konferencji, którym była «Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości oraz współpraca rzeczoznawców majątkowych z instytucjami finansowymi» wywołała spore zainteresowanie w środowisku bankowym. Bankowcy bowiem, obok rzeczoznawców majątkowych, byli bodaj najliczniej reprezentowaną grupą zawodową spoza kręgu osób związanych z szacowaniem. Oprócz reprezentantów sektora bankowego, uczestnikami konferencji byli także pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy oraz prawnicy, finansisci i ekonomiści związani zawodowo z rynkiem nieruchomości” – takie były oczekiwania jej odbiorców.

W niczym nie umniejszając wspaniałej organizacji Konferencji – pełna perfekcja możliwa w warunkach śląskich przy określonej liczbie uczestników! Choć okazuje się, że chyba poza Warszawą – brak nam sal mogących pomieścić tyle osób (!), a poza Krakowem – brak atmosfery towarzyszącej spotkaniom (!), ja osobiście jestem nieco rozczarowany poziomem merytorycznym konferencji. Odnosi się to szczególnie i prawie wyłącznie do przedstawicieli reprezentujących na konferencji sektor bankowy. Wystąpili oni na konferencji al-



bo zbyt słabo przygotowani, albo ich obecny poziom i znajomość zagadnień wartości bankowo-hipotecznej, a co za tym idzie i oczekiwania, są po prostu takie jakie są. Skłania to też do zastanowienia, czy wybrany dla konferencji temat był aby na czasie? Wydaje mi się, że trochę przedwcześnie wymuszony, bo nagle okazało się, że doświadczenia obu stron są nad wyraz skromne i w dyskusji głównie odwoływano się do doświadczeń innych. To moja prywatna opinia i nie może mieć ona żadnego wpływu na ogólną ocenę Konferencji.

Szczególnie staranne, rzeczowe i bardzo mocno oparte na realiach i znajomości innych rynków wystąpienia pań: Profesor Ewy Kucharskiej-Stasiak – „Spojrzenie na wartość bankowo-hipoteczną przy uwzględnieniu procedur i metodologii oraz teorii określania propozycji wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości z ekonomicznego punktu widzenia” oraz Profesor Stanisław Kalus – „Spojrzenie na wartość bankowo-hipoteczną przy uwzględnieniu procedur i metodologii oraz teorii określania propozycji wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości z prawnego punktu widzenia”, były bezsprzecznie najlepszymi wystąpieniami na Konferencji!

I tutaj pewne znowu jednak rozczarowanie. No bo mamy oto pełne rozeznanie ekonomisty i prawnika. I bardzo dobrze! A pytam gdzie tu się podział budowlaniec? A co określenie zmiennej w czasie do tego rozumianej jako propozycja wartości nieruchomości. Czy aby może się ono obyć bez wyrażenia swojej opinii przez specjalistę w zakresie budownictwa? Czy aby grupa zagadnień związanych ze strukturą konstrukcyjno-materiałową tzw. ulepszeń nieruchomości nie była istotna dla określenia tych propozycji? Czy grupa zagadnień związanych ze strukturą przestrzenną-funkcjonalną wspomnianych określeń też nie zasługuje na uwagę w ocenie tych propozycji??? Niestety tego mi brakowało!

Nieruchomość bowiem to nie tylko dobro rozpatrywane w kategoriach prawnych czy ekonomicznych. To także dobro, na które musimy spojrzeć w kategoriach konstrukcyjno-materiałowych, funkcjonalno-przestrzennych a i w wielu wypadkach w kategoriach estetycznych, gdzie określony detal architektoniczny, wystrój wnętrz a i okresowe mody są decydujące o wartości tego dobra w zmiennym czasie!

Oczywiście, można zarzucić takiej ocenie częściowy brak obiektywizmu, z uwagi na trudne do przewidzenia w perspektywie czasowej prognozy, niemniej tej oceny musimy dokonać. Jeżeli nie my (bo nie posiadamy stosownej wiedzy), to musi tego dokonać ktoś, kto taką wiedzę posiada.

O samej konferencji napisano już tyle dobrego, że nieskromnie jest powielać te teksty. Muszę natomiast w tym miejscu uczynić uwagę zasadniczą do przyszłych organizatorów analogicznych konferencji krajowych, która wydaje się być jak najbardziej na czasie.

Apeluje o częściową zmianę formuły takich spotkań! Przypominam w tym miejscu III Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w roku 1994 w moim Krakowie. Zamówione, profesjonalnie przygotowane

referaty wprowadzające w poszczególne grupy tematyczne i dyskusja, dyskusja i jeszcze raz dyskusja!!!

Nie stać nas dzisiaj na wysłuchiwanie ciągle tych samych głosów, które mówią ciągle o tym samym, tylko że temat konferencji ciągle się zmienia. Nie mamy na to czasu i nie mamy na to ochoty. Referaty muszą być zamawiane u fachowców w temacie konferencji, sownie opłacane, tak abyśmy je rozumieli i mogli nad nimi dyskutować. Tak samo jak różne są oczekiwania uczestników konferencji, do tych oczekiwań winno dostosować się poszczególne (nie więcej niż 3) – grupy problemowe. Wtedy każdy wybierze sobie to *a'la carte!*

Nie może bowiem, powtórzyć się sytuacja z Katowic, gdy dość liczna grupa ewentualnych dyskutantów została pod koniec konferencji pouczona przez prowadzącego obrady prezbitero Zdzicha Małeckiego o wyższości zjedzenia obiadu w stołówce uniwersyteckiej nad dalszą dyskusją na sali obrad. Zdzichu, mam nadzieję, że się o to nie pogniewasz, ale zaproponowałeś mi trudny wybór. W stołówkach uniwersyteckich nie jadam, goszczę tam wyłącznie na Konferencjach Rzecznawców Majątkowych, na konferencjach krajowych bywam wszystkich, chętnie też dyskutuję – więc wybrałem trzecie wyjście i w tej sytuacji opuściłem salę i pojechałem do Krakowa na dobry obiad domowy przygotowany przez moją żonę!!!

To już nie może się powtórzyć w przyszłości, tym bardziej, że za rok moja droga z Gdańska do Krakowa będzie znacznie dłuższa niż owe 25 minut jazdy samochodem!

A chodzi tutaj, tak na serio mówiąc, wcale nie o moją drogę powrotną do Krakowa, lecz o rzecz znacznie poważniejszą. Tak naprawdę to przecież cały rok większość Kolegów rzeczoznawców majątkowych przygotowuje się do każdej kolejnej konferencji, w ostatnich miesiącach, wręcz żyją nią.

W moim przekonaniu należy to dostrzec i zacząć doceniać! Czyż naprawdę nie można programu konferencji ułożyć w ten sposób aby ostatni jej dzień był poświęcony wyłącznie dla jej uczestników? Czyż nie mają oni prawa, aby poczuć się prawdziwymi współuczestnikami tego wydarzenia? Taka wolna trybuna w formie otwartego, dostępnego każdemu uczestnikowi forum dyskusyjnego jest szalenie potrzebna. Wiem, że są tacy którzy właśnie tego oczekują!

A więc koledzy organizatorzy przyszłych Konferencji – do dzieła. Na początek, jak się zdaje, dobry przykład dać powinien Gdańsk!

• • •

Teraz chciałbym napisać o wolnym dostępie do dyskusji liczniejszej, niż to obecnie bywa grupie uczestników konferencji. Z tego co wiem, właśnie w Katowicach z tego przywileju dostępu do „wolnej trybuny” chciało skorzystać paru Kolegów. Byli przygotowani, swoje ewentualne wystąpienia konsultowali z innymi, była też dyskusja nad celowością tych wystąpień na naszej liście.

W rezultacie faktycznie program był tak napięty, że zabrakło na to czasu. A szkoda, bo w moim przekonaniu, chętniej wysłuchałbym właśnie ich głosów, od paru nic nie wnoszących merytorycznie do naszej dyskusji głosów przedstawicieli banków.



Stwierdziłem na początku, że lista po dwu i pół letniej działalności jakby trochę straciła na swojej żywiołowości. Podałem też przypuszczalną diagnozę tego stanu rzeczy. Jak sądzę, jest to zresztą zjawisko przejściowe.

Okres bezpośrednio po konferencji katowickiej pokazał bowiem, że istnieje szereg problemów warsztatowych, z pogranicza teorii i praktyki wyceny, które inspirują kolegów do nowych poszukiwań i rozwiązań, które nie mieszczą się jak na razie w naszym dekalogu przykazań.

Niewątpliwie bardzo kontrowersyjna osoba, jaką według ogólnie znanego osądu części środowiska stanowi kolega Krzysztof Rożko, zainicjowała na liście PFSRM interesującą się zapowiadającą dyskusję nt. „Podejścia kosztowego”.

Czy ta dyskusja spełni oczekiwania samego autora ją wywołującego – trudno już dziś ocenić. Nie mnie zresztą o tym sądzić, choć zdaję sobie doskonale sprawę, że w związku z dyskutowanymi ogólnie założeniami do zastosowania tego właśnie podejścia w określeniu tzw. propozycji wartości bankowo-hipotecznej jest ona wręcz konieczna.

Z drugiej strony zastanawia fakt, że dobrze wg mojej oceny dobrany zespół autorski opracowuje już z górną trzeci rok tekst standardu zawodowego dotyczącego właśnie tego podejścia wyceny, a inny równie sprawny zespół nie może sobie sprawnie poradzić z dyskutowaną już na różnych konferencjach sprawą określenia zużycia w wycenie przy zastosowaniu podejścia kosztowego. A więc dyskusja na temat podejścia kosztowego wydaje się być ze wszech miar potrzebna, ba, wręcz aktualna.

Aby wprowadzić szanownych czytelników w temat dyskusji – dzisiaj przedstawię pierwszą część tekstu Kolegi Krzysztofa Rożko wraz z pierwszą polemiką autorstwa kolegi Jarosława Matejczuka z Gdańska [185].

KRZYSZTOF [22]:

Niedawno dyskutowaliśmy na temat różnicy między wartością części, a wartością całej nieruchomości. Tym razem chciałbym poruszyć temat o podobnym charakterze – dotyczący sedna określania wartości. Długo głowiłem się nad kwestią poprawnej wyceny nieruchomości przemysłowych w podejściu porównawczym bądź kosztowym. Mam szereg pomysłów, jak „ugryźć” tę problematykę, ale większość z nich jest jeszcze w powijakach – żeby je przedstawić, musiałbym je najpierw rozwinąć. W trakcie moich rozważań natknąłem się na sprzeczności, które podważały logikę podejścia kosztowego. Chciałbym je kolejno wyłuszczyć. W toku pisania moja wypowiedź nieoczekiwanie rozrosła się ponad miarę, więc postanowiłem ją podzielić na 6 części, które będę codziennie prezentował po kawałku. Przedstawiając różne teorie na tej liście dyskusyjnej miałem już nieliczne wpadki – niektóre z nich zawierały duże błędy logiczne. Dlatego też proszę Was o ostrożność – nie padajcie przed tym plackiem, bo i tym razem mogą palnąć jakieś głupstwo. Przeczytajcie moją wypowiedź i prześledźcie jej logikę. Wskażcie mi moje błędy, jeżeli takie znajdziecie.

Podejście kosztowe, a wartość rynkowa nieruchomości (I)

Od dłuższego czasu zastanawia mnie problem określania wartości rynkowej nieruchomości przemysłowych. Najlepiej oczywiście określić tę wartość w podejściu porównawczym albo dochodowym, ale bardzo często jest to po prostu niemożliwe. Czasami nieruchomości przemysłowe są na tyle nietypowe albo rynek jest na tyle nieprzejrzysty, że nie da się wiarygodnie określić wartości nieruchomości porównywalnych ani przypisać czynszu dzierżawnego. Weźmy, na przykład, nieruchomość zabudowaną instalacją rafinerii ropy naftowej. Raptem w całej Polsce jest tylko sześć zakładów o charakterze rafinerii. Żadnego rynku rafineriami nie ma, nie ma też zjawiska dzierżawy rafinerii, bardzo ciężko jest to także porównać z innego typu nieruchomościami przemysłowymi. Można oczywiście, podejść do tego metodą zysków, ale czasem zachodzi potrzeba weryfikacji wyniku. Jak zatem podejść do wyceny czegoś takiego?

Oczywiście pozostaje tylko jeden sposób: podejście kosztowe. Nie jest ono tak precyzyjne, jak inne podejścia, ale pozwala przynajmniej zbliżyć się do wartości rynkowej.

Wzór podejścia kosztowego jest następujący:

$$W_O = W_G + K \times (1 - S_{fiz}) \times (1 - S_{fun}) \times (1 - S_{sr})$$

gdzie:

W_O – wartość odtworzeniowa nieruchomości,

W_G – wartość rynkowa gruntu niezabudowanego,

K – koszt zastąpienia obiektów budowlanych przez obiekty nowe, zbudowane według nowoczesnych stylów i technologii,

S_{fiz} – zużycie fizyczne,

S_{fun} – zużycie funkcjonalne,

S_{sr} – zużycie środowiskowe.

Przyjąłem hipotezę, że gdybyśmy znaleźli jakąś metodę precyzyjnego wyliczenia poszczególnych rodzajów zużycia, moglibyśmy zamiast określenia wartości odtworzeniowej dojść do wartości rynkowej nieruchomości. Wówczas mielibyśmy do czynienia z sytuacją, w której

$$W_R = W_O$$

gdzie W_R oznaczałby wartość rynkową.

Wówczas, zgodnie z moją hipotezą, mielibyśmy do czynienia z następującym wzorem:

$$W_R = W_G + K \times (1 - S_{fiz}) \times (1 - S_{fun}) \times (1 - S_{sr})$$

Analizowałem różne sytuacje, z którymi zetknąłem się w praktyce zawodowej i powiem Wam, że ten wzór wcale nie jest prawidłowy. Tak naprawdę, wartość rynkowa może być większa lub mniejsza od wartości odtworzeniowej.

Spróbuję to uzasadnić – przedstawić sytuację, w których ten wzór kompletnie się nie sprawdza i wyjaśnić, dlaczego tak jest.

Zacznijmy od pierwszego przykładu:

Rzeczoznawca ma do wyceny nieruchomość zabudowaną starym schronem przeciwlotniczym. Schron jest bardzo zniszczony i kwalifikuje się wyłącznie do rozbioru. Rzeczoznawca na podstawie analizy rynku jest w stanie też określić



wartość rynkową gruntu niezabudowanego o identycznym charakterze. Jak zatem powinien wyliczyć wartość całej tej nieruchomości?

Odpowiedź na to pytanie brzmi: wartość tej nieruchomości powinna być równa wartości gruntu pomniejszonej o koszty rozbiórki schronu. Trzeba też zwrócić uwagę, że jeżeli koszty rozbiórki będą większe od wartości gruntu, wówczas wyjdzie nam ujemna wartość nieruchomości.

A teraz spójrzmy na wzór naszego urynkowionego podejścia kosztowego:

$$W_R = W_G + K \times (1 - S_{fiz}) \times (1 - S_{fun}) \times (1 - S_{sr})$$

We wzorze tym wartość gruntu niezabudowanego, szczególnie o charakterze przemysłowym, nigdy nie będzie ujemna, bo koszt zastąpienia obiektów budowlanych będzie zawsze dodatni, a współczynniki zużycia nigdy nie przekroczą 100%. Jeżeli spróbujemy wyliczyć wartość nieruchomości opisanej w przykładzie, to będziemy musieli przyjąć, że zużycie fizyczne schronu jest równe 100%, a więc wartość rynkowa całej nieruchomości jest równa wartości rynkowej gruntu, co jest nieprawdą.

Cały powyższy wzór zawiera podstawowy błąd myślowy polegający na tym, że w podejściu kosztowym nigdy nie używamy wartości ujemnych nieruchomości podczas gdy w innych podejściach takie wartości możemy uzyskać.

W tym konkretnym przykładzie wzór określający wartość rynkową powinien być następujący:

$$W_R = W_G - K_R$$

gdzie W_G to wartość rynkowa gruntu, a K_R to koszt rozbiórki schronu (pomniejszony oczywiście o zysk z tytułu odzysku materiałów porozbiórkowych), a w sensie bardziej ogólnym jest to koszt rozbiórki obiektów budowlanych, dla których przynajmniej jeden z rodzajów zużycia – fizycznego, funkcjonalnego lub środowiskowego – jest równy 100%.

Krzysiek Rożko

JAROSŁAW [185]:

Podejście kosztowe, a wartość rynkowa nieruchomości (I)

Od dłuższego czasu zastanawia mnie problem określania wartości rynkowej nieruchomości przemysłowych. Najlepiej oczywiście określić tę wartość w podejściu porównawczym albo dochodowym, ale bardzo często jest to po prostu niemożliwe. Czasami nieruchomości przemysłowe są na tyle nietyropowe albo rynek jest na tyle nieprzejrysty, że nie da się wiarygodnie określić wartości nieruchomości porównywalnych ani przypisać czynszu dzierżawnego. Weźmy, na przykład, nieruchomość zabudowaną instalacją rafinerii ropy naftowej. Raptem w całej Polsce jest tylko sześć zakładów o charakterze rafinerii. Żadnego rynku rafineriami nie ma, nie ma też zjawiska dzierżawy rafinerii, bardzo ciężko jest to także porównać z innego typu nieruchomościami przemysłowymi. Można oczywiście podejść do tego metodą zysków, ale czasem zachodzi potrzeba weryfikacji wyniku. Jak zatem podejść do wyceny czegoś takiego?

Czyli jednak wycenić można jak sam przyznajesz. Weryfikuje zazwyczaj rynek.

Oczywiście pozostaje tylko jeden sposób: podejście kosztowe. Nie jest ono tak precyzyjne, jak inne podejścia, ale pozwala przynajmniej zbliżyć się do wartości rynkowej.

Wprost przeciwnie, jest bardzo precyzyjne tylko że nie generuje wartości rynkowej, przynajmniej do czasu zmiany przepisów.

Wzór podejścia kosztowego jest następujący:

$$W_O = W_G + K \times (1 - S_{fiz}) \times (1 - S_{fun}) \times (1 - S_{sr})$$

gdzie:

- W_O – wartość odtworzeniowa nieruchomości,
- W_G – wartość rynkowa gruntu niezabudowanego,
- K – koszt zastąpienia obiektów budowlanych przez obiekty nowe, zbudowane według nowoczesnych stylów i technologii,
- S_{fiz} – zużycie fizyczne,
- S_{fun} – zużycie funkcjonalne,
- S_{sr} – zużycie środowiskowe.

Mam spore wątpliwości co do poprawności wzoru w zakresie uwzględniania zużycia. Z mojej wiedzy wynika, że uwzględnia się obliczeniowo MAX. (S_{fiz} , S_{fun} , S_{sr})

Przyjąłem hipotezę, że gdybyśmy znaleźli jakąś metodę precyzyjnego wyliczenia poszczególnych rodzajów zużycia, moglibyśmy zamiast określenia wartości odtworzeniowej dojść do wartości rynkowej nieruchomości. Wówczas mielibyśmy do czynienia z sytuacją, w której

$$W_R = W_O$$

gdzie W_R oznaczałaby wartość rynkową.

Aby tak było, musimy poczekać przynajmniej na zmianę Rozporządzenia o szczegółowych zasadach wyceni i...

Wówczas, zgodnie z moją hipotezą, mielibyśmy do czynienia z następującym wzorem:

$$W_R = W_G + K \times (1 - S_{fiz}) \times (1 - S_{fun}) \times (1 - S_{sr})$$

Analizowałem różne sytuacje, z którymi zetknąłem się w praktyce zawodowej i powiem Wam, że ten wzór wcale nie jest prawidłowy. Tak naprawdę, wartość rynkowa może być większa lub mniejsza od wartości odtworzeniowej.

Spróbuję to uzasadnić – przedstawić sytuacje, w których ten wzór kompletnie się nie sprawdza i wyjaśnić, dlaczego tak jest.

Zacznijmy od pierwszego przykładu:

Rzecznawca ma do wyceny nieruchomość zabudowaną starym schronem przeciwlotniczym. Schron jest bardzo zniszczony i kwalifikuje się wyłącznie do rozbiórki. Rzecznawca na podstawie analizy rynku jest w stanie też określić wartość rynkową gruntu niezabudowanego o identycznym charakterze. Jak zatem powinien wyliczyć wartość całej tej nieruchomości?

Odpowiedź na to pytanie brzmi: wartość tej nieruchomości powinna być równa wartości gruntu pomniejszonej o koszty rozbiórki schronu. Trzeba też zwrócić uwagę, że jeżeli koszty rozbiórki będą większe od wartości gruntu, wówczas wyjdzie nam ujemna wartość nieruchomości.



A teraz spójrzmy na wzór naszego urynkowanego podejścia kosztowego:

$$W_R = W_G + K \times (1 - S_{fiz}) \times (1 - S_{fun}) \times (1 - S_{sr})$$

Nie znam pojęcia urynkowania. Przepisy raczej też nie znają.

We wzorze tym wartość gruntu niezabudowanego, szczególnie o charakterze przemysłowym, nigdy nie będzie ujemna, bo koszt zastąpienia obiektów budowlanych będzie zawsze dodatni, a współczynniki zużycia nigdy nie przekroczą 100%. Jeżeli spróbujemy wyliczyć wartość nieruchomości opisanej w przykładzie, to będziemy musieli przyjąć, że zużycie fizyczne schronu jest równe 100%, a więc wartość rynkowa całej nieruchomości jest równa wartości rynkowej gruntu, co jest nieprawdą.

Obawiam się, że mylisz wzory. W związku z tym nie dziwi to, że nie możesz otrzymać przewidywanych rezultatów.

Cały powyższy wzór zawiera podstawowy błąd myślowy polegający na tym, że w podejściu kosztowym nigdy nie uzyskujemy wartości ujemnych nieruchomości podczas gdy w innych podejściach takie wartości możemy uzyskać.

Z tym się nie mogę zgodzić. Należy tylko prawidłowo szacować koszty rozbiórki i je odejmować od wartości gruntu.

W tym konkretnym przykładzie wzór określający wartość rynkową powinien być następujący:

$$W_R = W_G - K_R$$

gdzie W_G to wartość rynkowa gruntu, a K_R to koszt rozbiórki schronu (pomniejszony oczywiście o zysk z tytułu odzysku materiałów porozbiórkowych), a w sensie bardziej ogólnym jest to koszt rozbiórki obiektów budowlanych, dla których przynajmniej jeden z rodzajów zużycia – fizycznego, funkcjonalnego lub środowiskowego – jest równy 100%.

Do dalszego ciągu rozważań Krzysztofa zachęcam PT Cztelników w następnym numerze Rzeczoznawcy Majątkowego. A korzystając z tego iż słowa te kreślę u schyłku roku składam tą drogą: Dużo serdeczności z okazji Świąt Bożego Narodzenia i Nowego, pomyślniejszego Nowego Roku 2002.

WNIOSKI Z POSIEDZENIA ZESPOŁU TEGOVA KIERUJĄCEGO PROBLEMATYKĄ EDUKACYJNĄ

Andrzej Hopfer

TEGOVA kontynuuje prace nad zidentyfikowaniem funkcjonujących i ujednoczeniem na przyszłość wymagań edukacyjnych stosowanych w odniesieniu do rzeczoznawców w Europie. Na podstawie kwestionariuszy rozprawdzonych pomiędzy krajami członkowskimi TEGOVA można stwierdzić, że niemal wszystkie one wymagają wykształcenia wyższego i/lub doświadczenia praktycznego.

Aby być członkami stowarzyszeń rzeczoznawców, trzeba zwykle udowodnić co najmniej rok praktyki w wycenie. Zależnie od rodzaju tego doświadczenia rzeczoznawcy są dzieleni na szereg „poziomów” certyfikatów lub licencji. Takie zróżnicowane drogi kariery rzeczoznawcy mogą pozwolić na usprawnienie funkcjonowania zawodu na różnych jego „obszarach”, co jednak prowadzi do wniosku, że jest niemal niemożliwe proponowanie jednego, wspólnego *curriculum*, mogącego być przyjętym przez wszystkie kraje członkowskie TEGOVA. Wyjściem z tej sytuacji może być podejście modułowe.

Można wprawdzie rozważać koncepcję certyfikacji „europejskiej”, opartą o EN45013 (Norma Europejska 45013) lub o kwalifikacje podobne do brytyjskich „chartered surveyors” – (uprawnionych mierniczych), z dalszymi modyfikacjami przygotowywanymi przez TEGOVA i akceptowanymi przez poszczególne kraje.

Zespół roboczy systemu edukacyjnego TEGOVA i kierownictwo Grupy doszli więc do wniosku, że najważniejsze a zarazem jedynie możliwe posunięcia edukacyjne polegać powinny na ustaleniu minimalnego zakresu i poziomu wykształcenia obowiązującego wszystkich europejskich rzeczoznawców. Ich dalszy rozwój – co do poziomu wiedzy i praktyki oraz ograniczeń i możliwości zawodowych – pozostawiony może być stowarzyszeniom, federacjom lub innego rodzaju władzom odpowiedzialnym w różnych krajach za wykształcenie i kontrolę poziomu zawodowego rzeczoznawców.

Przedstawiona niżej propozycja oparta jest o wybór dokonany pomiędzy dwoma tzw. Dyrektywami Europejskimi, do-



tyczącymi wzajemnego uznawania kwalifikacji 89/48/EEC (Dyrektywa Pierwszego Dyplomu) oraz 92/51/EEC (Dyrektywa Drugiego Dyplomu).

Pierwsza z nich zakłada, że aby uzyskać uprawnienia do poddania się jakiegokolwiek ocenie poziomu wykształcenia „europejskiego” – student/absolwent musi ukończyć co najmniej 3 lata studiów (lub odpowiednik tego czasu na studiach zaocznych lub innych ich formach) – na uczelni wyższej. Ponadto student/absolwent musi odbyć praktykę zawodową wymaganą do wykonywania przez niego działalności zawodowej w wybranym kierunku.

Druga Dyrektywa – uzupełnia pierwszą i obejmuje te zawody, których wykonywanie uregulowane jest poniżej poziomu dyplomu uniwersyteckiego. W ramach tej dyrektywy rozróżnia się 3 główne dowody poziomu wykształcenia:

- ▶ dyplom,
- ▶ certyfikat,
- ▶ potwierdzenie kompetencji.

Dla **poziomu dyplomu** – należy legitymować się co najmniej rocznym kursem oraz odpowiednim czasem trwania praktyki zawodowej. Podjęcie tego rodzaju kursu musi mieć w przybliżeniu te same wymagania wstępne co studia akademickie.

Poziom certyfikatu – wymaga ukończenia kursu technicznego (odpowiednika polskiego technikum) lub szkoły zawodowej tak, aby mógł on stanowić podstawę do podjęcia i ukończenia dalszego ciągu edukacji oraz praktyki zawodowej.

Poziom potwierdzenia kompetencji – wymaga egzaminacyjnego sprawdzenia wiedzy i umiejętności praktycznych wymaganych dla uzyskania poziomu dyplomu lub certyfikatu.

TEGOVA proponuje, aby na wstępnym etapie ujednoczenia kwalifikacji rzeczoznawców oraz **kandydatów na rzeczoznawców** wprowadzić z dniem 1.04.2003 r. zasadę przestrzegania minimum wykształcenia nowych adeptów zawodu – mających rozpocząć lub rozważających zamiar przygotowania się do zawodu – wymagania zbliżone do Dyrektywy 92/51/EEC.

Podstawowe tezy tej propozycji przedstawiają się następująco:

- ▶ dyplom ukończenia studiów w zakresie gospodarki nieruchomościami (lub ekwiwalentnego kierunku) jest oceniany jako wymagane minimum edukacyjne, choć ten poziom wykształcenia nie będzie na razie traktowany jako obowiązujący, ponieważ wiele stowarzyszeń narodowych uznaje za wystarczające np. uzyskanie dyplomu ukończenia kursu,
- ▶ proponowany zestaw przedmiotów (*curriculum*) będzie obejmował obszar wymaganych przedmiotów i ich wyraźnie objaśniony zakres,
- ▶ proponowane minimum wykształcenia stanowi pierwszy element budowy zakresu wiedzy zawodowej podobnej do wymagań stawianych ekspertom i osiągnięcia

Euro Norm lub stanie się Uprawnionym Mierniczym (*Chartered Surveyor*),

- ▶ stałe doskonalenie wiedzy (CPD) powinno być dalej poważnie rozważane i dyskutowane. Jako minimum przewiduje się jednoroczny moduł nauki, choć norma ta może być zależna od specjalizacji zawodowej, nie musi być traktowana jako część początkowego wykształcenia, a może być ustanowiona później.

Zakres tematyczny minimum programowego proponuje się podzielić na dwie części:

- A. na przedmioty, które trzeba poznać (wysłuchać wykładów, wykonać ewentualne ćwiczenia) – by zrozumieć je i nauczyć się ich,
- B. na przedmioty, których znajomość należy indywidualnie „pogłębiać” uczyć się ich, studiować literaturę, przypadki szczególne, itd.

Przedmioty z Grupy A

Rynek nieruchomości:

- ▶ rola agencji nieruchomości,
- ▶ struktura agencji nieruchomości komercyjnych, mieszkaniowych i przemysłowych,
- ▶ agencje developerskie i inwestycyjne,
- ▶ inne typy agencji,
- ▶ metody dysponowania nieruchomościami,
- ▶ władze i organy agencji,
- ▶ prawa, obowiązki i zasady zachowania się etycznego agentów,
- ▶ kodeks postępowania,
- ▶ kodeks działalności zawodowej.

Podstawy teorii ekonomicznych

- ▶ ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości,
- ▶ analiza popytu i podaży,
- ▶ interwencje na rynkach nieruchomości,
- ▶ analizy rynkowe,
- ▶ pomiar i określenie dochodu narodowego,
- ▶ instytucje finansowe a rynek,
- ▶ teoria pieniądza,
- ▶ inflacja,
- ▶ rola rządów,
- ▶ wpływy polityki Unii Europejskiej na politykę narodową i regionalną oraz na rynek.

Podstawy księgowości w przedsiębiorstwie:

- ▶ analiza kosztów, przychodów, zysków i strat,
- ▶ teoria produkcji (czynniki rynkowe),
- ▶ struktura zarządzania,
- ▶ rachunkowość biznesowa,
- ▶ prezentacje danych,
- ▶ technika biznesu.

Analizy statystyczne:

- ▶ podstawy statystyki
- ▶ podstawy oceny inwestycji,
- ▶ analizy nieruchomości instytucjonalnych,

**Ochrona środowiska:**

- ▮ rozwój zrównoważony
- ▮ konserwacja energii,
- ▮ tworzenie budynków „zrównoważonych” ekologicznie,
- ▮ tworzenie „zrównoważonych” miast,

Wycena rolnictwa i leśnictwa

(na razie bez bliższego wykazu zagadnień).

Przedmioty z Grupy B**Prawo dotyczące ziemi:**

- ▮ podstawy prawa rzeczowego
- ▮ podstawy zawierania kontraktów,
- ▮ relacja między prawami właściciela gruntu i dzierżawcy,
- ▮ podstawy posiadania ziemi,
- ▮ system planowania,
- ▮ wywłaszczenia,
- ▮ sądy i arbitraż,
- ▮ autostrady i ich wpływ na zdrowie publiczne,
- ▮ prawa dotyczące środowiska,

Konstrukcje budowlane:

- ▮ ocena budynków,
- ▮ wymagania planistyczne,
- ▮ zasady samodzielnego wznoszenia konstrukcji budowlanych,
- ▮ budownictwo obiektów komercyjnych,
- ▮ obsługa budownictwa,
- ▮ utrzymanie i remonty budynków,
- ▮ kontrola i nadzór,
- ▮ ocena ryzyka w budownictwie.

Działalność zawodowa:

- ▮ zarządzanie praktyką zawodową,
- ▮ zapewnienie jakości,
- ▮ procedury certyfikacji,
- ▮ kontrakty na usługi zawodowe,
- ▮ etyka zawodowa,
- ▮ konflikt interesów.

Podstawy wyceny:

- ▮ rynek nieruchomości,
- ▮ teoria inwestowania,
- ▮ metody wyceny,
- ▮ obliczenia związane z wyceną,
- ▮ tablice obliczeniowe.

Wycena stosowana (wolnorynkowa):

- ▮ wycena rynkowa,
- ▮ teoria wyceny,
- ▮ praktyka wyceny,
- ▮ wyceny prawa własności i dzierżawy,
- ▮ postęp w wycenie,
- ▮ wycena na cele księgowości,
- ▮ wyceny specjalne,
- ▮ wyjątki i ulgi.

Wycena statutowa (urzędowa):

- ▮ podatki lokalne i obciążenia,
- ▮ podatki powszechnie (ogólnokrajowe),
- ▮ ustalanie i pobieranie podatków,
- ▮ wyjątki i ulgi (zwolnienia).

Użytkowanie ziemi, planowanie i gospodarka nieruchomościami:

- ▮ posiadanie ziemi,
- ▮ system planowania,
- ▮ planowanie lokalne i krajowe,
- ▮ planowanie europejskie,
- ▮ polityka rządu,
- ▮ ocena i opodatkowanie projektów rozwojowych,
- ▮ programowanie rozwoju.

Standardy wyceny:

- ▮ narodowe,
- ▮ regionalne,
- ▮ międzynarodowe.

Opis prezentacji przykładowego przedmiotu – Podstawy teorii ekonomicznych**Cele przedmiotu**

Studia tego przedmiotu zapewniają zrozumienie koncepcji makroekonomii i analiz demonstrujących wpływy ogólnych czynników ekonomicznych na rynek nieruchomości.

Obejmuje także relacje makroekonomii z innymi przedmiotami i zarządzaniem biznesem, rozwojem nieruchomości, inwestowaniem w nieruchomości, pośrednictwem i praktyką zawodową.

Syllabus

- ▮ pomiar i określenie dochodu narodowego,
- ▮ podstawowe komponenty wydatków, konsumpcja i inwestowanie, wydatki rządowe, eksport, import, koncepcje wskaźników rozwoju,
- ▮ wpływ zmian struktury wydatków na ekonomię i rynek nieruchomości, cykle ekonomiczne i nieruchomościowe.

Zadania

Po wysłuchaniu przedmiotu, student powinien uzyskać możliwości:

- ▮ komentowania wpływu ogólnego „klimatu” ekonomicznego na rynek nieruchomości,
- ▮ oceny wpływu rządowych celów polityki ekonomicznej, instytucji podatkowych i monetarnych oraz systemu planowania na użytkowanie i wartość nieruchomości,
- ▮ oceny wpływu instytucji finansowych i rynku na zmiany w możliwościach dostępu do kredytów, oprocentowania i dochodów wynikających z inwestowania w nieruchomości,
- ▮ oceny wpływu międzynarodowych uzgodnień i polityki na ceny na rynku nieruchomości, zwłaszcza mieszkaniowych.

Projekt ten był przedmiotem dyskusji Posiedzenia Plenarnego TEGOVA w Berlinie w dniach 2 i 3 lutego 2002 r.



RYNKI NIERUCHOMOŚCI W EUROPIE ŚRODKOWEJ I WSCHODNIEJ

Maciej Mizera

W dniach 17–20 października odbyła się w Sofii w Hotelu Sheraton konferencja dotycząca rynków nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej. Organizatorem konferencji był CEREAAN.

W konferencji udział wzięli przedstawiciele stowarzyszeń i organizacji reprezentujących pośredników w obrocie nieruchomościami i rzeczoznawców majątkowych z kręgów Europy Środkowej i Wschodniej oraz zaproszeni goście z organizacji Zawodowych ze Stanów Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii i Belgii, a także przedstawiciele banków, firm inwestycyjnych i doradczych poruszających się po rynku nieruchomości. W konferencji uczestniczyło ok. 300 osób, w tym 8 z Polski (6 reprezentujących Polską Federację Pośredników w Obrocie Nieruchomościami i 2 reprezentujących Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (ja, oraz Maria Rymarowicz, kierownik biura Federacji).

W trakcie konferencji odbyło się kilka sesji plenarnych poświęconych m.in.:

- ▶ trendom na rynkach nieruchomości w latach 2000–2002 w poszczególnych krajach,
- ▶ oczekiwaniom ze strony zagranicznych inwestorów wobec władz lokalnych,
- ▶ procesom dotyczącym uregulowań prawnych na rynku nieruchomości – licencji i standardów zawodowych zarówno dla pośredników jak i rzeczoznawców majątkowych,
- ▶ wyzwaniom, jakie stoją aktualnie przed rzeczoznawcami majątkowymi w poszczególnych krajach naszego regionu,
- ▶ finansowaniu projektów inwestycyjnych,
- ▶ sposobom nowoczesnego zarządzania nieruchomościami.

Na pierwszej sesji plenarnej dotyczącej trendów występujących na rynkach nieruchomości zostały przedstawione charakterystyki rynku w Bułgarii, Rumunii i Macedonii.



Z wypowiedzi prelegentów wynika, że stan rozwoju wszystkich segmentów rynku nieruchomości zarówno w Bułgarii jak i Rumunii można podzielić na trzy poziomy:

- ▶ rynek w stolicach państw – Sofii i Bukareszcie – najbardziej rozwinięty, gdzie dochodzi do największej liczby transakcji,
- ▶ rynek w innych dużych miastach,
- ▶ rynek w małych miastach i na terenach wiejskich, gdzie dochodzi do sporadycznych transakcji i trudno mówić w tym przypadku o wykształconym rynku.

Prelegenci podali również przykładowe ceny i stawki czynszów dzierżawnych, i tak dla przykładu:

- ▶ stawki czynszów dzierżawnych w odniesieniu do powierzchni biurowych w Sofii kształtują się w przedziale 22–28 USD/m² dla obiektów nowych o wysokim standardzie (biurowce typu B, B+) oraz, w przypadku budynków z lat 80-tych czy 70-tych, na poziomie 5–10 USD/m²,
- ▶ ceny lokali mieszkalnych w Sofii kształtują się w przedziale od 200 do 800 USD/m²,
- ▶ stawki czynszów dzierżawnych w Rumunii są na porównywalnym poziomie z Sofią, natomiast ceny lokali mieszkalnych są nieco wyższe, gdyż, jak przedstawiono, sięgają poziomu 1000 USD/m² i dotyczą najbardziej popularnej północnej części Bukaresztu.

Natomiast rynek nieruchomości w Macedonii jest na początku rozwoju. Co prawda odnotowywane są transakcje w Skopie, oraz budowane są nowe obiekty komercyjne (biurowce), ale ich liczba nie jest imponująca. Stawki czynszów dzierżawnych w budynkach biurowych kształtują się na poziomie od 10 DEM/m² do 25 DEM/m², z czego część jest wynajmowana przez różne organizacje międzynarodowe i przedstawicielstwa dyplomatyczne. Ceny lokali mieszkalnych wahają się w przedziale od 600 do 1000 DEM/m², natomiast powierzchni handlowych od 1000 do 3000 DEM/m².

Podsumowując, stopień rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych – biurowych i nowoczesnych handlowych, zarówno w Sofii, jak i w Bukareszcie, jest porównywalny z rynkiem Warszawskim z okresu połowy lat 90-tych. Dopiero od kilku lat odnotowuje się przykłady budowy obiektów biurowych na wynajem o wysokim standardzie. W Sofii istnieje centrum handlowe „METRO”, kilka restauracji typu „Mc Donald”, „Kentucky” czy „Pizza Hut”, markety takich firm jak „Billa”. Obecnie planowana jest budowa Bussines Parku o powierzchni użytkowej ok. 100 000 m².

Na temat oczekiwań zagranicznych inwestorów wobec władz lokalnych wypowiedzieli się m.in. Rado Todorow reprezentujący firmę „Mc Donald’s” w Bułgarii oraz Victor Orth,



przedstawiciel jednej z tzw. wielkiej piątki firm konsultingowych, a mianowicie – Artura Andersena.

Rado Todorow przedstawił historię powstawania sieci restauracji „Mc Donald’s” w Bułgarii, kryteria jakimi kieruje się firma przy zakupie nieruchomości, problemy z jakimi spotyka się przy prowadzeniu inwestycji – począwszy od wyboru i zakupu nieruchomości, poprzez uzyskanie niezbędnych pozwoleń, a skończywszy na sfinalizowaniu inwestycji. Pokazano również ceny gruntów, za jakie kupowane były niezabudowane nieruchomości. I tak można było zauważyć, że obecnie ceny transakcyjne kształtują się na poziomie cen z 1994 roku (pierwsze zakupy) a najniższe ceny osiągnęły pod koniec lat 90-tych. Jest to odzwierciedlenie stanu, w jakim znajdowała się cała Bułgarska gospodarka.

Dla nas najciekawszą częścią był panel dotyczący wyzwań w dziedzinie wyceny nieruchomości w poszczególnych krajach naszego regionu.

Planowano zaprezentowanie poglądów rzeczoznawców majątkowych z Polski, Bułgarii, Rumunii, Czech i Rosji. Z przykrością, ale jednocześnie z dumą należy odnotować fakt, iż jedynie my z tego grona wystąpiliśmy przedstawiając problem określania propozycji wartości bankowo-hipotecznej. Temat ten wywołał do dużej zainteresowanie wśród rzeczoznawców i przedstawicieli banków z Bułgarii. Dużym zaskoczeniem były dla mnie pytania, które otrzymałem od reprezentantki Stowarzyszenia na Rzecz Ochrony Praw Właścicieli Nieruchomości z Gruzji.

Z rozmów kulturalowych z rzeczoznawcami z Bułgarii wynikało, że nie ma jeszcze w Bułgarii prawdziwych banków hipotecznych, są natomiast banki działające na „zwykłych” zasadach. Przyczyny takiego stanu rzeczy są do proste, a mianowicie brak odpowiednich uregulowań prawnych, a także nie na tyle wykształcony ogólnie pojęty rynek nieruchomości, aby można było udzielać kredytów kilkudziesięcioletnich, których zabezpieczeniem miałaby być nieruchomość.

Członkami organizacji CERAN są stowarzyszenia zrzeszające głównie pośredników w obrocie nieruchomościami z 6 krajów – Węgier, Polski, Bułgarii, Rumunii, Rosji i Słowacji.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jest członkiem stowarzyszonym tej organizacji, obok kilkunastu innych stowarzyszeń oraz firm z rynku nieruchomości. Coroczne konferencje integrujące przedstawicieli rynku nieruchomości Europy Centralnej i Wschodniej są wspierane przez licznych sponsorów z USA, np. USAID – Amerykańską Agencję Rozwoju Międzynarodowego, IRPF – Międzynarodową Fundację Rynku Nieruchomości, NAR Krajowe Stowarzyszenie Realtorów z USA.

Zwykle dużą część uczestników stanowią Amerykanie. W tym roku uczestników z USA było zdecydowanie mniej –



tym bardziej doceniono udział tych, którzy zdecydowali się przyjechać. Stąd na pożegnalnym obiedzie Polacy zapoczątkowali fotografowanie się różnych nacji ze swoją flagą oraz z Amerykanami. Tak się to wszystkim spodobało, że zapanowało istne „szaleństwo” fotografowania się w różnych konfiguracjach, czego dowodem załączone zdjęcia.

20 października uczestniczyłam w szkoleniu dla szefów biur stowarzyszeń, które również zwyczajowo towarzyszy konferencji. Szkolenie prowadzone było przez p. Christine Todd, szefową ze Stowarzyszenia Realtorów Północnej Wirginii (która przyjechała do Sofii prosto z Ciechocinka, gdzie prowadziła dla PFSRM oraz Federacji Rynku Nieruchomości szkolenie na temat „Lobbying i przywództwo”).

Mogę Państwa zapewnić, że warto korzystać z doświadczenia i tradycji wieloletniego ruchu stowarzyszeniowego w USA i Stowarzyszenia Realtorów Północnej Wirginii, z którym Federacja podpisała umowę o współpracy.

Maria Rymarowicz

Na tej sesji plenarnej godne uwagi było również wystąpienie Roger’a Handy z Wielkiej Brytanii, reprezentującego CEPI. W swoim wystąpieniu poruszył on rolę jaką może pełnić rzeczoznawca majątkowy i wymienił dziedziny, w jakich może on funkcjonować. Oprócz szacowania nieruchomości rzeczoznawca może i powinien pełnić funkcję również doradcy przy inwestowaniu w nieruchomości. Innym dość istotnym zagadnieniem w jego wypowiedzi był temat, u nas chyba nie do końca doceniany, a mianowicie problem ciągłego dokształcania i podnoszenia swoich kwalifikacji. Skoro problem ten jest zauważalny w krajach zachodnich, gdzie poziom wiedzy i kwalifikacji wśród rzeczoznawców jest wysoki oraz nie spotykają się oni z takimi przypadkami, jakie występują w naszym kraju (np. mienie zabużańskie), to uważam, że system ustawicznych szkoleń powinien być priorytetem wśród uważających się za profesjonalistów rzeczoznawców majątkowych.

Podnoszenie kwalifikacji, o których mówi Roger Handy nie powinno dotyczyć tylko wiedzy, ale także standardu usług, etyki i umiejętności postępowania z klientami w taki sposób, żeby klient był usatysfakcjonowany naszymi usługami i przekonany, że miał do czynienia z profesjonalistą.

Na koniec kilka słów o części artystycznej. Otwarcie konferencji odbyło się w Galerii Narodowej i było uświetnione występem chóru.

Na zakończenie konferencji odbył się galowy obiad w hotelu Sheraton, połączony z „show”, w którym zaprezentowano na przemian amerykańskie standardy muzyczne (m.in. Franka Sinatry) z występami naśladowców gwiazd muzyki pop, takich jak Michael Jackson.

Następna konferencja organizowana przez CERAN odbędzie się w St. Petersburgu w przyszłym roku. Zobaczmy, czy tym razem dopiszą rzeczoznawcy majątkowi z innych krajów Europy Środkowej.



Teksty publikowane w nowym w naszym kwartalniku dziale „Zagadnienia dyskusyjne” mają charakter problemowy i wykraczają poza obecne standardy wyceny. Teksty te mają charakter dyskusyjny.

OPŁATY ADIACENCKIE Z TYTUŁU PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – problemy z określeniem wartości

Ryszard Cymerman

Historia

Nazwa „opłata adiacencka” wywodzi się od słowa łacińskiego *adiectum*, *adicio*, *adicere*, *adieci* znaczącego tyle co: dołączyć, dorzucać, dodać – w tym przypadku można mówić o dodaniu nowej wartości do istniejącej wartości nieruchomości. Podobne określenie: (*adiaceo*, *-ere*, *-ui*) oznacza: przylegać, sąsiadować, znajdować się w pobliżu.

Zgodnie z najnowszym przepisem prawnym dotyczącym gospodarki nieruchomościami – ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (jednolity tekst Dz.U. z 2001 r. Nr 46 poz. 543) **opłata adiacencka jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.**

Po raz pierwszy opłata adiacencka została wprowadzona w 1961 roku i była związana ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miast, spowodowanym wybudowaniem z udziałem środków publicznych urządzeń infrastruktury technicznej (ustawa z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Dz.U. z 1969 r. Nr 22 poz. 159 z późn. zm.). Kolejna ustawa dotycząca gospodarki nieruchomościami – ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22 poz. 99 z późn. zm.) – która uchyliła ww. ustawę, utrzymała opłaty od wzrostu wartości

nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, a jej nowela z dnia 29 września 1990 r. (Dz.U. Nr 79 poz. 464 z późn. zm.) rozszerzyła zakres podmiotowy i przedmiotowy opłat adiacenckich, zobowiązując do ich uiszczania osoby, które w wyniku scalenia i podziału gruntu przeznaczonego pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne otrzymały wydzielone działki budowlane.

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która uchyliła ustawę z 29 kwietnia 1985 r., utrzymała ww. opłaty i rozszerzyła o kolejną opłatę adiacencką związaną ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału na wniosek właściciela (lub użytkownika wieczystego) nieruchomości.

Pod rządami ww. przepisów zmieniał się nie tylko zakres stosowanych opłat adiacenckich, ale także ich obowiązek naliczania przez właściwy organ administracji państwowej a następnie publicznej. Według ustawy z 1961 r. właściwy organ miał obowiązek naliczenia opłaty adiacenckiej natomiast przepisy kolejnych ustaw stanowiły, że organ gminy mógł ale nie musiał naliczać opłaty adiacenckiej. Ustawodawca pozostawił **gminom** wybór decyzji o naliczeniu lub nie naliczeniu opłaty.

Z istoty opłaty adiacenckiej wynika, że skoro działania organów powiązane z poniesieniem kosztów spowodowały wzrost wartości określonych nieruchomości, to posiadacze tych nieruchomości (właściciele i niekiedy użytkownicy wieczystości) powinni partycypować także w części w kosztach (zdefiniowanych jako opłata adiacencka). Instytucja opłat adiacenckich pojawia się więc jako zadośćuczynienie za skutki

Rodzaj opłaty adiacenckiej	Rok wprowadzenia	Podstawa prawna wprowadzenia
Opłata z tytułu wzrostu wartości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej	1961	Ustawa z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. Nr 22 poz. 159 z późn. zm.)
Opłata z tytułu wzrostu wartości na skutek wykonania scalenia i podziału gruntu przeznaczonego pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne	1990	Nowela z dnia 29 września 1990 r. (Dz.U. Nr 79 poz. 464) ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22 poz. 99 z późn. zm.)
Opłata z tytułu wzrostu wartości na skutek wykonania podziału nieruchomości	1998	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. nr 46 poz. 543)



działania gminy wywołujące wzrost wartości nieruchomości.

Oplata adiacencka ma zatem w części lub w całości pokryć koszty jakie ponosi Gmina w związku wykonywaniem i realizacją wyodrębnionych zadań własnych. Chodzi tu o takie zadania i działania Gminy, które wywołują wzrost wartości nieruchomości i które zostały wymienione w aktualnie obowiązującej Ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Są to opłaty o charakterze publicznoprawnym uwarunkowane zaistnieniem określonych warunków, a mianowicie:

- ▶ wykonaniem infrastruktury technicznej,
- ▶ scaleniem i podziałem nieruchomości,
- ▶ podziałem nieruchomości.

Gminy, realizując zadania własne, budują infrastrukturę techniczną, przejmują grunty pod drogi publiczne i w związku z tym ponoszą określone koszty pochodzące ze środków publicznych. Z drugiej strony grunty „obsługiwane” przez następstwa tych działań podniosły swoją wartość, a więc korzyści odnosili nie wszyscy mieszkańcy, a tylko Ci, których nieruchomości leżały w bezpośrednim zasięgu oddziaływania powodów adiacentu. Gmina przejmując grunty pod drogę publiczną ma obowiązek wypłacenia stosownego wynagrodzenia lub odszkodowania.

Z założenia więc opłata adiacencka jest źródłem pokrycia w całości lub w części kosztów jakie ponosi Gmina. Nie powinna być zatem traktowana jako źródło dochodów Gminy powstających bez działania Gminy, a jako rekompensata za poniesione koszty, które wywołały wzrost wartości nieruchomości.

Przepisy prawne zdefiniowały jednoznacznie listę działań gminy, z których mogą wynikać opłaty adiacenckie. Jest to aktualnie lista zamknięta i nie obejmuje wszystkich działań gminy powodujących wzrost wartości nieruchomości, np. działań związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – tu gmina ma możliwość uchwalenia i pobrania opłaty planistycznej.

Jakie zatem koszty ponosi gmina przy poszczególnych działaniach wywołujących opłatę adiacencką i od których można uzależniać wysokość opłaty.

Z powyższej tabeli wynika, że podział nieruchomości może obciążyć gminę kosztami związanymi z wynagrodzeniem lub odszkodowaniem za przejęte grunty wydzielone pod drogi publiczne. Uznając zasadność podanych wcześniej stwierdzeń wywołujących opłatę adiacencką, należy stwierdzić, że w przypadku podziału nieruchomości opłata adiacencka powinna być powiązana w jakimś stopniu z kosztami jakie ponosi gmina za przejęte grunty pod drogami.

Aby można było prawidłowo ocenić wpływ podziału na wzrost wartości nieruchomości, należy prześledzić różne etapy procesu inwestycyjnego powodujące wzrost wartości.

Podział nieruchomości jako czynnik powodujący wzrost wartości

Podział nieruchomości jest jednym z etapów procesu inwestycyjnego powodującego wzrost wartości. Poznanie poszczególnych etapów tego procesu powinno pomóc we właściwym określaniu wartości dla różnych celów.

1. Etapy procesu inwestycyjnego, a wartość nieruchomości

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

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

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

Etap 1 – stanu zerowego – wyjściowego

Wartość nieruchomości w etapie wyjściowym zależy od aktualnego przeznaczenia w planie miejscowym i stanu zagospodarowania. Może być zatem bardzo różna i zależna także od predyspozycji do zmiany przeznaczenia na inne funkcje. Najmniejszą wartość najczęściej mają nieruchomości rolne i leśne, i zależy ona głównie od walorów użytkowych takich jak: klasa bonitacyjna, ukształtowanie terenu, melioracje, możliwość nawadniania, dostępność do rynku zbytu itp.

Etap 2 – planistyczny – opracowań planistycznych

W procesie inwestycyjnym istotny wpływ na zmianę wartości nieruchomości mają:

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

Działania wywołujące opłatę adiacencką	Obciążenia gminy
Budowa urządzeń infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> ▶ pełnienie funkcji inwestora ▶ koszty budowy infrastruktury
Scalenie i podział nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> ▶ wynagrodzenie lub odszkodowanie za przejęte drogi, ▶ koszty budowy urządzeń infrastruktury technicznej planowanych do wybudowania zgodnie z uchwałą rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.
Podział nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> ▶ wynagrodzenie lub odszkodowanie za przejęte drogi



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

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

Na terenach nie objętych MPZP decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zastępuje w pewnym sensie plan miejscowy.

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

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

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

Etap 3 – przygotowawczy

W etapie tym można wyodrębnić trzy podetapy. Są to:

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

Podetap A – prace projektowo-geodezyjne

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

Podetap B – uzbrojenie terenu w infrastrukturę

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

Podetap C – działania administracyjno-prawne

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

Etap 4 – realizacyjny – budowy inwestycji

Nakłady ponoszone na nieruchomości, związane z budową powodują wzrost wartości. Na tym etapie wartość nieruchomości rośnie niezależnie od rodzaju inwestycji. Można powiedzieć, że przyrost wartości będzie jednak bardziej zauważalny przy inwestycjach, które nastawione są na uzyskiwanie jak największych korzyści. Na tym etapie nie ma znaczenia, jaki charakter ma dana inwestycja (czy będzie szkodliwa czy przyjazna dla środowiska i życia człowieka). Te oddziaływania zauważymy jednak na terenach sąsiednich. Inwestycje korzystne będą powodowały wzrost wartości nieruchomości sąsiednich, natomiast szkodliwe spadek wartości nieruchomości sąsiednich.

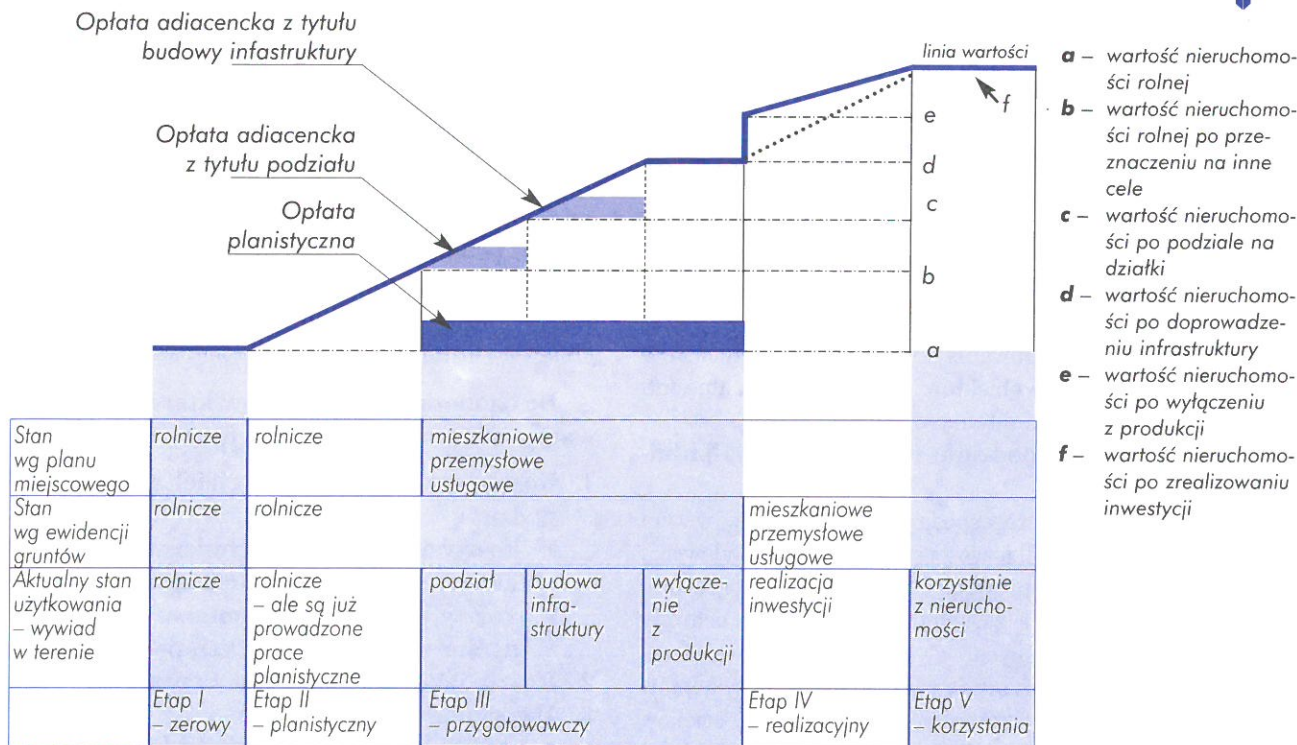
2. Zmiany wartości nieruchomości w procesie inwestycyjnym

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

- ▶ zapisu w planie miejscowym (obrazu planistycznego),
- ▶ zapisu w ewidencji gruntów (obrazu prawnej formy korzystania),
- ▶ wywiadu terenowego (faktycznego stanu korzystania).

W sposób schematyczny stany nieruchomości zostały przedstawione na rys. 1.

Stan I – grunty w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są na cele rolnicze, w ewidencji



Rys. 1 Schemat zmian wartości nieruchomości w procesie inwestycyjnym.

gruntów są zapisane jako użytki rolne i są faktycznie użytkowane rolniczo – jest to stan, w którym obraz nieruchomości z trzech źródeł jest taki sam (rolniczy).

Stan II – stan w którym rozpoczynają, trwają i kończą się prace planistyczne, a więc kiedy nieruchomość jest jeszcze przeznaczona na cele rolne, w ewidencji zapisana jako użytki rolne a nawet faktycznie może być wykorzystywana rolniczo, chociaż mogą być już oznaki zaprzestania użytkowania rolniczego.

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

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

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

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

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

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

3. Dlaczego podział powoduje wzrost wartości?

Poznanie odpowiedzi na pytanie dlaczego podział nieruchomości powoduje wzrost wartości nieruchomości i jakie to działania przy podziale generują wielkość tego wzrostu jest konieczne do właściwego określania wartości nieruchomości przed i po podziale. W tym miejscu konieczne jest dokładne rozgraniczenie, jakie działania w procesie inwestycyjnym należą do działań planistycznych, a jakie do działań związanych z podziałem nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie zagospodarowania przestrzennego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (gdy jego brak – decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania) w szczególności ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,



- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) **zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,**
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) tereny na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
- 11) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń obszarów zdegradowanych,
- 12) stawkę procentową służącą do opłat z tytułu wzrostu wartości.

Z powyższych wyliczeń wynika, że przyzwolenie na podział oraz zasady i warunki podziału są ustalone w opracowaniach planistycznych i nie mogą być brane pod uwagę przy ustalaniu skutków podziału nieruchomości. Oznacza to, że przy podziale nie wielkość działki generuje wzrost wartości, a przyzwolenie na podział i wykonanie podziału, z tym że przyzwolenie na podział należy do skutków opracowań planistycznych, a wykonanie podziału do skutków podziału. Wyraźne rozdzielenie skutków planu miejscowego i podziału jest kluczem do poznania wzrostu wartości na skutek podziału.

Przyjmowanie więc, przy wycenach dla celów opłat adiacencich z tytułu podziału, jako atrybutu „wielkości działki” przed podziałem i po podziale jest błędem, gdyż opłata adiacencka nie jest opłatą za zmniejszenie wielkości działki, a za dokonanie podziału nieruchomości.

Cechą różniącą nie może być więc wielkość działki, a fakt wykonania podziału lub jego nie wykonania na działkach, które mają przyzwolenie na podział. Oznacza to, że powinno się szukać wartości działek, które mają przyzwolenie na podział i są nie podzielone i wartości działki po podziale. Różnica między określonymi wartościami takich stanów nieruchomości może być brana pod uwagę przy opłatach adiacencich.

Wartość nieruchomości po podziale jest możliwa do określenia, gdyż rynek takich nieruchomości jest dosyć bogaty.

Trudności są w określeniu wartości nieruchomości przed podziałem, gdyż na rynku takowe nieruchomości, które mają przyzwolenie na podział, a nie zostały podzielone występują niezwykle rzadko. Występują o podobnym przeznaczeniu (np. rekreacyjnym) i różniące się wielkością powierzchni, ale jak już wspomniano, nie mogą być one przyjmowane do porównań z powodów o których wspomniano wyżej.

Jakie zatem działania związane z podziałem generują wzrost wartości? Ustalenie ich powinno pomóc w wyborze procedury szacowania dla celów opłat adiacencich.

Do okoliczności i czynników, które powodują wzrost wartości w ramach podziału nieruchomości należą:

1. **Koszty, jakie ponosi właściciel nieruchomości na podział:**
 - ▶ koszty opracowania technicznego projektu i wykonanie podziału nieruchomości,
 - ▶ koszty postępowań administracyjnych związanych z uzyskaniem decyzji podziałowych;
2. **Koszty jakie ponosi gmina za przejęte drogi;**
3. **Uwarunkowania rynkowe**
 - ▶ istnienie popytu na działki budowlane (po podziale) i prawie brak popytu na działki nie podzielone (z wyłączeniem działań spekulacyjnych),
 - ▶ łatwiejsza sprzedaż działek o małych powierzchniach,
 - ▶ możliwość otrzymania jednorazowo należności za działkę przed podziałem (sprzedawca godzi się na mniejszą kwotę) i dłuższy okres i rozłożony w czasie otrzymywania należności za działki podzielone (szczególnie przy nasyceniu rynku).

Wymienione czynniki generują wzrost wartości nieruchomości będących przed podziałem i podzielonych. Zwraca się tu uwagę na fakt, że określenie warunków, zasad podziału i uzyskanie przyzwolenia na podział jest czynnikiem planistycznym i nie należy do generatorów podziałowych wzrostu wartości. Nabywane nieruchomości o dużych powierzchniach, które nie mają określonych warunków podziału na działki i które te warunki uzyskują w ramach opracowań planistycznych nie mogą być brane pod uwagę przy wycenie do naliczenia opłaty adiacenckiej.

Jak określać wartość do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości?

Zasady ogólne

Do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości należy poznać dwie wartości: wartość nieruchomości przed podziałem i wartość nieruchomości po podziale. Opłaty adiacenckie z tytułu podziału są ustalane w drodze decyzji zarządu gminy. Wysokość stawki procentowej (nie może być wyższa niż 50% wzrostu wartości nieruchomości) ustala rada gminy w drodze uchwały.



Opłatę adiacencką uiszczają właściciele (użytkownicy wieczyści) nieruchomości, którzy byli właścicielami w dniu, w którym decyzja organu gminy zatwierdzająca projekt podziału tej nieruchomości stała się ostateczna, tak stanowi uchwała NSA sygn. OPK21/99. Bez znaczenia zatem jest w tym przypadku, zbycie przez właściciela uzyskanych w wyniku podziału nieruchomości przed ustaleniem przez organ gminy opłat adiacenckich – na co organ ten ma trzy lata licząc od dnia, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna – ponieważ to on będzie zobowiązany do wniesienia opłaty adiacenckiej choćby w dacie wydania decyzji nie był już właścicielem żadnych z nieruchomości (działek gruntu) powstałych w wyniku podziału.

Biorąc powyższe pod uwagę, wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale dla ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 98 ust. 4, określa się według stanu nieruchomości z dnia, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Przepis art. 146 ust. 3, na który wskazuje ustawodawca w art. 98 ust. 4 nie może być tu w pełni zastosowany z tego powodu, że w tym przypadku stan nieruchomości uwzględnia się z dnia w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna a nie z dnia wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

Rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości po podziale z pominięciem działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, które z mocy prawa przeszły na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa.

Działki gruntu, które przeszły z mocy prawa na rzecz ww. podmiotów nie przysporzyły korzyści właścicielowi nieruchomości, nie może więc wnosić opłaty. Wartość gruntu działek, o których tutaj mowa pozostała na poziomie wartości gruntów, z których je wydzielono, tj. wartości nieruchomości przed podziałem. Takie stwierdzenie jest zasadne, gdyż grunt wydzielony pod komunikację ma charakter służebny do przylegających działek utworzonych w wyniku podziału, w ten sposób że zapewnia im dostęp (dojazd) oraz stwarza warunki do prowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej, a przez to podnosi ich wartość.

Istotne znaczenie dla określenia wartości nieruchomości przed i po podziale ma stan nieruchomości. Przepis art. 98 ust. 4 mówi o wzroście wartości nieruchomości. Powstaje pytanie, czy tylko gruntu (który jest nieruchomością) czy także jego części składowych, w rozumieniu przepisów art. 48 KC, które znajdowały się na gruncie w dacie podziału? Powinna być tutaj zastosowana zasada analogiczna, jak do określania wartości nieruchomości dla potrzeb naliczania opłat adiacenckich z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej, czyli przepis § 31 ww. rozporządzenia, który stanowi, że nie uwzględnia się części składowych.

Propozycja określania wartości nieruchomości przed podziałem

Określenie wartości nieruchomości przed podziałem jest trudne, gdyż jak już wspomniano transakcje takimi nieru-

chomościami są bardzo rzadkie (nieruchomościami, które mają przyzwolenie na podział). Można to zrobić poprzez dokładne rozpoznanie generatorów wzrostu wartości i wartości nieruchomości po podziale. Może do tego posłużyć poniższa formuła:

$$W_{II} = W_I + K_p + W_d + E_r$$

- W_{II} – wartość działek po podziale
- W_I – wartość działek przed podziałem
- K_p – koszty podziału
- W_d – wartość drogi
- E_r – efekt rynkowy podziału

Wartość rynkową działek po podziale W_{II} można określić na podstawie rynku dosyć łatwo, gdyż transakcje takie występują. Koszty podziału K_p można ustalić na podstawie faktycznie poniesionych nakładów na podział. Wartość gruntów wydzielonych pod drogi W_d można określić na podstawie zasad ogólnie obowiązujących. Efekt rynkowy E_r jest najtrudniejszym do ustalenia; można go określić tylko z pewnym przybliżeniem. Miernikiem efektu rynkowego może być 50–70% rocznego oprocentowania wkładów długoterminowych. Wynika to z następującego założenia: pieniądze za sprzedaną dużą nieruchomość otrzymane jednorazowo i włożone na konto wzrosną o wielkość oprocentowania, zaś sprzedaż działek małych może trwać rok lub dłużej. Przy założeniu, że będzie trwała rok, efekt rynkowy będzie wynosił 50% oprocentowania. Jest to jedna z propozycji ustalania tego efektu.

Uwagi końcowe

Przyzwolenie na podział jest atutem miejscowego planu wpływającym na wartość i nie może być przeniesiony na rzecz opłaty adiacenckiej. Wzrost wartości generowany podziałem wynika z:

- kosztów poniesionych na podział,
- łatwiejszego sprzedania działek o mniejszej powierzchni (mniejsza ogólna wartość i większa liczba potencjalnych nabywców),
- poszukiwania działek o powierzchniach optymalnych ze względów na ich funkcjonalność, opłaty podatkowe i koszty utrzymania.

Nie powinno być opłat adiacenckich jeżeli gmina nie ponosi kosztów, a więc:

- działka jest wydzielana z dużej i nie powstaje droga,
- gdy w wyniku podziału powstają drogi wewnętrzne.

Nasuwać się też pewne wątpliwości z analizy art. 98 i 99 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata adiacencka zapisana w art. 98 odnosi się do sytuacji regulowanej przez ten artykuł, a więc gdy droga jest przekazywana do gminy. Art. 99 dotyczy sytuacji gdy powstają po podziale drogi wewnętrzne i tu nie ma mowy o opłacie adiacenckiej. Zatem pytanie: czy przy wydzieleniu dróg wewnętrznych są czy nie ma opłat adiacenckich?



ZASTOSOWANIE POWIERZCHNIOWYCH FUNKCJI KSZTAŁTU W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI – część 1

Piotr Cegielski

Przykład 1: Wyobraźmy sobie, że przedmiotem wyceny jest niezabudowana działka w kształcie trójkąta o powierzchni 0,5000 ha przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną. W całej okolicy rynkowe ceny są ustabilizowane i wynoszą 100,00 zł za 1m². Jeżeli pominiemy dziwaczny kształt tej działki (trójkąt jest potrzebny tylko do teoretycznego wstępu, jest on bowiem najprostszą figurą płaską), to jaka jest wartość rynkowa tej nieruchomości?

Odpowiedź jest oczywista:

$$5\,000,00 * 100,00 = 500\,000,00 \text{ zł}$$

Przykład 2: Załóżmy teraz, że sąsiedztwo działki jest zróżnicowane. Potencjalne domy jednorodzinne zlokalizowane przy jednym z wierzchołków trójkąta byłyby np. bardziej oddalone od szkoły czy sklepów niż inne domy. Rynek dyskontuje ten fakt poprzez zróżnicowanie cen gruntów w bezpośrednim sąsiedztwie działki. Przyjmijmy, że przy wierzchołkach naszej trójkątnej działki ceny rynkowe wynoszą odpowiednio 100,00, 90,00 oraz 80,00 zł za 1m². Jaka jest teraz wartość rynkowa nieruchomości?

W miarę sensowna wydaje się odpowiedź, że należy wyciągnąć średnią z ustalonych cen rynkowych, co powoduje, iż wartość rynkowa naszej działki wyniesie:

$$5\,000,00 * (100,00 + 90,00 + 80,00) / 3 = 450\,000,00 \text{ zł}$$

Przykład 3: Rozważmy kolejny przypadek – niech nasza działka ma kształt kwadratu o powierzchni 1,0000 ha, zaś w bezpośrednim sąsiedztwie naszej działki ceny rynkowe są tak zróżnicowane, iż przy wierzchołkach kwadratu wynoszą odpowiednio 100,00, 90,00, 80,00 i 50,00 zł za 1m². Jaka jest w tym przypadku wartość rynkowa nieruchomości?

Stosując konsekwentnie poprzedni wzór należałoby przyjąć, iż wartość rynkowa wynosi:

$$10\,000,00 * (100,00 + 90,00 + 80,00 + 50,00) / 4 = 800\,000,00 \text{ zł}$$

Wprowadźmy teraz układ współrzędnych X-Y tak, by umiejscowić nieruchomość w przestrzeni. Niech współrzędne kolejnych wierzchołków kwadratu wynoszą odpowiednio (w metrach):

A (0,00; 0,00)

– przy którym ceny rynkowe wynoszą 100,00 zł/m²,

B (100,00; 0,00)

– przy którym ceny rynkowe wynoszą 90,00 zł/m²,

C (0,00; 100,00)

– przy którym ceny rynkowe wynoszą 80,00 zł/m²,

D (100,00; 100,00)

– przy którym ceny rynkowe wynoszą 50,00 zł/m².

Zauważmy od razu, że naszą kwadratową działkę możemy „podzielić” na dwa trójkąty: ABC i BCD. Jeżeli teraz przyjmiemy, że wartość rynkowa naszej działki jest sumą wartości rynkowych umownych działek trójkątnych, to otrzymamy następujący wynik:

Wartość „trójkątnej” działki ABC:

$$5\,000,00 * (100,00 + 90,00 + 80,00) / 3 = 450\,000,00 \text{ zł}$$

Wartość „trójkątnej” działki BCD:

$$5\,000,00 * (90,00 + 80,00 + 50,00) / 3 = 366\,667,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości:

$$450\,000,00 + 366\,667,00 = 816\,667,00 \text{ zł}$$

Wynik nas zaniepokoił, co więcej uświadamiamy sobie, że równie dobrze naszą kwadratową działkę mogliśmy podzielić na trójkąty ABD i ACD, dla których rezultat szacowania byłby następujący:

Wartość „trójkątnej” działki ABD:

$$5\,000,00 * (100,00 + 90,00 + 50,00) / 3 = 400\,000,00 \text{ zł}$$

Wartość „trójkątnej” działki ACD:

$$5\,000,00 * (100,00 + 80,00 + 50,00) / 3 = 383\,333,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości:

$$400\,000,00 + 383\,333,00 = 783\,333,00 \text{ zł}$$

Średnia z tych dwóch obliczeń równa jest wprawdzie $(816\,667,00 + 783\,333,00) / 2 = 800\,000,00 \text{ zł}$, ale nie jest to powód do zadowolenia; wszak wyceniając dwie działki trójkątne niechybnie uzyskalibyśmy ich sumaryczną wartość rynkową inną (wyższą bądź niższą) niż odpowiadającej im działki o kształcie kwadratu. Co więcej, dalsza chwila zastanowienia doprowadzi nas do wniosku, że nawet nie o kształt działki tutaj chodzi, lecz o sposób uśrednienia cen rynkowych zaobserwowanych w bezpośrednim sąsiedztwie.

Zostawmy teraz na chwilę te rozważania i zajmijmy się innym zagadnieniem. Wprowadziliśmy sobie płaski układ współrzędnych X-Y po to, by umiejscowić naszą działkę w terenie. Jeżeli rozbudujemy nasz układ współrzędnych o trzecią oś „Z” (skierowaną pionowo ku górze), to możemy na tej osi odnieść ceny rynkowe ustalone w poszczególnych wierzchołkach naszej działki.

Wróćmy do przykładu nr 1. Niech wierzchołki naszej trójkątnej działki mają następujące współrzędne:



A (0,00; 0,00)

– w którym ceny rynkowe wynoszą 100,00 zł/m²,

B (100,00; 0,00)

– w którym ceny rynkowe wynoszą 100,00 zł/m²,

C (0,00; 100,00)

– w którym ceny rynkowe wynoszą 100,00 zł/m².

Dla każdego z tych trzech punktów zmienna „z” w rzeczywistości jest stała i wynosi 100,00 zł/m². Jeżeli wierzchołki działki „A”, „B” i „C”, dla których współrzędna z = 0,00, połączymy liniami pionowymi z punktami o współrzędnej „z” równej 100,00, to otrzymamy figurę trójwymiarową – graniastosłup o podstawie trójkątnej. Iloczyn powierzchni podstawy graniastosłupa (czyli powierzchni działki) i jego wysokości (czyli jednostkowej ceny rynkowej wynoszącej 100,00 zł/m²) to z jednej strony oszacowana wartość rynkowa nieruchomości, z drugiej zaś strony objętość naszego graniastosłupa.

Teraz przykład nr 2. Zakładając, że współrzędne „x” i „y” wierzchołków A, B, C pozostają niezmiennione a ceny rynkowe przy tych punktach wynoszą odpowiednio 100,00, 90,00 i 80,00 zł za 1m², to postępując analogicznie w trójwymiarowym układzie współrzędnych otrzymamy graniastosłup ścięty. Również w tym przypadku wartość rynkowa nieruchomości równa jest objętości tego graniastosłupa.

Dokonajmy teraz małego kroku do przodu w naszych rozważaniach. Wartość rynkowa gruntu jest funkcją lokalizacji, a co za tym idzie określone przez nas ceny rynkowe w poszczególnych wierzchołkach są funkcją ich współrzędnych lokalizacyjnych „x” i „y”. Innymi słowy:

$$z = f(x, y) - \text{jednostkowa wartość rynkowa gruntu}$$

W przykładzie nr 1 funkcja „z” jest niezależna od koordynat „x” i „y” (przynajmniej na obszarze naszej nieruchomości) i jest równa:

$$z = f(x, y) = 100,00 \text{ zł/m}^2$$

W przykładzie nr 2 sytuacja jest bardziej skomplikowana. Jeżeli założyliśmy, że mamy do czynienia z graniastosłupem ściętym, to funkcja „z” jest pewną płaszczyzną spełniającą następujące równania:

$$z(A) = 100,00 \text{ zł/m}^2 = x(A) \cdot a_1 + y(A) \cdot a_2 + a_3 = 0,00 \cdot a_1 + 0,00 \cdot a_2 + a_3$$

$$z(B) = 90,00 \text{ zł/m}^2 = x(B) \cdot a_1 + y(B) \cdot a_2 + a_3 = 100,00 \cdot a_1 + 0,00 \cdot a_2 + a_3$$

$$z(C) = 80,00 \text{ zł/m}^2 = x(C) \cdot a_1 + y(C) \cdot a_2 + a_3 = 0,00 \cdot a_1 + 100,00 \cdot a_2 + a_3$$

Jest to zagadnienie analogiczne do sytuacji w dwuwymiarowym układzie współrzędnych, gdy znając współrzędne „x” i „y” dwóch punktów szukamy funkcji liniowej $y = a_1 \cdot x + a_2$. W naszym przypadku mamy jednak do czynienia nie z prostą lecz z płaszczyzną. W wyniku prostych obliczeń stosunkowo łatwo ustalić, że:

$a_3 = 100,00$ – co wynika wprost z równania pierwszego

$a_1 = -0,10$ – co wynika z równania drugiego (wiedząc, że $a_3 = 100,00$)

$a_2 = -0,20$ – co wynika z równania trzeciego (wiedząc, że $a_3 = 100,00$)

Nad naszą trójkątną działką rozpościera się zatem płaszczyzna nachylona pod pewnymi kątami do osi „X” i „Y”, której równanie przedstawia się następująco:

$$z = (-0,10) \cdot x + (-0,20) \cdot y + 100,00$$

Powróćmy teraz do przykładu nr 3 – do działki „kwadratowej”. Jaki tutaj będzie wzór na płaszczyznę? Oczywiście wzoru takiego (poza nielicznymi przypadkami) nie wyprowadzimy. O ile bowiem dla trzech punktów ułożonych w przestrzeni trójwymiarowej zawsze znajdziemy taką płaszczyznę, że punkty te będą leżeć na tej płaszczyźnie (tak samo jak dla dwóch punktów zawsze znajdziemy prostą przechodzącą przez te punkty), o tyle znalezienie płaszczyzny przechodzącej przez cztery punkty jest możliwe tylko w szczególnej sytuacji (tak jak znalezienie prostej przechodzącej przez trzy punkty). Z tego też powodu w przykładzie nr 3 otrzymaliśmy trzy różne wyniki.

Co zrobić z tym fantem? Jak zatem wyznaczyć wartość rynkową działki o kształcie kwadratu (nie mówiąc o działkach o bardziej skomplikowanych kształtach), co pierwotnie wydawało nam się zagadnieniem tak trywialnym?

Wykonajmy kolejny krok naprzód. Analizując „trójkątne” działki zauważyliśmy, że ich wartość rynkowa jest równa objętości graniastosłupów, których dolną podstawę stanowiła nasza działka, zaś wysokości poszczególnych krawędzi bocznych odpowiadały cenom rynkowym w określonym w poszczególnych wierzchołkach. W pierwszym przypadku określając wartość rynkową nieruchomości przemnożyliśmy pole trójkąta przez wysokość graniastosłupa, w drugim przypadku pomnożyliśmy pole podstawy przez średnią wysokość, ale można również powiedzieć, iż w obydwu przypadkach wyliczyliśmy powierzchnię całkowitą z funkcji $z = f(x, y)$, całkowitą po powierzchni trójkąta.

Wytłumaczymy to sobie na bazie dwuwymiarowego układu współrzędnych. Jeżeli mamy do czynienia z jakąś funkcją $y = f(x)$, np. $y = 6x^2 + 14x + 24$, to na rysunku przedstawimy to jako krzywą przechodzącą przez punkty spełniające dane równanie. Pomiędzy osią „X” a naszą krzywą znajduje się pewien obszar. Założmy, że interesuje nas obszar pomiędzy punktem $x = 0,00$ (dla którego $y = 14,00$) oraz punktem $x = 2,00$ (dla którego $y = 76,00$). Mamy zatem obszar ograniczony od dołu osią „X” (tzn. prostą dla której $y = 0,00$), krzywą $y = 6x^2 + 14x + 24$ oraz liniami pionowymi $x_1 = 0,00$ i $x_2 = 2,00$. Powierzchnia tego obszaru równa jest całce określonej z funkcji „y”, w granicach od x_1 do x_2 :

$$\text{Pow.} = \int_0^2 (6x^2 + 14x + 24) dx$$

Analogicznie jest w przypadku trójwymiarowego układu współrzędnych. Tutaj jednak wyznaczamy objętość figury



ograniczonej płaszczyzną wyznaczoną przez osie „X” i „Y” (dla których $z = 0,00$), powierzchnią opisaną funkcją powierzchniową $z = f(x, y)$ oraz pionowymi płaszczyznami przechodzącymi przez poszczególne boki naszej figury płaskiej, tj. trójkąta. Oznacza to, że w przykładzie nr 2 dokonaliśmy (nieświadomie) następującego działania matematycznego:

$$W_{\text{rynkowa}} = \text{Obj.} = \int_T f(x,y) dp = \iint_T f(x,y) dx dy = \\ = \iint_T (-0,10x - 0,20y + 100) ds dy$$

gdzie przez „T” oznaczyliśmy pole ograniczonego obszaru – określonego przez nas trójkąta.

Zastanówmy się, co to ma wspólnego z przykładem nr 3, dla którego nie jesteśmy w stanie wyznaczyć płaszczyzny spełniającej równanie: $z = a_1 * x + a_2 * y + a_3$. Odpowiedź jest następująca – nasza funkcja powierzchniowa wcale nie musi być płaszczyzną, może to być powierzchnia o innym kształcie (inna funkcja powierzchniowa $z = f(x, y)$), pytanie tylko jaka?

Zanim postawimy następną kroki naprzód zastanówmy się najpierw, co chcemy osiągnąć. Wyobraźmy sobie działkę o dowolnym kształcie (np. siedmiokąt wypukły). Jako rzeczoznawcy majątkowi, w wyniku dokonanej analizy rynku ustaliliśmy, jak ceny rynkowe kształtują się na granicy naszej nieruchomości (nawet niekoniecznie tylko w wierzchołkach siedmiokąta). Załóżmy dalej, że ceny te są zróżnicowane. Wyobraźmy sobie teraz, że na naszej działce rozpościeramy płaszczyznę wykonaną z pewnego materiału (np. z grubej gumy), a następnie „wypychamy” ten materiał do góry. Wypychamy go w punktach, w których ustaliliśmy wartość cen rynkowych, a w każdym z tych punktów wypychamy go na wysokość odpowiadającej cenie rynkowej w tym punkcie. Materiał ten musi być na tyle sztywny, by nam się nie „zawiesił” na naszych punktach podparcia (jak chusteczka do nosa powieszona na długo-pisie), a jednocześnie na tyle sprężysty, by łagodnie się odkształcił nie tracąc jednocześnie kontaktu z każdym z punktów podparcia (gdyby nasz materiał był sztywny jak deska, to uniósł by się tylko na trzech punktach tracąc kontakt z pozostałymi).

Otrzymamy zatem pewną (na razie nieznaną nam) funkcję powierzchniową rozpostartą nad naszą działką (siedmiokątem wypukłym). Gdybyśmy teraz byli w stanie wyznaczyć objętość tak utworzonej figury geometrycznej, czyli policzyć całą powierzchnię z tej funkcji (całą liczoną po powierzchni naszego siedmiokąta) to wynikiem będzie szukana przez nas wartość rynkową nieruchomości gruntowej. No dobrze, ale przecież nie znamy wzoru matematycznego na otrzymaną przez nas funkcję powierzchniową. Jak zatem dokonać całkowania (pomijając nawet problematykę wzorów na całkowaniu powierzchniowe)? Trudno przecież wymagać, by każdy z rzeczoznawców majątkowych założył jakiś mały warsztat wulkanizacyjny, a po nocach wypychał kawałki zużytych opon ku niebu...

Nim odpowiemy sobie na to pytanie zastanówmy się, jakie warunki musi spełnić nasza nieznaną funkcję powierzchniową. Po pierwsze szukana funkcja musi osiągać pewne zadane przez nas wartości w wybranych przez nas punktach o współrzędnych „x” i „y” (innymi słowy nasza powierzchnia musi się stykać w każdym z punktów podparcia). Punktami tymi są oczywiście wierzchołki wielokąta, w których określiliśmy ceny rynkowe. Po chwili zastanowienia dojdziemy do wniosku, że możemy żądać więcej, możemy mianowicie wymagać by zmiana wartości na granicach działki (tj. wzdłuż każdej krawędzi wielokąta) odbywała się w zadany przez nas sposób, np. liniowy. Rozpatrzmy to na przykładzie naszej kwadratowej działki. Jeżeli przy wierzchołku „B” zaobserwowane ceny osiągnęły poziom 90,00 zł/m², zaś przy wierzchołku „D” odpowiednio 50,00 zł/m², to możemy oczekiwać, że w połowie odcinka B-D ceny rynkowe kształtują się na poziomie 70,00 zł/m². Warunek ten choć z pozoru wydaje się być słusznym, w rzeczywistości wcale nie musi być spełniony. Wszak jednostkowa wartość rynkowa gruntu określona w połowie odcinka B-D (oznaczymy ten punkt jako „E”) nie jest funkcją cen ustalonych tylko w punktach „B” i „D”, lecz wszelkich cen na badanym przez nas obszarze.

Rozpatrzmy to na przykładzie – załóżmy, że udaliśmy się w teren by sprawdzić jak kształtują się ceny rynkowe w sąsiedztwie punktu „E”. Jeżeli rzeczywiście ceny te wynoszą 70,00 zł/m² to bardzo dobrze, nasza hipoteza co do liniowej zmiany wartości wzdłuż odcinka B-D wydaje się potwierdzać. Może się jednak okazać, że z pewnych powodów (np. ze szczególnych warunków sąsiedztwa) ceny te są inne i kształtują się na poziomie 60,00, 40,00 lub 100,00 zł/m². W tej sytuacji nasza hipoteza okazała się błędna, korygujemy zatem model geometryczny naszej działki w ten sposób, iż wprowadzamy dodatkowy węzeł „E”, któremu przypisujemy określoną wartość funkcji $z = f(x, y)$, odpowiednio 60,00, 40,00 lub 100,00 zł za 1m². Nasza działka, choć nadal ma kształt kwadratu, z metodologicznego punktu widzenia jest już pięciokątem A-B-E-D-C, przy czym odcinki B-E oraz E-D leżą na jednej prostej (kął B-E-D jest równy 180 stopni).

Pojawia się pytanie, czy zasadnym jest zatem narzucanie dodatkowych wymagań co do wartości, jakie szukana funkcja powierzchniowa winna spełniać w punktach innych niż te, w sąsiedztwie których określiliśmy poziom cen rynkowych. Odpowiedź jest następująca: możemy, a w wielu przypadkach wręcz musimy. Możemy – bo to my jesteśmy rzeczoznawcami majątkowymi i to my określamy warunki, jakie ma spełnić szukana funkcja powierzchniowa. Musimy – gdyż jak się wkrótce okaże, pozostawienie zbytnej „swobody” naszej funkcji mogłoby spowodować, że jej kształt byłby daleko inny od oczekiwanego przez nas, a wręcz sprzeczny ze zdrowym rozsądkiem (np. z punktu widzenia możliwego rozkładu wartości rynkowych). Funkcja „nie myśli”, stara się tylko najlepiej jak potrafi spełnić zadane przez nas warunki, które obrazują nasze oczekiwania co do jej kształtu. Jeżeli kształt ten będzie daleko inny od oczekiwanego, to nie świadczy to źle o funkcji,



lecz o nas – nie potrafiliśmy naszych oczekiwań przedstawić za pomocą odpowiednio sformułowanych warunków.

Zbiór wartości, jakie nasza funkcja ma osiągnąć w zadanych przez nas punktach o współrzędnych „x” i „y” nazywamy warunkami brzegowymi. Nazwa jest myląca – nie muszą to być tylko punkty leżące na brzegu analizowanego obszaru (tj. na granicach działki). Mogą to być dowolne punkty „x” i „y” leżące „wewnątrz” granic naszej działki, jak i poza jej granicami; również one mają wpływ na przebieg funkcji. Wyobraźmy sobie, że stoimy w punkcie „E”, a następnie oddalamy się od wycenianej działki idąc prostopadłe do granicy B-E-D. Jeżeli w wyniku analizy rynku stwierdzimy, że w miarę oddalania się od naszej działki ceny spadają, to należy oczekiwać, że podążając w drugim kierunku (wchodząc na teren posesji) wartość rynkowa powinna rosnąć. I na odwrót – jeżeli oddalając się od działki stwierdzimy, że ceny rosną to logika podpowiada, że wartość gruntu w obrębie działki, przy granicy B-E-D, będzie niższa niż po drugiej stronie tej granicy.

Wydaje się to wszystko skomplikowane, ale konkluzja jest prosta: jako rzeczoznawcy majątkowi dokonujący szacowania wartości nieruchomości gruntowej poprzez określenie powierzchniowej funkcji jednostkowej wartości rynkowej mamy prawo wyznaczyć dowolnie leżące punkty na płaszczyźnie X-Y i narzucić warunek, by szukana funkcja w każdym z tych punktów uzyskała określone przez nas wartości. W szczególności punktami tymi będą miejsca, dla których w wyniku analizy rynku ustaliliśmy poziom cen rynkowych. Zbiór tych warunków, jak już powiedzieliśmy, to tzw. warunki brzegowe.

Co dalej z naszymi oczekiwaniami, co do właściwości szukanej funkcji. Powiedzieliśmy sobie, że nasza funkcja musi być jednocześnie odpowiednio „sztywne” i „sprężyste”, a rozumieliśmy przez to, że nie powinna nie mieć tzw. „osobliwości” (tzn. nie może być to funkcja nieciągła, a ponadto nie powinna się w żadnym punkcie załamywać – powinna być „ładnie sfalowana”).

Pierwszą z „osobliwości”, której sobie nie życzymy, jest nieciągłość przebiegu naszej funkcji. Jeżeli chcemy kontynuować przykład z „gumowym materiałem” to powiemy, że nasz materiał nie może się w żadnym punkcie „rozdrzeć”. I nie chodzi tutaj o rozdarcie spowodowane zbyt dużym „naciąganiem materiału” (tak jak rozdiera się prześcieradło ciągnięte z kilku stron równocześnie). Chodzi o to, by nie było sytuacji, w której dla dowolnego punktu leżącego w analizowanym obszarze wartość funkcji zmieniłaby się w sposób skokowy. To jest trochę tak jak z dwoma sąsiadami, którym wycenimy działki: jeden z nich zapyta: czemu ja mam 60,00 zł za 1m² a mój sąsiad 40,00 zł za 1m², przecież nasze działki leżą obok siebie? Oczywiście rację ma rzeczoznawca, gdyż 60,00 oraz 40,00 zł za 1m² to średnia jednostkowa wartość rynkowa każdej z działek, ale trochę racji mają też nasi sąsiedzi: jednostkowe wartości rynkowe gruntów bezpośrednio przy płocie rozgraniczającym sąsiednie posesje powinny być zbliżone. Innymi słowy wymagamy, by przy dowolnie

małej zmianie współrzędnych badanych punktów, zmiana wartości funkcji określonych dla tych punktów nie była skokowa – lub po prostu wymagamy, by nasza funkcja powierzchniowa była funkcją ciągłą (przynajmniej na analizowanym obszarze). W ten sposób sformułowaliśmy kolejny warunek – warunek ciągłości funkcji.

Mamy zatem rozwiązany problem osobliwości pierwszego rodzaju. Nasze wymagania na tym jednak mogą się nie skończyć. Możemy bowiem oczekiwać, by nasza funkcja była wolna od „gwałtownych załamań”. Tak jak już powiedzieliśmy, jeżeli nasz materiał będzie zbyt mało „sztywny” (jak przysłowiowa chusteczka do nosa) to wówczas w punktach podparcia (a być może również gdzie indziej) pojawią się charakterystyczne ostre „szpice”. Jeżeli chcemy tego typu efektów uniknąć, musimy sformułować kolejny warunek – warunek ciągłości pochodnych funkcji.

Cóż to jest ta ciągłość pochodnych funkcji? Znow wróćmy do dwuwymiarowego układu współrzędnych. Jeżeli wyobrażymy sobie dwa rodzaje figur płaskich: „krzywe” i „łamane”, to od razu będziemy wiedzieć o co chodzi. Linie łamane w pewnych specyficznych punktach (wierzchołkach) w sposób gwałtowny zmieniają kierunek, podczas gdy linie krzywe w każdym punkcie swego przebiegu zachowują się w sposób „płynny”. My chcemy, by nasza funkcja nie załamywała się ani na punktach podparcia ani gdziekolwiek indziej – chcemy, by była to linia krzywa.

Wyobraźmy sobie teraz, że mamy do czynienia z „fragmentami” dwóch krzywych. Zastanówmy się, kiedy jesteśmy w stanie połączyć koniec jednej krzywej z początkiem drugiej krzywej (przesuwając je względem siebie, ale ich nie obracając) tak, by w miejscu ich połączenia jedna krzywa przechodziła w sposób płynny w drugą krzywą. Jest to możliwe w przypadku, gdy końcowa część pierwszej krzywej leży pod tym samym kątem względem osi „X”, jak początkowa część drugiej krzywej. Oznacza to, że z linią krzywą (nie łamaną) mamy do czynienia wtedy, gdy w każdych dwóch sąsiadujących ze sobą odcinków tej krzywej (o bardzo małej długości), kąt między nimi a osią „X” jest taki sam.

W ten sposób doszliśmy do pochodnej funkcji. Otóż, nie wnikając głębiej w to zagadnienie, pochodna funkcji $y = f(x)$ w dowolnym punkcie „x₀” jest miarą kąta (tangensem kąta) pomiędzy krzywą $y = f(x)$ dla $x = x_0$ (a konkretniej pomiędzy styczną do linii o równaniu $y = f(x)$ w punkcie „x₀”) a osią „X”. Innymi słowy pochodna funkcji jest miarą kąta pomiędzy tą funkcją (w danym punkcie) a osią „X”. Jeżeli w żadnym z punktów krzywej pochodna funkcji nie zmienia swej wartości w sposób „skokowy” (czyli jest ciągła), to mamy do czynienia z linią krzywą. Ujmując rzecz jeszcze prościej: chcąc by funkcja $y = f(x)$ nie była linią łamaną wymagamy, by pochodna tej funkcji była w każdym jej punkcie ciągła.

Wróćmy do świata trójwymiarowego. Żądając, by szukana przez nas funkcja powierzchniowa nie miała osobliwości (czyli tzw. „załamań”) wymagamy ciągłości pochodnych tej funkcji (pojawiała się liczba mnoga, gdyż mamy dwie zmienne



niezależne „x” i „y”, a co za tym idzie nasza funkcja powierzchniowa musi być „łagodnie sfalowana” w obydwu kierunkach). Co więcej, spełnienie tylko warunku ciągłości pochodnych (oprócz oczywistego warunku ciągłości samej funkcji) nie wystarczy do tego, by ryzyko pojawienia się osobiwości było zażegnane. Nie będziemy jednak „drażnić” tego tematu, gdyż po pierwsze staje się on zbyt skomplikowany, po drugie (jak się zaraz okaże) rozwiążemy ten problem w całkiem odmienny sposób.

O ile zasadność sformułowanych wcześniej warunków dotyczących naszej funkcji kształtu (warunków brzegowych oraz warunku ciągłości funkcji) w zasadzie nie podlega dyskusji, o tyle warunek dotyczący ciągłości pochodnych w rzeczywistości nie musi być spełniony. Z punktu widzenia wyceny nieruchomości zdarzyć się może, iż w pewnym punkcie rzeczywiście tworzyć się będzie charakterystyczny „szpic” – grunty leżące w bezpośrednim sąsiedztwie będą miały znacząco niższą wartość (np. na styku rynku miasta oraz okolicznych ulic). Ważniejszym jest jednak co innego – metodologia, która zostanie przedstawiona w dalszej części naszych rozważań nie wymaga ciągłości pochodnych funkcji kształtu. Od nas – rzeczoznawców majątkowych, a zarazem „kreatorów” tej funkcji – zależeć będzie, czy zdecydujemy się na narzucenie warunku ciągłości pochodnych, czy też z tego warunku zrezygnujemy. Innymi słowy: trzeci ze sformułowanych przez nas warunków (warunek ciągłości pochodnych) nie jest warunkiem niezbędnym, tak do sformułowania przez nas, jak i do spełnienia przez funkcję.

Wróćmy do warunków brzegowych naszej funkcji. Powiedzieliśmy sobie, że wymagamy, by w pewnych zadanych przez nas punktach o współrzędnych „x” i „y” funkcja przyjęła ściśle określone przez nas wartości. Jednak nawet spełnienie tego warunku, z jednoczesnym spełnieniem warunków ciągłości funkcji i ciągłości pochodnej, może nie wystarczyć. Zauważmy bowiem, że mogłaby mieć miejsce taka sytuacja, w której nasza rozpostarta powierzchnia, niejako by się „ugięła” w nie podpartych obszarach tak znacznie, że jej wartość byłaby niższa niż najniższa zaobserwowana cena rynkowa; mogłaby wręcz „przebić” płaszczyznę X-Y (co by oznaczało, że istnieją obszary o ujemnej jednostkowej wartości rynkowej). Nie wolno nam przy tym popełnić błędu polegającego na tym, że przez ugięcie się naszej powierzchni będziemy błędnie rozumieć efekt jej ciężaru własnego. Nasz hipotetyczny „gumowy materiał” jest nieważki, zaś ewentualne ugięcie jest wynikiem konieczności jednoczesnego spełnienia przez funkcję warunków brzegowych oraz warunków ciągłości funkcji i ciągłości jej pochodnych.

Analogicznie, nasza powierzchnia mogłaby się na pewnych nie podpartych obszarach wybrzuszyć tak, że jej wartość byłaby wyższa od najwyższych zaobserwowanych warto-

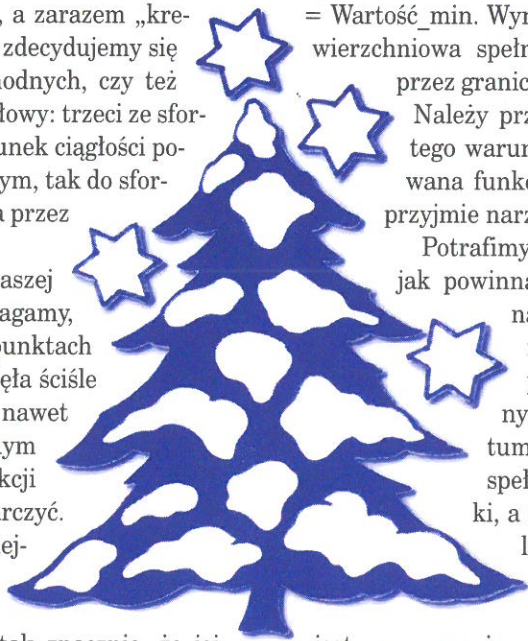
ści rynkowych (należy jednak zauważyć, że całkiem prawdopodobna jest sytuacja, w której wybrane obszary szacowanego terenu są bardziej wartościowe niż najlepsze działki zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie). Wszystko to jednak oznacza, że jesteśmy zmuszeni wprowadzić dodatkowe warunki brzegowe, tzn. zdefiniować minimalną i maksymalną wartość, jaką w obrębie analizowanego obszaru może przyjąć nasza funkcja. Przez minimalną i maksymalną jednostkową wartość rynkową, nie należy rozumieć minimalnej i maksymalnej z zaobserwowanych cen rynkowych. Określona przez nas graniczne wartości rynkowe mają jedynie za zadanie utrzymać naszą funkcję w pewnym racjonalnym zakresie możliwych do uzyskania wartości, w szczególności minimalną jednostkową wartością rynkową może być 0,00 zł/m².

Wróćmy do naszego przykładu z umownym „gumowym materiałem” – oznacza to, że zarówno pod jak i nad jego powierzchnią umieścimy dwie płaszczyzny, równoległe do płaszczyzny określonej przez osie „X” i „Y”. Górna płaszczyzna to funkcja powierzchniowa z max = f(x, y) = Wartość_max, zaś płaszczyzna dolna to funkcja z min = f(x, y) = Wartość_min. Wymagamy zatem, by nasza funkcja powierzchniowa spełniła dodatkowy warunek określony przez graniczne wartości, jakie może ona przyjąć.

Należy przy tym zaznaczyć, że wprowadzenie tego warunku wcale nie oznacza, iż wygenerowana funkcja w jakichś punktach rzeczywiście przyjmie narzucone przez nas graniczne wartości.

Potrąfimy zatem z grubsza wyobrazić sobie, jak powinna „zachowywać” się szukana przez nas funkcja powierzchniowa, potrafiemy również „zachowanie” to nazwać przy użyciu terminów matematycznych. Możemy zatem przejść do meritum, tj. spróbować „stworzyć” funkcję spełniającą narzucone przez nas warunki, a następnie dokonać całkowania w celu określenia wartości rynkowej działki (bo jak może zdążyliśmy zapomnieć, celem całego wywodu

jest wyznaczenie ogólnej metody określania wartości rynkowych nieruchomości gruntowych). Ponieważ jednak, jak można się łatwo domyśleć, ilość funkcji powierzchniowych spełniających narzucone przez nas warunki jest nieskończenie duża, naszym zadaniem będzie wybrać spośród nich tę, która najlepiej oddaje możliwy do uzyskania rozkład wartości rynkowych. Problemem tym zajmiemy się w dalszych częściach publikacji, w których poznamy kolejno podstawy teoretyczne proponowanej metodologii wraz z możliwościami jej wykorzystania przy wycenie nieruchomości, budowę odpowiednich algorytmów i ich zastosowanie przy tworzeniu implementacji, wreszcie rezultaty obliczeń wykonanych przy użyciu specjalnie w tym celu skonstruowanego programu komputerowego.





PUNKTOWA METODA OCENY WARTOŚCI UŻYTKOWEJ NIERUCHOMOŚCI STAWOWYCH I JEJ ZASTOSOWANIE DO WYCENY W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

Ryszard Wojda, Tomasz Ciodyk

Obiekty stawowe, w przeciwieństwie do wielu innego typu nieruchomości gruntowych i budynkowych, mają ściśle określoną, jedyną możliwą do pełnienia funkcję użytkową (gospodarka rybacka). Tylko w nielicznych przypadkach rozpatrywać można inną, alternatywną formę ich wykorzystania, np. na cele rekreacyjne. Jeżeli występuje poza produkcyjną funkcją stawów, to ma ona przeważnie charakter dodatkowy, uzupełniający.

Z uwagi na to, że użyteczność obiektów stawowych sprostawa się wyłącznie lub głównie do celów produkcyjnych, o wartości rynkowej i cenie takiego mienia decydować powinien potencjał produkcyjny kształtujący możliwość prowadzenia na nieruchomości prawidłowej gospodarki rybackiej. Innymi słowy, wartość rynkowa i cena omawianego typu nieruchomości jest w dużej mierze funkcją ich wartości użytkowej. Prawidłowe oszacowanie potencjału produkcyjnego obiektu stawowego staje się więc zasadniczym problemem przy wycenie takich obiektów.

Oszacowania wartości użytkowej nieruchomości stawowej dokonać można przy wykorzystaniu metody oceny punktowej. Polega ona na analizie obiektu w aspekcie najważniejszych cech nieruchomości stawowych determinujących użyteczność gospodarczą, a następnie oceny danej nieruchomości w aspekcie tych cech przy użyciu punktów. Przyjęto, że maksymalna, możliwa do uzyskania suma punktów wynosi 100. Wynik taki możliwy jest w przypadku nieruchomości idealnej, wzorcowej ze względu na możliwość prowadzenia produkcji rybackiej. Jest oczywiste, że w praktyce raczej trudno będzie znaleźć tego typu nieruchomości.

W tabeli przedstawiono cztery główne cechy nieruchomości stawowych (oznaczone numerami I, II, III, IV) wpływające na potencjał produkcyjny obiektu. W ramach poszczególnych cech głównych wyodrębniono cechy szczegółowe wskazujące jaki powinien być zakres przedmiotowy analizy. Głównymi cechami nieruchomości stawowych w aspekcie wartości użytkowej są według kolejności istotności:

- ▶ warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów (maksymalnie 30 pkt),
- ▶ zdolność produkcyjna stawów (maksymalnie 30 punktów),

- ▶ stan techniczny obiektu (maksymalnie 25 punktów)
- ▶ położenie i organizacja przestrzenna w aspekcie moż-

Cechy nieruchomości stawowych wpływające na wartość użytkową

Cechy obiektu stawowego	Maksymalna Liczba punktów
I Warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów	
- Pozwolenie wodno-prawne	3
- Ilość dyspozycyjnej wody	10
- Jakość wody – charakter zlewni	5
- Sposób rozprowadzenia wody	8
- Warunki hydrotechniczne	4
Razem	30
(maksymalna liczba punktów do uzyskania w obrębie cechy I)	
II Zdolność produkcyjna stawów	
- Intensywność użytkowania rybackiego	20
- Wydajność naturalna stawów	10
Razem	30
(maksymalna liczba punktów do uzyskania w obrębie cechy II)	
III Stan techniczny	
- Podział na kategorie stawów	3
- Głębokość stawów	3
- Stan łowiska i rowów	4
- Jakość grobli	5
- Warunki odłowu ryb	2
- Stan budowli hydrotechnicznych	6
- Stan doprowadzalników i odprowadzalników	2
Razem	25
(maksymalna liczba punktów do uzyskania w obrębie cechy III)	
IV Położenie i organizacja przestrzenna	
- Położenie i dojazd	3
- Zaplecze magazynowe	2
- Wielkość obiektu	5
- Zaplecze rybackie	2
- Inne działy produkcji	3
Razem	15
(maksymalna liczba punktów do uzyskania w obrębie cechy IV)	
Razem maksymalna liczba punktów możliwych do uzyskania w ramach wszystkich cech	
	100



liwości prowadzenia racjonalnej produkcji rybackiej (maksymalnie 15 punktów).

Na podstawie przeprowadzonej oceny obiektu stawowego pod względem wartości użytkowej, przy uwzględnieniu czterech cech głównych i ich szczegółowej analizy, nieruchomości stawową – w zależności od ilości uzyskanych punktów – zakwalifikować można do jednej z pięciu kategorii:

1. Bardzo dobra o sumie punktów od 90 do 100.
2. Dobra o sumie punktów od 75 do 90.
3. Średnia o sumie punktów od 54 do 75.
4. Słaba o sumie punktów od 29 do 54.
5. Zła o sumie punktów poniżej 29.

Zasady punktacji w ocenie wartości użytkowej nieruchomości stawowych

I Warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów

Pozwolenie wodno prawne

Niemal każde gospodarstwo stawowe powinno posiadać ważne pozwolenie wodno-prawne, zezwalające na korzystanie z wody i jej zrzut do odbieralników. Dokument ten informuje również o możliwościach bilansu wodnego zlewni, wysokości dopuszczalnego piętrzenia wody poprzez budowle piętrzące w obiekcie i zobowiązaniach użytkownika stawów w zabezpieczeniu przed podtapianiem gruntów sąsiednich. Proponowana punktacja w obrębie omawianej cechy szczegółowej kształtuje się następująco:

- ▶ aktualne pozwolenie – 3 pkt.
- ▶ nie aktualne pozwolenie – 2 pkt.
- ▶ brak pozwolenia – 0 pkt.

Ilość dyspozycyjnej wody dla stawów

W zależności od istnienia możliwości zabezpieczenia niezbędnej ilości wody, nieruchomości stawowa sklasyfikowana może być jako posiadająca:

- ▶ bilans dodatni (10 pkt.) – zabezpieczone pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę w wymaganym czasie dla poszczególnych kategorii stawów,
- ▶ bilans ujemny (8 pkt.) – niewystarczająca ilość wody do zalewu stawów w wymaganym okresie, jednakże dodatni w ciągu całego roku,
- ▶ niedostateczną ilość wody zarówno do zalewu stawów, jak i na podtrzymanie zalewu w ciągu roku (5 pkt.).

Jakość wody – charakter zlewni

Nieruchomość stawowa może posiadać następujące rodzaje zlewni, mające wpływa na jakość wody:

- ▶ żyzna z pól pszenno-buraczanych, słodkich łąk – 5 pkt.
- ▶ gleby uprawne żytnio-ziemniaczane, łąki podmokłe – 4 pkt.
- ▶ lasy liściaste, łąki podmokłe, ubogie w wapń – 3 pkt.
- ▶ lasy szpilkowe i torfowiska, łąki kwaśne – 1 pkt.

Sposób rozprowadzania wody do stawów

Najkorzystniejszym sposobem rozprowadzania wody jest indywidualny system nawadniania stawów bezpośrednio z doprowadzalników i odprowadzenia wody. W takim wypadku nieruchomości przypisać można 8 pkt. W wypadku systemu nawadniania stawów mieszanego (indywidualny i paciorkowy) liczba punktów wynieść powinna 6. Natomiast system paciorkowy jest niekorzystny, gdyż pogarsza warunki higieniczne stawów, uniemożliwia ich nawożenie, utrudnia chów ryb dodatkowych oraz przeprowadzanie zalewu i odłowu ryb w dowolnym okresie czasu (4 pkt.).

Warunki hydrotechniczne stawów

Najkorzystniejsze cechy posiadają stawy spuszczałne w pełni osuszalne (4 pkt.). Stawom spuszczałnym i nieosuszalnym przyporządkować należy natomiast 3 pkt., a częściowo spuszczałnym, z których można odłowić ryby 1 pkt. (mogą służyć produkcji tylko w ograniczonym zakresie).

II Zdolność produkcyjna stawów

Intensywność użytkowania rybackiego

Intensywność użytkowania rybackiego może być mierzona procentowym udziałem powierzchni użytkowej, tj. lustra wody do powierzchni ogroblowanej, tzw. ewidencyjnej. Im ten udział jest wyższy, tym wartość użytkowa obiektu jest wyższa. W celu dokonania oceny nieruchomości przy uwzględnieniu omawianej cechy szczegółowej określono pięciostopniową skalę.

Za bardzo wysoką intensywność przyjęto omawiany udział w wysokości powyżej 88% (20 pkt.), za wysoką 80–88% (18 pkt.), za niską 50–80% (14 pkt.), za bardzo niską 30–50%, a za złą poniżej 30% (5 pkt.). Intensywność użytkowania jest wtedy miarodajna, gdy oceniana jest w okresie końca sezonu odrostowego w drugiej połowie sierpnia, przy maksymalnym zarośnięciu stawów twardą roślinnością wodną.

Wydajność naturalna stawów

Wysokość wydajności naturalnej określana jest najczęściej dwoma sposobami. Bardziej dokładna metoda opiera się na podstawie badania wieloletnich wyników produkcyjnych, określonych w księgach stawowych. Mniej dokładna, określa wydajność szacunkowo przy użyciu metody Staffa. Przyjęto następujące pięć poziomów wydajności:

- ▶ bardzo wysoka – powyżej 400 kg/ha – 10 pkt.
- ▶ wysoka – od 250 do 400 kg/ha – 9 pkt.
- ▶ zadowalająca – od 150 do 250 kg/ha – 7 pkt.
- ▶ niska – od 50 do 150 kg/ha – 5 pkt.
- ▶ bardzo niska – poniżej 50 kg/ha – 3 pkt.

III Stan techniczny obiektu

Określa przydatność poszczególnych budowli wodnych do produkcji rybackiej pod względem prawidłowości ich wykonania i wymagań rybackich w budownictwie stawowym,



rozwiązania techniczne, funkcjonalność. Cecha ta została podzielona na 7 zagadnień, o nieznacznie różnicowanej ilości punktów.

Podział na kategorie stawów

Określa jak prowadzona jest produkcja ryb. Jeśli w cyklu pełnym, od przeprowadzonego tarła po przez wylęg do handlowki oznacza to, że w obiekcie występują wszystkie kategorie stawów. Taki sposób produkcji jest najkorzystniejszy (3 pkt.). Jeśli natomiast produkcja prowadzona jest w cyklu niepełnym, tzn. z braku możliwości chowu danej grupy wiekowej ryb (w obiekcie nie występują wszystkie kategorie stawów) gospodarstwo zmuszone jest do zakupu tego sortymentu karpia z zewnątrz, to jest to mniej korzystne zarówno z punktu opłacalności, jak i zdrowotności obsady (1 pkt.).

Głębokość stawów

Dla prowadzenia gospodarki rybackiej korzystniejsze jest występowanie na nieruchomościach stawów głębszych. Stawy głębokie nie zarastają twarzą roślinnością wodną, posiadają lepsze warunki wodne, występują w nich mniejsze wahania temperatur, charakteryzują się również wyższą produktywnością od stawów płytkich. Głębokość stawów ma szczególnie istotne znaczenie przy braku wody, w okresie podtrzymywania zalewu, a więc w miesiącach letnich przy występującym najczęściej deficycie wody. Ze względu na głębokość, stawy sklasyfikować można następująco:

- ▶ głębokie – powyżej 1 m – 3 pkt.
- ▶ średnie – od 0,6 do 1 m – 2 pkt.
- ▶ płytkie – poniżej 0,6 m – 1 pkt.

Stan łowiska i rowów – głównego, osuszających

Dobry stan (4 pkt.) rowów w dnie stawowym i łowiska wpływa dodatnio na wyniki produkcyjne i lepsze warunki odłowu ryb ze stawu. Rowy nie zamulone wpływają na lepszy odłów ryb i osuszalność dna. Stan dobry oznacza rowy głębokie, dobrze spoziomowane, odprowadzające wodę z dna stawowego.

Średni (3 pkt.) – rowy osuszające częściowo zamulone, rów główny i łowisko w pełni zmeliorowane. Niezadowolający (1 pkt.) – brak rowów (całkowicie zamulone), często również rów główny z łowiskiem częściowo zamulone.

Jakość grobli stawowych (nachylenie, skarp, stan erozji, szerokość korony i jej utwardzenie)

Dobra jakość grobli (5 pkt.) oznacza nachylenie skarp o stosunku 1:3, skarpy nie podmyte, nie występuje erozja, utrzymane w dobrym stanie konserwacji, o nie zniszczonych (rozjeżdżonych) koronach, utwardzenia na groblach transportowych. Szerokość korony grobli 3 m, transportowych do 4 m. Wysokość grobli o 50–70 cm ponad maksymalne piętrzenie lustra wody.

Zadowolająca jakość (4 pkt.) – oznacza nieznaczną erozję grobli od strony odwodnej skarpy, te same parametry tech-

niczne co w ocenie dobrej, nieznacznie rozjeżdżone groble. Brak utwardzenia grobli transportowych.

Zła jakość (2 pkt.) – dotyczy grobli zniszczonych, podmytych lub nawet częściowo uszkodzonych. Są one najczęściej bardzo niskie (osiadłe), nie pozwalające na uzyskanie maksymalnych piętrzeń wody na stawach. Często są bardzo prześlakliwe (widoczne przecieki wody) na ławach od strony odpowietrznej grobli. Groble transportowe nie utwardzone, najczęściej rozjeżdżone korony. Brak widocznej konserwacji, niekiedy porośnięte krzewami lub drzewami.

Warunki odłowu ryb

Przy dobrych warunkach odłowu ryb (2 pkt.) istnieje możliwość dobrego spuszczenia wody ze stawu, odłowu ryb pod prąd wody lub za mniczem spustowym do funkcjonalnej odłówki stałej z dopływem czystej wody. Odpowiednio duże łowisko i rów główny, dobre spadki dna od 3–5%, zapewniające grawitacyjne spłynięcie z wodą wszystkich ryb przez mnicz spustowy do odłówki.

Warunki zadowalające (1 pkt.) – całkowite spuszczenie wody ze stawu, brak odłówek, ale z możliwością założenia odłówek z płótna sieciowego za mniczem spustowym na okres odłowu ryb ze stawu. Odpowiednio duże łowisko i rów główny, ale o mniejszych spadkach dna, od 1,5 do 3%, często wymaga to spychania ryb ze stawu do mnicza spustowego.

Złe warunki (0 pkt.) – to odłów ryb w łowisku stawu, brak możliwości „odpicia” ryb (przepłukania). Przegłębione łowisko i rów główny, utrudniające odłów ryb. Często słaby dopływ świeżej wody do stawu podczas odłowu.

Stan budowli hydrotechnicznych: jazów, mniczów, zastawek typowych, przepustów, płuczek, odłówek, akweduktów

Budowle wodne będące w stanie dobrym (6 pkt.) powinny być wszystkie czynne, nie wymagające aktualnie remontów. Stojaki mniczów posiadać powinny dwie pary wodzi-deł, oddalonych od siebie o 15 cm. Mniczy prawidłowo osadzone, w podszewie grobli. Stan zadowalający (5 pkt.) – wszystkie budowle czynne, ale ok. 30% wymaga bieżących remontów.

Stan zły (3 pkt.) – część budowli nieczynnych, a pozostałe wymagają w 30% remontów kapitalnych, a w 40% bieżących.

Stan doprowadzalników i odprowadzalników

Stan dobry (2 pkt.) – wszystkie doprowadzalniki i odprowadzalniki utrzymane w stałej konserwacji, nie zamulone, wykoszone, o prawidłowych przekrojach zapewniających dopływ i odpływ wody.

Zadowolający (1 pkt.) – wymagana jest częściowa konserwacja pogłębienie, wykoszenie.

Zły (0 pkt.) – doprowadzalniki i odprowadzalniki zbyt płytkie, zarosnięte roślinnością, często drzewami, posiadają małe przekroje, wymagają kapitalnego remontu, czasem nieczyenne.



IV Położenie i organizacja przestrzenna w aspekcie możliwości prowadzenia racjonalnej produkcji rybackiej

Cecha ta została podzielona na pięć zagadnień pozwalających zwrócić uwagę również na stronę organizacyjno-przestrzenną ocenianej nieruchomości oraz kompletność programu użytkowego obejmującego wszystkie obiekty funkcjonalne

Warunki dojazdu, stan dróg, odległość od dużych aglomeracji miejskich, lub punktów zbytu ryb

Za bardzo dobre warunki (3 pkt.) dojazdu należy rozumieć bezpośredni dojazd do szosy wojewódzkiej czynnej przez cały rok, o pierwszej kolejności odśnieżania, o tonażu do 30 t.

Dobre warunki (2 pkt.) – to bezpośredni dojazd do szosy o ruchu powiatowym.

Słabe warunki (1 pkt) – dojazd drogą utwardzoną przynajmniej do szosy o ruchu lokalnym, w nie większej odległości, niż 1–3 km.

Złe (0 pkt.) – brak możliwości dojazdu drogą utwardzoną od ośrodka do szosy o ruchu lokalnym.

Stan techniczny i możliwości magazynowe – stawów rybnych dla przetrzymywania handlówki karpia

Bardzo dobre możliwości magazynowe (2 pkt.) – to kompleks magazynów, stawów rybnych mogących pomieścić całą produkcję ryby towarowej: urządzenia o dobrym stanie technicznym, zlokalizowane na terenie obiektu stawowego. Całość kompleksu – ogrodzona i oświetlona. Posiada on wspólne urządzenia dla wszystkich stawów do odłowu ryb w okresie zimy umieszczone w budynku, w którym znajduje się płuczka o zmechanizowanej obsłudze wydawania ryb. Całość ośrodka wyposażona w dobry dojazd w okresie zimy dla odbiorców ryby.

Przeciętne (1 pkt) – omówione powyżej wszystkie warunki nie występują całkowicie lub ich działanie nie w pełni spełnia zadania.

Przez złe warunki magazynowania (0 pkt.) rozumie się brak odpowiedniej powierzchni magazynów (małe ilości wody), mechanizacji, często ogrodzenia, oświetlenia, zły dojazd.

Wielkość obiektu, prawidłowe rozmieszczenie poszczególnych kompleksów stawów ich odległości

W ocenie całości nieruchomości stawowej istotna jest jej wielkość i zwartość przestrzenna. Obiekt zbyt mały, poniżej 100 ha, może nie spełniać wymogów do prowadzenia produkcji w pełnym cyklu. Z drugiej strony obiekty o zbyt dużej powierzchni (powyżej 500 ha), zbyt rozrzucone w terenie, ze względu na organizację i ponoszone koszty są mniej opłacalne od obiektów średniej wielkości. Najbardziej preferowane powinny być nieruchomości o powierzchni od 100 do 350 ha, stanowiące jeden zwarty kompleks. Stawy w jednym, najmniej wydłużonym kompleksie, posiadają korzystniejszy układ organizacji produkcji, niż składające się z kilku obiektów, często

oddalonych od siebie, nie mogących być samowystarczalnymi w produkcji. Istotny także jest prawidłowy podział powierzchni stawowej na kompleksy stawowe pełniące odrębną funkcję hodowlaną, jak przesadki I, II, zimochowy, magazyny, stawy kroczkowe i towarowe. W aspekcie omawianej cechy szczegółowej, nieruchomość zakwalifikować można jako:

- ▶ dobrą – 5 pkt.
- ▶ zadowalającą – 3 pkt.
- ▶ nieodpowiednią – 1 pkt.

Stan zaplecza rybackiego, jego funkcjonalność

W przypadku zaplecza rybackiego, należy uwzględnić przy ocenie zwłaszcza stan, rozmieszczenie i funkcjonalność. W skład podstawowego zaplecza wchodzi biuro, magazyny na paszę, narzędzia i sprzęt, zabudowane płuczki do wydawania ryb, wylęgarnie, rybacówki. Poszczególne zabudowania powinny występować w jednym kompleksie zabudowy, w jak najbliższym sąsiedztwie stawów. Zaplecze powinno w pełni spełniać swoją funkcję pod względem wielkości, zmechanizowania i funkcjonalności w aspekcie produkcji rybackiej. Zaplecze rybackie scharakteryzować można jako:

- ▶ dobre – 2 pkt.
- ▶ zadowalające – 1pkt.
- ▶ nieodpowiednie – 0 pkt.

Występowanie innych działów produkcji (roślinnej, zwierzęcej, leśnej) i ich wzajemne powiązanie

Często w obiektach stawowych występują inne, poza rybackie działy produkcji. Ich wpływ na możliwość prowadzenia racjonalnej produkcji rybackiej może być pozytywny lub negatywny. Najczęściej zależne jest to od rodzaju produkcji i poziomu jej prowadzenia. Wzajemne powiązanie występujących działów należy uwzględnić przy ocenie wartości użytkowej nieruchomości stawowej. Występowanie innych działów opisać można jako:

- ▶ dobre – 3 pkt.
- ▶ zadowalające – 2 pkt.
- ▶ nieprawidłowe – 1 pkt.

Wykorzystanie punktowej metody oceny wartości użytkowej nieruchomości stawowych do wyceny w podejściu porównawczym

Wszechstronna analiza nieruchomości stawowych pod kątem szeregu atrybutów (cechy główne, cechy szczegółowe) decydujących o wartości użytkowej dokonana przy wykorzystaniu metody oceny punktowej w łatwy sposób może być wykorzystana do wyceny nieruchomości stawowych w podejściu porównawczym.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego wartość użytkowa obiektu (potencjał produkcyjny) analizowana może być jako jedyna cecha rynkowa wpływająca na cenę lub jako jedna z kilku cech, obok np. walorów krajobrazowych lub



możliwości alternatywnego wykorzystania np. na cele rekreacyjne.

Jeżeli nie uwzględnia się innych cech rynkowych nieruchomości niż wyżej wymienione, to jako wagi poszczególnych cech przyjąć można maksymalne liczby punktów możliwe do uzyskania przez nieruchomość w obrębie danej cechy głównej (odpowiednio w kolejności przedstawionych wcześniej cech głównych: 30%, 30%, 25%, 15%).

Jeżeli analiza przeprowadzana jest na poziomie jednej zagręgowanej cechy rynkowej związanej z wartością użytkową, to przy braku innych cech rynkowych wpływających na cenę, cecha ta ma wpływ na cenę wynoszący 100%.

W przypadku stosowania metody porównywania parami, dokonać można punktowej oceny nieruchomości wycenianej oraz przyjętych do porównania, uwzględniając wszystkie główne i szczegółowe cechy nieruchomości stawowych wpływające na wartość użytkową oraz zasady punktacji przedstawione w opracowaniu. Uzyskana liczba punktów poszczególnych nieruchomości w łatwy sposób może zostać wykorzystana do określenia poprawek odzwierciedlających różnice pomiędzy obiektem wycenianym, a porównawczymi.

Jeżeli natomiast do wyceny wykorzystywana jest metoda analizy statystycznej rynku (w przyszłości metoda skorygowanej ceny średniej), to uzyskana przez nieruchomość wycenianą suma punktów stanowić może podstawę do przeprowadzenia korekty średniej ceny ze zbioru współczynników korygującymi przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym.

Na zakończenie przedstawionej propozycji wykorzystania punktowej metody oceny wartości użytkowej do wyceny nieruchomości stawowych podkreślić należy, że jej stosowanie uzasadnione jest w odniesieniu do obiektów, na których jest lub może być prowadzona produkcja rybacka. Jeżeli ze względu na jakikolwiek atrybut charakteryzujący wartość użytkową, nieruchomość nie nadaje się do wykorzystania na te cele, wycena w podejściu porównawczym uwzględniać powinna inne niż przedstawione cechy porównawcze. Należy mieć również na uwadze, że określenie wartości rynkowej w podejściu porównawczym bazującym na atrybutach determinujących wartość użytkową, dotyczyć powinno gruntów wraz z częściami składowymi, wchodzących w skład powierzchni ogroblowanej, pod gozłami oraz związanej z systemem rowów. Pozostałe grunty wchodzące w skład nieruchomości stawowej, w tym zabudowane stanowiące ośrodek gospodarczy, powinny podlegać odrębnej wycenie. Chcąc zastosować podejście porównawcze uwzględniające nieruchomość jako całość, należałoby poszerzyć zakres cech rynko-

wych o cechy dotyczące gruntów zabudowanych, znajdujących się tam budynków i budowli, ewentualnie innych gruntów, których nie można zakwalifikować jako grunty pod stawami.

Autorzy opracowania świadomi są możliwych zarzutów pod adresem zaprezentowanej metody, związanych zwłaszcza z kwestią doboru cech rynkowych. Jest oczywiste, że w wypadku wszelkich nieruchomości, wybór atrybutów wpływających na rynku lokalnym na cenę następować powinien na podstawie analizy rynku, w tym dotyczącej cech i cen sprzedanych wcześniej nieruchomości, a także preferencji nabywców. Rynek nieruchomości stawowych w Polsce jest jednak rynkiem specyficznym, słabo rozwiniętym. Charakteryzuje się małą ilością transakcji, słabym popytem związanym zwłaszcza z niską dochodowością produkcji i problemami ze zbytem z powodu znacznego importu karpia oraz polityki cenowej stosowanej przez duże sieci handlowe w okresie przedświątecznym. Ponadto pamiętać należy, że na rynku tym praktycznie jedynym sprzedającym jest jak dotychczas Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W ramach prac związanych z opracowaniem przedstawionej metody, dokonano analizy transakcji sprzedaży nieruchomości stawowych zaistniałych na przestrzeni ostatnich 3 lat, próbując ustalić cechy wpływające na ceny, a także kształtujące się współczynniki kapitalizacji. Nie przyniosła ona jednak jednoznacznych efektów. Wycena w podejściu porównawczym przy uwzględnieniu cech rynkowych nieruchomości wskazanych „na siłę” na podstawie analizy cen i cech obiektów sprzedanych lub w podejściu dochodowym w oparciu o uśrednianie znacznie różniących się w poszczególnych transakcjach współczynników kapitalizacji, obarczona byłoby naszym zdaniem zbyt dużym błędem. Z kolei metoda zysków podejścia dochodowego jest praktycznie nie do zastosowania do wyceny obiektów stawowych, z uwagi na brak możliwości zidentyfikowania na tym rynku kategorii udziału właściciela nieruchomości w zyskach z prowadzonej na niej działalności.

Powyższe względy uzasadniają naszym zdaniem zaproponowanie do wyceny obiektów stawowych na obecnym etapie rozwoju rynku nieruchomości podejścia porównawczego, bazującego na analizie cech rynkowych związanych z potencjałem produkcyjnym przedmiotu wyceny.

Prof. Ryszard Wojda jest Kierownikiem Pracowni Ichtiobiologii i Rybactwa na Wydziale Zootechnicznym SGGW w Warszawie.
Tomasz Ciodyk jest rzeczoznawcą majątkowym oraz doradcą w Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.





MAGIA BOŻEGO NARODZENIA

Ewa Wojciul

Kilka miesięcy temu moje dziecko postanowiło zacząć dorabiać. Znalazło odpowiednią firmę, przeszło pomyślnie procedury klasyfikacyjne i w końcu poprosiło mnie o podpisanie umowy (dziecko jest nieletnie).

Pojechaliśmy razem. Firma miała siedzibę budzącą zaufanie, kompetentny i rzeczowy personel oraz angielską nazwę. Miła pani wyraziła gotowość do natychmiastowego zatrudnienia mojej córki. Poprosiłam o czas do namysłu i tekst umowy do przejrzenia. Pani zgodziła się poczekać na naszą decyzję do jutra. Gorzej było z umową. Gdyż firma nie ma zwyczaju udostępniać umowy osobom, które jeszcze nie są zatrudnione, a tylko ustnie informuje się kandydatki, co tekst zawiera. Bo pani nie jest pewna, czy jej uprawnienia sięgają tak daleko. Bo wreszcie umowa spisana jest fachowym językiem, niezrozumiałym dla wielu ludzi i wgląd w tekst i tak mi nic nie da. Pani zaś gotowa jest mi wszystko opowiedzieć swoimi słowami.

Wzmianka o niezrozumiałości umowy podzielała na mnie jak czerwone światło na skrzyżowaniu. Zrobiłam się czujna i nieufna, uparłam się, że umowę muszę przed podpisaniem, przeczytać i przeanalizować – i w końcu dopięłam swego.

W domu przestudiowaliśmy dokument i – jak się zapewne Państwo domyślają – zrezygnowaliśmy stanowczo z jego podpisania.

W naszej pracy musimy nabiedzić się z tyloma problemami, że przynajmniej niektóre rzeczy musimy wiedzieć na pewno, na przykład co i jak wyceniać. A jak nie wiemy, to próbujemy zgadywać. A przynajmniej ja tak robię. Tylko że nie zawsze mi się to udaje.

Przed kilku laty dostałam moje pierwsze zamówienie. Bardzo się ucieszyłam i bardzo przejęłam. Klient poprosił o określenie wartości działki wywłaszczonej przez miasto, gdyż nie zgadzał się na wysokość odszkodowania.

Całą nieruchomości klienta stanowiło kilka działek przeznaczonych pod usługi, tworzący zwarty kompleks w dobrej dzielnicy, na ruchliwym skrzyżowaniu. Z tego kompleksu miasto wywłaszczyło jedną działeczkę, leżącą dokładnie na zbiegu ulic, w kształcie kątownika. Uznałam, że klientowi zabrano istotny fragment pełnowartościowego gruntu i wyceniłam na znaczną sumę.

A rzeczoznawca zamówiony przez miasto uznał, że niekształtnie wycięta działeczka jest niepełnowartościowa, bo niekształtna. Operaty poszły do arbitrażu i przegrałam. Dotąd nie czuję się przekonana, bo odłączono skrawek ze zwartego kompleksu i jego defekt był rezultatem tego odłączenia. Skoro jednak mądrzejsi uznali, że nie mam racji...

Innym razem dobrze „wyczułam sprawę” i zdroworozsądkowo wyceniłam tak, jak potem potwierdził NSA (choć co przeżyłam w dniach niepewności to moje).

Takie wypadki uprzytomniają mi, jak wiele w wycenach nieobliczalnego, tajemniczego i – niestety – nieco zwodniczego pierwiastka intuicji.

Intuicja musi dojść do głosu zawsze wtedy, gdy musimy dokonać wyboru, a akty prawne nie dają nam jednoznacznej odpowiedzi, jak należy postąpić. Nie są to sytuacje częste, ale zdarzają się i będą się zdarzać, bo każdy akt prawny jest ostatecznie weryfikowany przez życie i żaden pracodawca nie przewidzi wszelkich wariantów. A wtedy, zanim doczekamy się (albo i nie) orzecznictwa, musimy starać się radzić sami. Pocięszam się, że w takich sytuacjach pomyłki nie są czymś szokującym. Ostatecznie, nie zawsze mamy wszystkie dane, *errare humanum est*, a język prawny nie jest wzorem prostoty i powściągliwości, etc.

Gorzej, gdy wszystkie dane są, a ostateczne wnioski nam się nie udają.

Poszłam sobie kilka dni temu na parking, wymachując beztrząsowo kluczy-

kami, wsiadłam do samochodu, przekreśliłam kluczyki w stacyjce i... nic. Spróbowałam jeszcze raz, i jeszcze, i jeszcze. Wierzyć mi się nie chciało, że samochód, który „zapalał” od pierwszego dotknięcia przy 20 stopniach mrozu, nagle przy 10 milczy jak zaklęty – ani warknięcia! Zadzwoiłam do domu, że nigdzie nie jedziemy i smutna powlokłam się z powrotem. Wtedy zobaczyłam mojego syna, który podbiegł do mnie wesolutko, wziął kluczyki, wrócił na parking i bez problemu uruchomił samochód.

Wytłumaczenie było bardzo proste. Samochód poza kształtem kluczyka sprawdzał także jego opór elektryczny (to wiedziałam). Metal w niższych temperaturach ma mniejszy opór (to też wiedziałam). Silnik nie zadziałał, bo kluczyk oziębił się, gdy wymachiwałam nim na mrozie i jego opór był obniżony (to mi nie przyszło do głowy). Mój syn połączył jedno z drugim, ogrzał kluczyk w dłoni i uruchomił samochód.

To była tylko dywagacja. Generalnie miało być o pułapkach niejasności. Niejasność jest wrogiem niemal wszystkich poczynań, z dwoma wyjątkami – dobrze służy działaniom kreatywnym i przygotowywaniu niespodzianek. A niespodzianki i działalność twórcza to coś idealnie pasującego do Świąt Bożego Narodzenia. Życzę więc Państwu i sobie, abyśmy mogli na kilka dni dokładnie zapamiętać o szacowaniu, tabelkach, analizie rynku, czynnikach cenotwórczych i innych rzeczach wymagających ścisłego określenia, które na co dzień wydają się tak istotne. Bo tak naprawdę nie od precyzji zawodowej (a na pewno nie w stopniu decydującym) zależy jakość naszego życia.

W zamian zaś, abyśmy pamiętali o ogrzaniu w dłoniach kluczyka do naprawdę ważnych spraw. Abyśmy na przykład wymyślili bliskim jakąś miłą niespodziankę, rozśmieszyli dziecko, wzruszyli babcię, rozczulili męża. Albo wzruszyli dziecko, rozśmieszyli babcię etc.



X KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

czyli jak nam się na ślunsku obradowało?

Jerzy Mercik, Andrzej Kalus

Niedawno zakończyła się X Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych w Katowicach, zorganizowana przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Warszawie oraz Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Katowicach. Konferencja obradowała w dniach 27-29.9.2001 r. w Górnośląskim Centrum Kultury oraz w auli Uniwersytetu Śląskiego.

Pełnienie roli gospodarza Federacja powierzyła nieprzypadkowo Śląskiemu Stowarzyszeniu Rzecznawców Majątkowych w Katowicach. Z obradami konferencji zbiegł się bowiem w czasie jubileusz XX-lecia działalności tej najstarszej w kraju organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Goście, VIP-y, sponsorzy i patroni

Warto podkreślić, iż honorowy patronat nad konferencją objęli prof. Leszek Balcerowicz, Prezes Narodowego Banku Polskiego oraz Jan Olbrycht, Marszałek Województwa śląskiego. Udział w konferencji wzięli ponadto Dionizy Beda, Wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Peter Champness, Sekretarz Generalny Europejskiej Grupy Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Londynie, David Manning, Dyrektor Ekonomiczny Europejskiej Federacji Banków Hipotecznych w Brukseli, Krzysztof Pietraszkiewicz, Dyrektor Generalny Związku Banków Polskich, Agnieszka Tułodziecka, prezes Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego oraz przedstawiciele polskich i zagranicznych banków hipotecznych. Do wzięcia udziału w obradach zaproszeni zostali także Henryk Jędrzejewski, Dyrektor Departamentu Gospodarki Przestrzennej Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, prof. Władysław Brzeski, Prezes Krakowskiego Instytutu Nieruchomości, prof. Stanisława Kalus, prof. Ewa Kucharska-Stasiak, prof. Ryszard Cymerman, a także zarząd PFSRM z jej prezydentem Wacławem Baranowskim na czele oraz inni wybitni specjaliści i goście zagraniczni.

Konferencji patronowały Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A., HypoVereinsbank S.A. Warszawa oraz Bank Przemysłowo-Handlowy O/Regionalny w Katowicach. Patronat medialny nad obradami sprawowała: Gazeta Wyborcza-Gazeta Dom, Gazeta Bankowa, Gazeta Prawna oraz Telewizja Katowice i Radio Katowice.

W środowisku dyskutowane są żywo poruszone w trakcie konferencji problemy merytoryczne. Co ciekawe, wydaje się że temat wiodący konferencji, którym była wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości oraz współpraca rzeczoznawców

majątkowych z instytucjami finansowymi wywołała spore zainteresowanie w środowisku bankowym. Bankowcy bowiem, obok rzeczoznawców majątkowych, byli bodaj najliczniej reprezentowaną grupą zawodową spoza kręgu osób związanych z szacowaniem. Oprócz reprezentantów sektora bankowego, uczestnikami konferencji byli także pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy oraz prawnicy, finansisci i ekonomiści związani zawodowo z rynkiem nieruchomości.

Z prof. Ewą Kucharską-Stasiak po jej wystąpieniu przyjętym burzliwymi oklaskami sali.

Mówiła Pani Profesor o wartości bankowo-hipotecznej. Czy to, że sala tak pozytywnie zareagowała oznacza, że mamy już ukształtowane poglądy na wartość bankowo-hipoteczną i na sposoby jej określania?

Nie, to była tylko propozycja, ponieważ o sposobach określania ma prawo decydować bank hipoteczny. Przesłaniem mojego wystąpienia była taka oto maksyma: metody wyceny muszą podążać za rynkami nieruchomości, a nie rynki nieruchomości za metodami wyceny. Znana maksyma na Zachodzie.

Czy krytyka systemu niemieckiego w kontekście opanowania banków hipotecznych głównie przez kapitał niemiecki ma mieć jakieś znaczenie dla kształtowania w przyszłości zasad wyceny?

Wydaje mi się, że strefa wpływów została rozdzielona, jeżeli chodzi o sektor bankowy i nie zmienimy tego. Możemy natomiast ujawniać, że iluzją jest, że metodyka niemiecka jest metodyką naprawdę bezpieczną dla sektora bankowego. Prawdą jest, że największe doświadczenie w zakresie emisji mają Niemcy, ale oto cytuję dyrektora największego banku hipotecznego we Francji i jednocześnie też rzeczoznawcy majątkowego: na pytanie, gdzie jest francuska metodyka wyceny na tle innych metodyk, powiedział tak: Najlepszą metodyką jest metodyka amerykańska, na drugim miejscu brytyjska, najslabszą mają Włosi i Niemcy. Dlaczego my mamy się wzorować na rozwiązaniach, które są zawodne. Rola metodyki niemieckiej dzisiaj wzrosła w Europie, ale nie dziwny się temu, skoro kapitał niemiecki rządzi Europą. To jest strefa ich wpływów. Jeżeli my ulegniemy w zakresie zasad wyceny, to wcale nie uchronimy tych banków przed ryzykiem, wcale nawet nie zmniejszymy tego ryzyka, ponieważ cykle koniunkturalne w tej części Europy przebiegają z większą ostrością, mają większą amplitudę wahań i są absolutnie nieprzewidywalne.

Czy Konferencja spełniła oczekiwania Pani Profesor?

Nie umiem na to odpowiedzieć. Ona spełniłaby oczekiwania wtedy jeśliby sektor bankowy powrócił do merytorycznej dyskusji z nami na temat zapisów w Rekomendacji F.



Wartość bankowo-hipoteczna z różnych perspektyw

Wartość rynkowa jako kategoria obiektywna została zdefiniowana w sposób ścisły w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Pojęcie wartości bankowo – hipotecznej, jak również propozycji tej wartości w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych nie zostało sprecyzowane, wywołując w środowisku rzeczoznawców majątkowych pewne wątpliwości. W związku z powyższym, zespół specjalistów powołany przez PFSRM wysunął propozycję jej określenia. Zgodnie z nią, wartość bankowo – hipoteczną nieruchomości, zdefiniowano jako wartość rynkową uzupełnioną prognozą jej kształtowania się w okresie zabezpieczenia wiarygodności hipoteką. Różnica pomiędzy tak sformułowaną propozycją, a wartością rynkową polega na tym, że wartość rynkową określa rzeczoznawca na dzień wyceny, a wartość bankowo – hipoteczna uwzględnia zachowanie się wartości rynkowej nie tylko w dniu wyceny, ale także w całym okresie spłaty zaciągniętego kredytu hipotecznego. W tzw. rekomendacji F uszczegółowiono sposoby wyceny, budzące wśród rzeczoznawców majątkowych pewne kontrowersje, szczególnie w świetle stosowanych przez nich dotychczas Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych. Wyjaśnianiem różnic w poglądach związanych z określaniem nowego rodzaju wartości nieruchomości poświęcono część merytoryczną konferencji oczekując przy tym rzeczowej, ale też i niezwykle żywej dyskusji.

Istotnie. Już w trakcie pierwszego dnia konferencji, aktywny udział uczestników obrad oraz dynamiczny przebieg zaplanowanych imprez towarzyszących dowiódł, że nieuzasadnione były obawy organizatorów o właściwe wypełnienie założeń programowych. Co więcej, w krótkich z konieczności przerwach między kolejnymi wystąpieniami wyraźnie dało się odczuć niedosyt kulturalowych polemik i dyskusji. Ich gwar szczerze wypełniał obszerne korytarze, a i nierzadko wnoszony był na salę gdzie gasł dopiero pod strumieniem świeżych doniesień kolejnych referatów.

Nie tylko obrady, ale i rozrywka

Organizatorzy imprezy dołożyli starań by przemówienia honorowych gości oraz wystąpienia referentów uzupełnić bogatym programem kulturalnym i artystycznym. Regionalną nutę wniosła w powitanie gości orkiestra górnicza podejmująca przybyszów wianką gromkich marszów. Miłym akcentem była też rozpoczynająca obrady dnia pierwszego lampka szampana w foyer. W holu Górnośląskiego Centrum Kultury dla oczekujących na rozpoczęcie obrad uczestników przygotowana została galeria fotograficzna T. Żukrowskiego dokumentująca poprzednich dziewięć krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych. Wystawa stworzyła uczestnikom tych imprez niepowtarzalną okazję retrospektywy i refleksji, a oprócz tego, zapewne za sprawą niekwestionowanego talentu autora galerii, dawała niemal żywy obraz – dzieło już letniej tradycji zawodu rzeczoznawcy w Polsce.

Serię wystąpień inauguracyjnych przewidzianych w pierwszym dniu konferencji zakończył występ zespołu pieśni i tańca „Śląsk”. Zachwycające – jak zawsze – profesją i ar-

Z Agnieszką Drewicz-Tułodziecką, prezesem Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego.

Jakie ma Pani Prezes wrażenia z Konferencji?

Bardzo pozytywne. Muszę powiedzieć, że obawiałam się trochę tej Konferencji, ponieważ temat wartości bankowo-hipotecznej, wymagań banków i tego co rzeczoznawcy są w stanie spełnić i za jaką cenę, od miesięcy zajmuje nasze środowiska: bankowe i rzeczoznawców. Myślę, że Konferencja była przede wszystkim szczerą, to znaczy nie zdawkową, problemy były pogłębione, profesjonalnie przygotowane po obu stronach. Myślę, że takim najkrótszym podsumowaniem będzie zdanie, że Konferencja ta nauczyła w pewnym sensie pokory w stosunku do wiedzy banków o tym czym jest wartość nieruchomości, jakie procesy zachodzą na rynkach nieruchomości, które tą wartość kształtują. Natomiast po stronie rzeczoznawców podniosła Konferencja świadomość jakie znaczenie ma ich praca dla zabezpieczenia ryzyk kredytowych banków. I właśnie o to wzajemne zrozumienie chodzi, żeby na przyszłość jak najlepiej utrwalić dobre, rzetelne zasady współpracy obydwu środowisk. *Konferencja jest pewnym świętem. Po święcie przychodzi czas na praktyczne, codzienne działanie. Jakie działania po Konferencji powinny być prowadzone, ażeby to zbliżenie miało też pewien wymiar praktyczny?*

Reprezentuję Fundację, która jest organizacją lobbyistyczną przede wszystkim dla banków, które kredytują hipotecznie, dla konsumentów kredytu hipotecznego i moim celem jest również likwidowanie barier infrastruktury dla kredytowania hipotecznego. Jedną z tych barier jest właśnie mało efektywna współpraca banków z rzeczoznawcami i ujarznienie niejako ryzyka ceny nieruchomości, które zabezpieczają kredyt hipoteczny. Umówiliśmy się już tutaj z przedstawicielami środowisk rzeczoznawców, iż obrady podjęte w czasie Konferencji będziemy kontynuowali w węższych, roboczych grupach, zresztą takie mieszane grupy eksperckie już przy Fundacji na rzecz kredytu hipotecznego działają. Będziemy to intensywnie kontynuować, dochodząc, mam nadzieję, do rozwiązań, które następnie będą w środowisku rzeczoznawców rozpowszechniane, włączane do programów edukacyjnych, szkoleniowych i w ten sposób będzie właśnie wyglądała nasza codzienna praktyka. *Poza częścią merytoryczną miała Pani okazję wziąć udział w tej części mniej merytorycznej Konferencji. Czy ma Pani jakieś miłe wrażenia z tej części?*

Oczywiście, byłam również na tą część zaproszona. Muszę powiedzieć, że to było równie ważne dla zintegrowania środowiska, właśnie dla tej otwartości, możliwości mówienia potem na Konferencji w sposób szczerzy, ryzykując własne poglądy, ryzykując krytykę, która trafiała na grono właściwie przyjaciół, bo po wypitym kufli piwa złą wolę trzeba już wykluczyć. Myślę, że to bardzo integruje środowisko. A ponieważ była to również Konferencja bankowców i rzeczoznawców, także tutaj to spoiwo nastąpiło w środowiskach, które w przyszłości muszą jakoś ze sobą zacząć dobrze współpracować.



tystycznym kunsztem widowisko wzruszyło, wzbudziło podziw i wywołało długą owację sali.

Przewidzianą na godziny wieczorne, uroczystą galę w restauracji „U Michalika” poprzedziła konferencja prasowa, którą tym razem poprowadzono w nietypowej, swobodnej formie. Wywiady i rozmowy jakie prowadzili dziennikarze z wybranymi gośćmi miały miejsce w jednym z komfortowych pomieszczeń gościnnych Górnośląskiego Centrum Kultury.

Wspólne, wieczorne spotkanie honorowych gości, uczestników i organizatorów imprezy we wspaniałej atmosferze przeciągnęło się do późnych..., a raczej wczesnych godzin rannych.

Błędem byłoby wszakże sądzić, że intensywny wieczór spowodował jakiegokolwiek trudności z uczestnictwem w obradach dnia następnego. Rano bowiem publiczność i referenci stawili się w Auli Uniwersytetu Śląskiego niemal w 350 osobowym komplecie. Trudno się dziwić. Nazwiska i tematy publikacji, które w całości załączono w doskonale przygotowanym pakiecie konferencyjnym, mówiły same za siebie i nie potrzebowały dodatkowych reklam.

Drugi dzień obrad zdominowały niezwykle sprawnie tłumaczone wystąpienia gości zagranicznych w osobach Petera Champnessa – Sekretarza Generalnego Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych TEGOVA z Londynu oraz Davida Manninga – Dyrektora Ekonomicznego Europejskiej Fundacji Banków Hipotecznym w Brukseli. Także i pozostałe, profesjonalne merytoryczne wystąpienia sprawiły, iż do późnych godzin popołudniowych sala była wypełniona po brzegi.

Po niezwykle intensywnej sesji naukowej, nastąpiła kolejna biesiada kulinarna i duchowa. Tym razem organizatorzy podjęli gości „po ślunsku”. Na stołach pojawiły się pamiątkowe kufle, które napełniono piwem oraz tradycyjne, regionalne dania. Podziemia restauracji u Michalika wypełnił powtórnie wesóły gwar zaproszonych, którzy tego wieczoru oklaskiwali rześcicie kabaret „Rak”, a następnie śpiewali i tańczyli wraz z artystami. Znowu do białego rana.

Trzeciego dnia rano, niektórzy uczestnicy zapewne przyjęli organizatorom łatkę nieco perfidnych. Jak bowiem nazwać inaczej program, który ułożony jest tak, że akurat

w ostatnim dniu przewiduje wystąpienia budzące największe emocje i najgorętsze dyskusje? Jak wreszcie nie wziąć w nich udziału? Zmęczeni zatem nieco, ale znowu w komplecie wszyscy stawili się w auli uniwersyteckiej.

Ze Zdzisławem Małeckim, wiceprezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Jakie są twoje wrażenia z Konferencji na gorąco?

Bomba! Bomba! Chcecie, to wam to parę razy powtórzę?! Udało się wam połączyć sprawy merytoryczne z tą stroną towarzysko-koleżeńską, która jest zawsze taka wspaniała na waszych Konferencjach. Ja osobiście uważam, że na dobrej płaszczyźnie koleżeńskiej można wspaniale rozwiązać sprawy merytoryczne. Jeszcze jedna rzecz mnie uderza, że tutaj powstało forum, w którym nasi goście, którzy reprezentują bankowość nagle dostrzegli w nas liczących się partnerów, z którymi trzeba i należy rozmawiać o wielu problemach. To jest niewątpliwie sukces tej Konferencji, czego wam ogromnie gratuluję.

W środowisku krąży opinia, że poprzednie Konferencje nie zostały skonsumowane. Tak było z Konferencją dotyczącą doradztwa, tak było z Konferencją ubiegłoroczną, dotyczącą nieruchomości niezurbanizowanych. Jakie są twoje największe obawy co do realizacji wniosków i skonsumowania tego, co zaczęło się na tej Konferencji?

Ja osobiście akurat o rezultaty tej Konferencji już jestem spokojny, bo jeśli mogę tak oszacować, to ona 60% spraw już załatwiła. Myśmy nagle postanowili jakimś wspólnym i do tego okrągłym stole, przy którym będą siedzieć i rzeczoznawcy i osoby decydujące i decyzyjne na obszarach bankowości. Problemy są, ale są to problemy, które tutaj postanowiliśmy rozwiązać, o których można sobie teraz swobodnie rozmawiać. Zniknęły wszelkie bariery, które przecież istniały i to jest sukces Konferencji. Każdy uczestnik został tu dostrzeżony jako członek pewnej grupy zawodowej i ta najważniejsza sprawa już została załatwiona. A przed nami jak zawsze wiele różnych czynności, powiedziałbym, technicznych, merytorycznych. Moim zdaniem, Konferencja już w tej podstawowej części swoją rolę spełniła.

Udało się zauważyć taką tendencję, że wszystkie problemy do rozwiązania były kierowane do Federacji. Czy sądzisz, że w zakresie tej problematyki, która dotyczy szacowania wartości bankowo-hipotecznego sama Federacja bez działalności poszczególnych Stowarzyszeń sobie poradzi? Chodzi mi o wymiar bardziej praktycznych działań, które mają mieć miejsce.

To jest tak, że problematyka bankowości hipotecznej podlega decyzjom na najwyższym szczeblu co oznacza, że na tym szczeblu najszybszy kontakt uzyska kierownictwo i osoby Federacji. Ja myślę, że na tym etapie jest potrzebna niezwykła dbałość, żeby na tych szczeblach decyzyjnych decydować o sprawach dotyczących całego naszego zawodu. Ale jest to tylko pewien moment w czasie i natychmiast to całe działanie trzeba zatomizować i przenieść na Stowarzyszenia, oby tylko skutecznie się włączyły w określone zagadnienia, choćby szkoleniowe, choćby bieżącej współpracy z lokalnym bankiem hipotecznym itd., itd. Ale trzeba to wszystko uporządkować jakby na wierzchu i przenosić potem do realizacji.

Z Krzysztofem Urbańczykiem, przewodniczącym Komitetu Organizacyjnego Konferencji.

Najpierw gratulacje. Wszystko wyszło nam bardzo dobrze. Jak oceniasz, co było najtrudniejsze w organizacji Konferencji?

Przy organizacji Konferencji najważniejszy jest zawsze dzień pierwszy, wizyty oficjeli, tym razem 600 osób na sali, organizacja w Górnośląskim Centrum Kultury, obiekcie największym w Katowicach, aczkolwiek najtrudniejszym do zorganizowania takiej imprezy. Współpraca z Radą Programową była bardzo dobra. Komitet nie był w ogóle obciążony kwestiami merytorycznymi. Chcieliśmy natomiast zapewnić nie tylko merytoryczną treść ale również i formę, żeby ludzie się dobrze czuli i dobrze bawili w Katowicach. I to nam chyba wyszło.



W dniu trzecim obrad konferencji, zgodnie z założeniami programowymi, kolejne referaty nasświetlały problematykę szacowania wartości bankowo – hipotecznej nieruchomości z różnych perspektyw. Poglądy bankowców na użyteczność operatów szacunkowych powodowały częste dysonanse z opiniami rzeczoznawców obligowanych prawem i dotychczas uchwalonymi standardami zawodowymi w zakresie szacowania. Powodem gorących polemik był także rozdzźwięk pomiędzy doświadczeniami z rynku, na którym od lat działają polscy rzeczoznawcy a postulatami bankowców opartymi na

wzorcach rozwiniętych rynków europejskich. Często teorii wyceny wreszcie wyraźnie przeciwstawiono konieczność przyszłej funkcjonalności operatów szacunkowych jako dokumentów bankowych. Przez cały dzień poglądy ścierały się głównie drodze dyplomatycznej wymiany zdań. Nie brakowało wszakże bardziej krewkich dysput, w których zawsze jednak głównym orężem były rzeczowe argumenty. Wszystko wreszcie po to, by położyć ostatecznie podwaliny pod konstrukcję nowego standardu zawodowego traktującego właśnie o sposobie szacowania wartości bankowo – hipotecznej.

Wydaje się, że w toku wytężonej pracy wielu z rzeczoznawców zrewidowało aktualne poglądy i wypracowało nowe spojrzenie na przyszłą kooperację z bankami hipotecznymi. Zapewne także wielu bankowców spostrzegło niebezpieczeństwa jakie nieść może mało krytyczne stosowanie zapożyczonych norm na rodzimym rynku. Zważywszy zaś ostateczny efekt, jakim było wyraźnie zauważalne zbliżenie przedstawicieli środowiska bankowego i środowiska rzeczoznawców majątkowych uznać należy, że cel konferencji został całkowicie osiągnięty.

Atmosfera towarzysząca obradom była naprawdę gorąca, a przebieg uroczystości wartki. Dla wielu konferencja skończyła się zbyt wcześnie, a w doborowym towarzystwie czas biegł nieubłaganie szybko. Pozostawił wspaniałe wspomnienia, niedosyt dyskusji, mnóstwo wizytówek i pracy, którą wspólnie obiecaliśmy sobie wykonać do czasu następnego spotkania za rok, w Gdańsku.

Z Andrzejem Kalusem, przewodniczącym Rady Programowej Konferencji.

Andrzeju, jesteśmy po Konferencji, jesteś zadowolony, szczęśliwy. Przed Konferencją miałeś duże obawy. Co było najtrudniejsze dla Ciebie jako szefa Rady Programowej?

Bąłem się czy nie będzie za dużo referatów, czy nie będą za nudne, czy mówcy nie będą zbyt mentorscy, jaki będzie ich odbiór przez Koleżanki i Kolegów, bo to jest zawsze kwestia trafienia i w temat i w autorów. Wydaje mi się, że to się bardzo nam udało. Poza tym nie można patrzeć na to w oderwaniu, dlatego, że Konferencja to jest i otwarcie, i imprezy towarzyszące, to są te sympatyczne zabawy, bale. To wszystko razem musi zagrać, bo gdyby były super bale a beznadziejna tematyka, byłoby to źle odebrane. Gdyby była natomiast super tematyka a nie byłoby tej oprawy, to też byłoby nie tak jak nam trzeba. To wszystko musiało tworzyć jedną całość, a tą całość udało się fantastycznie zrobić. Powiem, że nawet nie wiedziałem, że jesteśmy tacy dobrzy in gremio, tzn., że mamy tylu wspaniałych młodych działaczy. Dla mnie to jest osobiście satysfakcja i duma, żeśmy się takiego zespołu dopracowali.

Konferencja jest świętem, które dzisiaj kończymy. Co w praktyce należałoby przez najbliższy rok robić ażeby wykorzystać to co zaczęło się na X Krajowej Konferencji?

Ja mam szereg pomysłów, tylko że, prawdę mówiąc, już jestem na tyle zmęczony, że chciałbym odpocząć. Powiedziałem tutaj takie zdanie, że właściwie schodzę już definitywnie ze sceny, bo to jednak jest bardzo wyczerpujące. Myślę, że trzeba kontynuować to cośmy rozpoczęli. Pamiętacie, że namawiałem po Konferencji w Łodzi Koleżanki i Kolegów żebyśmy się zajęli doradztwem. Ale przecież nie można samemu wszystkiego zrobić. Myśmy tego nie zrobili, więc zrobili to pośrednicy: zaawansowali już bardzo sprawę. Uważam, że współpracy z bankami nie należy zaniedbywać. Chciałbym, jeżeli by była do tego jakaś sposobność, żebyśmy zrobili tutaj na Śląsku poligon banku danych wspólnie ze Związkiem Banków Polskich po to, żebyśmy mogli sprawdzić ewentualne metodologie zbierania danych, ich analizy, segregacji. Mogłoby to być rozszerzone potem na całą Polskę. Trzeba dbać o to, żeby Śląsk zawsze przewodził w Polsce. Myślę, że mamy dobrych ludzi i nas na to stać. Mamy to pierwszeństwo: pierwsza konferencja tutaj, pierwsze stowarzyszenie tutaj, standardy tu się rozdziły, rodziło się wiele innych pomysłów. Niech się może i urodzi ta sprawa. Trzeba wziąć to jednak w swoje ręce. Myślę, że damy radę.

Z Wojtkiem Makowieckim, jednym z uczestników Konferencji.

Wojtku, podoba ci się na Konferencji?

Konferencja jest fantastyczna. Muszę powiedzieć, że poza pierwszą uczestniczyłem we wszystkich dziewięciu Konferencjach i każda mnie czymś zadziwiła. Myślałem, że po ostatniej, dziewiątej, nie ma mnie co zadziwić, ale Śląsk jest niezwykle gościnny. Przygotowanie jest fantastyczne. Trzeba przyznać, że miejsca spotkań jest tak świetnie dobrane, że czujemy się wszyscy jak w jednej rodzinie. I obrady trwają na sali takiej, gdzie wszyscy się widzimy, wszyscy się doskonale słyszymy. Tematyka jest bardzo na czasie. Atmosfera samej dyskusji wykazała, że jest dużo kontrowersyjnych tematów i w ogóle interpretacji niektórych zasad, przepisów i instrukcji. To spotkanie chyba rozjątrzyło rany, które niezwykle szybko trzeba będzie leczyć. A o to właśnie chodziło, żeby spotkać się w środowisku i takie kontrowersje różne wyluskać.

Jak sądzisz, czy po Konferencji będziemy mocniejsi jako środowisko, czy będziemy umieli lepiej reprezentować swoje poglądy względem banków?

Chciałbym, żeby tak było, ale to wszystko zależy od następnego kroku. Uważam, że te materiały i wnioski muszą być bardzo szybko opracowane, przekazane z odpowiednimi wytycznymi na forum Rady Krajowej i na najbliższym posiedzeniu powinno się zadbać o to, aby żaden z wniosków nie przeleżał gdzieś, żeby każdy z wniosków znalazł od razu właściwą ścieżkę poprzez pełnomocników do dalszego załatwiania.

Rozmawiał **J. Kowalczyk**



LOBBYING I PRZYWÓDZTWO – DROGA DO SUKCESU STOWARZYSZENIA

Jerzy Mercik

W dniach 14–16 października 2001 r. w Ciechocinku odbyło się seminarium pod nazwą „Lobbying i przywództwo – droga do sukcesu stowarzyszenia”, zorganizowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przy współudziale Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Wykładowcami seminarium byli goście z USA reprezentujący Stowarzyszenie Realtorów Północnej Wirginii (Northern Virginia Association of Realtors – NVAR): Jack O’Donohue – prezydent NVAR, Christine Todd – dyrektor NVAR oraz wiceprezydent Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości (International Real Property Foundation IRPF) oraz JoAnne Johnson – pełnomocnik NVAR ds. kontaktów z Polską. Uczestnikami szkolenia było trzydziestu rzeczoznawców majątkowych oraz piętnastu pośredników wydelegowanych przez własne terenowe organizacje zawodowe.

Seminarium odbywało się w Hotelu „Amazonka”, gdzie uczestnicy i wykładowcy zostali zakwaterowani już w godzinach popołudniowych pierwszego dnia szkolenia. Po kolacji czas wolny większość uczestników poświęciła na wzajemne zapoznanie się połączone z nocnym zwiedzaniem uroczego Ciechocinka. Od pierwszych zatem godzin wspólnego pobytu w tym znanym kurorcie stało się jasne, że dalszy pobyt przebiegać będzie w atmosferze pełnej dynamizmu. Wydarzenia dnia następnego potwierdziły całkowicie tę hipotezę.

Pierwszą sesję wykładów prowadziła Christine Todd. Samą część merytoryczną poprzedziło słowo wstępne, w którym Pani Todd podkreśliła, że pomimo początkowych wątpliwości co do przyjazdu do Polski z uwagi na napiętą sytuację w Ameryce, nasi goście zdecydowali się ostatecznie na wizytę. „Po pierwsze obiecaliśmy, więc słowa dotrzymujemy, po drugie – nie pozwolimy się sterroryzować!” – powiedziała. Oklaski, które nastąpiły po tych słowach wyraźnie ociepliły klimat na sali i zabrzmiały jako wyraz solidarności.

Pani Todd wprowadziła słuchaczy szkolenia w podstawowe pojęcia i definicje związane z lobbyingiem. Został on zdefiniowany roboczo jako „...przekonywanie, grupowe wpływa-

nie parlamentarzystów w taki sposób, by głosowali oni zgodnie z wolą członków grupy, stowarzyszenia”. Pani Todd zwracała uwagę na ciągłą konieczność prowadzenia przez organizacje zawodowe Pośredników i Rzeczoznawców działań lobbyingowych. Jako ich uzasadnienie podała przede wszystkim ustawiczną ochronę interesów grupy zawodowej oraz jej klientów. Podkreślono wielokrotnie, iż ciągłość tych działań wynika z prostej kalkulacji, w myśl której łatwiej jest przekonać grupę posłów zmiany założeń przed uchwaleniem aktu prawnego, niż do jego zmiany i dokonania w nim poprawek.



Zwrócono uwagę, iż w każdym stowarzyszeniu musi działać specjalna komisja ds. kontroli prawa (czasem podkomisja legislacyjna organu lobbyingowego stowarzyszenia).

W Stanach Zjednoczonych – mówiła Christine Todd – uchwała się do 6 tysięcy aktów prawnych rocznie. Komisja ds. prawa w NVAR śledzi wszystkie te projekty i akty, a także podejmuje aktywne przeciwdziałanie w przypadku gdy któryś z projektów zagroża rozwojowi zawodu, czy też dobru klientów. Pani Todd zwróciła uwagę, że tylko część osób w amerykańskim NVAR działa w takiej komisji na zasadach kontraktu, czyli odpłatnie. Spora część pracy wykonywana jest przez wolontariuszy – członków stowarzyszenia. W dalszym toku wykładu podnieszono konieczność zaangażowania politycznego w stowarzyszeniu. Amerykańscy Pośrednicy i Rzeczoznawcy dorobili się nawet przysłowia ilustrującego ich szeroką aktywność polityczną na szczeblach lokalnych i stanowych. „Jeśli zajmujesz się nieruchomością – mawiają – to znaczy, że zajmujesz się polityką”. Pełnienie roli „oka i ucha”, które powinno wyrażać opinie społeczności zawodowej i społeczeństwa przed władzą lokalną oraz przeciwnie – swego rodzaju tarczy chroniącej zawodów i klientów przed niepowołanymi zmianami prawa inicjowanymi odgórnie, to bodaj najważniejsze funkcje jakie powierza się w stowarzyszeniu komisji legislacyjnej czy też organowi ds. kontroli prawa. Działanie takiej komisji musi być także skoordynowane z komórką zajmującą się w stowarzyszeniu reprezentacją przed mediami.



W tym miejscu nastąpiła krótka przerwa kawowa, po której Christine Todd oddała głos Pani JoAnne Johnson. Szefowa NVAR ds. kontaktów z Polską zwróciła uwagę, że w celu zapewnienia sprawności działań lobbyngowych niezbędne jest utrzymywanie dobrych relacji z przedstawicielami władz lokalnych. Ważny jest częsty, osobisty kontakt z politykami i parlamentarzystami, który realizowany być może np. poprzez udział członków stowarzyszenia w różnego rodzaju komisjach opiniodawczych działających przy organach władzy. Organa takie – jako prawie zawsze nie będące siłą fachową w materii nieruchomości – chętnie widzą członków stowarzyszeń w takich komisjach, gdyż dzięki ich obecności mogą pracować lepiej i łatwiej. Wskazane są także wspólne spotkania z politykami przy zebraniach stowarzyszeniowych, zapraszanie przedstawicieli władz lokalnych na imprezy i konferencje branżowe, czy wreszcie spotkania towarzyskie – z założenia pozbawione płaszczyzny merytorycznej i nastawione wyłącznie na kształtowanie dobrych, przyjaznych relacji interpersonalnych.

Wiele emocji wzbudziły jak zwykle kwestie finansowe. Nie bez pewnej satysfakcji zatem uczestnicy przyjęli informacje, że często i amerykańskie spotykają się w swoim stowarzyszeniu z trudnościami przy zbieraniu, rokrocznie podwyższanych składek członkowskich. „Nikt nie lubi płacić składek na program współpracy z władzami, ale trzeba to robić” – podkreślała JoAnne Johnson, zaznaczając przy tym, że w NVAR roczny budżet samej komisji legislacyjnej stowarzyszenia to 126 tysięcy USD, co odpowiada około 10% ogółu rocznej kwoty składek członkowskich. Opłaty na program legislacyjny są jednak – tak jak i inne niezależne opłaty – zbierane poza obowiązkiem płacenia składek głównej. Biegli w szybkich rachunkach uczestnicy obliczyli natychmiast, że przy 6 – cio tysięcznej rzeszy członków NVAR roczna podstawowa składka członkowska wynosi ok. 250 USD, czyli ok. 1000 zł rocznie. Tu głos zabrała ponownie Pani Todd, która nie kryła swego zdumienia, że niemal czterokrotnie niższe średnie stawki stowarzyszeniowe wystarczają Pośrednikom i Rzecznikom polskim na skuteczną realizację programu współpracy z władzami. Uczestnicy nie wyprowadzali jej z błędu. Milczeniem skomentowano fakt, iż u nas programów takich w większości po prostu nie ma.

W końcowej części wystąpienia, tuż przed przerwą obiadową tok wykładu przybrał charakter refleksyjny za sprawą licznych pytań pojawiających się ze strony uczestników. Jedno z pytań dotyczyło zasad konstruowania budżetu organizacji. Zdumiewająca była odpowiedź, z której wynikało, że bu-

dżetowanie ma w NVAR niemal odwrotną sekwencję niż w większości rodzimych stowarzyszeń krajowych. W USA najpierw mianowicie planuje się wydatki niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania stowarzyszenia jako instytucji chroniącej zawód, jego klientów i członków stowarzyszenia. Tak otrzymaną kwotę dzieli się następnie przez ilość członków otrzymując roczną wysokość składki. Niektórzy nie mogli się nadziwić nad prostotą tego mechanizmu. Pytano także, jak skutecznie egzekwować składki członkowskie, jak zachęcać członków do ich terminowego uiszczania, jak tłumaczyć konieczne podwyżki. Pani Todd cierpliwie odpowiadała na wszystkie pytania, podając liczne przykłady z „amerykańskiego podwórka”. NVAR zbierając składki i opłaty członkowskie przywiązuje dużą rolę do wskazywania przeszłych dokonań zrealizowanych właśnie dzięki poprzednim składkom. Wskazanie rozwiązanych skutecznie problemów lub zagrożeń, których udało się uniknąć jest tu niezwykle pomocne. Często zdarza się, że niektórych mniej zamożnych członków organizacji nie stać zwyczajnie na wpłacenie kolejnej opłaty na nagły, pilny cel. Znajdują się wtedy jednak inni chętni do uiszczania tej opłaty w zastępstwie, w zamian



Amykańscy goście, drugi z prawej autor tekstu

za np. ugotowaną własnym sumptem kolację. Słuchaczy zelektryzował przykład na to, jak przewodniczący stowarzyszenia może przyczynić się do wzrostu zasobów stowarzyszeniowej kieszy poprzez własną kreatywność. Pani JoAnne Johnson na przykład, będąc osobą w dostojnym już wieku i piastującą wysokie stanowisko w NVAR oferuje od czasu do czasu członkom stowarzyszenia swoje usługi w zakresie

mycia ich prywatnych samochodów. Rzecz jasna odpłatnie, przy czym całe wynagrodzenie przekazywane jest do budżetu odpowiedniej komórki stowarzyszenia. Sama praca ma tu jedynie symboliczne znaczenie. Jest natomiast bardzo wielu chętnych do sfilmowania szefa myjącego podwładnemu automobil. W tym momencie, na sali wielu słuchaczy przytknęło oczy i oddało się rozkoszynom marzeniom...

Z zadumy salę otrząsnęło podsumowanie pierwszej sesji zajęć, którego znów dokonała Pani Todd. Jeszcze raz dobitnie podkreśliła ona jak istotne jest ciągle kreowanie i pielęgnowanie zaufania społecznego pokładanego w fachowości osób pracujących „w nieruchomościach”. Tu okazało się, że także nasi amerykańscy koledzy mają często kłopoty z niesolidnymi usługami świadczonymi przez członków własnych stowarzyszeń. Apelują wtedy do ich klientów: „pokażcie nam, którzy to – my ich ukarzymy”. I choć nikt tego nie lubi, robią to. Nie chcą przecież stracić społecznego zaufania, które zepsuć może jeden człowiek w jeden dzień, ale naprawiać musi stu przez pięć lat. W tym momencie na sa-



li dało się słyszeć złowieszcze szepty: „Goat, goat...” (ang: goat – koza) choć nikt z uczestników nie wiedział naprawdę, czy amerykańskie komisje są aż tak bliskim odpowiednikiem naszych krajowych ciał arbitrażowych. Następnie wskazano, jak ważne jest oprócz poszukiwania osobistych kontaktów z posłami, rozważenie możliwości startu w aktywną działalność polityczną przez samych pośredników czy rzeczoznawców. Pani Todd podnosiła wreszcie absolutną konieczność godziwego wynagradzania pracowników etatowych stowarzyszeń, którzy muszą swą pracę wykonywać bardzo dobrze. „To wstyd, że w Polsce płacicie tak niskie składki” – powiedziała. Dalsze dowodzenie słuszności tego stanowiska trafiło niestety w próżnię. Argumenty Pani Todd w postaci groźby odłączenia krnąbrnych sknerusów od MLS’u (internetowa baza danych transakcyjnych) lub wykluczenia ze stowarzyszenia w warunkach rodzimych nie wytrzymała krytyki.

„My budowaliśmy swą demokrację sto lat” – usłyszeliśmy przeto na zakończenie. „Być może po dzisiejszych zajęciach, do dziesięciu waszych lat demokracji nie będziecie musieli dodawać wszystkich dziewięćdziesięciu. I pamiętajcie: w sprawach pośrednictwa i wyceny nieruchomości ani prawnicy ani parlamentarzyści nie mogą wam mówić co i jak macie robić. Oni was mają słuchać i wam ufać”. Nic dodać, nic ująć...

Trudno się dziwić, że wobec takiego zakończenia przedpołudniowej sesji, uczestnicy szkolenia zjedli wspólnie skądinąd obiad w nastrojach nieco smutnych. Miny jednak znacznie się rozweseliły, gdy w ramach przerywnika organizatorzy zaprosili wszystkich na przejażdżkę konnym tramwajem w celu zwiedzenia Ciechocinka. Wyuczeni karność w sprawach związanych z reglamentowaniem wszelkich atrakcji – uczestnicy natychmiast sporządzili listę tych „co się załapią”. Tramwaj bowiem nie był w stanie pomieścić wszystkich. W ramach ekskursji przedefilowano uliczkami uzdrowiska, okrążono „Grzybka”, odwiedzono słynne Teżnie, a na koniec podziwiano dokonania lokalnego developera na jednej z budów. Aż trudno było dać wiarę sprytowi i pomysowości tego dynamicznego, młodego biznesmena, który na terenach jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego posadził ku uciechu przyszłych pokoleń dwa wielokondygnacyjne bloki mieszkalne, nazywając je nisko intensywną zabudową mieszkaniową. Amerykanie nie bardzo rozumieli, dlaczego nie wszyscy jesteśmy z tego dumni. Bardzo za to podobał im się niemal westernowy dyliżans.

Po powrocie na salę wykładową, w ramach zapowiedzianych zajęć popołudniowych miał się odbyć pokaz modułów bazy danych służących wycenie nieruchomości. Wykładowcy w osobie Jacka O’Donohue nie dane jednak było zaprezentowanie świeżo zaktualizowanej bazy danych transakcyjnych. Bezlitosne prawo Murphy’ego unieruchomiło dyżurnego laptopa, wobec czego prezentacja była niemożliwa. Być może tak miało się stać, skoro na wszystkie treści wykładu, jakie spłynęły lawiną słów z katedry ledwo starczyło czasu. Jack O’Donohue zarysował na wstępie w jaki sposób w stanie Wirginia

przebiega proces legislacyjny. Dowiedzieliśmy się, że w przeciągu niespełna 60 dni uchwalanych jest rokrocznie ponad 3000 aktów prawnych. Podkreślano, że wszystkie te akty przed uchwaleniem są skontrolowane przez odpowiednie komisje NVAR w zakresie ew. wpływu na warunki wykonywania zawodu pośrednika. W NVAR cztery osoby z komisji legislacyjnej zatrudnione są bez przerwy przy śledzeniu procesu legislacyjnego. Komisja ta zresztą nie śledzi wyłącznie obszaru prawa. Utrzymuje ona ciągle kontakty z prasą i telewizją, a także innymi, pokrewnymi profesjami takimi jak budownictwo, bankowość, finanse etc. Komisja ta zatem prowadzi ciągły „nasłuch” rynku, a częstotliwość wyczulona jest na sprawy związane z rynkiem nieruchomości. Istotne było stwierdzenie, że komisje legislacyjne stowarzyszeń powinny kierować po jednym z członków do pracy w strukturach wyższych, czyli federacji. Należy pamiętać – powiedział pan O’Donohue – że czas jest najcenniejszą rzeczą jaką członkowie mogą ofiarować swemu stowarzyszeniu. Nie powinno się zatem szczeniść środków by choćby częściowo za ten czas zapłacić, czy go zrekompensować. Uwagę słuchaczy zwrócił fakt, że w USA licencje pośrednika nie są nadawane bezterminowo i należy je odnawiać. To właśnie do stowarzyszenia należy obowiązek kontroli ważności tych uprawnień. Zdziwienie na sali wywołał przykład obowiązków jakie spoczywają w NVAR na jednej z wolontariuszek. Codziennie musi ona poświęcać ok. dwóch godzin na prześledzenie wszystkich ważniejszych tytułów prasowych w poszukiwaniu wzmianek o tym, co dzieje się na rynku nieruchomości. Pomoc internetu w takim monitoringu nie wymaga uzasadnień.

Korzystając z chwili wolnej, jaką stworzyła przerwa kawowa, uczestnicy zasypali wykładowców kolejnymi pytaniami. Cytowanie tych pytań mija się z celem, natomiast ważniejsze odpowiedzi warto przedstawić jako swego rodzaju tezy:

Trzeba stworzyć w polskich stowarzyszeniach komisje legislacyjne, komisje ds. public relations oraz budżetować z wyprzedzeniem ich prace. Komisje te muszą działać ze środków stowarzyszeniowych. Te zaś powinny pochodzić tak ze zwiększonych znacznie składek podstawowych, jak i innych, niezależnych opłat i zbiorów pieniężnych. Stowarzyszenia mogą poprzez aktywizowanie działań lobbyingowych spowodować takie zmiany przepisów prawnych, które w dalszym etapie dadzą im możliwość skutecznego dyscyplinowania swych członków. Także dzięki lobbyingowi możliwe będzie wykluczenie niesolidnych i łamiących nagminnie prawo, standardy i kodeks etyki zawodowej kolegów z zawodu Pośrednika czy Rzeczoznawcy majątkowego poprzez po prostu wykluczenie ze stowarzyszenia. Najpierw jednak należy spowodować takie zmiany w przepisach by działalność na rynku osób nie stowarzyszonych nie była dopuszczona.

Znamienne zdania padły na koniec popołudniowej sesji poniedziałkowej. „Jeśli na zebraniu (radzie) stowarzyszenia mówi się tylko o sprawach wewnętrznych organizacji, a pomija to co dzieje się w otoczeniu – to stowarzyszenie takie jest źle prowadzone. Misja stowarzyszenia musi wykraczać



poza tak przyziemne sprawy jak budżet i problemy członkowskie. Zarząd nie powinien też zbyt gorliwie troszczyć się o to, w jaki sposób wywiązują się ze swych obowiązków pracownicy etatowi. Zarząd powinien patrzeć daleko i na zewnątrz, a nie „do środka” i w promieniu kilku metrów”. Gdyby w chwili gdy słowa te padały z katedry spojrzeć na salę, widoczne było zgodnie potakiwanie 40 niemal *** głów. – Zdumiewające, skąd oni to wszystko wiedzą – zdawały się mówić...

Wśród dłuższych wywodów Pana O'Donohue, będących odpowiedziami na coraz bardziej wyrafinowane pytania z sali, nie brakowało także wskazówek brzmiących jak koleżeńskie, życzliwe porady: „Pytajcie często swoich ludzi: co słychać? jak leci w interesach?” – mówił. „Bądźcie zainteresowani sobą nawzajem, dzwońcie do siebie, wysyłajcie kartki, znajdujcie dla siebie czas”. Jack radził także – „Raz do roku spotykajcie się z lokalnymi władzami i politykami. Rozdajcie wszystkim identyfikatory – ale nie rozmawiajcie o interesach. Po prostu pijcie drinki, jedzcie kolację, tańczcie, bawcie się. Bądźcie blisko siebie. Stworzycie w ten sposób dobre wzajemne relacje. Nawet nie wiecie jak szybko się przydadzą”.

Na poparcie licznych uwag teoretycznych nasi goście przytaczali często przykłady praktycznego działania, potwierdzające i uzasadniające potrzebę działań w zakresie lobbyngu. Bodaj najbardziej wymownym przykładem był sukces jaki odniosło NVAR w ubiegłym roku, kiedy to lobby bankowe (!) rozpoczęło kampanię o ustawowe umożliwienie im sprzedaży windykowanych nieruchomości z pominięciem biur pośrednictwa. Zarząd wystosował wtedy tzw. „Call to action” – czyli wezwanie do działania, odezwę. Odezwa ta trafiła za pośrednictwem poczty tradycyjnej oraz elektronicznej do niemal wszystkich pośredników, a dalej – także do ich klientów. Efektem odezwy, która oprócz wyjaśnienia celu natychmiastowego działania, zawierała także jako załącznik list do Banku Rezerw Fe-

deralnych oprotestowujący projekt, wywołała w końcu pożądany skutek. W ciągu tygodnia od wystosowania odezwy Bank Federalny otrzymał ponad 100 000 listów wyrażających sprzeciw wobec proponowanej zmiany przepisów. Wówczas to władza stwierdziła oględnie, że „projekt wywołał zbyt wiele kontrowersji społecznych i należy go odłożyć na później”. Dość spektakularny ten sukces spowodował, że zapewne wielu z uczestników szkolenia pozazdrościło w tym miejscu Amerykanom ich politycznej do-

rzałości i co tu dużo mówić: społecznej świadomości. Właściwie co bardziej krytycznie nastawieni uczestnicy szkolenia twierdzili zgodnie, że całe dwudniowe seminarium było oprócz szkolenia fachowego, przede wszystkim solidną lekcją demokracji.

Innym, nieco weselszym przykładem pokazującym jak wpływać skutecznie na polityków była opowieść o tym w jakim miejscu i terminie zorganizować najlepiej meeting z decydentami, którzy oponują np. przeciwko rozbudowie infrastruktury drogowej – komunikacyjnej regionu. Otóż należy wybrać godzinę przypadającą na traffic (szczyt natężenia ruchu) oraz samo centrum miasta. Dobrze przy tym, jeśli jest to rano, kiedy ludzie władzy zwykle jeszcze śpią...

Zadanie „pracy domowej” było już akcentem kończącym pierwszy dzień zajęć. Ale, ale...

Dzień ten wcale się nie skończył. Właściwie to teraz dopiero się zaczął na dobre. Zarówno wykładowcy jak i uczestnicy, po częściowym wypełnieniu obowiązków poczuli, że zasłużyli sobie na jakąś nagrodę. I tu w sukurs przyszli organizatorzy szkolenia. To właśnie za sprawą ich profesjonalnego przygotowania rozpoczęła się część artystyczna wieczoru. W jego części pierwszej wszyscy udali się na ognisko. Pieczone kielbaski, piwo oraz wspólne śpiewy prowadzone akordeonem przez ludowo ubraną kujawiankę pozwoliły pozbyć się wszystkim resztek lęku, wstydu i nieśmiałości. I tu nasi amerykańscy goście nie pozostali w tyle. Oto bowiem – jakby na poparcie wygłoszonych wcześniej zachęt aktywności – poważni wykładowcy wzięli się ochoczo pod boki i wspólnie ryknęli na całe gardło „Jankee Doodle”.





Śmiechu i braw – co nie miara! Z drugiej strony, mimo liczebnej przewagi nikt z nas nie potrafił zaśpiewać tak głośno...

Ostatnia część wspólnego wieczoru miała miejsce w hotelowym patio tudzież w restauracji. Zalany mrokiem dziedzińiec zajazdu wypełnił głośny gwar biesiadników. Piwo lało się szerokim, złocistym strumieniem. Na pełnych obrotach funkcjonował też grill, z którego serwowano szaszłyki, steki i kielbaski z przeróżnej maści sałatkami i przystawkami. Zebrani przesiadali się od stolika do stolika, każdy chciał z każdym choć chwilę pobyc i porozmawiać. Część gości przeniosła się do restauracji by po zaklepaniu sobie miejsca przy stole, natychmiast puścić się w tany. Z kolei w patio, przy towarzyskich przesiadkach obowiązywał ruch zgodny ze wskazówkami zegara. Goście krążyli więc wokół basenu fontanny hotelowej, w taflি której gwiazdy powoli zaczynały już blednąć. Mocno nad ranem, kiedy w hotelowej restauracji kończyły się tańce, najwytrwalsi biesiadnicy ruszyli na ponowne zwiedzanie uzdrowiska. „Ciechocinek by night” jednak nieco zawiódł. Kasyno było zamknięte a ruch niewielki. Nic dziwnego, była w końcu niemal piąta nad ranem.

Dzień następny tradycyjnie już dowiódł, że „nieruchomościowcy” to zawodowcy przez duże zet, a nie jacyś tam amatorzy czy mięczaki. Punktualnie o dziewiątej (co bardziej spragnieni nawet pół do dziewiątej) stawili się na śniadaniu, by po chwili znów zasiąść przy stołach konferencyjnych.

Przez kolejne dwie godziny Rzeczoznawcy konkurowali z Pośrednikami przy przekonywaniu „parlamentarzystów” do głosowania za wprowadzeniem pięciu zaproponowanych w ramach wspomnianej pracy domowej ustaw. Parlament reprezentowali wykładowcy. Kiedy trwała dwugodzinna praca w grupach w celu przygotowania argumentów mających przekonać „władzę” o słuszności sprawy – wszystko wydawało się jasne i proste. Kiedy przyszła jednak kolej na czyny – nie było już tak łatwo. Wykładowcy pokazali jak mocno trzeba być przygotowanym na niespodziewane, nieraz bardzo odległe od meritum bronionego tematu pytania. Uświadomili jak długie i niewdzięczne czasem może być przekonywanie. Mało co nie posmakowaliśmy także w kilku przypadkach zdecydowanej porażki. Gdyby nie przytomność i siła osobowości rzeczników obu grup zawodowych – nasza gra decyzyjna na pewno skończyła by się porażką. Ostatecznie jednak „władza” dała się namówić na głosowanie za ustawami, co w dalszym toku zabawy skutkowało wręczeniem nagród przedstawicielom obu grup. Rzecz jasna przy takich emocjach, nikt już nie pamiętał o trudach poprzedniego dnia i wieczoru.

Po obiedzie wszyscy nieoczekiwanie zdali sobie sprawę, że zaplanowany na zajęcia, wcale niekrótki czas minął bardzo szybko. Wykładowcy jeszcze raz podsumowali najważniejsze zagadnienia szkolenia. Jako bezdyskusyjną wskazano jeszcze raz potrzebę utworzenia programów lobbyingowych w stowarzyszeniach zawodowych. W programach tych za najważniejsze wskazano: głosowanie za projektami dobrymi dla zawodu, a nie pozwalającymi na partykularne korzyści

(get out of vote), kreowanie wyścigu szans (opportunity race), utrzymywanie dobrych relacji z ważnymi osobistościami lokalnej sceny politycznej (pay contact) oraz mówienie wspólnym językiem i jednym głosem w imieniu całego środowiska (lobbying).

Następnie znów odpowiadano na liczne pytania sali, wśród których dominowały kwestie związane z funkcjonowaniem internetowych baz danych. To właśnie przy tej okazji padło znamienne stwierdzenie, dowodzące że bardzo rozwinięty system bazy danych, mnogość transakcji i przejrzystość pewnych segmentów rynku nieruchomości powoduje, że nie zawsze każdorazowe, dokładne oszacowanie nieruchomości jest już w USA konieczne. Wskazano, że przy odpowiednio dużej ilości transakcji, a z drugiej strony jedynie informacyjnym, poglądowym celu wyceny wystarczający może być przegląd średnich poziomów cenowych dla poszczególnych, typowych nieruchomości. Czyżby powolny zmierzch profesji?

Spotkanie uczestników z wykładowcami bardzo ładnie zamknęła Pani Christine Todd. Przewodziła ona ceremonii wręczenia świadectw udziału w szkoleniu. Odpowiedzią ze strony organizatorów szkolenia było wręczenie naszym gościom drobnych upominków organizacyjnych, które zostały również przyjęte niezwykle ciepło.

Bardzo duże uznanie należy się obsłudze językowej spotkania. Wszystkie wykłady oraz dyskusje merytoryczne, pytania i odpowiedzi oraz rozmowy towarzyskie w ramach imprez towarzyszących były tłumaczone simultanicznie przez Pana Tadeusza Dworakowskiego. Oczywiście nie było żadnych kłopotów ze zrozumieniem treści wykładu przez uczestników. Pan Dworakowski, specjalizujący się m. in. w problematyce nieruchomościowej dla osób nie znających języka angielskiego pozostawał niemal niezauważony, co w pracy tłumacza należy traktować jako komplement najwyższej rangi. Ci zaś uczestnicy, którzy znali język – mogli bez trudu poznać profesjonalizm i perfekcję tłumaczenia objawiającą się szybkością, doskonałym doбором słów, a także – co jest nie bez znaczenia – pewną błyskotliwością i językową swadą. Rzeczoznawcy mogą być całkowicie spokojni o właściwe przetłumaczenie Międzynarodowych Standardów Szacowania TEGOVA, które PFSRM powierzyła właśnie Panu Dworakowskiemu. Należy przypuszczać, że tłumaczenie wykonane przez tej klasy fachowca znacznie przyczyni się do użyteczności opracowania w przyszłej pracy Rzeczoznawców.

Późnym popołudniem nadszedł czas rozstania. Jak zwykle było trochę smutno. Intensywny i „upakowany” program imprez bardzo przecież zbliża i trudno tak nagle powiedzieć sobie po prostu „do widzenia”. Z drugiej strony to dobre słowo. „Do widzenia”. Właśnie: do widzenia za jakiś czas. Może będziemy mogli wtedy pokazać naszym wykładowcom lub ich następcom jak odrobiliśmy lekcje...

Jerzy Mercik jest rzeczoznawcą majątkowym z Gliwic.



O wizycie amerykańskich gości kilka słów

Goście amerykańscy, którzy byli wykładowcami podczas tego spotkania, przyjechali do Warszawy z dwudniowym wyprzedzeniem, co umożliwiło p. Marii Rymarowicz zorganizowanie krótkiej wycieczki krajoznawczej na trasie Warszawa – Palmiry – Modlin – Płock – Toruń – Ciechocinek w przeddzień seminarium.

Dzięki wsparciu inicjatywy biura Federacji przez kilku wolontariuszy, w tym Ireny Sobiech i Anny Kowalskiej z Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych oraz Andrzeja Lesińskiego i Mirosławy Beszczyńskiej – Drożdża z Toruńskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, goście mogli zetknąć się z elementami historii naszego kraju.

Wizyta w Palmirach, w dniu wyjątkowo słonecznym, ze złoto czerwoną kolorystyką otoczenia, dała podstawę do dalszych refleksji, i, takie odniosłam wrażenie, stanowiła dla naszych gości element w gruncie rzeczy egzotyczny.

Bardzo dobrze wypadła wizyta w Płocku, zarówno za sprawą muzeum secesji jak i doskonałego obiadu w stylizowanej restauracji. Zbiory prac, w tym Axentowicza, Wyspiańskiego, Mehoffera, srebrne nakrycia stołowe projektowane przez znakomitych artystów, a szczególnie fakt kilku-setletniej historii miasta, stanowiły tło prowadzonych rozmów.

Koledzy z Torunia zapewnili gościom obsługę turystyczną znakomitą, przewodniczka pasjonatka ze świetnym angielskim poprowadziła nas przez starówkę tego naprawdę absolutnie urokliwego i unikalnego miasta.

Samo seminarium, nie wyłączając strony towarzysko-integracyjnej, w mojej ocenie, było bardzo udane.

Pod względem merytorycznym, zagadnienia przedstawiane przez Amerykanów są zupełnym novum na naszym rynku, dotyczą bowiem szerokiego budowania obrazu grupy zawodowej, spójnego działania wszystkich członków społeczności na rzecz zarówno ochrony interesów zawodowych, jak i pozyskiwania środków na działalność statutową w sposób niezależny od składek członkowskich. Przede wszystkim należy mieć wizję drogi zawodowej całej społeczności, opartą o określenie śmiałych celów, bez ograniczania się do spraw bieżących.

Już pierwsze pytanie zadane grupie obecnym na seminarium rzeczoznawcom uświadomiło, przynajmniej mnie, jak niewiele kreśliły dalekosiężnych wizji naszej drogi zawodowej.

Dwudniowe warsztaty poświęcone były wybraniu ważnych dla środowiska aktów prawnych, których uchwalenie stanowić powinno podstawę dalszego rozwoju zawodu, zapewni pracę rzeczoznawcom, ale także jest korzystne dla kraju. Oczywiście, każdy może mieć wiele pomysłów na to co jest ważne i nie jest istotny dokonany przez uczestników ad hoc wybór.

Istotna była inspiracja, gdyż Amerykanie badają kandydatów do lokalnych samorządów i do organów federalnych

pod kątem ich zapatrywania na zagadnienia nieruchomościowe. Specjalna komisja wewnątrz środowiskowa dokonuje bezstronnego wyboru, którego kandydata popierać, a następnie przekonuje się członków stowarzyszenia do głosowania na wybraną osobę, przy liczbie 6 800 członków tworzona w ten sposób grupa nacisku ma znaczącą wagę. Stowarzyszenia mają własne komórki legislacyjne stale monitorujące akty prawne, a ściślej ich projekty.

W ten sposób wychwytyje się te, które są istotne dla grupy zawodowej.

Członkowie NVAR na czas uruchamiają procedury poparcia lub powstrzymania aktów prawnych, w sytuacjach ostatecznych rozsyłają do swoich członków call to action (wezwanie do akcji), a więc informację o problemie, uzasadnienie dla przyjętej drogi i wezwanie do danego działania.

W ostatnim okresie takim spektakularnym działaniem była wizyta całej grupy członków stowarzyszenia w Waszyngtonie i rozmowa ze wszystkimi członkami parlamentu.

Stowarzyszenie popiera udział bierny i czynny swoich członków w wyborach. Odrębnym tematem jest pozyskiwanie środków. Prowadzenie nacisków, lobbowanie, jest przedsięwzięciem kosztownym. Stąd rozliczne loterie, darowizny, które później są sprzedawane na licytacji, a wszystko w formie zabawy (fun), znane w środowisku osoby, piastujące zaszczytne funkcje, myją samochody, gotują obiady, niańczą dzieci tym którzy wpłacą darowiznę na rzecz stowarzyszenia.

Podkreślano wielokrotnie, że wszelkie tego typu akcje i ich rozliczenie, w tym przekazywanie funduszy wybranym politykom na ich działalność publiczną, musi być nieskazitelnie legalne i jawne.

Przedstawione przez amerykańskich gości pomysły, a częściej relacje ze zrealizowanych już akcji, stanowią na pewno ważną wskazówkę, jak wiele można wspólnie zdziałać. Amerykanie skierowali swoje zaproszenie do kierowników biur stowarzyszeń, ale u nas rola takich osób jest jeszcze za słaba, aby mogły one wytyczać zadania i nakreślać wizje, stąd żal, że nie byli obecni w większym stopniu przewodniczący stowarzyszeń.

Również istotną w mojej ocenie była nieobecność członków komisji legislacyjnej i standardów, pierwszej reprezentującej nasze interesy na forum parlamentu i w rozmowach z organami administracji, drugiej pracującej nad ogólnymi środowiskowymi normami, na rzecz których także trzeba uprawiać lobbying, jeśli chce się przekonać do nich ludzi.

Sądząc po gorących komentarzach, dla wielu zagadnienia przedstawiane przez Amerykanów były zupełnym olśnieniem, co oznacza, że seminarium miało sens, a zaproponowany temat wpisał się w lokalną niszę intelektualną.

Danuta Jędrzejewska-Szmek



Z ŻYCIA FEDERACJI

Po tragedii w USA – korespondencja Prezydenta PFSRM

12 września prezydent Wacław Baranowski przesłał pocztą elektroniczną słowa sympatii i solidarności do kilku organizacji i osób w USA, z którymi PFSRM współpracuje: do Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości w Waszyngtonie (umowa o współpracy z PFSRM z 1994 r.) na ręce Wiceprezydenta Wykonawczego p. John T. Howleya oraz Dyrektora Finansowego Stephena Ruckmana (podajemy w tłumaczeniu na język polski): „Szanowni Państwo. Głęboko wstrząśnięci barbarzyńskim aktem terroru, który miał miejsce w Ameryce, chcemy wyrazić nasze uczucia głębokiego bólu, sympatii i solidarności. Uważamy, że atak ten skierowany był nie tylko w Stany Zjednoczone, ale w cały wolny świat. Wierzimy w Waszą siłę i niezłomność w obliczu tej tragedii. Jesteśmy z Wami.”

13 września p. John Howley odpowiedział: Dziękujemy za miłe słowa sympatii. Podobnej treści słowa sympatii i solidarności skierowano do: Stowarzyszenia Realtorów Północnej Wirginii w Fairfax (umowa o współpracy, Federacja jest honorowym członkiem tego Stowarzyszenia) na ręce prezydenta Johna O'Donohue i dyrektora Christine Todd oraz do Instytutu Wyceny USA, na ręce p. Briana Glanvilla, prezydenta. 13 września John O'Donohue odpisał: Dziękuję za Wasze przemyślenia. Nasz kraj nie doświadczył zniszczeń na taką skalę, jakiej doświadczyły kraje europejskie w czasie II wojny światowej. Dobrze wiedzieć, że mamy przyjaciół.

W dniu 19 września Christine Todd odpisała m.in.: „Drodzy wszyscy moi przyjaciele w Europie Centralnej, Dziękuję Wam wszystkim za uprzejme słowa sympatii i troski. Atak był totalnym szokiem. Pewnie nie wiecie, ale Pentagon jest usytuowany w Północnej Wirginii. Wiele osób spośród mojego personelu oraz członków Stowarzyszenia wie o kimś, kto został zabity. Mój mąż jest psychologiem szkolnym i obecnie koordynuje akcję usług psychologicznych dla szkół, w których uczniowie stracili członków rodzin. W czasie ataku byłam w Moskwie, gdzie z Jo Anne Johnson prowadziłam szkolenie na temat MLS dla Rosyjskiego Stowarzyszenia Pośredników. Udostępniono nam telewizor i nie wierząc własnym oczom oglądałyśmy eksplozje. Nie byłam w stanie opuścić Moskwy do 18 września. Niech Bóg Was wszystkich błogosławi.”

W dniach **26–27 września** w Katowicach w przededniu X Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Na posiedzeniu Rada podjęła uchwałę:

- o nadaniu medalu PFSRM „AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM” Zygmuntowi Bojarowi. Medal wręczono podczas uroczystego otwarcia X Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych.

- o nadaniu honorowych odznak złotych i srebrnych osobom zasłużonym dla ruchu stowarzyszeniowego i Federacji.
- uchwałę zalecającą stosowanie zmienionego tandardu VII.3 Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym. Wejście w życie tego standardu nastąpi z datą wejścia w życie zmienionego rozporządzenia o zasadach wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

W dniach **27–29 września** odbyła się w Katowicach X Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych. Wiodącym tematem Konferencji była „Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości oraz współpraca Rzecznawców Majątkowych z instytucjami finansowymi” (Obszerna relacja oraz wywiady z uczestnikami na stronach 51–54. Fotoreportaż na wewnętrznych okładkach)

Obradom towarzyszyła rzeźba-symbol Krajowych Konferencji Rzecznawców Majątkowych, która odtąd będzie co roku przekazywana kolejnym organizatorom konferencji.

Rzeźba ta została na zakończenie konferencji uroczystie przekazana przewodniczącej Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych pani Halinie Jaskulskiej, w związku z faktem, że Rada Krajowa przyznała Pomorskiemu Towarzystwu organizację XI Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w 2002 roku w Gdańsku.

Autorem rzeźby jest warszawski artysta-rzeźbiarz Paweł Łęski, któremu znakomicie udało się w formie trójwymiarowej odtworzyć ideę logo naszej Federacji. Prace tego artysty znajdują się m.in. w Muzeum Medalierskim we Wrocławiu, British Museum w Londynie, American Numismatic Society w Nowym Jorku (Amerykańskie Towarzystwo Numizmatyczne) oraz Centro Dantesco (Centrum Dantego) w Rawennie. W 1994 roku na prestiżowym konkursie Biennale Internationale Del Bronzetto Dantesco (Biennale Dantego) w Rawennie we Włoszech Paweł Łęski otrzymał nagrodę papieża Jana Pawła II.

Na konferencji po raz pierwszy wręczono honorowe nowe ustanowione odznaki PFSRM. Kryteria ich przyznawania to:

Odznaka srebrna – przynajmniej 4-letni staż członkowski w Stowarzyszeniu RM zrzeszonym w Federacji i aktywna działalność społeczna w pracach Federacji przez okres co najmniej 3 lat,

Odznaka złota: przynajmniej 6-letni staż członkowski w Stowarzyszeniu RM zrzeszonym w Federacji i aktywna działalność społeczna na rzecz Federacji i rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego przez okres co najmniej 4 lat.

Złotą odznaką wyróżnieni zostali:

1. Jerzy Adamiczka, Wrocławskie SRM
2. Zygmunt Bojar, PSRW N O/Opole
3. Marian Borycki, Śląskie SRM



4. Ryszard Cymerman, PSRWN Zarząd Główny
5. Henryk Czajkowski, Pomorskie Towarzystwo RM
6. Lucyllia Głogowska, Małopolskie SRM
7. Lech Gutry, Śląskie SRM
8. Henryk Hajdasz, Śląskie SRM
9. Andrzej Hopfer, PSRWN Zarząd Główny
10. Włodzimierz Jasiakiewicz, Środkowopomorskie SRM
11. Janusz Jasiński, PSRWN O/Olsztyn
12. Andrzej Kalus, Śląskie SRM
13. Andrzej Kobes, Legnickie SRM
14. Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Łódzkie SRM
15. Zdzisław Małecki, SRM Woj. Wielkopolskiego
16. Wojciech Makowiecki, Bydgoskie SRM
17. Joanna Monika Szapiro-Nowakowska, PSRWN O/Warszawa
18. Mieczysław Prystupa, Warszawskie SRM
19. Bolesław Rusak, PSRWN O/Olsztyn
20. Kazimierz Rygiel, Warszawskie SRM
21. Roman Szwarz, Pomorskie Towarzystwo RM
22. Tomasz Telega, PSRWN Zarząd Główny
23. Janusz Traczyk, Mazowieckie SRM
24. Ryszard Witowski, PSRWN O/Warszawa

Srebrną odznaką wyróżnieni zostali:

1. Ryszard Gładczak, Pomorskie Towarzystwo RM
2. Halina Jędrych, PSRWN Zarząd Główny
3. Mirosława Koczara, Środkowopomorskie SRM
4. Jan Konowalczyk, Śląskie SRM
5. Małgorzata Skapska, Warszawskie SRM
6. Krzysztof Urbańczyk, Śląskie SRM

☛ W dniach **27-29 września** w Rydze na Łotwie odbyła się Bałtycka Konferencja Wyceny 2001 na temat „Organizacja współpracy pomiędzy rzeczoznawcami i instytucjami finansowymi”. Na konferencji Federację reprezentowała Halina Stankowska zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych).

☛ **6 października** odbyło się Walne Zebranie Członków Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Rzeszowie. Zebrani przyjęli uchwałę o zmianie nazwy na

Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Rzeszowie. W części zebrania uczestniczył wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Dionizy Beda oraz prezydent PFSRM Waław Baranowski. W krótkich wystąpieniach omówili aktualną sytuację rzeczoznawstwa majątkowego, perspektywy działalności zawodowej oraz potrzeby powołania izby samorządowej. W czasie zebrania wiceprezes Beda i prezydent Baranowski wręczyli uprawnienia zawodowe siedem osobom z terenu woj. podkarpackiego. Nowi rzeczoznawcy odebrali świadectwa w obecności swoich rodzin oraz zostali nagrodzeni okłaskami przez zebranych. Wszyscy zadeklarowali chęć przystąpienia do Stowarzyszenia.

Podkarpackiemu stowarzyszeniu oraz nowo nominowanym rzeczoznawcom życzymy samych sukcesów.

☛ **Kolega poseł.** Z przyjemnością informujemy, że nasz kolega Michał Stuligrosz – rzeczoznawca majątkowy ze Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego został posłem na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej. Kolega Michał Stuligrosz jest czynnym rzeczoznawcą majątkowych i deklaruje aktywne reprezentowanie naszego środowiska w Sejmie RP.

☛ **10 października** rzeczoznawcy majątkowi spotkali się z przedstawicielami Agencji Rozwoju Komunalnego. Spotkanie dotyczyło podatku katastralnego w Polsce. Ze strony PFSRM obecni byli: prezydent Waław Baranowski, Bogusława Szczepanik, Artur Szczerbiński, Łucja Wierzycka i Barbara Mikulicz-Traczyk. Spotkanie miało charakter wymiany poglądów na temat optymalnej formuły wprowadzenia nowego podatku. W związku z rozporządzeniem z 27 marca o ewidencji gruntów i budynków oraz znajdującym się już w uzgodnieniach międzyresortowych rozporządzeniem Rady Ministrów na temat powszechnej taksacji nieruchomości, padały pytania – czy te przepisy, plus regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami wystarczające będą dla gromadzenia danych o nieruchomościach na potrzeby nowoczesnego katastru. Jedną z ważniejszych informacji o nieruchomości ma być przecież jej wartość, która wykorzystana będzie dla potrzeb fiskalnych. Wspomniane rozporządzenie na temat powszechnej taksacji wskazuje wprawdzie tryb i zasady jej przeprowadzania, ale ponieważ wejście w życie tych przepisów nie spowoduje wszczęcia procedury taksacji nieruchomości, zatem pozostaną one na razie tzw. martwą literą prawa. Ożywi je dopiero odrębna ustawa, która zgodnie z kolejnym – 163 art. ustawy o gospodarce nieruchomościami, określi obok czasu trwania taksacji również źródła jej finansowania.

Nowa regulacja znaczy 2-3 lata procedur legislacyjnych, w tym stosowne *vacatio legis*, a zatem na razie dla rzeczoznawców ważne jest aby przy każdej okazji przypominać prominentom, że to właśnie oni – umocowani ustawowo, powołani s do dokonywania szacowania nieruchomości również

Z żalem zawiadamiamy, że w dniu 18 października 2001 r. zmarł nasz kolega
rzeczoznawca majątkowy

Leonard Kazimierz Chojnacki

Członek Regionalnego Oddziału
Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny
Nieruchomości w Łodzi.

Był aktywnym członkiem naszego Stowarzyszenia.

Od wielu lat pełnił funkcję
przewodniczącego Komisji Rewizyjnej.

W zmarłym utraciliśmy cenionego, wspaniałego, życzliwego
Kolegę.



dla potrzeb katastru. I ten właśnie element, wzbogacony o informacje o coraz większym profesjonalizmie rzeczoznawców majątkowych, ich stałym kształceniu, gotowości do współpracy w pracach przygotowawczych (legislacyjnych ale i praktycznych np. monitoringach rynków lokalnych czy pilotażowych programach) oraz konieczności stosownej ekwiwalencji za tę pracę, eksponowany był przez prezydenta i towarzyszących mu rzeczoznawców podczas dzisiejszego spotkania. Ponieważ Agencja Rozwoju Komunalnego jest w trakcie opracowywania materiału – strategii (duże słowo ale ono właśnie zostało użyte) wprowadzania podatku od wartości nieruchomości należy mieć nadzieję, że ziarno zostało zasiane.

W dniach **14–16 października** w Ciechocinku odbyło się seminarium pod nazwą „Lobbing i przywództwo – droga do sukcesu stowarzyszenia”, zorganizowane przez PFSRM przy współudziale Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Wykładowcami seminarium byli goście ze Stanów Zjednoczonych Ameryki reprezentujący Stowarzyszenie Realtorów (nazwa realtor – czyli nieruchomościowiec obejmuje wszystkie zawody dotyczące rynku nieruchomości) Północnej Wirginii (Northern Virginia Association of Realtors – NVAR) w osobach Christine Todd – Dyrektora NVAR oraz Wiceprezydenta Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości (International Real Property Foundation IRPF), JoAnne Johnson – Pełnomocnika NVAR ds. kontaktów z Polską oraz Jacka O’Donohue – Prezydenta NVAR. Uczestnikami szkolenia było trzydziestu rzeczoznawców majątkowych oraz piętnastu pośredników wydelegowanych przez własne terenowe organizacje zawodowe. Relacja Jerzego Mercika oraz Danuty Jędrzejewskiej-Szmeke na stronach 55–60.

Seminarium spółdzielcze

czas trwania: 15 godz.

Temat: Wycena lokali w budynkach spółdzielczych i zakładowych w świetle nowych uregulowań prawnych.

W trakcie szkolenia zostaną omówione:

- nowe uregulowania dotyczące zasad przekształcania praw do lokali w budynkach spółdzielczych.
- przekształcanie praw do lokali w budynkach zakładowych.
- zasady szacowania związane z przekształcaniem praw do lokali.
- problemy wyceny różnych praw do lokali związane z różnymi celami szacowania.

Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń. Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

Plan szkoleń PFSRM na pierwszą połowę 2002 roku

styczeń	15–17	Seminarium skarbowo-podatkowe
	21–23	Studium rzeczoznawstwa sądowego część I
luty	12–14	Seminarium bankowe
	26–28	Studium rzeczoznawstwa sądowego część II
marzec		Seminarium rolne
		Seminarium spółdzielcze
kwiecień		Seminarium bankowe
maj		Seminarium skarbowo-podatkowe
czerwiec		Seminarium bankowe

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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 Rzeczoznawców Majątkowych
00-819 WARSZAWA, ul. Złota 79
tel: 0 (prefix) 22 620-23-21 tonowo 205
fax: 0 (prefix) 22 620 25 94

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

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

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

Federacja organizuje warsztaty przygotowujące osoby przystępujące do egzaminu państwowego, na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Warsztaty będą prowadzone przez wykładowców kursów specjalistycznych w zakresie szacowania nieruchomości, jak i długoletnich praktyków.

Terminy około 1 miesiąc przed planowanymi terminami egzaminów.

Czas trwania warsztatów 24 godziny lekcyjne, koszt uczestnictwa 700 zł.



Kalendarz wydarzeń w 2002 roku

26.01.2002 godz. 11⁰⁰-16⁰⁰

Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych szkolenie „Wycena mienia zabużańskiego”

Wykładowca: Stanisław Kolanowski, Ministerstwo Skarbu Państwa, miejsce: Pensjonat „Zatoka”

Szczegóły: na stronie www.ptm.com.pl

e-mail: wycena@ptm.com.pl

tel.058/301 71 32

26-27.01.2002

Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Kielcach organizuje szkolenie na temat „Standard zawodowy – podejście porównawcze w wycenie nieruchomości”

11-13.03.2002

Mistrzostwa w Narciarstwie Zjazdowym Rzecznawców Majątkowych w Szklarskiej Porębie, tel.075 7645 845 organizuje Karkonoskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (patrz strona 66).

13.04. 2002

Wielki Bal Ziemiański oraz Konferencja: „Inwestuj, Inwestuj w Polskę”.

Organizatorami są: Polska Federacja Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości; Polska Federacja Rynku Nieruchomości; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

16-18.05.2002

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie organizuje w Unieściu k/Koszalinie seminarium „Wybrane problemy wyceny nieruchomości oraz wycena szkód spowodowanych infrastrukturą nadziemną i podziemną”. Wykładowcy: Zdzisław Małecki, Ryszard Cymerman.

17-19.05.2002

Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Kielcach organizuje szkolenie prowadzone przez Instytut Nieruchomości Valor na temat „Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym”.

10-12.10.2002

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie organizuje w Unieściu k/Koszalinie seminarium „Wycena nieruchomości na tle aktualnych uregulowań prawnych oraz praktyczne aspekty zastosowania podejścia dochodowego”

Wykładowcy: Henryk Jędrzejewski, Ewa Kucharska-Stasiak, Ryszard Cymerman.

☛ W dniach **17-20 października** odbyła się w Sofii, w Hotelu Sheraton konferencja CERAN na temat „Rynki nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej”. Federację reprezentowali Maciej Mizera, rzeczoznawca majątkowy ze Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego oraz Maria Rymarowicz, kierownik biura Federacji. Relacja Macieja Mizery na stronach 32-33.

☛ **30 października** nastąpiła zmiana na stanowisku Prezesa UmiRM. Nowym Prezesem został prof. Marek Bryx. Nowo mianowanemu szefowi Urzędu Zarząd PFSRM złożył życzenia wielu sukcesów i owocnej współpracy z naszą Federacją.

☛ Ukazało się Zarządzenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 6 listopada 2001 r. w sprawie zakresu czynności wiceprezesów Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Zakres czynności Wiceprezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast pana Ryszarda Matkowskiego obejmuje:

- Koordynowanie prowadzenia przez komórki organizacyjne Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast spraw z zakresu: opracowania i wdrażania systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego; **gospodarowania nieruchomościami, w tym opracowania warunków rozwoju rynku nieruchomości**; pracowniczych ogródków działkowych; współpracy z zagranicą w zakresie własności Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast,
- nadzorowanie realizacji zadań przez: Departament Systemów Finansowego Mieszkalnictwa; Departament Gospodarki Nieruchomościami; Departament Budżetowy; Biuro Współpracy z Zagranicą. (strona 2)

☛ W dniach **2-3 listopada** odbyła się w Berlinie jesienna sesja Europejskiej Grupy Rzecznawców Majątkowych TEGoVA

Organizacja ta istnieje od 1977 roku i zrzesza jako członków rzeczywistych krajowe stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych z krajów Unii Europejskiej oraz stowarzyszenia z krajów europejskich nie należących jeszcze do Unii jako członków stowarzyszonych. Każdy kraj może mieć w TEGoVA tylko jednego przedstawiciela. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jest członkiem stowarzyszonym tej organizacji od 1994 roku i jej reprezentanci regularnie uczestniczą w pracach grupy. Celem statutowym TEGoVA jest reprezentowanie w Komisji Europejskiej, Parlamencie Europejskim i innych organizacjach europejskich wewnątrz Unii Europejskiej ujednoczonych poglądów rzeczoznawców majątkowych we wszystkich sprawach dotyczących zawodu.

W ostatniej sesji TEGoVA PFSRM reprezentowali prezydent Waclaw Baranowski oraz pełnomocnik ds. międzynarodowych prof. Andrzej Hopfer. Jak zwykle w pierwszym dniu trwały spotkania i prace w grupach roboczych, a następnie w kolejnym dniu odbyło się spotkanie plenarne.



W dniu **2 listopada** obradowały następujące grupy robocze:

- Sponsoringu i Promocji,
- Rada Wydawnicza Europejskich Standardów Wyceny,
- Sekurytyzacji (zabezpieczanie aktywów),
- Rozwoju Strony Internetowej,
- Zespół kierujący problematyką edukacyjną.

W pracach zespołu kierującego problematyką edukacyjną uczestniczył reprezentant PFSRM prof. Andrzej Hopfer. Na obecnym spotkaniu trwające od pewnego czasu prace uwieńczono opracowaniem minimów edukacyjnych dotyczących zakresu i poziomu wykształcenia rzeczoznawców majątkowych.

Prezentowane na forum plenarnym w dniu 3 listopada minima edukacyjne wywołały gorącą dyskusję, czy mogą one stanowić kryterium przyjęcia nowych członków do Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych. (patrz str. 29-31 artykuł „Wnioski z posiedzenia zespołu TE-GoVA kierującego problematyką edukacyjną”).

Spotkanie w Berlinie było wzbogacone dwoma dodatkowymi imprezami towarzyszącymi, a mianowicie jednodniowym warsztatem (31 października) dotyczącym certyfikacji europejskiej oraz jednodniową konferencją na temat aktywizacji europejskich rynków nieruchomości.

☛ **15 listopada** w siedzibie Federacji odbyło się forum dyskusyjne na temat „Metody rozwiązywania sporów na obszarze wycen nieruchomości”. W wyniku tej dyskusji sformułowano znaczące wnioski, które Rada Krajowa na posiedzeniu w dniu 27 listopada przyjęła jako kierunkowe do dalszego działania zarządu PFSRM i sfederowanych Stowarzyszeń. Opracowanie Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej prezentujemy w dziale Standardy i Metody Wycen.

☛ **22 listopada** w siedzibie Federacji odbyła się debata nad proponowanymi sposobami wyceny prawa użytkowania wieczystego w związku z projektem zmian do rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad wyceny. Debatę prowadził wiceprezydent Tomasz Telega.

W wyniku spotkania sformułowane propozycje sposobu wyceny prawa użytkowania wieczystego przesłano do Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

☛ **27 listopada** w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM poświęcone głównie problemom Komisji Arbitrażowej. Rada podjęła uchwałę o przyjęciu wniosków z dyskusji w dniu 15 listopada jako kierunkowe do dalszego działania zarządu PFSRM i sfederowanych Stowarzyszeń.

☛ **29 listopada** prezydent Waław Baranowski na zaproszenie Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości uczestniczył w konferencji pt. „Umówmy się...”. W czasie konferencji swoje poglądy zaprezentowali wybitni specjaliści prawa i praktycy z życia gospodarczego.

PFSRM reprezentował również Adam Eliasiewicz, który wygłosił referat o umowach zawieranych przez rzeczoznawców majątkowych.

☛ Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie zorganizowało w dniach **7-9 grudnia** w Kościelisku szkolenie obejmujące m.in. zmiany w przepisach prawnych – wykładowcą był dyrektor Henryk Jędrzejewski; wybrane problemy wyceny nakładów dokonanych przez posiadaczy nieruchomości – wykladał inż. Zdzisław Małecki.

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

Wszelkie informacje na temat sposobu umieszczenia reklamy czytaj tamże. Na witrynie reklamowej www.wycena-nieruchomosci.pl reklamę swojej działalności umieściło jak dotąd 78 rzeczoznawców majątkowych.



IX Inspektorat PZU SA ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych

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

Dla członków stowarzyszeń – zniżki!



Karkonoskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
zapraszają na

V WARSZTATY

„Procedury postępowania w metodzie zysków”

oraz

IV MISTRZOSTWA RZECZONAWCÓW MAJĄTKOWYCH W NARCIARSTWIE ZJAZDOWYM

11–13 marca 2002 r.

kompleks narciarski „Szrenica” w Szklarskiej Porębie
moderator warsztatów: Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Tematyka i cele warsztatów

Podejście dochodowe budzi wiele kontrowersji i emocji wśród praktyków i teoretyków wyceny nieruchomości. Szczególnie interesujące są zagadnienia procedur w metodzie zysków. Jedną z nich jest procedura postępowania dla ustalenia udziału właściciela nieruchomości w dochodzie netto użytkownika. Procedura szczegółowo rozpisana w standardzie III.6 będzie przedmiotem rozważań uczestników warsztatów zawodowych.

Organizatorzy zapraszając do aktywnego uczestnictwa w warsztatach proszą osoby, które pragną przedstawić swoje doświadczenia lub wygłosić referaty o zgłoszenie tytułu pracy wraz z krótkim streszczeniem w terminie do **30 stycznia 2002 r.**

IV Mistrzostwa W Narciarstwie Zjazdowym

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

Ramowy program:

10 marca (niedziela)	przyjazd – zakwaterowanie – kolacja
11 marca (poniedziałek)	śniadanie – zaprawa na stoku narciarskim – obiad – zajęcia seminaryjne – wieczór klubowy
12 marca (wtorek)	śniadanie – zawody narciarskie – obiad – zajęcia seminaryjne – bankiet i wręczenie nagród za osiągnięcia sportowe
13 marca (środa)	śniadanie – zaprawa na stoku narciarskim – obiad

Organizatorzy:

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

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

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

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

Sprawy organizacyjne

Seminarium jest organizowane w Szklarskiej Porębie położonej u podnóża Szrenicy – 20 km od Jeleniej Góry. Jest tutaj nowy zespół nartostrad sztucznie naśnieżanych, co gwarantuje możliwość jazdy na nartach w miesiącu marcu.

Baza w 3-gwiazdkowym Hotelu „SZRENICA” Koszt uczestnictwa: 700 zł obejmuje: 3 noclegi, posiłki w dniach 10-13 marca, wieczór klubowy, bankiet, udział w seminarium, udział w zawodach (bez karnetów narciarskich).

Dla osób nie biorących udziału w zawodach narciarskich koszt wynosi: 530 zł.

W związku z ograniczoną ilością miejsc obowiązuje kolejność zgłoszeń i potwierdzonych wpłat kosztów uczestnictwa.



PROGRAM WARSZTATÓW DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ORGANIZOWANYCH PRZEZ PFSRM od STYCZNIA 2002 roku

l.p	Data	Temat	Prowadzący
1	18.01.2002 r.	Procedury wyceny przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.	Grzegorz Chmielak HypoVereinsbank
2	1.02.2002 r.	Prognozowanie wartości nieruchomości w dłuższym okresie na podstawie dotychczasowych doświadczeń.	prof. dr hab. Mieczysław Prystupa
3	15.02.2002 r.	Zasady określania zużycia nieruchomości-standard, przykłady.	dr Janusz Traczyk
4	1.03.2002 r.	Wycena gruntów pod drogi.	Tomasz Telega V-ce Prezydent PFSRM
5	15.03.2001 r.	Powierzchnia i kubatura wg PN ISO 9836 Zasady obliczeń w budynkach mieszkalnych	Wacław Baranowski Prezydent PFSRM
6	5.04.2002 r.	„Metody analizy statystycznej” do wyceny nieruchomości przemysłowych na podstawie przykładów.	Paweł Drelich
7	19.04.2002 r.	Użytkowanie wieczyste, aktualizacja opłat.	Zygmunt Bojar
8	10.05.2002 r.	Stopa kapitalizacji a stopa dyskontowa na przykładzie budynków komercyjnych.	Zbigniew Boczek
9	24.05.2002 r.	Udział rzeczoznawcy majątkowego w wycenie przedsiębiorstw oraz wycena „marki firmy”	Andrzej Półkoszek
10	7.06.2002 r.	Wycena nieruchomości leśnych	Andrzej Nowak
11	21.06.2002 r.	Aktualizacja wyceny nieruchomości-na przykładach z Warszawy.	zespół rzeczoznawców majątkowych
12	28.06.2002 r.	Wycena nasadzeń roślinnych dla różnych celów.	Jacek Nowak Tucha
13		Wycena nieruchomości dla celów wynikających z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.	prof. Ryszard Cymerman wiceprezydent PFSRM
14		Wycena dla celów opłat adiacenckich	prof. Ryszard Cymerman wiceprezydent PFSRM

Warsztaty organizowane będą w biurze Federacji w wymiarze czasowym po 6 godzin lekcyjnych w godz.10.30-15.30.
Koszt udziału w warsztatach wynosi 290 zł płatne gotówką w biurze PFSRM lub przelewem na konto
PBK S.A.VIII O/Warszawa 11101037-401030120973

UWAGA Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem. Na zgłoszeniach prosimy o podanie dokładnego adresu i telefonu kontaktowego. W ramach poszczególnych warsztatów przewidujemy minimalny udział 15-20 osób decyduje kolejność zgłoszeń, ilość miejsc ograniczona. Prosimy również o zgłaszanie problemów dotyczących podanych tematów na 2 tygodnie przed terminem spotkania, jak również przysyłanie propozycji tematów szkoleń.

Dział szkoleń Krystyna Traczyk tel.0 (prefix) 22/ 620 23 21 tonowo 205, fax.0 (prefix) 22/ 620 25 94
e-mail: j.korbien@qdnnet.pl
Adres: PFSRM, ul.Złota 79, 00-819 Warszawa

Pracownicy biura Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Maria Rymarowicz – kierownik biura	tel. (022) 620-23-21 w. 208 , fax 620-25-94	e-mail: pfva@qdnnet.pl
Ewa Księżopolska – sekretariat	tel. (022) 620-23-21 w. 201 , fax 620-25-94	e-mail: pfva@qdnnet.pl
Rafał Karpiński – sprzedaż wydawnictw	tel. (022) 620-23-21 w. 203 , fax 620-25-94	e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl
Jacek Korbien – egzaminy i pieczętki	tel. (022) 620-23-21 w. 204 , fax 620-25-94	e-mail: j.korbien@qdnnet.pl
Krystyna Traczyk – szkolenia	tel. (022) 620-23-21 w. 205 , fax 620-25-94	e-mail: j.korbien@qdnnet.pl
księgowość	tel. (022) 620-23-21 w. 206 , fax 620-25-94	e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl



KORESPONDENCJA

Pismo prezidenta PFSRM do prezesa Zarządu Federacji SNT-NOT Wojciecha Ratyńskiego

Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przeanalizował skierowane do Pana Prezesa pismo z dnia 6.09.2001r. Rady Wojewódzkiej NOT w Katowicach. W porozumieniu z Zarządem Głównym Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości do którego pismo to zostało przekazane, przedstawiamy stanowisko Federacji w sprawach poruszonych w tym piśmie.

Funkcjonowanie zawodu, zakres uprawnień i obowiązków rzeczoznawców majątkowych w Polsce uregulowała ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2000 r. Nr 46, poz. 543). Ustawa reguluje bowiem zasady wyceny nieruchomości oraz zasady działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami w rozumieniu omawianej wyżej ustawy dotyczy rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami.

Z gruntu błędna jest informacja zawarta w piśmie Pana Ferdynanda Jurkiewicza, o którym mowa w piśmie z dnia 6.09.2001r, jakoby zakres uprawnień rzeczoznawców majątkowych, określony ustawą o gospodarce nieruchomościami, ograniczyła się wyłącznie do wyceny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnych (cytat z pisma F. Jurkiewicza: „ustanowiono status rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego”).

W Dziale IV Wycena nieruchomości, Rozdziale 1 – Określanie wartości nieruchomości, art. 149 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że „przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaje, położenie i przeznaczenie w planie miejscowym, a także bez względu na przedmiot własności, z wyłączeniem określenia wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów”.

Zgodnie zaś z art. 7 tej samej ustawy „jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V”. Ponadto należy mieć na uwadze art. 240 ust.2 ustawy, że „ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w niniejszej ustawie”.

F. Jurkiewicz twierdzi, że rzeczoznawca majątkowy „nie ma uprawnień do opracowania operatów, opinii i ekspertyz

z dziedzin branżowych, jak budownictwo, architektura, rolnictwo, melioracja itp.”, powołując się przy tym na art. 174 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W konkluzji autor omawianego pisma stwierdza, że „rzeczoznawca majątkowy – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami – ma zatem ograniczony zakres uprawnień, natomiast do ocen ściśle branżowo – technicznych powoływani są rzeczoznawcy branżowi celem opracowania opinii i ekspertyz”.

Nieporozumienie wynikające z powyższych stwierdzeń polega na tym, że ich autor nie rozróżnia podstawowych pojęć dotyczących szacowania nieruchomości oraz opinii i ekspertyz ściśle branżowo-technicznych.

Wynikający z cytowanego przepisu art. 174 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zakres uprawnień rzeczoznawców majątkowych jest rzeczywiście ograniczony do szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem. Nie ma jednak wątpliwości, że są to uprawnienia do szacowania wszystkich rodzajów nieruchomości: gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, budynkowych i lokalowych.

Nieruchomości budynkowe zdefiniowane są w art. 46 Kodeksu cywilnego, zaś nieruchomości lokalowe w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

Uprawnienia do określania wartości nieruchomości w rozumieniu definicyjnym obejmują określanie wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej nieruchomości, (także określanie propozycji bankowo hipotecznej wartości nieruchomości), jako przedmiotu prawa własności lub wartości innych praw do nieruchomości (§3 rozporządzenia RM z 7.07.1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. Nr 98, poz. 612).

Podstawowe zaś pojęcie nieruchomości gruntowej zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 4 pkt 1: „ilekroć w ustawie jest mowa o nieruchomości gruntowej należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności”. Do części składowych gruntu, zgodnie z art. 48 Kodeksu cywilnego „należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania”.

Z powyższego wynika, że wyceniając nieruchomości, na których usytuowane są budynki, inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również nieruchomości leśne oraz nieruchomości rolne wraz z uprawami, zasiewami, kulturami wieloletnimi – rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany określić wartość takich nieruchomości wraz z wymienionymi wyżej częściami składowymi, chyba że z celu wyceny wynikałaby potrzeba wyłączenia części składowych gruntu lub okre-



ślenie wartości dotyczyłoby wyłącznie części składowych tego gruntu.

Stwierdzenia powyższe dotyczące uprawnień rzeczoznawców majątkowych w niczym nie naruszają innego rodzaju uprawnień zawodowych takich jak np. uprawnienia w zakresie rzeczoznawstwa budowlanego, o których wspomina w swoim piśmie pan F. Jurkiewicz.

Jednak rzeczoznawstwo budowlane nie ma nic wspólnego z rzeczoznawstwem majątkowym, o którym mowa wyżej.

Rzeczoznawstwo budowlane uregulowane ustawą Prawo budowlane dotyczy działalności związanej „z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania zagadnień architektonicznych” (art. 12 ust. 1 pkt 7 Prawa budowlanego). Ustawa – Prawo budowlane – zgodnie z art. 1 – „normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych”... Wynika jasno z tego, że zakres działania rzeczoznawcy budowlanego zawiera się w wymienionych wyżej zagadnieniach i nie dotyczy w żadnym wypadku omówionej na wstępie tematyki związanej z szacowaniem nieruchomości. Podejmowanie takiej tematyki przez rzeczoznawcę budowlanego lub inne osoby nie posiadające uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zagrożone grzywną (art. 198 tej ustawy).

Odnosnie biegłych sądowych, o których mowa w piśmie F. Jurkiewicza, to od 1 stycznia 2001 r. osoby ustanawiane i wpisane na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości mogą prowadzić działalność wyłącznie pod warunkiem posiadania uprawnień w tym zakresie, zaś uprawnienia osób uzyskane przed 29 listopada 1991 r. na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 – Prawo geodezyjne i kartograficzne zachowują swoją moc w zakresie określonym w świadectwach nadania (wycena nieruchomości gruntowych niezabudowanych).

W świetle powyższych wywodów należy stwierdzić, że brak jest podstaw do twierdzenia o istnieniu jakichkolwiek wątpliwości co do statusu prawnego rzeczoznawców majątkowych oraz rzeczoznawców branżowych.

Odpowiedź Departamentu Gospodarki Mieszkaniowej UMiRM na pismo PFSRM

Ustęp 2 artykułu 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 poz. 733) określa zasady, zgodnie z którymi należy ustalać powierzchnię użytkową lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 7 tej ustawy. Dla tych lokali przy ustalaniu powierzchni użytkowej dokonuje się obmiaru w świetle wyprawionych ścian, jak również określa się powierzchnię pomieszczeń lub ich części odpowiednio w zależności od wysokości, a pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą.

Oznacza to, że „pozostałe zasady” wynikające z Polskiej Normy są obowiązujące.

W ten sam sposób sprawy te reguluje ust. 4 cytowanego w piśmie art. 19 ustawy z dnia 3 kwietnia 1993 r. o normalizacji (Dz.U. Nr 55 poz. 251 ze zm.), który określa, że obowiązek stosowania Polskich Norm, jeżeli normy te zostaną powołane w ustawach, dotyczyć może grupy norm, jednej normy lub jej części, a także pełnego lub ograniczonego zakresu jej stosowania.

List do redakcji Wątpię – więc jestem

Otrzymałem niedawno zlecenie wykonania wyceny lokalu mieszkalnego, a ponieważ moje dane z lokalnego rynku nieruchomości były niekompletne uznałem za celowe i niezbędne wzbogacenie wiadomości poprzez analizę aktów notarialnych dostępnych, jak początkowo sądziłem, w siedzibie Urzędu Miejskiego. Wyposażony w legitymację poświadczającą posiadanie uprawnień ochoczo ruszyłem po wiedzę, niepomny o zadyszkę, która dopadła mnie po pokonaniu kilku pięter, chociaż nie pałę od paru ładnych lat.

Możliwość odsapnięcia zagwarantowała mi PANI SEKRETARKA kierownik wydziału geodezji, która „uprzejmie” (widać nie miała dobrego dnia) kazała zaczekać (na korytarzu) bo kierownik jest, ale w tej chwili go nie ma. Po około półtorej godziny, w czasie której podziwiałem siebie za polityczne zachowanie, siłę spokoju i przekonanie, że nikt i nic na świecie nie jest w stanie wyprowadzić mnie z równowagi, pan kierownik przyszedł i już po kilku minutach mogłem stanąć przed jego obliczem. Grzecznie, przyjmując dobre wzorce zachowań petenta, wyłuszczyłem powód mojej wizyty. Pan kierownik popatrzył na mnie promiennie i już byłem przekonany, że zaraz, bo kazał poprosić inną panią, przed którą jeszcze raz powiedziałem po co i dlaczego, na jakiej podstawie – a uśmiech na jej twarzy promieniał coraz bardziej. W końcu spojrzała na moją legitymację i spokojnie, Salomonowo uprzejmie odrzekła, że w zasadzie to Oni nie udostępniają dokumentów rzeczoznawcom... i oboje uznali temat za uprzejmie wyczerpany.

Widocznie wyraz mej twarzy odbiegał znacząco od tego ze zdjęcia na legitymacji, gdyż stwierdziła (uprzejmie), że ewentualnie mogę napisać podanie, a w ciągu 14 dni otrzymam odpowiedź wraz z uzasadnieniem podstaw prawnych odmowy, którą wysyłają każdemu zainteresowanemu rzeczoznawcy majątkowemu. A jeżeli bardzo mi zależy, to ewentualnie mogą mi udostępnić (odpłatnie oczywiście) wyciągi z operatów szacunkowych. (?)

Poprosiłem o nie, chociaż i ja i oni doskonale wiedzieliśmy, co możemy z nimi zrobić, to żadne z nas, (uprzejmie) w poczuciu pełnej dyskrecji nie powiedziało o tym drugiemu.

Siadłem i czytałem, a czas płynął. Jedynym wnioskiem z lektury był ten, że najczęściej wyceny dokonują dwaj rzeczoznawcy, a pozostali dwaj okazjonalnie. Wniosek uważam



śluszny, gdyż cała reszta rzeczoznawców nic nie robi, bo nie ma dostępu do wiarygodnych danych. Po stwierdzeniu tego faktu, bardziej dla uspokojenia własnego sumienia niż z przekonania o poddawaniu w wątpliwość jedynie słusznych decyzji urzędu – wystosowałem podanie o wyjaśnienie przyczyn odmowy wglądu do aktów notarialnych.

W przewidzianym terminie nadeszła odpowiedź:

„Odpowiadając Panu na zadane pytanie dlaczego w Wydziale Geodezji i... w X. Nie udostępnia się rzeczoznawcom majątkowym aktów notarialnych znajdujących się w zasobie ewidencji gruntów posłużę się wywołanym przez Pana art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku, który jeżeli przeczyta go Pan wnikliwie mówi: „Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie dostępne **dane** o nieruchomościach, zawarte w szczególności w: Księgach wieczystych, katastrze nieruchomości...”

Podkreślamy **dane** nie dokumenty.

Art. 20 ust. 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 1989 r. Nr 30 poz. 163, tekst jednolity z 2000 roku Dz. U. Nr 100 poz. 1086) wymienia jakie informacje zawarte są w operacie ewidencji gruntów i budynków.

Dane do aktów notarialnych pobiera się z tego właśnie operatu. Może je Pan kupić w każdej chwili w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w postaci wyciągu i wypisu oraz wyciągu z operatu szacunkowego.

Rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 17 grudnia 1996 r. (Dz.U. Nr 158 poz. 813) w §2 ust 2 mówi, że ewidencja obejmuje dane dotyczące praw przedmiotowych. Dane przedmiotowe pobierane są z operatów zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjno – kartograficznym. Dane przedmiotowe wynikają z danych ujawnionych w księgach wieczystych.

- ▶ § 7 ust. 3 powyższego rozporządzenia stwierdza: wgląd do ewidencji nie obejmuje źródłowej dokumentacji geodezyjnej.
- ▶ § 37 ust. 2 pkt 4 mówi, że dokumenty potwierdzające stan prawny nieruchomości gromadzi się w zbiorze dowodów operatu geodezyjno – prawnego, który zgodnie z już wymienionym w § 7 nie jest udostępniany.
- ▶ § 52 ust 1 i 2 powyższego rozporządzenia jednoznacznie określa, że organ udziela informacji z zakresu ewidencji. Udzielanie informacji polega na ustnym przekazaniu wiadomości bądź na umożliwieniu zainteresowanemu wglądu do operatu opisowo kartograficznego.

Ten zaś jest zdefiniowany w § 36 ust. 2 – jest to standaryzowany wydruk zawierający połączone zawartości komputerowych zbiorów głównych i pomocniczych w formie konwencjonalnych rejestrów i mapy.

Nie ma w tej definicji ani słowa o dokumentach źródłowych. Udostępnić można jedynie dane.

Zapewniamy Pana, że właściwy wydział urzędu w A. Tak właśnie postępuje i w związku z powyższym postanowienia artykułu 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami są

przestrzegane przez podległych nam pracowników urzędu. Podpis, pieczęta.”

Nic dodać nic ująć, poza faktem, że ja nieco inaczej interpretuję słowo **dane**.

Ale to był mimo wszystko jakiś punkt zaczepienia. Wystarczyło jedynie udowodnić, że to moje rozumienie znaczenia słowa dane jest słuszne oraz znaleźć jednoznaczną podstawę prawną umożliwiającą wgląd do zasobu ewidencji gruntów.

Rozpocząłem z zapałem od Słownika języka polskiego PWN, w którym słowo dane oznacza: „rzeczy, fakty, na których można się oprzeć w wywodach – informacje, przesłanki, motywy” – czyli słowo dane ma zakres szerszy znaczeniowo od słowa dokument, gdyż to dokumenty są danymi a niekoniecznie dane – dokumentami. Czyli punkt dla mnie.

Następnie, podczas wnikliwej lektury wzmiankowanego rozporządzenia, dotarłem do zapisu stwierdzającego, że dokument, na którym oparta jest powyższa odmowa, utracił moc prawną przed bez mała dwoma laty od zdarzenia! Znowu punkt.

Analizując ustawę Prawo geodezyjne i kartograficzne trafiłem na art. 40 a w nim ust. 5 pkt 1, który pozostawiał w gestii innych ministrów uzgodnienia dotyczące wprowadzenia przepisów wykonawczych określających rodzaj materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny. Pozostało mi jedynie przejrzeć rozporządzeń poszczególnych ministrów, aby znaleźć to, którego szukałem. Pod koniec tej mozolnej aczkolwiek owocnej pracy wpadło mi w ręce Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie rodzajów materiałów stanowiący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączenia z zasobu oraz **udostępniania zasobu** (podkreślenie moje) Artykuł 10.1. tegoż rozporządzenia stwierdza jasno i myślę, że jednoznacznie:

„Udostępnienie zasobu polega na umożliwieniu wglądu do oryginałów materiałów lub sprzedaży ich kopii sporządzonych także na nośnikach informacji na podstawie:

- 1) zgłoszenia prac geodezyjnych i kartograficznych, zamówień na materiały do wykonania prac geodezyjnych i kartograficznych nie podlegających zgłoszeniu lub zamówień **na materiały do wykonania operatów szacunkowych nieruchomości – w zakresie zasobu bazowego i zasobu użytkowego.**”

Znalazłem to, czego szukałem i po przedstawieniu na piśmie, po kilku minutach otrzymałem odpłatne prawo wglądu do zasobu, a nawet przeprosiny kierownika.

Ale już nie będę walczył o to, że nie prawnie pobrali ode mnie opłatę skarbową. Już mi się nie chce. Widocznie każdy urząd musi mieć w sobie coś z Kafki i coś z Brezy. Kartezjusz twierdził ponoć, że warunkiem istnienia jest myślenie, ale on na szczęście nie był w dzisiejszych urzędach, bo z pewnością zmieniłby nieco swą maksymę na: Wątpię – więc jestem.

Jan Żurawski



NOWOŚCI WYDAWNICZE PFSRM

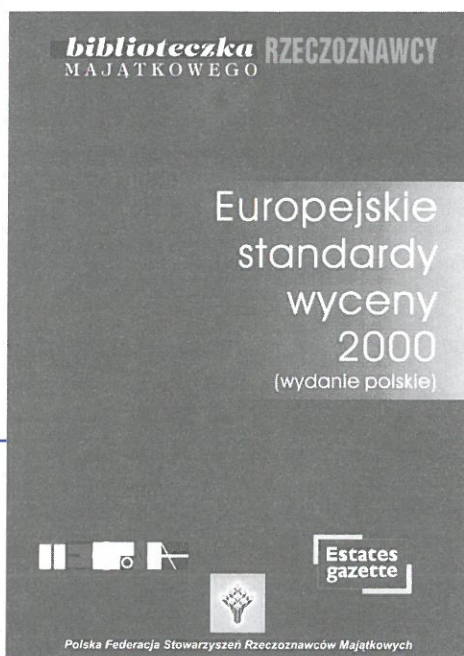
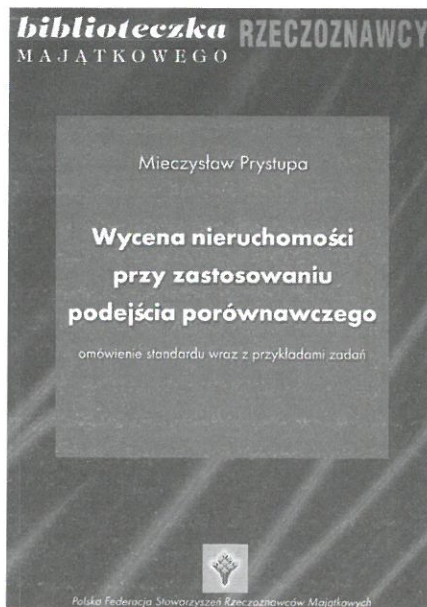
Mieczysław Prystupa

„Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”

Książka wydana w ramach serii PFSRM Biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego zawiera omówienie standardu wraz z przykładami zadań.

Wiceprezydent PFSRM Ryszard Cymerman napisał w przedmowie: „Stosowanie tego podejścia do wyceny nieruchomości jest powszechne i częste. Mówi się, że jest to podejście klasyczne dla metodologii określania wartości, proste w formule, ale

jednocześnie trudne, b uwarunkowane istnieniem „odpowiedniego” rynku nieruchomości. Znalezienie atrybutów do porównania, ustalenie wielkości ich wpływu na wartość oraz określenie wartości korygujących wartość poprawek w procentach lub jednostkach walutowych jest zasadniczym problemem dla rzeczoznawców majątkowych stosujących podejście porównawcze przy określaniu wartości nieruchomości. Przygotowana publikacja w szczególności wyjaśnia podane wyżej problemy. Jest ona zgodna z zasadami zawartymi w nowym standardzie poświęconym podejściu porównawczemu”.



Europejskie standardy wyceny 2000

pozycja z cyklu Biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego „Europejskie standardy wyceny 2000”, wydanie polskie, W-wa 2001, cena: **150 zł** (przedpłata).

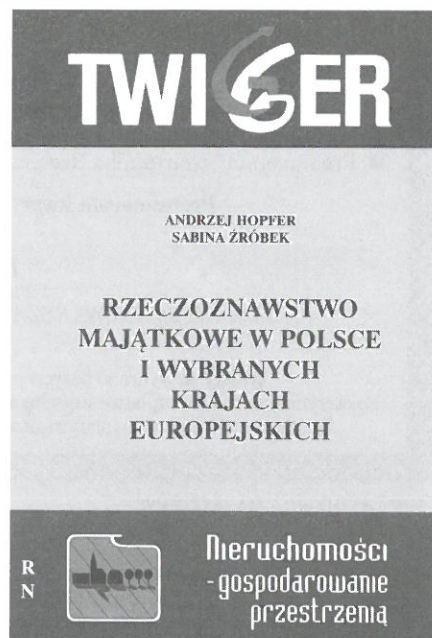
Andrzej Hopfer, Sabina Żróbek

„Rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce i wybranych krajach europejskich”

Rzeczoznawstwo majątkowe to pojęcie oznaczające w Polsce zawód, uprawnienia i wykonywanie czynności zmierzających do określenia wartości nieruchomości. Określenie to jest typowym i wyłącznie w języku polskim stosowanym sformułowaniem, oznaczającym osobę mającą kwalifikacje i uprawnienia do szacowania wartości nieruchomości – a w wielu językach zastępowane jest zwykle jednym słowem, np. w angielskim: valuer lub appraiser. Słowa te przetłumaczone na język polski nie brzmią wystarczająco elegancko np. wyceniacz, co spowodowało, iż przyjęto oficjalnie stosowanie nazwy: rzeczoznawca majątkowy.

W odróżnieniu od innych krajów Europy i świata, Polska związała z tym określeniem także obowiązek zdobycia jednolitych i wysokich kwalifikacji i poddania się procedurze egzaminacyjnej, poprzedzającej uzyskanie uprawnień zawodowych.

Dla poznania tej polskiej specyfiki warto przeczytać książkę, w której opisane są zasady i procedury uzyskiwania uprawnień i wykonywania zawodu rzeczoznawcy, system organizacyjny jego funkcjonowania, zasady kontroli jakości i drogi podwyższania kwalifikacji zawodowych. Porównano w niej także zawód rzeczoznawcy majątkowego z innymi zawodami występującymi na polskim rynku nieruchomości oraz z sytuacją panującą w środowisku specjalistów z zakresu wyceny nieruchomości w kilku wybranych krajach europejskich.



Wszystkie wątpliwości wyjaśniamy pod numerem: 0 (prefiks) 22 620-23-21 w. 203
ul. Złota 79, 00-819 WARSZAWA PBK S.A. VIII O/Warszawa 11101037-401030120973



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 – 150 zł (przedpłata)
3. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, M.Prystupa – 40 zł **NOWOŚĆ!!!**
4. Arkusz Aktualizacyjny wydania trzeciego Standardów (AA1) – 10 zł
5. Arkusz Aktualizacyjny wydania czwartego Standardów (AA2) – 10 zł
6. Arkusz Aktualizacyjny wydania piątego Standardów (AA3) – 20 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 – 40 zł
10. Segregator – 15 zł
11. Postępowanie kwalifikacyjne – INFORMATOR – 20 zł
12. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego – 60 zł
13. Wycena mienia, prof. dr hab. M.Prystupa – 50 zł
14. Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych, prof. dr hab. M.Prystupa – 15 zł
15. Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych – tom I-III – 60 zł (stan na styczeń 1999 rok)
16. Materiały konferencyjne IX.KrajowejKRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich” – 50 zł
17. Materiały I. Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN, Gdańsk 15-16.03.2001r. – 50 zł
18. Zarządzanie Nieruchomościami – praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – 95 zł
19. Mapy do celów prawnych, B.Grzechnik, Z.Marzec – 50 zł
20. Katalog cen do szacowania obiektów budowlanych techniką szczegółową i elementów scalonych, I/2001 – 55 zł
21. Nieruchomość Przepisy Prawne – zeszyty 2 (38)/2001, 3 (39)/2001 – po 15 zł
22. Nieruchomość kwartalnik Śląskiego SRM – zeszyt 2 (38)/2001 – 13 zł
23. 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
24. Plan zarządzania nieruchomością, Wacetob, wrzesień 2000 – 30 zł
25. Modernizacja i nadbudowa budynków – poradnik, Wacetob, sierpień 2001 – 38 zł
26. Poradnik inwestora, zarządcy i administratora nieruchomości nr 8, Wacetob – 48 zł
27. Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg PN-ISO 9836:1997, Wacetob – 43 zł
28. Obliczanie kubatury i powierzchni budynków i budowli wg PN-ISO 9836:1997, Wacetob – 38 zł
29. Ochrona cieplna budynków wg PN-ISO 6946, Wacetob – 57 zł
30. Vademezum gospodarki lokalowej. Kazimierz Rygiel, Wacetob – 20 zł
31. Wycena Zespołów Parkowych, Wacetob – 22zł
32. Bankowo hipoteczna wartość nieruchomości, C.H.BECK – 60 zł
33. Nieruchomości C.H.BECK nry: VI`01, VII`01, VIII`01, IX`01, X`01, XI`01 – po 20,90 zł
34. Krawat jedwabny granatowy z logo Federacji dla Panów – 55 zł
35. Krawatka jedwabna dla Pań – 51 zł
36. Znaczek srebrny – 7 zł

- Prenumerata: kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy numery 32-35 na 2002 rok – 100 zł
- Prenumerata: kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy numery 28-31 na 2001 rok – 77 zł
- Prenumerata: kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy numery 24-27 na 2000 rok – 69 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@qdnet.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 Rzeczników 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, Stanisława Kalus, Stanisław Kasiewicz, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więckowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Mirosław Żak.

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

Zdjęcia: archiwum redakcji, A. Sobiecki (okładka), J. Mercik, A. Oleszczuk.

Numer oddano do druku w dniu 28 grudnia 2001 r.

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



Prezydent PFSRM
Wacław Baranowski wręcza
Zygmuntowi Bojarowi medal
Amicus de Rebus Peritorum
Polonorum



X KKRM
27-29 WRZEŚNIA 2001
KATOWICE

OBRADY I BIESIADA
ŚLĄSKA

Pewna i opłacalna inwestycja w Nieruchomości C.H. Beck



- Fachowe opinie praktyków
- Comiesięczne notowania cen rynku nieruchomości
- Zmiany w przepisach
- Analizy i porównania

W prenumeracie
rocznej 12 numerów
za jedyne 259,00 zł

Prosimy o przesłanie wypełnionego kuponu faksem (0-22) 33 77 601 lub pocztą na adres Wydawnictwa.

Tak zamawiam

"NIERUCHOMOŚCI C.H. BECK"
(prenumerata roczna) w cenie 259,00 zł w (tym 7% VAT)

Nazwisko i imię _____

Firma _____

Adres _____

telefon _____ fax _____

Niniejszym upoważniam do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy. Jednocześnie wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Wydawnictwo C.H. Beck dla celów marketingowych

nr NIP _____ podpis _____

Zamówienia będą realizowane po dokonaniu wpłaty na konto:
Wydawnictwo C.H. Beck, ul. Gen. Zajączka 9, 01-518 Warszawa,
Fortis Bank Polska S.A. 16001071-3011-207773-001
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydz. XX Gospodarczy RHB 36127;
Właściciel: dr Hans Dieter Beck; Kapitał Spółki: 88 000,- zł



Miesięcznik dostarcza wyczerpujących informacji z zakresu:

- prawa mieszkaniowego i budowlanego,
- opodatkowania nieruchomości,
- gospodarki i obrotu nieruchomościami,
- wspólnot mieszkaniowych i zarządzania nieruchomością wspólną

Wydawnictwo C.H. Beck
ul. Gen. Zajączka 9, 01-518 Warszawa
tel. (22) 33 77 600, fax (22) 33 77 601
e-mail: redakcja@beck.pl www.beck.pl

