



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (32) styczeń–marzec 2002

Cena 25 zł (w tym 0% VAT) ISSN 1233-054X

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

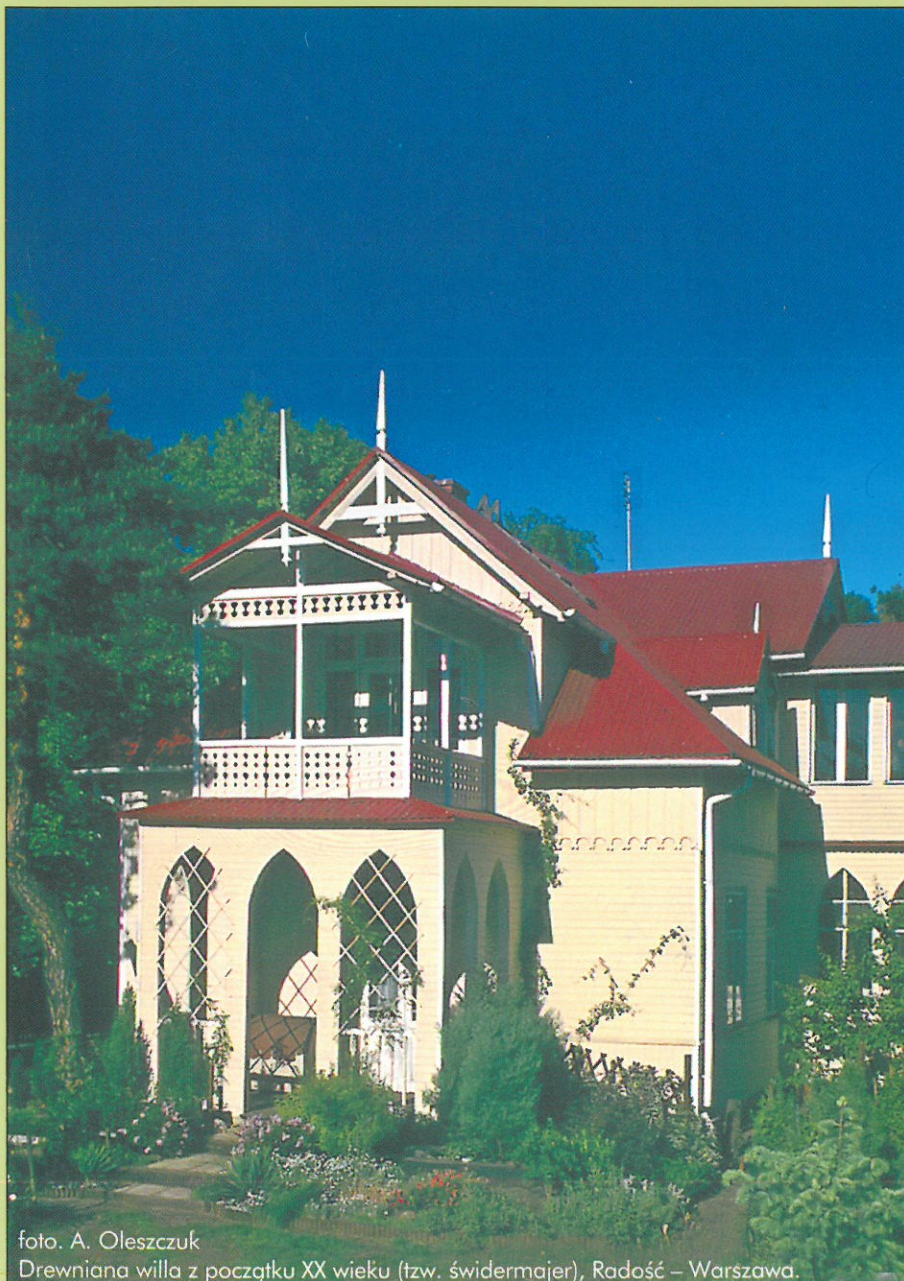


foto. A. Oleszczuk
Drewniana willa z początku XX wieku (tzw. świdermajer), Radość – Warszawa.

*Rozmowa z nowym
przewodniczącym Komisji
Arbitrażowej PFSRM*

*Skutki ustaleń planów
miejscowych i wycena
nieruchomości*

*Rynek nieruchomości
w roku 2001
w oczach specjalistów*

*Przyczynek do dyskusji
nad metodą określania
częściowych wartości
rynkowych nieruchomości*

Spluwaczka?

Urok „Leśnego Dziadka”

Wiści ze Stowarzyszeń

Nowości wydawnicze

**Czy widzieliście już
stronę internetową
Polskiej Federacji
Stowarzyszeń Rzeczoznawców
Majątkowych?**

NIE?!

**zapamiętaj ten adres:
www.pfva.com.pl**

**UWAGA!
Oferta specjalna!**

**Roczniki Kwartalnika Rzeczoznawca
Majątkowy w promocyjnej cenie.**

**Cena kompletu z czterech lat:
1996-1999 – 100 zł**

Cena pojedynczego rocznika z tych lat 30 zł

Informacja:

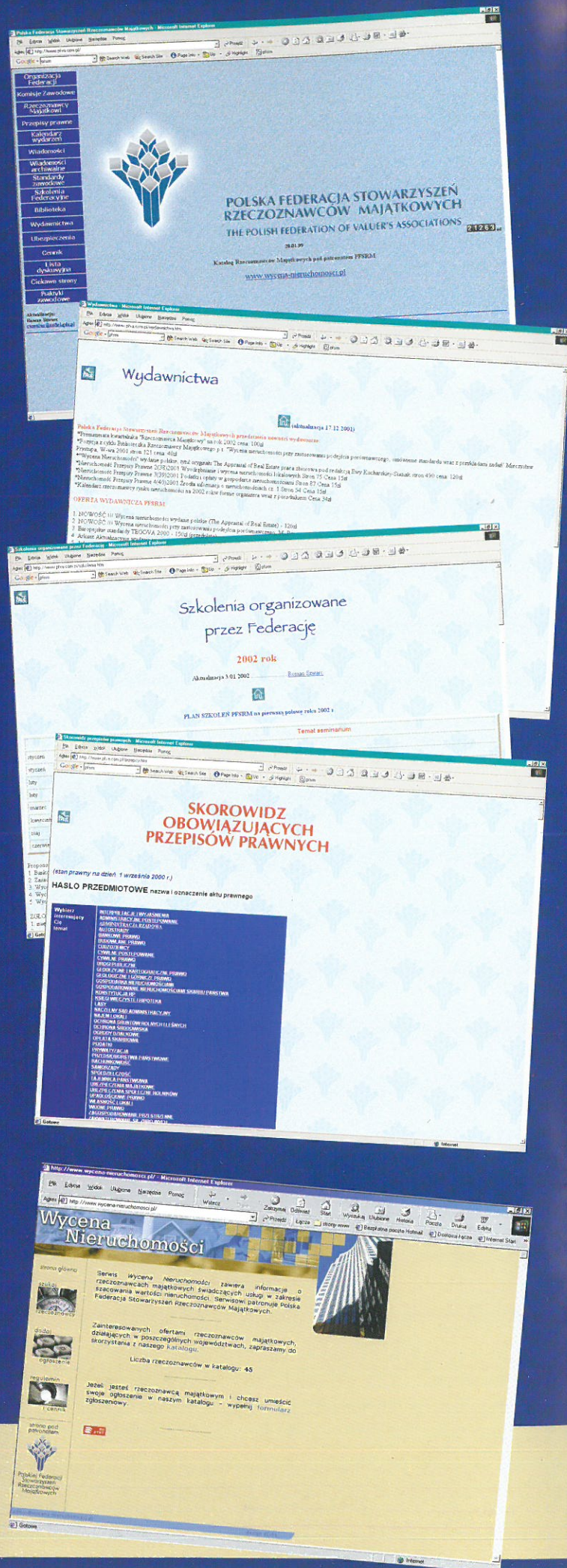
Rafał Karpiński

tel. (022) 620 23 21 w. 203

faks 620 25 94

e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl

**Zareklamuj się na stronie
www.wycena-nieruchomosci.pl**





Drodzy Czytelnicy!

Kończy się pierwszy kwartał roku, który przyniósł nam i naszym stowarzyszeniom wiele ciekawych spotkań, szkoleń i konferencji. I jeden bardzo ważny jubileusz – w marcu dziesięciolecie obchodzi Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. Z tej okazji zorganizowano w Opolu w dniach 22-23 marca międzynarodową konferencję, której tematem były normy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w perspektywie integracji z Unią Europejską. **Z okazji jubileuszu Zarządowi i wszystkim kolegom z PSRWN życzę wszystkiego najlepszego.**

We wrześniu spotkamy się na konferencji krajowej w Gdańsku. Jej temat: „Dziesięciolecie zawodu rzeczoznawcy w Polsce. Doświadczenia krajowe i przyszłość a zjednoczonej Europie”. Wybór tego tematu to świadectwo zaangażowania naszego środowiska w proces akcesji Polski do Unii Europejskiej. Polska Federacja Stowarzyszeń



Majątkowych działa od lat w TEGOVA, czego efektem jest choćby współpraca przy tworzeniu projektu Europejskich Standardów Wyceny, które staraniem PFSRM ukazały się pod koniec 2001 roku w formie książkowej. Organizujemy w maju wyjazd do Londynu, gdzie grupa naszych rzeczoznawców spotka się w RICS z rzeczoznawcami brytyjskimi.

Rozpoczęła działalność nowopowstała Komisja Kwalifikacyjna. W podkomisji dla rzeczoznawców majątkowych znalazło się 56 koleżanek i kolegów. Czekają nas trudna i ciężka praca.

Zachęcam wszystkich czytelników naszego kwartalnika do udziału w konkursie fotograficznym na najciekawszą wycenianą polską nieruchomość. Zasady konkursu zamieszczamy na wewnętrznej okładce.

Z okazji zbliżających się świąt Wielkiej Nocy życzę w imieniu Zarządu PFSRM wszystkim rzeczoznawcom i ich rodzinom Wesołego Alleluja!

Wacław Baranowski, Prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Rozmowa z przewodniczącym KA PFSRM Iwo Betke 2

PRAWO

Korespondencja z UMiRM 4

Hanna Skóra

Kalendarz prawny 8

STANDARDY I METODY WYCEN

Ryszard Cymerman

Skutki ustaleń planów miejscowych i wycena nieruchomości 11

Józef Hozer, Wojciech Kuźmiński, Marta Hozer

Mierzenie niemierzalnego w wycenie nieruchomości 17

Pytania do rzeczoznawców 20

Polskie wydanie europejskich standardów 21

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Rynek nieruchomości w roku 2001 w oczach specjalistów 22

ZAGRANICA

Wydawnictwa fachowe 24

ZAGADNIENIE DYSKUSYJNE

Roman Pawlukowicz

Przyczynek do dyskusji nad metodą określania częściowych wartości rynkowych nieruchomości 25

Radostaw Gaca

Badania ankietowe jako forma analizy preferencji nabywców ... 29

Agnieszka Bitner

Czy analiza powtórnego sprzedawcy jest efektywną techniką wyznaczania współczynnika wzrostu ceny? 31

Danuta Jędrzejewska-Szmek

Treść, forma i procedura uchwalania standardów na przykładzie Standardu III.5 36

LISTA DYSKUSYJNA

Adam Eliasiewicz

Spluwaczka? 42

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul

Urok „Leśnego Dziadka” 45

STOWARZYSZENIA

Wieści ze Stowarzyszeń 46

INFORMACJE - WIADOMOŚCI

Z życia Federacji 49

Danuta Jędrzejewska-Szmek

Kodeks, ale czy na pewno etyki 60

XI KKRM 61

Nowości wydawnicze 62



NIE JESTEM BATMANEM

z nowym przewodniczącym Komisji Arbitrażowej PFSRM panem Iwo Betke rozmawia Magdalena Jędrzejewska

Iwo Betke jest Warszawiakiem, mieszkającym w Płocku. Z wykształcenia jest inżynierem geodetą z 40-letnim doświadczeniem zawodowym. Przyjechał budować nowy Płock jako stypendysta Urzędu Miasta Płocka. Kierował m.in. Wydziałem Zamiejscowym Okręgowego Przedsiębiorstwa Geodezyjno-Kartograficznego. Był geodetą wojewódzkim w Płocku, kierował Wydziałem Geodezji i Gospodarki Gruntami a następnie Wydziałem Rozwoju Regionalnego Urzędu Wojewódzkiego. Wieloletni biegły sądowy, od 92 roku rzeczoznawca majątkowy, obecnie prowadzi działalność gospodarczą. Jest członkiem PSRW. W pracach Komisji Arbitrażowej bierze udział od czterech kadencji. 10 stycznia 2002 r. Rada Krajowa zdecydowała o powierzeniu mu funkcji Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej przy PFSRM. W dniu 16 stycznia formalnie przejął funkcję od Pani Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej.

Czy łatwo było przyjąć na siebie funkcję szefa Komisji Arbitrażowej?

Propozycja mnie zaskoczyła, ale wrodzone poczucie obowiązku nie pozwoliło na odmowę. Było trudno się zdecydować, bo mieszkam i prowadzę normalną działalność zawodową w Płocku. A Komisja się przeniosła na stałe do Warszawy i tu wije sobie gniazdko.

Co można powiedzieć o ilości opinii wydawanych przez Komisję?

Komisja „zagnieździła” się w świadomości rzeczoznawców oraz wielu instytucji i organizacji, które są jej klientami. Są już nawet stali zleceniodawcy! Chociażby spółki kupujące dużo ziemi, na przykład pod gazociągi, rurociągi, kopalnie odkrywkowe. Także samorządy już wiedzą o naszym istnieniu.

Mam statystyki – przygotowane jeszcze przez moją poprzedniczkę na funkcji – które zawierają dane od roku 1995 roku. Nie każda sprawa, która wpływa do Komisji znajduje swój finał w postaci opinii. Często nie są spełnione warunki niezbędne do wydania opinii.

W roku 1995 było spraw 17, w kolejnych latach: 96 – 19, 97 – 28, 98 – 32, 99 – 70, 2000 – 74, 2001 – 63. Ilość wydanych opinii oscylowała rocznie od 15 do 36.

Czy to dużo, czy mało?

Była pewna niepokojąca stała wzrostowa, ale w niektórych sfederowanych stowarzyszeniach zainicjowano tworzenie własnych komisji i proces ten zatrzymano. Na pewno nie wszystkie stowarzyszenia zdołają powołać swoje komisje arbitrażowe, głównie ze względu na ich liczebność. Oczywiście przydałoby się, by każda organizacja zawodowa powołała takie ciało. Pożądane by było, aby możliwie najwięcej spraw arbitrażowych było załatwianych jak najniżej, właśnie przez stowarzyszenia i to wtedy, gdy można jeszcze mówić o działaniu pojedynczym – tzn. gdy jeszcze nie zapadły decyzje, w wyniku których nabywa się prawa których wartość oszacowano w spornym operacie szacunkowym.

Dlaczego?

Nasza działalność jest kosztowna. Komisja Arbitrażowa składa się obecnie z 49 osób z całej Polski. Jej działalność wymaga sprawnej obsługi. A to są niemałe koszty – telefony, faxy, przesyłki pocztowe, delegacje, spotkania. Opinie w poszczególnych sprawach wypracowywane są w zespołach 2-3 osobowych – arbitrów z różnych części kraju. Komisja zbiera się, co najmniej dwa razy w roku na dwudniowe sesje, w trakcie których m.in. analizujemy aktualną sytuację prawną, omawiamy „szczególne” przypadki, mamy szansę zajęcia stanowiska w kwestiach ważnych dla rzeczoznawstwa, wypracowujemy standardy oceny poprawności operatów szacunkowych. Spotkania te są także formą koniecznego podnoszenia kwalifikacji.

Często opiniujemy sprawy, które dotyczą spraw „aferyalnych” i olbrzymich kwot operatów szacunkowych. Komisja wysyła wtedy zwykle trzyosobowy zespół (normalnie dwie), a to także jest koszt. Jeśli zleceniodawca zapłacił rzeczoznawcy za operat 1000 zł, to komisja wydelegowana do oceny kosztuje 2x1000 plus koszty obsługi (delegacje i in.).

Jakie decyzje zapadły w sprawie powoływania komisji pojedynczych w stowarzyszeniach lokalnych?

27 listopada 2001 r. Rada Krajowa PFSRM przyjęła i zaakceptowała wnioski z Forum Dyskusyjnego nt. „Metod rozwiązywania sporów na obszarze wycen nieruchomości”. Komisja Arbitrażowa poprzedniej kadencji wzięła aktywny udział w sformułowaniu tych wniosków. Relację z tej dyskusji i jej wnioski przedstawiła w poprzednim numerze RzM Pani Zdzisława Ledzion-Trojanowska – animatorka tej dyskusji. Zainteresowanych odsyłam do tego artykułu. Tutaj pozwolę sobie tylko przytoczyć tylko niektóre wnioski. Dla mnie najważniejszym jest niejako przypomnienie, że istnienie systemu opiniowania operatów szacunkowych tj. istnienie Komisji Arbitrażowych (przy Federacji i przy Stowarzyszeniach), jest koniecznym warunkiem podnoszenia wiarygodności pracy rzeczoznawcy majątkowego i sposobu ochrony naszego zawo-



du zarówno przed niesłusznymi zarzutami zleceńodawców jak i próbami wykonywania tego zawodu przez osoby niekompetentne i nieobiektywne. Oczywiście nie jest to warunek wystarczający, ale na pewno warunek konieczny.

Funkcjonowanie stowarzyszeniowej komisji arbitrażowej (lub o innych nazwach ale podobnym charakterze) powinno być wyrazem dojrzałości i odpowiedzialności środowiska.

Komisje arbitrażowe przy Stowarzyszeniach winny opiniować wyłącznie operaty swoich członków. Dla zapewnienia jednolitości kryteriów ocen należy przyjąć zasadę, że icj przewodniczący winni być członkami Komisji Arbitrażowej PFSRM. Mam jednak świadomość ograniczeń w działaniu komisji przy stowarzyszeniach.

Jakie to są ograniczenia?

Opinie wydawane przez komisję arbitrażową dotyczą pracy naszych koleżanek i kolegów, którzy powiązani są różnymi więzami zawodowymi, towarzyskimi i tp. Trudno w takich sytuacjach o obiektywizm ocen. Ale jeżeli da się na własnym terenie polubownie załatwić sprawę, arbiter z zewnątrz nie jest potrzebny. W moim stowarzyszeniu – PSRWN – takie komisje nazywamy pojednawczo-opiniodawczymi. Zwracam uwagę na pierwszy człon nazwy – pojednawcze. Jeśli to się nie uda – i takie raczej są tendencje – trzeba znaleźć (podpowiedzieć) zewnętrzny autorytet. Taką funkcję spełnia Komisja Arbitrażowa PFSRM.

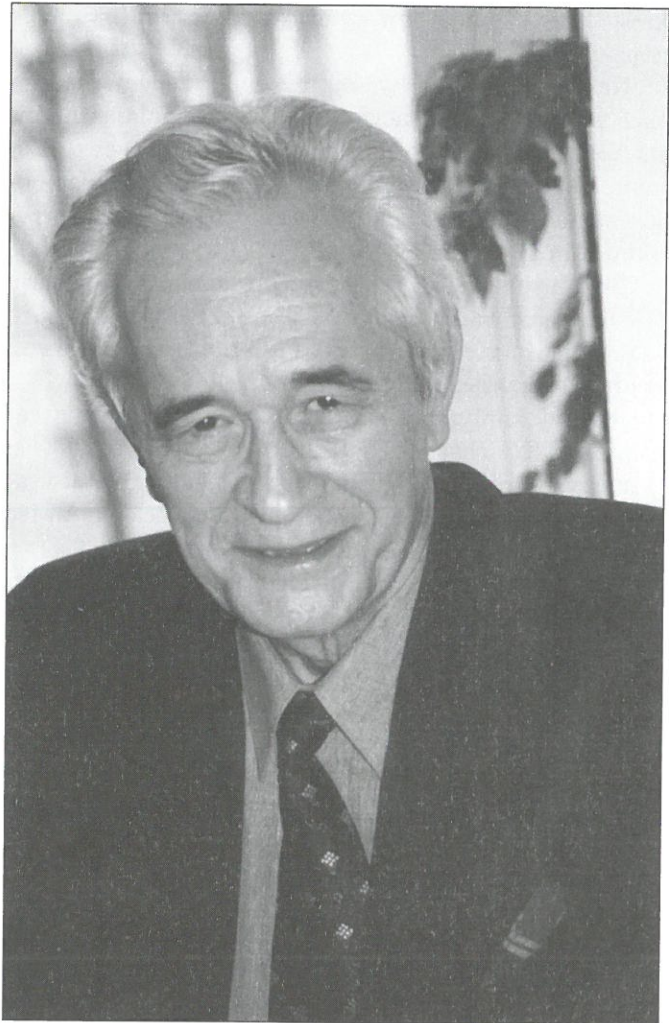
Jakie sprawy trafiały do Komisji i czy obecnie są one inne?

Dawniej trafiały do nas ewidentne kanty. Wielu „rzeczoznawców” sporządzało operaty nieruchomości, których nie widziało na oczy. Inni aktualne techniki szacowania zapomnieli po szczęśliwie zdanych egzaminach na uprawnienia. Wcale nie rzadko operaty tylko podpisywane były przez osoby uprawnione. Forma operatów była prymitywna – poczynając od nazwy tego dokumentu, skończywszy na używanym słownictwie. Dziś już takich ewidentnych kantów nie ma. Łatwo trzymać się pewnej standardowej formy – zwłaszcza, gdy nasze operaty przechowujemy w pamięci komputerów. Można wtedy bez problemu przepisać znaczną ich część, ale niektórym z nas często zdarza się zapominać wykasować dane z poprzedniego operatu.

Jednym słowem pod względem formy operaty są teraz lepsze?

Zdecydowanie tak, a nawet spotyka się przerost formy nad treścią. Standardy zawodowe określiły poziom wymagań. Na przykład bardzo ważną częścią operatu jest analiza rynku.

Nie wszyscy z nas dają sobie z tym radę. Bariery są też gdzie indziej – ustawa mówi, gdzie mamy szukać danych, ale nie zapewnia dostępu do tych danych. Każdy z nas działa więc w pojedynkę stosując znane tylko sobie fortele, korzystając z własnych „dojść” do źródeł informacji. W dalszym ciągu są opory w ujawnianiu powierzonych



urzędem informacji – na przykład myślę tu o urzędach skarbowych, spółdzielniach mieszkaniowych. To rodzi sytuację powoływania się w operatach na enigmatyczne badania rynkowe. Kreowane są nieistniejące rynki. W Komisji Arbitrażowej są profesjonalści zdający sobie sprawę z ograniczeń pracy rzeczoznawcy. Ale przecież nie możemy uznać opartego na fikcji operatu za dobry.

Co można poradzić rzeczoznawcy, który nie ma danych dotyczących rynku lokalnego?

No, całkowity brak danych to raczej sytuacja abstrakcyjna. Lepsze w takiej sytuacji jest rzetelne omówienie takiego „rynku” w operacie, i odstąpienie od szacowania naciąganej wartości rynkowej na rzecz wartości odtworzeniowej.

Ale uzdrowienia tej sytuacji nie należy spodziewać się od pojedynczego rzeczoznawcy. To jedno z najważniejszych zadań naszego ruchu zawodowego – walka o dostęp do danych.

Na wszystkich możliwych frontach.

Jakie ma Pan plany jako szef Komisji Arbitrażowej?

Nie chcę niczego uronić z dorobku Komisji Arbitrażowej w poprzednich kadencjach, przede wszystkim w za-



kresie form i standardów oceny. Wszak w tym jest i moja częśćka pracy.

Na pewno nie chcę być Batmanem. Przede wszystkim chcę poprawić organizacyjną sprawność działania Komisji. Nie może mi być obca troska o wyniki finansowe działania. Liczę na wsparcie Zarządu Federacji. Z przyjemnością stwierdzam duże zaangażowanie i troskę w stworzeniu warunków do pracy Komisji.

Trzeba sprostać słusznym oczekiwaniom na publikacje tzw. orzecznictwa Komisji Arbitrażowej. Przypuszczam, że znajdzie się na nie kącik w RzM. Postaram się przekazywać pewne spostrzeżenia na posiedzeniach Rady Krajowej.

Musimy kontynuować proces podnoszenia kwalifikacji, wszak 40% obecnego składu KA to członkowie po raz pierwszy. A praca w Komisji Arbitrażowej to jak praca saperska. Błąd w ocenie roznosi się stokrotnym echem. A więc musimy wypracować metody samokontroli.

Nie mamy satysfakcji w łapaniu delikwentów, naszym najważniejszym celem jest zadowolenie klienta z pracy rzeczoznawcy. Dlatego musimy wyłapywać tych wyceniaczy, którzy działają niezgodnie z prawem, a czasem nieprofesjonalnie. Czasami widzimy, że ujawniane błędy są często niezawinione.

Z czego takie niezawinione błędy mogą wynikać?

Chociażby z rywalizacji szkół wyceny. Rzeczoznawcy są szkoleni różnych ośrodkach.

Tradycyjnie już w naszym kraju występuje stała ten-

dencja do kultywowania odmienności uzasadnianej lokalną specyfiką.

Jakiś przykład?

Zauważamy, że rozszerza się technika tak zwanej wyceny masowej, pod przykrywką analizy statystycznej rynku. Jest zapotrzebowanie – znajdzie się rada. To gminy co roku ogłaszają przetargi na sporządzenie operatów szacunkowych dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania. W jednym pakiecie kilkaset działek do wykonania w ciągu np. 1 1/2 miesiąca. Jeżeli wygrywa się przetarg w cenie 20 zł za działkę no to... rzeczoznawca potrafi sporządzić wycenę wszystkich działek w jednym operacie. Na rynku są autoryzowane przez znane nazwiska programy. O strony naukowej trudne do zakwestionowania A przecież w każdej sprawie podejmuje się indywidualne decyzje...Jakoś to w urzędach przechodzi.

Czy mógłby Pan przedstawić jakąś wizję działania Komisji Arbitrażowej w obecnej kadencji?

Proszę Pani, okoliczności sprawiły, że funkcję przewodniczącego Komisji właściwie przyjąłem z marszu. Nie przygotowywałem się do niej. I nawet nie jestem pewny czy jakaś specjalna wizja jest do wymyślenia. Chciałbym po prostu swoim działaniem przysłużyć się Komisji, aby mogła pracować w sprzyjającej atmosferze środowiska. A to znaczy, że trzeba dbać o jej sprawność działania i o fachowość. I to w każdej kadencji.

Dziękuję za rozmowę.

KORESPONDENCJA Z UMIRM

Polskie Normy

Zarząd Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zwrócił się do UMIRM z prośbą o przedstawienie stanowiska w sprawie stosowania Polskich Norm.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wymaga aby pomiaru powierzchni użytkowej lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dokonywać z uwzględnieniem zasad określonych w art. 2 ust. 2 tej ustawy, a w zakresie zasad pozostałych zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

Stosownie do art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 3 kwietnia 1993 r. o normalizacji (Dz.U. Nr 55, poz. 251 z późn. zmianami) jedną z sytuacji wyłączających dobrowolne stosowanie Polskiej Normy jest jej powołanie w ustawie. W przedstawionej sprawie ustawa o ochronie praw lokatorów powołuje pełną nazwę normy PN-ISO 9836: Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Należy przy tym podkreślić, że jest to konstrukcja odmienna od poprzednio zapisanej w art. 3 ust. 5 uchylonej ustawy z dnia 2 lipca

1994 r. o najmie lokali mieszkalnych, gdzie miało miejsce odesłanie do zasad określonych w Polskiej Normie, bez przywoływania nazwy lub oznaczenia numeru normy.

Zarząd PFSRM prosi uprzejmie o wyjaśnienie czy powołanie w ustawie o ochronie praw lokatorów nazwy określonej normy spełnia wymagania art. 19 ust. 3 ustawy o normalizacji i w konsekwencji wymaga jej obowiązkowego, po dacie 10 lipca 2001 r., stosowania dla lokali o których mowa w tej ustawie.

[Prezydent PFSRM Wacław Baranowski]

Opinia UMIRM

Ust. 2 art. 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.

[Dyrektor Departamentu Gospodarki Mieszkaniowej
Lech Jerczyński]

* * *

Wyceny nakładów wykonanych przez najemcę nieruchomości lokalowej

W odpowiedzi na pismo wiceprezydenta miasta Jelenia Góra w sprawie wyceny nakładów wykonanych przez najemcę nieruchomości lokalowej Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast przedstawił stanowisko w tej sprawie.

Dla potrzeb ustalenia ceny nieruchomości lokalowej, na której dokonano nakładów mających wpływ na wartość nieruchomości, określeniu podlega wartość nieruchomości lokalowej wraz z tymi nakładami. Z wartości nieruchomości wyodrębnia się wartość nakładów po uzgodnieniu z właścicielem zakresu rzeczowego tych nakładów.

Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości przed dokonaniem nakładów.

W przypadku braku możliwości określenia wartości nakładów w sposób wyżej opisany, wartość tę określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów, pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik przeliczeniowy odpowiada stosunkowi kosztów nakładów do kosztów odtworzenia obiektu, którego te nakłady dotyczą, pomniejszonych o wartość zużycia, albo udziałowi nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych z uwzględnieniem zużycia. Koszty nakładów ustala się biorąc pod uwagę faktycznie wykonane roboty oraz ceny tych robót na rynku lokalnym.

Informator Sekocenbud może posłużyć jako podstawa ustalenia struktury i procentowego udziału poszczególnych elementów obiektu na którym dokonano nakładów.

[Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami
Henryk Jędrzejewski]

Rzecznawcy pytają o Arbitraż i Standardy

Od Redakcji: Dwóch rzeczoznawców majątkowych, członków Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, wystąpiło z pismem do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, aby jako centralny organ admini-

stracji rządowej w spraw gospodarki nieruchomościami zajął oficjalne stanowisko w odniesieniu do następujących kwestii:

1. Czy stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych są organizacjami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych o których mowa w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami?
2. Czy umocowanie prawne do dokonywania oceny prawidłowości operatów szacunkowych przez Komisję Arbitrażową PFSRM (z której usług wielokrotnie skorzystał Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast) wynika z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami?
3. Czy ustawowe zobowiązanie do stosowania przez wszystkich rzeczoznawców majątkowych (w tym niezrzeszonych) standardów zawodowych jest jednoznaczne z obowiązkiem stosowania standardów zawodowych wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych?

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zajął w piśmie z dnia 15.02.2002 r. stanowisko w poruszanych kwestiach. Przytaczamy to ważne dla naszego środowiska pismo bez skrótów.

Odpowiedź UMiRM

Rzecznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 453 ze zm.) Funkcjonowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego regulują przepisy rozdziału 1 działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz.U. Nr 115, poz. 745). Stosownie do przepisu § 3 pkt. 4 rozporządzenia Rady Ministrów, przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych należy rozumieć organizacje zarejestrowane w formie stowarzyszeń osób fizycznych zrzeszających osoby zawodowo wykonujące czynności rzeczoznawcy majątkowego, a także zarejestrowane federacje stowarzyszeń i innych organizacji działających w tym zakresie, dające rękojmię właściwego wykonywania czynności powierzonych przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Do celów działania Federacji i Stowarzyszeń należy m.in. rozwiązywanie problemów środowiska rzeczoznawców majątkowych, działanie na rzecz rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego i dążenie do profesjonalnej obsługi rynku nieruchomości.

Wykorzystując przepis § 8 i § 17 ust. 2 zostały zawarte pomiędzy Prezesem Urzędu i Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych porozumienia opublikowane w Dzienniku Urzędowym Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nr 1 z dnia 30.10.2001 r. Komisja Arbitrażowa jako organ powołany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych stała się uprawniona z mocy przepisu art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami do wydawania ocen o prawidłowości wycen. Działalność Komisji



oparta jest o regulamin uchwalony przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, a podstawowe kryteria oceny poprawności operatów szacunkowych wynikają z przepisów prawa i standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Opinie wykonane przez Komisję Arbitrażową są dokumentami urzędowymi i stanowią dowód tego co zostało w nich stwierdzone.

Wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych początkowo jako normy zawodowe obowiązujące rzeczoznawców majątkowych, którzy byli członkami stowarzyszeń zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, z dniem 1 stycznia 1998 r. stały się z mocy art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązującą wszystkich rzeczoznawców majątkowych niezależnie od przynależności zawodowej normą zawodową stosowaną na równi z przepisami prawa. Wszystkie dotychczasowe regulacje prawne mają pozytywny wpływ na dalszy rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego, podnoszenia rangi tego zawodu i ochronę interesów osób zamawiających wycenę.

[Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Henryk Jędrzejewski]



Wycena prawa dożywocia

Od Redakcji: Rzecznik majątkowy Kol. Leszek Michalak z Łądu zwrócił się do PFSRM z pytaniem o dopuszczalność, w świetle obowiązujących przepisów, sporządzenia wyceny prawa dożywocia dla celów ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości. Zarząd PFSRM ze względu na wagę problemu zwrócił się do Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o zajęcie stanowiska.

Wykładnię i stanowisko UMiRM zawarte w piśmie z dnia 5.02. 2002 r. przytaczamy w całości.

Odpowiadając na pismo w sprawie określenia wartości nieruchomości obciążonej prawem dożywocia dla celów ustalenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast uprzejmie przedstawia stanowisko w tej sprawie.

Ustanowione na nieruchomości prawo dożywocia nie podlega wywłaszczeniu nie jest bowiem prawem rzeczowym. Nabywca w drodze wywłaszczenia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia (w tym przypadku Skarb Państwa) zgodnie z art. 910 § 2 Kodeksu Cywilnego przejmuje zobowiązania z tytułu świadczeń związanych z tym prawem. W związku z tym nabywca otrzymuje nieruchomość niepełnowartościową, gdyż obciążoną obowiązkiem świadczeń na rzecz dożywotnika. Powoduje to, że obciążenie nieruchomości prawem dożywocia wpływa na wartość wywłaszczanej nieruchomości zgodnie z treścią zapisu tego prawa w umowie o dożywocie w części dotyczącej użytkowania nieruchomości, lub służebności mieszkania. Określając zatem wartość wywłaszczanej nieruchomości obciążonej prawem dożywocia uwzględnia się szczególnie okoliczności wynikające z obciążenia nieruchomości tym prawem. Do określenia wartości nieruchomości obciążonej prawem dożywocia należy zdaniem Urzędu stosować te same zasady co do określania wartości nieruchomości obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Odszkodowanie za wywłaszczaną nieruchomość równe wartości tej nieruchomości będzie więc niższe niż odszkodowanie za wywłaszczaną nieruchomość nie obciążoną tym prawem, gdyż niepełna przydatność nieruchomości dla nabywcy będzie już uwzględniona w wartości nieruchomości.

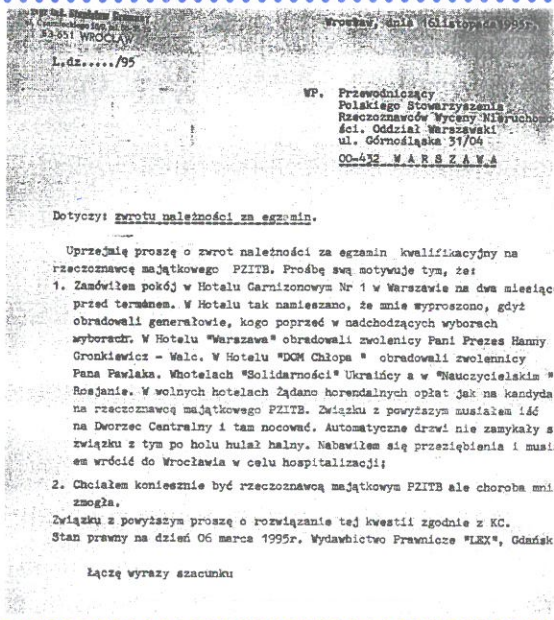
[Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Henryk Jędrzejewski]

Humor rzeczoznawców

Uprzejmie proszę o zwrot należności za egzamin kwalifikacyjny na rzeczoznawcę majątkowego PZITB. Proszę swą motywuję tym, że:

1. Zamówiłem pokój w Hotelu Garnizonowym Nr 1 w Warszawie na dwa miesiące przed terminem. W Hotelu tak namieszano, że mnie wyproszone, gdyż obradowali generałowie, kogo poprzeć w nadchodzących wyborach. W Hotelu „Warszawa” obradowali zwolennicy Pani Prezes Hanny Gronkiewicz-Walc. W Hotelu „Dom Chłopa” obradowali zwolennicy pana Pawlaka. W hotelach „Solidarności” Ukraińcy a w „Nauczycielskim” Rosjanie. W wolnych hotelach żądano horendalnych opłat jak na kandydata na rzeczoznawcę majątkowego PZITB. W związku z powyższym musiałem iść na Dworzec Centralny i tam nocować. Automatyczne drzwi nie zamykały się w związku z tym po holu hulał hałas. Nabawiłem się przeziębienia i musiałem wrócić do Wrocławia w celu hospitalizacji;
2. Chciałem koniecznie być rzeczoznawcą majątkowym PZITB ale choroba mnie zmogła.

W związku z powyższym proszę o rozwiązanie tej kwestii zgodnie z KC. Stan prawny na dzień 6 marca 1995 r. Wydawnictwo Prawnicze „LEX”, Gdańsk





WYROK TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO W SPRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

20 lutego 2002 roku Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że przepisy umożliwiające nieodpłatne ustanowienie dla Polskiego Związku Działkowców użytkowania wieczystego ogrodów działkowych są niezgodne z konstytucją. Ostateczny wyrok, który wejdzie w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Ustaw, zapadł po rozpatrzeniu wniosku Rady Gminy w Piasecznie.

Orzeczenie to oznacza, że pracownicze ogrody działkowe, które nie zdążyły przeprowadzić procedury ustanowienia użytkowania wieczystego swoich terenów, nie będą już miały takiej możliwości. Nie wiadomo, czy można będzie wznawiać sprawy już zamknięte. Prawnicy sugerują, że w świetle dotychczasowego orzecznictwa TK taką możliwość należy raczej wykluczyć. Prawomocne decyzje ustanawiające użytkowanie wieczyste uzyskało dotychczas 63 proc. istniejących pracowniczych ogrodów.

Rada Gminy w Piasecznie zarzuciła przepisom ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych, które przyznają Polskiemu Związkowi Działkowców roszczenie o nieodpłatne ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów (będących w posiadaniu PZD 5 grudnia 1990 r. oraz w dniu wejścia w życie ustawy), naruszenie konstytucyjnej ochrony dochodów samorządu terytorialnego oraz jego uprawnień właścicielskich nad mieniem komunalnym. Pozbawiło to gminę Piaseczno opłat i pożytków należnych z tytułu oddawania osobom trzecim gruntów stanowiących jej własność, a to jest – jak uzasadniał na reprezentant piaseczyńskiego samorządu – nieuzasadnione i narusza konstytucyjne gwarancje udziału gminy w dochodach publicznych w stopniu stosownym do realizowanych przez nią zadań własnych.

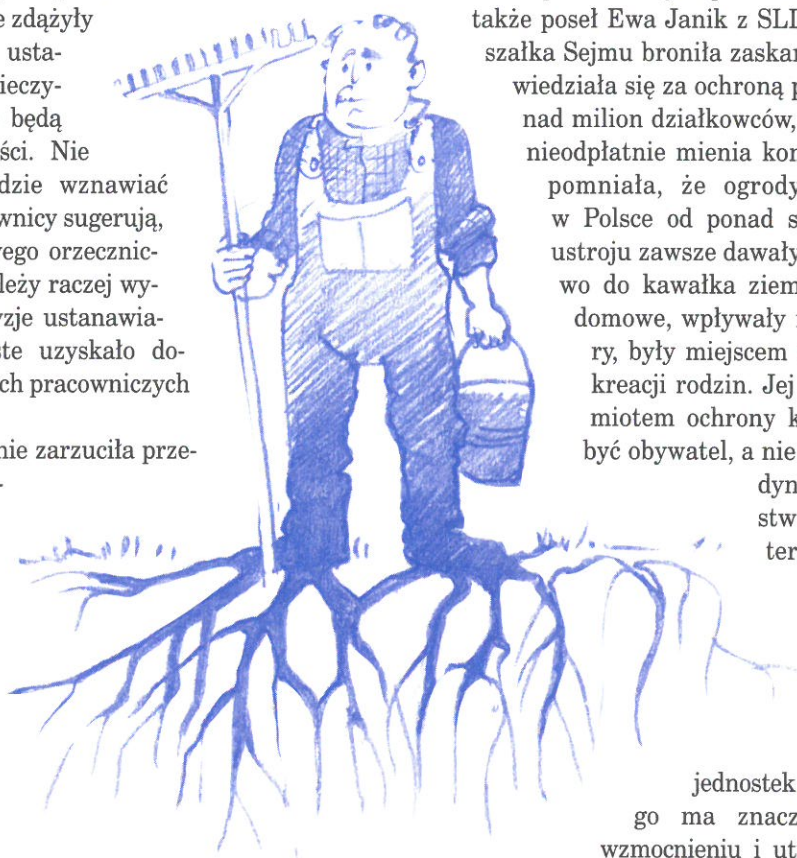
Trybunał analizował już dwukrotnie przepisy dotyczące nieodpłatnego przekazania PZD gruntów ogrodów pracowni-

czych stanowiących własność gmin. W orzeczeniu z 1996 r. uznał ich niezgodność z konstytucją z powodu nadmiernej ingerencji w uprawnienia własnościowe gmin i naruszenia ich praw słusznie nabytych. Jednak Sejm, korzystając ze swoich ówczesnych uprawnień, orzeczenie Trybunału odrzucił. Uznane przez TK za niezgodne z konstytucją przepisy obowiązywały więc nadal.

Na prawa nabyte powołała się podczas rozprawy także poseł Ewa Janik z SLD, która w imieniu marszałka Sejmu broniła zaskarżonych przepisów. Opowiedziała się za ochroną praw nabytych przez ponad milion działkowców, a nie przez pozbawiane nieodpłatnie mienia komunalnego gminy. Przypomniała, że ogrody pracownicze istnieją w Polsce od ponad stu lat i niezależnie od ustroju zawsze dawały ich użytkownikom prawo do kawałka ziemi, wspomagały budżety domowe, wpływały na kształtowanie kultury, były miejscem wychowania dzieci i rekreacji rodzin. Jej zdaniem głównym podmiotem ochrony konstytucyjnej powinien być obywatel, a nie samorząd, który jest jedynie formą organizacyjną stworzoną dla dbałości o interesy obywateli.

W uzasadnieniu wyroku przewodniczący obradom prezes TK Marek Safjan stwierdził m.in., że prawo własności jednostek samorządu terytorialnego ma znaczenie ustrojowe, służy wzmocnieniu i utrwaleniu samodzielności posiadających osobowość prawną samorządów terytorialnych, stworzonych po 1989 r. jako korporacje dysponujące mieniem komunalnym. Nie jest dopuszczalne zbyt swobodne dysponowanie tym mieniem przez ustawodawcę bez szczególnie uzasadnionych powodów i bez ustanowienia rekompensaty za utracone dochody z opłat. Zdaniem TK ustawa dostatecznie zabezpiecza interesy działkowców także wtedy, gdy ich organizacja – PZD – jest tylko zarządcą, a nie wieczystym użytkownikiem ogrodów pracowniczych.

Na podstawie „Rzeczpospolitej” z dnia 21 lutego 2002 r.





KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 listopada 2001 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. nr 137, poz. 1540).
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. nr 138, poz. 1554).
Weszło w życie z dniem 19 grudnia 2001 r.
3. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 18 września 2001 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie województwa (Dz. U. nr 142, poz. 1590).
4. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 12 października 2001 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. nr 142, poz. 1591).
5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 27 października 2001 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie powiatowym (Dz. U. nr 142, poz. 1592).
6. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 7 listopada 2001 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 142, poz. 1593).
7. Obwieszczenie Prezesa GUS z 23 listopada 2001 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2001 r. (M.P. nr 44, poz. 717).
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z 11 grudnia 2001 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. nr 143, poz. 1612).
Weszło w życie z dniem 15 grudnia 2001 r.
9. Rozporządzenie Ministra Finansów z 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. nr 143, poz. 1614).
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.
10. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 4 grudnia 2001 r. sygn. akt SK. 18/2000 o niezgodności art. 418 Kodeksu cywilnego z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. nr 145, poz. 1638).
Przepis utracił moc z dniem 18 grudnia 2001 r.
11. Rozporządzenie Rady Ministrów z 17 grudnia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2002 (Dz. U. nr 146, poz. 1641).
Weszło w życie z dniem 19 grudnia 2001 r.
12. Ustawa z 22 czerwca 2001 r. o zmianie ustawy – Prawo działalności gospodarczej (Dz. U. nr 147, poz. 1643).
Weszła w życie z dniem 4 stycznia 2002 r.
13. Ustawa z 13 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy budżetowej na 2001 r. (Dz. U. nr 147, poz. 1645).
Weszła w życie z dniem 20 grudnia 2001 r.
14. Obwieszczenie Rady Ministrów z 18 grudnia 2001 r. w sprawie wykazu uchwał Rady ministrów, zarządzeń i innych aktów normatywnych Prezesa Rady Ministrów, ministrów, i innych organów administracji rządowej, które utraciły moc z dniem 30 marca 2001 r. (M.P. nr 47, poz. 782).
15. Obwieszczenie Ministra Finansów z 27 grudnia 2001 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń z tytułu wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. nr 47, poz. 484).
16. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 10 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za III kwartał 2001 r. (M. P. nr 47, poz. 787).
17. Rozporządzenie Rady Ministrów z 3 grudnia 2001 r. w sprawie sposobu potwierdzania posiadania przez huty gruntów będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. nr 148, poz. 1646).
Weszło w życie z dniem 5 stycznia 2002 r.
18. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 10 grudnia 2001 r. w sprawie rejestru obszarów górniczych (Dz. U. nr 148, poz. 1660).
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.
19. Rozporządzenie Rady Ministrów z 18 grudnia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za korzystanie ze środowiska (Dz. U. nr 151, poz. 1703).
Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.



20. Rozporządzenie Ministra Finansów z 20 grudnia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów u usług oraz o podatku akcyzowym (Dz. U. nr 151, poz. 1709).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

21. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 19 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania oraz wysokości należności przysługujących pracownikowi z tytułu podróży służbowej na obszarze kraju (Dz. U. nr 151, poz. 1720).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

22. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 19 grudnia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad ustalania oraz wysokości należności przysługujących pracownikowi z tytułu podróży służbowej poza granicami kraju (Dz. U. nr 151, poz. 1721).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

23. Rozporządzenie Rady Ministrów z 18 grudnia 2001 r. w sprawie stawek opłat eksploatacyjnych (Dz. U. nr 153, poz. 1746).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

24. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 14 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia i zmiany urzędowych nazw niektórych miejscowości w województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubelskim, lubuskim, łódzkim, małopolskim, opolskim, podkarpackim, podlaskim, pomorskim, śląskim, świętokrzyskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim oraz obiektów fizjograficznych w województwach lubelskim i lubuskim (Dz. U. nr 153, poz. 1772).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

25. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 18 grudnia 2001 r. w sprawie kryteriów bilansowości złóż kopalin (Dz. U. nr 153, poz. 1774).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

26. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 19 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać dokumentacje geologiczne złóż kopalin (Dz. U. nr 153, poz. 1778).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

27. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 19 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać dokumentacje hydrogeologiczne i geologiczno-inżynierskie (Dz. U. nr 153, poz. 1779).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

28. Ustawa z 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o organizacji i trybie pracy Rady Ministrów oraz o zakresie działania ministrów, ustawy o działach administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 154, poz. 1800).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2002 r. z wyjątkiem: art. 14 pkt 5, który wszedł w życie z dniem 10 stycznia 2002 r.; art. 32 pkt 1 i art. 41, które wejdą w życie z dniem 6 kwietnia 2002 r.; art. 2 pkt 1 lit. b) i pkt 6, art. 5, art. 28 i art. 39, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2002 r.; art. 12 pkt 2 i art. 37 pkt 1-4, pkt 5 w zakresie art. 5 ust. 2, art. 8 ust. 2 i art. 13, oraz pkt 6, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.; art. 25 pkt 2, który wejdzie w życie z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej.

29. Ustawa z 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustaw: o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, Prawo energetyczne, o partiach politycznych, o dostosowaniu górnictwa węgla kamiennego do funkcjonowania w warunkach gospodarki rynkowej oraz szczególnych uprawnieniach i zadaniach gmin górniczych, o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej, Prawo telekomunikacyjne, o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, o spółdzielniach mieszkaniowych, o jakości handlowej artykułów rolno-spożywczych, Ordynacja wyborcza do Sejmu RP i do Senatu RP, o przebudowie i modernizacji technicznej oraz o finansowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w latach 2001-2006, o zmianie ustawy o zamówieniach publicznych oraz o utracie mocy ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe (Dz. U. nr 154, poz. 1802).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2002 r. z wyjątkiem art. 12, który wszedł w życie z dniem 31 grudnia 2001 r.

30. Ustawa z 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne (Dz. U. nr 154, poz. 1803).

Weszła w życie z dniem 31 grudnia 2001 r.

31. Ustawa z 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 154, poz. 1804).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

32. Ustawa z 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy (Dz. U. nr 154, poz. 1805).

Weszła w życie z dniem 13 stycznia 2002 r.

33. Rozporządzenie Rady Ministrów z 28 grudnia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wyma-



gań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. nr 154, poz. 1806).

Weszło w życie z dniem 29 grudnia 2001 r.

34. Rozporządzenie Rady Ministrów z 18 grudnia 2001 r. w sprawie złóż wód podziemnych zaliczonych do solanek, wód leczniczych i termalnych oraz złóż innych kopalin leczniczych, a także zaliczenia kopalin pospolitych z określonych złóż lub jednostek geologicznych do kopalin podstawowych (Dz. U. nr 156, poz. 1815).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

35. Rozporządzenie Rady Ministrów z 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. nr 156, poz. 1817)

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

36. Rozporządzenie Ministra Finansów z 27 grudnia 2001 r. w sprawie wysokości wynagrodzenia prowizyjnego, pobieranego przez Bank Gospodarstwa Krajowego z tytułu przyznania premii termomodernizacyjnej (Dz. U. nr 156, poz. 1823).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

37. Rozporządzenie Rady Ministrów z 28 grudnia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. nr 157, poz. 1840).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

38. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 28 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać projekty zagospodarowania złóż (Dz. U. nr 157, poz. 1866).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2002 r.

39. Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych (Dziennik Urzędowy Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nr 2, poz. 3).

40. Centralny Rejestr Pośredników w Obrocie Nieruchomościami (Dz. Urzęd. UMiRM nr 3, poz. 1).

41. Centralny Rejestr Zarządców Nieruchomości (Dz. Urzęd. UMiRM nr 4, poz. 1).

42. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 13 grudnia 2001 r. w sprawie dokumentów stosowanych w procesach planistycznych oraz wymaganych przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz. U. z 2002 r. nr 1, poz. 12).

Weszło w życie z dniem 23 stycznia 2002 r.

43. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 31 października 2001 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. nr 9, poz. 84).

44. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 21 stycznia 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 9, poz. 88).

45. Obwieszczenie Prezesa GUS z 15 stycznia 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2001 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. z 2002 r. nr 3, poz. 65).

46. Obwieszczenie Prezesa GUS z 16 stycznia 2002 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2001 r. (M. P. nr 3, poz. 66).

47. Obwieszczenie Prezesa GUS z 16 stycznia 2002 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2001 r. (M. P. nr 3, poz. 67).

48. Komunikat Prezesa GUS z 15 stycznia 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2001 r. (M. P. nr 3, poz. 72).

49. Komunikat Prezesa GUS z 15 stycznia 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2001 r. (M. P. nr 3, poz. 73).

50. Komunikat Prezesa GUS z 15 stycznia 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II półroczu 2001 r. (M. P. nr 3, poz. 74).

51. Komunikat Prezesa GUS z 15 stycznia 2002 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2001 r. (M. P. nr 3, poz. 75).

52. Obwieszczenie Prezesa GUS z 11 lutego 2002 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w 2001 r. i w drugim półroczu 2001 r. (M. P. nr 8, poz. 155).

53. Komunikat Prezesa GUS z 11 lutego 2002 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w 2001 r. (M. P. nr 8, poz. 156).

54. Komunikat Prezesa GUS z 11 lutego 2002 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w czwartym kwartale 2001 r. (M. P. nr 8, poz. 157).



SKUTKI USTALEŃ PLANÓW MIEJSCOWYCH I WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Ryszard Cymerman

Związki planowania przestrzennego z wyceną nieruchomości wynikają z następujących faktów:

- ▶ miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są obligatoryjnym źródłem informacji przy wycenie nieruchomości,
- ▶ ustalenia planu miejscowego wpływają w stopniu znaczącym na wartość nieruchomości,
- ▶ wartość nieruchomości wpływa na wybór funkcji i inne ustalenia planu.

Te zależności wymuszają konieczność aktywnego uczestnictwa i współpracy rzeczoznawców majątkowych z:

- ▶ urbanistami w trakcie opracowywania planu,
- ▶ władzami gminy w trakcie realizacji ustaleń planu i egzekwowania lub ponoszenia skutków będących następstwem uchwalenia planu miejscowego.

Zarysowany zakres zależności i współpracy rzeczoznawców majątkowych w procesie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i realizacji jego skutków zmusza rzeczoznawców majątkowych do poznania podstaw gospodarki przestrzennej oraz odpowiedniego zasobu wiedzy dotyczącej zagospodarowania przestrzennego.

Zasady gospodarowania przestrzenią

Przestrzeń jest jednym z podstawowych atrybutów nieruchomości uwzględnianych przy określaniu wartości nieruchomości. Jest ona zmieniana, przekształcana, kształtowana w ramach działań, które określane są jako gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania dotyczące gospodarowania przestrzenią wynikają z szeregu aktów prawnych, z których za główne należałoby uznać:

1. ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7.07.1994 r.;
2. ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r.;
3. ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3.02.1995 r.;
4. ustawę o lasach z dnia 28.09.1991 r.;
5. ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw z dnia 19.10.1991 r.;
6. ustawę Prawo ochrony środowiska z dnia 27.04.2001 r.;
7. ustawę o ochronie przyrody z dnia 16.10.1991 r.

Przewodnią zasadą gospodarki przestrzennej jest zachowanie odpowiedniego stanu środowiska i przestrzeganie praw ekologii, które w sposób przejrzysty zostały sformułowane i powszechnie funkcjonują jako prawa Commonera:

1. Każda rzecz jest powiązana z wszystkimi innymi rzeczami;
2. Każda rzecz musi się gdzieś podziąć;
3. Przyroda wie najlepiej;
4. Nie istnieje coś takiego jak obiad za darmo.

Głównym celem gospodarowania przestrzenią jest rozwój zrównoważony oparty o trzy filary: społeczny, ekonomiczny i ekologiczny. Poprzez rozwój należy tu rozumieć wszelki długotrwały proces kierunkowych zmian, w którym można wyróżnić prawidłowo po sobie następujące etapy przemian obiektu, wskazujące stwierdzalne zróżnicowanie się tego obiektu pod określonym względem; proces kierunkowych przemian, w którego toku obiekty przechodzą od form lub stanów prostszych, mniej doskonałych do form lub stanów bardziej złożonych, doskonalszych pod określonym względem. Rozwój dokonuje się przez stopniowe narastanie zmian ilościowych i przechodzenie ich w zmiany jakościowe. Dlatego działania prowadzone w ramach gospodarki przestrzennej muszą:

- ▶ mieć cechy racjonalności,
- ▶ uwzględniać potrzeby rozwoju zrównoważonego,
- ▶ opierać się o potrzeby społeczne uzasadnione ekonomicznie i uwarunkowane ekologicznie.

Cele gospodarowania przestrzenią są realizowane poprzez różne formy gospodarki przestrzennej, do których zalicza się:

- ▶ politykę przestrzenną,
- ▶ planowanie przestrzenne,
- ▶ ochronę przestrzeni,
- ▶ dysponowanie przestrzenią,
- ▶ zarządzanie przestrzenią,
- ▶ formy aktywne kształtujące przestrzeń.

Przestrzeń można opisać różnymi cechami z których za podstawowe uważa się: ograniczoność, opór i zróżnicowanie.

Ograniczoność, a więc stałość granic dotyczy również przestrzeni. Oznacza to brak możliwości jej powiększenia. Stale wzrastająca liczba ludności, liczba podmiotów gospodarczych powoduje, iż zmniejsza się ilość przestrzeni „wolnej” nie zagospodarowanej. Sytuacja taka przyczynia się do wzrostu liczby konfliktów pomiędzy poszczególnymi podmiotami, jak i pomiędzy poszczególnymi funkcjami gospodarczymi w związku z zapotrzebowaniem na przestrzeń. Dlatego należałoby się zastanowić nad podjęciem działań zmierzających do racjonalniejszego i intensywniejszego jej wykorzystania traktując ją w większym stopniu jako dobro rzadkie.

Opór jest to druga cecha przestrzeni, a raczej jej właściwość. Ponieważ w zależności od położenia i odległości miejsca do którego chcemy dotrzeć lub wykonać określone zadanie,



potrzebny jest pewien czas, a także ilość energii oraz środków. Z ekonomicznego punktu widzenia oznacza to, że intensywność zagospodarowania i wykorzystanie przestrzeni jest zależne od dostępności komunikacyjnej i postępu technicznego.

Zróżnicowanie pod względem cech naturalnych i antropogenicznych jest trzecią z cech przestrzeni. Powoduje ono, iż niektóre fragmenty przestrzeni lub jej elementy mają charakter unikatowy i wyczerpywalny. Dlatego należy się zastanowić nad najlepszym przeznaczeniem i odpowiednim sposobem użytkowania tych terenów.

W geografii wyróżnia sześć innych cech przestrzeni:

- ▶ wyłączość – rozumiana, iż każdy obiekt znajduje tylko jedno miejsce w przestrzeni, i że w danym miejscu może znajdować się tylko jeden obiekt
- ▶ odległość – występująca pomiędzy obiektami w przestrzeni i podawana w jednostkach miary
- ▶ kierunek – np.: wschód -zachód
- ▶ sąsiedztwo – otoczenie danego obiektu
- ▶ wielkość – fizyczna jednostka powierzchni np.: km²
- ▶ wypełnienie – tzn. przestrzeń wypełniają obiekty fizyczne i ludzie.

Skutki ekonomiczne ustaleń planów miejscowych

Ustalenia planu miejscowego ujęte w formę przepisów prawnych stanowią treść uchwały Rady Gminy.

Ustalenia te pociągają za sobą skutki, które mogą mieć różny charakter, zasięg i znaczenie (Tabela 1).

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może spowodować zmianę wartości nieruchomości lub utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Zmiana wartości nieruchomości pociąga za sobą skutki finansowe, które obciążają zarówno gminę, jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości. Gmina ponosi skutki finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.
- b) następuje spadek wartości nieruchomości.

Właściciele i użytkownicy wieczysti, dla których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone ustaleniami planu miejscowego, mogą żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części albo zamiany nieruchomości na inną.

Ten zapis ustawy (art. 36 ust. 1) nie precyzuje jednak procedury określania sposobu rekompensaty, za poniesioną stratę. Należy więc przypuszczać, że zostanie on określony przez strony, tj. gminę i właściciela lub użytkownika wieczystego nieru-

Tabela 1. Skutki ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Skutki ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczące nieruchomości			
Skutki prawne	Skutki ekonomiczne		
	Rodzaj skutków	Następstwa finansowe	Forma i warunki realizacji
▶ Zasady gospodarowania nieruchomością objętą planem,	Uniemożliwienie bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.	▶ wykupienie, ▶ odszkodowanie, ▶ przyznanie nieruchomości zamiennej.	Po złożeniu wniosku roszczeniowego
▶ Wprowadzenie ograniczeń wynikających z zasad ochrony środowiska przy korzystaniu z nieruchomości,	Zmniejszenie wartości nieruchomości.	Wyrównanie różnicy między wartością z dnia sprzedaży a wartością według stanu przed uchwaleniem planu.	Jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda nieruchomość w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu i wystąpi z roszczeniem do gminy
▶ Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości	Zwiększenie wartości nieruchomości.	Pobranie przez gminę opłaty planistycznej.	Jeżeli gmina ustali stawkę procentową do opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, to w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu pobiera opłatę od właściciela lub użytkownika wieczystego po sprzedaży nieruchomości



chomości w drodze negocjacji. Gmina nie ma bowiem skutecznego prawa do odmowy wykupienia nieruchomości i proponowania działki zamiennej jeśli osoba uprawniona żąda wykupu. Gmina może natomiast kwestionować wysokość żadanego przez właściciela odszkodowania, jeżeli jej zdaniem jest ono zbyt wysokie. W sytuacji braku osiągnięcia porozumienia gmina może skierować sprawę do sądu powszechnego (art. 36 ust. 13).

Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, powinno nastąpić w okresie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku. W przypadku wystąpienia opóźnień w wypłacie z tytułu odszkodowania lub wykupu nieruchomości należą się ustawowe odsetki (art. 36 ust. 12).

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że nie ma przeszkód prawnych, aby rekompensata nastąpiła w formie łączonej tzn. częściowy wykup i częściowa zamiana.

Podmiotami uprawnionymi do żądania rekompensaty z tytułu pozbawienia lub ograniczenia zapisem planu miejscowego, możliwości korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, albo sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem są **jedynie właściciel oraz użytkownik wieczysty**, czyli osoby posiadające silne prawa rzeczowe w stosunku do nieruchomości objętej planem.

Jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z możliwości uzyskania od gminy odszkodowania za poniesione szkody, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 2).

Roszczenia co do odszkodowania można wносить w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący. Źródło pokrycia odszkodowania określa Rada Gminy. Część odszkodowania, która nie przekracza połowy należności, może być wypłacana w obligacjach gminnych z terminem wykupu nie dłuższym niż 10 lat, licząc od dnia wypłaty.

Obowiązek uiszczania na rzecz gminy jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanej „opłatą planistyczną”, powstaje w sytuacji, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Obowiązuje to w okresie 5 lat licząc od dnia, w którym plan lub jego zmiana stały się obowiązujące. Opłata wnoszona jest w wysokości ustalonej procentowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości.

Ustala ją wójt, burmistrz albo prezydent miasta w decyzji administracyjnej (art. 36 ust. 9). Opłata ta może być ustalona na wniosek właściciela nieruchomości przed jej zbyciem (art. 36 ust. 10). W sytuacji, gdy dojdzie do zbycia nieruchomości w warunkach przewidzianych przepisem art. 36, ust. 3 bez uprzedniego ustalenia opłaty, jej ustalenie następuje z urzędu.

Obligatoryjny charakter zapisu art. 36 ust. 9 rodzi dla wójta, burmistrza albo prezydenta miasta obowiązek bezwzłocznego ustalenia opłaty. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, jako organ administracji publicznej, będąc jed-

nocześnie przewodniczącym zarządu gminy, dysponuje informacją o zbyciu nieruchomości, przesyłaną przez notariusza w terminie siedmiu dni od dnia sporządzenia umowy zbycia nieruchomości w formie aktu notarialnego (art. 36 ust. 8). Stosownie do zapisu art. 36 ust. 11 wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia każdorazowo na sesji rady gminy informacje o decyzjach dotyczących ustalenia opłaty, wydanych zarówno z urzędu, jak i na wniosek właściciela nieruchomości.

Ustalenie kwoty o jaką wzrosła wartość nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następuje na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zarówno wzrost, jak i obniżenie wartości nieruchomości, musi nastąpić na skutek ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości nie wlicza się zmian wartości wynikających z innych przyczyn niż ustalenia planu, nawet, jeżeli są przez plan spowodowane.

Wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości

Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, wprowadzone planem miejscowym mogą mieć różnoraki charakter i formę. Mogą przejawiać się poprzez:

- utworzenie obszarów chronionych i związanych z tym ograniczeń,
- wprowadzenie ogólnych i szczególnych zasad i reguł korzystania z nieruchomości.

Wprowadzenie obszarów chronionych i zasad ich użytkowania może mieć dwojakie źródło:

- ▶ powołanie obszarów chronionych ustalonych innymi aktami prawnymi, według zasady, że ustalenia planów ochrony parków narodowych i krajobrazowych są wiążące przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego (art. 14 i art. 24 ustawy o ochronie przyrody).
- ▶ samoistne utworzenie obszarów chronionych na mocy planów miejscowych – stref chronionego krajobrazu, stref ochrony zbiorników wodnych, stref ujęć wody).

Ogólne i szczegółowe zasady użytkowania i korzystania z nieruchomości mogą dotyczyć:

- ▶ linii zabudowy i gabarytów obiektów,
- ▶ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Zmiany wartości nieruchomości na skutek zmiany ustaleń planów miejscowych

Wartość nieruchomości zależy nie tylko od aktualnego sposobu jej użytkowania, lecz także od perspektyw użytkowania zgodnego z planem zagospodarowania przestrzennego. Do czynników związanych lub wynikających z planów przestrzennych i mających wpływ na wartość należą:



- ▶ funkcja terenu,
- ▶ lokalizacja danej funkcji w stosunku do innych funkcji,
- ▶ lokalizacja danej funkcji w stosunku do elementów ukształtowania przestrzennego (np. do centrum, do terenów zielonych itd.),
- ▶ ograniczenia wynikające z zasad kształtowania form przestrzennych (np. rodzaju zabudowy),
- ▶ ustalenia dotyczące przewidywanego zakresu uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej,
- ▶ ograniczenia w sposobie użytkowania poszczególnych terenów (np. ograniczenia wynikające z utworzenia stref ochronnych lub chronionych).

Ustalając w procesie planowania przestrzennego, przeznaczenie terenu na określony cel oraz zasady jego zagospodarowania, określamy docelowo zarówno obowiązujący sposób użytkowania terenu, jak i zmianę jego aktualnej funkcji.

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

- ▶ wtedy gdy nastąpiła zmiana przeznaczenia terenów niezurbanizowanych na zurbanizowane. Dotyczy to terenów wiejskich gdzie tereny o funkcji rolnej zostały przeznaczone na tereny budowlane. Następuje wówczas istotne zwiększenie wartości gruntów;
- ▶ 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;
- ▶ 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;
- ▶ gdy zaszły korzystne zmiany urbanistyczno – architektoniczne określające zasady kształtowania form przestrzennych;
- ▶ w przypadku korzystnych ustaleń dotyczących przewidywanego uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, które niewątpliwie zwiększają wartość gruntu.

Plan może spowodować również zmniejszenie wartości nieruchomości. Może to mieć miejsce w sytuacji:

- ▶ lokalizacji w pobliżu nieruchomości mieszkaniowej uciążliwego przemysłu,
- ▶ lokalizacji w pobliżu nieruchomości mieszkaniowej drogi tranzytowej.
- ▶ obniżenia walorów krajobrazowych w najbliższym otoczeniu nieruchomości,

Zadania rzeczoznawców wynikające z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

Z uregulowań prawnych ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla rzeczoznawców majątkowych wynikają

dwie grupy zadań w zależności od cyklu procesu planistycznego:

Pierwsza grupa to zadania do spełnienia w trakcie sporządzania planu, przed jego uchwaleniem;

Druża grupa to zadania po uchwaleniu planu dotyczące szacowania nieruchomości objętych planem do egzekwowania następstw ekonomicznych odnoszących się do nieruchomości (zmiany wartości). Zadania te, są związane z realizacją celów szacowania wynikających z następujących zapisów ustawy:

- ▶ **Cel 1** – z art.36.1. i jest związany z ustaleniem zadośćuczynienia za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.
- ▶ **Cel 2** – z art. 36.2 i jest związany z ustaleniem wysokości odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości.
- ▶ **Cel 3** – z art. 36.3 i jest związany z ustaleniem opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości w skutek ustaleń planu miejscowego.

Wycena szkód lub nieruchomości do ustalenia zadośćuczynienia za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Z artykułu 36.1 ustawy wynika, że „Jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

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

W celu ustalenia zadośćuczynienia za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, konieczne jest:

- ▶ określenie rodzaju oraz zakresu szkód mogących powstać na skutek ustaleń planu,
- ▶ wielkości obszaru objętego odszkodowaniem,(powinien on odpowiadać powierzchni, z której faktycznie nie można skorzystać),
- ▶ oszacowania wartości szkody lub szkód.

Precyzyjne określenie rodzaju i zasięgu wystąpienia szkód wywołanych planem miejscowym jest punktem wyjścia do prawidłowego oszacowania ich wartości. Szkody mogą tu być bowiem różne, także i zasięg ich występowania. Lista szkód, jakie mogą mieć miejsce i za które należą się odszkodowania nie została przez ustawodawcę podana i ograniczona. Zapis odnosi się do **szkody rzeczywistej**, a to oznacza, że dotyczy strat poniesionych przez właścicieli i użytkowników wieczystych.

Wprawdzie określenie **szkoda rzeczywista** w dużej części eliminuje „utracone korzyści” z działań zamierzonych, to ich w pełni nie wyklucza. Dyskusyjnym będzie też określenie okresu, za który należy się odszkodowanie, bowiem skutki planu mają charakter „trwały”. W opisywanym przypadku



przedmiotem wyceny są szkody. Ich wycena powinna się odbyć według stanu i poziomu cen na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu (po złożeniu wniosku o odszkodowanie).

W przypadku, gdy formą zadośćuczynienia za brak możliwości korzystania w sposób dotychczasowy z nieruchomości, będzie wykupienie nieruchomości lub przydzielenie nieruchomości zamiennej, zadaniem rzeczoznawcy majątkowego będzie wycena nieruchomości będącej przedmiotem sprawy. W tym przypadku stan nieruchomości przyjmowanej do wyceny ma być taki jaki był przed wprowadzeniem ograniczeń przez plan, a więc „na dzień przed uchwaleniem planu”, zaś poziom cen przyjętych do wyceny powinien być z dnia wydania decyzji o zadośćuczynieniu (po złożeniu wniosku o wykupienie lub przydzielenie nieruchomości zamiennej).

Wycena nieruchomości do określenia odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości.

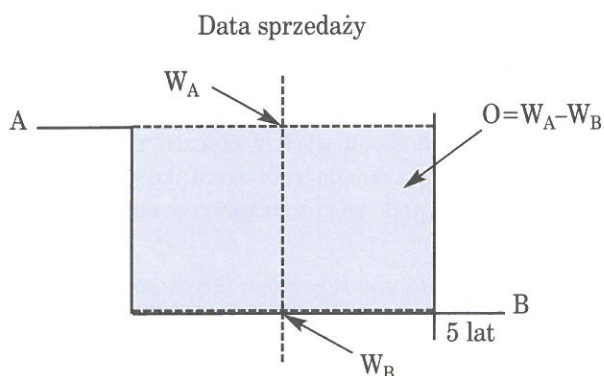
Z artykułu 36.2. wynika że, „jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość (...), to może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości ustala się na dzień jej zbycia. Obniżenie wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnianiu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub rzeczywistego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem, a jego wartością określoną przy uwzględnianiu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu (rys. 1).

Oznacza to, że w tym przypadku rzeczoznawca powinien określić dwie wartości:

- Wartość nieruchomości według funkcji przed zmianą planu (wartość I),

Rysunek 1. Schemat określania odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości.



- W_A – wartość nieruchomości przed uchwaleniem lub zmianą planu
- W_B – wartość nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie planu.
- O – odszkodowanie.

- Wartość nieruchomości według funkcji po zmianie planu (wartość II).

W obydwu przypadkach wartość ma być określona według poziomu cen na dzień zbycia nieruchomości (przy czym czas na składanie takich wniosków nie może przekroczyć okresu 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązująca). Jeżeli chodzi o stan nieruchomości przyjmowany do wyceny, to z kolei w obydwu przypadkach powinien być przyjęty z daty, w której plan lub jego zmiany stały się obowiązujące. Nie powinny zatem mieć tu wpływ na wartość żadne inne działania niż skutki planu.

Nie ulega wątpliwości, że z art. 36.4 wynika jednoznacznie, że aby określić odszkodowanie na dzień zbycia nieruchomości, to poziom cen musi być brany również na dzień zbycia nieruchomości niezależnie od daty zgłoszenia żądania o odszkodowanie. Zwłoka w zgłoszeniu tego żądania nie może mieć wpływu na datę przyjmowania poziomu cen nieruchomości. Daleko idąca zwłoka zgłoszenia tego żądania może skutkować nawet, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, przedawnieniem roszczeń.

5.3. Wycena nieruchomości do określenia wysokości opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Z artykułu 36.3. wynika że „jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości.

Wzrost wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnianiu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jej wartością, określoną przy uwzględnianiu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem (rys. 2).

Wielkość opłaty planistycznej można określić wzorem:

$$O_P = S_P \times P [(W_B - W_A)]$$

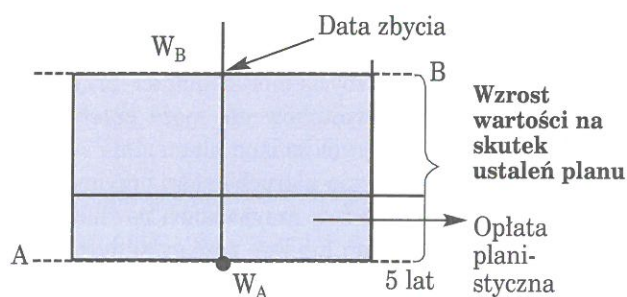
- O_P – opłata planistyczna ustalona na dzień jej zbycia;
- S_P – stawka procentowa opłaty uchwalona przez Radę Gminy w ramach uchwały o planie;
- P – powierzchnia nieruchomości w m^2 ;
- W_B – wartość 1 m^2 nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie planu określona na dzień jej zbycia;
- W_A – wartość 1 m^2 nieruchomości przed uchwaleniem lub zmianą planu określona na dzień jej zbycia.

Zadania rzeczoznawcy także w tym przypadku sprowadzają się do określenia dwóch wartości:

- wartości nieruchomości według stanu po uchwaleniu planu lub jego zmian,
- wartości nieruchomości według stanu przed uchwaleniem planu lub jego zmian.



Rysunek 2. Schemat określania opłaty planistycznej



- A – wartość nieruchomości przed uchwaleniem lub zmianą planu,
 B – wartość nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie planu.

W obydwu przypadkach wartość ma być określona według poziomu cen na dzień zbycia nieruchomości. Ten fakt nie budzi wątpliwości. Dyskusję (choćby tylko pozorną) może wywołać stan nieruchomości przyjmowanej do wyceny. Opłata planistyczna powinna bowiem „konsumować” tylko efekt uchwalenia planu lub jego zmiany, nie powinna natomiast uwzględniać skutków nakładów poniesionych na nieruchomość w okresie od uchwalenia planu do jej zbycia, które spowodowały dalszy wzrost wartości nieruchomości.

Jeżeli przyjmujemy stan nieruchomości z daty zbycia to wówczas zgodnie z art. 36 ust. 5 „opłatę pomniejsza się o zwaloryzowaną wartość nakładów poniesionych przez właściciela nieruchomości w okresie pomiędzy uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a dniem zbycia nieruchomości”.

Zachodzi w tym przypadku konieczność określenia zwaloryzowanej wartości nakładów, które miały wpływ na wzrost wartości nieruchomości. Proces waloryzacji wartości nakładów, rozumiany tu jako ustalenie jaki był ich wpływ na wartość nieruchomości ma za zdanie wyeliminowanie ich wpływu na wielkość opłaty planistycznej. Sposób waloryzacji nie został jednak przez ustawę określony. Z tych powodów w celu uniknięcia problemu związanego z określeniem wpływu nakładów, proponuje się przyjmować do wyceny stan nieruchomości z daty uchwalenia planu lub jego zmiany.

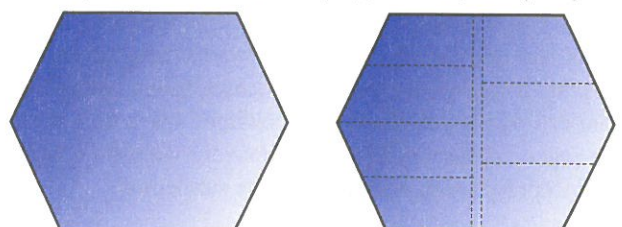
Poza tym występuje moim zdaniem wyraźny brak spójności pomiędzy ustępem 3 i 5. Z ustępu 3 wynika, że chodzi li tylko o wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu, nie ma zaś mowy o wzroście wywołanym innymi działaniami (nakłady, o których mowa w ustępie 5). Jeżeli zatem zastosować w pełni ust. 3, to nie będzie potrzeby uwzględnienia nakładów, gdyż stan nieruchomości powinien być przyjęty z daty uchwalenia planu.

Przykładowo, jeżeli w wyniku uchwalenia planu funkcja rolnicza została zamieniona na rekreacyjną i następnie działka „duża” (o powierzchni np. 1ha) została podzielona na „małe” (o powierzchni 0,1 ha) – zostały poniesione nakłady na podział, to przy wycenie należy przyjmować działkę przed podziałem (du-

że pole inwestycyjne), a nie „małą” działkę po podziale (rys. 3).

Unika się w ten sposób skomplikowanej waloryzacji nakładów, o które pomniejszy się opłatę planistyczną. Podsumowując te rozważania można stwierdzić, że należy określić wartość nieruchomości według stanu z daty uchwalenia planu lub jego zmiany a poziom cen z daty zbycia działki.

Rysunek 3. Stan działki przyjmowanej do wyceny



Stan działki przed uchwaleniem planu miejscowego (funkcja rolnicza).

Stan działki po uchwaleniu planu miejscowego (podział na działki małe).

Procedura wyceny nieruchomości.

Procedura wyceny nieruchomości dla wszystkich celów związanych z realizacją ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wynika z art.36.14, który mówi że: „zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania tej wartości określają przepisy o gospodarce nieruchomościami”. Wartość nieruchomości lub szkód ma określać rzeczoznawca majątkowy według reguł podanych w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 poz. 543 z 2000 r.). Należy tu jednak zwrócić uwagę, że będą tu wykorzystywane głównie procedury wyceny z wymienionego przepisu dotyczące określenia wartości rynkowej dla potrzeb ustalania ceny sprzedaży i tylko w niektórych przypadkach procedury dotyczące określenia wartości dla ustalenia odszkodowania.

W podstawach prawnych wyceny wymienia się zawsze następujące przepisy:

1. Ustawa z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z 7.07.1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.
4. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych

Opracowanie przygotowane na podstawie skryptu pt: Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami (wycena, zarządzanie i pośrednictwo w obrocie), wydanego w styczniu 2002 roku przez Educaterrę, Sp. z o.o. w Olsztynie.

Tekst recenzowany przez Mieczysława Prystupę.

Ryszard Cymerman – jest wiceprzewodniczącym PFSRM, pracownikiem naukowym Katedry Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego Uniwersytetu Warmińsko-Mazurski.



MIERZENIE NIEMIERSZALNEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI

Józef Hozer, Wojciech Kuźmiński, Marta Hozer

Rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, prawie zawsze staje przed problemem uwzględnienia efektów wpływu na cenę nieruchomości czynników niemierzalnych, takich jak: moda na lokalizację, warunki gruntowo – wodne, rodzaj sąsiedztwa, itp. W artykule został bliżej omówiony pomysł mierzenia efektów wpływu zmiennej niemierzalnej – mody na lokalizację, na cenę nieruchomości za pomocą nieklasycznego modelu, omówionego bliżej w pracy [1].

Na cenę 1m² nieruchomości gruntowej mogą wpływać zarówno zmienne ilościowe jak i jakościowe (mieralne i niemierzalne atrybuty nieruchomości). Powstaje pytanie czy można zmierzyć efekty wpływu zmiennej jakościowej, której nie obserwujemy, a w związku z tym nie rejestrujemy danych statystycznych. Na pierwszy rzut oka nasuwa się odpowiedź negatywna z następującą argumentacją: jeżeli nie obserwujemy jakiejś zmiennej, to nie możemy zmierzyć jej wpływu, jeżeli nie zmierzymy wpływu, nie możemy zmierzyć efektu wpływu. Okazuje się jednak, że można, co postaramy się wykazać.

Odpowiedzmy najpierw na następujące pytanie: Co rzeczoznawca majątkowy może zmierzyć prowadząc badania statystyczne cen nieruchomości za pomocą modelu związków:

$$\mathbf{X}_{1t} = f(\mathbf{X}_{2t}, \mathbf{X}_{3t}, \dots, \mathbf{X}_{kt}, U_t) \quad (1)$$

Może mierzyć między innymi:

1. stany zmiennych \mathbf{X}_{it}
2. zmiany stanów czyli $\Delta\mathbf{X}_{it} = \mathbf{X}_{it} - \mathbf{X}_{it-1}$
3. wpływ zmiennych (atrybutów: $\mathbf{X}_{2t}, \mathbf{X}_{3t}, \dots, \mathbf{X}_{kt}$) na cenę (\mathbf{X}_{1t}) – parametry strukturalne
4. efekty wpływu zmiennych (atrybutów) \mathbf{X}_{it} na cenę czyli: $\mathbf{X}_{1t}(\mathbf{X}_{it})$; $i = 2, 3, \dots, k$

patrz na ten temat J. Hozer [2].

Przyjmijmy, że analizujemy potęgową relację ceny nieruchomości na tle atrybutów nieruchomości:

$$\mathbf{X}_{1t} = \mathbf{A} \prod_{i=1}^k \mathbf{X}_{it}^{\alpha_i} e^{U_t} \quad (2)$$

Stan mierzymy przez \mathbf{X}_{it} , zmianę przez $\Delta\mathbf{X}_{it} = \mathbf{X}_{it} - \mathbf{X}_{it-1}$. Wpływ zmiennej \mathbf{X}_{it} na \mathbf{X}_{1t} mierzy wyrażenie $\mathbf{E}_p(\mathbf{X}_{it}) = \alpha_i$ (\mathbf{E}_p oznacza elastyczność punktową, definiowaną jako procentową zmianę ceny spowodowaną procentową zmianą czynnika wpływającego na cenę), a efekt wpływu zmiennej \mathbf{X}_{it} , przy założeniu *ceteris paribus*, może zmierzyć wyrażenie $\mathbf{X}_{1t}(\mathbf{X}_{it}) = \mathbf{X}_{it}^{\alpha_i}$ dla $i = 2, 3, \dots, k$.

Jeżeli założymy, że \mathbf{X}_{2t} jest niemierzalne, nie możemy wówczas zmierzyć stanu \mathbf{X}_{2t} , wpływu na cenę α_2 ale okazuje się, że możemy zmierzyć efekt wpływu zmiennej \mathbf{X}_{2t} na \mathbf{X}_{1t} (cenę nieruchomości) czyli $\mathbf{X}_{1t}(\mathbf{X}_{2t}) = \mathbf{X}_{2t}^{\alpha_2}$, czyli możemy zmierzyć efekt wpływu niemierzalnego czynnika na cenę nieruchomości.

Pokażemy to na przykładzie wspomnianego modelu:

$$\mathbf{X}_{1t} = \mathbf{A} \prod_{i=2}^k \mathbf{X}_{it}^{\alpha_i} e^{U_t}$$

Na podstawie danych statystycznych, teorii wycen nieruchomości i dodatkowej wiedzy eksperckiej o parametrach ustalamy (szacujemy, kalibrujemy) oceny parametrów $\alpha_3, \alpha_4 \dots \alpha_k$.

$$\mathbf{X}_{1t} = \mathbf{A} \cdot \mathbf{X}_{3t}^{\alpha_3} \times \mathbf{X}_{4t}^{\alpha_4} \dots \mathbf{X}_{kt}^{\alpha_k} \quad (3)$$

Następnie obliczamy:

$$\mathbf{X}_{1t}(\mathbf{X}_{2t}) = \mathbf{X}_{2t}^{\alpha_2} = \mathbf{X}_{1t} : \mathbf{A} \cdot \prod_{i=3}^k \mathbf{X}_{it}^{\alpha_i} \times e^{U_t} \quad (4)$$

czyli efekt wpływu niemierzalnego czynnika \mathbf{X}_{2t} , obliczony przy założeniu, że składnik losowy U_t jest nieistotny.

Jak widzimy nie byłobyśmy z założenia w stanie zmierzyć stanu zmiennej \mathbf{X}_{2t} ani jej wpływu α_2 na \mathbf{X}_{1t} , ale zmierzylibyśmy efekt wpływu zmiennej \mathbf{X}_{2t} , czyli $\mathbf{X}_{1t}(\mathbf{X}_{2t})$ w przypadku gdy efekt ten nakładał się na inne multiplikatywnie.

Ponieważ do wyznaczenia jednej niewiadomej wystarczy jedno równanie: $a = bx$, jeżeli znamy a i b to łatwo wyznaczymy x . Rozumowanie to leży u podstaw zaproponowanego rozwiązania problemu oszacowania wpływu mody na cenę 1m² nieruchomości gruntowych, jakie z powodzeniem zastosowano w algorytmie opisanym w pracy [1], stosowanym do określania wartości tysięcy nieruchomości gruntowych.

Zasadniczym problemem w zaproponowanym rozwiązaniu jest ustalenie wpływu zmiennych mierzalnych przy posiadanej wiedzy, że nie wyczerpują one zbioru zmiennych objaśniających. Wydaje się, że ustalenie (skalibrowanie) przez grupę ekspertów wpływu zmiennych objaśniających zmierzonych jest dobrym rozwiązaniem. W omawianym przypadku ekspertami byli licencjonowani rzeczoznawcy z dużą praktyką w wycenie nieruchomości.

Zastosowanie klasycznych procedur szacowania parametrów może nas wpędzić w klasyczne kłopoty, które omówione są w pracy [4]. W pracy [3] autor omówił problemy szacowania modeli z niepełnym zbiorem zmiennych objaśniających gdy efekt wpływu zmiennych nakłada się addytywnie.



Zmienne niemierzalne oznaczymy przez X_2 , zmienne mierzalne oznaczymy przez X_3 , zaś zmienną objaśnianą przez X_1 .
Zależność:

$$X_1 = f(X_2, X_3, U^*) \quad (5)$$

w przypadku liniowego związku możemy zapisać (przy założeniu, że jest mierzalne):

$$X_1 = X_2\alpha_2 + X_3\alpha_3 + U^* \quad (6)$$

Skutki nie mierzenia zmiennych owocują zazwyczaj modelem:

$$X_1 = X_3\alpha_3 + U \quad (7)$$

gdzie:

$$U = X_2\alpha_2 + U^* \quad (8)$$

Reszty \hat{U} mierzą efekty wpływu zmiennych niemierzalnych (przy założeniu, że U^* ma charakter czysto losowy). Po oszacowaniu $\hat{\alpha}_3$ i \hat{X}_1 istnieje możliwość obliczenia efektów wpływu zmiennych X_2 . Z tego wynika, że oceny parametrów modelu okrojonego mierzą wpływ zmiennych niemierzalnych gdy zmienne mierzalne nie są skorelowane z niemierzalnymi lub gdy wpływ zmiennych niemierzalnych jest nieistotny.

Generalnie napotykając problemy z trudnym do spełnienia warunkiem *ceteris paribus* ustalanie (kalibrowanie) parametrów przy pomocy grupy ekspertów (np. rzeczoznawców majątkowych) może być lepszym rozwiązaniem jak stosowanie klasycznych procedur estymacyjnych. Możemy mówić w takim przypadku o nieklasycznych metodach ustalania ocen parametrów strukturalnych. Takie postępowanie daje szansę na budowę modeli, które będą wykorzystywane w praktyce wycen.

Poniżej zaprezentujemy przykład postępowania (algorytmu), opartego o metody statystyczno-ekonometryczne, umożliwiającego przewyciężenie trudności związanych z niemierzalnością cech wpływających na wartość nieruchomości. Pomysł algorytmu wyceny nieruchomości zrodził się w Katedrze Ekonometrii i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, jako wynik braku zadowalających rezultatów stosowania klasycznych metod ekonometrycznego modelowania wartości nieruchomości. Autorzy tego artykułu brali czynny udział w budowie i pracach wdrożeniowych algorytmu.

Wykorzystanie algorytmu do wyceny, najczęściej dużej liczby nieruchomości, ma charakter dwuetapowy:

1. wycena indywidualna nieruchomości – reprezentantek, wyłonionych ze zbiorowości wszystkich nieruchomości poprzez losowanie warstwowe, z wykorzystaniem osoby rzeczoznawcy majątkowego.
2. wycena całej zbiorowości nieruchomości na podstawie reprezentantek, przy wykorzystaniu modelu z parametrami szacowanymi i kalibrowanymi.

Prawidłowe działanie algorytmu wymaga budowy mapowych i tablicowych baz danych zmiennych ilościowych dotyczących:

- powierzchni działek,
- odległości od centrum miasta,
- odległości od węzłów komunikacyjnych,

i jakościowych ustaleń w zakresie:

- sąsiedztwa,
- warunków gruntowo-wodnych,
- zapisów planistycznych,
- służebności, itd.

Działanie algorytmu jest następujące: w oparciu o analizę rynku i konsultacje z ekspertami rynku nieruchomości dokonuje się przypisania wartości poszczególnym parametrom A_i związanym z atrybutami (etap kalibrowania). Następnie proponuje się, aby wartość rynkową nieruchomości (WR) określić wg następującej formuły:

$$\hat{W}_R = WWR_1 \times \text{pow} \times W_b \times \prod_{i=1}^k (1+A_i)(1+U) \quad (9)$$

gdzie:

WWR_1 – współczynnik wartości rynkowej wyznaczony dla jednolitej strefy np. terenu elementarnego, osiedla, dzielnicy, itp., wyliczany wg wzoru:

$$WWR_1 = \frac{\sum_{j=1}^m WWR_j}{m} \quad (10)$$

gdzie:

$$WWR_j = \frac{W_R}{\text{pow} \times W_b \times \prod_{i=1}^k (1+A_i)} \quad (11)$$

pow. – powierzchnia nieruchomości

W_b – wartość bazowa np. 1m² gruntu (minimalna cena na rynku)

W_R – wartość rynkowa 1m² gruntu określona przez rzeczoznawcę majątkowego

m – liczba nieruchomości reprezentatywnych w poszczególnych strefach

k – liczba uwzględnionych w wycenie atrybutów nieruchomości

j, l – identyfikatory zmiennej przestrzennej odpowiednio dla reprezentantek i terenów elementarnych.

Tak wyliczony współczynnik wartości rynkowej spełnia, dwie zasadnicze funkcje. Po pierwsze uwzględnia efekt wpływu atrybutów nieruchomości, które nie zostały bezpośrednio wyspecyfikowane w pierwszym etapie wyceny. Po wtóre określa efekt wpływu czynników niemierzalnych wpływających na wartość nieruchomości, przede wszystkim: mody na lokalizację. WWR posiada mnożnikową interpretację, czyli wskazuje ile razy prawdziwa wartość rynkowa nieruchomości jest wyższa w odniesieniu do wartości oszacowanej na podstawie modelu:

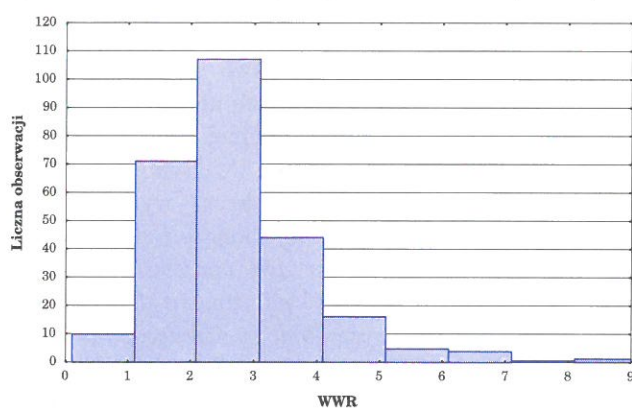


$$\hat{W}_R = \text{pow} \times W_b \times \prod_{i=1}^k (1+A_i)(1+U) \quad (12)$$

czyli modelu ze zmiennymi mierzalnymi.

Na Rys. 1 przedstawiono rozkład wartości współczynników wartości rynkowej (WWR) dla 258 terenów elementarnych w Szczecinie w których zlokalizowane są działki gruntuwe stanowiące własność gminy Szczecin, oddane w wieczyste użytkowanie osobom fizycznym. Badanie przeprowadzono w związku z aktualizacją opłat z tytułu wieczystego użytkowania w 1998 r. Wycenie przy użyciu omawianego algorytmu poddano blisko 18.000 nieruchomości.

Rys. 1 Rozkład wartości współczynników wartości rynkowej WWR



źródło: obliczenia własne

Już na podstawie analizy wzrokowej rozkładu wnioskujemy, że bezpośrednio niemierzalny wpływ czynnika, jakim jest moda na lokalizację powoduje efekt „podwyższenia” wartości nieruchomości średnio: 2,5 – krotnie w odniesieniu do wartości oszacowanej z uwzględnieniem tylko mierzalnych czynników (model 12). Zdarzają się również 5, 6, a nawet 8 krotne przeszacowania wartości nieruchomości ze względu na lokalizację w dzielnicach uważanych za najmodniejsze.

Literatura:

1. *Ekonometryczny algorytm masowej wyceny nieruchomości gruntowych*, J. Hozer, M. Zwolankowska, I. Foryś, S. Kokot, W. Kuźmiński, Uniwersytet Szczeciński, Katedra Ekonometrii i Statystyki, Szczecin 1999.
2. *Mikroekonometria. Analizy, diagnozy, prognozy*, J. Hozer, PWE, Warszawa 1995.
3. *Propozycje oceny efektów postępu w przedsiębiorstwie za pomocą modeli ekonometrycznych*, J. Hozer, J. Zawadzki, *Ekonomista*, Nr 3, 4, PWE, Warszawa 1983
4. *Regresja wieloraka a wycena nieruchomości*, J. Hozer, *Rzeczoznawca Majątkowy*, Nr 2 (29), PFSRM, Warszawa 2001.

Józef Hozer, Wojciech Kuźmiński, Marta Hozer – są pracownikami Uniwersytetu Szczecińskiego, Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania, Katedry Ekonometrii i Statystyki.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
00-819 Warszawa, ul. Złota 79, tel./fax: 022/620 23 21

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

Dla stałych ogłaszeniodawców rabaty!

Rzeczoznawcy Majątkowi! Czytelnicy! Ogłaszajcie się w naszym kwartalniku!

Zainteresowanych prosimy o kontakt z Biurem Federacji, tel. (022) 620 23 21 w. 201, e-mail: pfva@qdnnet.pl

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



PYTANIA DO RZECZOZNAWCÓW

Pan Waclaw Stanek z biura pośrednictwa wyceny nieruchomości z Zielonej Góry przysłał do redakcji naszego kwartalnika pięć pytań dotyczących niektórych zagadnień z wyceną nieruchomości i wyodrębnianiem lokali. Prosimy naszych Czytelników o nadsyłanie odpowiedzi na adres redakcji, lub mailem wydawnictwo@qdn.net.pl

1. Sporządzenie tabeli udziałów w części matematycznej jako ilorazu p.u. lokalu do p.u. budynku.

Założeniem i oczekiwaniem jest, że suma poszczególnych udziałów ma wynosić 1,00. Bardzo często zdarza się, że uzyskujemy wyniki: 0,99; 0,997 lub jeszcze inne. Na ogół te brakujące części ułamkowe do jedności dodaje się do lokali powierzchniowo największych. Sytuacja komplikuje się gdy mamy 0,01. Udziały zostały określone z dokładnością do 0,01. Kolidują oczywiście gdy jeden lokal ma udział np. 0,11 a dwa następne o tej samej powierzchni mają udział po 0,10.

Pytanie: Jakie podejmować kroki i uzasadnienie w takich sytuacjach?

2. Terminologia i jednoznaczność określeń w budownictwie.

Zagadnienia pojęć w budownictwie takich jak kondygnacja, piwnica, poddasze, strych, wysokość w świetle, wysokość konstrukcyjna, piętro i szereg innych pojęć jest różnie przedstawiana w różnych wydawnictwach stąd pojawiają się też odmienne opisy tych samych budynków. Np. odmiennie opiszemy budynek posługując się „Małym ilustrowanym słownikiem budowlanym” wyd. Arkady Warszawa 1973 r. a uwzględniając np. „Ilustrowaną encyklopedię dla wszystkich” – Architektura i budownictwo Warszawa 1991 r. – wyd. Naukowo Techniczne, jeszcze inny będzie opis sięgając do różnych podręczników i leksykonów.

Pytanie: Jakim źródłem – wydawnictwem należy posługiwać się przy opisach budynków, pewne kolizje również występują gdy czytając mapę ewidencyjną mamy na niej określoną liczbę kondygnacji za pomocą cyfr lub liczb np. II lub 2k, rozbieżności występują w budynkach z poddaszami i strychami w których na strychu bądź poddaszu usytuowane są lokale?

3. Czytając ustawę o gospodarce nieruchomościami art. 150 1.1), 2), 4) jednocześnie konfrontując z zapisem rozporządzenia paragraf 18.1, że w podejściu mieszanym mogą być stosowane elementy podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego przy ścisłych definicjach wartości w ustawie, budzi się obawa jaką to wartość nieruchomości

określono stosując podejście mieszane.

Pytanie: Jaką wartość określono stosując podejście mieszane?

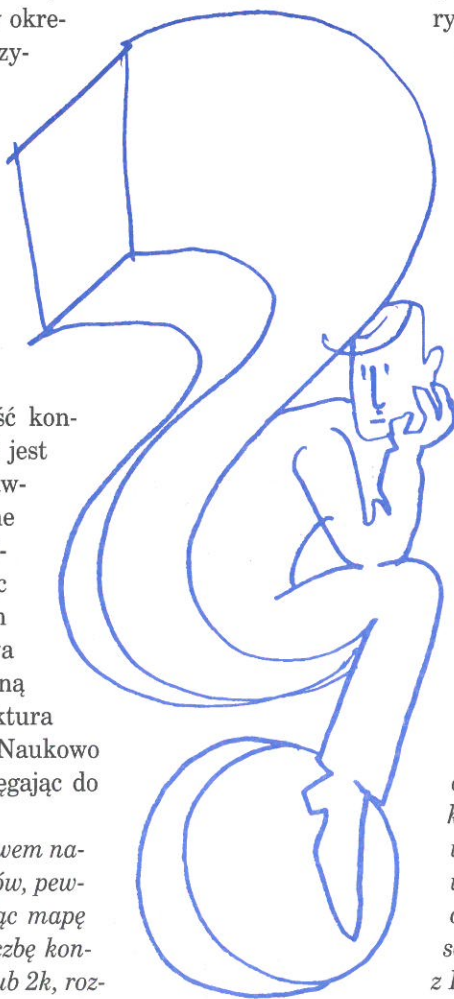
4. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dotyczy różnych przypadków

gdy na działce jest jeden użytkownik wieczysty lub też jest wielu użytkowników wieczystych, którym przysługuje prawo użytkowania wieczystego w częściach ułamkowych w nieruchomości wspólnej związane z własnością lokalu, w tym przypadku mamy różne okresy wykorzystania prawa u.w. wynikające z zapisu w KW.

Pytanie: Jak opracować „Operaty szacunkowe” gdy np. na danej działce mamy przykładowo dziesięciu u.w. w częściach ułamkowych w nieruchomości wspólnej i dziesięć różnych okresów wykorzystania prawa u.w. np. w latach 1991 do 2001r. Założenie – możemy opracować jeden „Operat szacunkowy” określający wartość rynkową prawa własności i jeden „Operat szacunkowy” określający wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego dla każdego z użytkowników wieczystych w częściach ułamkowych w nieruchomości wspólnej i dla każdego nie wykorzystanego okresu trwania użytkowania wieczystego co będzie zgodne ze Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Np. Zamawiający chce zaproponować inny wariant jeden „Operat szacunkowy” jako prawo własności rynkowej określonej kolejno dla poszczególnych okresów wykorzystania prawa u.w. wynikającą z KW, rozwiązanie to wydaje się być nie zgodne z formułą „Standardów”. Czy też należy stosować inne niż podano rozwiązanie – rozwiązania, prawne zgodne z obowiązującymi przepisami.

5. Ustawa Kodeks cywilny nie zawiera terminu – „współużytkowanie wieczyste” – czy prawnym jest posługiwanie się tym terminem.

Pytanie: Jeżeli jest to termin prawny, to gdzie szukać jego źródła? O ile to możliwe uprzejmie proszę o udzielenie odpowiedzi.





POLSKIE WYDANIE EUROPEJSKICH STANDARDÓW

Staraniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych pod koniec ubiegłego roku ukazało się pierwsze polskie (a piąte w ogóle) wydanie europejskich standardów wyceny w tłumaczeniu Tadeusza Dworakowskiego. Autorką wprowadzenia do wydania polskiego jest prof. Ewa Kucharska-Stasiak, przedmowę napisała prof. Stanisława Kalus.

Historia tworzenia standardów europejskiej wyceny rozpoczyna się od powołania w 1997 roku Europejskiej Grupy Rzecznawców Wyceny Środków Trwałych (TEGOVOFA), która opracowała w 1988 roku tzw. Niebieski Przewodnik zawierający standardy wyceny dla zrzeszonych w niej organizacji rzeczoznawców, a kończy opracowaniem – przez przekształconą w TEGoVA wraz z Międzynarodowym Komitetem Standardów Wyceny (IVSC) – jednolitych europejskich standardów wyceny. Autorka przedmowy do wydania polskiego książki – prof. Stanisława Kalus brała udział w pracach tzw. Komitetu Wydawniczego Standardów, który przez blisko dwa lata pracował nad ostateczną wersją projektu Eu-

ropejskich Standardów Wyceny (w skrócie EVS 2000), aby zakończyć prace w sierpniu 2000 roku.

„Ostateczna wersja Europejskich Standardów Wyceny uwzględnia aktualne dyrektywy Rady Europy, zapewniając przez ich uwzględnienie dostosowanie praktyki rzeczoznawców majątkowych krajów nieunijnych do standardów Unii zanim nastąpi ich przyjęcie do tej organizacji. Zawiera one przyjęte przez Radę Europy definicje wartości rynkowej, ale uwzględnia także wynikające z jej dyrektyw inne rodzaje wartości takie jak wartość indywidualna, odtworzeniowa, użytkowa, rzetelna (czy godziwa) oraz wartość bankowo-hipoteczna. Nadto przewiduje ona wyceny dokonywane do różnych celów komercyjnych. Istotne jest to, że nie stoi ona na przeszkodzie tworzeniu krajowych standardów wyceny tam, gdzie są one szersze niż Standardy Europejskie, przewidując jedynie, że standardy krajowe nie powinny być sprzeczne ze Standardami Europejskimi” – pisze w przedmowie prof. Kalus.

Standardy europejskie (EVS 2000) obejmują trzy części:

- ▶ standardy, zawierające fundamentalne normy wyceny – oznaczone symbolem S,
- ▶ noty, które są interpretacją standardów, określają zasady stosowania norm, oznaczone symbolem GN,
- ▶ załączniki, zawierające dodatkowe informacje, pomagające w interpretacji, oznaczone symbolem A.

Opracowanie zawiera dziewięć standardów dotyczących kolejno: stosowania standardów; rzeczoznawcy majątkowego; warunków umowy; podstaw wyceny; wycen dla celów sprawozdań finansowych; wycen dla celów zabezpieczenia bankowego i emisji papierów wartościowych zabezpieczonych hipotecznie lub innymi składnikami majątkowymi; oszacowania prognoz i innych wycen nierynkowych; nieruchomości inwestycyjnych (firm ubezpieczeniowych, funduszy powierniczych inwestujących w nieruchomości, funduszy emerytalnych); operatu szacunkowego.

„Europejskie Standardy Wyceny zawierają zapisy, które wymagają wnikliwego studiowania. Jestem przekonana, że nie wystarczy przeczytać je tylko raz. Będziemy wracali do nich wielokrotnie” – pisze pod koniec wprowadzenia do wydania polskiego jego autorka prof. Ewa Kucharska-Stasiak.

M.J.

**biblioteczka RZECZOWNAWCY
MAJĄTKOWEGO**

Europejskie
standardy
wyceny
2000
(wydanie polskie)

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych



RYNEK NIERUCHOMOŚCI W ROKU 2001 w oczach specjalistów

Zła polityka, dobra współpraca, ostrożność w podatkach

Niestety rok 2001 nie był najlepszy pod względem wielkości obrotów na rynku nieruchomości. Jak w soczewce w pośrednictwie skupiły się wszelkie problemy gospodarki. Właściwie już od dwóch lat odczulaliśmy, że w gospodarce coś się psuje, czego dowodem był stały spadek zainteresowania biurami, magazynami, halami produkcyjnymi wśród naszych klientów. Stąd czuliśmy ogromny dysonans pomiędzy optymistycznymi prognozami polityków a skrzeczącą rzeczywistością. To był najgorszy rok jeśli chodzi o oddziaływanie świata polityki na rynek nieruchomości. Przypomnijmy niefortunną ustawę dotyczącą przeciwdziałania praniu „brudnych pieniędzy”, która zmusza nas do powtarzania czynności wykonywanych przez notariuszy. Przypomnijmy anty-własnościowe przepisy z ustawy o ochronie lokatorów – ustawę tak absurdalną i kompromitującą cały układ polityczny, że gdyby nie poważne konsekwencje dla inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe można czytając tę ustawę po prostu nieźle się uśmieć. Ta ustawa jest przykładem na to, że nasza klasa polityczna uchwali nawet ostatni bubel prawny osłabiający system gospodarczy, aby „złapać” choć parę hipotetycznych punktów u wyborców.

Z drugiej strony był to dobry rok. Cztery Federacje działające na rynku nieruchomości: rzeczoznawców, dwie federacje zarządców oraz nasza pośredników opracowały projekt ustawy o samorządzie. Jak Państwo pamiętacie kluczowym zadaniem stawianym przez nas w tej kadencji jest właśnie budowanie samorządu zawodowego zawodów rynku nieruchomości. Jest to rok dobrej współpracy naszych federacji. W tym roku zrobiliśmy szereg liczących się konferencji tematycznych. W tym roku także udało nam się podpisać w USA, na zasadzie wyłączności dla PFRN, prawo organizowania kursów w Polsce na prestiżowy tytuł dla profesjonalistów komercyjnego rynku nieruchomości CCIM. Ten rok także uświadomił nam, że jeśli jesteśmy jako pośrednicy razem to skutecznie potrafimy bronić swoich interesów (tu przykład walki z ustawą o praniu brudnych pieniędzy, ale także przykład walki o zmianę ustawy o ochronie lokatorów, której nie zakończymy dopóki nie znajdzie się ona w archiwum złych wspomnień).

Co do zmian podatkowych myślę, że tam gdzie społeczeństwo nie ma zaspokojonych podstawowych potrzeb a taka potrzeba jest posiadanie własnego domu, mieszkania – to trzeba wielkiej ostrożności w manipulowaniu podatkami, bo w efekcie uderza to w końcu w tych najbardziej pracowitych, oszczędnych, choć nie zawsze majątnych. Charakterystyczne jest to we wszelkich reformach podatkowych, które przeżyliśmy ostatnio, że wszystkie były robione pod hasłem ochrony najuboższych, a w efekcie ubodzy mieli jeszcze mniej a bogaci dostawali nowe ulgi, bo stare już i tak wykorzystali więc nie były one im potrzebne.

W sprawie likwidacji Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast uważam, że nie jest to dobry pomysł, rozbija bowiem koncentrację kompetencji w tej trudnej dziedzinie, jaką są

problemy szeroko pojętego rynku nieruchomości i budownictwa. Jest to likwidacja nie wypływająca z głęboko przemyślanej potrzeby merytorycznej, ale likwidacja dla jakiejś tam zasady – takie naprawianie przez ucinanie. Efektem będzie sytuacja, że w łonie samego Rządu trudno będzie oczekiwać na wewnętrzną dyskusję o problemach rynku nieruchomości, ponieważ jaka struktura będzie je mogła artykułować w tej sytuacji. Urząd Mieszkalnictwa jest potrzebny, sprawdził się w dotychczasowym działaniu. Więcej jeśli teraz zostanie zlikwidowany za kilka lat narosłe problemy spowodują, że ponownie pojawi się podobna struktura może tylko zmienić się nazwa. Wystarczy popatrzeć wstecz – wielokrotnie to już jako społeczeństwo ćwiczyliśmy. Tylko po co – pytam, po co?

Zbigniew Kubiński
Prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości

W nowy rok z nową cenzurką

Z mojego punktu widzenia był to kolejny rok intensywnego rozwoju naszego zawodu w Polsce. Jest to w tej postaci najmłodszy zawód związany z obsługą rynku nieruchomości, a jednocześnie zawód najtrudniejszy, bo interdyscyplinarny. Moim zdaniem, najwięcej do zrobienia mamy w zakresie rozwijania wiedzy o zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi.

Dla wszystkich zarządców był to rok powszechnych wysiłków w celu uzyskania wymaganych przez prawo uprawnień zawodowych. A więc dokumentowanie swoich doświadczeń, zdobywanie wiedzy, odbywanie praktyk... cała udręka związana z tzw. postępowaniem kwalifikacyjnym. Ale ten proces trzeba było przejść, żeby oddzielić plewy od ziarna. Dla naszego młodego zawodu była to ważna cezura.

Dla zarządców nieruchomości mieszkaniowych był to też rok szoku spowodowanego ustawą o ochronie praw lokatorów, która niesłuchanie utrudniła im pracę, zarzynając przy okazji rynek najmów mieszkaniowych.

Kończymy rok 2001 nie zamkniętą dyskusją o kształcie samorządu zawodowego.

Zmiany podatkowe ograniczą popyt na rynku mieszkaniowym i utrudnią sytuację deweloperów. Na zawód zarządcy nieruchomości wpłyną pośrednio: zmniejszając przyrost miejsc pracy w sektorze mieszkaniowym.

Jeśli idzie o likwidację UMiRM, to jestem pewien, że rząd zadba o swoich urzędników i nie pozostawi w tym zakresie pustki – nie żyjemy przecież w kraju liberalnym. Z drugiej strony, być może przyczyni się to do przyspieszenia procesu uwłasnowolnienia naszego zawodu, czyli przekazania uprawnień zarezerwowanych dotychczas dla urzędników, samorządowi zawodowemu. Wiem, że takie idee wśród wysoko postawionych urzędników UMiRM funkcjonują już od dawna.

Niezależnie od kontekstu uwypuklonego w pytaniu, perspektywy rozwoju naszego zawodu są ściśle związane z ogół-



nym rozwojem naszej gospodarki, bo więcej biur, centrów handlowych, więcej wspólnot mieszkaniowych – to szybszy rozwój naszego zawodu. I tego właśnie życzę w nadchodzącym roku wszystkim zarządcóm, a także przedstawicielóm pozostałych dwóch zawodów związanych z obsługą rynku nieruchomości.

Tadeusz Żurowski
Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Zarządców Nieruchomości

Przychodzi czas na pełen profesjonalizm

Rok 2001 z całą pewnością dla rynku nieruchomości i funkcjonujących na nim zarządców był rokiem trudnym. Powitaliśmy go z ostrożnym entuzjazmem. Z jednej strony zaczęła funkcjonować na rynku duża grupa licencjonowanych zarządców – wzrosła ranga zawodu, z drugiej obserwując sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie zdawaliśmy sobie sprawę, że ludzióm będzie się żyło gorzej, nie tylko nam samym, ale także najemcom i właścicielóm zarządzanych przez nas budynków.

Obawy w pełni się potwierdziły. Nieruchomości komercyjne z upływem miesięcy tracą coraz większy procent najemców, pomimo realnego spadku czynszu najmu. W budynkach mieszkalnych obserwujemy istotny wzrost zaległości w płatnościach. Wiele nowych inwestycji obciążonych wysokimi kredytami, w aktualnych warunkach z trudnością utrzymuje zapelnienie powyżej progu rentowności. Stwarza to istotne problemy dla właścicieli i zarządców.

Wysokie bezrobocie spowodowało duży napływ nowych osób do zawodu zarządcy nieruchomości. Zaowocowało to obniżeniem stawek proponowanych w przetargach do tak niskiego poziomu, że nawet bardzo sprawnej firmie nie uda się za te pieniądze dobrze prowadzić nieruchomości. W efekcie bywa, iż oferuje się usługę byle jaką, która przy tak trudnym rynku nie może zadowalać właściciela.

Uchwalona w czerwcu ubiegłego roku ustawa o ochronie lokatorów negatywnie wpłynęła na wszystkich związanych z rynkiem nieruchomości mieszkalnych. Inwestorzy przestali kupować mieszkania na wynajem, właściciele zniechęcili się do inwestowania w budynki, powiększyła się grupa najemców mająca istotne zaległości w płatnościach.

Likwidacja dużej ulgi budowlanej oraz perspektywa obciążenia materiałów i usług związanych z budownictwem 22% podatkiem VAT wpłynęła na znaczne zmniejszenie liczby nowych inwestycji. Powinno wzrosnąć zainteresowanie rynkiem wtórnym. Z jednej strony sytuacja gospodarcza spowoduje ostrożność inwestujących na rynku nieruchomości, z drugiej malejące stopy procentowe kredytów i bardzo niskie (w stosunku do nowych inwestycji) ceny nieruchomości powinny zachęcić tych, którzy zdecydują się na wyższe ryzyko świadomi, że mogą zyskać ogromnie dużo.

Dla dobrych zarządców może to być rok bardzo dobry. Profesjonalistów ceni się wtedy kiedy są trudności. Myślę, że właściciele nieruchomości przestaną szukać tanich zarządców, a zaczną zatrudniać dobrych, którzy zarobią nie tylko na sobie, lecz także wypracują wyższy zysk dla właściciela,

podniosą wartość nieruchomości i zaoszczędzą kłopotów.

To, że rok 2002 będzie czasem dekoniunktury jest pewne, pytanie tylko jak głębokiej i czy uda nam się szybko odbić od dna.

Lidia Henclowska
Przewodnicząca Polskiego Oddziału IREM

Spadek dobrego samopoczucia rzeczoznawców majątkowych

Rynek nieruchomości w 2001 r. przechodził głęboki kryzys. A jaki rynek – takie i samopoczucie rzeczoznawców majątkowych. Obrót nieruchomościami i inwestycje na rynku budowlanym są podstawowym źródłem sporządzania wycen. Zmniejszyło się również zapotrzebowanie na kredyty mieszkaniowe, a to wiąże się również ze zmniejszeniem zapotrzebowania na usługi rzeczoznawców majątkowych. Urzędy gminne z uwagi na brak środków zmniejszyły ilość wycen mieszkań przeznaczonych na sprzedaż. Zmniejszenie ilości zleceń pogorszyło sytuację materialną rzeczoznawców majątkowych. Należy podkreślić, że rzeczoznawcy posiadający zarejestrowaną działalność gospodarczą są w oczach zleceniodawcy bardziej wiarygodni i dlatego w mniejszym stopniu odczuli skutki kryzysu niż rzeczoznawcy „dorabiający” do pensji. A zatem mogą tylko potwierdzić, że rynek nieruchomości w roku 2001 był najgorszy na przestrzeni ostatnich pięciu lat.

Moim zdaniem źle się stało, że rząd podjął decyzję o likwidacji Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Mieszkanie jest jednym z podstawowych elementów życia i bytu ludzi. Po likwidacji rządowej jednostki wykonującej założenia polityki państwa w zakresie mieszkalnictwa i budownictwa, zostanie „rozmyta” w takim olbrzymie jakim jest Ministerstwo Infrastruktury.

Polityka przestrzenna, mieszkaniowa, gospodarka nieruchomościami i komunalna – to podstawowe problemy, które dotyczą każdego z nas. „Ktoś” powinien pilnować, aby Sejm, Rząd, organy samorządowe mogły zaspakajać oczekiwania społeczeństwa. Tym „kimś” jest samodzielna, rządowa jednostka organizacyjna do spraw budownictwa.

Jedynym pozytywnym przejawem ostatnich poczynań Rządu jest decyzja o nie podnoszeniu do 22% stawki podatku VAT za usługi i materiały budowlane. Jestem bowiem przekonany, iż wprowadzenie tej wysokiej stawki podatku w połączeniu ze zniesieniem ulg budowlanych przyczyniłoby się nie tylko do podniesienia cen i spadek sprzedaży, upadku wielu firm budowlanych wykonawczych i deweloperskich, zmniejszenia produkcji budowlano-mieszkaniowej, ale także spowodowałoby długoletnią stagnację w rozwoju infrastruktury. A niestety skutki takich działań odczuwalne byłyby dopiero za kilka lat, gdy po obecnym okresie spadków i zastoju gospodarczego, koniunktura zaczęłaby się „nakrecać”, zauważylibyśmy tragiczny brak terenów przygotowanych pod budownictwo.

Wacław Baranowski
Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych

Po raz pierwszy opublikowana w miesięczniku C.H. Beck „Nieruchomości” nr 1/02.



WYDAWNICTWA FACHOWE

Miesięcznik RICS – styczeń 2002

Chartered Surveyors Monthly – miesięcznik rzeczoznawców RICS, podaje w numerze styczniowym informacje na temat „domowego” kształcenia realizującego obowiązek corocznego doskonalenia zawodowego (CPD Continuing Professional Development).

Jest to jeden ze sposobów realizowania tego zadania, polegający na korzystaniu z prenumeraty pakietu kursowego. Pakiet ten spełnia większość wymagań CPD RICS, a opracowany jest przez wyspecjalizowane Kolegium Gospodarki Nieruchomościami.

Pakiet składa się z objaśniającej broszurki i kasy magnetofonowej lub dyskietki. Każdy z tematów wchodzących w skład pakietu zawiera arkusz pytań sprawdzających na które abonent (kursant) odpowiada i odsyła do centrum CPD gdzie następuje ich ocena. Wynik tej oceny wraz z kompletem poprawnych odpowiedzi zwracany jest abonentowi wraz z informacją o ilości zaliczonych godzin kształcenia (odpowiednik liczby wymaganych punktów które należy uzyskać w wymaganym okresie).

Przykładowa lista tematów kursowych wraz z odpowiadającą im liczbą godzin – punktów przedstawiona jest poniżej:

- ustawa o dostępie do gruntów sąsiedzkich – 4,
- wycena nieruchomości wg. ostatnio zaktualizowanych standardów – 4,
- procesy w sprawach cywilnych – 6,
- księgowość firm – 5,
- niebezpieczne substancje w budynkach – 5;
- technika zdyskontowanych strumieni pieniężnych – 5,
- rzeczoznawca jako świadek – 3,
- zarządzanie infrastrukturą – 4,
- GIS – 8,
- informacja na rzecz wyceny – 3,

Land Lines – miesięcznik, styczeń 2002

Wydawca – Lincoln Institute of Land Policy (Cambridge, MA, USA) – jest instytucją badawczą i edukacyjną o charakterze non-profit, zajmującą się od 1974 r. problematyką wyceny i opodatkowania ziemi oraz gospodarką przestrzenną.

Poprzez wspieranie różnych inicjatyw edukacyjnych, badawczych i wydawniczych, Instytut ma ambicje gromadzenia wiedzy użytecznej przy konstruowaniu lokalnej i regionalnej polityki wyceny i opodatkowania ziemi oraz planowania i rozwoju przestrzennego. Zgromadzoną wiedzę dostarcza obywatelom, politykom i uczonym, przede wszystkim w USA, Ameryce Łacińskiej oraz w pozostałych krajach świata.

Strona internetowa **Lincoln Institute of Land Policy: www.lincolninst.edu**

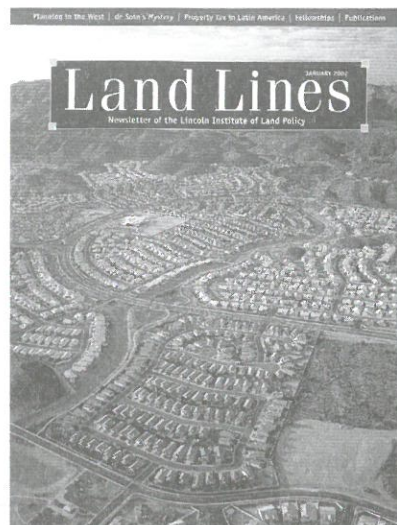
Na okładce styczniowego wydania miesięcznika Land Lines – południowo-wschodnie dzielnice miasta Phoenix w Arizonie (USA)



- odnawianie umowy dzierżawy – 5,
- umiejętność negocjowania – 5,
- pozwolenia planistyczne – 3,
- podstawy arbitrażu – 3,
- etyka zawodowa – 4,
- zapewnienie poprawnej jakości wykonywania operatu szacunkowego – 4,
- przegląd zasad najmu i dzierżawy – 4,
- usterki w budynkach budowanych w technologiach tradycyjnych – 4,
- wycena nieruchomości komercyjnych w celu zabezpieczenia kredytu – 4,
- inżynieria zarządzania i szacowania nieruchomości – 4,
- reżimy wykorzystywania terenów zanieczyszczonych – 5,
- ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej – 4.

Andrzej Hopfer

strona internetowa RICS www.rics.org.uk





PRZYCZYNEK DO DYSKUSJI NAD METODYKĄ OKREŚLANIA CZĘŚCIOWYCH WARTOŚCI RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Roman Pawlukowicz

Kodeks cywilny [18, art. 47 § 1] ustala, że „część składowa rzeczy (nieruchomości – przypis R.P.) nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych”. W art. 48 i 50 podaje przykładowe części składowe gruntu: „Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością”. W praktyce oznacza to, że „czynność rozporządzenia gruntem zabudowanym może obejmować rozporządzenie gruntem wraz z jego częściami składowymi” [4, s. 33].

Potwierdzenie tej zasady ma też miejsce na gruncie regulacji art. 235 § 2 Kodeksu cywilnego, dotyczącej nieruchomości budynkowej, który stanowi, że: „Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym”. E. Gniewek [3, s. 169] komentuje to, że „odrębna własność budynków nie może być na skutek jej powiązania z prawem użytkowania wieczystego – samoistnym przedmiotem rozporządzeń. Z drugiej strony rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego obejmuje ex lege znajdujące się na użytkowanym gruncie budynki stanowiące własność użytkownika wieczystego”.

Zasada ta utrzymuje swoją ważność także w przypadku nieruchomości lokalowej, jako że ustawa o własności lokali [25, art. 2 ust. 4 oraz art. 3 ust. 1 i 2] definiuje części składowe lokalu: „Do lokalu mogą przynależeć, jako części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej pomieszczeniami przynależnymi. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”.

Skoro żadna część składowa nieruchomości nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw majątkowych więc nie może być ona również przedmiotem separatywnego obrotu [5, s. 14]. Tym samym nie mogą istnieć ich

indywidualne wartości rynkowe rozumiane jako „przewidywane ceny, możliwe do uzyskania za nie na rynku, ustalone z uwzględnieniem cen transakcyjnych...” [19, art. 151 ust. 1], czy też „najbardziej prawdopodobne ich ceny możliwe do uzyskania na rynku...” [17, Standard II.1, pkt 1.1]. Wartość rynkową określić można bowiem tylko wówczas, gdy przedmiot wyceny jest lub może być indywidualnym przedmiotem obrotu (por. [19, art. 150 ust. 2]). Jednoznaczny temu wyraz dają autorzy komentarza do ustawy o gospodarce nieruchomościami [6, s. 193] pisząc, że „Wartość rynkowa obliczana jest dla nieruchomości. Wartość ta nie jest więc sumą wartości składowych nieruchomości”.

Dopuszczone przepisem prawa [16, § 4 ust. 1] sposoby określania wartości rynkowej, którymi są podejście porównawcze i podejście dochodowe, nie mogą – w myśl swoich założeń – być stosowane do wyceny części składowych nieruchomości. Stanowią o tym zapisy standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych [17, standard III.7 pkt 1.5 i standard III.6 pkt. 2.6]. W standardzie III.7. ustala się co następuje: „Podejście porównawcze stosuje się do wyceny nieruchomości gruntowych wraz z ich częściami składowymi, także wówczas, gdy budynki lub lokale stanowią na mocy przepisów szczególnych odrębną nieruchomość. W szczególnych przypadkach podejście porównawcze stosuje się także do wyceny gruntu bez jego części składowych”. W standardzie zaś III.6 ustala się, że „Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkową określaną w tym podejściu obejmuje wartość gruntu wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanych z tym prawem własności budynków i urządzeń oraz lokali na użytkowanym gruncie”.

Wbrew powyższym unormowaniom obserwacja rzeczywistości pokazuje, że w praktyce określa się wartości rynkowe części składowych nieruchomości, a dokonują tego często rzeczoznawcy majątkowi.

W kontekście powyższego powstają fundamentalne pytania:

- czy merytorycznie dopuszczalne jest mówienie o „wartości rynkowej” części składowych nieruchomości?
- czy, w świetle tego co wyżej ustalono, rzeczoznawcy nie łamią obowiązujących ich norm prawa i norm zawodowych nazywając wynik wyceny części składowych nieruchomości mianem „wartości rynkowej”?



- czy określania „wartości rynkowych” części składowych nieruchomości mogą dokonywać osoby nie będące rzeczoznawcami majątkowymi?
- według jakich zasad określać „wartość rynkową” części nieruchomości?

Poszukując odpowiedzi na pierwsze pytanie należy podnieść, że istnieje aktualnie wiele uregulowań prawnych, które obligują do określania „wartości rynkowej” części składowych nieruchomości. W szczególności dotyczą one następujących przypadków:

● „W cenie nieruchomości uzyskanej w przetargu wyodrębnia się, do ustalenia opłat, o których mowa w art. 71 (ustawy o gospodarce nieruchomościami – przypis R.P.), cenę gruntu, budynków albo lokali i innych urządzeń znajdujących się na tym gruncie, które staną się przedmiotem odrębnej własności z chwilą oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Przy wyodrębnieniu tych cen przyjmuje się proporcje zachodzące między nimi w cenie wywoławczej” [15, § 3].

„Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości,
- 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższą niż 50 % tej wartości,
- 3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu,
- 4) jeżeli przetargi nie przyniosły rezultatów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości uzgodnionej z jej nabywcą.

Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość”. [19, art. 67 ust. 1, 2 i 3].

● „Jeżeli budynek stanowiący część składową gruntu będącego przedmiotem nabycia został wzniesiony przez osobę nabywającą nieruchomość przez zasiedzenie, z podstawy opodatkowania wyłącza się wartość tego budynku” [22, art. 7 ust. 5].

„W przypadku nabycia (w drodze spadku lub darowizny – przypis R.P.) budynku mieszkalnego lub jego części, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przydziału spółdzielni mieszkaniowych: prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym – nie wlicza się do podstawy opodatkowania ich wartości do łącznej wysokości nie przekraczającej 110 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu”. [22, art. 16 ust. 1]. Zwolnienie, o którym tu mowa nie obejmuje wartości działki. Konieczne więc jest zapłacenie podatku od darowizny obejmującej jej wartość [10].

Podstawę opodatkowania stanowi wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona...

Wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych przyjmuje się w wysokości określonej przez nabywcę, jeżeli odpowiada ona wartości rynkowej tych rzeczy i praw... Wartość rynkową rzeczy i praw majątkowych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Jeżeli nabywca nie podał wartości nabytych rzeczy i praw majątkowych lub wartość podana przez nabywcę według oceny urzędu skarbowego nie odpowiada ich wartości rynkowej, urząd ten wezwie nabywcę do określenia wartości rzeczy i praw lub podwyższenia tej wartości w terminie nie krótszym niż 14 dni. W razie nieudzielenia odpowiedzi lub podania wartości nie odpowiadającej wartości rynkowej, urząd skarbowy ustali wartość z uwzględnieniem opinii biegłych...” [22, art. 7 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1, 3 i 4].

● „Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają:

- 1) ...
- 2) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza lub leśna,
- 3) ...

Podstawę opodatkowania stanowi:

- 1) ...
- 2) dla budowli – ich wartość ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczenia amortyzacji w tym roku, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego,
- 3) ...

Jeżeli od budowli nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych – podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa określona przez podatnika.

Jeżeli podatnik nie określi wartości budowli lub poda wartość nie odpowiadającą wartości rynkowej, organ podatkowy powoła biegłego, który ustali tę wartość...” [21, art. 3 ust. 1 oraz art. 4 ust. 1, 5 i 6].

● „Spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa... lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni na podstawie pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie... może żądać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem...”

Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się w wysokości uzgodnionej pomiędzy spółdzielnią a właścicielem



działki budowlanej. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, wynagrodzenie to ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tej działki.

Jeżeli nieruchomości, o której mowa w ust. 1 posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, spółdzielnia mieszkaniowa nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli spełnia kryteria wymagane w ust.1.....

Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie wystąpiła z żądaniem przeniesienia na nią własności działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, nabycia przez spółdzielnię własności tych działek za wynagrodzeniem, ustalonym zgodnie z ust. 3 mogą żądać ich właściciele”. [24, art. 35 ust. 1, 3, 4 i 5].

● „Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność za odpowiednim wynagrodzeniem”. [18, art.231 § 1 i § 2].

„Wzniesiona budowla musi posiadać wartość przynoszącą znacznie wartość zajętej na ten cel działki. Dokonuje się tu porównania wartości budowli z wartością zabudowanej działki Bierze się pod uwagę ceny rynkowe gruntu i budowli z czasów dokonania inwestycji.

Przeniesienie własności zajętej działki gruntu – wraz z obszarem gruntu niezbędnego do należytego korzystania z budowli – następuje na drodze umowy zawartej w trybie art. 156 w zw. z art. 158 Kodeksu cywilnego lub na drodze orzeczenia sądowego podjętego w trybie art. 64 Kodeksu cywilnego. Podział gruntu następuje niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 95 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W razie umowy realizacji roszczenia wysokość wynagrodzenia określają strony. W przypadku procesu o wysokości wynagrodzenia musi rozstrzygnąć sąd orzekający. W tym zaś przypadku wynagrodzenie powinno odpowiadać kwocie, jaką właściciel uzyskałby z tytułu zapłaty ceny, gdyby (bez budowli) została sprzedana” [3, s. 124].

W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, że [9] „innym urządzeniem” w rozumieniu art. 231 kodeksu cywilnego jest każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem. Takimi urządzeniami są m.in. mosty, tunele, sieci i instalacje techniczne, wieże, zbiorniki, grobowce murowane, itd. także ogrodzenie. Jest nim także odrośnięcie posadowione na gruncie.

● „Jeżeli użytkowanie gruntu Skarbu Państwa przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną wygasło, budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane i stanowiące własność spółdzielni stają się własnością Skarbu Państwa. Spółdzielnia

może żądać zapłaty wartości tych budynków i urządzeń w chwili wygaśnięcia użytkowania, chyba że zostały wzniesione wbrew społeczno-gospodarcemu przeznaczeniu gruntu.

Budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na gruncie stanowiącym wkład gruntowy stają się jej własnością. To samo dotyczy drzew i innych roślin zasadzonych lub zasianych przez spółdzielnię.

W razie wygaśnięcia użytkowania gruntu działka, na której znajdują się budynki lub urządzenia będące własnością spółdzielni, może być przez spółdzielnię przejęta na własność za zapłatą wartości w chwili wygaśnięcia użytkowania. Drzewa i inne rośliny zasadzone lub zasiane przez spółdzielnię stają się własnością właściciela gruntu” [18, art. 273 oraz art. 279 § 1 i § 2].



● „Podatek dochodowy... zmniejsza się, jeżeli w roku podatkowym podatnik:

Poniósł wydatki na własne potrzeby mieszkaniowe, przeznaczone na zakup gruntu lub odpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego...

Kwota, o którą zmniejsza się podatek, nie może przekroczyć w okresie obowiązywania ustawy w przypadku o którym mowa w ust.1 pkt 1 lit. a – 19 % wydatkowanej kwoty, nie wyższej jednak niż 19 % kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni 350 m² i ceny 1 m² gruntu lub określonej w umowie wartości odpłatnie przenieszonego prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Wartość rynkową nieruchomości i praw majątkowych oraz innych rzeczy określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia zawarcia umowy sprzedaży.

Jeżeli wartość wyrażona w cenie określonej w umowie sprzedaży znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, urząd skarbowy wezwie strony do zmiany tej wartości lub wskazania przyczyn uzasadniających podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej. W razie nieudzielenia odpowiedzi, niedokonania zmiany wartości lub niewskazania przyczyn, które uzasadniają podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej, urząd skarbowy ustali wartość z uwzględnieniem opinii biegłego” [20, art. 27a ust.1 pkt1 lit. a; art. 27a ust. 3 pkt 2 oraz art. 19 ust. 2 i 3].



„Powyższa ulga przysługuje tylko na kupno działki pod budowę budynku mieszkalnego (w granicach limitu obejmującego wydatek na nabycie nie więcej niż 350 m² działki). Działka z domem w budowie nie jest jeszcze działką zabudowaną (na taką ulgi nie ma), ale działką pod budowę. Dla skorzystania z odliczeń konieczne jest wydzielenie w akcie notarialnym wydatku przypadającego na działkę i na kupno budowy, bo inaczej nie będzie możliwe wyliczenie tej ulgi. Wydatek na kupno budowy nie jest objęty ulgą” [8]; [13].

● „W przypadku sprzedaży budynków lub budowli trwale z gruntem związanych albo części takich budynków lub budowli, z podstawy opodatkowania (podatkiem od towarów i usług – przypis R.P.) wyłącza się wartość gruntu” [23, art. 15. 2a].

W takim przypadku przed sprzedażą należy oszacować oddzielnie wartość samego budynku oraz gruntu [2, s.25]; [11, s.22]; [30, s.41].

„... Jeśli chodzi o grunt zabudowany 10-letnim budynkiem, to jego sprzedaż podlega opłacie skarbowej (podatkowi od czynności cywilnoprawnych – przypis R.P.), nawet jeżeli jest dokonywana między podatnikami VAT. Natomiast sprzedaż budynku jest zwolniona z VAT, jeżeli budynek spełnia przesłanki uznania go za towar używany. Nie powinno być tutaj również opłaty skarbowej (podatku od czynności cywilnoprawnych – przypis R.P.). Spór na ten temat nie jest jednak rozstrzygnięty, [29]. Inaczej zaś twierdzi A. Biedacka [1], uważając że w tej sytuacji grunt nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

● W projekcie nowelizacji rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego pisze się:

■ § 22 ust.1: „Dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności... Jeżeli nieruchomość jest zabudowana, z jej wartości wyodrębnia się wartość budynków, ich części oraz innych urządzeń”,

■ § 25a ust.1: „Dla ustalenia ceny lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności określa się jego wartość wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej”; ust. 3: „Z wartości lokalu, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się wartość gruntu w nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości”; ust. 4: „Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny”,

■ § 26: „Wartość budynków, ich części i urządzeń dla ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 (ustawy o gospodarce nieruchomościami – przypis R.P.), określa się stosując odpowiednio przepisy art. 134 ust.1 i 2 oraz art. 135 ust. 1 i 4 (ustawy o gospodarce nieruchomościami – przypis R.P.)”.

Należy przy tym zauważyć, że zapis § 25a ust. 3 wydaje się być sprzeczny z orzecznictwem sądowym. W wyroku NSA z 19 listopada 1997 r. (I S.A./Lu 1106/96) ustalono bowiem,

że część wartości rzeczy odpowiadająca wielkości udziału nie odpowiada wartości rynkowej udziału (prawa majątkowego), gdyż z istoty swojej uprawnienia współwłaściciela w częściach ułamkowych ulegają ograniczeniom przewidzianym w art. 199-208 kodeksu cywilnego, co czyni, iż nie można porównywać wartości udziału w nieruchomości z wartością nieruchomości o podobnych cechach i powierzchni (por. www.srm.com.pl/nieruchomosc/prawo1.html).

Przedstawiona specyfikacja przypadków nie wyczerpuje prawnych uregulowań okoliczności wymagających określania wartości rynkowej części nieruchomości, stanowi tylko przykładowe wyliczenie. Wskazuje jednak na złożoność problematyki ujętej w postawionych na początku pytaniach, na które nie znajduje się aktualnie odpowiedzi w regulacjach prawnych dotyczących zawodu rzeczoznawcy majątkowego i jego warsztatu zawodowego.

Należy zauważyć, że ustawodawca upoważnia rzeczoznawców majątkowych jedynie do wyceny nieruchomości (por. [19, art. 7 i art. 150 ust 5]), a w przepisie wykonawczym uprawnienie to ulega rozszerzeniu o części składowe nieruchomości (por. [17, § 1]). Czy oznacza to ograniczenie wycenających części składowe nieruchomości do grona rzeczoznawców majątkowych?

Na seminarium dla rzeczoznawców majątkowych w Szklarskiej Porębie w dniu 29 listopada 2001 r. Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Henryk Jędrzejewski stwierdził, że z łącznej wartości rynkowej nieruchomości (określonej bądź to za pomocą podejścia porównawczego, bądź podejścia dochodowego) można wyodrębnić łączną wartość części składowych gruntu przez odjęcie od wartości rynkowej całej nieruchomości wartości rynkowej gruntu. Wartość rynkową tego gruntu należy określić na podstawie rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych o podobnych cechach jak grunt nieruchomości wycenianej. Jest to jednak tylko osobista opinia Dyrektora, która nie znalazła na razie swego odzwierciedlenia ani w normie prawnej, ani normie zawodowej, więc nie ma znamion zasady uprawnionej. Uzyskane w rezultacie jej stosowania wielkości nie będą miały jednak charakteru wartości rynkowych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i norm zawodowych (standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych). Jak zauważają K. Gradkowski [5, s. 14] oraz M. Prystupa [12, s. 32] podział wartości rynkowej nieruchomości na część gruntową i część budynkową (pozostałą – przypis R.P.) według standardów europejskich jest podziałem czysto teoretycznym i przybliżonym. Zatem proponowany przez Dyrektora H. Jędrzejewskiego sposób może mieć – tylko w takim ujęciu – pragmatyczny walor, ale jedynie wówczas, gdy wystąpi konieczność lub potrzeba dychotomicznej dezagregacji wartości rynkowej nieruchomości. Nie umożliwia on wydzielenia z osobna – choćby nawet teoretycznego – wartości poszczególnych z osobna części składowych gruntu, których znajomość wartości – jak wskazują przytoczone wcześniej okoliczności – jest



niejednokrotnie wymagana przepisami prawa. Co ma zrobić w takich przypadkach rzeczoznawca majątkowy, który otrzyma zlecenie na określenie wartości rynkowych poszczególnych części składowych gruntu?

Na tej płaszczyźnie powinny zatem skoncentrować się dyskusje, a wnioski z nich wyciągnięte powinny znaleźć swoje miejsce w przepisach prawa, np. nowelizowanego rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. W innym wypadku podejmujący się tego zadania rzeczoznawcy majątkowi, a czynią to, o czym świadczą treści ogłoszeń prasowych, a co gorsze – także fachowa literatura przedmiotu (por. np. [7, s. 136]; [14]), działają wbrew przepisom prawa. Osobnym tematem wydaje się być kwestia merytorycznej poprawności proponowanych w tym zakresie rozwiązań. Prezentowane na łamach literatury poglądy na temat wartości gruntów zabudowanych i nie zabudowanych (por. np. [26]; [27]; [28]) zdają się zaprzeczać poprawności powołanej wyżej propozycji.

Literatura

1. Bielecki A.: *Podatek od czynności cywilnoprawnych. Warto trochę zbudować*. „Rzeczpospolita” z dnia 23 listopada 2001 r.
2. Brzeszczyńska S., Rogalska B., Kaptur G.: *Przegląd podatków dotyczących nieruchomości*. „Nieruchomości C.H. Beck” Nr 12. Warszawa: C.H. Beck 2000.
3. Gniewek E.: *Prawo rzeczowe*. Warszawa: C.H. Beck 2000.
4. Gniewek E.: *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*. Kraków: Kantor Wydawniczy Zakamycze 1999.
5. Gradkowski K.: *Wartość częściowa i części nieruchomości*. „Rzeczoznawca Majątkowy” 2/2000.
6. *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tom II*. Pod red. G. Bieńka. Warszawa – Zielona Góra: ZCO 1998.
7. Kurj J., Wiśniewski R., Żróbek R.: *Gospodarka nieruchomości*. Olsztyn: Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego 2000.
8. Lewandowska I.: *Rozliczenie z fiskusem za 2000 r*. „Rzeczpospolita” z dnia 10 listopada 2001 r.
9. *Ogrodzenie cenniejsze niż grunt*. „Rzeczpospolita” z dnia 12 sierpnia 1998 r.
10. *Powierzchnia z wyłączeniem piwnic*. „Rzeczpospolita” z dnia 02-03 czerwca 2001 r.
11. *Poradnik VAT. Nr 21*. Gorzów Wielkopolski: Wydawnictwo Podatkowe GOFIN 2000.
12. Prystupa M.: *Podjęcie mieszane przy wycenie nieruchomości*. „Nieruchomości. Rynek i Prawo”. Nr 11. Warszawa: Wydawca Polanowscy – Nieruchomości Spółka z o.o. 2000.
13. *Przegląd podatku dochodowego. Nr 4*. Gorzów Wielkopolski: Wydawnictwo Podatkowe GOFIN 2001.
14. Rogalska B.: *Obrót nieruchomościami w świetle przepisów o VAT i Kc*. „Nieruchomości C.H. Beck” Nr 2. Warszawa: C.H. Beck 2001.
15. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy* (Dz.U. Nr 9, poz. 30).
16. *Rozporządzenie 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).
17. *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Wyd. VIII uzupełnione*. Warszawa: PFSRM 2001.
18. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z póź. zm.).
19. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. (Tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543).
20. *Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych* (Tekst jednolity: Dz.U. z 2000 Nr 14, poz. 176 z póź. zm.).
21. *Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych* (Dz.U. Nr 9, poz. 31 z póź. zm.).
22. *Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn* (Tekst jednolity: Dz. U z 1997 r. Nr 16, poz. 89 z póź. zm.).
23. *Ustawa z dnia 08 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług i podatku akcyzowym*. (Dz.U. Nr 11, poz. 50 z póź. zm.).
24. *Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27).
25. *Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali* (Tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).
26. Werner W.A.: *Meandry porównań w szacowaniu nieruchomości infrastrukturalnych*. „Rzeczoznawca Majątkowy” Nr 4. Warszawa: PFSRM 2000.
27. Wierzycka Ł.: *Kłopotliwe użytkowanie wieczyste*. „Nieruchomości C.H. Beck” Nr 12. Warszawa: C.H. Beck 2000.
28. Wierzycka Ł.: *Wielkość a wartość nieruchomości*. „Nieruchomości C.H.Beck” Nr 9. Warszawa: C.H. Beck 1999.
29. *VAT przez telefon – dyżur telefoniczny doradcy podatkowego Tomasza Grunwalda*. „Rzeczpospolita” z dnia 27 grudnia 2000 r.
30. *Zubrzycki J.: Leksykon VAT 2000*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza UNIMEX 2000.

Dr Roman Pawlukowicz jest rzeczoznawcą majątkowym (upr. nr 1166), jednocześnie adiunktem w Katedrze Ekonometrii i Informatyki Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wydział Gospodarki Regionalnej i Turystyki w Jeleniej Górze.



BADANIA ANKIETOWE JAKO FORMA ANALIZY PREFERENCJI NABYWCÓW

Radosław Gaca

Standard III. 7 w pkt 4, 6 c dopuszcza ustalanie wag cech rynkowych, na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Na podstawie powyższego zapisu zrodziło się pytanie o charakter i metodykę takich badań. Na możliwość zastosowania badań opracowanych na gruncie marketingu w procesie wyceny nieruchomości wskazał Mieczysław Prystupa w swojej książce *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego* [1] str. 39 „Stan rynków nieruchomości (w Polsce) skłania do stosowania tzw. jakościowych badań marketingowych”. Badania jakościowe rozpowszechnione w ostatnich latach dają odpowiedź na pytanie dotyczące charakterystyki postaw nabywców. Pozwalają więc na dokonanie oceny np. cech jakimi nabywcy kierują się przy zakupie nieruchomości. Jednak ze względu na swój charakter (zazwyczaj nielosowy pobór próby) nie dają możliwości wnioskowania o zachowaniach szerszej populacji. Badania te nie dają również możliwości wnioskowania o istotności poszczególnych cech. Wydaje się, że doskonałym uzupełnieniem badań jakościowych są badania ilościowe. Badania te oparte o metodę reprezentatywną znalazły bardzo szerokie zastosowanie na obszarze badań społeczno-gospodarczych. Jak wynika z licznej literatury dotyczącej prezentowanych zagadnień konieczność uzupełniania się wymienionych rodzajów badań jest coraz częściej dostrzegana przez autorów. W niniejszym artykule skupiono się głównie na problematyce badań ankietowych jako formie badania preferencji nabywców opartej o pomiar ilościowy, zawarto jednak również propozycje połączenia opisanej metodyki z badaniami jakościowymi.

Pierwsze badania ankietowe zaczęto realizować już na początku XIX w. Na terenie obecnej Wielkopolski pierwsze badanie przeprowadzono w roku 1848 i dotyczyły one poziomu życia robotników rolnych. W okresie II Rzeczypospolitej jak również po roku 1945 doskonalono metodykę badań skupiając się głównie na problematyce społecznej. Dopiero po roku 1989 badania te wkroczyły w nową erę zarówno jakościową jak również tematyczną. Problematyka badań preferencji nabywców stała się domeną badań z zakresu marketingu, na obszarze których jest stale rozwijana i doskonalona. Na tym obszarze opisywana metoda odnosi również największe sukcesy pozwalając stosującym ją firmą na zajęcie lepszej pozycji na rynku i zwycięstwo w walce konkurencyjnej. Obecnie istnieje ogromna literatura omawiająca wszelkie aspekty metodyki badań, opracowana szczególnie w języku angielskim. Również polscy autorzy posiadają znaczny dorobek w publikacjach dotyczących omawianej problematyki. Czytelnikom zainteresowanym pogłębieniem wiedzy w tym temacie podano wybrane pozycje w spisie literatury.

W trakcie rozwoju badań z wykorzystaniem ankiety wypracowano trzy a obecnie nawet cztery zasadnicze sposoby pozyskiwania odpowiedzi. Ankiety ze względu na formę podzielić możemy na:

- ▶ ankiety pocztowe,
- ▶ ankiety telefoniczne,
- ▶ ankiety wypełniane z pomocą ankietera,
- ▶ czy wreszcie w obecnej dobie rozwoju internetu ankiety umieszczane na stronach WWW lub rozsyłane pocztą e-mail.

Każda z przedstawionych formuł pozyskiwania danych znajduje różne zastosowanie w zależności od badanego zagadnienia, a ich rozwój związany był w szczególności z rozwojem technik komunikacji.

Niezwykle istotnym problemem związanym z badaniami zjawisk społeczno-ekonomicznych jest sposób doboru odpowiedniej próby badawczej. Generalnie można przyjąć, że istnieją tu dwa zasadnicze zagadnienia. Dobór próby losowej oraz dobór próby o charakterze nielosowym. Jak wykazano w licznych pracach z dziedziny marketingu i statystyki wyniki uzyskane na podstawie próby nie losowej nie dają w zasadzie podstawy do wnioskowania o stanie populacji generalnej. Takie metody doboru próby dopuszcza się w zasadzie jedynie w badaniach o charakterze sondażowym oraz w badaniach jakościowych pozwalających na formułowanie kierunków badań oraz pogłębianie wiedzy na temat zachodzących procesów. W przypadku badań mogących stanowić podstawę do tworzenia pewnych uogólnień stosowanie zasad losowego doboru próby jest kwestią wręcz fundamentalną. Jedynie bowiem prawidłowy dobór próby pozwala na określenie błędów pomiaru i może stanowić podstawę do wnioskowania mającego podstawy naukowe. Problematyce doboru próby losowej poświęcono niezwykle dużo publikacji. Stefan Mynarski w swojej książce *Praktyczne metody analizy danych rynkowych i marketingowych* [2] na str. 23 proponuje następujący podział metod losowych:

- 1) Dobór losowy prosty,
 - ▶ niezależny (ze zwracaniem),
 - ▶ zależny (bez zwracania).
- 2) Dobór losowy systematyczny.
- 3) Dobór losowy warstwowy,
 - ▶ proporcjonalny,
 - ▶ nieproporcjonalny,
 - ▶ optymalny.
- 4) Dobór losowy grupowy,
 - ▶ z jednakowymi prawdopodobieństwami wyboru,
 - ▶ z różnymi prawdopodobieństwami wyboru.



- 5) Dobór losowy wielostopniowy,
 - z jednakowymi prawdopodobieństwami wyboru,
 - z różnymi prawdopodobieństwami wyboru.

- 6) Dobór losowy wielofazowy.

Wydaje się, że w procesie badań na użytek wyceny nieruchomości możliwe jest zastosowanie wszystkich wymienionych metod, a ich zastosowanie uzależnione jest głównie od możliwości technicznych oraz kosztów. Jak wiadomo koszt ten wzrasta wraz ze wzrostem liczebności próby. Problem kosztów badań uznać należy za jeden z zasadniczych elementów wpływających na ograniczoną możliwość ich zastosowania przy wycenie pojedynczych nieruchomości.

Ankieta to zbiór specjalnie dobranych i zebranych pytań, na które badane osoby powinny udzielić odpowiedzi. Każda ankieta choć generalnie podlega tym samym regułom musi być ściśle związana z tematyką jakiej dotyczy. Zasadniczym problemem, wydaje się w tym przypadku charakter zadanych pytań (otwarte, zamknięte czy pół otwarte) oraz ich ilości. W przypadku zastosowania pytań zamkniętych niezwykle istotnym elementem wydaje się również określenie zagadnień jakich mają one dotyczyć. W przypadku pomiaru postaw i preferencji nabywców na rynku nieruchomości pytania te dotyczyć będą w szczególności wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości. W tym miejscu wydaje się niezbędne zastosowanie odpowiednich technik badań jakościowych pozwalających na uzyskanie odpowiedzi o np. cechy jakimi kierują się nabywcy przy zakupie różnego rodzaju nieruchomości. Dane uzyskane z badań jakościowych podlegają weryfikacji w toku badań ilościowych pozwalając na formułowanie uogólnionych wniosków i odpowiednią matematyczną obróbkę danych.

Poniżej zaproponowano schemat działania przy tworzeniu ankiety pozwalający na prawidłowe wnioskowanie na temat rynku lokalnego:

- 1) ankieta nr 1 lub inna forma badania jakościowego zawierająca pytania otwarte o cechy jakie zdaniem respondentów wpływają na wartość nieruchomości na rynku lokalnym (z rozbiciem na poszczególne typy nieruchomości),
- 2) analiza otrzymanego wyniku w kontekście istniejącej wiedzy o wpływie cech na wartość nieruchomości opartej o inne metody analizy (np. *ceteris paribus*),
- 3) stworzenie ankiety nr 2 z pytaniami o charakterze zamkniętym (predefiniowanie cech) oraz o odpowiednio dobranej skali (np. pięć stopniowej),
- 4) przeprowadzenie badania sondażowego pozwalającego na ocenę prawidłowości ankiety pod względem rozkładu pytań, układu graficznego itp.,
- 5) opracowanie właściwego operatu losowania próby,
- 6) przeprowadzenie badania na odpowiednio wyznaczonej grupie respondentów,
- 7) opracowanie wyniku.

Przyjęta metodyka jest niewątpliwie bardziej skomplikowana od metody opartej na predefiniowaniu pytań w sposób autorytatywny lub na podstawie opinii ekspertów, pozwala jednak w znacznej mierze wyeliminować błąd wynikający

z często lepszej, bardziej racjonalnej wiedzy o rynku badacza niż samych jego uczestników. Nie trzeba chyba nikomu wyjaśniać jak ogromne znaczenie ma ten fakt przy określaniu wartości nieruchomości. Wartość ta ma przecież opisywać zachowania rynku i nie może być od niego mądrzejsza. Ma być to wszak wartość rynkowa, a nie wartość rzeczoznawcy majątkowego. Prawidłowo przeprowadzone badanie ankietowe oparte o losowy dobór próby, zachowujące wszelkie zasady metody reprezentatywnej może prowadzić do uzyskania odpowiedzi na pytanie o prawdziwe motywy działania uczestników rynku. W podobny sposób charakteryzuje istotę jakościowych badań marketingowych Anna M. Nikodemka-Wołowik w swojej książce *Jakościowe badania marketingowe*, [3] w której na str. 14 czytamy „Badacz próbuje poznać sytuację bez narzucania oczekiwań związanych z rezultatami. Takie podejście oznacza, że zrozumienie sytuacji następuje podczas procesu badawczego, a wnioski powstają w wyniku bezpośredniego doświadczenia tego zjawiska. Badania te można nazwać naturalistycznymi ze względu na rolę badacza, który ogranicza manipulowanie otoczeniem, tłem badania, a zajmuje się zjawiskami takimi jakimi one są...” Badania ilościowe służą w tym przypadku do weryfikacji otrzymanych wyników oraz do nadania im wymiaru bardziej ogólnego.

Na podstawie zaproponowanej metodyki opracowana została ankieta, która w chwili obecnej znajduje się w fazie testowania na grupie nielosowej. Po wykonaniu właściwego badania z zachowaniem losowego doboru próby możliwa będzie prezentacja uzyskanych wyników.

Jak wynika z przedstawianych w literaturze wyników badań, metody analizy preferencji nabywców w badaniach zjawisk społeczno ekonomicznych dają zazwyczaj dobre rezultaty. Niestety badania te nie w każdym przypadku pozwalają na bezkrytyczne wnioskowanie o przyszłych zachowaniach konsumentów. Stan taki dotyczy w szczególności sytuacji, w których potencjalni nabywcy wypowiadają się o swoich preferencjach bez konieczności podjęcia odpowiednich działań. Stan ten prowadzi do sytuacji, w której uzyskane przy pomocy badania ankietowego wyniki bardziej opisują oczekiwania rynku niż faktyczne zachowania zdeterminowane okolicznościami faktycznymi. Podobne spostrzeżenia zawarli w swojej książce *Psychologia konsumentów dla menedżerów marketingu* [4] Gordon R. Foxall i Ronald E. Goldsmith. Formułowane zastrzeżenia prowadzą do wniosku, o konieczności ostrożnego stosowania proponowanej metodyki na płaszczyźnie wyceny nieruchomości. Niewątpliwie jednak opisane metody badań mogą być niezwykle pomocne w lepszym poznaniu wpływu cech na wartość rynkową nieruchomości, a w niektórych wypadkach prowadzić mogą również do ustalenia ich wpływu na wartość rynkową.

Literatura:

1. Mieczysław Prystupa „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” PFSRzM Warszawa 2001.



2. Stefan Mynarski „Praktyczne metody analizy danych rynkowych i marketingowych” Zakamycze Kraków 2000.
3. Anna M. Nikodemka-Wołowik „Jakościowe badania marketingowe” PWE Warszawa 2001.
4. Gordon R. Foxall i Ronald E. Goldsmith. „Psychologia konsumentów dla menedżerów marketingu” PWN Warszawa 1998.
5. Zofia Kedzir i Kornelia Karcz „Badania marketingowe w praktyce” PWE Warszawa 1999.
6. Jan Steczkowski „Metoda reprezentacyjna w badaniach zjawisk ekonomiczno-społecznych” PWN Warszawa 1995.
7. Marek Walesiak „Metody analizy danych marketingowych” PWN Warszawa 1996.
8. Tomas W. Mangione „Ankietowanie pocztowe w badaniach marketingowych i socjologicznych” PWN- Warszawa 1999
9. Lechośław Garbarski „Zachowania nabywców” PWE Warszawa 2001.

Przypis:

1. Badania ankietowe jako forma analizy preferencji nabywców. Radosław Gaca Bydgoszcz styczeń 2002

Recenzent tekstu: prof. dr hab. Mieczysław Prystupa

Mgr inż. Radosław Gaca jest rzeczoznawcą majątkowym z Bydgoszczy, członkiem komisji legislacyjnej PFSRM.

CZY ANALIZA POWTÓRNYCH SPRZEDAŻY JEST EFEKTYWNĄ TECHNIKĄ WYZNACZANIA WSPÓŁCZYNNIKA WZROSTU CEN?

Agnieszka Bitner

Ustalenie właściwego współczynnika wzrostu cen nieruchomości powodowanego upływem czasu jest zasadniczym problemem we wszystkich metodach podejścia porównawczego. Wielkość poprawki wynikającej z upływu czasu można wyznaczyć korzystając z analizy par sprzedaży nieruchomości podobnych, analizy powtórnych sprzedaży, analizy współczynnika trendu zmian cen lub też wykorzystując techniki bazujące na regresji wielorakiej^{2, 3, 4, 6}. Wpływ czasu na zmianę cen nieruchomości lokalowych można również mierzyć siłą nabywcą mieszkania za przeciętne roczne wynagrodzenie, czy też wykorzystując wartość odtworzeniową z uwzględnieniem zużycia budynku i mieszkania⁵.

Pośród technik stosowanych przy sprowadzaniu cen nieruchomości na określoną datę analiza powtórnych sprzedaży uważana jest za najlepszą. Analiza cen transakcyjnych tych samych obiektów w większości przypadków eliminuje bowiem potrzebę stosowania poprawek w obrębie różnych atrybutów, a zatem jest obciążona najmniejszym błędem. Mimo wspomnianych zalet, ze względu na stosunkowo niewielką liczbę dokonywanych odsprzedaży, omawiana technika sprowadzania cen ma poważne ograniczenia i w praktyce stosuje się ją dla dużych rynków analizowanych w dłuższym okresie czasu.

W niniejszym artykule przedstawiono wyniki analizy powtórnych sprzedaży nieruchomości gruntowych w Krakowie dokonanych w okresie od stycznia 1996 r. do grudnia 1999 r. Dysponując dość liczną bazą odsprzedaży, obejmującą 108 par takich transakcji, można było wyznaczyć współczynnik wzrostu cen dla wszystkich gruntów łącznie oraz dla poszczegól-

nych przeznaczeń. Ponadto można było ocenić czy rzeczywistość jedyną niedogodnością w stosowaniu tej metody jest mała liczba powtórnych sprzedaży na rynku. W celu sprawdzenia czy rezultaty analizy powtórnych sprzedaży odzwierciedlają tendencje panujące na rynku porównano wyniki otrzymane dla gruntów przeznaczonych pod niską zabudowę (M4) ze wskaźnikiem trendu rynku nieruchomości T wyznaczonym dla tego samego czteroletniego okresu oraz przeznaczenia. Wybór gruntów o przeznaczeniu M4 wynika z faktu, że są one najczęstszym przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości gruntowych i stanowią ponad 30% wszystkich transakcji w badanym okresie czasu. W przypadku odsprzedaży procent transakcji dotyczących gruntów o przeznaczeniu M4 kształtuje się na podobnym poziomie i wynosi prawie 30%. **Nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu M4 stanowią zatem najbardziej reprezentatywną grupę transakcji.**

W cytowanym artykule¹ wskaźnik trendu T został wyznaczony na podstawie 2450 transakcji dotyczących działek o przeznaczeniu M4 dokonanych w okresie 1996-1999. Jest on współczynnikiem kierunkowym prostej regresji dopasowanej do punktów diagramu korelacyjnego. Punkty na wykresie oznaczały ceny transakcyjne uśrednione w kolejnych miesiącach czteroletniego okresu. Skala na osi rzędnych wykresu rozrzutu punktów podawała procentową zmianę przeciętnej ceny jednostkowej wyznaczonej dla poszczególnych miesięcy w stosunku do średniej ceny w pierwszym miesiącu badanego okresu. Na podstawie danych 1996-1999 współczynnik regresji liniowej jest szacowany na poziomie $T = 5,42$. Oznacza to, że z każdym miesiącem badanego okresu ceny nieruchomości



gruntowych o przeznaczeniu M4 wzrastały średnio o 5,42%, średni błąd statystyczny tego oszacowania wynosi $\pm 0,49\%$.

Uzyskanie wystarczająco licznej bazy odsprzedaży możliwe było dzięki analizie 6500 transakcji zrealizowanych w czteroletnim okresie. Wyselekcjonowano z nich wszystkie powtórne sprzedaże odnotowując 127 odsprzedaży oraz 9 potrójnych sprzedaży tej samej nieruchomości gruntowej. Baza danych została pozyskana w całości od Krakowskiego Instytutu Nieruchomości i obejmuje dane pochodzące z aktów notarialnych dotyczących transakcji kupna-sprzedaży działek w okresie 1.01.1996 r. do 31.12.1999 r. Opis działek został uzupełniony dodatkowo o informacje z Wydziału Geodezji przy Urzędzie miasta Krakowa. Zasięg terytorialny analizowanego rynku nieruchomości wyznaczają granice administracyjne miasta Krakowa. Z bazy wyeliminowano transakcje, których nie można było uznać za wolnorynkowe. Należą do nich transakcje dokonane w ramach przetargu, oraz działki, dla których wydane zostało pozwolenie na budowę. Usunięte zostały również wszystkie powtórne sprzedaże dotyczące nieruchomości, które zmieniły swe cechy w czasie pomiędzy kolejnymi transakcjami. W takim przypadku, to znaczy jeśli w cechach fizycznych nieruchomości zaszły jakiegokolwiek zmiany, należałoby uwzględnić te różnice stosując poprawki.

Wykres 1 przedstawia procentowy wzrost cen jednostkowych nieruchomości gruntowych wyznaczony na podstawie analizy powtórnych sprzedaży dla wszystkich przeznaczeń łącznie. Procentowy wzrost (*PWC*) cen poszczególnych nieruchomości liczone ze wzoru:

$$PWC = (C_2 - C_1) / C_1 \times 100\%$$

gdzie:

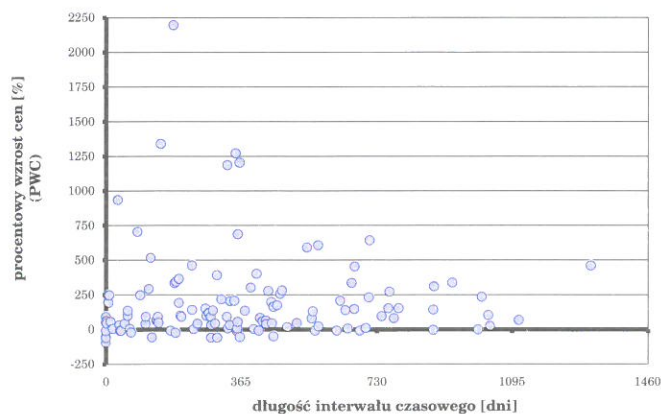
C_1 – cena uzyskana w pierwszej transakcji,

C_2 – cena odsprzedaży.

Na osi odciętych zaznaczono liczbę dni *n* jaka upłynęła pomiędzy kolejnymi sprzedażami tej samej nieruchomości. Oś rzędnych podaje natomiast procentową zmianę ceny nieruchomości w czasie, jaki upłynął między transakcjami.

Zauważmy, że z Wykresu 1 można również odczytać zależność liczby odsprzedaży od długości okresu czasu pomiędzy transakcjami. Widać wyraźnie, że zagęszczenie punktów re-

Wykres 1. Procentowy wzrost cen nieruchomości w funkcji długości interwału czasowego



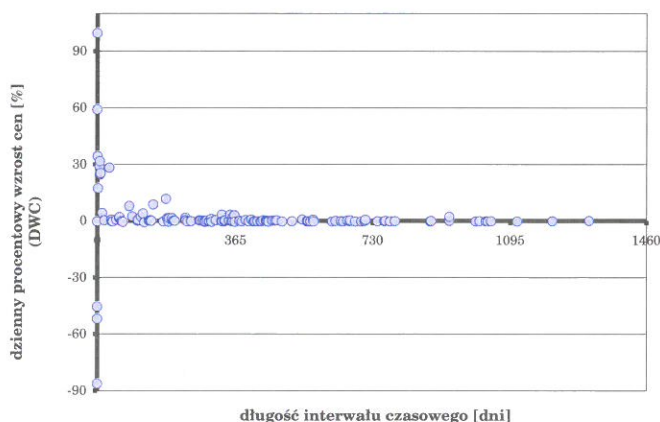
prezentujących poszczególne odsprzedaże maleje wraz ze wzrostem długości interwału czasowego. Bardziej szczegółowo zależność ta zostanie omówiona w końcowej części artykułu.

Do dalszej analizy pozostawiono odsprzedaże dokonane po upływie minimum miesiąca od daty pierwszej transakcji. Zostało to podyktowane koniecznością wyeliminowania transakcji mających charakter spekulacyjny. Prawie wszystkie duże wahania współczynnika dziennego wzrostu cen *DWC*, liczonego jako stosunek procentowego wzrostu cen *PWC* do liczby dni *n*, czyli

$$DWC = PWC/n,$$

występowały dla odsprzedaży dokonanych w ciągu miesiąca. Wykres 2 przedstawia procentową dzienną zmianę cen *DWC* w zależności od czasu jaki upłynął między transakcjami. Na osi odciętych zaznaczono liczbę dni *n* jaka upłynęła pomiędzy pierwszą i drugą sprzedażą tej samej nieruchomości. Oś rzędnych podaje dzienną procentową zmianę ceny nieruchomości, tzn. pokazuje o ile procent dziennie wzrastała (bądź też malała) cena nieruchomości w czasie, jaki upłynął między transakcjami.

Wykres 2. Dzienny procentowy wzrost cen nieruchomości w funkcji długości interwału czasowego



Na wykresie 2 widać wyraźnie, że dzienne zmiany cen nieruchomości odsprzedawanych w pierwszym miesiącu od ich nabycia są zdecydowanie większe niż w przypadku dłuższych interwałów czasowych. Wielkość współczynnika *DWC* osiągała w pierwszym miesiącu wartości z przedziału od -86 do 100 procent. Oznacza to, że cena nieruchomości **wzrastała dziennie o 100%**, zaś inna nieruchomość w ciągu jednego dnia **zmniejszała swoją pierwotną cenę o 86%**. Tak dużych wahań nie da się wytłumaczyć ogólną zmianą cen na rynku a jedynie spekulacyjnym charakterem takich transakcji. Stąd, dla badanego okresu czasu pominięto odsprzedaże dokonane w terminie krótszym niż miesiąc. Dodajmy, że dla dłuższych interwałów czasowych (większych niż miesiąc) wskaźnik *DWC* nie przekracza kilkunastu procent.

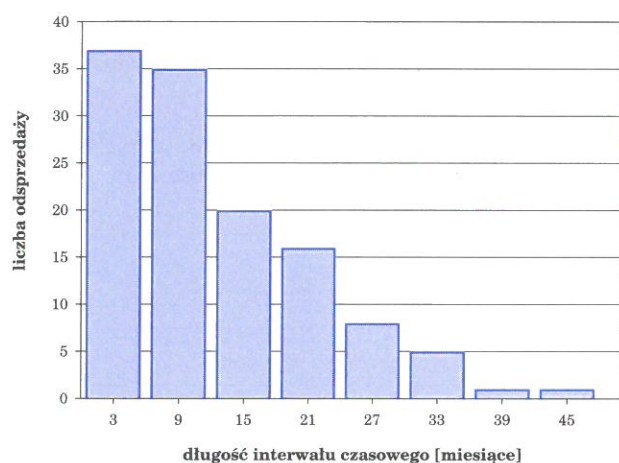
W kontekście przeprowadzonej analizy cen odsprzedaży nieruchomości zasadnym wydaje się pytanie, czy nazywanie otrzymanych współczynników, wskaźnikami „wzrostu” cen



jest właściwe. Dla krótkich czasów odsprzedaży nierzadko bowiem obserwujemy spadek ceny nieruchomości. Bardziej właściwym wydaje się więc posługiwanie terminem wskaźników „zmian” cen. Za używaniem terminu „wzrost” przemawia jednak fakt, że ogólny trend cen w czteroletnim okresie wykazuje wyraźną tendencję wzrostową.

Aby uzyskać większą jednorodność nieruchomości transakcyjnych współczynniki zmian cen zostały wyznaczone dla poszczególnych przeznaczeń gruntów w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego. Zagadnienie wyznaczenia współczynnika zmian cen w obrębie jednego przeznaczenia sprowadza się więc do analizy dwuwymiarowego diagramu korelacyjnego. Zmienną niezależną jest tu

Wykres 3. Zależność liczby odsprzedaży od długości interwału czasowego



liczba dni jaka upłynęła pomiędzy transakcją kupna a sprzedaży wybranej nieruchomości. Zmienną zależną jest natomiast procentowy wzrost ceny nieruchomości w tym okresie. Wyróżniono dziewięć typów przeznaczeń gruntów:

- 1 – obszar mieszkaniowy pod niską zabudowę (M4);
- 2 – obszary mieszkaniowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (wysoką) i usługi;
- 3 – obszar produkcji i zaplecza technicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4 – obszar mieszkaniowy pod niską zabudowę (M3);
- 5 – obszar usług komercyjnych oraz urządzeń komunikacyjnych;
- 6 – obszar usług publicznych oraz sportu;
- 7 – obszar rolny, leśny;
- 8 – obszar tras komunikacyjnych;
- 9 – obszar miejskiej zieleni publicznej.

Dla czterech typów przeznaczeń (3, 7, 8, 9) wyznaczenie współczynnika wzrostu cen nie było możliwe z powodu zbyt małej liczby odsprzedaży.

Procentowy wzrost ceny wybranej nieruchomości determinowany jest ogólnym trendem panującym na rynku, na który nakładają się czynniki typu losowego. W celu wyznaczenia współczynnika zmian cen używa się zatem metod statystycznych pozwalających na eliminację przypadkowych wa-

hań cen. W prezentowanej analizie posłużono się techniką regresji liniowej, przyjmując najprostszą postać trendu wzrostu *PWC*, w której jest on liniową funkcją czasu między kolejnymi transakcjami. Do punktów na wykresach dopasowano metodą najmniejszych kwadratów proste regresji w modelu

$$PWC = W \times n,$$

gdzie *n* oznacza liczbę dni jaka upłynęła między kupnem a sprzedażą wybranej nieruchomości, *W* to dzienny procentowy wskaźnik wzrostu cen. W użytym modelu wyraz wolny nie został uwzględniony ponieważ charakter danych wyklucza jego istnienie. Przyrost ceny nieruchomości spowodowany upływem czasu musi bowiem równać się zeru dla zerowej długości przedziału czasowego. Innymi słowy, w prezentowanej analizie statystycznej trendów cen nie dopuszcza się przypadku dokonania kupna, oraz sprzedaży z zyskiem (bądź stratą) nieruchomości w tej samej chwili.

Wskaźnik wzrostu cen można również wyznaczyć inną metodą, uśredniając wskaźniki wzrostu cen poszczególnych nieruchomości. Niech *t*₁ i *t*₂ oznaczają daty pierwszej i drugiej sprzedaży tej samej nieruchomości; a *c*₁, *c*₂ odpowiednie ceny transakcyjne. Iloraz $(c_2 - c_1)/(t_2 - t_1)$ jest wówczas dziennym wskaźnikiem wzrostu ceny dla tej nieruchomości. Licząc średnią arytmetyczną wszystkich obliczonych w ten sposób wskaźników otrzymamy dzienny współczynnik wzrostu cen *S* nieruchomości gruntowych w badanym okresie czasu.

Tabela przedstawia zestawienie policzonych dwiema metodami wskaźników wzrostu cen dla poszczególnych przeznaczeń. Dla czterech przeznaczeń z powodu braku dostatecznej liczby danych wykonanie analizy było niemożliwe. Numery w pierwszej kolumnie oznaczają poszczególne typy przeznaczeń gruntów.

Numer przeznaczenia	Liczba powtórnych sprzedaży	Wskaźnik wzrostu cen <i>W</i> [%/dzień]	Wskaźnik wzrostu cen <i>S</i> [%/dzień]
1	40	0,24 ± 0,04	0,32 ± 0,08
2	21	0,62 ± 0,19	1,20 ± 0,26
4	19	0,25 ± 0,05	0,38 ± 0,13
5	13	0,71 ± 0,33	1,53 ± 0,68
6	6	0,48 ± 0,42	0,78 ± 0,57

Z Tabeli tej wynika, że jedynie w przypadku przeznaczeń gruntów pod zabudowę niską (przeznaczenia o numerach 1 i 4), względne błędy statystyczne nie dyskwalifikują otrzymanych wyników. Dodajmy, że dla tych przeznaczeń nie zanotowano również żadnych odsprzedaży w czasie krótszym niż trzy tygodnie.

Wskaźniki wzrostu cen *W* wyznaczone metodą regresji liniowej oraz uśredniania wskaźników wzrostu *S* różnią się istotnie. Warto również odnotować fakt, że w użytym modelu ($PWC = W \times n$) wraz ze wzrostem wartości *n* wzrasta wpływ punktów diagramu korelacyjnego na nachylenie prostej regresji. Oznacza to, że znaczenie spekulacji, które z reguły odpowiadają krótkim interwałom czasowym, jest zmini-



malizowane. W drugim modelu natomiast wpływ wszystkich odsprzedaży na wartość wskaźnika wzrostu S jest jednakowy. Z tego powodu **wartości współczynników S są większe od odpowiednich wartości W dla poszczególnych przeznaczeń.**

Wskaźnik trendu T zmian cen wyznaczony dla nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu $M4$ dla analogicznego czteroletniego okresu wynosi $5,42 \pm 0,49$ procent miesięcznie. Miesięczny współczynnik wzrostu cen W wynosi natomiast $(7,05 \pm 1,16)\%$. **Wyniki otrzymane metodami regresyjnymi są zatem porównywalne.** Różnica między znalezionymi wskaźnikami mieści się w granicach błędu statystycznego. Miesięczny współczynnik wzrostu cen S otrzymany metodą uśredniania wskaźników wzrostu cen poszczególnych nieruchomości o przeznaczeniu $M4$ wynosi $(9,64 \pm 2,31)\%$, czyli jest on prawie dwukrotnie większy od wskaźnika trendu T . Wobec tak dużej rozbieżności między wskaźnikami T oraz S , stosowanie współczynnika S do sprowadzania cen wydaje się nieuzasadnione.

Dysponując odpowiednio liczną bazą danych możemy stosować różne techniki wyznaczania wskaźnika wzrostu cen. W praktyce dostęp rzeczoznawcy majątkowego do dużych baz danych jest jednak ograniczony. Dodatkowym utrudnieniem jest ciągła potrzeba aktualizacji danych. Z tego powodu dużym ułatwieniem pracy rzeczoznawców byłyby ogólnodostępne, publikowane na przykład przez GUS, wskaźniki wzrostu cen nieruchomości wybranego typu. Warto w tym miejscu odnotować że, istnieje znaczna rozbieżność pomiędzy powszechnie stosowanym przy sprowadzaniu cen wskaźnikiem inflacji a wskaźnikiem trendu rynku nieruchomości 1.

Uzupełnieniem przedstawionej analizy jest badanie zależności liczby odsprzedaży od długości odstępu czasowego jaki upłynął pomiędzy kolejnymi transakcjami. Wykres 3 przedstawia zależność liczby odsprzedaży od długości interwału czasowego. Maksymalny, czteroletni czas odsprzedaży, został podzielony na osiem półrocznych okresów. Odsprzedaże miały miejsce przede wszystkim w pierwszym roku od daty kupna, przy czym w pierwszym miesiącu było ich najwięcej. Liczba odsprzedaży w zależności od długości interwału czasowego wykazuje pewną regularność. Mianowicie, różnice w liczbie odsprzedaży między półroczami dwóch różnych rocznych okresów były o wiele większe niż w ramach jednego roku. Spadek liczby odsprzedaży jest mniej więcej liniowy. Po upływie trzech lat od daty kupna zanotowano zaledwie dwie odsprzedaże. Dodajmy, że średni czas odsprzedaży dla wszystkich przeznaczeń wynosił w tym okresie 365 dni, natomiast dla poszczególnych przeznaczeń otrzymano wyniki: 1 – 471, 2 – 213, 4 – 483, 5 – 295, 6 – 361 dni. Grunty pod niską zabudowę mieszkaniową (przeznaczenia 1 i 4) charakteryzowały się zatem najdłuższymi średnimi czasami odsprzedaży.

Na podstawie wykonanej analizy powtórnych sprzedaży nieruchomości gruntowych można wyciągnąć następujące wnioski:

- W celu otrzymania odpowiednio licznej bazy odsprzedaży musimy dysponować dużym rynkiem nieruchomości analizowanych w dłuższym okresie czasu (minimum 12 miesięcy).

- Analiza powtórnych sprzedaży daje o wiele większe błędy statystyczne niż w przypadku analizy współczynnika trendu zmian cen.

- Stosowanie techniki powtórnych sprzedaży do wyznaczenia wskaźnika wzrostu cen dla kilku odsprzedaży jest bardzo ryzykowne ze względu na duże błędy, które w takim przypadku otrzymamy. W prezentowanej analizie, jedynie w przypadku gruntów przeznaczonych pod niską zabudowę mieszkaniową ($M3$ i $M4$) otrzymaliśmy wyniki o zadowalającej dokładności. Liczba odsprzedaży wynosiła odpowiednio 19 i 40 (czyli 38 i 80 transakcji).

- Uzyskanie odpowiedniej liczby odsprzedaży jest o wiele bardziej pracochłonne niż znalezienie wystarczającej liczby nieruchomości podobnych w celu wyznaczenia trendu. Odsprzedaże stanowią jedynie około 4% wszystkich transakcji.

Artykuł powstał w ramach Projektu Badawczego IST – 2000 – 29640 INVISIP – Information Visualisation for Site Planning.

Literatura

1. Bitner A., *Sprowadzanie cen nieruchomości na określoną datę*, Świat Nieruchomości Nr 33/2001, KIN Kraków.
2. Czaja J. *Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości*, KOMP-SYSTEM, Kraków 2001.
3. Hopper A., Jędrzejewski H., Żróbek R., Żróbek S., *Podstawy wyceny nieruchomości*, Twigger, Warszawa 2001.
4. Hozer J., *Wykorzystanie wyników analiz statystycznych rynku nieruchomości do szacowania nieruchomości*, Zeszyty Naukowe Uniw. Szczecińskiego Nr 233, Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki, Szczecin 1999.
5. Werner W.A., *Jaką wartość miała nieruchomość niemal ćwierć wieku temu?*, Rzeczoznawca Majątkowy Nr 23/1999.
6. *Property Appraisal and Assessment Administration*, J.K. Eckert (editor), International Association of Assessing Officers, Chicago 1990.

Tekst recenzował prof. Mirosław Żak.

Agnieszka Bitner jest asystentem w Zakładzie Zastosowań Matematyki Akademii Rolniczej w Krakowie.



TREŚĆ, FORMA I PROCEDURA UCHWALANIA STANDARDÓW

Na przykładzie STANDARDU III.5 „Zasady ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów budowlanych”

Danuta Jędrzejewska—Szmek

Wymóg ustawy zobowiązujący rzeczoznawców do szacowania nieruchomości zgodnie ze standardami zawodowymi [art.175 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz U Nr 46/2000, poz. 543) daje do ręki środowisku rzeczoznawców majątkowych narzędzie, którym należy operować z ogromną rozwagą. Przez rozwagę rozumiem nie tylko należyta staranność i wiedzę zawodową, ale także pewną wizję, co do perspektyw przyjętego przepisu i jego roli w kształtowaniu rzeczywistości zawodowej nas wszystkich.

Generalia

W gruncie rzeczy standardem jedynym rzeczoznawcy majątkowego przy realizacji każdego zlecenia powinno być hasło *Działaj zawsze rzetelnie, wnikliwie i bezstronnie*, jednak okazuje się, że zasady zbyt ogólne dają duże pole ukrycia za szczytnymi hasłami rzetelności, wnikliwości i bezstronności działań stojących z nimi w jawnej opozycji.

Przyjęto więc słuszną zasadę kodyfikacji. Ustawa nie pozostawia rzeczoznawcy wyboru – standardy obowiązują wszystkich, w oczywisty sposób prowadzą do ujednoczenia wymagań, a właściwie, określają pewne proceduralne minimum, narzucające rzeczoznawcy obowiązek oparcia szacunku wartości o wszechstronną analizę stanu nieruchomości i przyjętego rynku lokalnego, co daje szansę na wyeliminowanie działań pośpiesznych lub powierzchownych. Słusność powyższych założeń trudno zanegować.

Przejdźcie od zasad generalnych do szczegółów wiąże się z kluczowym pytaniem – Co kodyfikujemy i do jakich granic standardy powinny ingerować w pracę rzeczoznawcy?

Na przykładzie STANDARDU III.5

„Zasady ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów budowlanych” przedstawię praktyczną stronę realizacji zapisów standardów.

Zdanie 1 standardu III.5: Zasady podziału i określania rodzajów powierzchni budynków oraz zasady ustalania tych powierzchni określa polska norma PN-70/B-02365 – wymóg niebezpieczny:

Polska Norma PN-70/B-02365 została zastąpiona w październiku 1997 (zdanie 1 przytoczono za edycją standardów z lipca 2000) normą PN-ISO 9836 Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych (norma PN-ISO 9836 objęła również zagadnienia ujęte PN-69/B-02360 Kubatura budynków – Zasady obliczania, analogicznie uchyloną w październiku 1997 roku), natomiast zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 04.03.1999 (Dz U Nr 22/1999, poz. 209), obowiązek stosowania dotyczy wyłącznie pkt. 5.2.2 normy PN-ISO 9836 (Kubatura brutto budynków lub części budynków zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron).

Dla porządku dodam, że podstawowa różnica pomiędzy normą powierzchniową PN-70/B-02365 a PN-ISO-9836, w zakresie dotyczącym obliczania powierzchni budynków, zawiera się w dwóch kwestiach:

- norma PN-70/B-02365 prowadziła do obliczania powierzchni bez uwzględnienia oblicowań [w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej przegrody];
- przy obliczaniu powierzchni pomieszczeń: część o wysokości mniejszej niż 140 cm pomijano całkowicie, część o wysokości zawartej pomiędzy 140 a 220 cm zaliczano w połowie, gdy tymczasem;
- norma PN-ISO 9836 narzuca sposób obliczania powierzchni mierzonej po obrysie... z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad oraz
- na poziomie posadzki.

Rzeczoznawca majątkowy uzbrojony w wymagania standardu III.5 przystępuje do pracy:

Sytuacja A: parametry nieruchomości w opracowaniu projektowym i określone decyzjami budowlanymi zostały obliczone zgodnie z PN-70/B-02365, jest to jedyny przypadek, gdy możliwe jest spełnienie wymagań standardu.

Sytuacja B: dla obiektów wzniesionych po październiku 1997 roku lub aktualnie wznoszonych (w ostatnim okresie, dla wszystkich inwestycji przeze mnie wycenianych, liczone



przez projektantów powierzchnie oraz parametry określone decyzjami budowlanymi podawane były zgodnie z normą PN-ISO 9836): aby być w zgodzie ze standardem rzeczoznawca dokonuje przeliczenia z danych obliczonych zgodnie z normą zalecaną, ale nieobowiązującą, na parametry określone normą uchyloną.

Zagadnienie różnicy o grubość oblicowań jest drugorzędne (można takie wielkości przeliczyć wskaźnikowo, z dokonanej przeze mnie kilka lat temu analizy na potrzeby postępowania sądowego wynika, że dla pomieszczeń małych (łazienki, małe pokoje) różnica sięga rzędu około 6 %, dla pomieszczeń dużych (pokoje 25 m²) różnica sięga rzędu 2 %, zresztą można przeprowadzić indywidualną analizę dla każdego wybranego obiektu, znacząca jest natomiast różnica wynikająca z uwzględnienia lub nie wysokości pomieszczeń, a tym samym zaliczania powierzchni rzutu pomieszczenia w całości lub tylko w części, z całkowitym pominięciem powierzchni dla wysokości mniejszej od 140 cm.

Wszelkie przeliczenia można wykonać, pozostaje tylko pytanie, po co?

Niezależnie od wszelkich rozważań na temat wyższości (i prawnej dominacji, zgodnie ze standardem III.5) jednej normy nad drugą, istnieją strefy obowiązywania przepisów szczególnych, w tym:

- ▶ ustawa z dnia 28.07.1983 o podatku od spadków i darowizn (Dz U Nr 45/1983, poz. 207, wraz ze zmianami, w tym Dz U Nr 85/1995, poz. 428) zaleca odmiennie niż w PN-70/B-02365 liczenie powierzchni – po wewnętrznej krawędzi ścian (z uwzględnieniem oblicowań), oraz inaczej niż PN-70/B-02365 definiuje powierzchnie użytkowe,
- ▶ ustawa z dnia 02.07.1994 o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz U Nr 105/1994, poz. 509, wraz ze zmianami, w tym Dz U Nr 120/98, poz. 787 oraz Dz.U. Nr 162/1999 oraz Dz U Nr 111/1999) zaleca również odmiennie niż w PN-70/B-02365 liczenie powierzchni – po wewnętrznej krawędzi ścian (z uwzględnieniem oblicowań), oraz inaczej niż PN-70/B-02365 definiuje powierzchnie użytkowe, na przykład pomija antresole, bez względu na ich wysokość, przywołuje również jako podstawę do obliczeń zasady określone PN, bez wskazywania konkretnej normy, należy jednak przyjąć, że chodzi o normę PN-ISO 9836 jako jedynej z tego zakresu zagadnień pozostającej w spisie Polskiego Komitetu Normalizacyjnego.

Zdanie 1 standardu wprowadza rzeczoznawcę w błąd, narzucając przyjęcie nieaktualnego przepisu, dodatkowo, mającego zastosowanie tylko w ograniczonym zakresie na mocy przepisów szczególnych.

Zdania 2 i 3 standardu III.5: Rodzaje powierzchni budynków wyszczególnione w normie rozszerza się o powierzch-

nię ogólną (symbol PO). Powierzchnię ogólną oblicza się według zasad określonych w normie PN-70/B-02365 dla powierzchni netto, z uwzględnieniem okładzin i wypraw ścian – zalecenie prowadzące do nieporozumień:

PN-70/B-02365 wprowadzała dziewięć rodzajów powierzchni, w tym powierzchnię użytkową i powierzchnię netto, przyjęte w normie rozróżnienia wynikały z potrzeb i rodzajów budynków z lat sześćdziesiątych (normę przyjęto 30.06.1970), niektóre z definicji wyraźnie nie wytrzymały próby czasu.

PN-ISO 9836 wprowadziła pięć rodzajów powierzchni, porządkując przyjęte normą PN-70/B-02365 pojęcia, powierzchnia użytkowa jest częścią powierzchni netto, dzieli się na powierzchnię użytkową podstawową i powierzchnię użytkową pomocniczą. Podział jest czytelny i zgodny z ogólnie rozumianymi funkcjami poszczególnych części budynku.

Można wyróżnić nowe rodzaje powierzchni, pozostaje tylko pytanie, po co?

W mojej opinii doskonałym pojęciem jest powierzchnia netto obejmująca wszystkie powierzchnie w budynku, natomiast dla poszukujących większej dokładności pozostaje do wykorzystania logiczny podział na powierzchnie użytkowe, usługowe i ruchu.

Mnożenie nowych pojęć, bez powszechnej znajomości ich definicji, prowadzi do nieporozumień, a pierwotny zamysł (jak przypuszczam) uwzględniania grubości wypraw i oblicowań ścian zdezaktualizował się na tle wymogów normy PN-ISO 9836 w wyniku przyjętej procedury obliczeń.

Zdania 2 i 3 standardu prowadzą do nieporozumień poprzez wprowadzenie nowego pojęcia, mimo obecności katalogu pojęć dobrze zdefiniowanych i promowanych wydawnictwami Polskiego Komitetu Normalizacyjnego.

Zdanie 6 standardu III.5: Obliczanie kubatury budynków dokonuje się zgodnie z polską normą PN-69/B-02360 – wy-móg niebezpieczny i w części sprzeczny z prawem:

Wymieniona standardem norma PN-69/B-02360 nie figuruje w spisie norm polskiego Komitetu Normalizacyjnego. Mocą przytoczonego powyżej Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji – przy obliczeniach kubatury brutto budynków lub części budynków zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron obowiązuje zapis zawarty w pkt. 5.2.2 normy PN-ISO 9836 Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

Problem ten był omawiany na sesji plenarnej VIII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych (Łódź, październik 1999), a kopia wykładni prawnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, Departament Budownictwa, Architektury, Geodezji i Kartografii z dnia 22.07.1999 przekazana przeze mnie do zbioru dokumentów konferencji.



Zdanie 6 standardu jest sprzeczne z obowiązującym prawem określonym Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 04.03.1999.

PUNKT 5 standardu III.5: W przypadku rozbieżności danych dotyczących powierzchni nieruchomości pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a wpisami w dziale pierwszym księgi wieczystej, rzeczoznawca zgłasza ten fakt zamawiającemu wycenę, w celu usunięcia niezgodności oraz PUNKT 6 standardu III.5: W przypadku nieusunięcia niezgodności, o której mowa w punkcie 5, do daty sporządzenia operatu, rzeczoznawca przyjmuje wielkości powierzchni nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków,... zamieszcza w operacie odpowiednią klauzulę o przyjętej wielkości powierzchni nieruchomości wraz z uzasadnieniem, a także o tym, że rozbieżności, o których mowa w punkcie 5, nie zostały usunięte przed datą sporządzenia operatu szacunkowego – wymóg niestosowny:

Dla danych parametrycznych to właśnie dane z ewidencji gruntów i budynków spełniają rolę podstawowego i wiarygodnego źródła informacji, księga wieczysta, w tym zakresie, nie jest dokumentem dominującym i zasada rękopisów publicznej obejmuje zapisy dotyczące praw do nieruchomości ujawnione w dziale II, III i IV księgi wieczystej, nie zaś parametrów nieruchomości.

Oczywiście, ze względów porządkowych, należy przekonywać władającego nieruchomością do ujednolicenia zapisów we wszystkich dokumentach, jednak trzeba pamiętać, że:

- ▶ niezgodności w dokumentach może spowodować władający nieruchomością, w treści standardu przyjęto w sposób nieuprawniony tożsamość zamawiającego wycenę i władającego nieruchomością (vide zlecenia dla potrzeb postępowania sądowego, dla potrzeb komornika, zlecenia ze strony potencjalnego nabywcy, zlecenia ze strony banku, urzędu skarbowego...).
- ▶ stan nieruchomości rzeczoznawca analizuje pod względem formalnoprawnym i opisuje szczegółowo w treści operatu, po prostu operat jest zbiorem klauzul i zastrzeżeń, tym samym dodatkowe zastrzeżenia nie powinny być obligatoryjne, a ocenę wagi sprawy pozostawmy autorowi opracowania.

Punkty 5 i 6 standardu w części powielają zapisy przepisów wyższego rzędu i narzucają rzeczoznawcy obowiązki, które i tak muszą być realizowane stosownie do wymagań § 36 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 07.07.1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, w części narzucają rzeczoznawcy konstruowanie zaleceń zmian zapisów w dokumentach, co niewątpliwie jest nadinterpretacją roli rzeczoznawcy w procedurze szacunku wartości nieruchomości.

Podsumowując:

Jestem zwolenniczką standardów, rozumianych jako zbioru ogólnych haseł i wytycznych proceduralnych, natomiast za szczególnie nieadekwatne uważam tworzenie standardów w postaci kalki z zapisów prawa wyższego rzędu lub wskazywanie konkretnych przepisów do stosowania i kodyfikacji każdego kroku w procedurze szacowania.

Mam świadomość, że środowisko rzeczoznawców majątkowych nie jest wolne od problemu wykonywania operatów szacunkowych bez należytej staranności, niezgodnie z obowiązującym prawem, a często w sprzeczności ze zwykłymi zasadami uczciwości.

Nie mniej, przyjęta jak dotychczas, zasada kodyfikacji wszystkich działań rzeczoznawcy aż do najdrobniejszego szczegółu w procedurze szacowania, mimo, że prowadzi do znacznego ograniczenia rzeczoznawcy w jego pracy, w ocenie wagi poszczególnych zagadnień, w wyborze przyjętej procedury i sposobu, jak uwypuklić sprawę znaczące bądź przedstawić zalecenia dla inwestora, w zamian nie gwarantuje poprawności działań, bo standardy (na przykładzie standardu III.5) będąc zbyt szczegółowymi nie obejmują różnorodności sytuacji, z jakimi zmagają się rzeczoznawcy majątkowi w swojej pracy. Na przykładzie standardu III.5 widać, jak przy szczytnych założeniach zbyt szybko tracą aktualność, nadmiernie uszczegółowiony, a przy tym niedostatecznie wszechstronny, narzucony pochopnie zapis prowadzi de facto do kompromitacji instytucji standardów i w konsekwencji do podważenia wiarygodności całego środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Wnoszę:

po pierwsze: o jak najszybsze uchylenie standardu III.5 Zasady ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów budowlanych

po drugie: o przyjęcie zasady, że standardy nie stanowią przedruku z przepisów wyższego rzędu,

po trzecie: o przyjęcie zasady, że standardy wyznaczają kierunki i procedury, a nie przesądzają o szczegółach,

po czwarte: o porzuceniu złudzenia, że wszechobecna kodyfikacja zastąpi zawodową rzetelność, staranność i uczciwość.

Danuta Jędrzejewska-Szmek jest architektem i rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.



... SPLUWACZKA???

Adam Eliasiewicz

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

Administratorem listy jest kolega Roman Szwarz, który jest odpowiedzialny za sprawy techniczne związane z funkcjonowaniem listy, tudzież za finalne wdrażanie postanowień i decyzji podjętych przez użytkowników listy. Kontakt z administratorem listy: cumulus@softel.gda.pl

Wszelkie pomysły, sugestie i uwagi związane z naszą listą prosimy kierować na adres listy, by umożliwić natychmiastowe przeanalizowanie zagadnienia.

W czasach mojej młodości synonimem dla nas jednak tajemniczych nieco wtedy Chin była..... a no właśnie była SPLUWACZKA!!!

Pamiętam częste zdjęcia czołowych „przywódców”, wtedy jeszcze czarno-białe na których niewiele było widać, ale zawsze gdzieś u nóg „rozmówców” spoczywała bieląca się w szarzyźnie fotografii spluwaczka.

Wokół owej spluwaczki gromadzili się stadnie i wielki Mao, i jeszcze więksi objętościowo najpierw Chruszczow, później przez lata Breżniew a i nieco później Nixon czy Carter.

Nam dodawało to otuchy, że jednak żyjemy w takim kraju gdzie to naczynie z racji tzw wyższych form cywilizacyjnych jest nam zbędne.

Po prostu przy gościach nie korzystamy z niego!

I oto w początkach XXI wieku problem spluwaczki znów powrócił!!!

Jak się ostatnio dowiedziałem [naprawdę!], ktoś kiedyś, chyba niedawno nazwał publicznie naszą listę dyskusyjną „PFVA” – spluwaczką!!!?

No to fajnie pomyślałem, jest nieźle.

Zawsze zresztą ciekawią mnie takie historie, kiedy to znajduje się nagle grono ludzi tzw „ważnych obserwatorów”, którzy wypowiadają swoje jedynie słuszne zdania w kwestiach w których osobiście nie biorą udziału. Czynnego udziału, bo jak stwierdziłem wyżej należą oni zawsze li tylko do grona biernych obserwatorów. Oczywiście biernych do czasu, wszak po pewnym jego upływie, uaktywniają się niczym telefon komórkowy i głośno wychodzą spoza zasięgu czynnie wyrażając swoje zazwyczaj krytyczne stanowisko.

Pierwsze pytanie, które w takich chwilach ciśnie się nam na usta to: wiadomo, że pluja! Tylko gdzie? czy „spluwają” oni aby do spluwaczki, czy może nie daj Boże pluja po kątach?

Nie ukrywam, że do poruszenia tego tematu sprowokował mnie głos bardzo cenionego przeze mnie jednego z „guru listy” Leszka Kaczora czyli tzw. „Donalda”. To on w pewnym momencie uświadomił nam jak ważnym problemem dla nas wszystkich rzeczoznawców majątkowych jest problem

„spluwaczki”. I to nawet nie w kontekście o którym wyżej, ale dużo szerszym, bo sięgającym po zagadnienia, które jak na razie wymykają się nam spod kontroli!

Ale oddajmy głos autorowi:



Ktoś i kiedyś i gdzieś tam nazwał naszą Listę „spluwaczką”. Chodziło to chyba o zawartość merytoryczną niektórych listów i „ujadanie” na niektóre osoby i problemy rzeczoznawcze. Co do niektórych osób, to sprawdziło się to nawet, bo zaszła i konieczność publicznego przeproszenia tych osób przez jednego z naszych Kolegów. Co do kontrowersji problemów i ich wyjaśniania, to ich niejednoznaczność nie pozwala chyba jeszcze tego rozstrzygnąć.

Mnie jednak chodzi o coś innego. Zabolęła mnie ta nazwa, bo sam jestem od dawna uczestnikiem Listy.

Niedawno nawet chciałem rozpocząć rozmowy i wymiany poglądów w sprawie naszego samopoczucia „rzeczoznawczego” i pokazywania się na zewnątrz (przez duże „RM”) i odbiorem tego przez „tych z zewnątrz”. No to dowiedziałem się, że są to „pierdoły”, które tylko „zajmują miejsce na Liście”. Możliwe. Ale dzisiaj już nie wytrzymałem. Przeglądałem listy z pięciu dni (tyle mnie nie było) i palnęło mnie w jednym liście, bo jest napisane:

.....”nie zależnie”.....

.....”zwrucić”.....

.....”prostrzego”.....

...a dalej autor listu pisze się „rzeczoznawca” przez duże „R”... jak przystało na rzeczoznawcę pisanego przez duże „R”... to chyba nawet wystarczy. Nie chciałbym, żeby ktoś „z zewnątrz” to przeczytał...

I stąd piszę za Jarkiem M. „Do licha, nic nie rozumiem z tego”. (Jarku, to może stąd nie rozumiesz, bo poraził Cię blask tych wybranych „diamentów”???)

Ps. A zwróciłem kiedyś uwagę, że jeżeli jakiś RZM ma kłopoty z pisownią, niech chociaż na chwilę włączy opcję autopisowni. Widocznie, tylko niektórzy czytają takie p..... (przepraszam purystów językowych za to, że zdanie rozpoznałem od „A”)

Leszek (110)



Bardzo szybko odpowiedział mu bardzo ostatnio aktywny „korespondent listy” Tomek Matysik:



To nie jest chyba z mojego listu, ale mimo iż masz rację to pewnym usprawiedliwieniem jest to, iż pisanie klawiaturą to nie to samo co piórem. Osobiście mam z tym dużo kłopotów, myślę jedno a pisze drugie, czasami sam się dziwie ale szmiesza się z rz. A jak ktoś jest do tego dyslektykiem to kłopoty są jeszcze większe (nie wiem czy pamiętasz za naszych szkolnych lat nie było czegoś takiego jak dyslektyk i to są tego skutki). Polecam więc wszystkim pisanie najpierw w wordzie i przenoszenie do listu.

Odpuść już tym rzeczoznawca przez R bo niedługo dojdzie do tego że najlepszy rzeczoznawca to z wykształceniem robotniczo-chłopskim, a ujawnianie się z tym że jesteśmy inżynierami to wstyd a jak ktoś jeszcze do tego magister to....., doktory i profesory to banicja.

Osobiście nie uważam iż dyskusja o wizerunku rzeczoznawcy przez duże R to pierdoły, tylko ryba psuje się od głowy. Niech pierwszy szereg pokaże się przez R to reszta dołączy. T. Matysik

A następnie przyłączył się do dyskusji Jarek Matejczuk:



Leszku, już jestem przy tablicy.

Jako namiętny „ogłądacz” filmów z serii 007, chciałem przypomnieć jeden z tytułów: „Diamonds are forever”

Jarek M (185)



Leszek, jak przystało na humanistę w każdym calu [mimo wykształcenia technicznego!!!] szybko nawiązał do swoich wcześniejszych wywodów podpierając je przykładem:



Wracaj Jarku spod tablicy do ławki, pogadamy przynajmniej o wiecznych diamentach i bursztynach (one też są na zawsze). Powyciągałeś te diamenty z nadmorskiego piasku (czyli ze swojego Urzędu).

Sam widzisz, jak kreuja nam nasz wizerunek. Ale my dokładamy do tego codziennie jeszcze i inne czynniki „opiniotwórcze” o nas. Co najgorsze to to, że nie mamy nic z tego, ale „dokładamy sobie na własne życzenie”. To są np. te operaty, jakie widziałem ostatnio w banku – pokazywał mi je jeden z oficerów kredytowych – pisane w języku suahili, np.: „każdy element budynku był przejrzany przez Rzeczoznawcę Majątkowego”. Łapska wiedna... wiesz???

Mówił mi też o tym RZM, który przyszedł z tym operatem. Był elegancko ubrany... krawat nawet nie na gumce, z parasolem na ręce, pachniał świeżospryskanym dezodorantem, tylko... te buty... miały na sobie „blocko” sprzed trzech dni. Pani Różia w sekretariacie przyjęła go wprawdzie jak tęczę, szcze-

ząc nawet dwa złote zęby, ale pani Joanna zaanonsowała go z jakimś przekazem. No i widzisz, jacy jesteśmy czasami. A pamiętam felieton Jurka Mercika „JAK CIĘ WIDZĄ TAK CI PŁACA” (<http://www.wycena.com.pl/merc/jakcie.html>)

Widać, że ten RZM nie czytał tego... no bo kto by czytał takie pier...

I właśnie to mi Jarku dolega – jak skórka z pomidora na żołądku. Co radzisz mi na taką przypadłość?

Leszek (110)

W tych zdaniach dużo prawdy. Czyżby spluwaczka do kwadratu? Tak na to wygląda.

Oto dyskutanci – Ci „spuwający” na listę, odważnie i otwarcie, a nie jak to czynią inni po kątach spluwają, ba nawet opluwają tych, którzy traktują nasz zawód jak ową spluwaczkę!

No bo jakże rozumieć przykłady przedstawione przez Leszka? To nie kto inny tylko nasz Kolega użył bowiem szalenie ważnego instrumentu jakim jest przynajmniej dla mnie – operat szacunkowy jako spluwaczki!!!

Jak słusznie zauważył Leszek, język suahili...karzdy element budynku był przejrzany przez Rzeczoznawcę Majątkowego”... i u mnie niewątpliwego etety wywołuje drżenie rąk niczym drżenie rąk u alkoholika, zaś „blocko” na butach naszego kolegi przypomina mi egzamin państwowy sprzed laty, kiedy to na salę wpuszczałem jegomościa w krótkich gaciach typu „dynamówki” [to takie gacie, które były modne w okresie spluwaczkowym!]. Na moje pytanie, czy on do swojego przyszłego klienta też wybierze się w takim stroju i usłyszawszy jego pytanie: „słucham” – przerwałem dalszą dyskusję, bo już nic więcej nie mogłem spodziewać się po nim.

No ale... dyskusja wywołana niewinnym hasłem „Donalda” – spluwaczka trwa nadal. Oto przed chwilą otwierając komputer, jak zwykle naprzód zajrzałem do swojej poczty i co?

Jak zwykle dużo wiadomości a wśród nich kolejne bardzo rozsądne i wyważone jak mi się wydaje głosy:

Janka Nosala i kolejno Krzysztofa Rożki, a i innych – ale po kolei:



Brakuje mi poglądów VIP-ów na pewne sprawy, za wyjątkiem Panów Baranowskiego i Kalusa którym w swoim imieniu pragnę podziękować za czynną i merytoryczną obecność na liście. Ta zmowa milczenia znanych Osobistości jest odbierana przeze mnie jako lekceważący lub asekuracyjny stosunek do pozostałych uczestników listy i problemów środowiska.

Jan Nosala



Myślę, że nasi VIP-owie tworzą jakieś zamknięte środowisko wyalienowane od szerszej rzeszy rzeczoznawców. To w dużej mierze naukowcy, w sumie bardzo mądrzy i doświadczeni ludzie, którzy chociaż potrafią wyceniać, nie mają



w tym tak dużej wprawy jak my – listowicze. Nie jest to środowisko jednolite – część z nich jest obecna na liście, część nie będzie obecna nigdy.

Podstawową przyczyną wspomnianej przeze mnie alienacji (wyobcowania) są bariery psychologiczne. Ktoś, kto jest ważnym profesorem ekonomii albo profesorem prawa po prostu nie będzie rozmawiał z kimś takim jak Krzysiek Rożko albo Tomek Matysik. Przyczyny, o których mówi Piotrek Cegielski, również są tu ważne, ale nie decydujące. Oceniając listę, odbieram ją trochę jak zbiorowy umysł, którego celem jest analiza trudnych problemów, z którymi się na codzień stykamy.

Stanowczo uważam, że dojrzałość naszej listy stopniowo i systematycznie rośnie. Kiedy tu zaczynałem – a było to jakieś dwa i pół roku temu – dyskusja koncentrowała się na krytyce dumpingu cenowego i działalności OGO.

Była to jednak wyłącznie krytyka konkretnych osób i firm bez żadnej analizy zjawiska ani koncepcji rozwiązania problemu.

A teraz? Problemu OGO ani dumpingu nadal nie rozwiązaliśmy, ale zmieniło się nasze podejście do sprawy. Stopniowo dyskutowaliśmy o źródłach tych zjawisk, a nawet opracowaliśmy projekt reorganizacji procedury kwalifikacyjnej (systemu kształcenia i egzaminowania chętnych do naszych uprawnień), który powinien między innymi ograniczyć patologie występujące na tym tle. Projekt powstał, ale nie bardzo wiemy, jak to dalej przepchnąć na drodze legislacyjnej.

Projekt jest dziełem wielu rzeczoznawców z różnych stowarzyszeń, a władze Federacji rozpatrują wyłącznie projekty firmowane przez konkretne stowarzyszenia.

Pamiętacie, jak omawialiśmy pierwotny projekt ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców napisany przez pana profesora Cymmermana? Nie za bardzo mogliśmy się wtedy połapać, jak go ocenić. Żeby zdobyć jakiś punkt odniesienia i dla lepszego zrozumienia tematu przeanalizowaliśmy kilkanaście ustaw samorządowych, czyli wszystkie, jakie wówczas obowiązywały. W tym kontekście niedawną dyskusję na temat obecnego projektu ustawy oceniam jako o wiele dojrzałą i bardziej przemyślaną, ale wszystko dzięki temu, że niegdyś włożyliśmy w to tyle wysiłku.

Z biegiem czasu w coraz większym stopniu poświęcamy się rozważaniom teoretycznym wchodząc na teren działania VIPów. Coraz bardziej „bierzemy na ząb” zagadnienia ekonomiczne i prawne zastanawiając się nad ich zastosowaniem w naszej konkretnej rzeczywistości. Przypomnę tu takie zagadnienia, jak prowadzoną przeze mnie dyskusję na temat podejścia kosztowego, wywołaną przez Mirka Chumka dyskusję na temat związku między definicją wartości rynkowej, a sposobem jej wyliczania, bądź wykład Pawła Drelicha na temat wyceny nieruchomości przemysłowych w podejściu porównawczym. Chwilami ta dyskusja budzi we mnie wątpliwość, czy na pewno mówimy o teorii, a nie o praktyce zawodu.

Na liście były też poruszane sprawy kontrowersyjne – sporo kłótni personalnych, sąd nad działaniem naszych komisji opiniujących operaty, a nawet sąd nad legalnością działania

Federacji. W tych kwestiach nasze opinie są rozbieżne, ale już samo poznanie rozbieżnych opinii i ich uzasadnienia dużo daje. Nie widzę jednak, żeby lista była choć trochę bardziej konfliktowa obecnie w porównaniu ze stanem na początku.

Ostatnią widoczną zmianą jest coraz większe zaangażowanie listowiczów w działalność Federacji.

Coraz więcej z nas próbuje brać aktywny udział w życiu Federacji także poza listą. To nie przez przypadek powstała ISR. To nie był przypadek, że właśnie my (listowicze) zabieraliśmy głos na konferencjach poświęconych standardom porównawczemu i dochodowemu. To nie przypadek, że akurat listowicze zadawali tyle trudnych pytań podczas wolnej trybuny na konferencji katowickiej. My po prostu w miarę upływu czasu odczuwamy coraz silniejszą potrzebę działania.

Nie wiem, jak Was, ale mnie ta lista bardzo zmieniła. Stałem się odważny, niezależny i zdeterminowany.

Mam nadzieję, że na Was wpływa podobnie.

Krzysiek Rożko (22)

No i kolejne „użycie” listy jako spluwaczki? Spluwaczka do trzeciej potęgi? Nie absolutnie nie!!! Gorąco przeciw takiemu stawianiu sprawy protestuję.

Koledzy bardzo spokojnie i rozważnie poruszyli problem stary jak świat na naszej liście – udział tzw VIP-ów [inna nazwa tego samego zjawiska to OGO – określona grupa osób!]. Gdzie są Ci najważniejsi, najwspanialszy, znani nam dobrze z wykładów w Pcimiu, Kłaju czy też innym Pikutkowie znawcy zagadnień rzeczoznawstwa majątkowego?

Myślę, że mamy moralne prawo w ten sposób wezwać ich po raz wtóry do tablicy, z tym, że teraz będzie im niewątpliwie trudniej niż przed laty, kiedy to nasza świadomość i znanstwo rzeczy było dużo mniejsze!

I na nic zdadzą się ich tłumaczenia, że poziom listy niski, dyskutanci nieodpowiedni i mało odpowiedzialni, że... itp. itd. No i oczywiście, że ta lista to spluwaczka! Bo takie tłumaczenia słyszałem już wielokrotnie.

Szczególnie przypadł mi do gustu głos Krzysia Rożko. Fa-cet niewątpliwie nam dorośleje! Myślę, że dużo racji zawarł w swoim długim liście. Pamiętam jego pierwsze nieśmiałe kroki przed laty. Ciągłe wahania, rozterki czy myśli słusznie. Dziś po parunastu miesiącach zupełnie inny człowiek, mocno zaangażowany w sprawy naszego zawodu a i myślę Federacji.

Ma absolutną rację – dzięki liście stał się odważny, niezależny i zdeterminowany w swoich działaniach. Kolejno – dalsze swoje słowa wraz z oceną funkcjonowania listy przesłał Jarek Matejczuk:



Istotą LISTY jest, według mnie, wymiana poglądów i informacji warsztatowych (żeby trzymać się nomenklatury podanej przez Romana) oraz wymiana informacji organizacyjnych. Reszta jest co najwyżej towarzyską otoczką, która nie musi w/w celom towarzyszyć.

Najbardziej pasjonują mnie oczywiście sprawy warsztatowe.



Z braku takich tematów czasami pojawiają się tematy zastępcze. Obiecuję powstrzymanie się od wywoływania tych ostatnich, które jak zaznaczyłem powyżej, nie są konieczne.

Mam równocześnie nadzieję, na wystarczającą podaż tematów zasadniczych. Wyznaję bowiem prostą zasadę, że najlepiej można nauczyć się próbując przekazać swoją wiedzę lub rozumienie spraw innym, spierając się merytorycznie, argumentując swoje stanowisko. Kto tego nigdy nie próbował, niech żałuje.

Wtedy musisz dokonać zrozumiałego wywodu bez ślizgania się po zagadnieniu i omijania niewygodnych wątków. Gra się wtedy *va banque* należy spodziewać się należytej riposty.

Co dwie głowy to nie jedna a co dopiero dwieście kilkadziesiąt głów, nawet gdy niektóre pozostają nieme, posiadając do tego niezruszalne prawo.

A czy LISTA coś zmieni w Federacji lub szerzej w naszym zawodzie – nie wiem i nie jestem pewien czy takie ma cele. Ważne że zmienia nas, którzy z niej korzystają. Przecież żaden sposób korzystania z LISTY nie jest szkodliwy dla zdrowia, nie jest szkodliwy dla zawodu.

Przyłączam się do głosu Jana Nosala gdy pisze: „Dla mnie lista ma bardzo duże znaczenie edukacyjne ze względu na poruszane tematy oraz ze względu na to że uświadamia mi moje braki wiedzy. Brakuje mi poglądów VIP-ów na pewne sprawy, za wyjątkiem Panów Baranowskiego i Kalusa którym w swoim imieniu pragnę podziękować za czynną i merytoryczną obecność na liście”

Traktuję te słowa jak własne. Pozdrowienia

Jarek M (185)

Wspomniał w tym liście o „towarzyskiej otoczce listy” jak mi się wydaje szalenie ważnym elementem integrującym nasze środowisko – a to przecież również przecież chodzi.

Dyskusja merytoryczna jako najważniejsza winna stanowić część dominującą na liście; dyskusje, wątpliwości [a zdarzają się przecież one każdemu!] i ich rozstrzygnięcie „bez ślizgania się po zagadnieniach i omijaniu niewygodnych wątków” jak to przecież ma często miejsce w wykładach VIP-ów, winny być także przedmiotem konstruktywnych sporów, które nie powinny być w końcowym rezultacie odbierane jako chęć „przyłożenia komuś” w myśl dość powszechnej u nas zasady: ja wszystko wiem, ale nie powiem – niech się facet pomęczy, skoro nie wie.

Przecież ludzką ułomnością jest niewiedza, ludzką powinnością jest dążenie do zastąpienia jej wiedzą niezależnie skąd się ją czerpie; najgorsze zaś z tego wszystkiego jest niewiedza o niewiedzy, którą często eksponują dość wyraźnie właśnie Ci zawsze nieomylni – a to oni sprowadzają ocenę naszej listy do... spluwaczki!

Towarzyski więc charakter naszej listy też widać komuś przeszkadza znanadto?

Kolejny dyskutant Edward Berwid w swojej wypowiedzi szczególnie silnie wyeksponował zagadnienie uczestnictwa, a właściwie nieuczestnictwa naszych VIP-ów na liście. Wskazuje przy tym, że przyczyną takich postaw są obawy

owych VIP-ów przed odbieraniem ich wypowiedzi jako wypowiedzi oficjalnych a nie osobistych jako szeregowych Kolegów rzeczoznawców majątkowych.

Myślę, że te obawy są płonne, sam bowiem jestem postrzegany przez niektórych Kolegów jako człowiek tej grupy, a w niczym nie przeszkadza mi to aby wypowiadać się swobodnie, w swoim imieniu często wręcz ostro, broniąc swoich racji merytorycznych, będąc jednocześnie przekonany co do zgodności wyrażanych opinii do własnego sumienia.



Sens istnienia listy jest wieloznaczny i niepodważalny. Dla mnie lista ma bardzo duże znaczenie nie tylko edukacyjne. Nawet kiedy tylko czytam, czuję, że jestem czynny w tym środowisku, żyję jego problemami. Złoszczę się przy złych wiadomościach, cieszę się jak coś się dowiem z danej wypowiedzi. Sprawdzam!! Inspirują mnie one do rewizji dotychczasowego widzenia danego zagadnienia. Dokonuję poprawek. Myślę, że nie tylko ja jeden. O tym nikt nie pisze.

Zgadzam się, że sprawa zabierania głosu przez tzw VIP-ów (sami tak ich ochrzciliśmy) byłaby odbierana jako próba odgórnego narzucenia rozwiązań jako jedynie słusznych lub poddawana totalnej krytyce. Jak VIP ma tu zabrać głos w problematycznej sprawie, jeżeli będzie traktowany nie jako zwykły rzeczoznawca majątkowy, ale właśnie jako VIP?

Jego zdanie nie będzie odbierane jako opinia szeregowego RM, ale jako stanowisko tego z którego się wywodzi, np Federacji, Komisji Arbitrażowej, czy też KOZ-y.

Na liście powinno być miejsce również na korespondencję tzw. prywatną. Właściwie to nie wiem, co należy rozumieć przez „prywatną”. Praktyka wykazała, że była tylko ta niedozwolona. I była potępiana. Ostra dyskusja oznacza duże zaangażowanie dyskutantów w daną problematykę.

A tak na marginesie. Uważam, że część uczestników Listy – ta tylko czytająca – może mieć opory w pisaniu, wynikające z obawy spotkania się z taką reakcją – uważam że nie dobrą – jak ta ostatnia. Mam na myśli ostatnie uwagi, dotyczące ortografii. Popelniane błędy wcale nie świadczą ani dobrze ani źle o merytorycznej znajomości danego zagadnienia.

Prośba do wszystkich uczestników abyśmy dążyli się życzliwością, chęcią zrozumienia intencji i nie wykazywania nieprzyjaznej agresji.

Apeluję do wszystkich o nakłanianie innych RM do – biernego czy czynnego – uczestnictwa w Liście.

Edward Berwid (23)

Na marginesie opinii Edwarda wydaje mi się, że przyczyną braku takiej reakcji na jaką oczekuje spora część środowiska [bo wszakże na pewno nie wszyscy] od tzw. VIP-ów i innych biernych uczestników listy jest po prostu ich niepewność i naturalne przecież obawy jak ich zdanie zostanie odebrane przez tą część środowiska. Wielokrotnie przecież zdarzało się, że ktoś będąc już uczestnikiem listy zachowywał się biernie. Dopiero czas a i zdobyte w międzyczasie do-



świadczenia pozwalały mu śmielej zaistnieć na liście.

VIP-y to też ludzie pełni lęków i obaw i wcale się im nie dziwię, że tak rzadko decydują się na zabranie głosu.

Przedstawiona na liście pobieżna przecież statystyka uczestników listy jest tego potwierdzeniem.

Administrator listy Romek Szwarz doliczył się raptem 6 osób będących prezesami regionalnych stowarzyszeń, którzy jak mam nadzieję listę przynajmniej sporadycznie czytają.

„6/26” to proporcje jednak porażające, bowiem okazuje się, że przynajmniej dla 20 kolegów [koleżanek] prezesów jest zupełnie obojętne co piszczy wprawdzie! To bardzo niedobrze! I niech dla nich nie stanowią wytłumaczenia, fakt iż z zestawienia o którym pisze Ela Kosiorek, że na ogólną liczbę rzeczoznawców majątkowych posiadających stosowne uprawnienia ok. 4000 osób w liście i czynnie i biernie uczestniczy raptem [238] osób co stanowi proporcję 5,95% ogółu rzeczoznawców przy proporcji prezesów 23,07%!!!

Tak, ale ilu z nich czynnie bierze udział w dyskusjach? Ja doliczyłem się [2] osób: Jurek Adamiczka i Mirek Chumek i... chwała im za to! Szanowni Prezesi [pozostali!] według powszechnie panującej opinii stanowiąc podobno elitę tego zawodu! Jeżeli to prawda musicie się koniecznie zmobilizować.

W dobie powszechnego dostępu do wymiany szybkiej informacji intermedialnej nie wystarczą już absolutnie kwartalne zebranka stowarzyszeniowe. To na całe szczęście odeszła przeszłość, a Wy musicie mieć tego świadomość!

To właśnie te zebranka, różne przypadkowe poniedziałki, wtorki czy środy rzeczoznawcy majątkowego organizowane tu i ówdzie z „pogadankami” słynnych już dzisiaj w kraju leśnych dziadków do dopiero spotkania odwiecznych „lakierników” i „potakiwaczy” które niestety coraz bardziej kojarzą mi się z tym zapomnianym już dzisiaj przez polityków naczyniem, którego nazwa „SPLUWACZKA”.

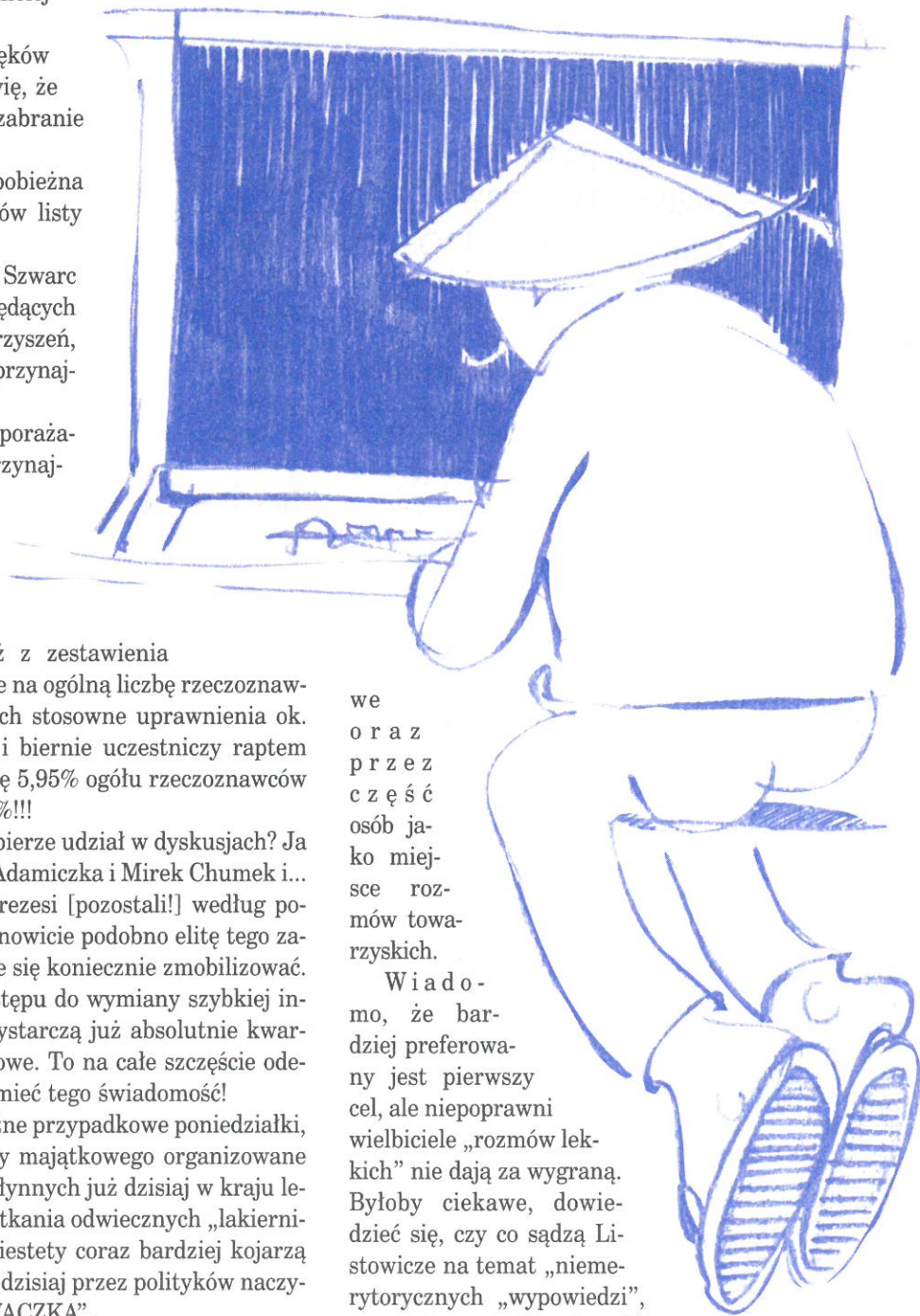
Taka sama, ale nie... ładniejsza, nowsza i nowocześniejsza. Ba nawet kolorowa!!!



Roman umieścił na stronie listy motto:

„Niech będzie błogosławiony człowiek, który nie mając nic do powiedzenia powstrzymuje się od ubrania tego faktu w słowa. (George Eliot)”. Myślę, że jest to podstawa do przemyślenia właśnie sensu i formuły listy.

Z lektury listów wynika, że jest traktowana przez część osób jako miejsce wymiany informacji i poglądów na tematy zawodo-



we
o r a z
p r e z
c z ę ś ć
o s ó b
j a k o
m i e j-
s c e
r o z-
m ó w
t o w a-
r z y s k i c h.

Wiadomo, że bardziej preferowany jest pierwszy cel, ale niepoprawni wielbiciele „rozmów lekkich” nie dają za wygraną. Byłoby ciekawe, dowiedzieć się, czy co sądzą Listowicze na temat „niemerytorycznych „wypowiedzi”, czy powinno się ich zabronić?

Przy ocenie skuteczności listy pamiętajmy jednak, że skupia ona tylko ok. 5% rzeczoznawców (238 osób na około 4000 ogółem).

W ciągu trzech lat liczba uczestników zwiększyła się prawie piętnastokrotnie.

Z przedstawionej przez Romana, tabeli oceny wynika, że oczekiwania autorów listy są bardzo wysokie. Wysokie w sytuacji, gdy uczestnicy listy to właśnie tylko 5% ogółu.

Ale też powiedziano: „kto mało żąda, ten mało dostaje”, a więc popieram.



W mojej ocenie, skuteczność Listy jest wysoka w odniesieniu do rozwiązywania indywidualnych problemów warsztatowych.

Pozdrawiam z zasypanego dzisiaj śniegiem Olsztyna. Elżbieta Kosiorek

Na koniec ciekawą opinię o liście i nie tylko przedstawił Piotr Cegielski, zatem posłuchajmy i jego:



Dziękuję Leszku za dobre słowo (zakładam, że chodziło o mnie).

Nie pisałem, gdyż miałem (narzuconą przez siebie samego) pokutę, polegającą na zakazie czynnego uczestnictwa w liście dyskusyjnej do końca lutego. Wytrzymałem (choć było ciężko)...

W sprawie ostatnio poruszanych spraw mam następującą opinię:

1. Jednodniowe warsztaty szkoleniowe

Moje uczestnictwo w kilkugodzinnych warsztatach wiąże się z koniecznością przebycia odległości 2 * 350 km, dlatego też wydaje mi się, że jest to oferta skierowana raczej do mieszkańców Warszawy i okolic.

Nasze stowarzyszenie prowadzi analogiczne (comiesięczne) warsztaty szkoleniowe – tutaj mam do przebycia 2 * 5 km.

2. Spluwaczka + sens istnienia listy

Reprezentacja:

Zakładając, że rzeczoznawców majątkowych jest 4000 osób, zaś uczestników listy około 240, to mamy 6% reprezentację. Jednak tylko około 40 osób czynnie bierze udział w dyskusjach, co daje 1% reprezentację. Dużo to czy mało? Moim zdaniem nie jest tak źle – z danych naszego stowarzyszenia (patrz strona: www.srm.wroclaw.pl) wynika, że niewiele osób ma konta emaliowane (może nie chcieli ujawnić); inna sprawa, jak można dziś działać zawodowo bez korzystania z internetu.

Skuteczność:

Na niektóre pytania można otrzymać szybką i jasną odpowiedź, czasami jednak dyskusja zbacza na zupełnie inne obszary. Generalnie jednak każdy problem powoduje dyskusję, która bez względu na to, w jakim kierunku się potoczy, popycha nas bliżej rozwiązania nekających nas problemów.

Spluwaczka:

Oczywistym jest, przynajmniej dla mnie, że charakter listy internetowej jako formy wymiany poglądów powoduje „łatwość” wyrzucenia z siebie tego, co komu leży na wątrobie. Jednych to może cieszyć (och! inni myślą tak jak ja), innych niesmaczyć (cóż to za poziom oni reprezentują), jeszcze innych ani to ziębi ani grzeje. Należy jednak pamiętać o jednym – ostra dyskusja oznacza duże zaangażowanie dyskusyjantów w daną problematykę.

VIP-y a lista:

VIP-em jest rzeczoznawca majątkowy (przez Leszka, który wywołał dyskusję jak pisać – rm, RM czy Rz.M. – muszę używać pełnej pisowni, Bóg ci Leszku wybaczy, ale mnie już

boleć paluszki;))), który pełni określoną funkcję w strukturach PFSRM. Ich reprezentacja na liście jest procentowo zbliżona do reprezentacji ogółu rzeczoznawców (ktoś naliczył 6 z 26 prezesów, co daje aż 23%), więc nie przesadzałbym. Każdy z czynnych uczestników listy chciałby, by jego głos był słyszany „na górze”, ale po pierwsze lista nie jest oficjalną strukturą PFSRM a jedynie otwartym forum wymiany poglądów, po drugie próba zabrania głosu przez któregoś z VIP-ów (których sami tak żeśmy ochrzcili) mogłaby zostać odebrana jako próba odgórnego narzucenia pewnych (jedynie słusznych) rozwiązań.

Jak VIP ma tu zabrać głos w problematycznej sprawie, jeżeli od razu będzie traktowany nie jako zwykły rzeczoznawca majątkowy, ale właśnie jako VIP?

Zwłaszcza, że z reguły jest to sprawa problematyczna, a jego zdanie będzie odebrane nie jako opinia szeregowego rzeczoznawcy majątkowego, ale jako oficjalne stanowisko Federacji, Komisji Arbitrażowej, czy też KOZ-y.

Pozdrawiam wszystkich, mam nadzieję, że widzimy się w Szklarskiej Porębie.

Piotr Cegielski

Jeżeli, ktoś czuje się urażony podanym przeze mnie porównaniem, niech wybaczy, ale w czasach „spluwaczek” równie modne były okrzyki „RĘCE PRECZ... [tu padała z reguły nazwa od czego ręce precz!]... OD LISTY PFVA!

Jak słusznie zauważył kiedyś w swoim liście Romek Szwarz: ...”jeżeli uważasz, że lista reprezentuje sobą niski poziom „spluwaczki” to weź i sam napisz i podnieś jej poziom!”.

Proponuję zatem i zachęcam wszystkich nie tylko VIP-ów, ale także szeregowych rzeczoznawców majątkowych – komunikujmy się poprzez naszą listę, stanowi ona znakomite i szybkie źródło informacji, bardzo pomaga w naszej pracy [tu należy się uwaga, że w pojedynczych konkretnych przypadkach komunikujemy się bezpośrednio z zainteresowanymi poza listą!!!]

A więc LISTOWICZE PFVA ŁĄCZCIE SIĘ!!! [to też hasło rodem z epoki „słuwaczkowej”].

Żaś Tym, którzy nie mają nic do powiedzenia – niech zapamiętają hasło wywoławcze listy:

„Niech będzie błogosławiony człowiek, który nie mając nic do powiedzenia powstrzymuje się od ubrania tego faktu w słowa. (George Eliot)”

P.S. obiecana w poprzednim numerze kwartalnika dyskusję o podejściu kosztowym z przyczyn technicznych [obszerność materiału] przesunąłem do następnego numeru, uznając wszakże, że trzecia rocznica powołania listy zobowiązuje do pewnych „rocznicowych” refleksji, co jak przystało na „krakusa” uczyniłem.

Adam Eliasiewicz – jest architektem i rzeczoznawcą majątkowym.



UROK „LEŚNEGO DZIADKA”

Ewa Wojciul

– Niech mi pani wyceni dom na 250 tysięcy.

Naprawdę 90% moich klientów to bardzo mili ludzie. Taka kwestia działa jednak alarmująco. Wygłosiłam z dawna opracowaną formułkę o konieczności określenia prawdziwej wartości rynkowej.

Dalszy ciąg rozmowy też był zaskakujący.

– Mogę prosić pana o przygotowanie dokumentów dotyczących nieruchomości?

– A po co pani dokumenty? Jak mój znajomy wycenił mi dom pod kredyt, to nie potrzebował żadnych papierków.

Udało mi się przekonać klienta, żeby przygotował dokumenty, ale na tym problemy się nie skończyły.

– Po co pani wizja lokalna? Jak mój znajomy wycenił, to w ogóle nie musiał oglądać domu (...)

– Po co pani chce wchodzić do środka? Jak mój znajomy (...)

– Po co pani robi te zdjęcia? Jak mój znajomy (...)

Państwo pewnie myślą, że przesadzam. A ja naprawdę przytaczam tylko część rozmowy, bo każda kwestia była rozpatrywana szczegółowo. Na przykład musiałam drobiazgowo tłumaczyć, po co mi wypis z rejestru gruntów i księgi wieczystej, a już prośba o (posiadany i aktualny) wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została poczytana za szykanę i fanaberię („Niech pani nie przesadza!”).

A na koniec usłyszałam:

– A z tymi transakcjami ze starostwa niech sobie pani da spokój.

To wymaga wytłumaczenia, bo dość trudno wyobrazić sobie określenie wartości rynkowej bez przeglądania aktów notarialnych. Ale się dowiedziałam, co powinnam zrobić.:

– Moj znajomy popytał ludzi, po ile

tu „chodzą” domy, spytał, na ile ma wycenić i zawsze mu to wychodziło.

Ta rozmowa może miałyby jakiś przewrotny sens, gdyby chodziło o minimalizację kosztów czy skrócenie terminu. Ale ona odbyła się, gdy moje (naprawdę umiarkowane) wynagrodzenie było już uzgodnione, a termin zaakceptowany. Klient za te same pieniądze chciał wy-



rażnie użyć gorszy, na pewno mniej pracowito operat. Nie mogłam tego zrozumieć i w końcu spytałam, dlaczego tym razem nie poproszono znajomego o wycenę. Pan popatrzył na mnie z dezaprobatą:

– Bank się nie zgodził. Powiedzieli, żeby to pani zrobiła.

Poczułam się nieco głupio.

Potem oddałam gotowy operat. Klient obejrzał go z niechęcią:

– Skoro pani im fabrykuje takie książki, to nic dziwnego, że kazali mi iść do pani – stwierdził z przekąsem.

I znowu było mi głupio. Poczułam się formalistką i technokratką w najgorszym wydaniu.

W zeszłym roku pan Adam Eliasiewicz opublikował w „Rzeczoznawcy” artykuł pt. „Wycena, która zadowoli bank”. Obok zamieszczono głosy w dyskusji na ten pasjonujący temat.

Przeczytałam te teksty ponownie – z zadumą nad nieprzewidywalnością zawodowych perypetii. Nie wiem bowiem, czy w powyżej opisanym przypadku zadowolili bank. Ale na pewno nie udało mi się zadowolić klienta. A „Leśny Dziadek” by sobie poradził.

Nie chcę kończyć felietonu pesymistycznie, więc opiszę jeden miły przypadek sprzed paru lat. Było to spotkanie z bardzo sympatyczną klientką. Przy oddaniu kolejnej już, dość skomplikowanej wyceny usprawiedliwiłam się, dlaczego stale przyjeżdżam do niej z córeczką. Mówiłam, że nie lubię sama jeździć, a córka wspiera mnie duchowo, a także pomaga wyszukiwać dokumenty, podaje aparat fotograficzny, pilnuje notatek etc.

Chwilkę pogawędziłyśmy, a gdy już miałam z dzieckiem wracać do domu, pani wręczyła mi umówione wynagrodzenie, a potem mojej córce 25% tej sumy jako wynagrodzenie za wspieranie duchowe mamy. Perswazje nie zdały się na nic.

W ten sposób moje jedenastoletnie wtedy dziecko zarobiło pierwsze w życiu pieniądze, za które kupiliśmy jej zimową kurteczkę w wymarzonej fasonie.



WIEŚCI ZE STOWARZYSZEŃ

Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych

Wydarzenia, jakie miały miejsce w Śląskim Stowarzyszeniu Rzeczników Majątkowych w IV kwartale 2001 roku, związane były z czterema głównymi nurtami. Można je skrótno ująć jako: wielkie sprzątnięcie po X Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, restaurację duchową i cieleśną w ramach II Biesiady Jurajskiej, organizację i przeprowadzenie dwóch listopadowych egzaminów państwowych i wreszcie obrady Walnego Zebrania Członków ŚSRM.

Po konferencji krajowej

Żłudne nadzieje organizatorów, którzy wraz z wyjazdem ostatnich gości X Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych w Katowicach irracjonalnie spodziewali się wystąpienia samoistnego ładu i porządku – zawiodły. Biuro naszego stowarzyszenia było nieprzyzwoicie zagracone. Na stołach, stolikach i podłodze piętrzyły się stosy segregatorów. Pudła po gadżetach uniemożliwiały swobodną komunikację. Jak okiem sięgnąć, wszędzie kartki z tabelkami, listami gości, wykazami rezerwacji. W takich oto warunkach dzielnej załodze Sekretariatu stowarzyszenia w osobach Joli Korpak-Badura, Kasi Korpak i Patrycji Pościk przyszło działać w dniach po imprezie. Sprawę zwyczajnego posprzątnięcia komplikowały obowiązki związane z zamknięciem kwaterek hotelowych, rozliczeń z usługodawcami i obsługą obcą. Jak na złość, codzienni petenci stowarzyszenia nie chcieli czekać ze swymi bieżącymi sprawami. Wreszcie sami organizatorzy, którzy w pośpiechu ruszyli nadrobić zaniedbania zawodowe ostatniego miesiąca, z trudem znajdowali resztki czasu na zamknięcie prowadzonych spraw. W stosach papierów splecionych telefonicznymi kablami, w harmidrze dzwoniących faksów i komórek przyszło zatem naszym dzielnym Paniom dwoić się i troić, by wszystko mogło zacząć funkcjonować w miarę normalnie. I zaczęło. Bardzo zresztą szybko, za co wypada nam teraz wszystkim schylić głowy w uznaniu Ich skromności, pracowitości i poświęcenia przy wykonywaniu bardzo niewdzięcznych czasem obowiązków.

W ramach ważniejszych powinności pokonferencyjnych organizatorzy dokonali ostatecznego rozliczenia, a ściślej wzajemnego zbilansowania przychodów i wydatków. Tak, tak... to dobre określenie. Jeśli ktokolwiek myśli, że w ramach siedmiuset złotych opłaty za uczestnictwo w konferencji, stowarzyszenie dorobiło się służbowego Mercedesa, mahoniowych mebli w gabinecie przewodniczącego Rady i zbiorowej wycieczki na Karaimy – jest w ciężkim błędzie. Powyższe proponuje się także przyjąć pod rozwagę organizatorom następnych konferencji.

Trudno z drugiej strony nie wspomnieć o słodczy publicznego uznania jakości merytorycznej i organizacyjnej

spotkania. Zewsząd płynęły listy, poczta elektroniczna i faksy z podziękowaniami i gratulacjami. Głosy te współbrzmiały z opinią medialną dotyczącą dokonań konferencji. Ciepło pisały o nas: Gazeta Prawna, Gazeta Wyborcza, Trybuna Śląska oraz Prawo i Gospodarka. Konferencja zaistniała także w formie relacji na żywo transmitowanych przez Polskie Radio Katowice oraz Program III Telewizji Polskiej. Cóż... może to i nieskromne, ale miłe...

Biesiadujemy po jurajsku

Jakby w sukurs zmęczonym nieco organizatorom z Katowic, pospieszyli koledzy z Oddziału Częstochowskiego ŚSRM. W dniach 6–7 października br. zorganizowali oni bowiem do całego środowiska śląskiego, które licznie odwiedziło okolice Złotego Potoku k. Janowa. Organizatorzy Biesiady w osobach Eli Kazimierskiej, Zenka Marczuka i Witka Borkowskiego z właściwym sobie profesjonalizmem zadbałi o program artystyczny imprezy. Z założenia bowiem Biesiada nie miała wątków merytorycznych. W pierwszym dniu imprezy odbyła się długa wycieczka piesza po okolicznych szlakach Jury. Wycieczkę wzbogaciła ciekawą gawędą Macieja Kazimierskiego, pełniącego funkcję przewodnika, z którym przekomarzali się zwyczajowo mądralińscy. Podszczypliwym pytaniom nie było końca, jednak konwencja żartu była oczywista więc Pan przewodnik wcale się nie pogniewał. Wraz z nadejściem wieczoru, uczestnicy udali się na tradycyjne ognisko, by po pewnym czasie wrócić na wieczerzę. Jej dominantą kulinarną był wyśmienity wędzony pstrąg, którego pochłonięto w niebywałych ilościach. Konsumpcja przeplatała się z długotrwałymi, radosnymi płasami. Atmosferę przyjemnej zabawy zmaćcił nieco występ wokalnie – instrumentalny jednego z uczestników, którego smętne zawodzenia i pokrzykiwania były co najmniej niezrozumiałe, tym bardziej, iż był kompletnie trzeźwy. Trudno jednak wymagać by organizatorzy mogli przewidzieć wszystko. Na następny dzień zaplanowano ożywczy spacer. Frekwencja jednak była ograniczona, co stało się zrozumiałe jeśli zważyć niespodziewany problem w postaci niedokończonej beczki piwa. Śląscy rzeczoznawcy nie byli by sobą, gdyby pozwolili organizatorom kłopotać się ze zwrotem lub spotrzebowaniem trunku. Wynikły problem solidarnie rozwiązano. Pod wieczór, z czystym już sumieniem uczestnicy biesiady rozjechali się do domów.

Egzaminujemy

Po zawirowaniach pierwszych tygodni IV kwartału nastąpił okres stabilizacji. Obowiązkiem numer jeden stała się organizacja egzaminów państwowych, które przypadło naszemu sto-



warzystwie w listopadzie br. W dniach 28, 29, 30 listopada 2001 odbyły się aż dwa egzaminy państwowe, co podyktowane było głównie ilością kandydatów. Powołano zatem dwie komisje kwalifikacyjne, których przewodniczącymi byli Zygmunt Bojar oraz Tomasz Telega. Część pisemna egzaminu odbywała się w salach kolumnowej i kinowej „Domu Związków Zawodowych” przy ul. Dąbrowskiego 22, natomiast odpytywanie kandydatów w ramach części ustnej zorganizowano w siedzibie stowarzyszenia. Z obiegowych opinii krążących w kuluarach wynika, że testowa część pisemna była wyjątkowo przejrzyste sformułowana, a wskazanie właściwych odpowiedzi nie nastęczało większych problemów. Z ogólnej liczby 63 kandydatów postępowanie kwalifikacyjne pozytywnie przeszły 33 osoby, z tego odpowiednio 17 i 16 osób w poszczególnych komisjach.

Zebranie Walne

Najświeższym, dużym wydarzeniem środowiskowym było Walne Zebranie Członków Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Odbyło się ono w dniu 15 grudnia br. w sali Politechniki Śląskiej w Katowicach przy ul. Krasińskiego. Obrady Walnego zaszczylił swą obecnością Prezydent PFSRM Waclaw Baranowski, który wygłosił wykład inauguracyjny. Część sprawozdawczą poświęcono wewnętrznym sprawom stowarzyszenia, mającym miejsce w ciągu ubiegłego roku.

Jasnym punktem obrad było podjęcie uchwały o nadaniu kol. Zygmuntowi Bojarowi honorowego członkostwa ŚSRM. Największe emocje związane były z wyborami nowego składu Rady Stowarzyszenia, Sądu Koleżeńskiego oraz Komisji Rewizyjnej. W skład Rady ŚSRM weszli (w kolejności alfabetycznej) Andrzej Bablok, Lech Gutry, Henryk Hajdasz, Andrzej Kalus, Ewa Łukasik, Wojciech Nurek, Krzysztof Urbańczyk, Lech Wawrzynek oraz Małgorzata Wiśniewska, a także: Zenon Marczuk – Prze-

wodniczący Rady Oddziału częstochowskiego i Jerzy Krzempek – Przewodniczący Rady Oddziału bielskiego Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Po rezygnacji z członkostwa w Radzie Stowarzyszenia Andrzeja Kalusa, jego miejsce zajął Tadeusz Żukrowski. Rada ostatecznie ukonstytuowała się z początkiem nowego roku 2002 w składzie: Krzysztof Urbańczyk – Przewodniczący Rady, Zenon Marczuk – Zastępca Przewodniczącego Rady, Ewa Łukasik – Sekretarz Rady, Henryk Wawrzynek – Skarbnik.

W ramach Walnego ustalono także skład osobowy Sądu Koleżeńskiego, w którym aktualnie zasiadają: Andrzej Niewiadomski – przewodniczący oraz Fabian Śleszyński i Jadwiga Żurek – członkowie. Skład komisji rewizyjnej stanowią – Wiesława Szandrowska – przewodnicząca oraz Stefan Wójcik i Jan Konowalczyk – członkowie.

Nowy redaktor „Nieruchomości”

Z innych wydarzeń należy wymienić także zmiany w składzie osobowym redakcji kwartalnika „Nieruchomość” Z początkiem roku z funkcji redaktora naczelnego tego pisma zrezygnował jego wieloletni szef Jan Konowalczyk, wskazując jednocześnie na to zaszczytne stanowisko kandydaturę Jerzego Mercika. Redaktorem Technicznym pozostaje wciąż niezastąpiona Bernadeta Buchalik. W ramach wydawnictwa utrzymany został niezależny serwis „Przepisy Prawne”, który redagować będzie Witek Borkowski. Dotychczasowy Redaktor Naczelny Jan Konowalczyk objął redakcję nowego dodatku „Raporty Rynkowe”.

Więcej o przeszłych i aktualnych dziejach ŚSRM można dowiedzieć się ze stale aktualizowanej i utrzymywanej na wysokim, profesjonalnym poziomie witryny internetowej <http://www.srm.com.pl>. Jej „szeryfem” pozostał niestrudzony Wojtek Nurek.

Jerzy Manik

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości

Konferencja naukowo-techniczna Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości: Normy zawodowe rzeczoznawców w perspektywie integracji z Unią Europejską

Konferencja jest połączona z jubileuszem 10-lecia PSRW i odbędzie się w dniach 22–23 marca w Opolu.

Organizowanie Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości zaczęło się w dniu 20 listopada 1991 r. od podjęcia decyzji przez Komitet założycielski. Rozpoczęto prace nad statutem Stowarzyszenia i w dniu 20 lutego 1992 r. nastąpiła rejestracja Stowarzyszenia w Sądzie Rejestrowym w Olsztynie. Można więc zdecydowanie mówić, że minęło 10 lat istnienia Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

Zarówno Konferencję jak i Jubileusz podzielono na trzy sesje.

Sesja I

Uroczystości Jubileuszowe rozpoczną się w dniu 22 marca 2002 r. o godz. 11⁰⁰, zakończą się uroczystą kolacją planowaną na godz. 19³⁰.

Sesja II

Rozpocznie Konferencję Naukowo-Techniczną. W programie przewidziano następujące referaty i dyskusje:

1. Zdzisław Małecki Zaprezentowanie i omówienie dorobku Federacji w zakresie tworzenia naszych standardów zawodowych i zamierzenia opracowania nowych standardów.
2. Henryk Jędrzejewski Stan prawny standardów określony w UGN, relacje między prawem a normą, procedura ustanawiania standardów i obowiązku stosowania i korelacji z przepisami prawa. W jakim stopniu standardy powinny powtarzać zapisy w obowiązujących przepisach prawa.
3. Zygmunt Bojar Treść i umocowania prawne standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych w Polsce.



4. Janusz Opilka Polski system normalizacyjny na tle systemu funkcjonującego w Unii Europejskiej.
5. Krzysztof Rożko Standardy zawodowe, a ograniczenia procesu wyceny – plusy i minusy w oczach praktyka zawodu.

Sesja III

Kontynuacja Konferencji Naukowo – Technicznej. Tematyka obrad obejmuje następujące referaty i dyskusje:

1. Peter Champness (TEGoVA) Policy regarding valuers professional standards, including Group's special approach to associated countries, tending to join European Union.
2. Roland Vogel Germany's approach and application of professional standards in real estate valuation.
3. Krzysztof Grzesik, Andrzej Hopfer Analiza porównawcza standardów w wycenie nieruchomości stosowanych w Polsce i w Wielkiej Brytanii.
4. Ryszard Słojewski Przesłanki metodyczne w określaniu wartości przestrzeni urbanistycznej.

5. Marian Szymański Przepisy prawne z dziedziny geodezji i kartografii mające powiązanie z działalnością rzeczoznawcy majątkowego.
6. Lidia Henclewska Przepisy prawne i inne normy zawodowe obowiązujące w zawodzie zarządcy nieruchomości.
7. Zbigniew Kubiński Standardy lub inne normy zawodowe obowiązujące w działalności PFRN, a także stan umocowania w obowiązujących przepisach prawa, proces tworzenia i aktualizacji standardów oraz synchronizacji z normami obowiązującymi w Unii Europejskiej.
8. Zygmunt Bojar Przyjęcie wniosków komisji wnioskowej. Tytuły referatów zostaną ustalone przez Autorów.

Organizatorem Jubileuszu i Konferencji jest Oddział Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Opolu, z siedzibą przy ulicy Piastowskiej 14, 45-082 Opole, skrytka pocztowa 36 B, tel./faks (077) 453 80 61.

Stanisław Różanka

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego

Cenny gruntów ornych w województwie wielkopolskim na przestrzeni ostatnich 5 lat w województwie poznańskim a następnie wielkopolskim (opublikowane w nr 2/2, grudzień 2001 biuletynie Stowarzyszenia).

W analizie przyjęto średnie ceny sprzedaży gruntów ornych w następujących klasach bonitacyjnych:

- ▮ grunty dobre – „pszenno-buraczane” o klasach I i II
- ▮ grunty średnie – „żytnio-ziemniaczane” o klasach IIIa, IIIb, IVa i IVb
- ▮ grunty słabe – „piaszczyste” o klasach V i VI

W przedstawionej tabeli ceny gruntów obejmują byłe województwo poznańskie do IV kwartału 1998 r. a od I kwartału 1999 r. obejmują województwo wielkopolskie co jest przyczyną, z miany cen na przełomie 1998/1999 r.

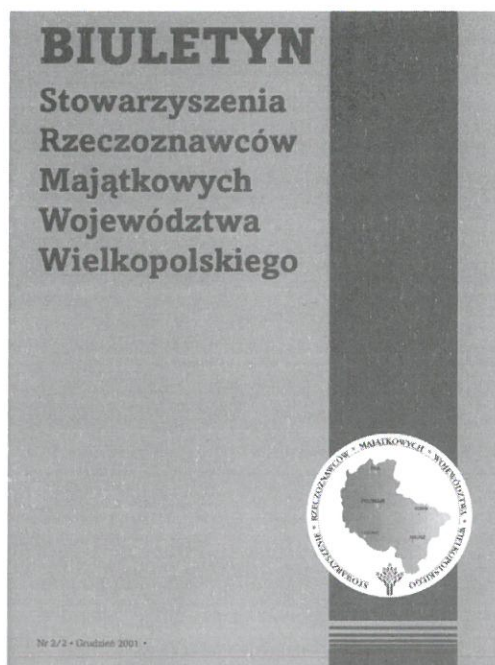
Z analizy posiadanych cen transakcyjnych wynika, że średni wzrost cen gruntów ornych w województwie wielkopolskim kształtował się na poziomie 0,70% miesięcznie na przestrzeni ostatnich dwóch lat.

Adam Futro

Informacje wykorzystane do opracowania:

Baza danych Biura Techniczno-Inżynierskiego.

Publikacje GUS, dane Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.



Rok	Kw	Ceny gruntów ornych w złotych za hektar				Wzrost cen		
		Grunty ogółem	Grunty dobre	Grunty średnie	Grunty słabe	Kw. (zł)	m-c (zł)	m-c %
1997	I	4 439	6 254	3 969	2 600			
	II	4 561	5 994	4 500	2 508	122	40,66	0,90
	III	5 992	7 885	6 150	3 758	1431	477	8,00
	IV	5 774	7 447	6 178	2 839	-218	72,67	-1,25
1998	I	5 826	7 906	5 792	3 315	52	17,33	0,30
	II	5 933	8 100	5 833	3 020	107	25,66	0,60
	III	5 976	7 847	5 968	3 180	43	14,33	0,24
	IV	5 979	7 481	7 039	2 662	3	1	0,02
1999	I	5 075	6 981	5 439	2 806	-901	300,33	-5,92
	II	5 177	7 155	5 498	2 879	102	34	0,66
	III	5 295	7 420	5 535	2 929	118	39,33	0,74
	IV	5 398	7 594	5 582	3 018	103	34,33	0,64
2000	I	5 442	7 638	5 588	3 100	44	14,67	0,27
	II	5 764	8 159	5 953	3 179	322	107,33	1,86
	III	5 870	8 169	6 163	3 279	106	35,33	0,60
	IV	6 027	8 375	6 347	3 360	157	52,33	0,87
2001	I	6 125	8 476	6 420	3 479	98	32,67	0,53
	II	6 265	8 713	6 580	3 501	140	46,67	0,74



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

Grudzień 2001

W 14 grudnia w Brenniku koło Legnicy odbyło się zebranie sprawozdawczo-wyborcze Legnickiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.

W części oficjalnej przedstawiono projekty nowych standardów zawodowych oraz dokonano wyboru władz stowarzyszenia na następną kadencję. Po raz kolejny rzeczoznawcy



majątkowi z terenu byłego województwa legnickiego docenili zaangażowanie i pracę kolegi Andrzeja Kobesa, wybierając go na stanowisko prezesa. Wiceprezesem została koleżanka Alina Kanigowska łącząc tę funkcję z funkcją członka Zarządu Oddziału Stowarzyszenia Geodetów Polskich w Legnicy.

Dzięki temu we władzach Stowarzyszenia znaleźli się przedstawiciele dwóch najliczniej reprezentowanych zawodów wśród rzeczoznawców majątkowych tj. budowlańców i geodetów.

Po części oficjalnej odbyła się uroczysta kolacja służąca integracji naszego środowiska. Złożono sobie życzenia świąteczne i noworoczne, a kolega Andrzej Kobes jak zwykle zadbał o menu zapoznając zebranych z urokami kuchni myśliwskiej. Największym wzięciem cieszył się pieczony dzik upolowany w okolicznych lasach. Przy stole i w tańcu wymieniano doświadczenia i dyskutowano minionym 2001 roku, który był bardzo korzystny dla naszych kolegów.

Spotkanie przeciągnęło się w bardzo przyjemnej atmosferze do białego rana.

Zbigniew Snopko, Sekretarz LSRM.

22 grudnia upłynęła trzyletnia kadencja Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień i licencji zawodowych, w tym również Podkomisji do Szacowania Nieruchomości.

W związku z tym, 18 grudnia 2001 roku w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast odbyło się plenarne posie-

dzenie podkomisji z udziałem prof. Marka Bryxa, Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz dr Ryszarda Matkowskiego, wiceprezesa urzędu. Przedmiotem posiedzenia było podsumowanie wyników działalności Podkomisji w upływającej kadencji oraz wypracowanie wniosków do jej działania w latach następnych. Prezes UMiRM wręczył wszystkim członkom Podkomisji podziękowania w formie dyplomów. Posiedzenie zakończyło się uroczystą lampką szampana i obiadem.

W trakcie posiedzenia wiceprzewodniczący podkomisji kolega Zygmunt Bojar przedstawił dane z przebiegu egzaminów w ciągu całej kadencji. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych od chwili podpisania porozumienia z Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast czyli od kwietnia 1999 roku zorganizowała i przeprowadziła, wraz ze sfederowanymi stowarzyszeniami rzeczoznawców majątkowych 47 egzaminów, w których uczestniczyło 996 kandydatów, w tym 147 osób zdawało egzamin dwu- lub trzykrotnie. Z tej grupy 441 osób uzyskało uprawnienia państwowe z zakresu szacowania nieruchomości.

Organizatorami sesji egzaminacyjnych w tym okresie były:

- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – 13 egzaminów,
- Zarząd Główny Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości – 11 egzaminów,
- Oddział Podlaski Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości – 7 egzaminów,
- Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Katowicach – 6 egzaminów,
- Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Krakowie – 4 egzaminy,
- Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Gorzowie Wielkopolskim – 2 egzaminy,
- Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku – 1 egzamin,
- Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości w Gdańsku – 1 egzamin,
- Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości w Łodzi – 1 egzamin,
- Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości w Rzeszowie – 1 egzamin.

W trakcie trwania kadencji zamówiono 4542 dzienniki praktyk, nadając numery w 3883 przypadkach. Do prowadzenia praktyk zgłosiło się 383 rzeczoznawców majątkowych z odpowiednim stażem zawodowym.



Styczeń

3 stycznia odbyło się pierwsze posiedzenie Rady Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, która wybrana została na Walnym Zebraniu Sprawozdawczo-Wyborczym, jakie miało miejsce 15 grudnia 2001 r. W trakcie tego posiedzenia ukonstytuowane zostały władze stowarzyszenia. Poniżej przedstawiono skład Rady Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców w Katowicach oraz oddziałów regionalnych i nowo wybranych komisji:

Rada Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych: Krzysztof Urbańczyk – przewodniczący, Zenon Marczyk – zastępca przewodniczącego, Ewa Łukasik – sekretarz, Henryk Wawrzynek – skarbnik, Andrzej Bablok, Lech Gutry, Henryk Hajdasz, Jerzy Krzempek, Wojciech Nurek, Małgorzata Wiśniewska, Tadeusz Żukrowski.

Komisja Rewizyjna: Wiesława Szandrowska, Jan Konovalczuk i Stefan Wójcik.

Sąd Koleżeński: Andrzej Niewiadomski, Jadwiga Żurek i Fabian Szleszyński.

Rada Bielskiego Oddziału ŚSRM w Katowicach ukonstytuowanego na posiedzeniu 28 listopada 2001 r.: Jerzy Krzempek – przewodniczący, Roman Paluch – zastępca przewodniczącego, Wiesław Niebudek – sekretarz, Jan Kraus i Krzysztof Broda – członkowie zarządu.

Komisja Rewizyjna: Adam Kołodziejczyk – przewodniczący, Fryderyk Owczarz, Wojciech Gryboś – członkowie.

Rada Częstochowskiego Oddziału ŚSRM w Katowicach: Zenon Marczyk – przewodniczący, Witold Śleszyński – zastępca przewodniczącego, Małgorzata Kosin – sekretarz, Zdzisław Hajdasz – skarbnik, Marzena Lisińska – członek zarządu.

Komisja Rewizyjna: Jerzy Jurgielewicz – przewodniczący, Elżbieta Kazimierska, Zofia Mazur – członkowie zarządu.

Gratulujemy i życzymy sukcesów!

10-11 stycznia odbyło się w Warszawie, w UMiRM posiedzenie Rady Krajowej PFSRM.

Honorowymi Gośćmi w pierwszym dniu posiedzenia byli: prezes UMiRM Marek Bryx, wiceprezes UMiRM Ryszard Matkowski oraz dyrektor Henryk Jędrzejewski. Przedstawiciele Urzędu wyrazili poparcie dla idei tworzenia samorządu zawodowego dla rzeczoznawców majątkowych, a także przedstawili kierunki działania Urzędu.

Poinformowano zebranych o powołaniu Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

Zarząd Federacji przedstawił sprawozdanie z działalności za okres od września 2000 roku.

W trakcie posiedzenia Rada podjęła następujące uchwały:
o nadaniu honorowych odznak. Złotą Honorową Odznakę otrzymali:

1. Bądel Krzysztof, Świętokrzyskie SRM
2. Bilski Mariusz, Toruńskie SRM
3. Bomerski Lech, Wrocławskie SRM
4. Cegielski Stanisław, Kaliskie SRM



Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM w sali UMiRM. Przemawia wiceprezes UMiRM Ryszard Matkowski

5. Cegielski Stanisław, SRM we Wrocławiu
 6. Ciszewicz Jan, SRM we Wrocławiu
 7. Domański Witold, Świętokrzyskie SRM
 8. Eliasiewicz Adam, Warszawskie SRM
 9. Gałach Henryk, Kaliskie SRM
 10. Solarz Ludwik, Świętokrzyskie SRM
- Srebrną Honorową Odznakę otrzymała Maria Michalak z Toruńskiego SRM.

o skreśleniu z członków Federacji Stowarzyszenia Biegłych Majątkowych w Siedlcach, w związku z jego połączeniem z Oddziałem PSRWN w Siedlcach.

Lista wszystkich rzeczoznawców majątkowych odznaczonych do chwili obecnej odznaką „Zasłużony dla Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”

Złota odznaka

1. Adamiczka Jerzy, SRM we Wrocławiu
2. Baranowski Wacław, Warszawskie SRM
3. Bądel Krzysztof, Świętokrzyskie SRM
4. Bilski Mariusz, Toruńskie SRM
5. Bojar Zygmunt, PSRWN O/Opole
6. Bomerski Lech, SRM we Wrocławiu
7. Borycki Marian, Śląskie SRM
8. Cegielski Stanisław, Kaliskie SRM
9. Cegielski Stanisław, SRM we Wrocławiu
10. Ciszewicz Jan, SRM we Wrocławiu
11. Czajkowski Henryk, Pomorskie Towarzystwo RM
12. Cymerman Ryszard, PSRWN Zarząd Główny
13. Domański Witold, Świętokrzyskie SRM
14. Eliasiewicz Adam, Warszawskie SRM
15. Gałach Henryk, Kaliskie SRM
16. Głogowska Lucyllia, Małopolskie SRM
17. Gutry Lech, Śląskie SRM
18. Hajdasz Henryk, Śląskie SRM
19. Hopfer Andrzej, PSRWN Zarząd Główny



Posiedzenie Rady Krajowej PFSRM w sali UMiRM.
Przemawia prezes UMiRM Marek Bryx.

- ▶ **o powołaniu na przewodniczącego Komisji Arbitrażowej PFSRM pana Iwo Betke (PSRWN)** (w związku z rezygnacją z funkcji przewodniczącej p. Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej).
- ▶ **o powołaniu na arbitrów Komisji Arbitrażowej IV kadencji niżej wymienionych osób:**
Wiesław Sawicki, Koszalińskie SRM
Roman Gintrowski, Koszalińskie SRM
Gerard Fronczak, Zachodniopomorskie SRM
Ewa Wood, SRM w Bydgoszczy
Marek Ślusarczyk, PSRWN O/Opole
Kazimierz Sobiesiak, Toruńskie SRM

- 20. Jasiakiewicz Włodzimierz, Środkowopomorskie SRM
- 21. Jasiński Janusz, PSRWN Zarząd Główny
- 22. Kalus Andrzej, Śląskie SRM
- 23. Kobes Andrzej, Legnickie SRM
- 24. Ledzion Trojanowska Zdzisława, Łódzkie SRM
- 25. Makowiecki Wojciech, SRM w Bydgoszczy
- 26. Małecki Zdzisław, SRM Województwa Wielkopolskiego
- 27. Nowakowska-Szapiro Joanna, PSRWN O/Warszawa
- 28. Prystupa Mieczysław, Warszawskie SRM
- 29. Rusak Bolesław, PSRWN O/Olsztyn
- 30. Rygiel Kazimierz, Warszawskie SRM
- 31. Solarz Ludwik, Świętokrzyskie SRM
- 32. Szwarz Roman, Pomorskie Towarzystwo RM
- 33. Telega Tomasz, PSRWN Zarząd Główny
- 34. Traczyk Janusz, Mazowieckie SRM
- 35. Witowski Ryszard, PSRWN O/Warszawa

Odnaka srebrna

- 1. Gładczak Ryszard, Pomorskie Towarzystwo RM
- 2. Jędrych Halina PSRWN, Zarząd Główny
- 3. Koczara Mirosława., Środkowopomorskie SRM
- 4. Konowalczyk Jan, Śląskie SRM
- 5. Michałak Maria, Toruńskie SRM
- 6. Skapska Małgorzata, Warszawskie SRM
- 7. Urbańczyk Krzysztof, Śląskie SRM

LISTA ARBITRÓW KOMISJI ARBITRAŻOWEJ PFSRM obecnej kadencji (trwającej do lipca 2003 roku)

1. Bądel Krzysztof, Świętokrzyskie SRM
2. Betke Iwo Andrzej, PSRWN
3. Błąkała Piotr, Małopolskie SRM
4. Borycki Marian, Śląskie SRM
5. Cegielski Piotr, SRM we Wrocławiu
6. Cieślak Tomasz, Łódzkie SRM
7. Czuczman Elżbieta, Pomorskie Towarzystwo RM
8. Dobrzyniewicz Kazimierz, Środkowopomorskie SRM
9. Fiutowski Aleksander, PSRWN
10. Fronczak Gerard, Zachodniopomorskie SRM
11. Gałach Henryk, Kaliskie SRM
12. Gintrowski Roman, Koszalińskie SRM
13. Góźdź Aldona, Warszawskie SRM
14. Gutry Lech, Śląskie SRM
15. Halicka-Marszał Elżbieta, Podkarpackie SRM
16. Hilarowicz Sylwia, Mazowieckie SRM
17. Jastrzębski Bogusław, Warszawskie SRM
18. Jasiński Ryszard, Małopolskie SRM
19. Jędrych Halina, PSRWN
20. Kasprzak Aleksander, Kaliskie SRM
21. Kobes Andrzej, Legnickie SRM
22. Kosmowski Michał, SRM Województwa Wielkopolskiego
23. Kozuń Andrzej, PSRWN
24. Krasieński Lech, Toruńskie SRM
25. Kwiatosz Kazimiera, SRM Gorzów
26. Lis Tomasz, SRM Województwa Wielkopolskiego
27. Marynowski Edward, Legnickie SRM
28. Mataczyńska Jeannetta, Zachodniopomorskie SRM
29. Meszek Wiesław, SRM Województwa Wielkopolskiego
30. Olchówka Jan, PSRWN
31. Piątek Ryszard, Podkarpackie SRM
32. Piechota Jan, Podkarpackie SRM
33. Pikierska-Grad Halina, Mazowieckie SRM
34. Prędkiewicz Mieczysława, Pomorskie Towarzystwo RM
35. Sawicki Wiesław, Koszalińskie SRM
36. Skapska Małgorzata, PSRWN
37. Smarul Krzysztof, Środkowopomorskie SRM
38. Sobczak Tomasz, SRM Województwa Wielkopolskiego
39. Sobiesiak Kazimierz Jan, Toruńskie SRM
40. Solarz Ludwik, Świętokrzyskie SRM
41. Staręga Marek, SRM Województwa Wielkopolskiego
42. Ślusarczyk Marek, PSRWN
43. Szapiro Nowakowska Joanna, Warszawskie SRM
44. Tarnawski Lech, Karkonoskie SRM
45. Ulaszewska Joanna, SRM w Gorzowie
46. Urbańczyk Krzysztof, Śląskie SRM
47. Wood Ewa, SRM w Bydgoszczy
48. Wolska Alicja, Środkowopomorskie SRM
49. Zieliński Jerzy, Łódzkie SRM



o przyjęciu trzech standardów, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2002 roku:

- Standard V.7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin;
- Standard V.8 Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej;
- Standard II.1 Rzecznictwa Majątkowy.

Standardy te są obecnie w sprzedaży w nowym, VIII wydaniu Standardów Zawodowych.

o powołaniu na przewodniczącego Komisji Rozwoju Zawodu Henryka Czajkowskiego (Pomorskie Towarzystwo Rzecznictwa Majątkowych).

o nadawaniu honorowych odznak Federacji raz do roku i uroczyste ich wręczenie podczas Krajowej Konferencji Rzecznictwa Majątkowych (na wniosek Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej).

12 stycznia roku prezydent Waław Baranowski uczestniczył w VIII Zwyczajnym Walnym Zebraniu członków Środkopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznictwa Majątkowych. Miłym akcentem zebrania było nadanie honorowego członkostwa stowarzyszenia koledze Zdzisławowi Małeckiemu.

15 stycznia w Poznaniu miało miejsce spotkanie z posłem na Sejm Wiesławem Okonskim, który jest jednocześnie prezesem Federacji Pracodawców i Przedsiębiorców Przemysłu Budowlanego RP. W spotkaniu uczestniczył wiceprezydent Zdzisław Małeki. Federacja zgłosiła chęć udziału w działaniach dotyczących integracji pracodawców budownictwa i rynku nieruchomości, w szczególności do udziału w pracach komisji ds. integracji. Prace te stanowią przygotowanie do Pierwszego Kongresu Budownictwa.

17 stycznia prezydent Waław Baranowski uczestniczył w seminarium na temat „Integracja pracodawców budownictwa i nieruchomości – istotnym czynnikiem rozwoju rynku budowlanego w Polsce”.

18 stycznia prezydent Waław Baranowski wziął udział w uroczystym spotkaniu w Oddziale Częstochowskim Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznictwa Majątkowych, na którym nadano tytuł Honorowego Przewodniczącego Oddziału koledze Henrykowi Hajdaszowi. Uroczystości wręczenia właściwych „insygniów” połączone z tradycyjnym noworocznym (jedni nazywali to „opłatkiem” a inni „śledzikiem”) odbyły się w siedzibie NOT-u w Częstochowie przy ulicy Kopernika (właściwie to w najweselszej części siedziby czyli restauracji).

Tytuł ten przyznano uchwałą zebrania członków, na zebraniu sprawozdawczo-wyborczym Oddziału Częstochowskiego 21 listopada 2001 r. Ze stony Rady Śląskiego SRM w spotkaniu wzięli udział Krzysztof Urbańczyk – aktualny Przewodniczący Rady, Lech Gutry jako były, Andrzej Kalus jako

Honorowy Przewodniczący oraz Andrzej Bablok. Dyplom Honorowego Przewodniczącego wręczyli koledze Henrykowi – Zenon Marczuk jako Przewodniczący Oddziału w Częstochowie oraz Krzysztof Urbańczyk. Prezydent PFSRM podarował Europejskie Standardy Wyceny – TEGOVA.

Jaki wobec powyższego mógł być dalszy ciąg – ano staropolskim obyczajem skończyło się na „prezesówce honorówce” jak barwnie określił to nasz Laureat, a ponadto napis ten był umieszczony na szklanych pojemnikach o doskonale rozpoznawalnych kształtach.

22 stycznia Prezydent PFSRM Waław Baranowski, złożył wizytę w Pomorskim Towarzystwie Rzecznictwa Majątkowych w Gdańsku. Wizyta miała na celu dokonanie oceny stopnia przygotowań do XI Krajowej Konferencji Rzecznictwa Majątkowych, która odbędzie się w dniach 19–21 września 2002. Spotkanie z Zarządem PTRM, Komitetem Organizacyjnym i Radą Programową XI KKRМ zostało podsumowane stwierdzeniem, że stan przygotowań jest zadowalający, a program merytoryczny i imprezy towarzyszące zapowiadają się interesująco.

Po prezentacji miejsca obrad, ocenie bazy hotelowej i gastronomicznej, odbyło się spotkanie z Wojewodą Pomorskim Janem Ryszardem Kurylczykiem. W spotkaniu tym oprócz Prezydenta Waława Baranowskiego udział wzięli: Halina Jaskulska – Prezes Zarządu PTRM, Wojciech Frankowski – Rada Programowa, Henryk Czajkowski – Rada Programowa, Jan Bretes – Komitet Organizacyjny. Pan wojewoda wyraził zgodę na objęcie swoim patronatem XI KKRМ, jak również zadeklarował czynny swój w niej udział przez cały okres jej trwania. W trakcie tego krótkiego acz miłego spotkania, prezydent Waław Baranowski obdarowany został przez wojewodę Kurylczyka pamiątkowym herbem województwa pomorskiego. Należy zauważyć z zadowoleniem, że wojewoda Jan Kurylczyk jest rzeczoznawcą majątkowym – posiada uprawnienia nr 261.

25 stycznia uchwałą Rady Wykonawczej Federacji Pracodawców i Przedsiębiorców Przemysłu Budowlanego RP Waław Baranowski został powołany na członka Prezydium Federacyjnego Arbitrażu Budownictwa i Nieruchomości.

26-27 stycznia w pięknie położonej w Górach Świętokrzyskich miejscowości Wólka Milanowska odbyło się noworoczne integracyjne spotkanie członków Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzecznictwa Majątkowych w Kielcach. Uczestniczył w nim z ramienia Federacji wiceprezydent Tomasz Telega.

Okazją do spotkania był nie tylko rozpoczynający się Nowy Rok, ale również potrzeba wymiany poglądów nurtujących środowisko i wspólnego wypracowania wniosków dla dalszej działalności Świętokrzyskiego Stowarzyszenia.

Uczestnicy spotkania z uwagą wysłuchali wykładu wiceprezydenta na temat powszechnej taksacji nieruchomości, realizując przy okazji spotkania program szkolenia ustawicznego.

Miłym akcentem na zakończenie spotkania była wspólna uroczysta kolacja.



Luty

☞ **1 lutego** odbyło się spotkanie, w którym udział wzięli Prezydenci Federacji działających na rynku nieruchomości:

- Aleksandra Kurzyk (Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości),
- Waclaw Baranowski (Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych),
- Zbigniew Kubiński (Polska Federacja Rynku Nieruchomości),
- Tadeusz Żurowski (Polska Federacja Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości).

Podczas spotkania, które odbyło się w siedzibie Polskiej Federacji Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości, ustalono ostateczny tekst projektu ustawy o izbach samorządu zawodowego: rzeczoznawców majątkowych, pośredników i zarządców. Projekt będzie przekazany w najbliższym czasie Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Panu Markowi Bryxowi, jako wspólne opracowanie z prośbą o uruchomienie ścieżki legislacyjnej.

☞ **2 lutego** w salach hotelu „MARRIOTT” w Warszawie odbyła się Wielka Gala Rynku Nieruchomościowego.

Swoją obecnością zaszczytili ją goście honorowi: Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Marek Bryx, Wiceprezesa UMiRM – Ryszard Matkowski i Wiesław Szczepański, Główny Geodeta Kraju – Jerzy Albin, Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych – Waclaw Baranowski, Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami UMiRM – Henryk Jędrzejewski. Obecni byli dyrektorzy departamentów, dyrektorzy banków, prezesi spółdzielni mieszkaniowych, przedsiębiorcy i liczna grupa pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych oraz zarządców nieruchomości – w sumie ok. 270 osób z całego kraju.

Wielka Gala Rynku Nieruchomości, poprzedzona była roboczym seminariem poświęconym głównie problemom rozwoju zawodów związanych z rynkiem nieruchomości oraz potrzebom integracji środowiska w zakresie wspólnego dążenia do wypracowania modelu instytucji samorządów zawodowych, skupiających profesje rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości.

Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych reprezentowali prezydent Waclaw Baranowski oraz Adam Eliasiewicz, którzy przedstawili w ogólnym zarysie problemy rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego w świetle blisko dziesięcioletnich już doświadczeń naszego środowiska. W obszernym wystąpieniu zaprezentowano analizę potrzeb aktualnych (do lipca roku 2003) i prognoz długoterminowych (do roku 2011). Przedstawiona analiza została przyjęta bardzo pozytywnie, co wykazała późniejsza dyskusja. Koledzy pośrednicy w obrocie nieruchomościami przyznali wręcz otwarcie, że przedstawiona analiza przekonała ich, iż w niedługim czasie również i środowisko pośredników winno dokonać analogicznej oceny, opierając się na zaprezentowanym przez nas materiale.

☞ **4 lutego** w siedzibie Federacji w Warszawie odbyło się posiedzenie Zarządu, w którym uczestniczyli: prezydent: Waclaw Baranowski, wiceprezydenci: Tomasz Telega, Ryszard Cymerman, Zdzisław Małecki, przewodniczący Komisji Rewizyjnej Henryk Czajkowski, rzecznik prasowy PFSRM Barbara Mikulicz-Traczyk, kierownik biura Maria Rymarowicz.

Zarząd przeanalizował uchwały i wnioski podjęte na posiedzeniu Rady Krajowej w dniach 10-11 stycznia 2002 r.

Przyjęto następujące terminy posiedzeń Rady Krajowej w bieżącym roku: **11-12 kwietnia**, **18-19 czerwca**, **18-19 września** (przed XI Krajową Konferencją Rzeczników Majątkowych, która odbędzie się w Gdańsku w dniach 19-21 września).

Kolejnym tematem posiedzenia była problematyka kwartalnika „Rzecznik Majątkowy”. Stwierdzono, że wiele się poprawiło i odbiór kwartalnika jest coraz lepszy wśród rzeczoznawców, niemniej wiele jeszcze można poprawić. Wiceprezydent Ryszard Cymerman zaproponował zorganizowanie spotkania Rady Programowej kwartalnika z redakcją w celu przedyskutowania dotychczasowych doświadczeń i wniosków z wydawania kwartalnika, problemów doskonalenia wydawnictwa, a mianowicie: treści, organizacji procesu wydawniczego, terminów, formy graficznej. Spotkanie z redakcją odbyło się 13 lutego w siedzibie Federacji.

☞ W dniach **8-9 lutego** prezydent Waclaw Baranowski spotkał się w Supraślu ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych Podlasia. Rozmowy dotyczyły aktualnych tematów nurtujących środowisko i Federację oraz spraw szkoleniowych. Na prośbę uczestników spotkania Prezydent wygłosił referat na temat powierzchni i kubatur według nowej normy ISO.

Z zalem zawiadamiamy, że w dniu 14 lutego 2002 roku
zmarł nasz Kolega
rzeczoznawca majątkowy

Zbigniew Ołowski

– członek Oddziału Warszawskiego Polskiego
Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych

Aktywny i zaangażowany w prace Zarządu,
przewodniczący Sądu Koleżeńskiego,
wrozumiały, życzliwy i zawsze
chętny do pomocy.

W zmarłym utraciliśmy cenionego, drogiego wszystkim Kolege.

Koleżanki i Koledzy



KOMISJA ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ

☛ **11 lutego** Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast podpisał zarządzenie w sprawie powołania Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Podstawę powołania stanowi art. 194 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543, oraz z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800). Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Zadaniem Komisji Odpowiedzialności Zawodowej jest przeprowadzanie postępowania wyjaśniającego z tytułu odpowiedzialności zawodowej osób posiadających uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości lub licencji zawodowe pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości. Na podstawie wyników ww. postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast podejmuje decyzje o zastosowaniu kar dyscyplinarnych wobec osób które naruszają przepisy prawa, zasady etyki zawodowej lub standardy zawodowe.

Skład Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

- ◆ Przewodniczący Komisji – Jacek Jerzy Pawelec
- ◆ Wiceprzewodniczący Komisji: – Zdzisław Małecki (kieruje sekcją dla rzeczoznawców majątkowych);
- ◆ Witold Czapla (kieruje sekcją dla pośredników w obrocie nieruchomościami);
- ◆ Elżbieta Nykiel-Romanek (kieruje sekcją dla zarządców nieruchomości).
- ◆ Członkowie Komisji:

Sekcja dla rzeczoznawców majątkowych

1. Adamek Zdzisław, Zachodniopomorskie SRM
2. Beszczyńska Drożdża Mirosława, Toruńskie SRM
3. Biczkowski Zdzisław, Pomorskie Towarzystwo RM
4. Brodaczewski Zbigniew, Warszawskie SRM
5. Cegielski Piotr, SRM we Wrocławiu
6. Cyran Mieczysław, Warszawskie SRM
7. Daniel Wojciech, Małopolskie SRM
8. Frankowski Wojciech, Pomorskie Towarzystwo RM
9. Helbin Ireneusz, Śląskie SRM
10. Janicki Andrzej, SRM Województwa Wielkopolskiego
11. Janowski Tadeusz, Regionalne SRM w Lublinie
12. Jatkiewicz-Ubda Lidia, PSRWN O/Opole
13. Koczara Mirosława, Środkowopomorskie SRM
14. Konieczny Krzysztof, SRM we Wrocławiu
15. Krzempek Jerzy, Śląskie SRM
16. Leciejewska Elżbieta, SRM w Gorzowie Wlkp.
17. Lesiński Andrzej, Toruńskie SRM
18. Lubecki Jan, Śląskie SRM
19. Malicki Henryk, Lubuskie SRM
20. Marszał-Halicka Elżbieta, Podkarpackie SRM
21. Mieszczanowicz Łajma, SRM Województwa Wielkopolskiego
22. Nowińska-Świeszkowska Krystyna, PSRWN O/Łódź
23. Pawlukowicz Roman, Karkonoskie SRM
24. Paziewski Lech, Środkowopomorskie SRM
25. Pernak Jacek, Łódzkie SRM
26. Pilecka Elżbieta, SRM w Słupsku

27. Prył Teresa, SRM Województwa Wielkopolskiego
28. Ratajczak Wojciech, SRM Województwa Wielkopolskiego
29. Rygiel Kazimierz, Warszawskie SRM
30. Sacharz Marek, Świętokrzyskie SRM
31. Spychalska Wanda, PSRWN O/Warszawa
32. Szykulska Beata, Regionalne SRM w Lublinie
33. Walczyk Piotr, Regionalne SRM w Lublinie
34. Walewski Mieczysław, PSRWN Zarząd Główny
35. Witowski Ryszard, PSRWN Zarząd Główny
36. Zarychta Andrzej, Łódzkie SRM

☛ Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zarządzeniem z dnia **19 lutego** rozszerzył skład Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych, powołanej zarządzeniem z dnia 4 stycznia 2002 roku.

Zadaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej jest prowadzenie postępowań kwalifikacyjnych, których celem jest sprawdzanie kwalifikacji osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami. Na podstawie wyników postępowania kwalifikacyjnego, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wydaje świadectwa nadania ww. uprawnień lub licencji, albo wydaje decyzje odmowne, w zależności od wyniku postępowania.

Skład Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych

- ◆ Przewodniczący Komisji – Ryszard Matkowski
- ◆ Wiceprzewodniczący Komisji:
 - Waław Baranowski (rzeczoznawcy),
 - Zbigniew Kubiński (pośrednicy),
 - Andrzej Sobczak (zarządcy),
- ◆ Sekretarz – Koordynator Komisji – Henryk Jędrzejewski,
- ◆ Członkowie Komisji:

Podkomisja do spraw szacowania nieruchomości

1. Adamiczka Jerzy, SRM we Wrocławiu
2. Baranowski Zbigniew, Warszawskie SRM
3. Białek Zbigniew, PSRWN O/Opole
4. Bielański Jan, PSRWN O/Warszawa
5. Bojar Zygmunt, PSRWN O/Opole
6. Borycki Marian, Śląskie SRM
7. Bratkowski Andrzej, UMiRM
8. Ciszewicz Jan, SRM we Wrocławiu
9. Cymerman Ryszard, PSRWN
10. Czajkowski Henryk, Pomorskie Towarzystwo RM
11. Demusz Andrzej, Małopolskie SRM
12. Domański Eugeniusz, PSRWN O/Opole
13. Domański Witold, Świętokrzyskie SRM
14. Dydenko Jerzy, Małopolskie SRM
15. Eliasiewicz Adam, Warszawskie SRM
16. Filipiak Jerzy, PSRWN O/Warszawa
17. Głogowska Lucyllia, Małopolskie SRM
18. Główka Gabriel, UMiRM
19. Grzechnik Bogdan, PSRWN O/Warszawa



20. Grzesik Krzysztof, UMiRM
21. Gutry Lech, Śląskie SRM
22. Hajdasz Henryk, Śląskie SRM
23. Hozer Józef, UMiRM
24. Hurynowicz Czesław, Środkowopomorskie SRM
25. Jasiakiewicz Włodzimierz, Środkowopomorskie SRM
26. Jasiński Janusz, PSRWN O/Olsztyn
27. Jaskulska Halina, Pomorskie Towarzystwo RM
28. Jędrzejewska-Szmek Danuta, Mazowieckie SRM
29. Kalus Andrzej, Śląskie SRM
30. Kobes Andrzej, Legnickie SRM
31. Korzekwa Tadeusz, Śląskie SRM
32. Kucharska-Stasiak Ewa, Łódzkie SRM
33. Ledzion-Trojanowska Zdzisława, Łódzkie SRM
34. Litwiński Arkadiusz, UMiRM
35. Łokietek Teresa, UMiRM
36. Makowiecki Wojciech, SRM w Bydgoszczy
37. Mączyńska Elżbieta, UMiRM
38. Prystupa Mieczysław, Warszawskie SRM
39. Racki Józef, Kaliskie SRM
40. Stróźniak Wojciech, SRM w Gorzowie Wlkp.
41. Szczepanik Bogusława, Podkarpackie SRM
42. Szczeszek Ireneusz, SRM we Wrocławiu
43. Szware Roman, Pomorskie Towarzystwo RM
44. Tarnawski Lech, Karkonoskie SRM
45. Telega Tomasz, PSRWN
46. Traczyk Janusz, Mazowieckie SRM
47. Trojanek Maria, SRM Województwa Wielkopolskiego
48. Urbańczyk Krzysztof, Śląskie SRM
49. Wasilewski Sławomir, Regionalne SRM w Lublinie
50. Werner Witold, Warszawskie SRM
51. Więckowicz Zofia, SRM we Wrocławiu
52. Wilkowski Wojciech, Warszawskie SRM
53. Zajączkowski Leszek, Małopolskie SRM
54. Zielińska Jadwiga, Regionalne SRM w Lublinie
55. Żróbek Sabina, PSRWN O/Olsztyn
56. Żak Mirosław, Małopolskie SRM

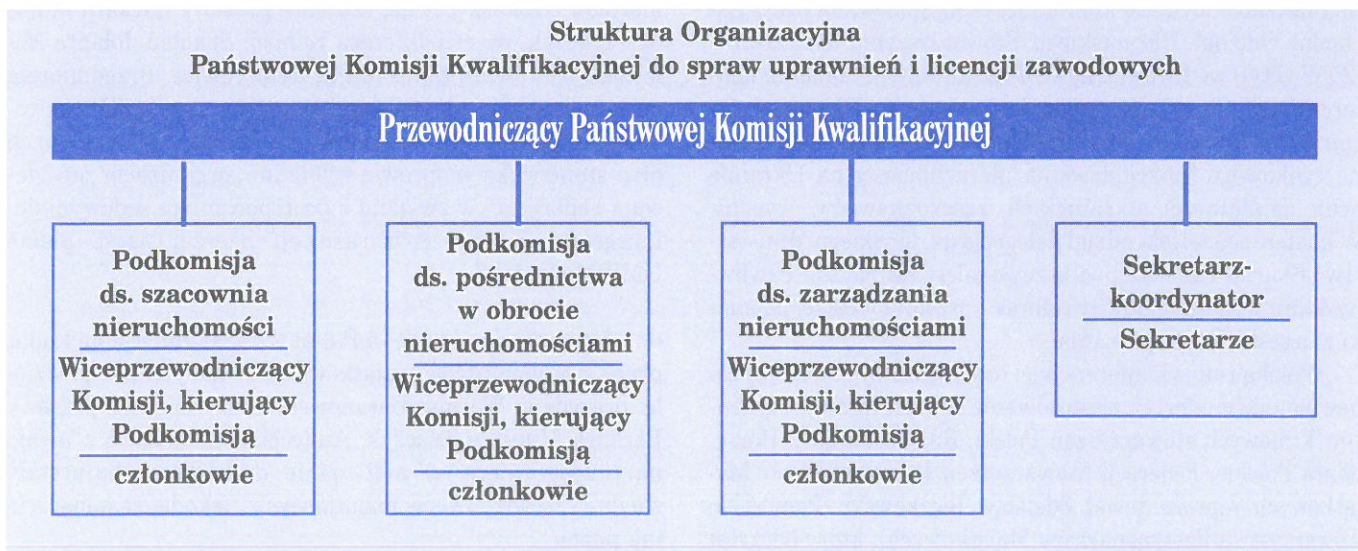
☛ **21 lutego** w Ministerstwie Infrastruktury odbyło się spotkanie z Markiem Polem, Wiceprezesem Rady Ministrów, Ministrem Infrastruktury.

W spotkaniu uczestniczyli prezydenci i prezesi organizacji pozarządowych działających w obszarze budownictwa i gospodarki nieruchomościami. Jednym z uczestników był Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Wacław Baranowski, który w swoim wystąpieniu przedstawił dotychczasowy dorobek Federacji i jej zamierzenia na przyszłość jako elementu wypełniającego cele ujęte w strategii gospodarczej kraju. Do najważniejszych z nich zaliczył:

- uporządkowanie przepisów prawnych i systemu organizacyjnego ksiąg wieczystych,
- problem występujący przy budowie autostrad i kredytów mieszkaniowych,
- uproszczenie procedur związanych z uzyskaniem kredytów hipotecznych na budownictwo mieszkaniowe,
- powszechną taksację i działanie na rzecz podatku od wartości.

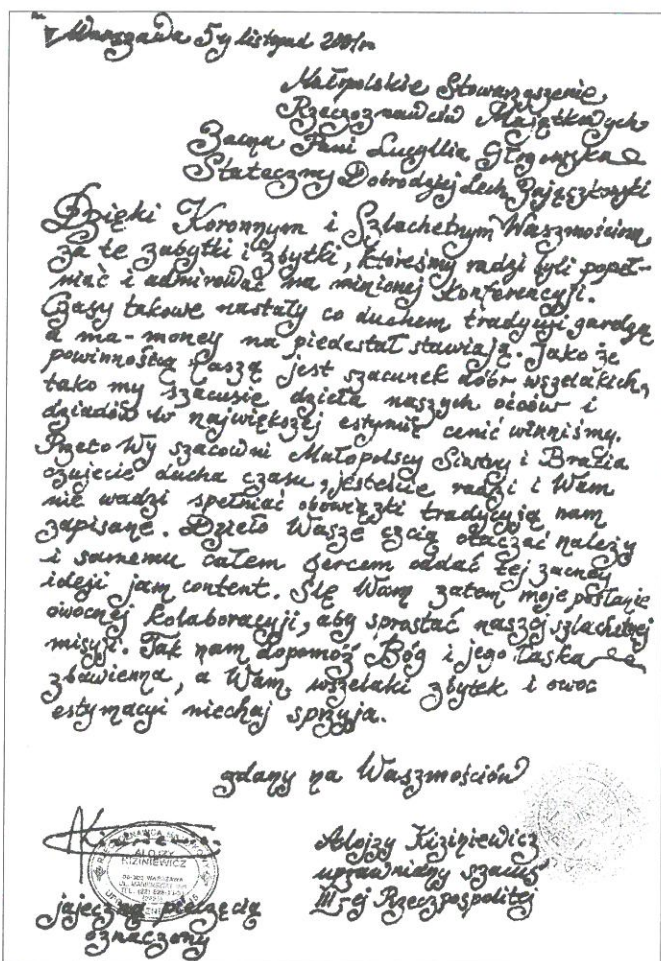
Na zakończenie spotkania minister Pol ustosunkował się do wystąpień oraz zgłoszonych wniosków. Podkreślił ważność tematów dotyczących ksiąg wieczystych i współpracy z bankami oraz zapewnił, że działania rządu ukierunkowane będą na poprawienie tej sytuacji. Ustalono, że podobne spotkania będą się odbywały raz na kwartał.

Uczestnikami spotkania byli prezydenci i prezesi: Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawskiego Stowarzyszenia Pośredników w obrocie Nieruchomościami, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości, Federacji Pracodawców i Przedsiębiorców Przemysłu Budowlanego RP, Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Budowlanych Firm Wykończeniowych, Stowarzyszenia Producentów Stolarki Budowlanej, Korporacji Techniki Sanitarnej Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji, Polskiej Izby Przemysłowo Handlowej Budownictwa, Związku Pracodawców Budownictwa w Gliwicach, Ośrodka Badania Jakości Wytrobów ZETOM Sp. z o.o., Ogólnopolskiej Izby Gospodar-





czej Drogownictwa, Ogólnopolskiej Izby Gospodarczej Drogownictwa, Prezes Izby Projektowania Budowlanego, Krajowego Związku Pracodawców Budownictwa.



Pismo dziękczynne nadesłane przez uczestnika konferencji „Wycena nieruchomości zabytkowych WAZA 2001” zorganizowanej przez PFSRM i Małopolskie SRM.

W dniach od 20 do 22 lutego w karpackiej miejscowości Sławsko odbyła się konferencja zorganizowana przez Zachodni Oddział Ukraińskiego Stowarzyszenia Taksatorów (ZTW UTO) we Lwowie. Żywo dyskutowanym tematem konferencji był „Rozwój profesjonalnej wyceny na Ukrainie”. Inspiracją programową konferencji były nowe regulacje prawne rynkowego funkcjonowania nieruchomości na Ukrainie oraz działalności ukraińskich rzeczoznawców wyceny. W konferencji wzięła udział delegacja ukraińskiego Ministerstwa Skarbu Państwa pod przewodnictwem Natalii Pawliwny, która wygłosiła główny referat – przedmiot ostrej polemiki z uczestnikami spotkania.

Wysoką rangę konferencji jej organizatorzy starali się zapewnić także poprzez wystosowanie zaproszeń do prezydentów krajowych stowarzyszeń Polski, Rosji i Ukrainy. Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych reprezentował Zdzisław Biczkowski (Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych), który odczytał

życzliwie przyjęte przesłanie prezydenta PFSRM Wacława Baranowskiego do uczestników konferencji, wręczył Pierwszemu Wiceprezydentowi Ukraińskiego Towarzystwa Taksatorów Mikołajowi Szalajewowi pamiątkowe logo PFSRM, a także wygłosił referat pt. „Rozwój profesjonalnej wyceny w Polsce”.

Stosowany u naszych wschodnich sąsiadów w stowarzyszeniach rzeczoznawców wyceny rozdział funkcji organizacyjnych (pełnią je tzw. dyrektorzy wykonawczy) od funkcji reprezentacyjnych i merytorycznych, pozwala na obejmowanie stanowisk prezydentów (przewodniczących) stowarzyszeń przez wybitnych profesjonalistów wyceny.

Potwierdzeniem tego spostrzeżenia był referat oraz udział w dyskusji Drugiego Wiceprezydenta Ukraińskiego Towarzystwa Taksatorów Jakowa Markusa, piastującego także stanowisko kierownika uniwersyteckiej katedry. Rosyjskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny reprezentował Dyrektor Wykonawczy Mikołaj Kuzmiczew, którego obszerna wypowiedź zwracała uwagę szczegółową znajomością dopracowanych w praktyce procedur wyceny.

Ogółem w konferencji wzięło udział 77 uczestników. Pomimo lokalizacji spotkania na zachodnim krańcu Ukrainy rzeczoznawcy wyceny ze wschodniej części terytorium przybyli licznie i z ekipunkiem narciarskim. Uroda obficie ośnieżonych Karpat wielu kusiła do pozostania w Sławsku jeszcze kilku dni.

Ze względu na zbieżność problemów ukraińskiej konferencji z tematyką XI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych przedstawiciele Ukraińskiego Stowarzyszenia Taksatorów wyrazili chęć przyjazdu we wrześniu do Gdańska i uczestniczenia w naszej dyskusji.

Marzec

W dniu 4 marca w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, w którym uczestniczyli prezydent Wacław Baranowski, wiceprezydenci Zdzisław Małecki, Ryszard Cymerman, Tomasz Telega, rzecznik prasowy Barbara Mikulicz-Traczyk, przewodnicząca Komisji Szkoleń Jolanta Miłowska, kierownik biura Maria Rymarowicz. Przedmiotem posiedzenia była głównie problematyka standardów zawodowych, samorządu zawodowego, szkoleń federacyjnych oraz stanowiska w sprawie wykładni „organizacja zawodowa a Federacja” w związku z postępowaniem sądowym dotyczącym Komisji Arbitrażowej. Szerzej patrz pismo UMiRM str. 5 i 6.

4 marca o godz. 22.15 Polsat 2 nadał audycję na temat pracy rzeczoznawców majątkowych. W audycji udział wzięli: prezydent Wacław Baranowski oraz rzecznik prasowy Barbara Mikulicz-Traczyk. Audycja była ciekawa z uwagi na przedstawione w niej opinie osób, które korzystały z usług rzeczoznawców majątkowych. Szkoda, że nadano ją tak późno.



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 także. Zachęcamy dotychczasowych reklamodawców do opłacenia reklamy na kolejny rok a także zapraszamy nowych.

11-13 marca odbyły się Mistrzostwa w Narciarstwie Zjazdowym Rzeczoznawców Majątkowych zorganizowane przez Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. *Relacja z zawodów w następnym numerze.*

22-23 marca odbyły się uroczystości jubileuszowe Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, w związku z upływem na przełomie 2001 i 2002 roku 10 lat od dnia jego powołania wraz z konferencją naukowo-techniczną na temat „Normy zawodowe Rzeczoznawców w perspektywie integracji z Unią Europejską” (patrz na stronach 47-48).

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.

Koszalińskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie
z głębokim żalem zawiadamia, że 1 lipca 2000 roku zmarła nasza koleżanka

Halina Bielawowska

długoletni rzeczoznawca majątkowy,
członek Zarządu Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych,
arbiter Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Koleżanki i Koledzy ze stowarzyszenia

Plan szkoleń PFSRM na pierwszą połowę 2002 roku

kwiecień	9-11	Seminarium bankowe czekamy na zgłoszenia Studium spółdzielcze, Seminarium rolne
maj	8-10	Seminarium bankowe
	14-16	Seminarium skarbowo-podatkowe
czerwiec	19-21	Seminarium bankowe

Proponowane nowe tematy szkoleń na 2002 r.

1. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości.
2. Zasady wyceny nieruchomości po zmianie obowiązujących przepisów wykonawczych do Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.
3. Wyceny dla postępowań rewindykacyjnych na tle przepisów.
4. Wycena nakładów dokonanych przez posiadaczy nieruchomości.
5. Wycena dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.

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.

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!



Kalendarz wydarzeń 2002

16-18 maja

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych organizuje w Unieściu k.Koszalina seminarium „Wybrane problemy wyceny nieruchomości oraz wycena szkód spowodowanych infrastrukturą nad- i podziemną”. Wykładowcy: Zdzisław Małecki, Ryszard Cymerman.

17-19 maja

Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Kielcach organizuje szkolenie prowadzone przez Instytut Nieruchomości Valor na temat „Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym”. Tel.041/342 84 97.

14-16 czerwca

8 Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości. Organizator: Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami Polski Centralnej, Łódź, ul. Piotrkowska 82, tel./fax: 042 /639 73 37.

19-21 września

XI Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych patrz strona 61.

28 września – 5 października

Seminarium „Podstawowe problemy rzecznawstwa majątkowego” (III edycja). Organizator: Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, tel. 042 / 633 32 37 lub Janusz Okoński 043 /822 43 56. Miejsce seminarium: Morze Egejskie – Zatoka Sarońska (pomiędzy Atenami a Peloponezem).

10-12 października

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie organizuje w Unieściu k/Koszalina seminarium „Wycena nieruchomości na tle aktualnych uregulowań prawnych oraz praktyczne aspekty zastosowania podejścia dochodowego”. Wykładowcy: Henryk Jędrzejewski, Ewa Kucharska-Stasiak, Ryszard Cymerman. Tel. 094/342 25 81.

O F E R T A TYLKO DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH BIURO BUDOWLANE BADAWCZO USŁUGOWE

zaprasza wszystkich Rzecznawców Majątkowych
do tworzenia internetowej bazy danych o transakcjach nieruchomościami

Z dniem 1.03.2002 r. uruchomiliśmy program internetowy do tworzenia baz danych o transakcjach nieruchomościami z terenu całego kraju. Bazę danych każdy rzecznawca może tworzyć sam wprowadzając informacje o znanych transakcjach do internetu wywołując stronę o nazwie www.ryneknier.pl. Każdy będzie mógł pobrać tyle sztuk informacji ile sam wprowadzi. W ramach abonamentowej opłaty będzie możliwość skorzystania z 10 informacji w dowolnym województwie i dowolnej miejscowości.

Szczegółowe informacje na stronie www.ryneknier.pl. - w regulaminie

Biuro Budowlane Badawczo - Usługowe
wydaje: cenniki, programy, poradniki

Adres korespondencyjny:

00-672 Warszawa, ul. Piękna 68 pok. 107, tel. 628-33-73, e-mail: biuro@ryneknier.pl



PROGRAM WARSZTATÓW DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ORGANIZOWANYCH PRZEZ PFSRM w 2002 roku

l.p	Data	Temat	Prowadzący
1		Wartość bankowo-hipoteczna – dotychczasowe doświadczenia.	BRE HypoVereinsbank Bank Śląski
2		Prognozowanie wartości nieruchomości w dłuższym okresie na podstawie dotychczasowych doświadczeń	prof.dr hab. Mieczysław Prystupa
3		Zasady określania zużycia nieruchomości – standard, przykłady.	dr Janusz Traczyk
4		Wycena gruntów pod drogi.	Tomasz Telega wiceprezydent PFSRM
5		Powierzchnia i kubatura wg PN ISO 9836 Zasady obliczeń w budynkach mieszkalnych	Wacław Baranowski Prezydent PFSRM
6	5 kwietnia	Wyceny nieruchomości przemysłowych na podstawie przykładów – doświadczenia autorów.	Zespół rzeczoznawców majątkowych – praktycy
7	19 kwietnia	Użytkowanie wieczyste, aktualizacja opłat.	Zygmunt Bojar
8	10 maja	Stopa kapitalizacji a stopa dyskontowa na przykładzie budynków komercyjnych. Doświadczenia autorów wycen.	Zespół rzeczoznawców majątkowych – praktycy
9	24 maja	Udział rzeczoznawcy majątkowego w wycenie przedsiębiorstw oraz wycena „marki firmy”	Andrzej Półkoszek
10	7 czerwca	Wycena nieruchomości leśnych	Andrzej Nowak, Wojciech Wilkowski
11	21 czerwca	Aktualizacja wyceny nieruchomości – na przykładach Warszawy, Poznania, Łodzi	Zespół rzeczoznawców majątkowych
12	28 czerwca	Wycena nasadzeń roślinnych dla różnych celów.	Jacek Nowak Tuchola
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
15		Wycena mienia zabużańskiego.	Stanisław Kolanowski, dyr. departamentu MSP

Warsztaty organizowane będą w biurze Federacji w wymiarze czasowym po 6 godzin lekcyjnych w godz.10.30-15.30 . Koszt udziału w warsztatach wynosi 220 zł (wpłata na konto PFSRM 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 10-20 osób decyduje kolejność zgłoszeń, ilość miejsc ograniczona. W przypadku mniejszej liczby uczestników szkolenie nie odbędzie się. Prosimy o telefoniczne potwierdzenie udziału na tydzień przed planowanym terminem. Prosimy również o zgłaszanie problemów dotyczących podanych tematów na 2 tygodnie przed terminem spotkania, jak również przysyłanie propozycji tematów szkoleń.

Kontakt – dział szkoleń – Krystyna Traczyk

Pracownicy biura Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Maria Rymarowicz – kierownik biura	tel. (022) 620-23-21 w. 201 , 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



KODEKS, ALE CZY NA PEWNO ETYKI?

Danuta Jędrzejewska-Szmek

W ostatnim okresie poddano pod dyskusję problematykę norm etycznych, jakimi powinni się kierować przedstawiciele grup zawodowych, pełniących wiodące role społeczne. Oczywiście, spektakularnym przyczynkiem do dyskusji były wydarzenia ujawnione w środowisku medycznym w Łodzi, ale podnoszone kwestie dotyczyły także środowisk prawnych wszystkich specjalności, policji, urzędników samorządowych... Osobom zainteresowanym polecam znakomity artykuł Bronisława Wildsteina „Lekarze w państwie korporacyjnym” ze znamienym podtytułem: „Dlaczego szefowie samorządu lekarskiego wciąż nie chcą zrozumieć, co się stało w Łodzi” (Rzeczpospolita, 11.02.2002). Na razie fala medialnej dyskusji nas ominęła, ale porzućmy złudzenia, że nasza grupa zawodowa jest (i będzie) enklawą fantastycznego profesjonalizmu i wysokich standardów moralnych zawsze i wszędzie przez wszystkich rzeczoznawców przestrzeganych; pojawiają się już pierwsze zwiastuny kłopotów w postaci precedensowych spraw o zawinione przez rzeczoznawców straty.

Mamy już 12 lat doświadczeń uprawniających do podjęcia dyskusji na temat norm etycznych, ich hierarchii i zależności, co da nam szansę uniknięcia błędów innych, nie tylko krajowych, środowisk zawodowych, jakże często oskarżanych o przestrzeganie kodeksu etyki mafijnej (określenie znanego

etyka, prof. Jacka Hołówki, w kontekście dyskusji nad normami zawodowymi, prowadzonej na spotkaniu w Mazowieckim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 22.10.2001 r.).

Kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych musi dawać czytelny sygnał całemu środowisku, ale także i odbiorcy naszych prac – społeczeństwu, jaka jest hierarchia spraw. Jak dotychczas, przynajmniej w mojej ocenie, przesłanie nie jest jednoznaczne. Wydaje się, że naczelnym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego musi być profesjonalne (a więc oczywiście bezstronne, rzetelne, dokładne...) działanie na rzecz zleceniodawcy. Zapewniam, że nie mam na myśli wykonywania wycen i opinii życzeniowych, ale realizację, w zgodzie z prawem i normami zawodowymi, czynności zapewniających klientowi uzyskanie produktu najwyższej jakości, zgodnie z zamówieniem.

Jeżeli prawidłowa obsługa klienta (czytaj – rynku nieruchomości) jest zadaniem nadrzędnym, to nie wolno nam unikać krytyki zadań źle wykonanych (w czym ogranicza nas

jednoznacznie § 10 ust. 1 Kodeksu etyki). Klient ma prawo do otrzymania bezstronnej opinii o otrzymanej wycenie czy opinii.

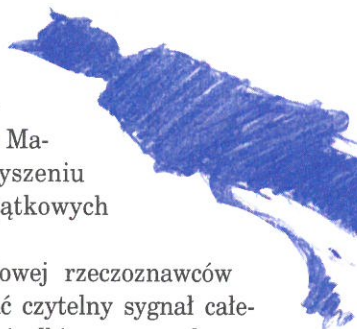
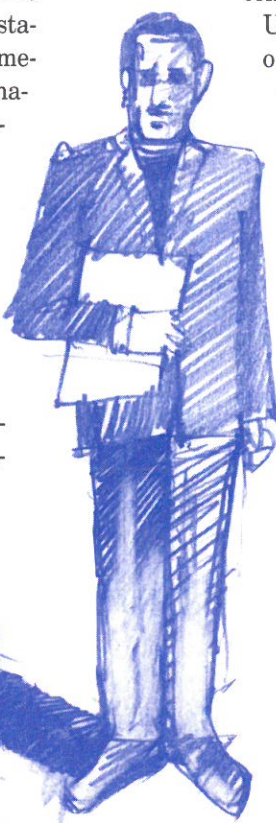
Dobre imię rzeczoznawcy majątkowego jest bardzo ważne, ale każdy z nas musi być naczelnym i głównym lobbyistą swojego dobrego imienia poprzez wykonywanie prac wysokiej jakości. Dobre imię całego środowiska rzeczoznawców majątkowych znacząco ucierpi, gdy za literą § 10 ust. 1 Ko-

deksu etyki schroni się wadliwa wycena i nierzetelność, a szczególnie brak bezstronności. Uważam, że odsuwanie prawa do opinii o pracy rzeczoznawcy na odległy szczebel organizacji zawodowej jest przedkładaniem praw rzeczoznawcy nad prawa klienta.

Obecny Kodeks etyki bardzo czytelnie wytycza obowiązki rzeczoznawcy wobec środowiska (§ 1 ust 2 – powstrzymanie się od zachowań szkodzących dobrej opinii o zawodzie, § 3 – godne reprezentowanie środowiska, § 8 – powstrzymanie od nieuczciwej konkurencji, § 9 – koleżeństwo, lojalność i współpraca pomiędzy rzeczoznawcami). Wskazuje również na grupy spraw mogących mieć wpływa na zaburzenie bezstronności (§ 2 ust 2 – rzeczoznawca nie jest związany żądaniem zamawiającego, § 4 – nie może dokonywać wyceny majątku własnego lub osób bliskich). Te fragmenty kodeksu są bardzo dobrze zredagowane, jakkolwiek uważam, że, w świetle praktyki ostatnich kilku lat, zbyt słabo wyeksponowano potępienie uprawiania dumpingu, a obowiązek stosowania cen minimalnych ustalanych przez Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych okazał się pustym zaleceniem.

W mojej ocenie należy natomiast przemodelować ekspozycję hierarchii spraw, czytelnie zaznaczyć granice obrony braku profesjonalizmu, aby dać jednoznaczny sygnał wszystkim naszym obecnym i potencjalnym klientom, że środowisko rzeczoznawców jest zdeterminowane do kreowania i faktycznego realizowania wysokich standardów jakości.

Danuta Jędrzejewska-Szmek jest architektem i rzeczoznawcą majątkowym, członkiem Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.





**POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

oraz

**POMORSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
W GDAŃSKU**

mają zaszczyt zaprosić na



**XI KRAJOWĄ KONFERENCJĘ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
19–21 września 2002 roku, Gdańsk**

Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych
zapropoNOWAŁO zorganizowanie XI KKRM pod hasłem:

**10 LAT ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.
Doświadczenia krajowe i przyszłość w zjednoczonej Europie.**

Rada Programowa zaproponowała tematy szczegółowe, na które spodziewa się referatów (patrz www.pfva.com.pl/wiadomosci). Referaty będą rozesłane uczestnikom konferencji minimum miesiąc przed nią, tak aby każdy miał możliwość przygotowania się do dyskusji.

Podczas konferencji referaty będą przedstawiane w streszczeniu, a cały pozostały czas będzie poświęcony dyskusji moderowanej przez autora referatu. Wnioski z dyskusji będą przyjmowane przez konferencję, do realizacji przez władze federacji.

Organizatorzy dołożą wszelkich starań, aby zaproszeni na konferencję goście byli przedstawicielami, bądź reprezentantami kompetentnych instytucji, których referaty dotyczą (np. Ministerstwa Finansów, UMiRM, Izba Notarialna, GUS, UZP, Ministerstwa Edukacji, itp. ze szczególnym uwzględnieniem mediów).

Organizatorzy mają nadzieję, że taka formuła konferencji zainteresuje szerokie grono rzeczoznawców majątkowych oraz instytucjonalnych odbiorców ich pracy.

Do zobaczenia w Gdańsku!

Przewodnicząca Komitetu Organizacyjnego
Halina Jaskulska



TWIGER

RYSZARD BOROWIECKI, JÓZEF CZAJA
ANDRZEJ JAKI, MAREK KULCZYCKI

METODY I SYSTEMY WYCENY PRZEDSIĘBIORSTW

W
N
P



Nieruchomości
- gospodarowanie
przestrzenią

Książka jest odpowiedzią na potrzebę przybliżenia czytelnikom zakresu i znaczenia radykalnych zmian prawnych, jakie nastąpiły w roku 2001, a dotyczą szeroko pojętej ochrony praw lokatorów, a także uprawnień i obowiązków właścicieli oddających swoje mieszkania do korzystania innym osobom, ale także dotyczą najmu i innych tytułów prawnych do korzystania z lokalu.

Książka omawia w przystępny sposób, nie tylko treść nowych przepisów, ale też ich znaczenie i stosowanie oraz korelację z innymi obowiązującymi dłużej regulacjami prawnymi. Przede wszystkim omawia ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W kręgu zainteresowania autorki pozostaje też Kodeks cywilny, a raczej te jego części, które dotyczą najmu – w takim zakresie, w jakim jego przepisy lub stosowanie zmieniają się wraz z wejściem w życie ustawy o ochronie... W miarę potrzeby książka odwołuje się także i do innych regulacji, m.in. ustaw o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, o spółdzielniach mieszkaniowych, o dodatkach mieszkaniowych.

Książka odnosi się do stanu prawnego z września 2001 r. i zawiera (na końcu) teksty aktów prawnych odnoszące się do poruszanych zagadnień oraz przegląd Wyroków Trybunału Konstytucyjnego, ważnych z punktu widzenia omawianej problematyki, a także wybór ważniejszych orzeczeń Sądu Najwyższego dotyczących eksmisji i kaucji.

Problematyka wyceny przedsiębiorstw stanowi integralny składnik zagadnień związanych z finansami przedsiębiorstw, które działają w warunkach gospodarki rynkowej, jest więc w sposób ścisły powiązana z praktyką funkcjonowania współczesnych gospodarek rynkowych. Wyrazem tego są poszczególne obszary wykorzystania wiedzy teoretycznej oraz praktyczno – metodycznej odnoszącej się do różnych zakresów wyceny przedsiębiorstw.

Książka powstała właśnie z myślą o tworzeniu polskich standardów odnoszących się do kompleksowej wyceny przedsiębiorstw – ze szczególnym zaakcentowaniem dochodowego podejścia do ich wartości. Autorzy dołożyli starań, aby nie tylko w sposób wszechstronny i kompleksowy ukażać problematykę wyceny przedsiębiorstw, ale również stworzyć warunki do szerokiego wykorzystania przez praktykę gospodarczą proponowanych przez nich koncepcji. Wyrazem tego jest dołączony do niniejszej książki program komputerowy, pozwalający w praktyczny sposób zastosować opisane w niej metody i procedury wyceny.

Książka ta może być z powodzeniem wykorzystywana jako materiał dydaktyczny w procesie kształcenia studentów studiów licencjackich i magisterskich, jak również studiów podyplomowych.

TWIGER

EWA BOŃCZAK-KUCHARCZYK

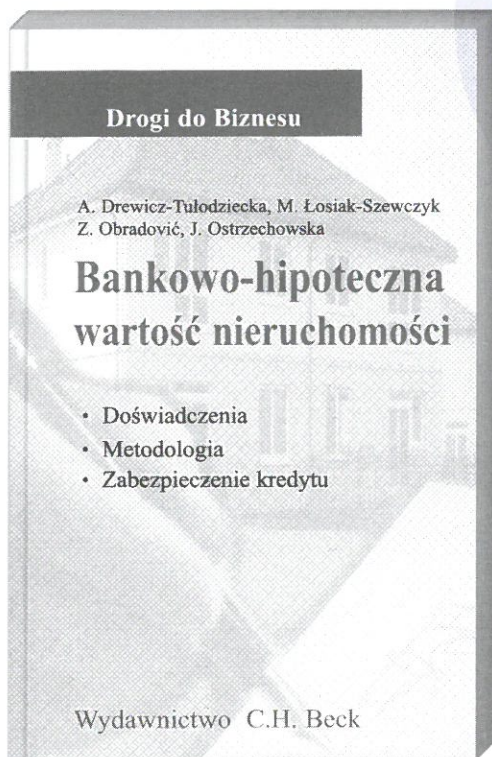
OCHRONA PRAW LOKATORÓW

*najem i inne formy
odpłatnego użyczenia mieszkań
w świetle nowych przepisów*

P
O
N



Nieruchomości
- gospodarowanie
przestrzenią



Agnieszka Drewicz-Tułodziecka, Małgorzata Łosiak-Szewczyk, Zoran Obradović, Jadwiga Ostrzechowska

Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości

Seria: Drogi do Biznesu

1. wyd. 2001 r., 191 str., ISBN: 83-7247-026-X, Cena: 59,00 zł

Publikacja stanowi pierwsze na polskim rynku wydawniczym opracowanie, poświęcone bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Omawia praktyczne aspekty związane z pojęciem bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, przybliża jej genezę, koncepcje i możliwe kierunki rozwoju. Przedstawia kryteria oceny wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu stosowane w wybranych krajach europejskich i doświadczenia polskie w tym zakresie z ostatnich dziesięciu lat.

W opracowaniu ukazane zostały ryzyka związane z nieruchomością, natomiast kryteria jej oceny z punktu widzenia zabezpieczenia kredytu przedstawiono zarówno w ujęciu wartościowym, jaki i jakościowym.

Adresaci: radcowie prawni, pracownicy banków hipotecznych, niezależni rzeczoznawcy majątkowi oraz inne osoby związane z rynkiem nieruchomości, a także wszyscy zainteresowani możliwością zabezpieczenia kredytu bankowego hipoteką.

Autorzy:

Jadwiga Ostrzechowska – rzeczoznawca majątkowy

Zoran Obradović – doktor nauk ekonomicznych

Małgorzata Łosiak-Szewczyk – rzeczoznawca majątkowy

Agnieszka Drewicz-Tułodziecka – doktor prawa, prezes Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Stanisław Rudnicki, Gerard Bieniek, Stanisław Dmowski, Grzegorz Rudnicki, pod red. Stanisława Rudnickiego

Prawo obrotu nieruchomościami

Seria: Zarys Prawa

4. wyd. 2000 r., 906 str., ISBN 83-7247-064-2, Cena: 129,00 zł

Publikacja stanowi szczegółowe opracowanie zagadnień dotyczących obrotu nieruchomościami. Zawiera szeroki wybór orzecznictwa SN i jest najczęściej kupowaną przez praktyków pozycją dotyczącą tej problematyki.

W czwartym wydaniu uwzględnione zostały zmiany ustawodawcze wprowadzone od stycznia 1999 r. oraz dorobek doktryny i judykatury. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12.04.2000 r. spowodował, że na nowo opracowana została tematyka uwłaszczenia osób fizycznych. Treść książki poszerzono o trzy nowe rozdziały: Służebność drogi koniecznej, Drogi publiczne i Problematyka prawna zakładowych budynków i lokali mieszkalnych.

Adresaci: sędziowie, notariusze, adwokaci, radcy prawni, prawnicy zatrudnieni w administracji.

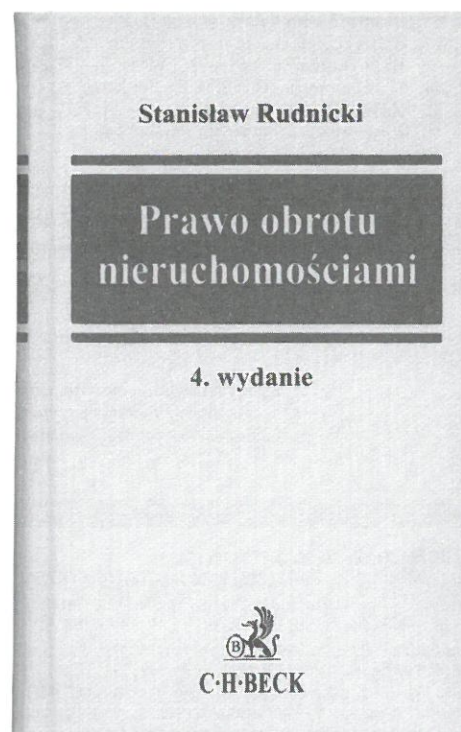
Autorzy:

Stanisław Rudnicki – em. Prezes Izby Cywilnej SN

Gerard Bieniek – sędzia SN

Stanisław Dmowski – sędzia SN

Grzegorz Rudnicki – adwokat





Do kupienia w biurze Federacji

1. **NOWOŚĆ!!!** Wycena nieruchomości wydanie polskie (The Appraisal of Real Estate) – **120zł**
2. **NOWOŚĆ!!!** Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, M. Prystupa – **40zł**
3. **NOWOŚĆ!!!** Europejskie standardy wyceny TEGoVA 2000 – **150zł**
4. **NOWOŚĆ!!!** Arkusz Aktualizacyjny wydania VIII – AA5 – **25zł**, III, IV, V Standardów (AA1)(AA2) po **10zł**, (AA3) – **20zł**
5. **NOWOŚĆ!!!** Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wydanie VIII – **80zł**
6. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyd. VII CD-ROM – **25zł**
7. Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości, M. Szymański – **40zł**
8. Postępowanie kwalifikacyjne – **INFORMATOR** – **20zł**
9. Wycena mienia, prof. dr hab. M. Prystupa – **50zł**
10. Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych, prof. dr hab. M. Prystupa – **15zł**
11. Materiały konferencyjne IX. Krajowej KRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich” – **50zł**
12. Materiały I. Konferencji Naukowo-Technicznej PSRWN, Gdańsk 15-16.03.2001 r. – **50zł**
13. Zarządzanie Nieruchomościami – praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – **95zł**
14. X. Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych – Potasznik 2001 – **15zł**
15. Katalog cen do szacowania obiektów budowlanych techniką szczegółową i elementów scalonych, II/2001 – **65zł**
16. Nieruchomość Przepisy Prawne – zeszyty 2 (38)/2001, 3 (39)/2001, 4 (40)/2001 – po **15zł**
17. Nieruchomość kwartalnik Śląskiego SRM – zeszyty 2 (38)/2001, 3 (39)/2001 – po **13zł**
18. Rzeczoznawca Majątkowy numery 24/00, 26/00, 27/00 – po **15zł**
19. Rzeczoznawca Majątkowy numer 25/00 – **19zł**
20. Rzeczoznawca Majątkowy numery 28/01, 29/01, 30/01, 31/01 – po **20zł**
21. Rzeczoznawca Majątkowy numer 32/02 – **25zł**
22. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami, Educaterra – **40zł**
23. Wycena lasów, A. Nowak, Educaterra – **40zł**
24. Grunty rolne i lasy, Wylączenie z produkcji i ich wycena, Educaterra – **36zł**
25. Wycena krajobrazu, T. Bajerowski, Educaterra – **24zł**
26. Kalendarz rzeczoznawcy rynku nieruchomości na 2002 rok, Wacetob – **34zł**
27. Gospodarka nieruchomościami, pytania i odpowiedzi, Wacetob – **95zł**
28. Wycena budynków – poradnik, Wacetob – **30zł**
29. Plan zarządzania nieruchomością, Wacetob, wrzesień 2000 – **30zł**
30. Modernizacja i nadbudowa budynków – poradnik, Wacetob, sierpień 2001 – **38zł**
31. Poradnik inwestora, zarządcy i administratora nieruchomości nr 8, Wacetob – **48zł**
32. Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg PN-ISO 9836:1997, Wacetob – **43zł**
33. Obliczanie kubatury i powierzchni budynków i budowli wg PN-ISO 9836:1997, Wacetob – **38zł**
34. Ochrona cieplna budynków wg PN-ISO 6946, Wacetob – **57zł**
35. Vademezum gospodarki lokalowej. Kazimierz Rygiel, Wacetob – **20zł**
36. Wycena Zespołów Parkowych, Wacetob – **22zł**
37. Scalone normatywy nr 57, Wacetob – **76zł**
38. Kształtowanie cen sprzedaży nieruchomości nr 3/34, Wacetob – **52zł**
39. Cennik – Wycena budynków nr 22, Wacetob – **96zł**
40. Warunki techniczne służby zdrowia, Wacetob – **48zł**
41. Stropy w budownictwie wyd. II, Wacetob – **20zł**
42. Korozja biologiczna w budownictwie wyd. II, Wacetob – **24zł**
43. Wskaźniki do wycen nr 18, Wacetob – **75zł**
44. Nieruchomości C.H.BECK nry: X`01, XI`01, XII`01 – po **20,90zł**; I`02, II`02 – po **26zł**
45. Krawat jedwabny granatowy z logo Federacji dla Panów – **55zł**
46. Krawatka jedwabna dla Pań – **51zł**
47. Znaczek srebrny – **7zł**

Prenumerata: kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy numery 32-35 na 2002 rok – **100zł**

Roczniki kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” z lat: 1999, 1998, 1997, 1996. Cena kompletu z 4 lat: **100zł**. Cena pojedynczego rocznika: **30zł**

Informacja: Rafał Karpiński, tel (022) 620.23.21*203, fax: 620-25-94, e-mail: wydawnictwa@qdn.net.pl

www.pfva.com.pl/wydawnictwa

00-819 WARSZAWA, ul. Złota 79

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

JAK OTRZYMAĆ KSIĄŻKI:

Wpłaty za wybrane pozycje proszę kierować na konto Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Po otrzymaniu dowodu wpłaty z czytelnym opisem tytułów i stemplem dziennym banku proszę nadać na numer fax: 022/620.25.94 Po otrzymaniu dowodu wpłaty realizujemy zamówienie. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!

TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK do 14 dni!

„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 Zróbek, Mirosław Żak.

Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Międzyborska 92/2, tel. 810-58-13, fax 870-13-84, e-mail: studio@najcomp.com.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: A. Oleszczuk, archiwum.

Numer oddano do druku w dniu 14 marca 2002 r.

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

Regulamin konkursu fotograficznego „Najciekawsza polska wyceniana nieruchomość”



1. Konkurs fotograficzny organizowany jest dla czytelników kwartalnika – posiadających uprawnienia zawodowe i czynnie wykonujących zawód rzeczoznawcy.
2. Czas trwania konkursu – od momentu ogłoszenia w kwartalniku do czerwca 2003 roku.
3. Temat konkursu to najciekawsza polska nieruchomość, wyceniana przez rzeczoznawców.
4. W ramach konkursu prosimy o nadesłanie zdjęcia/zdjęć (nie więcej niż 3 sztuki od jednego autora) kolorowych, w formacie 15x21 cm. Zdjęcia muszą być czytelnie opisane – autor, data zrobienia oraz wyciąg z operatu szacunkowego, w którym należy podać opis nieruchomości, miejscowość, wartość wycenionego obiektu w zaokrągleniu, krótką charakterystykę rynku nieruchomości. Wyciąg będzie opublikowany na stronach RM.
5. Najlepsze zdjęcie spośród opublikowanych w Rzeczoznawcy Majątkowym zostanie wybrane w roku 2003 podczas Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych. Będzie duża nagroda.
6. Pierwszą nagrodą w konkursie jest publikacja zdjęcia na łamach kwartalnika oraz upominek w postaci Europejskich Zasad Wyceny TEGOVA.
7. Wyboru zdjęć dokona komisja konkursowa w składzie:
 Wacław Baranowski (prezydent PFSRM),
 Mieczysław Prystupa (red. nac. Rzeczoznawcy Majątkowego),
 Magda Jędrzejewska (sekretarz redakcji RM),
 Artur Oleszczuk (fotograf),
 Jerzy Mercik (red. nac. Kwartalnika Nieruchomość).

Pewna i opłacalna inwestycja w Nieruchomości C.H. Beck



W prenumeracie
rocznej 12 numerów
za jedyne 259,00 zł

- Fachowe opinie praktyków
- Comiesięczne notowania cen rynku nieruchomości
- Zmiany w przepisach
- Analizy i porównania

Miesięcznik dostarcza wyczerpujących informacji z zakresu:

- prawa mieszkaniowego i budowlanego,
- opodatkowania nieruchomości,
- gospodarki i obrotu nieruchomościami,
- wspólnot mieszkaniowych i zarządzania nieruchomością wspólną

Prosimy o przesłanie wypełnionego kuponu faksem (0-22) 33 77 601 lub pocztą na adres Wydawnictwa.

Tak zamawiam

- "NIERUCHOMOŚCI C.H. BECK" (prenumerata roczna) 259,00 zł (w tym 7% VAT)
- "NIERUCHOMOŚCI C.H. BECK" (prenumerata półroczna: I-VI 2002) 139,00 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



Oferta handlowa ważna do 31.05.2002 r.

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

