

Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 2 (33) kwiecień–czerwiec 2002

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

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



foto. A. Oleszczuk
Siedziba Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami, ul. Karowa w Warszawie.

**Samorząd jest potrzebny
– rozmowa z szefem UMiRM**

**Uzasadnienie do projektu
ustawy o samorządach
zawodowych**

**Gospodarka zasobami
oraz specyfika wyceny
nieruchomości gruntowych
położonych na złożach
kopalin**

Analizy rynku nieruchomości

**Stopa dyskontowa i stopa
kapitalizacji w wycenie
nieruchomości w podejściu
dochodowym**

Spotkanie TEGOVA w Dublinie

**Co z wartością
bankowo-hipoteczną?**



2.



1.

KONGRES BUDOWNICTWA 23-24 MAJA 2002 R.

1. Wystąpienie wicepremiera, ministra infrastruktury Marka Pola.
2. Przemawia szef UMIRM Marek Bryx.
3. Stół VIP-ów (pierwszy z prawej Longin Pastusiak, Marszałek Senatu).
- 4-5. Sala obrad i kuluary.

fot. A. Oleszczuk



3.



5.



4.



Na naszym podwórku wiele się działo w drugim kwartale. Przede wszystkim toczy się zażarta walka o nowelizację ustawy o bankach hipotecznych i listach zastawnych. W pracach nad nowelizacją uczestniczą przedstawiciele rzeczoznawców, szerzej o tym w swoim sprawozdaniu pisze pani prof. Zdzisława Ledzion-Trojanowska (na stronie 68).

Jako Prezydent Federacji podjąłem rozmowy z Polskim Centrum Badań i Certyfikacji (od stycznia 2003 roku Polskie Centrum Akredytacji) na temat certyfikacji polskich rzeczoznawców majątkowych. Działania te są niezmiernie ważne w celu przygotowania naszego środowiska do pełnoprawnego działania na rynkach Unii Europejskiej.

W ostatnich miesiącach spotykałem się z rzeczoznawcami z południowej Polski. Odwiedziłem Częstochowę, gdzie nasi ko-



ledzy omawiali problemy związane z własnością rolną. W Krakowie na Akademii Rolniczej omawiano dotychczasowe doświadczenia wyceny gruntów pod autostrady, zaś w Kielcach rozmawialiśmy o brakach w standardach zawodowych – w szczególności dotyczących wyceny lasów. Po wszystkich trzech spotkaniach zaktywizowały się zespoły ds. standardów zawodowych.

Trwają prace nad ustawą o samorządzie zawodowym, będziemy na bieżąco informować środowisko o ich przebiegu.

Zbliża się czas kanikuły, życzę wszystkim koleżankom i kolegom rzeczoznawcom spokojnego urlopu, odpoczynku od szacowania w wymarzonej przez nich miejscu na ziemi.

Wacław Baranowski, Prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Samorząd jest potrzebny 2

PRAWO

Uzasadnienie do projektu ustawy o samorządach zawodowych rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości 4

Oplaty skarbowe od wniosków o udostępnianie danych dotyczących aktów notarialnych 5

Józef Hozer, Sebastian Kokot
Skutki ekonomiczne ustawy z 13 lipca 2000 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym 6

Hanna Skóra
Kalendarz prawny 7

STANDARDY I METODY WYCEN

Janusz Jasiński
Gospodarka zasobami oraz specyfika wyceny nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin 9

Jerzy Dydenko
Amortyzacja a wartość nieruchomości 14

List od rzeczoznawcy 19

Michał Tomaszewicz
Klasyfikacja zużycia architektonicznego w świetle wyceny nieruchomości w Polsce. Relacje: nieruchomość-człowiek 20

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Alojzy Kiziniewicz
Analizy rynku nieruchomości 24

Anna Pawlikowska-Piechotka
Inwestycje turystyczne w obiektach zabytkowych 28

ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

Mieczysław Prystupa
Stopa dyskontowa i stopa kapitalizacji przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym 31

Tomasz Telega
Oplaty adiacenckie w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem 38

Piotr Cegielski

Wyznaczanie wag cech porównawczych w wycenie nieruchomości .. 41

ZAGRANICA

Krzysztof Grzesik, Danuta Jędrzejewska-Szmeł
Spotkanie TEGOVA w Dublinie 46

Jan Malicki
Seminarium o mieniu zabużańskim 48

Krzysztof Grzesik
Czy polscy rzeczoznawcy majątkowi są przygotowani do Unii? 49

STOWARZYSZENIA

Janusz Jasiński
Dziesięciolecie Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości 50

Stefan Mercik
Normy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w perspektywie integracji z Unią Europejską 57

Protokół Komisji Wnioskowej 61

Konferencja naukowa „Problematyka geodezyjnej i majątkowej obsługi pozyskiwania terenów pod budowę autostrad” 63

Majowe seminarium w Unieściu 64

„Wycena nieruchomości w gospodarstwach wielkoobszarowych” 65

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Dalej mnie prześladuje 66

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Zdzisława Ledzion-Trojanowska
Co z wartością bankowo-hipoteczną 68

IV Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Narciarstwie Zjazdowym 70

VIII Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym 70

Kongres Budownictwa po 65 latach 72

Z życia Federacji 73

Korespondencja PFSRM 78



SAMORZĄD JEST POTRZEBNY

Z podsekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury, szefem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Markiem Bryxem rozmawiają Mieczysław Prystupa i Magdalena Jędrzejewska.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami centralnym organem państwowym decydującym w zakresie gospodarki nieruchomościami jest Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Czy UMiRM zostanie zlikwidowany? Jeśli tak, jaki organ administracji państwowej po 1 stycznia 2003 roku będzie podejmował decyzje w kwestiach dotychczas rozstrzygniętych przez UMiRM?

Ustawa rzeczywiście przesądziła o losie Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Z dniem 1 stycznia 2003 roku będzie likwidowany. To oznacza, że trzeba będzie wykonać ogromną pracę reorganizacyjną, ponieważ nikt nie zwalnia ministra infrastruktury, któremu UMiRM już podlega, z wykonywania tych zadań, które realizuje urząd. W związku z tym będziemy się zastanawiać, w jaki sposób przekształcać UMiRM w odpowiednią część ministerstwa.

W tej chwili już dokonaliśmy pewnych reorganizacji. Ogłaszamy konkursy na pracowników, w tym również na dyrektora i wicedyrektora departamentu gospodarki nieruchomościami. Nie ulega dla mnie żadnej wątpliwości, że departamenty te po-



zostaną w strukturze Ministerstwa Infrastruktury, w związku z tym chcę je już wcześniej zreformować tak, aby przejście z jednego urzędu do drugiego było najłatwiejsze.

Chciałbym przy okazji zachęcić osoby, które uważają, że znają się na gospodarce nieruchomościami i spełniają kryteria, które będą ogłoszone w konkursie i opublikowane w biuletynie Służby Cywilnej prawdopodobnie 15 czerwca, do spróbowania swoich sił. Naszym zamiarem jest podniesienie jakości pracy tego i innych departamentów, ponieważ niezależnie od tego w jakiej docelowej strukturze się znajdują, ważne jest żeby pracowały dobrze. Zależy mi na pozyskaniu nowych osób, które w praktyce uczestniczyły w przemianach ostatnich lat i chciałyby wykorzystać swoją wiedzę dla realizacji celów stawianych przed UMiRM-em.

Gdzie te departamenty mogą się znaleźć?

Zgodnie z dzisiejszym stanem prawnym, zostaną przesunięte do Ministerstwa Infrastruktury. Mam na myśli m.in. departamenty: gospodarki nieruchomościami, orzecznictwa, gospodarki komunalnej. To spowoduje, że ten resort stanie się bardzo wielki, mogą wystąpić trudności w zarządzaniu nim. Dlatego, nie odżegnuję się od pewnego pomysłu – jeszcze z nikim nie konsultowanego – czy nie warto by było powołać urząd zajmującego się gospodarką nieruchomościami. Zajmował by się on na przykład katastrami, gospodarką nieruchomościami, w tym orzeczeniami związanymi ze zwrotami, przejmowaniem, ale także np. mieniem zabużańskim. Piszą do mnie starostowie, że to Urząd powinien prowadzić rejestr mienia, które starostowie mogliby przekazywać w zamian na mienie zabużańskie i że nikt dotychczas tym się nie zajął. Moglibyśmy się tego podjąć, tylko zanim to wpisze do ustawy potrzebna jest delegacja dla urzędu – tego lub innego. Zdania są tu podzielone, można opracowywać różne warianty, a na pewno po wakacjach trzeba będzie podjąć konkretne działania.

Jaki jest stan prac nad ustawą regulującą działanie samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych? Nasza federacja przygotowała swego czasu projekt ustawy dotyczący samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, przeprowadziła konsultacje w środowisku. Jaka jest Pana zdaniem szansa na ten samorząd w najbliższym czasie?

To trudny temat, bo z jednej strony z powstaniem samorządu zawodowego związane są duże nadzieje, a z drugiej strony budzą się wątpliwości. Na przykładzie innych izb, które powstawały ostatnio, a też mi podlegają, widziałem zarówno duże zaangażowanie, jak i dużo bałaganu. Oczywiście wszystko zawsze zależy od konkretnych ludzi.



Poza tym jest pewien uzasadniony opór resortu pracy przeciwko tworzeniu izb zawodowych. Ministerstwo to obawia się, by samorządy nie powodowały zamykania się środowisk. W dzisiejszych czasach potrzebna jest konkurencja i dawanie szans pracy młodym. Na rynku nieruchomości (zwłaszcza, gdyby gospodarka zaczęła się szybciej rozwijać), te miejsca pracy się znajdują. Tę obawę ministra pracy trzeba wziąć pod uwagę.

Spotkałem się niedawno ze wszystkimi stowarzyszeniami rynku nieruchomościowego, był też obecny Prezydent PFSRM Wacław Baranowski. Zaproponowałem wówczas, by powrócić do prac nad projektem ustawy przygotowanej przez te środowiska. Podstawowa kwestia dotyczy takich sformułowań, by projekt poparło Ministerstwo Pracy. Może rozwiązaniem jest utrzymanie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, która będzie przyznawała licencje, a całą resztę pozostawić izbom? Potrzebna jest oczywiście w tej sprawie duża elastyczność z obu stron. Ja mogę się czuć przekonany, że samorząd jest potrzebny, ale nie zamierzam ograniczyć dostępu do zawodu.

W 1995 roku naszą Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych przyjęto do Europejskiej Federacji TEGoVA. Sekretarz generalny tej organizacji Peter Champness powiedział wówczas, że nasze wymagania w stosunku do adeptów wyceny mogą być wzorem dla wszystkich państw europejskich. W naszym odczuciu tak właśnie jest – te wymagania stawiane rzeczoznawcom majątkowym są, obok amerykańskich, najwyższe na świecie.

Jak w kontekście przystąpienia do Unii Europejskiej wygląda sytuacja certyfikacji zawodów działających na rynku nieruchomości. Są w Europie różne pomysły nadawania certyfikatów „europejskich”. Czy jest szansa po naszym wstąpieniu do UE na automatyczne uznanie przez kraje UE polskich uprawnień zawodowych nadawanych przez prezesa UMIRM? Sprawa certyfikacji będzie w najbliższym czasie kluczowa dla środowisk rzeczoznawców w całej Europie.

Szczerze mówiąc, departament gospodarki nieruchomościami nie sygnalizował tego problemu. Chętnie więc otrzymałbym od środowiska krótki raport na temat jak wygląda sytuacja. Powinna się w nim znaleźć informacja czy polscy rzeczoznawcy spełniają standardy „europejskie”, czy są jakieś podpisane umowy w tej kwestii. Jeśli polskie stowarzyszenie jest członkiem europejskiej grupy TEGoVA, to oznacza, że uznano nasze uprawnienia?

W różnych krajach są różne systemy. Na przykład w bardzo zaawansowanym systemie brytyjskim postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza organizacja samorządowa – RICS (Królewski Instytut Dyplomowanych Rzecznawców). Niemcy dopiero zaczynają przeprowadzać takie postępowania w oparciu o banki. Nie ma w Europie scentralizowanego systemu nadawania uprawnień zawodowych ze sprecyzowanym zakresem wymagań.

Nie mam wątpliwości, że rzeczoznawcy majątkowi spełniają surowe standardy zawodowe określone m.in. przez TEGoVA, natomiast w stosunku do stowarzyszeń zarządców i pośredników takie wątpliwości się już pojawiają. Najważniejsza w tej chwili kwestia do rozwiązania wiąże się z Państwową Komisją Egzaminacyjną – musimy znowelizować minima programowe, powstaną nowe zestawy pytań, gdyż pojawiały się nieprecyzyjne pytania testowe. Myślę, że trzeba będzie przetestować nowe pytania w samej Komisji. Być może trzeba będzie tę Komisję wzmocnić osobowo.

Temat jest więc otwarty, ale sądzę że do końca września powinniśmy się z nim uporać. Proponuję by rzeczoznawcy przedłożyli konkretne propozycje, co Urząd może w tej sprawie zrobić.



Jakie jest stanowisko Urzędu w sprawie projektu nowelizacji ustawy listach zastawnych i bankach hipotecznych? To kwestia bulwersująca środowisko, bo banki hipoteczne w projekcie chcą się „pozbyć” rzeczoznawców. Jest duża różnica w podejściu do wyceny między rzeczoznawcami europejskimi i niemieckimi – Niemcy nie rozumieją wartości rynkowej, która w naszych warunkach rynkowych się sprawdza. Ponieważ kapitał w bankach hipotecznych działających w Polsce jest niemiecki – w większości – jest problem, nieporozumienie mentalnościowe.

Jest to jakieś niedopatrzenie, bo rzeczoznawcy majątkowi są bankom potrzebni. Oczywiście ostateczną decyzję o wartości bankowo-hipotecznej podejmuje bank, ale przecież na podstawie opinii specjalistów. Z moich doświadczeń wynika, że rzeczoznawcy są bankom potrzebni i uważam, że ten zapis nie jest dobry. Powinno się utrzymać dotychczasową zasadę, że to rzeczoznawca dokonuje wyceny dla banku. W niektórych sytuacjach, może nawet dwóch rzeczoznawców. Ostatecznie to bank decyduje, ale do tej decyzji potrzebuje właściwych danych i tu potrzebny jest rzeczoznawca majątkowy.

Rozumiem, że pan minister będzie bronił tego stanowiska....

Ja już go bronię, zajęliśmy stanowisko w tej sprawie.

Dziękujemy za tę obronę i za rozmowę.



UZASADNIENIE DO PROJEKTU USTAWY O SAMORZĄDACH ZAWODOWYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH, POŚREDNIKÓW W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI ORAZ ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

Publikujemy uzasadnienie do projektu ustawy opracowywanej w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast przygotowane przez PFSRM i przesłane do UMiRM w maju br.

Rynkowa gospodarka nieruchomościami wymaga istnienia niezależnych, kwalifikowanych specjalistów w dziedzinie określania wartości praw majątkowych do nieruchomości, obrotu nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami, czyli grupy osób, których profesjonalizm, poziom etyczny oraz wiedza merytoryczna powinny być na jak najwyższym poziomie.

Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami jest uregulowana przepisami działu V ustawy z 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z 18 sierpnia 1998 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 745), a zakres podmiotowy tej regulacji obejmuje trzy zawody: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości.

Przedłożony łączny projekt ustawy o samorządzie zawodowym przewiduje trzy niezależne izby samorządu zawodowego odpowiednio do wykonywanych profesji. Jej podstawowym założeniem jest stworzenie naszym środowiskom możliwości dobrego samo zorganizowania się w celu samodzielnego rozstrzygnięcia spraw określonej grupy zawodowej, reprezentowania jej interesów wobec organów państwa oraz sprawnego wykonywania zadań określonych przez przepisy stosownej ustawy.

W projekcie ustawy uregulowane zostały trzy izby samorządowe i jakkolwiek znalazły się tu normy o charakterze ustrojowym, stanowiące o zadaniach samorządu, strukturze jego organów i kompetencjach, to szczegółowe rozwiązania, różne w przypadkach trzech zawodów, pozostawiono do regulacji statutowej.

Do najważniejszych zapisów proponowanej regulacji należy określenie zadań samorządu. Obok oczywistych, które wynikają z istoty instytucji samorządu, tj. nadzoru nad należywym wykonywaniem zawodu, reprezentacją i ochroną interesów członków, ustalaniem standardów zawodowych i zasad etyki zawodowej, przewiduje się prowadzenie postępowań kwalifikacyjnych w celu nadania uprawnień do wykonywania zawodu, a w związku z tym ustalanie wymogów programowych w zakresie kształcenia zawodowego, prowadzenie postępowań w zakresie odpowiedzialności zawodowej i dyscyplinar-

nej członków samorządu. Podkreślić należy, że kwestia profesjonalizmu, a co za tym idzie, prestiżu trzech uregulowanych w tym projekcie zawodów ma znaczenie priorytetowe. Chodzi o to, aby wykluczyć przypadkowych ludzi, nie działających na rynku profesjonalnie i aby odpowiedzialność za czynności związane z tak szczególnym towarem, jakim są nieruchomości, była czytelna i możliwa do bieżącego kontrolowania.

Wprowadzenie samorządu zawodowego w życie nie ograniczy dostępu do zawodu, bowiem w mocy pozostaną przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, określające wymogi dla osób ubiegających się o uprawnienia lub licencję. Budżet państwa zostanie zwolniony z kosztów sprawowania nadzoru i obsługi administracyjnej tych zawodów (kosztowne postępowanie związane z odpowiedzialnością zawodową usytuowane jest obecnie w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast), a środowisko zawodowe zyska w ten sposób, że będzie miało realny wpływ na sprawy bezpośrednio go dotyczące. Nie oznacza to jednak pozbawienia kontroli ze strony organu centralnego działań samorządu zawodowego, bowiem projekt ustawy zawiera stosowne regulacje.

Projekt ustawy porządkuje w sposób systemowy organizację zawodów związanych z rynkiem nieruchomości, prawa i obowiązki członków izb a także ogólne zasady gospodarowania mieniem samorządu. Określa szczeble samorządu, jego organy i demokratyczne zasady ich wyborów.

Rzeczoznawcy majątkowi

Zawód rzeczoznawcy majątkowego wykonywany jest od 1992 r., obecnie liczy 3704 rzeczoznawców majątkowych. Od tej daty działa Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która jest jedyną organizacją zawodową reprezentującą rzeczoznawców majątkowych. Do federacji należy 25 stowarzyszeń regionalnych.

Federacja od samego początku aktywnie uczestniczyła w procesach tworzenia przepisów prawa dotyczących gospodarki nieruchomościami jak i też kwalifikacji osób wykonujących czynności szacowania nieruchomości.



Federacja wydaje od kilku lat normy wykonywania zawodu – standardy zawodowe, a także opracowała i wdrożyła w życie kodeks etyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego.

Zawód rzeczoznawcy majątkowego, którego obecny status prawny regulują przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy jest zawodem polegającym na samodzielnym wykonywaniu czynności w zakresie szacowania nieruchomości, posiada charakter indywidualnego działania i indywidualnej odpowiedzialności zawodowej, cywilnej i karnej, a zatem posiada wszystkie cechy wolnego zawodu, do którego zalicza się między innymi zawód: adwokata, notariusza, biegłego rewidenta, doradcy podatkowego, radcy prawnego.

Rzeczoznawcy majątkowi, przepisami art. 88 ustawy z 26 lipca 2000 r. Kodeks spółek handlowych, zaliczeni zostali, wśród innych zawodów, do zawodu wolnego.

Wszystkie wolne zawody w Polsce wymienione w tej ustawie ze względu na charakter wykonywanej pracy i usług, zorganizowane są w samorządach zawodowych, z wyjątkiem rzeczoznawców majątkowych.

Art. 17 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowi: „W drodze ustawy można tworzyć samorzady zawodowe, reprezentujące osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należytym wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony”.

Na podstawie art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, osoba wykonująca czynności szacowania nie-

ruchomości zobowiązana jest do stosowania przepisów prawa i standardów oraz zachowania szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru tych czynności, zasad etyki zawodowej, a w szczególności kierowania się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Wszystkie te cechy wskazują na to, że zawód rzeczoznawcy majątkowego spełnia wszelkie kryteria wymagane od osób zaufania publicznego a zatem przedstawiciele tego zawodu mogą tworzyć samorząd zawodowy.

Prace nad projektem ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych trwały przez dwa lata i poddane zostały opinii całego środowiska zawodowego. Po wprowadzeniu poprawek wynikających z tych opinii, projekt ustawy uzyskał pełną akceptację rzeczoznawców majątkowych. Po podjęciu prac legislacyjnych nad projektem ustawy, Zarząd Federacji deklaruje pełną współpracę nad opracowaniem jej ostatecznego tekstu.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stwierdza, że stan organizacyjny środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych, dotychczasowa współpraca z Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w zakresie powierzonych nam w drodze porozumień zadań związanych z prowadzeniem szkoleń kandydatów, przeprowadzania postępowań kwalifikacyjnych, praktyk zawodowych i doskonalenia kwalifikacji zawodowych wskazują na to, że potrafi wykonywać te zadania jako własne w ramach samorządu zawodowego.

OPŁATY SKARBOWE OD WNIOSKÓW O UDOSTĘPNIANIE DANYCH DOTYCZĄCYCH AKTÓW NOTARIALNYCH

Zarząd Federacji przekazuje oficjalne stanowisko Ministerstwa Finansów sprawie nie pobierania opłaty skarbowej od wniosków o udostępnienie danych dotyczących aktów notarialnych rzeczoznawcom majątkowym w celu szacowania nieruchomości. Zarząd Federacji zwraca uwagę, że stanowisko to zostało opublikowane w Biuletynie Skarbowym Ministerstwa Finansów Nr 2 z maja br. Stanowisko to zostało zajęte w trybie art.14 ustawy z dn. 29.08.97 Ordynacja Podatkowa. Zarząd Federacji wyjaśnia także, że stanowisko zajęte w tym piśmie jest także podstawą do nie pobierania opłaty skarbowej za dane udostępniane przez urzędy skarbowe.

Pismo LK-2102/LM/JB/01 p.o. Zastępcy Dyrektora Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru z dnia 21.02.2002 r. do Wiceprezesa Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii

Odpowiadając na pismo z dnia 16 listopada 2001 r. w sprawie zajęcia stanowiska w kwestii stosowania przepisów ustawy o opłacie skarbowej w odniesieniu do wniosków

o udostępnianie danych dotyczących aktów notarialnych rzeczoznawcom majątkowym w celu szacowania nieruchomości, Ministerstwo Finansów uprzejmie informuje:

Kwestie udostępniania rzeczoznawcom majątkowym danych o nieruchomościach dla celów określania ich wartości rynkowej normują przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 46,



poz. 543 ze zm.), a w szczególności art. 155 tej ustawy. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w: księgach wieczystych, katastrze nieruchomości, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169, planach miejscowych, wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe, umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także do wyciągów z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru. Właściwe organy oraz sądy są obowiązane udostępniać rzeczoznawcom majątkowym dane, o których mowa wyżej (art. 155 ust.3 powołanej ustawy).

Wobec powyższego ma zastosowanie wyłączenie obowiązku zapłaty opłaty skarbowej, w odniesieniu m.in. do podań (wniosków) w sprawach załatwianych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami, określone w art. 2 ust. 1 pkt. 1 lit. g ustawy z 9 września 2000 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 86, poz. 960 ze zm.).

W opisanym przypadku organ, do którego wniesiono podanie, zamieszcza na nim adnotację ze wskazaniem podstawy prawnej wyłączenia obowiązku zapłaty opłaty skarbowej, zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 grudnia 2000 r. w sprawie sposobu pobierania, zapłaty i zwrotu opłaty skarbowej oraz sposobu prowadzenia rejestrów tej opłaty (Dz.U. Nr 110, poz. 1176).

SKUTKI EKONOMICZNE USTAWY Z 13 LIPCA 2000 R. O ZMIANIE USTAWY O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Józef Hozer, Sebastian Kokot

W marcu 2001 r. weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2001 r. nr 14, poz. 124). Ustawa określa m.in. sposób postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na cele lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m² w gminach o liczbie mieszkańców do 20000 oraz o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m² w gminach o liczbie mieszkańców ponad 20000, nakazując zarządowi gminy przeprowadzenie stosownej analizy i prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków budowy tych obiektów dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów, a także opinię zarządu powiatu, zarządów gmin sąsiednich i miejskiego rzecznika konsumentów. Intencją ustawodawcy była ochrona polskich miast przed budową w nich kolejnych hipermarketów. Kwestie związane z powstawaniem i lokalizacją hipermarketów w naszych miastach nie od dziś rodzą wiele emocji i kontrowersji. Nie jest naszą intencją w tym artykule wypowiadać się za lub przeciw hipermarketom. Pragniemy jednakże zwrócić uwagę na skutki ekonomiczne powoływanej ustawy. Okazuje się bowiem, że ustawa ta ingeruje w sposób wykonywania praw rzeczowych powodując spadek wartości nieruchomości i nie przewidując żadnych odszkodowań, ani rekompensat właścicielom i wieczystym użytkownikom nieruchomości. Praktyka wskazuje, że zarządy gmin nie spieszą się z opracowywaniem wymaganych ustawą dokumentów i że ustawa stawia trudne do przejścia rygory. Powoduje to, że inwestorzy pla-

nujący budowę dużych obiektów handlowych na terenach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację takich obiektów nie uzyskują warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Znane są ponadto przypadki, w których gmina powołując się na rozstrzygnięcia komentowanej ustawy odmawia przedłużenia wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Oczywiście jest, że w tej sytuacji spada wartość gruntów położonych w takich terenach. Sytuacja jest o tyle niejasna, że choć spadek wartości gruntu ma miejsce na skutek względów planistycznych, nie mamy formalnie do czynienia ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, a tym samym właściciel, bądź użytkownik wieczysty nie może żądać od gminy odszkodowania na podstawie art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególnie trudnej sytuacji znaleźli się wieczyści użytkownicy, którzy przed uchwaleniem ustawy nabyli prawo wieczystego użytkowania od jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa w trybie przetargowym. Jak wiadomo, w takim przypadku mimo spadku wartości nieruchomości spowodowanego wejściem w życie ustawy, nie można zaktualizować (obniżyć) opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania. Sprawą kontrowersyjnych przepisów zajmował się na wniosek Prezydenta RP Trybunał Konstytucyjny, który w wyroku z dn. 7 lutego 2002 r. nie dopatrzyl się ich niezgodności z Konstytucją. Jednak powodem zaskarżenia nie były kwestie związane z nieprzewidywaniem przez ustawę odszkodowań, czy rekompensat z tytułu spadku wartości nieruchomości.



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Zarządzenie Ministra Infrastruktury nr 2 z 11 stycznia 2002 r. w sprawie nadania statutu Urzędowi Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (Dz. Urzęd. Min. Infrastruk. Nr 1, poz. 2).
Weszło w życie z dniem 21 stycznia 2002 r.
2. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 30 stycznia 2002 r. w sprawie nadania statutu Głównemu Urzędowi Geodezji i Kartografii (Dz. U. nr 10, poz. 95).
Weszło w życie z dniem 8 lutego 2002 r.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 15 stycznia 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu energetycznego (Dz. U. nr 12, poz. 114).
Weszło w życie z dniem 3 marca 2002 r.
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 15 stycznia 2002 r. w sprawie weryfikacji audytu energetycznego (Dz. U. nr 12, poz. 115).
Weszło w życie z dniem 3 marca 2002 r.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 16 stycznia 2002 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz. U. nr 12, poz. 116).
Weszło w życie z dniem 23 lutego 2002 r.
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z 1 lutego 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2002 (Dz. U. nr 15, poz. 141).
Weszło w życie z dniem 25 lutego 2002 r.
7. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 5 lutego 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu prowadzenia rejestrów wchodzących w skład Krajowego Rejestru Sądowego oraz szczegółowej treści wpisów w tych rejestrach (Dz. U. nr 17, poz. 165).
Weszło w życie z dniem 25 lutego 2002 r.
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z 12 lutego 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. nr 18, poz. 169).
Weszło w życie z dniem 21 marca 2002 r.
9. Rozporządzenie Rady Ministrów z 12 lutego 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. nr 18, poz. 170).
Weszło w życie z dniem 21 marca 2002 r.
10. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 20 lutego 2002 r. sygn. akt K. 39/2000 dotyczący przepisów art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. nr 18, poz. 184).
Przepisy utraciły moc obowiązującą z dniem 6 marca 2002 r.
11. Ustawa z 15 lutego 2002 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym, o zmianie ustawy o Policji oraz o zmianie ustawy – Kodeks wykroczeń (Dz. U. nr 19, poz. 185).
Weszła w życie z dniem 26 marca 2002 r., z wyjątkiem art. 3 i 4, które wejdą w życie z dniem 12 września 2002 r.
12. Rozporządzenie Ministra Finansów z 19 lutego 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie terytorialnego zasięgu działania oraz siedzib urzędów skarbowych i izb skarbowych (Dz. U. nr 19, poz. 189).
Weszło w życie z dniem 11 marca 2002 r.
13. Ustawa z 15 lutego 2002 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o samorządzie powiatowym, ustawy o samorządzie województwa, ustawy – Ordynacja wyborcza do rad gmin, rad powiatów i sejmików województw oraz ustawy o referendum lokalnym (Dz. U. nr 23, poz. 220).
Weszła w życie z dniem 31 marca 2002 r., z tym że art. 17 ustawy, o której mowa w art. 1, i art. 9 ust. 4 ustawy, o której mowa w art. 2 mają zastosowanie do kadencji następującej po kadencji, w czasie której ustawa weszła w życie.
14. Ustawa z 15 lutego 2002 r. o zmianie ustawy o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. nr 23, poz. 221).
Weszła w życie z dniem 31 marca 2002 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 2, który wszedł w życie z dniem 16 marca z mocą obowiązującą od dnia 25 stycznia 2002 r.
15. Ustawa z 1 marca 2002 r. o zmianach w organizacji i funkcjonowaniu centralnych organów administracji rządowej i jednostek im podporządkowanych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 25, poz. 253).
Weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2002 r., z wyjątkiem:
 - 1) art. 31, który wszedł w życie 20 marca 2002 r. z mocą od dnia 1 stycznia 2002 r.,
 - 2) art. 52 pkt 12 lit. a), art. 59, art. 62 pkt 1, art. 71 ust. 2 i art. 79, które weszły w życie z dniem 20 marca 2002 r.,
 - 3) art. 1 ust. 1 pkt 1, ust. 5 oraz ust. 6 i art. 10 pkt 1, które weszły w życie z dniem 31 marca 2002 r.,
 - 4) art. 50 pkt 7, który wszedł w życie z dniem 6 kwietnia 2002 r.,
 - 5) art. 2 ust. 3, art. 25, art. 36 pkt 1, 2 i 4, art. 41, art. 48, art. 52 pkt 5, art. 63 pkt 1 i art. 80 ust. 1 pkt 1, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2002 r.,
 - 6) art. 2 ust. 1, art. 14, art. 19 pkt 3, art. 27, art. 33, art. 35, art. 40, art. 46 pkt 1 i 4, art. 52 pkt. 2 i pkt 13 w zakresie dotyczącym art. 33a ust. 1 pkt 9, art. 54 i art. 63 pkt 3 i pkt 9, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.



16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 marca 2002 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. nr 26, poz. 257).

Weszło w życie 9 kwietnia 2002 r.

17. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z 13 marca 2002 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M. P. nr 11, poz. 203).

18. Rozporządzenie Ministra Finansów z 22 marca 2002 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz. U. nr 27, poz. 268).

Weszło w życie z dniem 26 marca 2002 r.

19. Ustawa budżetowa na rok 2002 z 14 marca 2002 r. (Dz. U. nr 30, poz. 275).

Weszła w życie z dniem 29 marca 2002 r. z mocą od dnia 1 stycznia 2002 r.

20. Rozporządzenie Rady Ministrów z 12 marca 2002 r. w sprawie warunków i trybu obejmowania oraz zwalniania lokali przez osoby zajmujące kierownicze stanowiska państwowe (Dz. U. nr 31, poz. 277).

Weszło w życie z dniem 13 kwietnia 2002 r.

21. Komunikat Prezesa GUS z 25 marca 2002 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn (M. P. nr 13, poz. 230).

22. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 29 marca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. nr 32, poz. 302).

Weszło w życie z dniem 30 marca 2002 r.

23. Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 marca 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NTS) (Dz. U. nr 34, poz. 311).

Weszło w życie z dniem 19 kwietnia 2002 r.

24. Ustawa z 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. nr 41, poz. 361).

Wejdzie w życie z dniem wyborów, o których mowa w art. 28, z tym że art. 28 i art. 29 weeszły w życie z dniem 4 maja 2002 r.

25. Ustawa z 20 marca 2002 r. o finansowym wspieraniu inwestycji (Dz. U. nr 41, poz. 363).

Weszła w życie z dniem 20 maja 2002 r.

26. Rozporządzenie Ministra Finansów z 17 kwietnia 2002 r. w sprawie ogólnych warunków obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. nr 41, poz. 367).

Weszło w życie z dniem 19 kwietnia 2002 r.

27. Uchwała nr XLVI/642/2002 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 25 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia statutu miasta stołecznego Warszawy (M. P. nr 15, poz. 251).

Weszła w życie z dniem 12 maja 2002 r.

28. Obwieszczenie Prezesa GUS z 15 kwietnia 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2002 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 15, poz. 253).

29. Komunikat Prezesa GUS z 15 kwietnia 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I kwartale 2002 r. (M. P. nr 15, poz. 255).

30. Komunikat Prezesa GUS z 15 kwietnia 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w I kwartale 2002 r. (M. P. nr 15, poz. 256).

31. Obwieszczenie Marszałka Sejmu RP z 30 marca 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. nr 42, poz. 369).

32. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27 marca 2002 r. w sprawie kosztów sądowych przy zakładaniu ksiąg wieczystych (Dz. U. nr 44, poz. 415).

Weszło w życie z dniem 12 maja 2002 r.

33. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27 marca 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 44, poz. 416).

Weszło w życie z dniem 12 maja 2002 r.

34. Rozporządzenie Rady Ministrów z 23 kwietnia 2002 r. w sprawie rozciągnięcia stosowania przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. nr 50, poz. 449).

Weszło w życie z dniem 30 maja 2002 r.

35. Rozporządzenie Rady Ministrów z 16 kwietnia 2002 r. w sprawie prowadzenia postępowań o zamówienia publiczne na zasadach szczególnych (Dz. U. nr 55, poz. 475).

Weszło w życie z dniem 29 maja 2002 r.

36. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 29 marca 2002 r. w sprawie należności za korzystanie ze śródlądowych dróg wodnych oraz urządzeń wodnych (Dz. U. nr 55, poz. 494).

Weszło w życie z dniem 22 maja 2002 r.

37. Rozporządzenie Ministra Kultury z 8 kwietnia 2002 r. w sprawie społecznej opieki nad zabytkami (Dz. U. nr 56, poz. 508).

Weszło w życie z dniem 30 maja 2002 r.



GOSPODARKA ZASOBAMI ORAZ SPECYFIKA WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH POŁOŻONYCH NA ZŁOŻACH KOPALIN

Janusz Jasiński

W dniu 10 stycznia 2002 r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych uchwaliła Standard V.7 – Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin. Standard ten wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2002 r.

Należy podkreślić, że środowisko rzeczoznawców majątkowych z dużą niecierpliwością oczekiwało na uchwalenie tego standardu, bowiem do tej pory nie było wyraźnie określonych procedur i wzorców postępowania pozwalających na określenie wartości nieruchomości zlokalizowanych na złożach kopalin.

Z problemem wyceny tych nieruchomości mamy do czynienia praktycznie na terenie całego kraju; oczywiście przy znacznym zróżnicowaniu przestrzennym występowania tego zjawiska oraz zróżnicowaniu z odniesieniem do rodzajów i zasobów kopalin. Problem ten dotyczy zarówno nieruchomości położonych na złożach kopalin podstawowych i pospolitych.

Standard V.7 został opracowany na podstawie przepisów:

- ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. nr 46, poz. 543),
- rozporządzenie Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 98, poz. 612),
- ustawy z 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. nr 27, poz. 96 z późni. zm.; ostatnia zmiana z 27 lipca 2001 r. Dz.U. nr 110, poz. 1190),
- zasady podane we wcześniej opracowanych standardach zawodowych

Omówienie podstawowych treści zawartych w Standardzie V.7 wymaga wcześniejszego zdefiniowania podstawowych pojęć oraz szerszego omówienia uwarunkowań i specyfiki gospodarki zasobami kopalin wynikających przede wszystkim z zapisów ustawy Prawo górnicze i geologiczne.

Ustawa ta określa zasady i warunki:

- 1) wykonywania prac geologicznych,
- 2) wydobywania złóż kopalin,
- 3) ochrony złóż kopalin, wód podziemnych i innych składników środowiska w związku z wykonywaniem prac geologicznych i wydobywaniem kopalin.

Złoże kopaliny w świetle przepisów prawnych

W rozumieniu ustawy Prawo górnicze i geologiczne złożem kopaliny jest takie nagromadzenie minerałów i skał

oraz innych substancji stałych, gazowych i ciekłych, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą.

Kopaliny dzieli się na podstawowe i pospolite. Podział ten ma istotne znaczenie prawne ponieważ wiąże się z nim z jednej strony – zróżnicowanie właściwości organów w zakresie koncesjonowania, nadzoru i kontroli, z drugiej zaś – dopuszcza możliwość złagodzenia szeregu rygorów ustawy w odniesieniu do poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin pospolitych.

Na zróżnicowanie standardu prawnego kopalin wpływają następujące wyniki:

- sposób i miejsce ich występowania,
- znaczenie danej kopaliny – ze względu na rodzaj lub rozmiary złoża – dla gospodarki narodowej.

Do kopalin podstawowych (ustawa wymienia je taksatywnie) zostały zaliczone:

- 1) kopaliny stanowiące surowce energetyczne jak: gaz ziemny, ropa naftowa oraz jej naturalne pochodne, węgiel brunatny, węgiel kamienny i metan z węgla kamiennego,
- 2) kruszce metali szlachetnych, rudy metali (z wyjątkiem darniowych rud żelaza) i metale w stanie rodzimym, łącznie z rudami pierwiastków rzadkich i rozproszonych oraz pierwiastków promieniotwórczych,
- 3) kopaliny dla przemysłu chemicznego jak: apatyt, baryt, fluoryt, fosforyt, gips i anhydryt, piryty, siarkę rodzimą, sole potasowe i potasowo-magnezowe, sole strontu, sól kamienna,
- 4) niektóre surowce budowlane; azbest, bentonit, diatomit, dolomit, gliny białe wypalające się i kamionkowe, gliny i łupki ogniotrwałe, grafit, kaolin, kamienie szlachetne i ozdobne, kwarc, kwarcyt, magnezyt, miki, marmury i wapienie krystaliczne, piaski farmerskie i szklarskie, skalenie, ziemia krzemionkowa,
- 5) wszystkie kopaliny występujące w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej.

Kopaliny nie wymienione wyżej są kopaliniami pospolitymi; przy czym ustawa daje delegację Radzie Ministrów, która w drodze rozporządzenia może zaliczyć kopalinę pospolitą występującą w określonym złożu lub określonej jednostce geologicznej do kopalin podstawowych, biorąc pod uwagę jej rodzaj, ilość lub warunki zalegania (art. 5 ust. 6).



W rozumieniu ustawy nie są kopalinami wody podziemne, z wyjątkiem solanek, wód leczniczych i termalnych (których określenie w drodze rozporządzenia należy do Rady Ministrów).

Własność i użytkowanie górnicze

Zgodnie z art. 7.1 ustawy prawo geologiczne i górnicze złoża kopalin nie stanowiące części składowych nieruchomości gruntowej są własnością Skarbu Państwa. Z powyższego wynika, że ustawa wyodrębnia złoża kopalin znajdujące się w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowych oraz pozostałe złoża, tj. złoża znajdujące się poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowych, czyli znajdujące się we wnętrzu skorupy ziemskiej.

Złoża znajdujące się w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowych objęte są prawem własności gruntowej. Oznacza to, że bez względu na to czy jest to kopalina podstawowa czy pospolita, a także bez względu kto jest właścicielem nieruchomości gruntowej (Skarb Państwa, osoba fizyczna, osoba prawna lub inny podmiot prawny) – złożo kopaliny znajdujące się w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowej stanowi własność właściciela tej nieruchomości.

W praktyce duże wątpliwości budzi określanie granic przestrzennych nieruchomości gruntowych, bowiem w obecnym stanie prawnym brak jest unormowań, które by w sposób jednoznaczny wyznaczały te granice.

Zgodnie z zapisem Kodeksu Cywilnego, własność gruntu rozciąga się na przestrzeni nad i pod jego powierzchnią w granicach określanych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu. Z zapisu tego należy wnioskować, że granice przestrzenne nieruchomości zależą od społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu, które określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zatem właściciel nieruchomości gruntowej ze złożem kopaliny znajdującej się w granicach przestrzennych tej nieruchomości może w pełni realizować swoje prawa, w szczególności może nim rozporządzać (sprzedać, wydzierżawić itp.).

W odmienny sposób przedstawia się sytuacja prawna złóż kopalin znajdujących się poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej (nie stanowiących części składowej nieruchomości gruntowej). Złoża te, bez względu na ich rodzaj, są własnością Skarbu Państwa. Własność ta jest prawem podmiotowym, którego treść określają przepisy prawa geologicznego i górniczego, a w sytuacjach w tym prawie nie uregulowanych, również przepisy Kodeksu Cywilnego. Treścią tego prawa jest uprawnienie Skarbu Państwa do korzystania, z wyłączeniem innych osób, do rozporządzania nimi przez ustanowienie użytkowania górniczego (art. 7. 2).

Uprawnienia Skarbu Państwa wynikające z prawa własności złóż kopalin (prawo do korzystania ze złóż kopalin oraz do ustanawiania użytkowania górniczego) wykonują organy koncesyjne. W odniesieniu do kopalin podstawowych organem tym jest Minister Ochrony Środowiska, Zasobów

Naturalnych i Leśnictwa, a w odniesieniu do złóż kopalin pospolitych właściwy miejscowo wojewoda, lub starosta.

Ustawa Prawo geologiczne i górnicze określa także treść prawa użytkowania górniczego. Stanowi ona, że w granicach określonych przez ustawy oraz przez umowę o ustanowieniu użytkowania górniczego, użytkownik może z wyłączeniem innych osób, poszukiwać, rozpoznawać lub wydobywać oznaczoną kopalinę (art. 9). W tych samych granicach użytkownik górniczy może rozporządzać swoim prawem. Należy w tym miejscu wyraźnie podkreślić, że przedmiotem użytkowania górniczego może być wyłącznie złożo kopaliny stanowiące własność Skarbu Państwa.

Użytkowanie górnicze daje zatem użytkownikowi górnictwu materialną i prawną podstawę do korzystania z oznaczonej przestrzeni wnętrza ziemi lub z oznaczonego złoża kopaliny w określonym celu tj. np. do prowadzenia działalności w zakresie poszukiwania i rozpoznawania lub wydobywania określonej kopaliny. Co więcej – użytkownik górniczy prawem tym może rozporządzać. Jest to więc prawo zbywalne. Umowa ma charakter warunkowy, gdyż jej skuteczność uzależniona jest od uzyskania przez zainteresowany podmiot koncesji. Z chwilą bowiem wygaśnięcia lub cofnięcia koncesji użytkowanie górnicze z mocy samej ustawy wygasa.

Koncesja na wydobywanie kopalin ustala przestrzeń w obrębie której może być prowadzona eksploatacja złoża (art. 22). Przestrzeń ta określona jest granicami obszaru górniczego wyznaczonego, odrębnymi dla każdej kopaliny przez organ koncesyjny w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Górniczego (art. 25).

Podstawą wyznaczenia obszaru górniczego jest dokumentacja geologiczna. Dokumentację tę sporządza się z uwzględnieniem kryterium bilansowości (art. 41). Określa ona rodzaj, ilość i jakość rozpoznanych kopalin, w tym także towarzyszących i współwystępujących użytecznych pierwiastków śladowych.

Reasumując, należy stwierdzić, że użytkowanie górnicze jest prawem majątkowym. Daje użytkownikowi górnictwu prawo do korzystania ze złóż kopaliny lub części wnętrza ziemi stanowiących własność Skarbu Państwa, w celu prowadzenia działalności komercyjnej, której rodzaj określony jest w decyzji koncesyjnej.

Wynagrodzenie za ustanowienie użytkowania górniczego i opłata eksploatacyjna

Ustanowienie użytkowania górniczego w istotny sposób ogranicza uprawnienia właściciela (Skarbu Państwa). W związku z powyższym ustawa prawo geologiczne i górnicze nakłada na użytkownika górniczego obowiązek zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z jego własności. Wysokość tego wynagrodzenia i sposób jego uiszczania określa umowa o ustanowienie użytkowania górniczego. Wynagrodzenie stanowi w całości dochód Skarbu Państwa. Użytkownik górniczy zobowiązany jest do wnoszenia opłaty eksploatacyjnej, a jej wysokość uzależniona jest od rodzaju



prowadzonej działalności, wielkości powierzchni objętej koncesją, czasu na jaki koncesja została wydana oraz stopnia szkodliwości na środowisko.

Wysokość opłaty ustalana jest kwartalnie przez przedsiębiorcę we własnym zakresie jako iloczyn stawki opłaty eksploatacyjnej (określanej przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia dla danego rodzaju kopaliny) i ilości kopaliny wydobytej w okresie rozliczeniowym.

Środki uzyskane z opłat eksploatacyjnych stanowią dochód:

- ▶ Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej – w 40%,
- ▶ gminy, na obszarze której jest prowadzona działalność objęta koncesją – w 60%.

Jeżeli działalność prowadzona jest na obszarze kilku gmin opłatę rozdziela się pomiędzy gminy proporcjonalnie w zależności od ilości wydobytej kopaliny lub wielkości przestrzeni objętej działalnością.

Zasady pozyskiwania gruntów na cele eksploatacji kopaliny oraz odpowiedzialność za wyrządzone szkody

Zasady pozyskiwania gruntów na cele związane z eksploatacją złóż kopaliny reguluje zapis art. 88.1 ustawy prawo geologiczne i górnicze, który mówi, że jeżeli cudza nieruchomość lub jej część jest niezbędna do wykonywania działalności regulowanej tą ustawą, przedsiębiorcy służy roszczenie o ograniczenie prawa własności tej nieruchomości lub jej części za wynagrodzeniem. Przy czym ograniczenie prawa własności może nastąpić na czas oznaczony. Jeżeli na skutek ograniczenia tego prawa nieruchomość lub jej część nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, podlega na wniosek właściciela wykupowi.

Właściciel nieruchomości nie może także sprzeciwić się zagrożeniom spowodowanym ruchem zakładu górniczego, je-

żeli ruch ten odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w ustawie. Może żądać naprawienia wyrządzonej tym ruchem szkody. Do naprawienia szkód stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego. Naprawienie szkody powinno nastąpić przez przywrócenie stanu poprzedniego. Przywrócenie zaś stanu poprzedniego może nastąpić przez dostarczenie grun-

tów, obiektów budowlanych, urządzeń lokali, wody lub innych dóbr tego samego rodzaju (art. 94 ust. pkt. 2). Naprawienie szkody na gruntach rolnych i leśnych następować winno w drodze rekultywacji zgodnie z przepisami o ochronie tych gruntów.

Jeżeli nie jest to możliwe, przywrócenie stanu poprzedniego lub koszty tego przywrócenia rażąco przekraczały wielkość poniesionej szkody, naprawienie szkody powinno nastąpić przez zapłatę odszkodowania. W przypadku, gdy poszkodowany poniósł nakłady na naprawienie szkody, odszkodowanie ustala się w wysokości odpowiadającej wartości uzasadnionych nakładów.

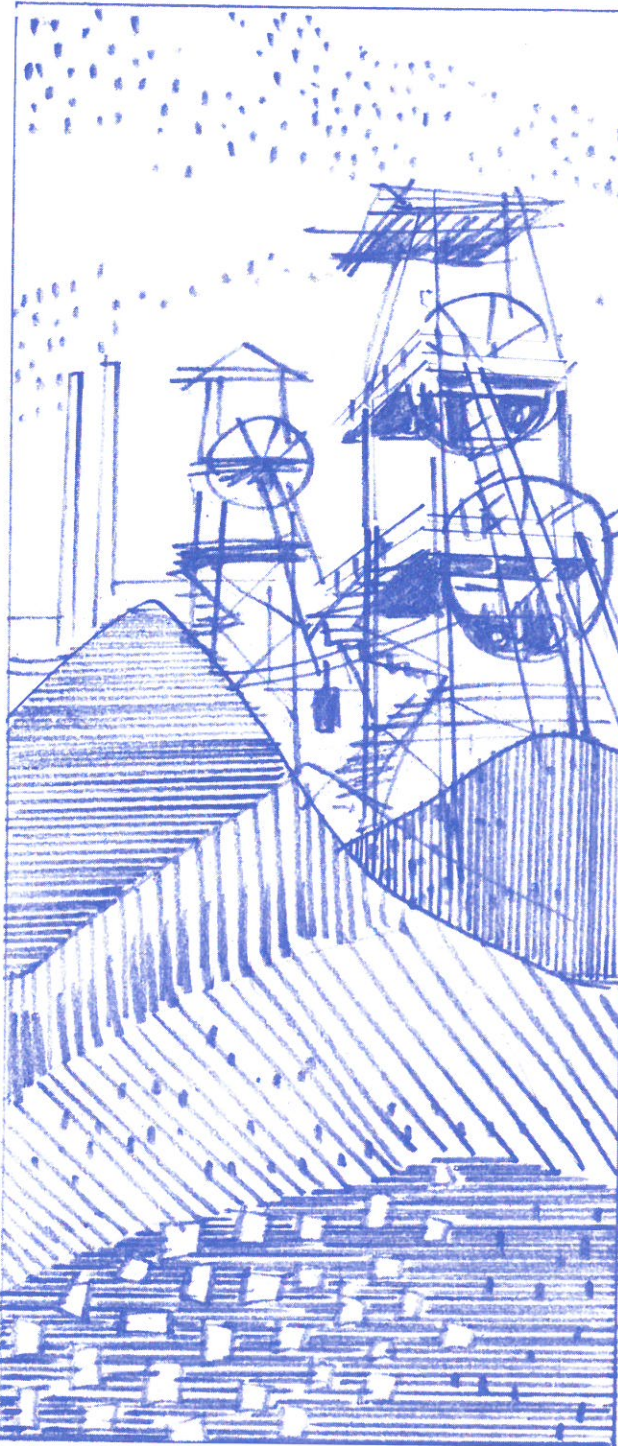
Skutki prawne przeznaczenia terenu pod eksploatację kopaliny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności (art. 33 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym).

Jeżeli, w związku z uchwaleniem tego planu lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, bądź istotnie ogra-

niczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- ▶ odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo





- wykupienia nieruchomości lub jej części, albo
- zamiany nieruchomości na inną.

W przypadku gdy wartość nieruchomości uległa obniżeniu a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z wyżej wymienionych praw może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej zbycia. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu, a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

W odniesieniu do dotychczasowych dzierżawców gruntów, które znalazły się na obszarze inwestycyjnym należy przyjąć zasadę, że umowy dotychczasowe z chwilą jego wszczęcia powinny być wygaszone. Mogą tu wystąpić **trzy podstawowe** przypadki:

- **pierwszy**, kiedy dzierżawca zgadza się przenieść swoją dzierżawę na nową lokalizację, podtrzymując związek z tym samym właścicielem – umowa dzierżawy może być wznowiona na tych samych lub nowych warunkach,
- **drugi**, gdy dzierżawca nie zgadza się na „pozostanie przy dotychczasowym właścicielu” a interesuje go konkretna, podobna lokalizacja, to w miarę możliwości technicznych może być podpisana nowa umowa z innym właścicielem gruntów,
- **trzeci**, gdy dzierżawcy albo nowemu właścicielowi nie odpowiadają powyżej zarysowane przypadki, wtedy mamy do czynienia z utratą materialną i moralną dzierżawcy. W tym ostatnim przypadku rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić wysokość gratyfikacji gotówkowej należnej dotychczasowemu dzierżawcy, uzależniając ją od nie wykorzystanego okresu dzierżawy, opierając się o przeciętny dochód uzyskany w danym regionie z gruntów dzierżawionych.

Zasady i procedury określania wartości nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin

Zasady i procedury wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalin określa standard zawodowy oznaczony symbolem V.7. Standard ten został opracowany wraz z komentarzem w którym są omówione podstawowe pojęcia wynikające z ustawy prawo geologiczne i górnicze.

Przedmiotem standardu są tylko te nieruchomości gruntowe, których częściami składowymi są złoża kopalin.

Złoże kopaliny, w rozumieniu niniejszego standardu, stanowi część składowa gruntu, wówczas gdy kopalina ta może być wydobywana metodą odkrywkową. Fakt ten można stwierdzić w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub dokumentacji geologicznej złoża kopalin.

Standard nie dotyczy nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na złożach kopalin, nie stanowiących stosownie do art. 143 Kodeksu Cywilnego części składowych gruntu, znajdujących się poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowych. Przy określaniu wartości takich nieruchomości nie należy uwzględniać wartości złóż kopalin.

Standard ustala zasady określania wartości:

- nieruchomości gruntowej wraz ze złożami kopalin, stanowiących części składowe gruntu,
- prawa do władania nieruchomością niezbędnego do eksploatacji kopaliny,
- nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża,
- złoża kopaliny.

Określenie wartości nieruchomości gruntowej, której częścią składową jest złożo kopaliny obejmuje określenie łącznie wartości:

- gruntu,
- budynków, budowli oraz urządzeń i maszyn trwale z gruntem związanych,
- drzewostanu, kultur wieloletnich, zasiewów i upraw,
- złoża kopaliny.

Wycena nieruchomości objętych standardem może być wykonana w szczególności do celów:

- sprzedaży nieruchomości, których częścią składową są złoża kopalin,
- ustalenia wynagrodzenia za uzyskanie prawa do władania nieruchomością niezbędnego do eksploatacji złoża kopaliny,
- sprzedaży nieruchomości gruntowej po zakończeniu eksploatacji złoża,
- ustalenia wynagrodzenia z tytułu ograniczenia prawa własności nieruchomości niezbędnej do eksploatacji złoża kopaliny przez przedsiębiorcę, lub odszkodowania za wyrządzone szkody wskutek zajęcia nieruchomości,
- wykupu przez przedsiębiorcę nieruchomości która nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele na skutek ograniczenia prawa własności,
- określenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu lub dla aktualizacji tych opłat.

Celem wyceny może być również określenie wartości samego złoża kopaliny jako części składowej nieruchomości.

Jako podstawową kategorię wartości nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin standard wymienia wartość rynkową określoną w podejściu porównawczym lub dochodowym.

W przypadku, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają zastosowanie tych podejść, dopuszcza się stosowanie podejścia mieszanego.



Przy zastosowaniu podejścia porównawczego standard wskazuje na uwzględnienie w szczególności, poza czynnikami o których mowa w art. 134 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cen transakcyjnych nieruchomości podobnych położonych na złożach kopaliny tego samego rodzaju, o zbliżonej zasobności złóż i podobnej budowie geologicznej.

Jako nieruchomości porównawcze można także przyjmować podobne nieruchomości występujące na innych poza lokalnych rynkach na których były one przedmiotem obrotu z uwzględnieniem specyfiki danego rynku.

W przypadku nieruchomości porównawczych należy stosować podejście dochodowe przy zastosowaniu metody inwestycyjnej lub metody zysków. Dochodem z takiej nieruchomości może być czynsz dzierżawny należny właścicielowi nieruchomości lub udział właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych z eksploatacji złoża na takich nieruchomościach.

Metodę inwestycyjną można stosować w przypadku, gdy znane są stawki czynszów dzierżawnych za podobne nieruchomości. Określenie wartości nieruchomości tą metodą następuje na podstawie dochodu operacyjnego netto.

Określenie wartości nieruchomości metodą zysków wymaga ustalenia dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych, w szczególności:

- ▶ przychodu osiąganego z prowadzonej działalności wydobywczej, na podstawie zanotowanych wyników sprzedaży, z uwzględnieniem cen rynkowych produktów i poziomu popytu,
- ▶ kosztu zakupu usług, towarów i materiałów oraz pracy sprzętu i wynagrodzenia pracowników związanego z eksploatacją złoża,
- ▶ pozostałych wydatków, a w szczególności: opłat eksploatacyjnych, opłat za wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego lub leśnego, opłat za użytkowanie wieczyste, podatku od nieruchomości, nakładów na rekultywację obszarów, na których zakończono wydobycie,
- ▶ efektywnego dochodu operacyjnego netto,
- ▶ współczynnika kapitalizacji lub stopy dyskontowej, w zależności od przyjętej techniki szacowania,
- ▶ udziału właściciela nieruchomości w osiągniętych zyskach z eksploatacji złoża na takich nieruchomościach.

Ustalenie dochodów z eksploatacji zasobów kopaliny wymaga geologicznego rozeznania złoża kopaliny, znajomości warunków i kosztów eksploatacji oraz analizy marketingowej, co do możliwości zbytu i poziomu rentowności produkcji w danej branży. W związku z tym, do ustalenia dochodów z eksploatacji kopaliny należy wykorzystać w szczególności dane dotyczące:

- ▶ charakterystyki złoża, w tym: powierzchni nieruchomości, powierzchni gruntu nad udokumentowanym złożem kopaliny, powierzchni filarów ochronnych, miąższości złoża, charakterystyki i struktury kopaliny,
- ▶ charakterystyki danych eksploatacyjnych, w tym: wskaźnika wykorzystania złoża z uwzględnieniem strat złożowych i przeróbczych, poziomu wód gruntowych, miąższo-

ści nakładu, przewidywanego wydobycia w skali roku, okresu eksploatacji,

- ▶ charakterystyki danych ekonomiczno-marketingowych, w tym: nakładów inwestycyjnych i kosztów eksploatacji, przewidywanej struktury sprzedaży i kosztów jednostkowych produktów sprzedażnych, zapotrzebowania rynku i możliwości zbycia kopaliny.

Podstawowymi źródłami informacji wykorzystywanymi przy wycenie nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopaliny są:

- ▶ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- ▶ dokumentacja geologiczna złoża kopaliny,
- ▶ dokumentacja mierniczo-górnicza złoża,
- ▶ miejscowy plan zagospodarowania terenu górniczego,
- ▶ dokumentacja projektowo-kosztorysowa rekultywacji.

Standard V.7 podaje także zasady określania wartości nieruchomości w celu uzyskania prawa władania nieruchomością, niezbędnego do eksploatacji kopaliny.

W celu ustalenia wynagrodzenia za uzyskane prawa do władania nieruchomością należy określić różnicę między wartością nieruchomości przed rozpoczęciem i po zakończeniu eksploatacji. Wartość nieruchomości przed eksploatacją złoża określa się według zasad omówionych wcześniej. Natomiast wartość nieruchomości po zakończeniu eksploatacji złoża określa się po uwzględnieniu stanu nieruchomości. Stan ten ustala się na podstawie właściwej dokumentacji, a w szczególności określającej możliwości i kierunki rekultywacji terenów poeksploatacyjnych. Do określania wartości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe, a w szczególnym przypadku mieszane. Przy określaniu wartości nie uwzględnia się kosztów związanych z rekultywacją wyrobiska.

Do określania wartości nieruchomości w celu ustalenia wynagrodzenia z tytułu ograniczenia prawa własności nieruchomości niezbędnej do eksploatacji złoża kopaliny przez przedsiębiorcę oraz szkody wyrządzone na nieruchomości należy stosować zasady określone w standardzie V.8.

Określenie wartości nieruchomości, która nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele na skutek ograniczenia prawa własności, do ustalenia ceny wykupu przez przedsiębiorcę, dokonuje się z uwzględnieniem stanu jaki istniał przed ograniczeniem tego prawa. Natomiast w przypadku ustalenia ceny nieruchomości gruntowej położonej na złożach kopaliny, stanowiącej jej części składowe oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz do aktualizacji opłat z tego tytułu, określa się jej wartość jako przedmiot prawa własności z uwzględnieniem wartości złoża.

Przedstawione i omówione powyżej, na bazie standardu V.7, ogólne zasady i procedury postępowania wymagają praktycznej ich weryfikacji i doskonalenia poprzez wskazanie bardziej szczegółowych procedur postępowania.

Janusz Jasiński jest pracownikiem naukowym Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, kierował zespołem przygotowującym założenia do opisanego standardu.



AMORTYZACJA A WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Jerzy Dydenko

1. Uwagi wstępne

Amortyzacja jest ściśle związana z problematyką podatkową. Podatki od dochodów osób fizycznych i osób prawnych nalicza się od podstawy opodatkowania, którą stanowi suma przychodów pomniejszona o koszty ich uzyskania.

Jeśli podatnik prowadzący działalność gospodarczą nabywa składniki majątkowe, to z jego punktu widzenia całkowity koszt nabycia tych składników powinien w roku, w którym poniesiono wydatki, pomniejszać podstawę opodatkowania.

Rozwiązanie takie jest jednak nie do zaakceptowania przez budżet państwa, który oczekuje przewidywalnych i ustabilizowanych dochodów pochodzących z pobieranych podatków.

W tej sytuacji przyjęto rozwiązanie kompromisowe. Polega ono na tym, że wartość nabytych składników majątkowych odlicza się od podstawy opodatkowania w transzach. W kolejnych, następujących po sobie latach traktuje się je jako koszty uzyskania przychodów.

Mówimy wtedy, że w kolejnych latach dokonujemy odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej środków trwałych (np. maszyn, budynków, budowli), lub od wartości niematerialnych i prawnych (np. licencji lub patentów). Wysokość rocznych odpisów amortyzacyjnych, wyrażonych w procentach wartości początkowej, określają przepisy prawa.

Zakończenie amortyzacji składnika majątkowego następuje w momencie, gdy suma odpisów amortyzacyjnych zrównoważy wartość początkową:

$$W_p - \sum A_i = 0$$

gdzie: W_p – wartość początkowa

$\sum A_i$ – odpisy amortyzacyjne w kolejnych latach amortyzacji.

Mówimy wtedy, że na przykład budynek został w całości zamortyzowany, co oznacza, że koszty pozyskania składnika zostały w całości zaliczone w koszty uzyskania przychodu.

Pełna amortyzacja maszyny, urządzenia czy budowli nie jest równoznaczna z wyczerpaniem jej wartości technicznej, która nie zależy przecież od umownego, ustalonego arbitralnie współczynnika amortyzacji.

Amortyzację wiąże się zwykle z problematyką podatkową, choć brać należy pod uwagę również jej aspekt kapitałowy, w którym amortyzację traktuje się jako źródło odtworzenia zużytej wartości majątku trwałego.

Problematyka dotycząca amortyzacji rozwinięta została w trzech dokumentach:

- ▶ Ustawa o rachunkowości [1] zwana dalej RaA Ust,
- ▶ Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych [2] – zwana dalej PDF Ust,
- ▶ Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych [3] – zwana dalej PDP Ust.

Ustawy te uzupełnia:

- ▶ Klasyfikacja Środków Trwałych [4] zwana dalej KSR.
- Definicje i dyspozycje zawarte w ustawach [1], [2], [3] wykazują zasadniczą zgodność, różnią je jedynie zapisy związane ze specyfiką poszczególnych przepisów.

Ze względu na charakter niniejszego opracowania, zagadnienie amortyzacji przedstawione będzie przede wszystkim z uwzględnieniem zapisów PDF Ust i PDP Ust.

Rzeczoznawca majątkowy będzie się spotykał z zagadnieniem amortyzacji w związku z ustalaniem wartości początkowej niektórych składników majątku podatnika.

Stąd przedmiotem jego zainteresowania będą głównie zagadnienia dotyczące:

- ▶ definicji wartości niematerialnych i prawnych,
- ▶ zasad klasyfikacji środków trwałych,
- ▶ ustalenia jakie składniki majątku podlegają amortyzacji,
- ▶ ustalenia procedur określania wartości początkowych tych składników mienia, których wycena jest przedmiotem zainteresowania rzeczoznawcy majątkowego.

W niniejszym opracowaniu omówimy przedstawione wyżej zagadnienia, z tym, że w odniesieniu do ustalania procedur określania wartości początkowej zajmiemy się sytuacją najczęściej spotykaną w praktyce, kiedy pozyskanie środka trwałego następuje w drodze odpłatnego nabycia.

Omówienie zasad ustalania wartości początkowej w innych sytuacjach przewidzianych przepisami ustaw [1], [2], [3], takich jak: wytworzenie we własnym zakresie, spadek lub darowizna, aport do spółki, ulepszenie czy inwestycje w obcych środkach trwałych, będzie przedmiotem odrębnej publikacji.

2. Środki trwałe

2.1. Definicje

Według [1], [2], [3], za środki trwałe uważa się (między innymi) nabyte i wytworzone we własnym zakresie:

- ▶ grunty,
- ▶ budynki,
- ▶ budowle,
- ▶ lokale będące odrębną własnością.

Pojęcie budynku i budowli o którym mowa wyżej, definiuje Prawo Budowlane [6] (PB Ust) natomiast „lokal będący odrębną własnością” definiuje Ustawa o własności lokali [7] (WL Ust)

Wymienione wyżej składniki mogą być wprowadzone do ewidencji środków trwałych tylko wtedy, jeśli spełniają równocześnie następujące cztery warunki [2], [3]:

1. stanowią własność lub współwłasność podatnika,
2. są kompletne i zdadne do użytku w dniu ich przyjęcia do używania,



3. przewidywany okres ich używania jest dłuższy niż rok,
4. wykorzystywane są przez podatnika na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą albo oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze.

Wśród wymienionych wyżej warunków, wymienia się również wymóg, aby w momencie wprowadzenia do ewidencji środki trwałe były „kompletne i zdadne do użytku”.

W odniesieniu do obiektów budowlanych, które są przedmiotem szczególnego zainteresowania rzeczoznawcy majątkowego, wymóg ten budzić może pewne wątpliwości interpretacyjne, związane z przepisami szczegółowymi PB Ust.

Ustawa ta wyróżnia obiekty, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę oraz obiekty wymagające pozwolenia na budowę.

Dla obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę, PB Ust. nie przewiduje żadnej procedury związanej z zakończeniem robót.

Jeśli więc odrębne przepisy nie wymagają procedur odbioru lub obowiązku zgłoszenia, podatnik (inwestor) we własnym zakresie ustala dzień zakończenia robót, kiedy obiekt jest „kompletny i zdadny do użytku”. Ustalenie to powinno zresztą być potwierdzone protokolarnie.

Jeśli pozwolenie na budowę jest konieczne, to zaistnieć mogą następujące sytuacje:

- użytkowanie obiektu wymaga jedynie zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy, a organ może w ciągu 14 dni zgłosić sprzeciw. W przypadku braku takiego sprzeciwu, obiekt może zostać wpisany do ewidencji środków trwałych;
- użytkowanie obiektu wymaga pozwolenia, które wydaje właściwy organ. Pozwolenie takie może mieć charakter bezwarunkowy lub warunkowy.

W przypadku pozwolenia bezwarunkowego, data jego wystawienia sankcjonuje wpis do ewidencji środków trwałych.

Właściwy organ może też wydać pozwolenie warunkowe:

- uzależniając użytkowanie obiektu od wykonania określonych robót. W takiej sytuacji – do czasu wykonania tych robót – obiekt jest niezdatny do użytku i nie może być wprowadzony do ewidencji środków trwałych.
- zezwalając na użytkowanie pomimo niewykonania części robót związanych z obiektem. W takiej sytuacji obiekt jest wprawdzie zdadny do użytku, ale nie spełnia wymogu kompletności. Do ewidencji środków trwałych może być wpisany dopiero po wykonaniu zaległych robót i skutecznym zawiadomieniu właściwego organu o tym fakcie.

Do środków trwałych podatnika zalicza się też inwestycje w obcych środkach trwałych. Pod tym pojęciem należy rozumieć sumę wydatków poniesionych przez podatnika na przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację lub modernizację środka trwałego, którego nie jest ani właścicielem, ani współwłaścicielem. Ponoszenie tych wydatków powinno wynikać z umowy zawartej z właścicielem tych środków, np. z wieloletniej umowy najmu lub dzierżawy.

2.2. Klasyfikacja Środków Trwałych

KST jest usystematyzowanym zbiorem obiektów majątku trwałego służącym między innymi do celów ewidencyjnych, ustalania stawek odpisów amortyzacyjnych oraz badań statystycznych.

Wyodrębnia ona:

- na szczeblu pierwszym, 10 grup rodzajowych oznaczonych cyframi od 0 do 9,
- na szczeblu drugim, podgrupy na które dzieli się każda grupa,
- na szczeblu trzecim (jeśli jest to konieczne), rodzaje, na które dzieli się podgrupa.

Strukturę podziału środków trwałych prezentuje schemat:

1			grupa 1
1	2		grupa 1, podgrupa 2
1	2	1	grupa 1, podgrupa 2, rodzaj 1

W całej zbiorowości środków trwałych wyróżnić można cztery zasadnicze zbiory:

- a) **nieruchomości** obejmujące 3 grupy:
 - 0 – grunty i melioracje szczegółowe,
 - 1 – budynki i lokale,
 - 2 – obiekty inżynierii lądowej i wodnej;
- b) **maszyny, urządzenia techniczne i narzędzia** obejmujące grupy 3,4,5,6,8;
- c) **środki transportu** objęte grupą 7;
- d) **inwentarz żywy** objęty grupą 9.

W odniesieniu do budynków, KST precyzuje istotne zasady klasyfikacyjne dotyczące tej grupy:

- o zaliczeniu budynku do właściwej podgrupy i rodzaju decyduje jego przeznaczenie oraz związana z tym konstrukcja i wyposażenie, a nie sposób użytkowania. W przypadku budynków (lokal) o różnym przeznaczeniu, o zaliczeniu obiektu do odpowiedniej podgrupy decyduje jego główne przeznaczenie;
- w przypadku budynków o zabudowie zwartej, granice pomiędzy poszczególnymi obiektami stanowią płaszczyzny styku ścian szczytowych. Jeśli ściana szczytowa jest wspólna dla dwu obiektów, to granica pomiędzy obiektami przebiega przez jej środek;
- do wyposażenia budynku zalicza się wszystkie instalacje wbudowane w konstrukcję budynku na stałe, np. instalacje (sanitarne, elektryczne, centralnego ogrzewania, przeciwpożarowe i inne), a także np. wbudowane meble;
- w skład budynku, jako pojedynczego obiektu inwentarzewego, wlicza się również obiekty pomocnicze obsługujące budynek, takie jak np. chodniki, place, ogrodzenia, studnie itp.;
- obiekty pomocnicze obsługujące więcej niż jeden budynek, należy zaliczać do właściwych rodzajów zgodnie z ich przeznaczeniem.



3. Wartości niematerialne i prawne

Definicję wartości niematerialnych i prawnych podaje Ra Ust, według której pod tym pojęciem należy rozumieć „nabyte przez jednostkę prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, a w szczególności prawo użytkowania wieczystego gruntu (...), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (...), przeznaczone na własne potrzeby lub do oddania do używania na podstawie umowy najmu (...)”

Ustawy podatkowe [2], [3] nie podają katalogu wartości niematerialnych i prawnych, ograniczając się jedynie do wskazania takich, które podlegają amortyzacji i takich które amortyzacji dla celów podatkowych nie podlegają.

Ustawy te rozwijają jedynie sprecyzowaną przez Ra Ust kategorię „spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”, zaliczając do niej:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Wymienione wyżej prawa mogą być zaliczone do wartości niematerialnych i prawnych podatnika, jeśli równocześnie spełniają następujące warunki:

- ▶ stanowią jego własność lub współwłasność,
- ▶ nadają się do gospodarczego wykorzystania w dniu przyjęcia do używania,
- ▶ przewidywany okres użytkowania jest dłuższy niż rok,
- ▶ są wykorzystywane przez podatnika na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, albo oddane przez niego do używania na podstawie (...) umowy najmu, dzierżawy lub innej o podobnym charakterze.

4. Składniki majątku podlegające amortyzacji

Odpisów amortyzacyjnych dla celów podatkowych (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów PDF Ust, PDP Ust.) dokonuje się od zaktualizowanej wartości początkowej:

1. środków trwałych, o których mowa w punkcie 2,
2. budynków i budowli wybudowanych na cudzym gruncie, wśród których wymienić należy:
 - obiekty wzniesione na gruncie znajdującym się w użytkowaniu wieczystym,
 - urządzenia do doprowadzenia lub odprowadzenia wody, pary, gazu lub inne podobne urządzenia, które zgodnie z kodeksem cywilnym nie wchodzi w skład nieruchomości, ale stanowią część składową przedsiębiorstwa (zakładu),
3. wartości niematerialnych i prawnych.

Ustawy [2], [3] podają też wykaz składników majątkowych, od których nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych dla celów podatkowych:

Obejmuje on między innymi:

1. grunty i prawa użytkowania wieczystego gruntów,

2. budynki, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służące działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe,
3. składniki majątku, które nie są używane na skutek zaprzestania działalności, w której te składniki były używane.

5. Wartość początkowa

Sposób ustalania wartości początkowej środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej uzależniony jest w zasadzie od sposobu ich nabycia.

Jak już wspomnieliśmy, w niniejszym opracowaniu zajmujemy się zasadami ustalania wartości początkowej składników mienia pozyskiwanych w drodze nabycia odpłatnego.

W razie odpłatnego nabycia, za wartość początkową uważa się cenę nabycia.

Pod pojęciem ceny nabycia należy rozumieć:

- ▶ kwotę należną zbywcy powiększoną o:
- ▶ koszty związane z zakupem, poniesione przed wprowadzeniem składnika majątkowego do używania, a między innymi:
 - opłaty notarialne,
 - opłaty skarbowe,
 - odsetki (np. od kredytów).

Wymienione wyżej koszty związane z zakupem, które zwiększają cenę nabycia, stanowią katalog otwarty. Mogą być uzupełnione o inne poniesione koszty, jeśli spełniają one równocześnie dwa warunki:

- ▶ są związane z nabyciem składnika majątkowego,
- ▶ zostały poniesione przed datą przekazania składnika do używania.

Zestawione wyżej kwoty pomniejsza się o podatek od towarów i usług. Wyjątek od tej zasady ma miejsce wówczas, gdy zgodnie z odrębnymi przepisami, podatnikowi nie przysługuje obniżenie kwoty należnego podatku o podatek naliczony, albo zwrot różnicy podatku w rozumieniu ustawy o podatku od towarów i usług.

Wykorzystanie przedstawionych wyżej zasad, do ustalania wartości początkowej nie naraża większych problemów w odniesieniu do ruchomych składników mienia, takich jak maszyny lub środki transportu.

Natomiast odniesienie ich do budynków i budowli, które mają być przedmiotem amortyzacji, wymaga dokładniejszej analizy.

W grę wchodzi kilka przypadków, w odniesieniu do których wartość początkowa określana będzie według różnych, omówionych niżej procedur.

5.1. Nieruchomość składa się z działki zabudowanej jednym tylko budynkiem wraz z obiektami pomocniczymi (ogrodzenia, chodniki itp.).

Akt notarialny zawiera informacje o:

- cenie całej nieruchomości (grunt wraz z zabudową) – CN,
- cenie działki – CDz,

Podatnik poniósł udokumentowane koszty związane z zakupem – KZ.



Z analizy przepisów [2], [3], [4] wynika że:

- budynek wraz z obiektami pomocniczymi jest traktowany jak jeden obiekt,
- amortyzacji podlega tylko budynek (wraz z obiektami pomocniczymi), grunt nie jest objęty amortyzacją dla celów podatkowych, niezależnie od tego czy jest przedmiotem własności, czy też przedmiotem użytkowania wieczystego. Stąd na wartość początkową (WP) budynku złożą się:
- cena nabycia budynku wraz z obiektami pomocniczymi,
- część kosztów związanych z zakupem, odpowiadająca cenie budynku (część kosztów zakupu obciąża działkę).

Uwzględniając powyższe ustalenia, wartość początkową budynku wraz z obiektami pomocniczymi opisać można zależnością:

$$WP = (CN - CDz) + KZ \frac{CN - CDz}{CN} = (CN - CDz) \left(1 + \frac{KZ}{CN}\right)$$

5.2. Podobnie jak dla przypadku 5.1, nieruchomość składa się z działki zabudowanej jednym tylko budynkiem wraz z obiektami pomocniczymi (ogrodzenia, chodniki itp.).

Akt notarialny zawiera informację o cenie całej nieruchomości (grunt wraz z zabudową), ale nie zawiera informacji o cenie działki.

Podatnik poniósł (podobnie jak poprzednio) udokumentowane koszty związane z zakupem.

Rozwiązanie zadania wymaga wydzielenia z ceny zapłaconej za nieruchomości tej jej części, która odpowiada tylko cenie działki. Takie wydzielenie ceny działki, pozwoli dalej na wykorzystanie procedury omówionej w punkcie 5.1.

Najprostsze rozwiązanie, polegające na wycenie (ustaleniu wartości) działki i potraktowanie tak otrzymanej wartości rynkowej jako ceny, nie jest uprawnione, ponieważ ceny transakcyjne odchylają się od wartości rynkowej (w górę lub w dół).

Za poprawne można jednak przyjąć założenie, że stosunek ceny działki do ceny zapłaconej za całą nieruchomość jest równy stosunkowi wartości rynkowej działki (WrDz) do wartości rynkowej całej nieruchomości (WrN).

$$\frac{CDz}{CN} = \frac{WrDz}{WrN}$$

Stąd cena działki będzie równa:

$$CDz = CN \frac{WrDz}{WrN}$$

Po ustaleniu ceny działki, dalsze obliczenia prowadzić należy zgodnie z dyspozycjami punktu 5.1.

5.3. Nieruchomość składa się z działki zabudowanej dwoma co najmniej budynkami (ich liczba w przypadku ogólnym może być dowolna) wraz z obiektami pomocniczymi (ogrodzenia, chodniki itp.).

Akt notarialny zawiera informacje o:

- cenie całej nieruchomości (grunt wraz z zabudową) – CN,

- cenie działki – CDz.

Podatnik poniósł udokumentowane koszty związane z zakupem – KZ.

Z wyjaśnień zawartych w Klasyfikacji Środków Trwałych [4] wynika, że każdy z budynków, a także każdy obiekt pomocniczy, będzie amortyzowany odrębnie. Stąd konieczność ustalenia dla każdego z nich odrębnie wartości początkowej.

Wydzielmy więc przede wszystkim z ceny nieruchomości cenę łączną zapłaconą za obiekty budowlane (ΣCOB):

$$\Sigma COB = CN - CDz$$

Na tę cenę łączną obiektów budowlanych składa się oczywiście suma cen cząstkowych odpowiadających poszczególnym, amortyzowanym odrębnie, obiektom ($COB_1, COB_2, \dots, COB_n$):

$$\Sigma COB = COB_1 + COB_2 + \dots + COB_n$$

Podobnie jak w punkcie 5.2. przyjmując możemy dalej założenie o proporcjonalności cen i wartości obiektów:

$$\frac{\Sigma COB}{\Sigma WOb} = \frac{COB_1}{WOb_1} = \frac{COB_2}{WOb_2} = \dots = \frac{COB_n}{WOb_n}$$

gdzie: $WOb_1, WOb_2, \dots, WOb_n$ – wartości rynkowe obiektów 1, 2, ... n

Kolejnym etapem zadania będzie teraz wyliczenie rynkowej wartości łącznej i wartości jednostkowych poszczególnych składników budowlanych, z pominięciem wartości gruntu. Będzie to możliwe przy wykorzystaniu elementów podejścia mieszanego. Jak się wydaje, kwestia ta, od strony merytorycznej nie wymaga komentarza.

W tym miejscu zwrócić jednak trzeba uwagę na fakt, że dla obiektów pomocniczych, takich jak ogrodzenia, chodniki, studnie – ustalenie wartości rynkowej nie jest możliwe. W takiej sytuacji zgodnie z art. 150 GospN Ust. [5] obliczyć należy, w miejsce wartości rynkowej, ich wartość odtworzeniową, która dla potrzeb niniejszego opracowania traktowana będzie na prawach wartości rynkowej.

Uwzględniając powyższe ustalenia, cena przypadająca na obiekt i będzie równa:

$$COB_i = WOb_i \frac{\Sigma COB}{\Sigma WOb}$$

Po wykonaniu obliczeń dotyczących wszystkich obiektów, dysponujemy cenami poszczególnych składników budowlanych.

Dla ustalenia ich wartości początkowej, konieczne jest dodanie do wyliczonych cen tych części łącznych kosztów zakupu nieruchomości (KZ), które przypadają na analizowany obiekt.

W tym celu należy:

1. Wyliczyć udział kosztów zakupu przypadający na składniki budowlane

$$\Sigma KZOb = KZ \frac{\Sigma COB}{CN}$$

Gdzie:

$\Sigma KZOb$ – łączne koszty zakupu przypadające na obiekty budowlane.



2. Rozdzielić koszty zakupu obiektów budowlanych, na poszczególne składniki. I tak koszty zakupu przypadające na obiekt i będą równe

$$KZOb_i = \Sigma KZOb \frac{COB_i}{\Sigma COB}$$

Ostatecznie wartość początkowa obiektu i (**WPO_{b_i}**) będzie równa:

$$WPOb_i = COB_i + KZOb_i$$

5.4. Podobnie jak w przypadku omówionym w punkcie 5.3, nieruchomość składa się z działki zabudowanej dwoma co najmniej budynkami wraz z obiektami pomocniczymi (ogrodzenia, chodniki itp.).

Akt notarialny zawiera informacje o cenie całej nieruchomości (grunt wraz z zabudową), ale nie podaje ceny działki gruntowej.

Podatnik poniósł udokumentowane koszty związane z zakupem.

Dla rozwiązania tego zadania konieczny jest podział ceny zapłaconej za nieruchomość na część przypadającą na działkę i część przypadającą na obiekty budowlane. Do tego celu wykorzystać można procedury omówione w punkcie 5.2.

Dysponując ceną działki i łączną ceną obiektów budowlanych, wartości początkowe składników budowlanych obliczymy, wykorzystując procedury omówione w punkcie 5.3.

5.5. PDF Ust przewiduje również sytuację, kiedy płatnik podatku dochodowego od osób fizycznych nie może ustalić ceny nabycia w oparciu o przedstawione zasady.

Okoliczności przewidziane przez cytowany przepis Ustawy występują, wtedy gdy osoba fizyczna rozpoczyna działalność gospodarczą lub też w trakcie tej działalności podejmuje decyzję o gospodarczym wykorzystaniu obiektów posiadanych od dawna. W takiej sytuacji ustalenie ceny nabycia obiektów, które podlegać będą amortyzacji, jest najczęściej niemożliwe.

PDF Ust dopuszcza wtedy ustalenie wartości początkowej w oparciu o wycenę podatnika, który zwykle zwraca się o pomoc do rzeczoznawcy majątkowego.

Wycena ta powinna uwzględniać:

„...ceny rynkowe środków trwałych tego samego rodzaju z grudnia roku poprzedzającego rok założenia ewidencji lub sporządzenia wykazu oraz stanu i stopnia ich zużycia”. (Art. 22 g PDF Ust).

Analiza powyższej dyspozycji wykazuje, że w odniesieniu do nieruchomości, tak określona wartość początkowa odpowiada co do zasady wartości nieruchomości ustalonej w podejściu porównawczym, które definiuje art. 153 GospN Ust [5]:

„... podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu...”

Przy porównaniu obu zapisów wątpliwości budzić może brak w dyspozycjach PDF Ust. wymogu dotyczącego korygowania wartości wycenianej nieruchomości, „ze względu na cechy różniące te nieruchomości”. Zamiast tego w PDF Ust. mówi się o uwzględnianiu „cen rynkowych środków trwałych tego samego rodzaju”. Jak się jednak wydaje, intencją ustawodawcy było rozszerzające traktowanie pojęcia „środków trwałych tego samego rodzaju”. Pod pojęciem „rodzaju” nie należy więc rozumieć na przykład grupy lub podgrupy środków trwałych określonych przez KST. „Rodzaj” to grupa obiektów charakteryzujących się tymi samymi atrybutami. Jeśli na rynku występują transakcje dotyczące obiektów podobnych, ale o zróżnicowanych atrybutach, to należy te obiekty sprowadzić do jednego „rodzaju”, poprzez dokonanie korekty ze względu na cechy, które obiekty te różnią

Z rozważań powyższych wynika, że poszukiwana wartość początkowa obiektów budowlanych będzie równa ich wartości rynkowej w rozumieniu przepisów GospN Ust. Wycena, która będzie przeprowadzona dla ustalenia tej wartości, musi być jednak dokonana zgodnie z wymaganiami specjalnymi stawianymi przez art. 22g PDF Ust. Operat szacunkowy musi więc uwzględniać:

- stan i stopień zużycia środka trwałego z dnia jego wprowadzenia do ewidencji,
- poziom cen uzyskanych za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, z grudnia roku poprzedzającego rok założenia ewidencji.

Szczegółowe procedury wyceny wymagać będą, przy uwzględnieniu dyspozycji KST, wydzielenia z wartości całej nieruchomości, wartości jej składników budowlanych. Zadanie przy wykorzystaniu elementów podejścia mieszanego, nie powinno nastroczać większych trudności.

Literatura

1. Ustawa z 29 września 2000 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591 z późn. zm).
2. Ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 145 poz. 176, z późn. zm.).
3. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 1993 r. Nr 106, poz. 482, z późn. zm.).
4. Klasyfikacja Środków Trwałych wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. U. Nr 112, poz. 1317).
5. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543).
6. Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.).
7. Ustawa z 24 czerwca 2000 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903).

Jerzy Dydenko jest rzeczoznawcą majątkowym z Krakowa.



LIST OD RZECZOZNAWCY

Odpowiadając na zaproszenie zawarte w książce „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – przesyłam kilka uwag i propozycji.

Jako „osoba zainteresowana” zmuszony byłem przestudiować dokładnie pierwsze wydanie tej książki i muszę stwierdzić, że z napracowałem się mocno, zanim rozszyfrowałem całkowicie prezentowaną tam metodę. Podejrzewałem nawet autora, że celowo rozczłonkował temat po różnych stronach książki. Drugie wydanie to już uporządkowany wykład z którego treścią nie było żadnych kłopotów.

Po tych uwagach ogólnych pozwałam sobie wypowiedzieć następującą kwestię:

W przykładzie określania wartości rynkowej metodą porównywania parami (s. 47-51) zaprezentowano rozbudowaną metodę obliczeń z wieloma tabelami, którą można znacznie uprościć. W załączeniu przedstawiam „przerobioną” jedną tabelkę obliczeń, która moim zdaniem ma wiele zalet a mianowicie:

1. Skraca znacznie tok obliczeń, eliminując zbędne powtarzające się dane,
2. Pozwala zaprezentować całość obliczeń na jednej kartce,
3. Eliminuje (zmniejsza) możliwość popełnienia błędów, zwłaszcza przy obliczaniu wielkości poprawek (czy poprawkę dodać czy odjąć).

Podobnie można przeformatować obliczanie metodą skorygowanej ceny średniej, czego z braku czasu nie wykonałem.

Zgłaszam jednak następującą wątpliwość:

Czy słuszne jest wprowadzanie dodatkowych podziałów przy obliczaniu współczynnika u_i (s. 66), skoro z założenia wielkości graniczne zostały obliczone z uwzględnieniem ceny średniej. Nie potrafiłem odkryć ogólnej zasady obowiązującej w tym zakresie. Jak umiejscowić u_i przy większej ilości stanów cechy?

Zbigniew Dębogórski

Tabela porównawczo-obliczeniowa do określenia wartości nieruchomości lokalowej

Lp	Cechy i pozostałe parametry	Waga cechy		nieruch. szacow.	nieruchomości porównawcze, cechy ceny obliczenia								Uwagi	
		w %	zł/m ²		A		B		C		D			
					cecha	zł/m ²	cecha	zł/m ²	cecha	zł/m ²	cecha	zł/m ²		
1	powierzchnia m ²	*	*	50										
2	data sprzedaży	*	*	*										
3	cena sprzedaży (zł)	*	*	*	3396		3257		3231		3120			
4	cena na dzień wyceny (zł)	*	*	*	3396		3257		3231		3120			
5	cechy rynku nieruch. i ich stany				cechy posiadane i ich wartości kwotowe									
6	położenie	b. dobry	25	190										
		dobry			+	+	0	+	0	+	0			
		słaby										+	95	
7	stan techniczny budynku	b. dobry	20	152		+	-76							
		dobry			+			+	0	+	0	+	0	
		słaby												
8	standard i funkcjonalność pomieszczeń	b. dobry	20	152										
		dobry				+	-76	+	-76	+	-76			
		słaby			+							+	0	
9	wielkość lokalu	najlepsza	10	76				+	-76					
		przeciętna			+	+	0			+	0	+	0	
10	położenie na piętrze	dobrze	10	76	+			+	0	+	0			
		przeciętne				+	38					+	38	
		słabe												
11	sąsiedztwo	b. dobry	15	113				+	-56					
		dobry			+	+	0			+	0	+	0	
		słaby												
12	Suma poprawek zł	100	795	*	*	-114	*	-208	*	-76			133	
13	Cena skorygowana zł/m ²	*	*	*		3282		3049		3155		3253		
14	Cena średnia zł/ha				(3282+3049+3155+3253) : 4 = 12739 : 4 = 3184,75 zł									
15	Wartość obliczeniowa zł				50 x 3184,75 = 15923,75									
16	Wartość nieruchomości				15 924 zł									



KLASYFIKACJA ZUŻYCIA ARCHITEKTONICZNEGO W ŚWIETLE WYCENY NIERUCHOMOŚCI W POLSCE RELACJE: NIERUCHOMOŚĆ-CZŁOWIEK

Michał Tomaszewicz

Dla rzeczoznawcy majątkowego w Polsce zużycie obiektu budowlanego to (...) „**utrata wartości ekonomicznej nieruchomości (obektu budowlanego) wynika z jej zużycia fizycznego, tzn. obniżenie sprawności technicznej w miarę upływu czasu, ze zużycia funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego**” (...).¹

Powyższe zdanie sugeruje nam, iż zdefiniowana utrata jest utratą wartości w stosunku do jakiejś określonej wartości wyjściowej. I tu uproszczone, przykładowe sformułowanie: „obecna wartość stanowi 75% wartości nowego budynku” jest niczym innym jak przedstawieniem zużycia jako emersonowskiej efektywności (efficiency). Żyjący na przełomie XIX i XX wieku inżynier Harrington Emerson, popularyzator naukowego zarządzania i propagator nowych sposobów zarządzania usprawniających pracę, zasłynął przede wszystkim jako autor „Dwunastu zasad wydajności (efektywności)”. Zdefiniowana przez niego efektywność (tłumaczona często w literaturze polskiej jako „wydajność”) to: „**pojęcie ilościowe, a mianowicie stosunek tego, co jest, do tego, co powinno być (wyrażony w procentach), czyli do pewnego wzorca (standardu) lub odwrotnie, zależnie od tego, czy dążymy w kierunku powiększenia, czy też zmniejszenia ilości, z którą mamy do czynienia**”.²

Warto tu, może jedynie w ramach ciekawostki dodać, że Emerson we wprowadzonym przez siebie doradztwie w dziedzinie organizacji i zarządzania produkcją, znanym jako inżynieria efektywności (efficiency engineering) sformułował egzystujące i przestrzegane do dziś zasady, które „dobry inżynier, specjalista w danym zakresie powinien wdrażać w swoim przedsiębiorstwie”. Oto one:

1. Wyraźnie określony cel.
2. Zdrowy rozsądek.
3. Rada kompetentna lub inaczej fachowe doradztwo.
4. Dyscyplina.
5. Sprawiedliwe i uczciwe postępowanie.
6. Rzetelna, natychmiastowa, dokładna i stała sprawozdawczość.
7. Naukowe planowanie działań.
8. Wzorce, normy i harmonogramy działania.
9. Przystosowane warunki.
10. Wzorcowe sposoby działania (standaryzacja metod i operacji).
11. Pisemne regulaminy i instrukcje.
12. Nagradzanie efektywności (wydajności).

Definiowanie zużycia jako utraty efektywności, czy też wydajności w procesie szacowania nieruchomości znajduje także swoje odniesienie przy określaniu zużycia architektonicznego. Klasyfikacja zużycia architektonicznego w USA, pojawiająca niejednokrotnie się na łamach „Rzeczoznawcy Majątkowego”, w znakomity sposób charakteryzuje jego rolę i zakres odpowiedzialności projektanta. Przedstawienie atrybutów zużycia przy pomocy cech jakości nieruchomości daje szersze możliwości analizy różnych jego rodzajów. Znakomitym materiałem wyjściowym ukazującym złożoność i wielość cech jakości architektonicznej w analitycznych metodach stosowanych przez naszych zachodnich sąsiadów jest artykuł Andrzeja i Elżbiety Niezabitowskich zatytułowany: „POE – ocena jakości obiektu lub zespołu obiektów architektonicznych jako pomoc w ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości – cz. I”.³ Każdy z przedstawionych w wymienionym tekście rodzajów jakości – jakość funkcjonalną, techniczną, behawioralną, organizacyjną i ekonomiczną (finansową) można analizować w oparciu o emersonowski model efektywności. W przypadku jakości finansowej autorzy deskrypcji posłużyli się następującym bezpośrednim przykładem: (...), „Inwestorzy w krajach zachodnich (a także zachodni inwestorzy na polskim rynku) wymagają od architektów przeprowadzenia tzw. analizy efektywności, przede wszystkim dla budynków biurowych do wynajęcia (landlord efficiency i tenant efficiency). Budynek uważa się za prawidłowy, jeżeli wskaźnik efektywności dla właściciela budynku wynosi od 75 do 95%. Przy wskaźniku niższym od 75% właściciel decyduje się na wyburzenie, ponieważ nie będzie w stanie osiągnąć zysków gwarantujących mu utrzymanie budynku na właściwym poziomie. Podobnie, wynajmujący chce wykorzystywać każdy centymetr wynajmowanej powierzchni i za wszelkie powierzchnie, których nie może użytkować ze względu na ich niedostępność (tzw. czynnik dopasowania, czyli fit factor), będzie się domagał od właściciela zniżki.”(...)

Metody wyceny nieruchomości w naszym kraju odzwierciedlają również w swych wytycznych utratę jakości architektonicznej jako „zmniejszenie efektywności”. W standardzie „Wycena nieruchomości zabytkowych” znajdziemy zapis:

(...) „Wartość nieruchomości zabytkowej określa się mając na uwadze stan pełnej technicznej i funkcjonalnej użyteczności (używalności) oraz wymaganego standardu zabytkowego uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków i pomniejsza



się o wielkość nakładów inwestycyjnych (kosztów) (...), niezbędnych na doprowadzenie nieruchomości do tego standardu.”

Celowo posłużyłem się tu przykładem standardu V.3, gdyż, np. w podejściu porównawczym, poza lapidarnymi i ogólnymi wytycznymi odnoszącymi się do „indywidualności oceny i wyboru atrybutów oraz ich wag na podstawie prowadzonych równolegle analiz aktualnych zachowań terytorialnie właściwych rynków nieruchomości” znajdziemy również bardziej szczegółowe zapisy. Jednym z nich jest (przy podejściu porównawczym) określenie podobieństwa: (...) „cech niematerialnych takich jak: szczególna atrakcyjność miejsca lokalizacji i założenia przestrzenno-architektonicznego, jednolitość stylowa i estetyka formy architektonicznej, wartość historyczna i kulturowa, rzadkość występowania tego rodzaju nieruchomości (podaż), aktualne zainteresowanie – okresowe mody na tego rodzaju nieruchomości (popyt) – na poszczególnych wymienionych rynkach nieruchomości, inne.”

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości zabytkowej bądź zabytkowego zespołu urbanistycznego lub architektonicznego w Standardach zwraca się uwagę na wzajemne relacje zużycia funkcjonalno-użytkowego, „**poszerzonego nadto o dodatkową ocenę zużycia detalu architektonicznego (utrata wartości architektonicznej).**”

Szczególnie pomocne dla określenia poziomu wymienionych rodzajów zużycia będą w dla rzeczoznawcy majątkowego w tym przypadku dodatkowe analizy ustalające szacunkowo wartość niezbędnych nakładów inwestycyjnych koniecznych do doprowadzenia obiektu (zespołu obiektów) do:

- a) odzyskania pełnej użyteczności (używalności) technicznej,
- b) **odzyskania pełnej wartości architektonicznej, zabytkowej czy kulturowej,**
- c) odzyskania pełnej użyteczności funkcjonalno-użytkowej, 6.9 – zgodnie z wytycznymi uzgodnionymi z konserwatorem zabytków.

Określona poprzez wymienione analizy wartość niezbędnych nakładów inwestycyjnych koniecznych do odzyskania pełnej wartości nieruchomości zabytkowej (jak wyżej) winna być utożsamiana w tym rozumieniu z **wymierną wielkością utraconej rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości.**

By można było mówić o zużyciu architektonicznym widzianym przez pryzmat efektywności, należałoby się zastanowić w jakiej relacji pozostaje ono do opisywanych i precyzyjnie zdefiniowanych w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych rodzajów zużycia: technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego.

Tu spróbuję określić, a przynajmniej zasygnalizować, „udział” zużycia architektonicznego w wyżej wymienionych. Jako podstawę do analiz proponuję określić, **czy i w jakim stopniu** projektant ma wpływ na atrybuty zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego.

Celowo posługuję się słowem projektant, a nie architekt, by nie sugerować zbytniego zawężania problemu do tzw. „czystej architektury”. Jednakże, nie tylko w Polsce, archi-

tekt lub zespół architektów jest (a przynajmniej powinien być) jednostką odpowiedzialną za prawidłowe stworzenie całej dokumentacji projektowej. Zwykle to właśnie architektura, będąc branżą główną i nadrzędną spaja w sobie każdy projekt branżowy dla danego obiektu budowlanego. O wiele łatwiej ocenić np. zużycie techniczne przez pryzmat projektu konstrukcji, czy zużycie funkcjonalne w oparciu o partykularne, branżowe opracowanie technologii dla danej funkcji, jednak wszystkie działania projektowe ściśle są ze sobą powiązane, a architektura właśnie trzyma je w ryzach.

Dla wszystkich trzech przyjętych a Polsce rodzajów zużycia udział czynnika projektowego jest różny.

Najbardziej klarownie da się udział ten określić w przypadku **zużycia funkcjonalnego**. Amerykanie rozbijając cechy jakości obiektu architektonicznego, sklasyfikowali jakość funkcjonalną, jako odrębną, obok technicznej, behawioralnej, ekonomicznej czy organizacyjnej. Dla celów naszych potrzeb klasyfikacyjnych rozbuduję pojęcie odpowiedniości funkcjonalnej.

Prawidłowe funkcjonowanie obiektu to nic innego jak właściwe spełnianie przezeń potrzeb użytkowników. Potrzeby te, to potrzeby zarówno łatwo definiowalne i obiektywne, jak np. potrzeby w zakresie układu funkcjonalnego czy infrastruktury technologicznej, ale także potrzeby subiektywne np.: poczucie prywatności, komfortu, estetyka. Lepsze bądź gorsze wyjście naprzeciw owym potrzebom odzwierciedlane jest już na poziomie dokumentacji projektowej. **Tak więc każdy element zużycia funkcjonalnego jest poniekąd elementem zużycia architektonicznego.**

Jeśli chodzi o **zużycie techniczne**, to projekt architektoniczno-budowlany ma na nie również niewątpliwy wpływ. Bezpośrednie powiązania widoczne są zarówno w opracowaniach branżowych dotyczących samej konstrukcji, jak i w projektach technicznych infrastruktury. Do czynników od projektu niezależnych można zaliczyć jakość wykonawstwa, czy trwałość używanych materiałów, choć przy tym pierwszym należy uwzględnić także odpowiedzialność architekta w procesie nadzoru autorskiego, jako kolejny związek zużycia technicznego z architekturą.

Przy okazji zgłębiania zagadnień związanych bezpośrednio ze zużyciem środowiskowym pozwolę sobie na pełną dygresję, która odnosi się do sklasyfikowania zużycia ze względu na jego **przyczyny**. Choć klasyfikacja ta może z powodzeniem odnosić się zarówno do aspektów **technicznych, funkcjonalnych**, jak i **środowiskowych**, to zdecydowałem się na umieszczenie jej właśnie tutaj, gdyż pozwoli to na powiązanie przyczyn zużycia środowiskowego z architektonicznym.

Nie sposób dokonać opisu **przyczyn** w sposób ogólny, nie bazując na przykładzie konkretnego przedmiotu zużycia – wyobraźmy więc sobie nieruchomość gruntową zabudowaną domkiem jednorodzinny. Postaram przedstawić przyczyny zużycia dzieląc je na dwie grupy:

- a) przyczyny zależne od działalności człowieka,
- b) przyczyny niezależne od działalności człowieka.



Jeśli chodzi o te pierwsze, mając do czynienia ze zużyciem np. „działki z domkiem”, to wpływ na nie ludzkiego czynnika widać w każdej rozpatrywanej skali.

Poczynając od skali gospodarki przestrzennej – na zużycie mają wpływ zapisy i wytyczne w planie zagospodarowania i projekcie usytuowania budynku. Ogólnie – jest to konkretny wpływ czynników prawnych, ekonomicznych, politycznych a czasem socjologicznych i psychologicznych – a więc wszelkich regulacji stworzonych i działań prowadzonych przez człowieka i dla człowieka.

Dalej, równie ogólnie, rozważyć można przyczyny zużycia np. samego budynku. Tenże obiekt budowlany został przez człowieka zaprojektowany i wzniesiony. Jak wszakże wiadomo: „errare humanum est”, tak więc wyszczególnić można wiele czynników powodujących zużycie, związanych z błędami w dokumentacji projektowej – zarówno na poziomie funkcji, jak i konstrukcji, doбором i jakością materiałów oraz jakością wykonawstwa. Tu napotykamy na czynniki zwane stricte technicznymi (fizycznymi) i funkcjonalnymi.

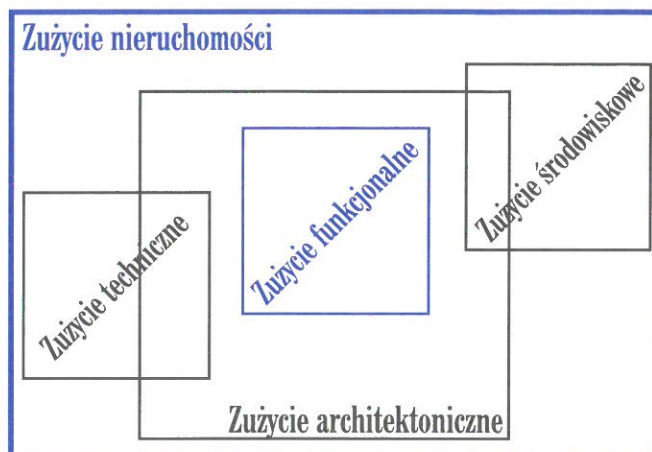
Przyczyny od człowieka niezależne, to wszystkie związane z działaniem sił otaczającego nas wszechświata. Wszystkie składowe klimatu, jego wahania, zmiany w czasie mają zdecydowany wpływ na jakość i trwałość rozważanego budynku i gruntu pod nim. Balans temperatur, wiatr, śnieg, deszcz, nasłonecznienie powodują permanentną erozję. O wiele tragiczniejsze w skutkach dla nieruchomości są zjawiska cykliczne i doraźne klęski jak na przykład: burze, gradobicia, przypływy i odpływy, ruchy sejsmiczne, wulkany, huragany, sztormy czy wreszcie, znane ze swego okrucieństwa, powodzie.

Jednakże z biegiem czasu i dynamicznego rozwoju technologicznego na ziemi, osiągając kolejne progi cywilizacyjne, coraz lepiej radzimy sobie z ujarzmianiem żywiołów naturalnych. I tu należy spojrzeć na niewielki obszar, na którym trudno określić, czy przyczyny zużycia np. nieruchomości są od nas już zależne, czy jeszcze nie. Mam na myśli globalne systemy zapobiegania powodziom, budowę kopalni mogących narazić teren na nieprzewidziane ruchy warstw ziemi, czy też zapobiegliwość na poziomie projektu i realizacji pojedynczego obiektu budowlanego, poprzez zabezpieczenie się przed niespodziankami klimatu dzięki nowym technologiom i trwalszym materiałom.

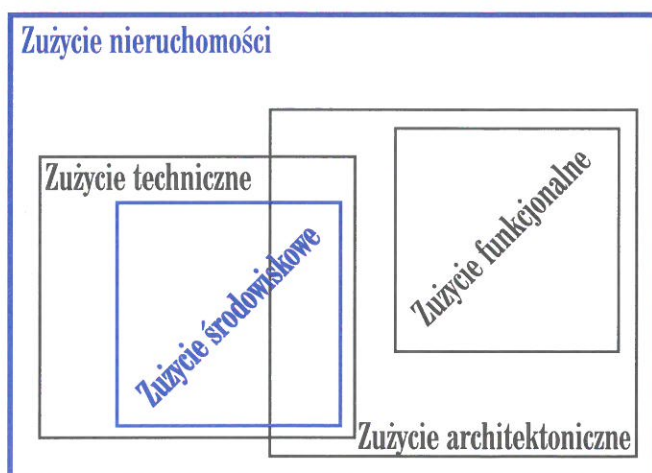
Na podstawie powyższego opisu można już formułować konstruktywne wnioski wiążące cechy zużycia architektonicznego z zależnymi od człowieka przyczynami zużycia środowiskowego. **Z działaniem czynnika ludzkiego utożsamiana jest tu faza projektowa.** Dokumentacje budowlane, ale przede wszystkim projekty urbanistyczne i regulacje w planach przestrzennego zagospodarowania sporządzane są najczęściej przez architektów i urbanistów. Choć wytyczne te stanowią jedynie część analizowanych cech zużycia środowiskowego, to jednak w sposób pośredni mogą np. narazić nieruchomość na bardziej intensywne działanie destrukcyjne czynników środowiskowych od nas niezależnych. Dotyczy to także nieruchomości niezabudowanych, dlatego właśnie przy klasyfikacji zużycia architektonicznego celowo podjąłem próbę określenia relacji nazwanej

w tytule globalnie: „człowiek – nieruchomość”. Relacje nazwane: „człowiek – obiekt architektoniczny”, lub „człowiek – obiekt budowlany”, to sformułowania bardziej szczegółowe, mogące odnosić się do już tylko do konkretnych budynków.

Można więc powiedzieć, że zużycie architektoniczne obejmuje całe zużycie funkcjonalne, częściowo techniczne oraz – choć w bardzo niewielkim stopniu i pośrednio – środowiskowe. Przedstawia to poniższy rysunek, nieco może podobny do podręcznikowych ilustracji działań na zbiorach.



Pojawia się także inne podejście do klasyfikacji zużycia i wzajemnych zależności różnych jego rodzajów. Udowodniłem de facto, jak zużycie architektoniczne w ciągach przyczynowo – skutkowych obejmuje aspekty techniczne, funkcjonalne i środowiskowe. Jednak biorąc pod uwagę same skutki zużycia środowiskowego są one dla nieruchomości właściwie niczym innym jak zużyciem technicznym. Reasumując przedstawić można drugą ilustrację:



Architekt lepiej lub gorzej buduje relacje pomiędzy człowiekiem-użytkownikiem a nieruchomością (obiektem budowlanym). Natomiast rolą rzeczoznawcy jest ocena tego w jakim stopniu relacje te są dla człowieka korzystne. Niestety, rzeczoznawca nie zawsze jest w stanie spojrzeć na obiekt tak, jak (powinien) architekt: przez pryzmat odpowiedzialności dla każdego użytkownika.



Aby podejście rzeczoznawcy stało się bardziej analityczne, konieczne jest zbadanie wpływu obiektu (nieruchomości) na wszystkie grupy potencjalnych użytkowników. Nie tworząc zbędnych opracowań z operatów szacunkowych wystarczy ograniczyć się do globalnego poznania relacji między obiektem a proponowanymi przez mnie **trzema grupami użytkowników**:

► użytkownicy permanentni

Grupy ludzi, dla których obiekt budowlany jest miejscem tzw. stałego pobytu – powyżej 8 godzin na dobę. Mam tu na myśli pracowników w miejscu pracy, czy domowników we własnym mieszkaniu.

► użytkownicy doraźni

Wszyscy, którzy pojawiają się w obiekcie budowlanym lub korzystają z nieruchomości cyklicznie, a więc np. klienci banków, petenci w urzędach, czy stali goście danego obiektu. Ich odbiór przestrzeni, komfort i samopoczucie ma również wpływ na wartość nieruchomości mierzoną za pomocą relacji człowiek – obiekt (nieruchomość).

► użytkownicy incydentalni

Nazwać ich można również „obserwatorami”. Ich ocena nieruchomości bazuje na jednym lub kilku z nią kontaktach i ma charakter impresyjny. Wrażenia takiego właśnie użytkownika, nawet oparte jedynie np. na własnej subiektywnej ocenie obiektu architektonicznego z zewnątrz, mogą stanowić o pozytywnym, negatywnym lub obojętnym odbiorze tego obiektu. Określają one w ten sposób np. prestiż firmy, którą dany budynek reprezentuje, czy budują podświadomie zaufanie przyszłego klienta. Rola takich wrażeń, a przede wszystkim sposób

świadomego sterowania nimi i ich przewidywalność, to działalność typowo marketingowa, lecz niemniej istotna.

Zaproponowana przeze mnie klasyfikacja stanowi próbę metodologicznego podejścia do problemu określenia zużycia architektonicznego, który dotąd pozostawał jedynie w sferze bardzo względnych i mało obiektywnych rozważań.

Prowadząc dalsze prace nad tym zagadnieniem należy uwzględnić relacje między trzema wymienionymi grupami użytkowników a obiektem budowlanym. Rzetelnie przeprowadzona wycena, może wykazać, iż odpowiedniość danego obiektu budowlanego dla każdej z nich jest na innym poziomie. Przeanalizować wtedy należy, jaki był zamysł projektanta oraz czy i jaką hierarchizację ważności użytkowników przyjąć, by prawidłowo określić zużycie.

Przypisy

1. Cytowany tu fragment i inne cytowane fragmenty nie opatrzone informacją o źródle pochodzą ze SZRzM.
2. Andrzej K. Koźmiński, Włodzimierz Piotrowski (redakcja naukowa) Zarządzanie – teoria i praktyka” Wydanie V, PWN, Warszawa 2000.
3. Rzeczoznawca Majątkowy 1/2000, s. 11-14.

Artykuł recenzował prof. dr hab. Mieczysław Prystupa

Michał Tomaszewicz jest architektem, doktorantem na Wydziale Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
00-819 Warszawa, ul. Złota 79, fax: 022/620 25 94

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

Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

Rzeczoznawcy Majątkowi! Czytelnicy! Ogłaszajcie się w naszym kwartalniku!

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

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



ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Alojzy Kiziniewicz

Istota analizy

Rzeczoznawcy majątkowi potrzebują opracowań, które przejrzyste i w zintegrowany sposób prezentują analizę rynku. Taka analiza jest wielostopniowym procesem studiów porównawczych z jednoczesnymi weryfikacjami odnoszącymi się do specyficznych problemów według zdefiniowanych potrzeb. Bada się również atrybuty potencjału rozwojowego działek gruntowych w odniesieniu do popytu na poszczególne kategorie gruntu oraz podaży konkurencyjnych posiadłości w ramach określonego zasięgu rynkowego.

Analiza rynkowa pomaga ustalić najważniejsze dane wyjściowe do szacowania wartości nieruchomości, zwłaszcza tych, które związane są z przedsięwzięciami inwestycyjnymi. Prognozowanie wartości i trendów rynkowych na podstawie analiz jest bardzo pomocne przy przewidywaniu nasycenia rynku oraz przyszłego realnego sposobu użytkowania nieruchomości.

Analizy rynkowe zawierają często również weryfikację atrybutów dochodowości nieruchomości, z uwzględnieniem charakterystyki prawnej, fizycznej i lokalizacyjnej. Identyfikacja i zrozumienie atrybutów zyskowności i efektywności docelowych obiektów pomaga rzeczoznawcy badać rynek, a szczególnie popyt na dany typ nieruchomości oraz podaż konkurencyjnych nieruchomości.

Analiza rynkowa jest specyficznym obszernym polem działania, które korzysta z wielu dziedzin naukowych tj.: ekonomii, analizy statystycznej, demografii, planowania urbanistycznego z analizą trendów lokalizacyjnych, itp.

Podstawy analizy

Rzeczoznawca majątkowy może badać warianty inwestycyjne w konkurencyjnym środowisku, mając jednocześnie na uwadze możliwości rozwoju oraz ograniczenia środków. Analizy rynku nieruchomości weryfikują korzystne atrybuty konkretnej nieruchomości w kontekście zależności podaży – popytowej wyróżniając jednocześnie te segmenty, dla których nieruchomość wykazuje konkurencyjność i efektywność.

W układzie analitycznym rzeczoznawstwo nieruchomości związane jest z procesem szacowania wartości, wynikającym z trzech teoretycznych podstaw:

- teoria wartości
- teoria szacowania
- teoria rzeczoznawcza

Dwie pierwsze teorie obejmuje tradycyjna ekonomia. Teorię wartości odnosi się najczęściej do pojęcia wartości środków trwałych. Teoria szacowania polega na określeniu metod i technik, które pomagają ustalić i przewidywać wartości.

Teoria rzeczoznawcza zaś jest mocno związana z profesjonalizmem rzeczoznawców majątkowych i ich standardami.

Analizy rynkowe polegają często na rozważaniu alternatywnych sposobów użytkowania. Analiza podaży sprowadza się do badań rzadkości i użyteczności, toteż w rezultacie teoria wartości odnosi się w znacznym stopniu do funkcji użytkowej nieruchomości. Wiadomo również, że rzadkość możliwości wykorzystania w konkretnym celu najczęściej podnosi wartość nieruchomości. Z kolei występowanie na rynku dostatecznej ilości danego typu nieruchomości powoduje, że ich ceny ulegają spadkowi.

Analiza popytu bada potrzeby klientów stąd też teoria wartości odnosi efektywny popyt do możliwości kupujących, którzy spodziewają się zaspokojenia określonych potrzeb poprzez nabycie nieruchomości. Analizy popytu obejmują poszczególne segmenty rynku i koncentrują się na selekcji atrybutów, określeniu zwrotu kapitału, możliwości dostosowania do nowej funkcji oraz identyfikacji trendów rynkowych.

Teoretyczne zrównoważenie popytu i podaży w danym czasie może być punktem wyjścia do szacowania wartości. Popyt rynkowy znacznie stymuluje ceny jako, że zmiana poziomu podaży nieruchomości jest znacznie spowolniona w czasie (opóźniona reakcja na potrzeby rynku), toteż najczęściej właśnie popyt decyduje o wartości.

Podstawowym zadaniem analiz rynkowych w procesie szacowania jest identyfikacja głównych czynników kształtujących wartość. Jeżeli analizy są przeprowadzone prawidłowo, to z nich powinna wynikać również koncepcja najlepszego zagospodarowania nieruchomości, kształtująca tzw. Wartość Rynkową Optymalnego Wykorzystania (WRO), tak bardzo istotną w teorii rzeczoznawczej i szczególnie pożądaną przez potencjalnych inwestorów.

Najważniejsze dane analityczne pochodzą z rynku od strony popytowej, odnosząc się jednocześnie do możliwości czasowych dostosowania nieruchomości do potrzeb rynkowych oraz identyfikacji potencjalnych kupujących, sprzedających i użytkowników. W rezultacie analizy rynkowe prowadzą do ustalenia wzorców ekonomicznych, trendów i cykli rozwoju. Takie badania rynku pomagają również w selekcji atrybutów porównawczych, poprawek wartości i przewidywaniu przychodów.

Lokalizacja

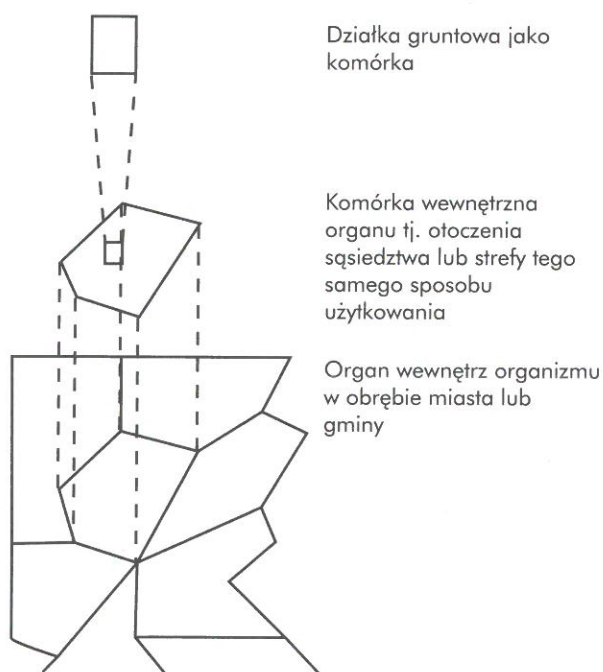
Najważniejszym czynnikiem określającym wartość nieruchomości jest lokalizacja, która powinna być zawsze prezentowana w powiązaniu z fizycznymi i prawnymi cechami nieruchomości. Stanowi ona podstawę do zrozumienia potencjału rozwojowego nieruchomości oraz jej wartości.



Atrybuty lokalizacyjne powinny być badane na trzech poziomach:

- ▶ Poziom I: badanie zagospodarowania i ukształtowania działki oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa
- ▶ Poziom II: badanie wzajemnych relacji pomiędzy działką, a jej otoczeniem oraz wpływu okolicznych uwarunkowań.
- ▶ Poziom III: badanie całkowitej struktury miejskiej i wzajemnych relacji pomiędzy strefami różnych sposobów użytkowania gruntu. Jest ono związane z przeszłymi, obecnymi i przyszłymi sposobami użytkowania, a także z wielkością i kierunkami spodziewanego rozwoju.

Wzajemne relacje trzech poziomów lokalizacyjnych są analogiczne do relacji biologicznych wewnątrz organizmu, tj. komórka – organ – organizm, ilustrowanych poniżej.



W żywym organizmie, każda indywidualna komórka ma wyspecjalizowane funkcje związane z bezpośrednim sąsiedztwem oraz z całym organizmem. Pomimo unikalnej charakterystyki każda komórka – działka ma również wiele cech wspólnych z innymi komórkami. Czasami te wspólne cechy występują na odległych „rynkach równoległych”.

Te relacje pomiędzy częścią, a całością są podobne w przypadku nieruchomości. Dana działka może posiadać charakterystykę podobną, a nawet identyczną w odniesieniu do otaczających działek. Specyficzna kombinacja atrybutów danej nieruchomości może ograniczać jednocześnie możliwe sposoby jej użytkowania.

Komórka – działka z wyspecjalizowanymi funkcjami – jest współzależna od otaczających działek, a także od organu

– otoczenia, którego jest częścią. Podobnie jak każda nieruchomość uwarunkowana jest sąsiedztwem, funkcją w planie zagospodarowania przestrzennego, obszarem aktywności gospodarczej oraz kompleksowym otoczeniem, zwłaszcza środowiska miejskiego. Koncepcja analizy lokalizacyjnej uwzględnia lokalizację nieruchomości w kontekście środowiskowym i ma zastosowanie również w badaniu ekonomicznej sytuacji nieruchomości.

Następny poziom analogii wykazuje nieruchomość – „komórka”, która jest połączona z całym organizmem, którym może być miasto, lokalna społeczność, czy też wydzielony obszar metropolii. Zrozumienie rozwoju i ekonomicznych podstaw całokształtu lokalnej społeczności daje możliwości określenia przestrzennego rozmiaru i dynamiki lokalnego rynku.

Najlepszym sposobem analizy lokalizacji jest połączenie analizy efektywności z relacjami podaży i popytu. Badając je, należy jednocześnie uwzględnić atrybuty lokalizacyjne.

Analizę rynkową można również przedstawić jako proces obejmujący trzy zasadnicze filtry tj.:

- ▶ filtr lokalizacyjny,
- ▶ filtr podaży,
- ▶ filtr popytu.

Filtry te służą do usunięcia zbędnych danych z analizy rynkowej danej nieruchomości, koncentrując się na najważniejszych czynnikach determinujących jej obecną wartość z przewidywaniem jej efektywności.

Struktury miejskie i ich wpływ

Nieruchomości, pomimo stałej lokalizacji, są pod względem ekonomicznym elastyczne. Lokalizacja jest bowiem zmienną ekonomiczną podlegającą wahaniom w przeciągu czasu. Otoczenie nieruchomości też się zmienia, w efekcie następują zmiany w użytkowaniu, które oddziałują na rynek nieruchomości, przez co zmieniają się również ceny osiągalne dla danej lokalizacji. Dlatego też rynek dla danej nieruchomości nie może być analizowany bez rozważenia w pierwszej kolejności sposobu jej użytkowania. Użytkowanie zaś połączone z wyposażeniem w infrastrukturę, jeśli jest porównywalne do innych lokalizacji decyduje o wymiennalności, pozwalając na stosowanie analiz porównawczych. Aby zrozumieć rynek nieruchomości musimy ujawnić wszystkie jego związki oraz przestrzennie określić rodzaj docelowego użytkowania terenu. Zasady analizy lokalizacji wynikają z relacji pomiędzy użytkowaniem danego terenu a okolicznymi strukturami miejskimi. Połączenie pomiędzy użytkowaniem terenu dla danej lokalizacji i granicami struktur miasta, obecnie i w przyszłości, może pozwolić na określenie przyszłego dochodu z obiektów i wartości nieruchomości.

Termin „struktury miejskie” odnosi się do społecznych, fizycznych i ekonomicznych uwarunkowań użytkowania terenu w danej lokalnej społeczności, wykazując sposób użytkowania w danej lokalizacji. Pojęcie struktur miejskich odnosi się również do niewidocznego układu dyskretnych funkcji



ekonomicznych. Z kolei ekonomiczne oddziaływania stają się bardziej kompleksowe, a funkcje użytkowe występują jako bardziej wyspecjalizowane rozwijając się w bardziej racjonalnych sposobach wykorzystania terenu. Działalności takie jak handel, produkcja i rekreacja wykazują trendy do koncentracji w określonych obszarach miejskich.

Jest to zjawisko towarzyszące formułowaniu się podstawowych sposobów użytkowania terenów w większości miast.

Każda indywidualna działka może być rozważana jako „kieszka funkcji” pozwalających na rozpoczęcie określonego sposobu działalności gospodarczej. Konkretnie miejsce można dostosować do różnych sposobów działalności, w jednoczesnej zależności od otaczającego ją sposobu użytkowania. Pełne i użyteczne analizy wymagają identyfikacji towarzyszących czynników ekonomicznych, których natura jest zmienna. Te analityczne dziedziny mogą mieć charakter uzupełniający, konkurencyjny lub konfliktowy.

Położenie nieruchomości jest również istotnym wskazaniem do prowadzenia głównego rodzaju działalności, od handlowych i produkcyjnych do politycznych i społecznych.

Gospodarcza aktywność skupia ludzi w obszarze miasta. Tymczasem kierunki potencjalnego rozwoju są prognozowane bazującą na zrozumieniu ekonomii i topografii miasta. Generalnie, najważniejszy wpływ na kierunki rozwoju miasta mają czynniki geograficzne i geologiczne, takie jak ukształtowanie terenu, warunki geomorficzne, poziom wody, itp.

Wielu ekonomistów uważa, że ceny płacone za grunt bazują na łatwiejszej dostępności między nim a najbliższym rejonem aktywności. Dlatego też ceny 1m² są **odwrotnie proporcjonalne do kosztów transportu lub kosztów dostępu** do danego miejsca. Maksymalne ceny są z reguły płacone za lokalizacje, które umożliwiają większej ilości ludzi łatwiejszy dostęp. Wyższe ceny płacone są za lokalizacje w CBD (Central Business District) i innych obszarach aktywnej działalności oraz tam, gdzie jest łatwy dostęp do gruntów inwestycyjnych na terenie miasta.

Powierzchnia wolnego gruntu w centrum miasta jest ograniczona, tak więc i jego ceny z reguły są wyższe. Intensywność popytu spada na peryferiach, ponieważ liczba konkurencyjnych lokalizacji wzrasta według funkcji odległości od centrum (najczęściej 1/D²). Popyt pcha w górę ceny gruntów w pożądanym lokalizacjach, nawet jeżeli topografia terenu nie jest sprzyjająca.

Podsumowując warto zapamiętać dwie podstawowe idee:

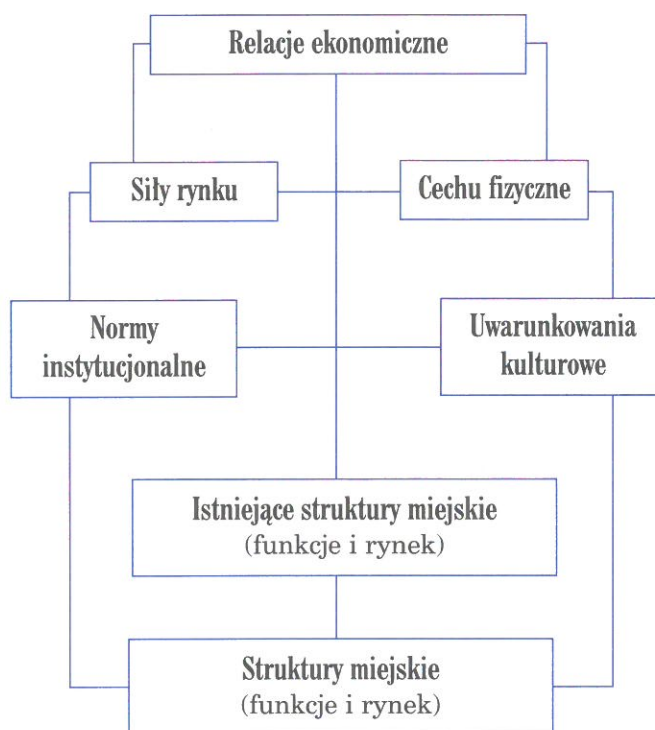
- 1) struktury miejskie wpływają na indywidualny sposób użytkowania i wartość gruntu,
- 2) podstawowe funkcje ekonomiczne mają istotny wpływ na struktury miejskie i ich rozwój.

Jednocześnie identyfikować inne czynniki mające wpływ na struktury miejskie, zmienne w czasie, tj.:

- rządowe regulacje,
- długoterminowe planowanie,
- zmiany populacji,

- warunki finansowania,
- stawki podatku,
- siła nabywcza,
- podaż gruntów,
- transport,
- strefa usług,
- technologie konstrukcji,
- koszty realizacji inwestycji,
- koszty obsługi obiektów,
- ośrodki zatrudnienia,
- grupy ekonomicznej działalności.

Czynniki te przyporządkowane są grupom wielu oddziaływań, których wpływ zilustrowano i określono poniżej.



Relacje ekonomiczne społeczności lub jej sąsiedztwa bardzo silnie wpływają na rodzaj działalności i sposób użytkowania. Lokalna ekonomia jest kluczem do zrozumienia rynku nieruchomości w danym obszarze oraz źródła danych, na którym bazuje przyszła projekcja podaży i popytu, związanych z daną nieruchomością. Zwłaszcza podaż nieruchomości może być kwalifikowana do właściwego obszaru rynku i osiągnięcia odpowiedniej chłonności rynku dla specyficznego sposobu użytkowania w określonych ramach czasowych. Siły rynku (w tym popytowe) również oddziałują na inne czynniki ekonomiczne, takie jak ceny gruntu, zwrot zainwestowanego kapitału, renta gruntowa, dochód oraz koszty rozwoju, itp.

Normy instytucjonalne zawierają kombinację różnych elementów, włącznie z procedurami rządzącymi zawieraniem



transakcji, planowaniem przestrzennym, ustawodawstwem i regulacjami mającymi wpływ na użytkowanie terenu. Polityka kredytowa, wymagania ubezpieczeniowe oraz bezpieczeństwo publiczne mogą być również określone w strukturach instytucjonalnych.

Cechy fizyczne odnoszą się do zmian technologicznych w wytwarzaniu, komunikacji i transporcie. Nowe sposoby komunikacji umożliwiają, a nawet powodują oddziaływania między ludźmi. Zmiany te mają wpływ również na same nieruchomości, ponieważ lepsza dostępność, estetyka lub funkcjonalność są oczywiście bardziej pożądane przez użytkowników nieruchomości.

Uwarunkowania kulturowe odzwierciedlają zaś preferencje uwarunkowane kulturowo i historycznie oraz społeczną postawę, chociażby w sprawie prawa własności. Społeczeństwo postulujące ochronę środowiska może również zmienić funkcje użytkowe gruntów.

Wnioski i propozycje

Mając na uwadze przedstawione zasady analiz rynkowych oraz potrzeby środowiska rzeczoznawców majątkowych, wskazują na następujące kierunki działań:

- ▶ potrzeba systemu informacji o poziomie cen i wartości nieruchomości na terenie całego kraju,
- ▶ konieczność obserwacji trendów rynkowych na podstawie nie tylko analizy rynku nieruchomości, ale również i relacji ekonomicznych,
- ▶ kreowanie dobrego „image” Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako organizacji związanej mocno z ogólnokrajowym rynkiem nieruchomości,
- ▶ integracja środowiska z przyswajaniem nawyków wymiany informacji, której nigdy nie jest za dużo,
- ▶ kształtowanie wiedzy rzeczoznawców majątkowych o krajowym rynku nieruchomości z możliwością weryfikacji danych.

Proponuję wprowadzenie tabelaryzowanego systemu danych dla lokalnych rynków nieruchomości do regularnego i cyklicznego wypełniania przez przedstawicielstwa naszych regionalnych stowarzyszeń oraz przesyłaniu danych do siedziby naszej Federacji. Tabele zbiorcze moim zdaniem powinny być cyklicznie zamieszczane w naszym federacyjnym magazynie.

Pamiętajmy, że w ten sposób tworzymy nowy zbiór istotnych dla nas informacji oraz przedstawiamy się jako grupa zawodowa, która „czuje puls rynku”.

Bibliografia

1. *Textbook Revision Subcommittee: „The Appraisal of Real Estate”, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago 1978.*
2. *S.F.Fanning, T.V.Grissom, T.D. Pearson: „Market Analysis*



for Valuation Appraisals”, Appraisal Institute, Chicago 1980.

3. *A.F. Millington: „An Introduction to Property Valuation”, Estates Gazette, London 1988.*
4. *W.H. Rees: „Valuation: Principles into Practice”, Estates Gazette, London 1988.*
5. *M. Bryx, R. Matkowski: „Inwestycje w nieruchomości”, Poltext, Warszawa 2001*

Alojzy Kiziniewicz jest rzeczoznawcą majątkowym z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.



INWESTYCJE TURYSTYCZNE W OBIEKTACH ZABYTKOWYCH

Anna Pawlikowska-Piechotka

Szacuje się że w Polsce około 200 obiektów spośród istniejących zasobów bazy turystycznej – to wybitne dzieła architektoniczne wpisane do rejestru zabytków.¹

Wśród najsłynniejszych można wymienić hotele: „Europejski” (projektu Henryka Marconiego, powstały w roku 1864), „Bristol” (projektu Władysława Marconiego, powstały w 1901 roku, należący od 1988 roku do prestiżowej sieci Le Royal Meridien), „Saski” (obecnie modernizowany i rozbudowywany) w Warszawie; „Francuski” i „Pod Różą” w Krakowie; „Bazar” w Poznaniu; „Pod Orłem” w Bydgoszczy (wzniesiony w 1898 roku) oraz restauracje „Jama Michalikowa” i „Wierzynek” w Krakowie, kawiarnie „Cafe Blikle” i „E.Wedel” w Warszawie.

Na rynku nieruchomości mogą pojawić się również liczne adaptowane dla funkcji hotelowej zabytkowe dwory, zamki i pałace (Hotel Zamek w Karnicach, Hotel w Pałacu Kadyny), zespoły poklasztorne (Klasztor Kamedułów w Wigrach), przemysłowe (Młyn w Klekotkach pod Godkowem) oraz kamienice miejskie (Villa Hestia w Sopot).

Listę tę uzupełniają setki zabytkowych pensjonatów, sanatoriów i kamienic rozsianych na terenie całego kraju – z których znaczna część nie jest ujęta w oficjalnych rejestrach wojewódzkich konserwatorów.

Obecnie, poszukując sposobu najbardziej ekonomicznego wykorzystania obiektu, coraz powszechniej inwestorzy nadają funkcje turystyczne (usługi hotelarskie i gastronomiczne) odrestaurowanym siedzibom o pierwotnej funkcji mieszkalnej, takim jak dwory, kamienice, zamki i pałace, a także budynki poklasztorne.

Zabytkowe dwory, pałace, kamienice, budynki poklasztorne (a także zabytki wojskowe i przemysłowe) są albo w całości adaptowane do nowych funkcji albo tylko częściowo. Wówczas najczęściej w zabytkowym pałacu czy zamku mieszczą się poza częścią hotelową i gastronomiczną także mieszkania właścicieli lub służbowe, a w najbardziej reprezentacyjnych salach zorganizowane są ekspozycje muzealne. (np. w pałacu Nieborowskim, zamku w Reszlu, Oporowie i Niedzicy).

Funkcje bazy noclegowej i gastronomicznej jaką pełnią zabytkowe nieruchomości pozamiejskie uzupełniane są atrakcjami takimi jak, możliwość jazdy konnej, loty balonem i lotnią, kryte i otwarte baseny, sale ćwiczeń, strzelnice, siłownie, solaria i baseny. Dodatkową atrakcją w wielu obiektach są oferty wykwintnej kuchni i dobrze zaopatrzone piwnice win.

Staranne utrzymane najbliższe otoczenie: rehabilitowane i restaurowane zabytkowe parki – służą ozdobie i spacerom, przejażdżkom konnym i rowerowym. W wielu zabytkowych obiektach organizuje się prywatne kliniki i „farmy piękności” – nastawione na kilkutygodniowe turnusy sanatoryjno-lecznicze bądź wypoczynkowo-rekreacyjne.

Do najstarszych adaptacji zabytków dla celów turystyczno-wypoczynkowych (zrealizowanych przed kilkudziesięcioma laty) należą przykładowo:

- Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury (zamek w Reszlu),
 - Dom Pracy Twórczej PAN (zespół klasztorny w Wigrach),
 - Dom Pracy Twórczej ASP w Warszawie (dwór w Dłużewie pod Warszawą),
 - Dom Polonii w pałacu w Pułtusku,
 - Dom Pracy Twórczej SARP (pałac w Tucznie),
 - Dom Pracy Twórczej SHS (zamek w Niedzicy nad Dunajcem),
 - Dom Pracy Twórczej SHS/SARP (zamek w Wojnowicach),
 - Dom Pracy Twórczej SHS i Muzeum Narodowego (pałac w Nieborowie),
 - Dom Pracy Twórczej PAN (pałac w Jabłonnej).
- Do najnowszych adaptacji należą natomiast m.innymi:
- Zamek w Rydzynie pod Lesznie (w XVII-wiecznym barokowym zespole zabytkowym znajdują się hotel, restauracja, sale konferencyjne; oraz bogata oferta atrakcji towarzyszących takich jak: jazda konna, strzelnica sportowa – urządzone w byłym DPT SIMP),
 - Pałac w Rzućwie koło Pucka (w XIX-wiecznym obiekcie, otoczonym rozległym 12-hektarowym parkiem zorganizowano obiekt hotelowy wzbogacony o pomieszczenia konferencyjne, z rozbudowanym segmentem usług gastronomicznych),
 - Pałac w Kraskowie pod Świdnicą (hotel, gastronomia, polowania, wędkowanie, loty balonem i samolotem),
 - Pałac w Sieniawie (XVII-wieczny zespół pałacowo-parkowy w którym zorganizowano stylowo urządzone XIX-wiecznymi meblami hotel i muzeum; 30-hektarowy park w Sieniawie jest jednym z najwybitniejszych przykładów polskiego ogrodu geometrycznego, z wieloma okazami starodrzewia)²,
 - Pałac w Baranowie Sandomierskim (w XVI-wiecznym renesansowym zamku urządzone hotel, pobyt gości urozmaicany jest specjalnie organizowanymi spektaklami: po-



kazami walk rycerskich, koncertami muzyki dawnej).

Poza wymienionymi obiektami, jako baza turystyczna służą m.in.: pałac w Czarniejewie pod Poznaniem, pałac w Łomnicy pod Jelenią Górą, zamek w Sobótce, pałac w Promnicy, zamek Joannitów w Łagowie, pałac w Antoninie pod Ostrowem Wielkopolskim, pałace Biały i Bursztynowy w Strzekęcinie pod Koszalinem, opactwo cystersów w Sulejowie Podklasztorzu (klasa „0”), Krześlce pod Poznaniem, zamczek w Łebie, pałac w Świerklancu pod Piekarami Śląskimi, pałac w Paszkówce pod Krakowem, dwór w Krobielowicach pod Wrocławiem, pałac w Teresinie pod Warszawą, zamek w Mosznej pod Opolem, dwór w Rynkówce pod Bydgoszczą, dwór w Woszczycach pod Żorami, dwór w Woli Suchożebrskiej pod Siedlcami, dwór w Woli Zręczycy pod Krakowem, zamek w Oporowie.

Wartość wymienionych obiektów na rynku nieruchomości różni się znacznie, zależąc od wielkości i klasy (prestżu obiektu), klasy technicznej i wyposażenia, standardu usług, położenia wobec dużych ośrodków, dostępności komunikacyjnej.

Należy podkreślić, że osiągnięte ceny transakcyjne są w znacznym stopniu uzależnione od elastyczności programu konserwatorskiego i możliwości jak najefektywniejszego wykorzystania zabytków jako inwestycji przynoszących stały dochód.

Przykładowo:

- Pałac pod Opolem (XVIII w., nadający się do adaptacji do funkcji hotelowej, o powierzchni 800 m², otoczony zabytkowym parkiem) wyceniono na 550 tys. zł,
- Pałac pod Słupskiem (XIX w., nadający się do adaptacji na funkcję hotelową, o powierzchni 2150 m², otoczony kilkuhektarowym parkiem) wyceniono na 315 tys. zł,
- Pałac pod Paczkowem (XVIII w., nadający do adaptacji na funkcję hotelową, o powierzchni 300 m², otoczony parkiem ze stawem) wyceniono na 350 tys. zł,
- Dwór pod Koszalinem (XIX w., nadający się do adaptacji na hotel, o powierzchni 270 m², otoczony kilkuhektarowym parkiem) wyceniono na 170 tys. zł,
- Pałac renesansowy pod Nysą (XVI w., nadający się do adaptacji o powierzchni 2487 m², otoczony parkiem o powierzchni ponad 8000 m²) wyceniono na 350 tys. zł,
- Dwór pod Łądkiem Zdrój (XVII w., nadający się do adaptacji na hotel lub ośrodek wypoczynkowy, o powierzchni 800 m² otoczony parkiem o powierzchni 1,67 ha) wyceniono na 155 tys. zł,
- Dworek myśliwski pod Raciborzem (XV w. z opracowaną dokumentacją adaptacji, o powierzchni zabudowy 700 m² położony na działce 6504 m²) wyceniono na 350 tys. zł³.

Pochodną różnicy cen wolnorynkowych i poniesionych kosztów adaptacji są różnice widoczne w cennikach usług hotelowych.

Przykładowo, koszt dziennego pobytu (pokój 2-osobowy, śniadanie) wynosił w 2001 roku⁴:

- w „Palace Hotel w Kadynach” 380 zł,

- w „Młynie w Klekotkach” 350 zł,
- w Pałacu „Julia” w Uścikowie pod Żninem ok 400 zł;
- w pensjonacie „Husarz” (XIX-wieczny pawilon myśliwski) w Szklarskiej Porębie ok 340 zł; natomiast
- w zamku w Oporowie pod Kutnem ok 150 zł;
- we dworze „Andrzejówka” w Mechlinie pod Śremem ok 140zł (z pełnym wyżywieniem).

Obecnie Polskie Stowarzyszenie „Wypoczynek w Zabytkach” Leisure and Heritage zrzesza 85 zabytkowych hoteli.⁵

Programy promocyjne polskich zabytków pełniących funkcję bazy turystycznej przygotowuje również nowopowstałe Stowarzyszenie Polskie Zamki Gotyckie.

W krajach Unii Europejskiej właściciele hoteli urządzonych w zabytkowych obiektach (zamkach, pałacach, dworach, budynkach poklasztornych i przemysłowych) zrzeszeni są w dwóch organizacjach:

- European Castle Heritage,
- European Federation of Traditional Accommodation and Historic Houses (zrzesza około 1000 właścicieli hoteli i restauracji).

Największa ilość zarejestrowanych obiektów bazy turystycznej mieszczących się w zabytkach znajduje się we Francji, Belgii, Holandii, Szwajcarii, Niemczech, Austrii.⁶

Wymienione wyżej Stowarzyszenie „European Castle Heritage” zrzesza tylko trzy spośród ponad osiemdziesięciu polskich obiektów (hotele w pałacach: Rydzyna, Pszczyna i Kraszczyn).⁷

Wśród europejskich stowarzyszeń regionalnych można wymienić m.in. „Paradores” w Hiszpanii (zrzesza ok. 80 obiektów hotelarskich), „Romantic Hotels” (zrzesza właścicieli niewielkich kameralnych obiektów: takich jak dworki, młyny, zajazdy, kamieniczki miejskie) i „Gast im Schloss” w Niemczech oraz „Chateaux Hotels de France” we Francji (zrzesza ok. 480 hoteli i restauracji), „Pride of Britain” (36 hoteli zlokalizowanych w Anglii, Walii i Szkocji), „Abitare la Storia” we Włoszech, „Schlosshotels herrehauser” w Austrii.

Warunkiem przynależności do tych elitarnych stowarzyszeń jest legitymacja najwyższej klasy historycznej obiektu i wysokiego standardu obsługi gości, a także zadbane parkowe otoczenie.

Są też liczne specjalistyczne międzynarodowe stowarzyszenia nastawione na określony typ usług hotelarskich np. goszczenia uczestników konferencji, szkoleń i seminariów.

Do jednych z najbardziej znanych należy „Historic Conferences Centres of Europe” do której należeć mogą właściciele obiektów spełniających podstawowe kryteria walorów historycznych, jakości obsługi i odpowiednim przystosowaniem wewnątrz, m.in. za minimalne wymagania uważa się:

- wiek ponad 100 lat (powstałe najpóźniej w XIX w.,
- o cztero lub pięciogwiazdkowym standardzie,
- obiekt powinien mieć co najmniej kilka sal konferencyjnych (jedną dużą przeznaczoną na obrady plenarne i kilka mniejszych przeznaczonych do spotkań w grupach



problemowych), wyposażonych w odpowiednie urządzenia techniczne, pozwalających na zaciemnienie, o odpowiednich parametrach izolacji akustycznej.

Zabytki, które nadają się do adaptacji do pełnienia funkcji bazy turystycznej (hotelowej i gastronomicznej), osiągają na europejskich rynkach nieruchomości bardzo wysokie ceny.

Przykładowo:

- ▶ stary młyn, odrestaurowany i adaptowany na dom rekreacyjny w Portugalii (4 km od plaż Santa Barbara) wyceniono na 185 000 DM;
- ▶ XIX-wieczny kamienny dom o powierzchni 100 m² (wymagający kapitalnego remontu), położony Ericeira (regionie turystycznym Portugalii) wyceniono na 300 000 DM;
- ▶ odrestaurowaną XIX-wieczną posiadłość letniskowa (1800 m² pow użytkowej, 7ha gruntu) na wybrzeżu Portugalii (3 km od plaż nadmorskich), wyceniono na 1 200 000 DM;
- ▶ renesansowy kamienny zamek nadający się do adaptacji na hotel (55 pomieszczeń na 4 kondygnacjach) położony w Dolinie Tybru wyceniono na 2 600 mln lirów włoskich;
- ▶ zabytkową osadę wiejską (sprzedawaną jako całość) składającą się z 7 budynków (o łącznej powierzchni użytkowej 2500m²), nadającą się do adaptacji na zespół hotelowy, położoną w Dolinie Tybru, wyceniono na 4 400 mln lirów włoskich;
- ▶ dwór szlachecki z XVIIw, otoczony zabytkowym 11 hektarowym parkiem, nadający się na pensjonat (rejon Lot et Garonne we Francji) wyceniono na 1 343 000 DM⁸.

W latach 1990-1994 Urząd Kultury Fizycznej i Turystyki wraz z Instytutem Turystyki w Warszawie opracował na podstawie grantu PHARE propozycję adaptacji polskich zabytków na cele turystyczne wraz z programem sieci wspólnego systemu rezerwacji. Wzorcem były doświadczenia hiszpańskie sieci „Paradores”.

Istotnym elementem ekspertyzy było opracowanie programu imprez mających być pomysłem na „ożywienie” sposobu wykorzystania i zarządzania obiektami.

Szacunkowe koszty remontu zabytków¹⁰

Rodzaj obiektu	Średni koszt remontu
świątynie i klasztory	2000 zł/m ²
zamki	2000 zł/m ²
pałace i dwory	2000 zł/m ²
architektura obronna	500 zł/m ²
budynki użyteczności publicznej	2000 zł/m ²
kamienice	2000 zł/m ²
budynki gospodarcze	800 zł/m ²
budynki przemysłowe	800 zł/m ²
parki i ogrody	5000 zł/ha

źródło: dane wg. szacunków Generalnego Konserwatora Zabytków (1998)

Dorobek programu został rozpowszechniony w postaci przewodnika informującego o znajdujących się w naszym kraju obiektach zabytkowych pełniących funkcje hotelowe (I wydanie w 1998 roku, II wydanie w 1999 roku).⁹

Przypisy:

1. Por. Tomasz Młacki: „Zabytki i biznes” [w] „Zabytki” nr 1/2000 (str 40-44).
2. W roku 1999 Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie nie uznał roszczeń reprywatyzyjnych Fundacji Ksiąząt Czartoryskich która chciała w imieniu rodziny Czartoryskich odzyskać własność historycznego zespołu pałacowo-parkowego w Sienawie; tym samym ten obiekt zabytkowy pozostał nadal w rękach Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.
3. Wg danych z ofert „Polskiej Giełdy Nieruchomości”, II kwartał 2000 roku, Wrocław 2000.
4. Wg danych z katalogu „Polskie Hotele Historyczne”, Warszawa 2001.
5. Stowarzyszenie „Leisure and Heritage” wydaje katalogi, reprezentuje hotelarzy na targach, organizuje kampanie reklamowe oraz gwarantuje wspólny system rezerwacji.
6. Stowarzyszenie regionalne „Chateaux Hotels de France” z Francji zrzesza 487 właścicieli hoteli i restauracji mieszczących się w zabytkowych obiektach.
7. European Federation of Traditional Accomodation and Historic Houses zrzesza ponad 1000 właścicieli hoteli i restauracji mieszczących się w zabytkowych obiektach.
8. Dane ofert wg międzynarodowego magazynu nieruchomości „Piękne Miejsca” (za rok 1999).
9. „Wypoczynek w Zabytkach. Leisure and Heritage.”, Warszawa, 1999 (wydawnictwo „Indeed Poland”).
10. Koszty dla standardu średniego materiałów i wykonczenia, bez uwzględnienia kosztów adaptacji obiektu dla nowej, inna niż pierwotna, funkcji.

Bibliografia

1. Tomasz Młacki: Zabytki i biznes [w] „Zabytki” nr 1/2000 (str 40-44), Warszawa 2000.
2. Anna Pawlikowska-Piechotka: Czynniki kształtujące rynek nieruchomości zabytkowych (maszynopis, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej), Warszawa 2001 (na podstawie grantu KBN 7 T07F01618).
3. Polska Giełda Nieruchomości (dane za I półrocze 2000), Wrocław, 2000.
4. Wypoczynek w zabytkach. Leisure and Heritage. Warszawa 1999 (wyd. „Indeed Poland”).
5. Urząd Kultury Fizycznej i Turystyki: Turystyka Polska 1998, Warszawa 1999.

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



STOPA DYSKONTOWA I STOPA KAPITALIZACJI PRZY WYCENIE NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM

Mieczysław Prystupa

1. Wstęp

Podstawową zasadą podejścia dochodowego przy wycenie nieruchomości jest uzależnienie jej wartości rynkowej od dochodu jaki przynosi lub może przynosić. Zarówno światowe standardy wyceny, jak również polskie uregulowania prawne oraz standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyznają zasadę, że podstawowym źródłem dochodu z nieruchomości jest czynsz. Ponadto, jako dodatkowe źródła dochodów można przyjąć dochody z wynajmu miejsc parkingowych, dochody z reklam umieszczonych na nieruchomości, oraz dochody z wyposażenia nieruchomości, jak np. automaty pralnicze, automaty z napojami itp.

Podejście dochodowe przy wycenie nieruchomości oraz metody dochodowe przy wycenie przedsiębiorstw, wykorzystują teorię wartości pieniądza w czasie. Procedura wyceny polega na zamianie przyszłej prognozowanej wartości dochodów lub przepływów pieniężnych na dzień, na który określa się wartość, najczęściej na datę aktualną. Taka sama nominalnie kwota kapitału, ma dla posiadacza większą wartość dzisiaj niż w przyszłości, przynajmniej z trzech powodów: inflacji, ryzyka nie otrzymania prognozowanych dochodów, możliwości korzystnego zainwestowania posiadanej kwoty.

Aby więc określić ile warte są dzisiaj prognozowane dochody czy przepływy pieniężne, musimy je pomniejszyć czyli zdyskontować.

2. Jak ustalać czynsze rynkowe, dochody operacyjne i przepływy pieniężne?

Tematem rozważań w niniejszym artykule są przede wszystkim sposoby ustalania stóp. Ponieważ stopy służą do pomniejszania dochodów czy przepływów, należy także, choćby skrótowo, wspomnieć o zasadach ustalania czynszów, a także dochodów i przepływów pieniężnych.

Czynsze rynkowe należy ustalać na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy. Konkretnie rzecz ujmując, należy zastosować zasady podejścia porównawczego do określenia rynkowych stawek czynszów. Wyceniając daną nieruchomość musimy określić właściwy dla niej czynsz rynkowy.

W standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych wyróżnia się trzy rodzaje dochodów:

- ▶ potencjalny dochód brutto,
- ▶ efektywny dochód brutto z uwzględnieniem współczynnika wykorzystania wynajmowanej powierzchni,
- ▶ dochód operacyjny netto.

Dochody możliwe do uzyskania z danej nieruchomości określamy w stosunku rocznym.

Potencjalny dochód brutto obliczamy, jak wiadomo, mnożąc potencjalną powierzchnię wynajmu przez stawkę czynszu rynkowego.

Efektywny dochód brutto można utożsamiać z pojęciem osiągniętego przychodu. Efektywny dochód brutto może być podstawą do określania wartości nieruchomości jeśli stopę kapitalizacji określimy na podstawie cen oraz efektywnych dochodów brutto.

Następnym parametrem – rodzajem dochodu, który jest używany do wyceny nieruchomości jest dochód operacyjny netto (net operation income).

Według standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, dochód operacyjny netto stanowi różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto, a wydatkami operacyjnymi. Zaś wydatki operacyjne według standardów obejmują między innymi: podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Na etapie określania dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów), ani podatku dochodowego.

Podobnie, jak w przypadku korzystania z dochodu efektywnego brutto, w procesie określania wartości nieruchomości dochodowi operacyjnemu netto musi odpowiadać stopa kapitalizacji netto. Dokonywanie wycen na podstawie efektywnego dochodu brutto oraz na podstawie dochodu operacyjnego netto i odpowiadającym tym dochodom stóp jest w miarę proste. Zachodzi to zwłaszcza wtedy, gdy stosujemy technikę kapitalizacji prostej, a więc wówczas, gdy zakładamy dochody roczne jako stałe i możliwe do uzyskiwania w długiej perspektywie – teoretycznie w nieskończoności.

Jeśli jednak inwestorzy działają na różnych rynkach, np. na rynku akcji, przedsiębiorstw, obligacji, a także nieruchomości – to ważnym problemem jest możliwość porównywania opłacalności inwestowania w nieruchomości z innymi opcjami – wariantami inwestycyjnymi. W takich przypadkach,



niezwykle ważnym problemem przy wycenie i później ocenie opłacalności, jest stosowanie podobnych parametrów rozumianych w sposób jednoznaczny i dających wartości umożliwiające porównanie wariantów inwestycyjnych.

Podstawą, na której należałoby się oprzeć przy wycenie różnych opcji inwestycyjnych jest przede wszystkim ustawa o rachunkowości, wraz z załącznikami i wytycznymi oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i fizycznych. Wyżej wymienione uregulowania prawne dotyczą również właścicieli nieruchomości, którzy je wynajmują osiągając określone przychody z czynszu. Co więcej, w przypadku osób fizycznych, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nakłada obowiązek oddzielnego rozliczania przychodów z wynajmu nieruchomości i oddzielnego od innej działalności płacenia podatku dochodowego, jeśli ta inna działalność przynosi straty.

Dla różnych opcji inwestycyjnych wartość zwykle obliczamy techniką dyskontowanych wolnych przepływów pieniężnych (DCF) – czyli na podstawie wzoru:

$$NPV = \frac{CF_1}{1+r} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} \dots + \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{RV}{(1+r)^t}$$

Powyższy wzór ma także zastosowanie do oceny wariantów inwestycyjnych.

Inwestor, który chce podjąć właściwą decyzję powinien mieć możliwość porównania wariantów inwestycyjnych. Oba warianty łatwo można porównać jeśli zastosujemy podobny sposób wyceny. Zakup nieruchomości czy zakup przedsiębiorstwa jest pewnym przedsięwzięciem inwestycyjnym. Przed ustaleniem ceny dokonuje się wyceny i oceny efektywności takiego przedsięwzięcia, np. na podstawie teraźniejszej wartości netto (NPV), wewnętrznej stopy zwrotu (IRR) lub wskaźnika zyskowności.

Należy zauważyć, że inwestorów działających także na rynkach nieruchomości, tak naprawdę interesuje czysty przepływ gotówki, czyli to co po wszelkich potrąceniach i obciążeniach zostaje w przyszłowym portfelu.

3. Stopy – określenia podstawowe

Określone przez rzeczoznawców dochody lub przepływy pieniężne nie muszą się potwierdzić, nawet jeśli były opracowane w sposób rzetelny i profesjonalny. Dotyczy to zarówno dochodów i przepływów prognozowanych jako zmienne dla pewnego okresu prognozy, jak również dochodów lub przepływów w założeniu stałych. Stopień pomniejszenia tych założonych przepływów lub dochodów zależy przede wszystkim od wielkości stóp, a te zależą od ryzyka nie osiągnięcia prognozowanych wielkości.

Stopy są podstawowym parametrem stosowanym przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym.

Mają także zastosowanie w polityce makroekonomicznej, mikroekonomicznej, jak również przy ocenie wariantów inwestycyjnych, wycenie przedsiębiorstw i innych rodzajów mienia. Stopy występują z różnego rodzaju określeniami, np. sto-

pa dyskontowa, kapitalizacji, zwrotu, procentowa, zysku, podatkowa, itp. Ograniczając pole analizy do problemów wyceny nieruchomości można stwierdzić, że dla takich samych stóp stosowane są zamiennie różnego rodzaju określenia. Prowadzi to często do nieporozumień, także przy dokonywaniu wycen.

Należałoby więc wprowadzić pewien porządek w nazewnictwie, sięgając do źródłosłowu tych określeń.

W szczególności potrzebne jest bowiem znaczenie danej stopy, jej miano, a także interpretacja i zastosowanie dla konkretnej działalności analitycznej czy gospodarczej.

Stopa jest ilorazem dwóch wielkości, np. jeżeli kapitał (główny) oznaczymy przez PV, a jego przyrost w ciągu roku przez ΔV , to iloraz:

$$r_k = \frac{\Delta V}{PV} \times 100\%$$

oznaczać będzie stopę kapitalizacji r_k [%].

Niestety, w zdecydowanej większości publikacji taką stopę nazywa się stopą procentową. Używa się również sformułowania oprocentowanie kapitału, a także kapitalizacja odsetek.

Mianem stopy jest parametr w jakim ją mierzymy. Najczęściej stopa ma miano procentu lub występuje jako liczba niemianowana, określona w stosunku do pewnego okresu, np. jednego roku.

Dla potrzeb wyceny, a także oceny wariantów inwestycyjnych, istotne znaczenie mają: stopa kapitalizacji, stopa dyskontowa.

Słowo „kapitał”, z łacińskiego „capitalis” (główny), oznacza pewne zasadnicze dobro podstawowe (środki produkcji, pieniądze, akcje itp.). Od słowa kapitał pochodzi słowo „kapitalizacja”, która oznacza gromadzenie kapitału, a także zamianę pewnych dóbr na kapitał pieniężny. Pod pojęciem kapitalizacji dochodu należy natomiast rozumieć przekształcenie dochodu w wartość (np. kapitalizacja odsetek na rachunku bankowym).

Stopa, która określa tempo powiększania kapitału, jak już wspomniano, nazywana jest najczęściej stopą procentową, znacznie rzadziej stopą dochodu lub kapitalizacji.

Słowo „dyskonto” (z włoskiego „disconto”) oznacza potrącenie, pomniejszenie pewnej kwoty nominalnej: weksli, czeków, papierów wartościowych.

Stopa dyskontowa jest więc ilorazem (wskaźnikiem) wielkości potrącenia z kwoty nominalnej w stosunku do tej kwoty w określonym przedziale czasu, którym najczęściej jest jeden rok. Stąd też dyskontowanie oznacza przeliczanie przyszłych wartości pieniężnych na teraźniejszość.

Odwrotnością stopy kapitalizacji jest współczynnik kapitalizacji, zaś odwrotnością stopy dyskontowej współczynnik dyskonta. Oba współczynniki określamy w liczbach niemianowanych.

4. Określanie stopy kapitalizacji dla potrzeb wyceny nieruchomości

Stopa kapitalizacji, nazywana także stopą dochodu, jest parametrem pozwalającym oszacować wartość nieruchomości



ści. Stopę kapitalizacji oblicza się dzieląc operacyjny dochód netto NOI (net operation income) dla jednego roku, przez wydatek inwestycyjny. Stopa kapitalizacji zastosowana do dochodów z danej inwestycji pozwala ocenić żadaną za nią cenę w świetle jej wartości rynkowej.

Nazwa tej stopy pochodzi od tego, że w liczniku jest dochód, rozumiany jako przyrost kapitału. Stopa kapitalizacji służy przede wszystkim do wyceny nieruchomości. Wycena polega zaś na określeniu aktualnej wartości, a nie przyszłej. Ze względu na jej kierunek działania (wstecz), jest pewną odmianą stopy dyskontowej.

Nazwa tej stopy (capitalization rate) pochodzi być może także od tego, że w liczniku ułamek określającego stopę jest dochód roczny traktowany jako przyrost kapitału. Aby jednak stopa kapitalizacji użyta do wyceny była wiarygodna, należy określić ją na podstawie wielu transakcji, według poniższej tabeli nr 1.

Należy oczywiście pamiętać, że jeśli stopa R była określana na podstawie dochodów brutto, to także przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości należy przyjąć dochód brutto, jeśli zaś na podstawie dochodów operacyjnych netto, to do obliczeń przyjmujemy stopę netto i dochód operacyjny netto.

Określoną wartość R_{sr} traktować należy jako pewną wartość wyjściową. Można ją zwiększyć lub zmniejszyć na podstawie konkretnej sytuacji rynkowej. Ostatecznie:

$$R = R_{\text{sr}} + r_r - r_w$$

gdzie:

r_r – dodatek za zwiększone ryzyko w przyszłości,

r_w – poprawka z tytułu pozytywnych zmian w gospodarce, powodująca np. zmniejszenie inflacji.

Wartość rynkową nieruchomości V określamy techniką kapitalizacji prostej ze wzoru:

$$V = \frac{D}{R}$$

Tabela nr 1 Określanie stopy kapitalizacji

Lp.	Ceny transakcyjne nieruchomości	Dochody roczne z nieruchomości	Wartości R_i
1	C_1	D_1	$R_1 = \frac{D_1}{C_1}$
2	C_2	D_2	$R_2 = \frac{D_2}{C_2}$
...
n	C_n	D_n	$R_n = \frac{D_n}{C_n}$
		Obliczenie średniej stopy R	$R_{\text{sr}} = \frac{R_1 + R_2 + \dots + R_n}{n}$

Źródło: Opracowanie własne [4, 5]

Przytoczony wzór można zastosować tylko wówczas, gdy założymy, że dochody będą stałe oraz okres ich uzyskiwania będzie dość długi i wyność będą przynajmniej kilkanaście lat.

5. Określanie wielkości stóp dyskontowych na podstawie rynku kapitałowego

Stopa dyskontowa służy, jak wiadomo, do przekształcenia (sprowadzenia) zakładanych przyszłych strumieni pieniężnych na wartość aktualną (na dzień wyceny). Sposób określania stopy dyskontowej dla szacowania wartości nieruchomości zależy od tego, czy dany rodzaj nieruchomości był przedmiotem obrotu rynkowego na danym rynku lokalnym. Jeśli znane są ceny podobnych nieruchomości oraz dochód roczny z tych nieruchomości, wówczas podstawą do określenia stopy dyskontowej jest iloraz dochodu do ceny i wówczas jest ona nazywana stopą kapitalizacji.

Niestety, istnieje cały szereg przypadków wycen, gdy z różnych względów nie możemy zastosować do obliczeń określonej stopy R . W takiej sytuacji stopę dyskontową możemy określić wyłącznie na podstawie rynku kapitałowego. Ten sposób zakłada ocenę celowości inwestowania w nieruchomości oraz porównanie tej inwestycji z innymi alternatywnymi możliwościami.

Podstawowym składnikiem stopy dyskontowej jest wartość bazowa r_b równa oprocentowaniu długoterminowych bezpiecznych lokat, najczęściej obligacji. Oprócz składnika bazowego należy uwzględnić dodatek (premię) za ryzyko związane ze zmiennością dochodów z nieruchomości.

Ryzyko, co należy wyraźnie podkreślić, dotyczy obawy czy założone dochody z nieruchomości się potwierdzą. Ryzyko to wynika z następujących przyczyn:

- zmiany warunków społeczno-gospodarczych (polityki podatkowej, kredytowej, inwestycyjnej itp.),
- zmiany na rynku nieruchomości (wahania popytu, otwarcie konkurencyjnych obiektów itp.),
- zmiany samej nieruchomości wynikające z zużycia technicznego i funkcjonalnego).

Najprostszym modelem określenia stopy dyskontowej jest model addytywny (sumowanie różnych rodzajów ryzyka):

$$r = r_b + \sum_{i=1}^n r_i$$

gdzie:

r_b – wielkość bazowa – może być przyjmowana na poziomie rentowności długoterminowych obligacji Skarbu Państwa (obecne, powyżej inflacji – oprocentowanie obligacji czteroletnich wynosi 6 %, zaś w latach następnych oprocentowanie ma wyność 5 %); ze względu na 20 procen-



towe opodatkowanie odsetek z obligacji, wartość bazową do obliczeń stopy dyskontowej możemy przyjąć na poziomie 4 %,

r_i – rodzaje ryzyka.

Zapisana we wzorze suma ryzyk nie oznacza, że potrafimy tym różnym rodzajom ryzyka przypisać określone wartości. Różne specjalistyczne instytuty określają dla danego rynku tzw. ryzyko przeciętne, które nazywane jest także ryzykiem systematycznym.

Ten dodatek, premia za ryzyko podejmowania działań inwestycyjnych według badań amerykańskich zależna jest od rodzaju rynku kapitałowego oraz od stopnia jego rozwoju.

Poniższa tabela przedstawia premie za ryzyko, które możemy wykorzystać także przy wycenie nieruchomości.

Tabela Nr 2. Przeciętne rynkowe premie za ryzyko w różnych krajach wyznaczone na podstawie długoletnich obserwacji

Charakterystyka rynku kapitałowego	Rynkowa premia za ryzyko
Rynki rozwijające się (emerging markets), np. w Ameryce Południowej, Azji, Europie Wschodniej	7,5% – 8,5%
Rynki rozwinięte z dużą liczbą notowanych spółek, np. USA, Japonia, Wielka Brytania	5,5% – 6,5%
Rynki rozwinięte z małą liczbą spółek, np. Niemcy, Szwajcaria	3,5% – 4%

Źródło: A. Dulinić, *Struktura i koszt kapitału w przedsiębiorstwie*, str. 94. [2]

Dla wyceny nieruchomości, dla której ryzyko jest ryzykiem przeciętnym, stopa wyniosłaby $4 + 8 = 12\%$. Byłaby to jednak stopa odpowiednia dla przepływu pieniężnego. Stopa dyskontowa utożsamiana jest bowiem ze stopą zwrotu rozumianego jako iloraz efektywnego przyrostu kapitału do kapitału zainwestowanego.

Dla konkretnej wycenianej nieruchomości możemy więc, a nawet powinniśmy, ocenić czy zakup szacowanej nieruchomości jest mniej lub bardziej ryzykowny niż ryzyko przeciętne. Jeśli ryzyko jest mniejsze, bo nieruchomość posiada bardzo dobrą lokalizację, to stopa powinna być nieco mniejsza, jeśli natomiast ryzyko jest większe od przeciętnego, stopa powinna być nieco większa. Gdybyśmy byli pewni osiągnięcia założonych przepływów, to wówczas stopa dyskontowa byłaby równa oprocentowaniu obligacji gwarantowanych przez rząd.

Innym sposobem określenia stopy dyskontowej jest model oceny aktywów kapitałowych. Na rynku papierów wartościowych wykorzystywana jest reguła decyzyjna określająca oczekiwany przychód z papierów wartościowych przy danym

ryzyku. Przy konkretnej akcji określa się ten typ ryzyka jako ryzyko niesystematyczne, natomiast ryzyko związane z całym portfelem akcji, a więc dotyczące całego rynku papierów wartościowych określa się jako ryzyko systematyczne. W analizie rynku papierów wartościowych znajduje zastosowanie model oceny aktywów kapitałowych CAMP (Capital Asset Pricing Model) [8].

Oczekiwaną stopę przychodu z danego papieru wartościowego (dla rynku będącego w równowadze) określa wzór:

$$r = r_b + \beta (r_m - r_b)$$

gdzie:

r_b – stopa przychodów z walorów pozbawionych ryzyka (np. obligacje gwarantowane przez rząd),

r_m – oczekiwana stopa przychodu z portfela rynkowego określona dla całego rynku papierów wartościowych,

β – współczynnik określający miarę ryzyka związanego z pojedynczym walorem.

Wyrażenie $(r_m - r_b)$ określić można także wartością ryzyka przeciętnego, systematycznego dla danego rynku.

Współczynnik wyznaczany jest na podstawie relacji wiążącej przychód z danego waloru z przychodem z portfela rynkowego. Relacja ta może być określona statystycznie poprzez oszacowanie linii regresji pomiędzy stopą przychodu z danego papieru wartościowego i stopy przychodu z portfela rynkowego:

$$\beta = \frac{\text{cov}(r, r_m)}{\sigma_m^2}$$

gdzie:

$\text{cov}(r, r_m)$ – kowariancja (współzależność) pomiędzy stopą przychodu z danego papieru wartościowego i stopą przychodu z portfela rynkowego,

σ^2 – wariancja (kwadrat odchylenia standardowego) stopy przychodu z portfela rynkowego.

Współczynnik odzwierciedla zmienność przychodu z danego papieru wartościowego względem zmienności średniego przychodu na rynku.

Wskazówki ułatwiające zrozumienie współczynnika β [1,6]:

$\beta = 0$ (przychód z papieru wartościowego nie zależy od sytuacji na rynku, np. dla papierów wartościowych gwarantowanych przez Skarb Państwa),

$\beta = 0,5$ (przychód z papieru wartościowego jest w połowie tak zmienny jak przychód z portfela rynkowego),

$\beta = 1,0$ (przychód z papieru wartościowego jest tak zmienny jak przychód z portfela rynkowego – jest to papier wartościowy o przeciętnym ryzyku),

$\beta = 2,0$ (przychody z papieru wartościowego są dwukrotnie bardziej zmienne od przychodów z portfela rynkowego – dany papier jest dwukrotnie bardziej ryzykowny od portfela rynkowego).

Model CAPM można przez analogię zastosować dla określenia stopy dyskontowej do wyceny nieruchomości. W szcze-



gólności, należy go stosować wówczas, gdy na podstawie rynku nieruchomości nie można określić stopy dochodu jako zależności D/C (dochód do ceny).

Możemy jednak szacunkowo przyjąć współczynnik β z pewnego przedziału, jeśli uznamy, że np. inwestowanie w nieruchomości jest mniej ryzykowne niż ogólna sytuacja na rynku.

Wówczas β , zgodnie z wcześniejszą interpretacją, powinna się zawierać w przedziale [0, 1]. Wynika to z badań rentowności rynku nieruchomości w długich okresach. Rentowność ta jest oceniana jako mniejsza niż rentowność akcji i większa niż obligacji. Nie dotyczy to jednak okresów recesji, kryzysów lub innych nieoczekiwanych zdarzeń na rynku.

Ocena taka właściwa jest dla rynków stabilnych. Np. rok 1998 był rokiem kryzysu na giełdach światowych i nie może stanowić dobrej podstawy do tych rozważań.

Dla konkretnej wyceny sugerować można przyjmowanie współczynnika β z przedziału [0,4; 0,8].

Stosowanie stopy dyskontowej wyznaczanej na podstawie formuły:

$$r = r_b + \beta(r_m - r_b)$$

do wyceny nieruchomości wymaga jednak odpowiedniego do określonej stopy adekwatnego przepływu pieniężnego.

Przykładowo, jeśli przyjmiemy:

$$\beta = 0,8; \quad r_b = 4\%; \quad r_m = 12\%$$

to:

$$r = 4\% + 0,8((12\% - 4\%) = 10,4\%$$

Jest to stopa dyskontowa realna, pozbawiona wpływu inflacji. Dla tej stopy CF (cash flow) z nieruchomości musi być określony jako przepływ czysty, a więc po wszelkich potrąceniach podatkowych, chyba że zachowując dochód operacyjny netto do obliczeń, stopę tę zwiększymy o odpowiednią wielkość.

Dla zachowania niezbędnej symetrii danych użytych do wyceny i dla uniemożliwienia nieuzasadnionego zawyżenia wartości, należy pomniejszyć dochód operacyjny netto, wprowadzając go do poziomu strumienia pieniężnego netto lub zwiększyć stopę dyskontową r do poziomu R , odpowiadającemu dochodowi operacyjnemu netto.

Stopę R można wyliczyć z proporcji:

$$\frac{CF \text{ (cash flow)}}{r} = \frac{D \text{ operacyjny netto}}{R}$$

Jednocześnie, przed dokonaniem obliczeń R wg powyższej formuły, należy określić na konkretnym przykładzie jaki procent w dochodzie operacyjnym netto D_{ON} stanowi CF (cash flow).

Jeżeli, po zapłaceniu podatku dochodowego jako wydatku oraz po dodaniu amortyzacji okaże się, że CF (cash flow) stanowić będzie 0,8 D_{op} , to wówczas oszacujemy potrzebną nam stopę R do obliczeń wartości rynkowej nieruchomości posługując się dochodem operacyjnym netto dzieląc 10,4 % przez 0,8 co da wartość równą 13 %. Tak obliczona stopa będzie adekwatna dla dochodu operacyjnego netto. Taki zabieg należy wykonać aby literalnie spełnić wymogi standardu III 6. W tym

miejsu należy podkreślić, że dyskontując dochód operacyjny netto wyższą stopą, czy przepływ pieniężny stopą mniejszą, otrzymamy taką samą wartość nieruchomości. Ponadto należy odnotować, że aktualnie obowiązujące Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny, nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, w §10 jako technikę wyceny podaje technikę dyskontowania strumieni pieniężnych. Nazewnictwo oraz zasady wyceny przy zastosowaniu podejścia dochodowego nie są więc, jak widać, jednoznaczne.

Aby jednak merytorycznie wyceny były poprawne, należy przestrzegać zasady odpowiedniego doboru stóp do prognozowanych dochodów i przepływów pieniężnych o czym świadczy tabela nr. 3.

Przedstawiona analiza merytoryczna sposobów ustalania stóp przy wycenie nieruchomości wymaga, moim zdaniem, zróżnicowanego sposobu ich określania w zależności od celu wyceny i uwarunkowań prawnych i rynkowych. Nie należy ograniczać się tylko do dochodu operacyjnego netto. W szczególności trzeba wziąć pod uwagę nową ustawę o rachunkowości.

Współpraca rzeczoznawców majątkowych i biegłych rewidentów – dzisiaj sporadyczna – będzie w przyszłości o wiele intensywniejsza.

Rola rzeczoznawców majątkowych, zgodnie z art. 28, polegać będzie na wycenie aktywów przedsiębiorstw przed badaniem sprawozdań finansowych, bądź też w trakcie procesu badań tych sprawozdań przez biegłych rewidentów. Podstawą współpracy będzie wspomniana ustawa o rachunkowości, a zwłaszcza znajomość terminów ekonomicznych definiowanych w tej ustawie, w której nieznane jest pojęcie dochodu operacyjnego netto, natomiast zdefiniowane jest pojęcie przepływów pieniężnych.

Rzeczoznawcy majątkowi w krajach Unii Europejskiej uczestniczą częściej niż my w wycenie majątku przedsiębiorstw w procesie tworzenia i badania sprawozdań finansowych, o czym świadczą także standardy TEGOV-y określające zasady współpracy pomiędzy rzeczoznawcami a biegłymi rewidentami.

Musimy także pamiętać, że ustawa o rachunkowości, ustawy podatkowe oraz zasady amortyzacji w decydującym stopniu wpływają także na wysokość czynszów, a co za tym idzie na stan rynku nieruchomości, opłacalność inwestowania na tym rynku w porównaniu z innymi opcjami.

Wycena nieruchomości jest to w gruncie rzeczy wycena praw do niej, co musi skłaniać do analizy wszystkich korzyści i uwarunkowań prawnych związanych z jej posiadaniem.

Jednocześnie należy kierować się zasadą by Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości było uniwersalne dla różnych celów i aspektów wyceny.

Analizując doświadczenia amerykańskie oraz europejskie w zakresie wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym można stwierdzić, że używane są zarówno przepływy pieniężne jak również dochody operacyjne netto.

W podręczniku amerykańskim „Wycena nieruchomości” [7] w punkcie dotyczącym analizy dyskontowanych strumie-



ni pieniężnych na str. 384 możemy znaleźć następującą myśl: (cyt.) „Strumień pieniężny dyskontowany przy użyciu techniki DCF może być dochodem operacyjnym netto w stosunku do całej nieruchomości lub strumieniem pieniężnym określonych udziałów, np. przepływu gotówki przed opodatkowaniem, przepływu gotówki po opodatkowaniu.”

Europejskie standardy wyceny 2000 [3] też używają zarówno pojęcia dochodu operacyjnego netto jak również przepływów pieniężnych. W szczególności przepływy pieniężne mogą być przydatne w metodzie zysków oraz w wycenach dla potrzeb sprawozdań finansowych przedsiębiorstw.

Rozważania powyższe są, jak sądzę, na czasie, gdyż przygotowana jest zmiana Rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 98, poz. 612). W projekcie zmian podejście dochodowe określone ma być w następujący sposób:

§7. 1. Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia.

2. Przy zastosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszu lub z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

§8. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną lub metodę zysków.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy.

3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten ustala się w wysokości równej udziałowi nieruchomości w zyskach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i nieruchomościach podobnych.

§9 Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

§10. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego i współczynnika kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów uzyskiwanych z nieruchomości podobnych.

2. Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość podobną a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości.

§11. 1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni pieniężnych pochodzących z dochodów przewidywanych do uzyskiwania w poszczególnych latach z nieruchomości wycenianej, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku przyjętego do dyskontowania strumieni pieniężnych.

2. Liczba lat, o których mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.

Tabela nr 3 Dobór parametrów przy wycenie nieruchomości

Lp.	Dochody, przepływy	Stopy
1	Dochód efektywny brutto D_{br}	Stopa kapitalizacji brutto R_{BR}
2	Dochód operacyjny netto D_{DON}	Stopa kapitalizacji netto R_{net}
3	Przeływ pieniężny nominalny (z inflacją) CF_{nom}	Stopa dyskontowa nominalna (z inflacją) r_{nom}
4	Przeływ pieniężny realny (bez inflacji) CF_{real}	Stopa dyskontowa realna (bez inflacji) r_{real}
5	Przeływ pieniężny – czysty (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym + amortyzacja) CF	Stopa dyskontowa z rynku kapitałowego np. wg wzoru $r = r_b + \sum_{i=1}^n r_i$
6	Przeływ dochodów operacyjnych netto D_{DON}	Stopa dyskontowa skorygowana r_s $r_s = \frac{r \times D_{DON}}{CF}$

r_b – oprocentowanie długoterminowych lokat r_i – rodzaje ryzyka

Źródło: Opracowanie własne [5]



3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości, przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z tych nieruchomości a nakładami, jakie należy ponieść na jej zakup oraz uwzględnić stopień ryzyka przy inwestowaniu na rynku takich nieruchomości.

§11a. Przy obliczaniu dochodów, o którym mowa w § 10 ust. 1 i strumieni pieniężnych, o którym mowa w § 11 ust. 1, w obliczeniach nie uwzględnia się amortyzacji, podatku dochodowego, kredytu i jego kosztów, innych podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości.

§11b. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości współczynnik kapitalizacji netto i stopę dyskontową określa się odpowiednio na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

W projekcie zmian do powyższego rozporządzenia znalazły się zapisy, które pozwalałyby dokonywać wyceny korzystając jedynie z dochodów operacyjnych netto.

Pozostawienie proponowanych zapisów mogłoby spowodować, że rzeczoznawca określając stopę dyskontową przyjmie słusznie oprocentowanie lokat bezpiecznych na poziomie 4% oraz doda premię za ryzyko w wysokości powiedzmy 8%, co da w sumie 12%. Jeśli użyje takiej stopy do obliczeń wartości rynkowej nieruchomości na podstawie dochodu operacyjnego netto, będzie to zgodne z treścią wspomnianych paragrafów lecz błędne merytorycznie. Obliczona stopa odpowiada bowiem przepływowi pieniężnemu, a nie dochodowi operacyjnemu netto. Przepływ pieniężny jest na ogół bowiem mniejszy od dochodu operacyjnego, gdyż nie uwzględnia m. in. podatku dochodowego. W wielu przypadkach przepływ pieniężny stanowi ok. 80% dochodu operacyjnego netto. Przy wycenie średniej wielkości biurowca w Warszawie o powierzchni 10000 m² dochody operacyjne netto mogą wynosić ok. 700000 zł w stosunku rocznym. Zakładając ich stały poziom umożliwiający zastosowanie techniki kapitalizacji prostej oszacujemy wartość nieruchomości w wysokości ponad 5,8 mln złotych. Będzie to wartość zawyżona, gdyż właściwa stopa adekwatna dla dochodu operacyjnego netto powinna wynieść 15%. Stopę 12% właściwą dla przepływu pieniężnego należy podzielić przez 0,8. Stosując tę stopę w wysokości 15% dla dochodu operacyjnego netto – wartość biurowca wyniesie ponad 4,6 mln zł. Tak duże zawyżenie wartości spowodowane byłoby wyłącznie literalnym zastosowaniem zasad zawartym w projekcie Rozporządzenia.

Poniżej proponuję zatem wprowadzenie właściwych, moim zdaniem, treści do zmiany Rozporządzenia Rady Ministrów w punktach dotyczących podejścia dochodowego tak, by były merytorycznie poprawne oraz by umożliwiały bardziej elastyczne dostosowywanie metod do warunków i celów wyceny:

§9. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania przepływów dochodów lub przepływów pieniężnych.

§10. 1 Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz dochodu rocznego przez stopę kapitalizacji lub stopę dyskontową, bądź jako iloczyn dochodu rocznego przez współczynnik kapitalizacji lub współczynnik dyskonta.

2. Wielkość stóp lub współczynników określa się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemne relacje pomiędzy cenami transakcyjnymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

§11. 1 Przy użyciu techniki dyskontowania przepływów pieniężnych lub przepływów dochodów, wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych przepływów w okresie prognozy oraz zdyskontowanej wartości rezydualnej nieruchomości po tym okresie.

§11a. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości, stopy i współczynniki określa się na podstawie oprocentowania (rentowności) bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

§11b. W podejściu dochodowym należy zachować zasadę współmierności doboru stóp i współczynników przy dyskontowaniu przepływów i dochodów.

Proponowana zmiana nazwy techniki z dyskontowania strumieni pieniężnych na przepływów pieniężnych jest zgodna z ustawą o rachunkowości oraz z nazwą metody z innego Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zakresu analizy spółki oraz przedsiębiorstwa państwowego, sposobu jej zlecenia, opracowania, zasad odbioru i finansowania oraz warunków, w razie spełnienia których można odstąpić od opracowania analizy (Dz. U. Nr 64 poz. 408 z 24 czerwca 1997 r. z późn. zm.)

Na zakończenie chciałbym zaznaczyć, że standard dotyczący wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym powinien umożliwiać wycenę nieruchomości przy stosowaniu zarówno przepływów pieniężnych jak również dochodów operacyjnych netto, w zależności od celu i uwarunkowań prawnych oraz merytorycznych. Dla wycen nieruchomości, dla których znaleźć można transakcje rynkowe oraz czynsze rynkowe właściwszym sposobem byłoby zastosowanie do wyceny dochodu operacyjnego netto oraz odpowiadającej mu stopy kapitalizacji. W przypadku zaś nieruchomości unikalnych, możliwych do wyceny wyłącznie metodą zysków, a także dla potrzeb sprawozdań finansowych, czy aportów – właściwsze byłoby zastosowanie dyskontowania przepływów pieniężnych. Istotne przecież dla prawidłowej wyceny jest prawidłowy dobór stóp i dochodów, a nie sztywne obstawanie przy wybranym parametrze.

Recenzowała prof. dr hab. Elżbieta Mączyńska



Bibliografia

1. Copeland T., Koller T., Murrin J.: *Wycena: Mierzenie i kształtowanie wartości firm*, WIG PRESS, Warszawa, 1997.
2. Duliniec A.: *Struktura i koszt kapitału w przedsiębiorstwie*, PWN, Warszawa, 1998.
3. *Europejskie standardy wyceny 2000, wydanie polskie*, PFSRM, Warszawa, 2001.
4. Prystupa M.: *Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych*, PFSRM, Warszawa, 1995.
5. Prystupa M.: *Wycena mienia*, CIM, Warszawa, 2000.
6. Siegel J.G., Shim J.K., Hartman S.W.: *Przewodnik po finansach*, PWN, Warszawa, 1995.
7. *The Appraisal of Real Estate – Wycena nieruchomości (wydanie polskie)*, PFSRM, Warszawa 2000.

OPŁATY ADIACENCKIE W ZWIĄZKU ZE WZROSTEM WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEJ JEJ PODZIAŁEM

Tomasz Telega

Opłaty adiacenckie są przedmiotem regulacji zawartych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2001 r. nr 46 poz. 543 z późn. zm.). W ustawie przez opłatę adiacencką rozumie się opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości – art. 4 pkt. 11.

Opłata adiacencka jest ustalana w drodze decyzji gminy i z założenia instytucja opłat adiacenckich ma stanowić rekompensatę dla gminy za poniesione koszty przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu, które przysporzyły wartości nieruchomości. Zarząd gminy może ale nie musi ustalić opłatę adiacencką, nie może jednakże działać wybiórczo tylko w stosunku do części osób zobowiązanych do uiszczania opłat. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej, dla jej skuteczności nie może być wydana później niż 3 lata od dnia zdarzenia powodującego wzrost wartości nieruchomości.

Ustawodawca wyróżnia trzy rodzaje opłat adiacenckich, a mianowicie:

- 1) w związku z wybudowaniem infrastruktury technicznej, art. 144,
- 2) w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, art. 107,
- 3) w związku z podziałem nieruchomości, art. 98 ust. 4.

Niezależnie od rodzaju opłaty adiacenckiej, wszystkie mają wspólną cechę: a mianowicie, w wyniku określonych w/w zdarzeń, musi nastąpić wzrost wartości nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości przed wystąpieniem zdarzenia.

Wyróżnienie tych trzech rodzajów opłat adiacenckich wydaje się konieczne, gdy mówimy o podmiotach zobowiązanych

do uiszczania opłat adiacenckich, o organie, który opłaty ustala a także o terminach, według których ustala się stan i wartość nieruchomości oraz terminy płatności opłat adiacenckich.

O ile właściciele nieruchomości i wieczysti użytkownicy, którzy na podstawie odrębnych przepisów nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wniesli, za zgodą właściwego organu, jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, niezależnie od rodzaju opłaty adiacenckiej, są zobowiązani do ich uiszczania, to wieczysti użytkownicy, którzy wnoszą opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązani są do uiszczania opłat adiacenckich wymienionych tylko w pkt. 2 i 3. Różnice w ustalaniu opłat adiacenckich, występują także w zakresie stanu nieruchomości przyjmowanego do określenia wartości i osób, na których obowiązek uiszczania opłaty ciąży.

Opłaty adiacenckie a podział nieruchomości

O ile opłaty adiacenckie w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym wybudowaniem infrastruktury technicznej, są uregulowane w sposób pełny i całościowy w ustawie o gospodarce nieruchomościami, o tyle opłaty adiacenckie związane z podziałami nieruchomości, o których mowa w rozdziale 1 dziale III w/w ustawy, takiej całościowej regulacji nie posiadają. **Przepis art. 98 ust. 4, choć poprawiony w wyniku ostatniej noweli ustawy, nasuwa szereg wątpliwości.** Niektóre z nich uzyskały wyjaśnienie w drodze uchwał Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 listopada 1999 r. (OPK 21/99) i z 9 października 2000 r. (OPK 8/2000).

Szereg wątpliwości jednak pozostaje, np. ustawodawca w art. 98 ust. 4 odsyła do art. 146 ust. 3, występuje tutaj niezgodność co do stanu nieruchomości w świetle w/w uchwał NSA, bowiem wg art., 146 ust. 3, wartość nieruchomości



określa się wg stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej a nie wg stanu, kiedy decyzja zatwierdzająca projekt podziału staje się ostateczna, jak przewidują to, w/w uchwały.

Inne wątpliwości

Inne wątpliwości na gruncie art. 98 ust. 4 nasuwają się przy stosowaniu opłaty adiacenckiej w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych w porównaniu z opłatą adiacencką występującą przy scaleniu i podziale nieruchomości (art. 107 ust. 1), które dokonywane są na gruntach niezabudowanych.

Czy opłatę adiacencką na podstawie art. 98 ust. 4 można ustalać w odniesieniu do podziałów nieruchomości zabudowanych (np. zakłady produkcyjne), w wyniku których nie następuje wyodrębnienie działek gruntów przeznaczonych pod nowe drogi publiczne lub poszerzenie dróg istniejących? Właściciel (wieczysty użytkownik), dokonując podziału nieruchomości, nie uzyskuje odszkodowania za działki gruntu przeznaczone pod drogę publiczną, lecz sam zapewnia dojazd do nowo utworzonych działek, poprzez utworzenie dróg wewnętrznych. Skarb Państwa, gmina ani też inna jednostka samorządu nie ponosi żadnych kosztów w związku z tworzeniem nowego układu przestrzennego.

Przyjęcie interpretacji, że może być stosowana opłata adiacencka przy podziale terenów zabudowanych, w wyniku których nie wyodrębnia się działek gruntu pod drogi publiczne, spowoduje bardzo wysokie wydatki z budżetów spółdzielni mieszkaniowych na pokrycie opłat adiacenckich, które to jednostki – nie z własnej woli – zostały z mocy prawa zobowiązane do podziałów swoich nieruchomości w celu stworzenia warunków dla wyodrębnienia własności lokali. Problem wystąpi prawdopodobnie już wkrótce.

Jak już podano na wstępie, by mogła być naliczona opłata adiacencka, musi wystąpić określone zdarzenie oraz wzrost wartości nieruchomości. Podziały nieruchomości zabudowanych, w tym zakłady przemysłowe, przeprowadza właściciel lub wieczysty użytkownik w celu zbycia części zbędnego majątku. Podział służy stworzeniu warunków do nabycia poszczególnych działek zabudowanych przez ich wieloletnich najemców lub dzierżawców (innych chętnych do nabycia najczęściej brak). Najemcy ci nabywają, bo jest to ich dotychczasowe miejsce pracy a w okresie najmu dokonali nakładów inwestycyjnych na nieruchomości w celu przystosowania ich do swoich potrzeb. Działki te są bardzo różne pod względem pola powierzchni a często są skutkiem wielokrotnego podziału.

Powstaje pytanie, czy opłata adiacencka w tych przypadkach może być naliczana przy np. czwartym podziale?

W przypadku podziału nieruchomości, w wyniku których nie wyodrębnia się działek przeznaczonych pod drogi publiczne, a dotyczących nieruchomości zabudowanych, z pełną infrastrukturą techniczną i ukształtowanych przestrzen-

nie, bardzo trudno jest ustalić czynniki, które mają wpływ na wzrost wartości rynkowej nieruchomości po podziale.

Przy określaniu wartości nieruchomości stosuje się między innymi czynniki o których mowa w art. 134 ust. 2. Z wyjątkiem aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami, pozostałe czynniki jako cechy wpływające na wartość, wymienione w tym artykule, są wspólne dla nieruchomości przed i po podziale, także pod względem stopnia wpływu na wartość, więc nie stanowią wprost podstawy do wzrostu wartości nieruchomości. Kryterium powierzchniowe (wielkość działki) nie może być przyjmowane, gdyż opłata adiacencka nie jest opłatą za zmniejszenie pola powierzchni nieruchomości.

Brak wyraźnych przesłanek motywujących wzrost wartości nieruchomości po podziale, której wartość określa się w podejściu porównawczym, czyli brak kryteriów doboru odpowiednich transakcji nieruchomości, powoduje że rzeczoznawca majątkowy naraża się na zarzut, że do porównania przyjął transakcje wybrane w sposób przypadkowy, są mało przekonujące pod względem podobieństwa do nieruchomości wycenianej i trudne do uzasadnienia w operacie szacunkowym. W konsekwencji rzeczoznawca majątkowy może być posądzony o brak profesjonalizmu lub niekiedy o stronniczość działania.

Obserwacje rynku nieruchomości zabudowanych, które uległy podziałowi, nie wskazują – z wyjątkiem przypadków szczególnych – na czynniki, które podnosiłyby wartość nieruchomości zabudowanej po jej podziale. Wartość gruntu nowo wydzielonych działek nie rośnie, bo warunki dojazdu i dostępu do infrastruktury pozostają te same a nawet pogorszone. Potencjalni nabywcy działek po podziale, przy pomocy dużych nakładów finansowych, muszą tworzyć nowe warunki do indywidualnego korzystania z infrastruktury, często przez budowę nowych przyłączy, a zawsze w celu zainstalowania własnych urządzeń pomiarowych czynników energetycznych. Korzystanie z drogi wewnętrznej a nie publicznej wiąże się z opłatami z tytułu służebności gruntowej albo wykupieniem udziałów w drodze wewnętrznej, a także utrzymaniem we właściwym stanie drogi i urządzeń wspólnych.

Ponadto działki gruntu powstałe przy podziałach nieruchomości zabudowanych, wynikają z uwarunkowań przestrzennych istniejącego zagospodarowania terenu i pod względem kształtu oraz powierzchni, daleko odbiegają od oczekiwań inwestorów rynkowych.

Należy zaznaczyć, że transakcji nieruchomości tego rodzaju zarówno przed jak i po podziale jest bardzo niewiele i są trudno porównywalne, bo cena transakcyjna zawiera łączną cenę gruntu i jego części składowych, których parametry są bardzo zróżnicowane i nie pozostają w tych samych proporcjach do wartości gruntu. Stąd opieranie się na takich danych prowadzić może do stosunkowo mało dokładnych wycen, a różnice wartości gruntu po podziale i przed podziałem mogą się zawierać w granicach dokładności oszacowania.

W przypadku dużych terenów i wysokiej stawki procentowej opłaty adiacenckiej (50%), kwota opłaty adiacenckiej bę-



dzie bardzo wysoka. Podmiot obciążony opłatą zleca sporządzenie operatu szacunkowego innemu rzeczoznawcy majątkowemu. A później jest trudny problem do rozwiązania.

Trudny problem

Ustawodawca w art. 98 ust. 4, używa określenia, że jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość, zarząd gminy może ustalić opłatę adiacencką, co oznacza że nie w każdym przypadku opłata adiacencka musi wystąpić. Będzie to zależać od wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w której wykaże wzrost wartości nieruchomości. Jeżeli nie będzie wzrostu wartości nieruchomości, zarząd gminy powinien powstrzymać się od wszczęcia postępowania o ustaleniu opłaty adiacenckiej lub umorzyć już wszczęte postępowanie.

Z punktu widzenia wzrostu wartości gruntu, działki uzyskane z podziałów nieruchomości zabudowanych należy odróżniać od działek budowlanych, jakie powstają w wyniku podziałów terenów niezabudowanych. W tym drugim przypadku uzyskujemy oprócz działek budowlanych, zgodnych wielkością i kształtem z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, warunki dojazdu do każdej z działek, warunki do doprowadzenia infrastruktury technicznej, a działki mogą być zabudowane zgodnie z przepisami prawa. Są to czynniki, które tworzą inną jakość gruntów po podziale i wpływają na jego wzrost wartości. Oczywiście wzrost wartości jest uzależniony od podaży i popytu.

Gminy, ustalając opłatę adiacencką, powołują się na uprawnienia wynikające z art. 98 ust. 4 ugn. Przepis ten jest jednak poprzedzony ust. 1 – 3, z których treści wynika, że działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa za odszkodowaniem. Mamy więc sytuację, w której poniesione są wydatki, a zatem idea opłaty adiacenckiej jako rekompensata dla gminy wydaje się być uzasadniona.

W przypadku, gdy w wyniku podziału, powstaną działki gruntu stanowiące drogi wewnętrzne, o czym mowa wyżej, gminy nie powinny ustalać opłat adiacenckich.

Zdaniem autora, opłaty adiacenckie z art. 98 ust. 4, mogą być stosowane wyłącznie do przypadków, o których mowa w art. 98 ust. 1 – 3. Wydaje się, że inna interpretacja tego przepisu czyni go niekonstytucyjnym, bowiem narusza prawa właścicieli lub wieczystych użytkowników, gwarantowane w Konstytucji.

Stan nieruchomości

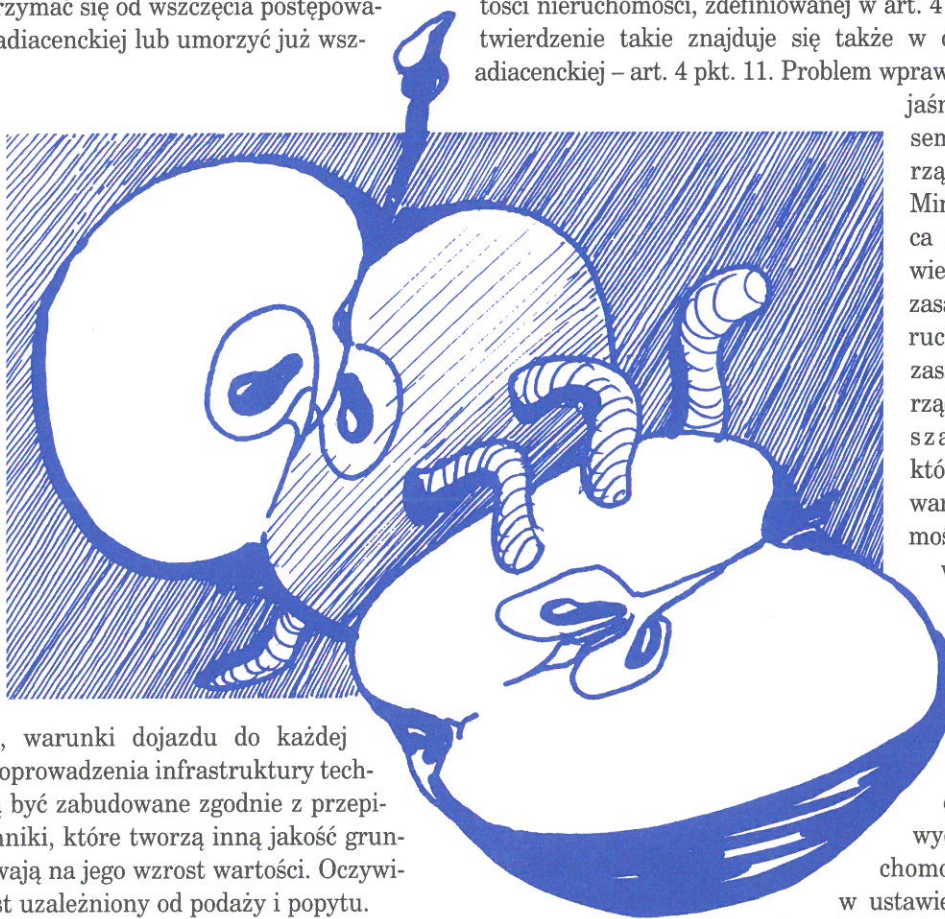
Odrębnym zagadnieniem związanym z problemem opłat jest stan nieruchomości, tj. sam grunt czy grunt i części składowe. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami mówiące o opłatach adiacenckich odnoszą się do wzrostu wartości nieruchomości, zdefiniowanej w art. 4 pkt. 1 ugn, potwierdzenie takie znajduje się także w definicji opłaty adiacenckiej – art. 4 pkt. 11. Problem wprawdzie został wyjaśniony przepi-

sem §31 Rozporządzenia Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r.w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, który stanowi że wartość nieruchomości przed i po wybudowaniu infrastruktury technicznej określa się bez uwzględnienia wartości części składowych tej nieruchomości, jednakże w ustawie o gospodarce nieruchomościami, przy opłatach adiacenckich powinno się mówić o nieruchomości jako o działce gruntu.

Zamieszczając ten materiał, pragnę podzielić się swoimi spostrzeżeniami a także zwrócić uwagę rzeczoznawcom majątkowym, aby przed podjęciem wycen dla ustalenia opłaty adiacenckiej, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek podziału, rozważyli czy występują przesłanki wzrostu wartości i czy znajdą odpowiednie transakcje na rynku uzasadniające wzrost wartości nieruchomości.

Zamieszczając ten materiał, pragnę podzielić się swoimi spostrzeżeniami a także zwrócić uwagę rzeczoznawcom majątkowym, aby przed podjęciem wycen dla ustalenia opłaty adiacenckiej, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek podziału, rozważyli czy występują przesłanki wzrostu wartości i czy znajdą odpowiednie transakcje na rynku uzasadniające wzrost wartości nieruchomości.

Tomasz Telega jest wiceprezydentem PFSRM.





STANDARD IV.3

Wycena nieruchomości pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa (tzw. mienie zabużańskie)

1. Przedmiot uregulowań standardu.

- 1.1. Standard określa zasady i warunki określania wartości nieruchomości, o których mowa w art. 212 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr 46 poz. 543 z późn. zm.)
- 1.2. Standard dotyczy określania wartości nieruchomości, które:
 - a) położone były na terenach, które przed 1 września 1939 roku wchodziły w obszar państwowy Rzeczypospolitej Polskiej, a które w wyniku wojny rozpoczętej w 1939 roku nie wchodzi w skład obecnego obszaru państwa, oraz
 - b) stanowiły własność osób, które pozostawiły te nieruchomości za granicą i na mocy umów międzynarodowych zawartych przez państwo mają z tego tytułu otrzymać ekwiwalent.

2. Podstawy materialno-prawne wykonania operatu szacunkowego, określającego wartość nieruchomości pozostawionych za granicą.

Podstawy materialne – prawne wykonania operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości pozostawionych za granicą stanowią niżej podane akty prawne:

- a) Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z r. 2000 nr 46, poz. 543 z późn. zm.).
- b) Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 stycznia 1998 r. w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości tych nieruchomości (Dz. U. nr 9, poz. 32).
- c) Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 sierpnia 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu zaliczania wartości nieruchomości pozostawionych za granicą na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste oraz sposobu ustalania wartości tych nieruchomości (Dz. U. nr 90 poz. 999).
- d) Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 98, poz. 612).

3. Podstawy wykonania operatu szacunkowego.

3.1. Merytoryczne podstawy wykonania operatu szacunkowego nieruchomości pozostawionych za granicą stanowią niżej opisane **dokumenty podstawowe**:

- a) **dokumenty repatriacyjne** wydane przez organy państwowe – stron odnośnych umów międzynarodowych (republik Litwy, Białorusi, Ukrainy oraz ZSRR), a także orzeczenia Państwowego Urzędu Repatriacyjnego, określające w szczególności:
 - dane lokalizacyjne – miejscowość, powiat, województwo (według nazewnictwa obowiązującego do roku 1939) i obecny kraj położenia nieruchomości,
 - dane charakteryzujące rodzaj pozostawionej nieruchomości,
 - dane określające wielkość pozostawionej nieruchomości,
 - datę pozostawienia nieruchomości,
 - stan prawny nieruchomości w dacie jej pozostawienia,

– stan techniczny i użytkowy części składowych nieruchomości w dacie jej pozostawienia,

b) **orzeczenie lub wyrok polskiego sądu powszechnego**, zawierający wyżej wyszczególnione dane o pozostawionej nieruchomości – w przypadku braku wyżej omówionych dokumentów,

c) **opis pozostawionej nieruchomości** sporządzony w każdym przypadku przez osobę uprawnioną, zawierający szczegółową charakterystykę pozostawionej nieruchomości i przedstawiający jej stan z dnia pozostawienia, sporządzony na podstawie dokumentów.

3.2. Jako **dokumenty pomocnicze** wykorzystać należy wszelkie dowody opisujące pozostawioną nieruchomość, pod warunkiem, że nie są sprzeczne z dokumentami wymienionymi w punktach 3.1.a i b, oraz spełniają warunki określone w art. 75 Kpa.

Mogą nimi być w szczególności:

- odpisy treści ksiąg wieczystych,
- odpisy i wyciągi katastralne,
- księgi ziemskie,
- mapy urządzeniowe, parcelacyjne, katastralne i inne,
- dokumentacja budowlana,
- polisy ubezpieczeniowe,
- elaboraty inwentaryzacyjne,
- inne wiarygodne dokumenty.

Wskazane jest również wykorzystanie źródeł o charakterze gospodarczym i naukowym, zawierających opisy uwarunkowań gospodarczych i historycznych terenów kresowych lub opisy zabudowy wycenionych nieruchomości.

3.3. Merytorycznej podstawy wykonania operatu szacunkowego nie stanowią:

- a) oświadczenia złożone wobec urzędników urzędów rejonowych,
- b) zeznania świadków.

4. Ustalenia wstępne przy opracowywaniu operatu szacunkowego nieruchomości pozostawionej za granicą.

4.1. **Celem wyceny** jest: określenie wartości nieruchomości pozostawionej za granicą jako podstawy do wydania przez starostę (prezydenta miasta) decyzji stwierdzającej wartość pozostawionych nieruchomości.

4.2. **Stan prawny** nieruchomości pozostawionej za granicą rzeczoznawca majątkowy określa na podstawie dokumentów podstawowych wymienionych w punktach 3.1. a i b, w zakresie wynikającym z tych dokumentów.

4.3. **Datę pozostawienia nieruchomości** rzeczoznawca majątkowy określa na podstawie dokumentów wymienionych w punktach: 3.1. a i b. W wypadku braku danych – datę ustala się na podstawie pisemnego oświadczenia osoby uprawnionej.

4.4. **Przedmiot wyceny**: rodzaj i powierzchnię gruntu oraz części składowe wycenianej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy określa na podstawie dokumentów podstawowych.

4.5. **Rynek nieruchomości podobnych** w porównywalnej miejscowości, o zbliżonej liczbie mieszkańców i podobnym stopniu urbanizacji do miejscowości, w której leży pozostawiona nieruchomość, określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie dokumentów dostarczonych przez Zleceniodaw-



cę oraz na podstawie badań dokumentów historycznych i geograficznych, z uwzględnieniem wykazu województw zawartych w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów wymienionego w p. 2 c.

- 4.6. **Funkcja** w planie zagospodarowania przestrzennego może być uwzględniona tylko w przypadku, gdy wynika to z dostarczonych wiarygodnych dokumentów.
- 4.7. Rzeczoznawca majątkowy przed przystąpieniem do wyceny pozostawionej nieruchomości powinien upewnić się, czy spełnione są przesłanki, o których mowa w pkt. 1. 2.,
- 4.8. Rzeczoznawca majątkowy powinien odmówić przyjęcia zlecenia na wycenę pozostawionej nieruchomości, jeżeli na podstawie przedstawionych danych nie ma możliwości rzetelnego określenia tej wartości. W szczególności gdy:
 - a) osoba zlecająca wycenę nie jest w stanie udowodnić spełnienia przesłanek, o których mowa w p. 1. 2.,
 - b) osoba uprawniona zlecająca wycenę nie przedstawi opisu nieruchomości zgodnego z §8 ust. 2 rozporządzenia, w szczególności, gdy opis nie będzie oparty na dokumentach, o których mowa w p. 3.1. a i b oraz p. 3.2 (jeżeli dysponuje takimi dokumentami pomocniczymi),
 - c) osoba uprawniona zlecająca wycenę odmówi rzeczoznawcy okazania i udostępnienia do wykorzystania dokumentów, o których mowa wyżej.

5. Zasady określania wartości nieruchomości.

- 5.1. Wartość rynkową nieruchomości pozostawionej za granicą określa się według stanu na dzień jej pozostawienia oraz według cen na datę wydania decyzji stwierdzającej wartość pozostawionej nieruchomości.
- 5.2. Wartość rynkową nieruchomości określa się stosując odpowiednio zasady i procedury podane w standardach III.1 i III.7, z uwzględnieniem współczynnika korygującego różnice w poziomie rozwoju gospodarczego w okresie przed 1939 rokiem, pomiędzy:
 - a) rynkiem kresowym, na obszarze którego położona jest wyceniana nieruchomość (miejscowość, gmina, powiat lub województwo dawnych Kresów Wschodnich R.P., według podziału obowiązującego do roku 1939),
 - b) rynkiem krajowym porównawczym (odpowiednio miejscowość, gmina, powiat lub województwo położone na obszarze wchodzącym w skład obecnego terytorium państwowego RP).
- 5.3. Współczynnik korygujący określa się badając wskaźniki ekonomiczne występujące równoległe na obu rynkach porównawczych przed rokiem 1939. Jeżeli rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje danymi do określenia współczynnika korygującego, stosuje się współczynniki podane w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów wymienionego w p. 2 c.
- 5.4. Podstawą określenia wartości rynkowej jest rynek nieruchomości podobnych, sprzedawanych w porównywalnej miejscowości o zbliżonej liczbie mieszkańców i stopniu urbanizacji do miejscowości, w której leży pozostawiona nieruchomość, zlokalizowany na obszarze województwa wymienionego w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów, powołanego w p. 2 c.
- 5.5. Jeżeli ze względu na rodzaj pozostawionej nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się wartość odtworzeniową tej nieruchomości, oddzielnie określając wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych, stosując odpowiednio następujące zasady:
 - a) wartość gruntu należy określić wg zasad wymienionych w punktach 5.3 i 5.4. niniejszego standardu,

- b) wartość części składowych gruntu należy określić wg zasad podanych w art. 135 ust. 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przyjmując ceny i koszty właściwe dla miejscowości wybranej wg zasady podanej w punkcie 5.4. niniejszego standardu, mają tu zastosowanie standardy III.2, III.4 i III.5,
 - c) wyboru metody i techniki wyceny części składowych gruntów należy dokonać stosownie do stopnia szczegółowości opisu pozostawionej nieruchomości.
- 5.6. Wartość odtworzeniową pozostawionej nieruchomości określa się według stanu na dzień jej pozostawienia oraz według kosztów na datę wydania decyzji stwierdzającej wartość tej nieruchomości.
 - 5.7. Nie wymaga się przeprowadzenia oględzin i nie dokonuje się wywiadu terenowego na wycenianej nieruchomości.

6. Operat szacunkowy nieruchomości pozostawionych za granicą.

- 6.1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza operat szacunkowy według zasad i procedur opisanych w standardzie VII.1, z uwzględnieniem zasad podanych w p. 6.2.
- 6.2. Operat powinien ponadto zawierać:
 - a) ustalenie, na podstawie dokumentów, części składowych pozostawionej nieruchomości, z możliwie dokładnym opisem cech rynkowych tej nieruchomości i jej części składowych,
 - b) w części dotyczącej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości:
 - dokonanie wyboru miejscowości porównywalnej do miejscowości opuszczonej i uzasadnienie tego wyboru,
 - określenie i uzasadnienie wielkości współczynnika korygującego,
 - c) w części dotyczącej przedstawienia sposobu wyceny – uzasadnienie wyboru przyjętej metody szacowania, uwzględniając szczegółowość opisu nieruchomości wycenianej i jej części składowych oraz danych charakteryzujących rynek kresowy.
- 6.3. Do operatu szacunkowego należy załączyć:
 - a) kopie dokumentów podstawowych,
 - b) kopie wybranych przez rzeczoznawcę majątkowego dokumentów pomocniczych,
 - c) kopię opisu pozostawionej nieruchomości, o którym mowa w par. 8 rozporządzenia powołanego w p. 2 b,
 - d) inne dokumenty wybrane przez rzeczoznawcę majątkowego.

7. Załącznik do standardu.

Załącznik do standardu stanowi Komentarz do Standardu IV.3.

8. Nota redakcyjna dotycząca opracowania i rozpowszechnienia Standardu IV.3.

- 8.1. Założenia do Standardu IV.3 opracował zespół: Stanisław Kolanowski, (kierownik), Aleksander Fiutowski, Andrzej Nowak.
- 8.2. Standard opracował zespół: Zygmunt Bojar, Ryszard Cymerman, Zdzisław Małecki, Tomasz Telega, Mieczysław Prystupa.
- 8.3. Standard został uchwalony przez Radę Krajową PFSRM w 11 kwietnia 2002 r. i włączony do zbioru Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych jako opracowanie pierwsze dla tematu.
- 8.4. Standard wchodzi w życie z dniem 1 września 2002 r. Do tej daty Standard posiada status zalecanego do stosowania.



KOMENTARZ DO STANDARDU IV.3

Wycena nieruchomości pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa (tzw. mienie zabużańskie)

1. Kwalifikowanie nieruchomości jako mienie zabużańskie.

1.1. Uprawnienia osób, o których mowa w pkt. 1.3. niniejszego Standardu, do otrzymania ekwiwalentu za pozostawione mienie określa się jako „uprawnienia zabużańskie” a pozostawione mienie zwane jest „mieniem zabużańskim”. Zgodnie z regulacją zawartą w art. 212 ustawy, pod pojęciem „mienia” należy rozumieć nieruchomości.

1.2. Dla ustalenia, czy zgłoszona do wyceny nieruchomość stanowi mienie zabużańskie niezbędne jest spełnienie przez nią dwu podstawowych kryteriów:

- nieruchomość musi być położona na byłych Kresach Wschodnich tzn. na obszarze położonym pomiędzy wschodnią granicą Rzeczypospolitej Polskiej z 1939 r. a obecną wschodnią granicą,
- dawnym właścicielem nieruchomości musi być osoba posiadająca kwalifikacje do uzyskania uprawnień zabużańskich.

1.3. **Kwalifikacje do uzyskania uprawnień zabużańskich** posiadają osoby, które:

- posiadają aktualnie obywatelstwo polskie,
- zamieszkiwały w dniu 1 września 1939 r. na terenach byłych Kresów Wschodnich RP,
- opuściły te tereny w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r.,
- zamieszkują w Polsce (warunek ten nie dotyczy spadkobierców.)

Zasadę prawną ustalającą takie kryteria kwalifikacyjne przyjął Sąd Najwyższy w Uchwale 7 sędziów z dnia 10.04.1991 r. (III CZP 84/90 – OSNC 1991/8-9/97).

W przypadku śmierci dawnego właściciela będącego osobą uprawnioną, prawo to przechodzi na jego spadkobierców ustawowych, co stwierdził Sąd Najwyższy w Uchwale z dnia 7.06.1994 r. (III CZP 77/94 – OSNC 1994/12/239).

Z powyższego wynika, że regulacje art. 212 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczą osób, które:

- zostały przesiedlone z terenów b. Kresów Wschodnich RP na podstawie układów i umów, o których mowa w p.1.4.,
- opuściły tamte tereny przed rozpoczęciem przesiedlenia (ewakuacji, repatriacji),
- zostały wywiezione przez niemieckie władze okupacyjne, a następnie powróciły do kraju,
- przybyły do kraju w szeregach wojska,
- przybyły do kraju w późniejszych terminach z ZSRR, po zakończeniu przesiedlenia (ewakuacji, repatriacji)- patrz p.1.4 Komentarza

Decyzja starosty stwierdzająca wartość pozostawionych nieruchomości jest równocześnie dowodem urzędowego poświadczenia uprawnień zabużańskich.

1.4. **Dowodami w sprawie** są dokumenty wymienione w pkt. 3.1 Standardu dotyczące dawnych właścicieli nieruchomości zabużańskich. Podstawą przesiedlenia (tzw. repatriacji) były układy i umowy międzynarodowe:

- Układ zawarty przez PKWN z Białorusią w Lublinie dnia 9.09.1944 r.
- Układ zawarty przez PKWN z Ukrainą w Lublinie dnia 9.09.1944 r.
- Układ zawarty przez PKWN z Litwą w Lublinie dnia 22.09.1944 r.
- Umowa zawarta przez Tymczasowy Rząd Jedności Narodowej RP z ZSRR w Moskwie dnia 6.07.1945 r.
- Umowa zawarta przez PRL z ZSRR w Moskwie dnia 25.03.1957 r. (Dz.U. Nr 47 poz.222), oraz Uchwała 7 sędziów

Sądu Najwyższego z dnia 30.05.1990 r. (III CZP 1/90 – OSNC 1990/10-11/129).

W przypadku osób, które były właścicielami mienia zabużańskiego i które przybyły do Polski inaczej, niż na mocy powyższych ustaleń międzynarodowych, wymagane jest przedstawienie orzeczenia sądowego stwierdzającego spełnienie kryteriów, wymienionych w pkt. 1.2 i 1.3.

1.5. **Byłe Kresy Wschodnie RP**, na obszarze których położone nieruchomości spełniają kryterium terytorialne mienia zabużańskiego, jest obszar następujących jednostek podziału administracyjnego Polski wg stanu na dzień 1.09.1939 r.:

- Miasto Wilno
- województwo Wileńskie – całe,
- województwo Nowogródzkie – całe,
- województwo Białostockie – pow. Grodzieński
 - pow. Wołkowyski
 - pow. Bielski – część
- województwo Poleskie – całe
- województwo Wołyńskie – całe
- województwo Tarnopolskie – całe
- województwo Stanisławowskie – całe
- Miasto Lwów,
- województwo Lwowskie – pow. Drohobycki
 - pow. Łwowski
 - pow. Żółkiewski
 - pow. Sokalski
 - pow. Gródecki
 - pow. Rudecki
 - pow. Turczański
 - pow. Samborski
 - pow. Dobromilski – część
 - pow. Mościcki – część
 - pow. Jaworowski – część
 - pow. Rawski – część

W przypadkach, gdy terytorium dawnych powiatów dzielone jest granicą państwową na dwie części, konieczne jest ustalenie położenia nieruchomości na podstawie materiałów szczegółowych.

1.6. **Pod pojęciem „rodzaj nieruchomości”** należy rozumieć:

- nieruchomości rolne w tym: grunty rolne (grunty orne, i użytki zielone), siedliska, sady i ogrody,
- wody, grunty pod wodami i urządzenia z nimi związane,
- lasy,
- grunty budowlane,
- budynki i budowle,
- lokale,
- inne nieruchomości o specjalnej funkcji.

1.7. **„Szczegółowa charakterystyka pozostawionej nieruchomości”** oznacza opis podstawowych cech użytkowych tej nieruchomości, niezbędnych dla prawidłowego oszacowania jej wartości. Na przykład:

- w przypadku gruntów rolnych będzie to określenie użytków i ich klas bonitacyjnych lub przydatności rolniczej (np. ziemia dobra – pszenno-buraczana, ziemia średnia – żytnio-ziemniaczana, ziemia licha – słabe piaski i grunty podmokłe),
- dla gruntów budowlanych – określenie rodzaju i funkcji możliwej zabudowy, wynikającej z miejscowych ustaleń planistycznych lub z funkcji nieruchomości przyległych,
- dla budynków – ich funkcja użytkowa, dane dotyczące konstrukcji i materiałów budowlanych, standard użytkowy, zagospodarowanie działki i in.



- 1.8. **Orzeczenie sądu**, o którym mowa w p. 3.1.b Standardu może mieć postać postanowienia lub wyroku. W szczególności jest to orzeczenie wydawane w trybie art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, którego istotą jest ustalenie przez sąd prawa do ekwiwalentu, o którym mowa w art. 212 ustawy. Orzeczenie powinno być prawomocne, a więc w przypadku wyroku powinien być on zaopatrzony w sądową klauzulę prawomocności. Treść takiego orzeczenia wiąże zarówno organy administracji (starosta, wojewoda) jak i rzeczoznawcę majątkowego (art. 365 §1 kpc).
- 1.9. Pod pojęciem „**zbliżonej liczby mieszkańców**”, o której mowa w §9 rozporządzenia należy rozumieć stan, w którym liczby mieszkańców w miejscowości „kresowej” według stanu z okresu przed 1939 r. i miejscowości porównywalnej „krajowej” według stanu obecnego (p. 5.4. Standardu) nie powinny się różnić więcej niż o 30%.
- 1.10. Porównanie „**stopnia urbanizacji**” dotyczy takich elementów zagospodarowania terenu, jak:
- rodzaj zabudowy,
 - gęstość zabudowy,
 - suma powierzchni gruntów zabudowanych,
 - udział gruntów zabudowanych w całkowitej powierzchni miejscowości,
 - wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, a także takie czynniki określające standard miejscowości, jak:
 - ranga administracyjna miejscowości,
 - obecność szkół średnich i wyższych,
 - obecność obiektów zabytkowych,
 - obecność instytucji kultury,
 - obecność i charakter przemysłu i handlu.
- 1.11. **Pojęcia „budynek” i „budowla”** należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w art. 3 p.2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2000 r. Nr 106 poz. 1126 z późn. zm.):
- budynek - obiekt budowlany wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach,
 - budowla - każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury (np. droga, linia kolejowa, most i wiadukt, tunel, sieci techniczne, wolnostojące: maszty, urządzenia reklamowe i instalacje przemysłowe, budowle: ziemne, hydrotechniczne, obronne, zbiorniki, oczyszczalnie ścieków i ujęcia wody, cmentarze, pomniki itp.).
- 1.12. **Rynek kresowy**, o którym mowa w p. 5.2.a jest rynkiem historycznym, który istniał do 1 września 1939 r. w miejscowości (gminie, powiecie województwie), w której leży pozostawiona nieruchomości.
- Rynek krajowy**, o którym mowa w p. 5.2.b, jest rynkiem historycznym, który istniał do 1 września 1939 r. w miejscowości (gminie, powiecie, województwie) położonej na obszarze wchodzącym obecnie w skład terytorium Państwa i odpowiednio zlokalizowanym w województwach, o których mowa w załączniku do rozporządzenia powołanego w p. 2 c standardu.
- Relacje występujących na obu tych rynkach cen nieruchomości lub innych wskaźników ekonomicznych mających wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości, stanowią podstawę określenia współczynnika korygującego.
- 1.13. Rynek, o którym mowa w p. 5.4. standardu, jest współczesnym krajowym rynkiem porównawczym dla rynku kresowego. Leży w odpowiednim województwie wymienionym w załączniku do rozporządzenia, o którym mówi p. 2.c., w miejscowości porównywalnej pod względem ilości mieszkańców i stopnia urbanizacji do miejscowości, w której leży pozostawiona nieruchomości. Poziom cen rynkowych na tym rynku odpowiada poziomowi cen na hipotetycznym rynku kresowym, pod warunkiem uwzględnienia współczynnika korygującego, o którym mowa w punkcie 5.2. i 5.3.
- 2. Uwagi do procedur szacowania wartości nieruchomości zabużańskich.**
- 2.1. Przed rozpoczęciem procesu wyceny rzeczoznawca majątkowy wraz z osobą uprawnioną (zlecającą wycenę) dokonuje analizy posiadanych dokumentów podstawowych i pomocniczych. Rzeczoznawca majątkowy, w sytuacji gdy zaistnieje taka potrzeba, powinien wskazać osobie uprawnionej ewentualne możliwości uzyskania dodatkowych dokumentów pomocniczych, takich jak: fotografie obiektów, przewodniki turystyczne, literatura krajoznawcza, historyczna i inne.
- 2.2. Rzeczoznawca majątkowy przed przystąpieniem do wyceny powinien być przekonany o rzetelności przedstawionych mu dokumentów, mających stanowić podstawę wyceny. W wypadku wątpliwości rzeczoznawca powinien żądać dodatkowych dokumentów potwierdzających przekazane dane. Dotyczy to w szczególności przypadków, gdy wycenie podlegają mają nieruchomości o dużej wartości ponad 100.000 zł (np. dobra ziemskie o powierzchni powyżej 100 ha, pałace, kompleksy zakładów przemysłowych itp.).
- 2.3. Wskaźniki ekonomiczne, o których mowa w p. 5.3. standardu powinny być dobrane, na podstawie dostępnych materiałów źródłowych, w taki sposób aby charakteryzowały w sposób jednorodny stan (poziom) rozwoju gospodarczego obu rynków porównywalnych („kresowego” i „krajowego”). Powinny więc obrazować identyczne zjawiska ekonomiczne, występujące na obu rynkach w tym samym czasie. Mogą to być np. takie wskaźniki, jak:
- wartości jednostkowe podatku od nieruchomości lub podatku gruntowego (średnie dla danej jednostki terytorialnej),
 - średnie ceny danej kategorii nieruchomości,
 - średnioroczny dochód „per capita”,
 - udział każdej z porównywalnych jednostek terytorialnych w tworzeniu dochodu narodowego.
- 2.4. Miasto Lwów było miastem wydzielonym z woj. lwowskiego, można je więc porównywać do miasta Krakowa pod warunkiem ustalenia doboru dla tych rynków lokalnych porównywalnych wskaźników ekonomicznych, o których mowa powyżej, i wyznaczenia na tej podstawie właściwego dla tych rynków współczynnika korekcyjnego.
- 2.5. Dla miejscowości położonych na obszarze wschodniej części b. woj. białostockiego - powiatów: grodzieńskiego, wołkowyskiego i części bielskiego, należy szukać miejscowości porównywalnych na obszarze woj. podlaskiego.
- 2.6. Dokonując wyceny należy mieć na uwadze, że przedmiotem porównania są:
- nieruchomości wg stanu z dnia ich opuszczenia przez właścicieli, a więc z reguły z okresu lat 1939-1946, gdy na obszarze objętym ewakuacją nie istniał faktyczny rynek nieruchomości, oraz
 - nieruchomości na obecnym rynku „krajowym”.
- Oznacza to, że dla określenia wartości rynkowej nieruchomości preferowaną będzie metoda skorygowanej ceny średniej a metodą porównania parami można stosować jedynie wtedy, gdy dysponuje się szczegółowym i w pełni wiarygodnym opisem mienia pozwalającym na prawidłowe określenie porównywalnych atrybutów cenotwórczych.
- 2.7. Do rodzaju nieruchomości nie występujących w obrocie (p. 5.5. standardu) należą w szczególności:
- obiekty sakralne służące celom kultu religijnego jak: kościoły, cerkwie, synagogi, kapliczki,
 - pałace, dwory i zamki o charakterze rezydencjalnym lub obronnym, będące obiektami zabytkowymi (wpisanymi do rejestru zabytków lub opisanymi w literaturze fachowej),
 - urządzenia i budowle stanowiące odrębne nieruchomości lub ich części.
- 3. Opracowanie komentarza.**
- Niniejszy komentarz opracowany został łącznie ze Standardem IV.3, uchwalonym przez Radę Krajową PFSRM w 11 kwietnia 2002 r.



WYZNACZANIE WAG CECH PORÓWNAWCZYCH W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI (propozycja procedury obliczeniowej)

Piotr Cegielski

Jedną z bolączek trapiącą rzeczoznawców majątkowych jest bez wątpienia trudność wyznaczania wag dla cech porównawczych. Problem ten dotyczy zarówno podejścia porównawczego, gdzie przedmiotem analizy są ceny sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, jak również podejścia dochodowego, w którym analizie poddawane są wolnorynkowe stawki czynszów za najem lub dzierżawę. Do chwili obecnej zaprezentowane zostały generalnie dwie, całkowicie odmienne metodologie wyznaczania wag. Pierwsza z nich, zaproponowana przez prof. Mieczysława Prystupę [1] to znana nam wszystkim procedura polegająca na porównywaniu cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości, które różnią się w zakresie tylko jednej cechy. Przy założeniu, że różnica zaobserwowanych cen transakcyjnych jest spowodowana zróżnicowaniem tych nieruchomości w zakresie badanej cechy, można dokonać wyznaczenia szukanych wag. W praktyce jest jednak stosunkowo trudno znaleźć dwie sprzedane nieruchomości różniące się w zakresie tylko jednej cechy. Jeśli do tego uświadomimy sobie, iż musimy znaleźć pary nieruchomości dla każdej z cech, zaś dodatkowo różnica cen musi być niejako „sensowna”, to widać wyraźnie, że oprócz samej bazy danych potrzebne jest nam trochę szczęścia i dużo cierpliwości (lub na odwrót).

Druga procedura, niejako z „przeciwego bieguna”, to zastosowanie analizy korelacji i regresji. Spośród różnych publikacji poświęconych temu zagadnieniu na uwagę zasługuje opracowanie prof. Józefa Czai [2]. Procedura ta sprowadza się do ustalania wag w oparciu o wyznaczone współczynniki korelacji pomiędzy zmienną zależną (ceną wolnorynkową) a zmiennymi niezależnymi (cechami porównawczymi). Współczynnik korelacji jest pewną miarą obrazującą zależność pomiędzy zmiennymi. W przypadku, gdy dla pary zmiennych współczynnik ten jest bliski lub równy zeru, brak jest podstaw do stwierdzenia, że zmienne te cechuje wzajemna zależność, natomiast w przypadku, gdy wartość bezwzględna tego współczynnika jest bliska jedności, mamy prawo założyć, że zmienne te są wzajemnie zależne. Wyznaczając funkcję regresji obrazującą zależność pomiędzy cechami nieruchomości, będących przedmiotem obrotu rynkowego a uzyskanymi cenami za te nieruchomości, możemy wyznaczyć „siłę” zależności pomiędzy każdą z przyjętych do analizy cech a zaobserwowanymi cenami. Miarą „siły” tych zależności będą wspomniane wyżej współczynniki korelacji. Widać

zatem, że zastosowanie tej procedury wymaga pewnej wiedzy z zakresu statystyki matematycznej. Co więcej, pojawia się problem polegający na konieczności przeprowadzenia dodatkowej analizy wzajemnych korelacji między przyjętymi zmiennymi niezależnymi (cechami porównawczymi).

Pojawia się pytanie – czy jest możliwe zaproponowanie pewnej procedury obliczeniowej, która z jednej strony umożliwiałaby wyznaczanie wag w oparciu o typową bazę danych, dla których trudne lub niemożliwe jest znalezienie i przeanalizowanie nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, z drugiej zaś strony bez konieczności stosowania statystyki matematycznej.

Rozwiązanie znalazłem wykonując zlecenie polegające na wyznaczeniu rynkowej stawki czynszu dla biurowca zlokalizowanego we Wrocławiu. Analizując rynek zauważyłem m.in., że wzdłuż jednej z głównych ulic Wrocławia zlokalizowane są w odległościach od siebie po kilkaset metrów trzy duże obiekty biurowe, przy czym każdy bardziej odległy od centrum charakteryzował się lepszym standardem oraz szeroko rozumianymi walorami funkcjonalno-użytkowymi. Jednostkowe wolnorynkowe stawki czynszu w tych obiektach wynosiły (w zaokrągleniu) odpowiednio 40 zł, 50 zł i 60 zł (im dalej od centrum, ale jednocześnie wyższy standard, tym wyższa stawka czynszu). Zacząłem się zastanawiać co to może znaczyć. Stosując analizę korelacji (jeśli miałyby jakkolwiek sens dla tak małej próbki danych) uzyskałbym zapewne wynik świadczący o „ujemnej” zależności – im dalej od centrum tym atrakcyjniejsza lokalizacja dla obiektu biurowego. Doświadczenie podpowiada, że „rynek” po prostu znacznie wyżej wycenia standard niż lokalizację (przynajmniej dla analizowanej próbki, dla której zróżnicowanie położenia nie było aż tak wielkie). Czy może zatem istnieć jakaś procedura, której użycie mogłoby doprowadzić do uzyskania „sensownego” wyniku, rozumianego jako wagi tych cech?

Oczywistym jest, że do cech porównawczych możemy zaliczyć tylko te cechy, w obrębie których nieruchomości stanowiące przedmiot analizy (oraz nieruchomość wyceniana) są zróżnicowane. Innymi słowy, jeżeli przedmiotem analizy rynku są przykładowo lokale mieszkalne, zaobserwowane jednostkowe ceny rynkowe zawierają się w przedziale od 2 000 do 3 000 złotych za 1m², przy czym wszystkie z tych mieszkań położone są w obrębie tego samego osiedla oraz mają analogiczne wyposażenie



nie w instalacje wewnętrzne (np. prąd, gaz, ciepła woda i centralne ogrzewanie z MPEC), to tak lokalizacja jak i wyposażenie w instalacje nie mogą być przyjęte jako parametry porównawcze. Owszem, mają one wpływ na taki a nie inny poziom cen rynkowych, ale nie mają wpływu na zaobserwowane zróżnicowanie tych cen (od 2 000 do 3 000 zł za 1m²).

Przyjmijmy, że w wyniku analizy każdego z mieszkań stanowiącego przedmiot transakcji sprzedaży (załóżmy, że było ich 10) wyróżniliśmy 3 parametry porównawcze, te z cech rynkowych, dla których nieruchomości te przyjmują różne wartości. Przyjmijmy dalej, że tymi parametrami jest: 1 – forma władania lokalem (prawo spółdzielcze własnościowe lub nieruchomości lokalowa), 2 – stan techniczny, oraz 3 – walory funkcjonalno-użytkowe lokalu (np. oddzielny w.c., balkon lub loggia, przechodni pokój itp.). Jeżeli teraz w obrębie każdego z przyjętych parametrów porównawczych, każdej możliwej do przyjęcia wartości przypiszemy jakąś liczbę naturalną, to każde z mieszkań możemy opisać zbiorem kilku liczb (w naszym przypadku trzech). Przyjmijmy przy tym założenie dodatkowego opisu zależności – im liczba (wartość cechy) jest większa, tym lokal mieszkalny jest „lepszy”.

Spróbujmy przedstawić przyjęte dane wejściowe w formie tabelarycznej:

Tabela 1

	Oznaczenie nieruchomości stanowiących przedmiot analizy									
	N. nr 1	N. nr 2	N. nr 3	N. nr 4	N. nr 5	N. nr 6	N. nr 7	N. nr 8	N. nr 9	N. nr 10
Wartość cechy 1	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Wartość cechy 2	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5
Wartość cechy 3	1	1	1	1	2	3	3	3	4	4
Cena wolnorynkowa:	2 000 zł	2 000 zł	2 200 zł	2 200 zł	2 400 zł	2 600 zł	2 800 zł	2 800 zł	3 000 zł	3 000 zł

Uwaga: Przedstawione powyżej dane wejściowe są ułożone w kolejności od ceny najmniejszej do największej. Nie ma to wpływu na obliczenia, ale ułatwia śledzenie poprawności (sensowności) uzyskiwanych wyników.

Cecha nr 1 (forma władania):

- 1 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
- 2 – nieruchomości lokalowa

Cecha nr 2 (stan techniczny):

- 1 – stan techniczny najgorszy (budynek 50-letni)
- 2 – stan techniczny poniżej średniej (budynek 40-letni)
- 3 – stan techniczny przeciętny (budynek 30-letni)
- 4 – stan techniczny powyżej średniej (budynek 20-letni)
- 5 – stan techniczny najlepszy (budynek 10-letni)

Cecha nr 3 (walory funkcjonalne):

- 1 – walory funkcjonalno-użytkowe lokalu złe
- 2 – walory funkcjonalno-użytkowe niezadowalające
- 3 – walory funkcjonalno-użytkowe przeciętne
- 4 – walory funkcjonalno-użytkowe optymalne

Spróbujmy teraz się zastanowić, jakie wagi należałoby przypisać każdej z cech porównawczych. Ułożenie danych od ceny najniższej do najwyższej ułatwia ich analizę – widać, że rodzaj formy władania nie przekłada się w jakiś szczególny sposób na uzyskiwane ceny wolnorynkowe. Z kolei im stan

techniczny budynku jest lepszy (budynek jest „młodszy”), tym cena jednostkowa lokalu w tym budynku jest jednoznacznie wyższa. Podobną „dodatnią”, choć nie aż tak silną zależność możemy stwierdzić pomiędzy cenami a cechą nr 3 (walory funkcjonalno-użytkowe). Co z tego, skoro nadal nie wiemy, czy formie władania przypisać wagę 0% czy 5%, zaś dla stanu technicznego odpowiednio wagę 70% lub 80%.

Rozwiązanie tego problemu jest następujące – przyjmijmy jakieś wagi (na razie dowolne) i dla tak przyjętych wag spróbujmy oszacować jednostkową wartość rynkową każdego z mieszkań. Uzyskamy jakieś wyniki, z reguły będą one inne od zaobserwowanych cen transakcyjnych, ale będziemy mogli porównać wyniki naszych obliczeń (dla przyjętych wag cech) z rzeczywistymi cenami, które to ceny obrazują ocenę uczestników rynku (stron zawartych transakcji) w zakresie wpływu tych cech na wartość lokali. Im bardziej wyniki naszych oszacowań będą się różnić od cen transakcyjnych, tym gorzej dobraliśmy wagi cech (parametrów rynkowych). Załóżmy, że dla przyjętych danych wejściowych dobraliśmy następujące wagi cech:

Cecha nr 1 (forma władania):	20%
Cecha nr 2 (stan techniczny):	30%
Cecha nr 3 (walory funkcjonalne):	50%

Jednocześnie wiemy, że jednostkowa cena minimalna wy-

nosi 2 000 zł, cena maksymalna 3 000 zł, zaś różnica (delta) cen wynosi 1 000 zł. (Tab. 2)

Przyjmijmy teraz, że punktem wyjścia (odniesienia) do obliczeń jest zaobserwowana na „rynku” cena minimalna, wynosząca 2 000 zł za 1m². Dla tak przyjętej ceny wyjściowej wartość przykładowego mieszkania nr 5 z bazy danych (dla którego wolnorynkowa cena wyniosła 2 400 zł) można wyznaczyć według następującej zależności:

wzór nr 1:

$$W. \text{rynkowa} = \text{Cena min.} + \sum_{i=1}^n (\text{Wartość cechy [i]} - W \text{ cechy min [i]}) \times \text{Korekta ceny [i]}$$

$n = 3$

Wartość rynkowa naszego mieszkania nr 5, dla tak przyjętych wag poszczególnych cech, wyniesie zatem:

$$\begin{aligned} \text{Wartość rynkowa [lokal nr 5]} &= 2\,000,00 + (1 - 1) \times 200,00 \text{ zł} + (3 - 1) \times 75,00 \text{ zł} + (2 - 1) \times 166,67 \text{ zł} \\ &= 2\,000,00 + 0,00 + 150,00 + 166,67 = \mathbf{2\,316,67 \text{ zł}} \end{aligned}$$

podczas gdy jego cena wolnorynkowa wyniosła 2 400,00 zł, co



Tabela 2

	Zakres zmienności wartości każdej z cech			Przyjęte wagi cech	Zakres zmienności cen przypadający na cechy	Jednostkowa korekta uzyskanej ceny rynkowej
	W. cechy min [i]	W. cechy max [i]	Delta cech [i]	Waga [i]	Delta cen [i] = Delta cen * Waga [i]	Korekta ceny [i] = Delta cen [i] / Delta cech [i]
Cecha i = 1	1	2	1	20,00%	200,00 zł	200,00 zł
Cecha i = 2	1	5	4	30,00%	300,00 zł	75,00 zł
Cecha i = 3	1	4	3	50,00%	500,00 zł	166,67 zł
Razem				100,00%	1 000,00 zł	

oznacza, że nasz błąd „dopasowania” wag cech dla tego lokalu wyniósł 83,33 zł (wartość bezwzględna z różnicy ceny i oszacowanej wartości).

Analogiczny wynik uzyskamy, jeżeli za punkt odniesienia przyjmiemy nie zaobserwowaną cenę minimalną, lecz cenę maksymalną, jednak w tym przypadku wzór [1] przybierze postać:

wzór nr 2:

$$W. \text{rynkowa} = \text{Cena max} - \sum_{i=1}^n (W. \text{cechy max [i]} - \text{Wartość cechy [i]}) \times \text{Korekta ceny [i]}$$

$$n = 3$$

$$\text{Wartość rynkowa [lokal nr 5]} = 3\ 000,00 - (2 - 1) \times 200,00 \text{ zł} - (5 - 3) \times 75,00 \text{ zł} - (4 - 2) \times 166,67 \text{ zł} = 3\ 000,00 - 200,00 - 150,00 - 333,34 = \mathbf{2\ 316,66 \text{ zł}}$$

Jeżeli obliczenia takie przeprowadzimy dla każdego z lokali, zaś przyjęte mierniki „dopasowania” (wartości bezwzględne różnic pomiędzy cenami a oszacowanymi wartościami) zsumujemy, to uzyskana liczba będzie łącznym miernikiem „dopasowania” wag poszczególnych cech z punktu widzenia uczestników rynku (stron analizowanych transakcji sprzedaży). Im liczba ta będzie bliższa zeru, tym wagi cech dobrane są trafniej. Jeżeli zadamy sobie trud wyznaczenia wartości każdego z mieszkań to uzyskamy wyniki przedstawione w tabeli 3.

Dla naszych 10 mieszkań suma wszystkich bezwzględnych różnic cen i wartości wyniosła 1 050,00 zł co oznacza, że średnia odchyłka wyznaczonych wartości w stosunku do cen rynkowych wyniosła 105,00 zł. Pojawia się pytanie, czy jest to dużo czy też mało. Tego niestety nie wiemy – należałoby chyba dokonać analogicznych obliczeń dla każdej możliwej kombinacji wag cech i porównać ze sobą wszystkie otrzymane wyniki. Ta kombinacja, dla której nasz miernik „dopasowania” cech osiągnie minimum, jest szukanym układem wag. Tutaj pojawia się proponowana procedura obliczeniowa – oczywiście wykonywanie ręcznych takich obliczeń byłoby praktycznie niewykonalne (dla 3 cech, zakładając, że wagi z zakresu od 0% do 100% sprawdzamy z dokładnością 5%, mamy do czynienia z 231 kombinacjami). Ręcznie jest to zatem niewykonalne, ale od czego mamy komputer oraz program „Excel”. Możemy przecież tak skonstruować arkusz kalkulacyjny, że wprowadzając wybraną kombinację wag automatycznie uzyskamy wynik. W stosunkowo niedługim czasie jesteśmy w stanie przetestować kilkadziesiąt kombinacji, zaś śledząc na bieżąco uzyskiwane wyniki jesteśmy w stanie stwier-

dzić, czy zbliżamy się do poszukiwanego rozwiązania (wartość miernika „dopasowania” się zmniejsza), czy też od tego rozwiązania się oddalamy. Przy założeniu, że dla trzech cech satysfakcjonuje nas dokładność 10% wag, mamy do przetestowania „tylko” 66 kombinacji – starczy na to 1 godzina.

W opracowywaniu procedury obliczeniowej można pójść krok dalej – załącznikiem do „Excela” jest „Visual Basic”, język programowania, w którym w szczególności możemy oprogramować (zautomatyzować) obliczenia wykonywane w ramach arkusza kalkulacyjnego „Excel” [3]. Opracowany tak przeze mnie program działa następująco:

1. Wprowadzanie danych wejściowych:

- ilość cech opisujących nieruchomości z bazy danych: liczba naturalna z przedziału od 2 do 8
- dokładność analizy wag dla poszczególnych cech: 1%, 2%, 5%, 10% lub 20%
- ilość nieruchomości stanowiących bazę danych: liczba naturalna z przedziału od 1 do 10 000
- tabela opisu każdej z nieruchomości z bazy danych: macierz o maksymalnych wymiarach [8, 10 000]
- tabela cen każdej z nieruchomości z bazy danych: macierz o maksymalnych wymiarach [10 000]

2. Wykonywanie obliczeń i prezentacja wyników:

- automatyczne generowanie wszystkich możliwych kombinacji wag

Tabela 3

Oznaczenie nieruchomości	Uzyskana cena wolnorynkowa	Wynik szacowania wartości	Wartość bezwzględna różnicy cen i wartości
Mieszkanie nr 1	2 000,00 zł	2 000,00 zł	0,00 zł
Mieszkanie nr 2	2 000,00 zł	2 200,00 zł	200,00 zł
Mieszkanie nr 3	2 200,00 zł	2 075,00 zł	125,00 zł
Mieszkanie nr 4	2 200,00 zł	2 275,00 zł	75,00 zł
Mieszkanie nr 5	2 400,00 zł	2 316,67 zł	83,33 zł
Mieszkanie nr 6	2 600,00 zł	2 683,33 zł	83,33 zł
Mieszkanie nr 7	2 800,00 zł	2 558,33 zł	241,67 zł
Mieszkanie nr 8	2 800,00 zł	2 758,33 zł	41,67 zł
Mieszkanie nr 9	3 000,00 zł	2 800,00 zł	200,00 zł
Mieszkanie nr 10	3 000,00 zł	3 000,00 zł	0,00 zł
		Razem:	1 050,00 zł



- ▶ dla każdej przyjętej kombinacji wag (działanie w tzw. pętli):
 - wyznaczanie wartości „rynkowej” każdej z nieruchomości
 - obliczanie miernika „dopasowania” wartości do cen
- ▶ porządkowanie wyników (kombinacji wag) pod względem otrzymanych wartości mierników „dopasowania” wartości do cen
- ▶ wykaz, w tabelarycznej formie, wyników dla wszystkich kombinacji.

Wracając do naszego przykładu, najlepsze wyniki (i jeden najgorszy) uzyskano dla następujących kombinacji wag:

Tabela 4

Kombinacje wag poszczególnych cech			Średnia odchyłka od cen rynkowych
Cecha 1	Cecha 2	Cecha 3	
0,00%	80,00%	20,00%	26,67 zł
0,00%	75,00%	25,00%	28,33 zł
0,00%	70,00%	30,00%	30,00 zł
0,00%	85,00%	15,00%	30,00 zł
[...]	[...]	[...]	[...]
100,00%	0,00%	0,00%	480,00 zł

Procedura jest zatem sprawna o tyle, że w wyniku wprowadzenia danych wejściowych otrzymuje się jakies wyniki. Co więcej, wyniki uzyskane dla przyjętych danych wejściowych wydają się być prawidłowe. Zaproponowaną procedurę należałoby jednak przetestować dla różnych danych, często o „skrajnych” wartościach tak, by sprawdzić czy rzeczywiście uzyskiwane wyniki są „sensowne”. Poniżej przedstawiono uzyskane wyniki dla dwóch wybranych testów.

Przykład testowy nr 1:

Dane wejściowe zostały tak przygotowane, że dla pierwszej z cech zaprogramowano brak jej wpływu na poziom cen, zaś dla dwóch pozostałych cech zależność jest jednakowo silna (wyjątkowo w tym przykładzie zarówno cecha druga jak i trzecia przyjmować będą wartości z przedziału od 1 do 5). Spodziewamy się zatem wyniku: 0,00% dla pierwszej cechy, dla pozostałych po 50,00%. Dane wejściowe przedstawia tabela 5.

Wyniki obliczeń: Największą zbieżność wyników uzyskano dla dowolnej kombinacji wag cech nr 2 i 3 pod warunkiem,

że waga cechy nr 1 jest równa zero. Oznacza to, że możemy dla cech nr 2 i 3 przyjąć wagi 20% i 80%, 30% i 70%, lub też 90% i 10%. Dla każdej z tych kombinacji średnia odchyłka wartości od cen rynkowych wynosi 40,00 zł. Jeżeli się nad tym głębiej zastanowimy to stwierdzimy, że jest to wynik prawidłowy – wszak wzajemna zależność między cechami 2 i 3 jest maksymalna (im „młodszy” budynek, tym bardziej funkcjonalne mieszkania), nie ma zatem znaczenia jakie wagi im przypiszemy, ważne że ich łączna waga będzie równa 100%. Innymi słowy, przy takich wartościach poszczególnych cech możemy powiedzieć, że cecha nr 2 i 3 to w zasadzie jedna cecha opisująca łącznie stan techniczny budynków oraz walory funkcjonalno-użytkowe lokali.

Przykład testowy nr 2:

W tym przykładzie dane wejściowe są tak dobrane, że brak jest widocznej zależności pomiędzy wartościami cech a cenami wolnorynkowymi (można powiedzieć, że wartości poszczególnych cech są dobrane losowe).

Dane wejściowe przedstawia tabela nr 6.

Wyniki obliczeń: Ze względu na to, że dla kilku kombinacji otrzymano zbieżne wyniki, zostaną one przedstawione w formie tabelarycznej (dwa najlepsze wyniki zostały dodatkowo wytłuszczone).

Tabela 7

Kombinacje wag poszczególnych cech			Średnia odchyłka od cen rynkowych
Cecha 1	Cecha 2	Cecha 3	
30,00%	25,00%	45,00%	37,75 zł
30,00%	30,00%	40,00%	37,67 zł
35,00%	30,00%	35,00%	37,50 zł
35,00%	35,00%	30,00%	37,75 zł
40,00%	30,00%	30,00%	37,50 zł
40,00%	35,00%	25,00%	37,75 zł
45,00%	35,00%	20,00%	37,75 zł
50,00%	35,00%	15,00%	37,75 zł

Wydaje się, że i tym razem uzyskane wyniki powinny budzić zadowolenie. Brak widocznej zależności pomiędzy cenami wolnorynkowymi a wartościami poszczególnych cech został przez procedurę potraktowany w ten sposób, że wagi wszystkich trzech cech są w miarę jednakowe.

Tabela 5

	Oznaczenie nieruchomości stanowiących przedmiot analizy									
	N. nr 1	N. nr 2	N. nr 3	N. nr 4	N. nr 5	N. nr 6	N. nr 7	N. nr 8	N. nr 9	N. nr 10
Wartość cechy 1	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Wartość cechy 2	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5
Wartość cechy 3	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5
Cena wolnorynkowa:	2 000 zł	2 000 zł	2 200 zł	2 200 zł	2 400 zł	2 600 zł	2 800 zł	2 800 zł	3 000 zł	3 000 zł



Tabela 6

	Oznaczenie nieruchomości stanowiących przedmiot analizy									
	N. nr 1	N. nr 2	N. nr 3	N. nr 4	N. nr 5	N. nr 6	N. nr 7	N. nr 8	N. nr 9	N. nr 10
Wartość cechy 1	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Wartość cechy 2	1	4	2	3	5	3	1	2	4	1
Wartość cechy 3	1	4	2	3	2	4	1	4	1	3
Cena wolnorynkowa:	2 000 zł	2 000 zł	2 200 zł	2 200 zł	2 400 zł	2 600 zł	2 800 zł	2 800 zł	3 000 zł	3 000 zł

Podsumowanie proponowanej procedury

Pewną wadę stanowi niewątpliwie konieczność takiego opisu wartości poszczególnych cech, by zachować zależność „dodatnią” – lepsza wartość danej cechy opisywana jest wyższą liczbą. Oznacza to, że zamiast zużycia technicznego (wzrost wartości miernika zużycia działa na niekorzyść wartości nieruchomości) musimy wprowadzić zamienny miernik, nazwany np. „stan techniczny”. Inną wadą tej metody jest konieczność w miarę biegłego posługiwania się arkuszem kalkulacyjnym (co umożliwi „ręczne” wykonanie wspomnianych obliczeń), zaś ideałem byłaby niewątpliwie znajomość „Visual Basica”. Z drugiej strony w dzisiejszych czasach ciężko wyobrazić sobie, by rzeczoznawca majątkowy nie traktował arkusza kalkulacyjnego jako jednego z podstawowych narzędzi pracy.

Natomiast co do zalet – jest to procedura w miarę prosta, sposób dochodzenia do wyniku jest klarowny, zaś sama metodologia szacowania wartości poszczególnych nieruchomości niemal całkowicie zbieżna z metodą skorygowanej ceny śred-

niej. Ponadto jesteśmy w stanie przejrzeć wszystkie otrzymane wyniki (tj. wyniki uzyskane dla wszystkich kombinacji cech), a następnie samodzielnie dokonać wyboru (naszym zdaniem) właściwej kombinacji. Oznacza to, że proponowana procedura wspomaga podejmowanie decyzji przez rzeczoznawcę majątkowego, ale go w tym zakresie nie zastępuje.

Literatura

1. *Mieczysław Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Wyd. PFSRM, Warszawa 2001 r.*
2. *Józef Czaja, Metody szacowania wartości rynkowej i katalstralnej nieruchomości. Wyd. KOMP-SYSTEM, Kraków 2001 r.*
3. *Julitta Korol, Visual Basic w Excelu 2000 – programowanie dla każdego. Wyd. MIKOM, Warszawa 2001 r.*

Piotr Cegielski jest rzeczoznawcą majątkowym z Wrocławia.

Zamieszczony wyżej artykuł stanowi interesującą próbę poszerzenia sposobów określania wag cech rynkowych. Należy w tym miejscu przypomnieć, że standard III.7 przewiduje trzy sposoby określania cech rynkowych:

- ▶ *analitycznie według zasady ceteris paribus,*
- ▶ *na podstawie analizy preferencji nabywców,*
- ▶ *poprzez analogię do rynków rodzajowo i obszarowo podobnych.*

W praktyce stosuje się dla konkretnej wyceny połączenie wymienionych wyżej sposobów. Nawiązując do stwierdzenia autora: stosunkowo trudno znaleźć dwie sprzedane nieruchomości różniące się w zakresie tylko jednej cechy, należy przyjąć założenie upraszczające, że w praktyce szukamy nieruchomości wystarczająco podobnych pod względem innych cech, a różniących się wyraźnie jedną cechą dla której określamy wagę.

Proponowany w artykule sposób polega w istocie na symulacyjnym dopasowywaniu wag do cen transakcyjnych

przy założonej liczbie cech rynkowych i ich stanach. Na ile sposób ten znajdzie uznanie zależy od wielu aplikacji oraz przyjęciu przez innych rzeczoznawców. Autor przedstawia także przykład obliczeniowy, który jak sam przyznaje nie daje jednoznacznych rozwiązań odnośnie poszukiwanych wag cech. Niejednoznaczność rozwiązań Autor tłumaczy tym, że cechy stan techniczny i funkcjonalność mieszkań są ze sobą ściśle skorelowane- im młodszy budynek, tym bardziej funkcjonalne mieszkanie. Nie wydaje się, żeby powyższe tłumaczenie było trafne. Na wielu rynkach nieruchomości mieszkania budowane w latach sześćdziesiątych z ciemnymi kuchniami, są pod względem technicznym lepsze niż te budowane przed wojną i zaraz po wojnie, lecz gorsze pod względem funkcjonalnym. Wydaje się zatem, że proponowany sposób wymaga dalszych prac aplikacyjnych, które być może doprowadzą do jednoznacznych wyników w określaniu wag cech rynkowych.

Mieczysław Prystupa



SPOTKANIE TEGOVA W DUBLINIE

Krzysztof Grzesik, Danuta Jędrzejewska-Szmek

Z ramienia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych uczestniczyliśmy w plenarnym spotkaniu TEGOVA w dniu 26 kwietnia 2002 r., które zorganizowano w Dublinie (Irlandia), w historycznym centrum miasta w Westbury Hotel.

Spotkanie plenarne poświęcone było wielu bieżącym sprawom organizacyjnym TEGOVA, ale w zakresie polską delegację najbardziej interesującym, także sprawie analizy wniosku PFSRM o objęcie polskich egzaminów państwowych klauzulą Approved by TEGOVA (znak jakości – Zaaprobowany przez TEGOVA, czytaj: zweryfikowany i uznany).

Stosowny wniosek został przesłany jako oficjalny dokument konferencyjny: specyfika polskiej sytuacji wynika z faktu, że egzaminy zawodowe są przeprowadzane w naszym kraju przez organy państwowe (od czego odchodzi się w większości krajów – członków TEGOVA), natomiast certyfikat Approved by TEGO-



Jedna z ważnych ulic historycznego Dublinu: często stosowana cegła, niska zabudowa

VA mogą nadawać rzeczoznawcom majątkowym organizacje zawodowe pozarządowe, po uzyskaniu zgody TEGOVA (jedynie angielskie organizacje są w sytuacji analogicznej do naszej).

Nasz wniosek został podany pod nieformalną dyskusję jeszcze przed konferencją, bo organizacje niemieckie (w osobie Raymonda Trotza) wniosły zdecydowany sprzeciw, podnosząc jako czołowy argument sugestię, że polscy rzeczoznawcy ominą w ten sposób wymagania określone normą europejską EN 45013, a tym samym ich wiedza i umiejętności będą na niższym poziomie niż przewidują standardy.

Przed plenarnym zebraniem TEGOVA przedstawiciele innych krajów pytali nas o sytuację w Polsce, sposób przeprowadzania egzaminów zawodowych i zakres wymagań wobec kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.

Na forum plenarnym, po krótkiej dyskusji pomiędzy stroną polską a przedstawicielem delegacji niemieckiej, nie podano polskiego wniosku pod głosowanie, kierując sprawę do Zarządu (TEGOVA board) do dalszej szczegółowej analizy, co w danym momencie wydawać się może punktem dla strony polskiej.

Należy jednak dodać, że w większości krajów – członków TEGOVA, przygotowywane są procedury, prowadzące do poddania rzeczoznawców majątkowych certyfikacji w sposób określony normą EN 45013, a tym samym wydaje się to również nieuchronną przyszłością i w naszym kraju.

Po naszych wyjaśnieniach, dotyczących sposobu kształcenia rzeczoznawców i procedur egzaminacyjnych, przedstawiciele Estonii wyrazili zainteresowanie skorzystania z naszych doświadczeń i zadeklarowali chęć przyjazdu do Polski po dalsze informacje.

Podczas posiedzenia plenarnego głosowano nad przyjęciem do TEGOVA (na zasadach pełnego członkostwa) niemieckiej organizacji Bunderverband Offentlichen Banken Deutschlands (VOB). Przed głosowaniem w tej sprawie padły dwa istotne pytania:

- czy pozostałe organizacje niemieckie (będące już w TEGOVIE) nie wnoszą sprzeciwu (delegacja niemiecka poparła wniosek),
- czy po przyjęciu nowej organizacji niemieckiej Niemcy będą mieli zwiększoną pulę głosów (pytanie ze strony polskiej delegacji – odpowiedź negatywna). Wobec uzyskanych wyjaśnień organizacja niemiecka VOB została przyjęta do TEGOVA.

W komentarzu należy dodać, że Statut TEGOVy przewiduje uczestnictwo do trzech organizacji z danego kraju w posiedzeniach TEGOVy (przyjęta organizacja jest szóstą organizacją niemiecką).

Drugim wnioskiem, również przegłosowanym na tak, był wniosek organizacji węgierskiej (skupiającej wszystkie zawody operujące na rynku nieruchomości) o przyjęcie w poczet TEGOVA (na zasadzie organizacji stowarzyszonej, status analogiczny do pozycji PFSRM).

Trzecia część posiedzenia plenarnego poświęcona była wyborom do Zarządu TEGOVA, a konkretnie obsadzeniu trzech zwalnianych w wyniku końca kadencji miejsc.

Poszczególni członkowie TEGOVA mają prawo do oddania różnej liczby głosów, w zależności od charakteru członkostwa. Polska ma siłę dwóch głosów, co stawia nas w lepszej pozycji niż Estonię, Litwę, Białoruś (1 głos), ale nie możemy się równać z potentatami o sile 10 głosów (Francja, Niemcy, Włochy, Anglia).

W kwietniowych wyborach nie było polskiego kandydata, staraliśmy się więc poprzeć kandydatów krajów o zbliżonych doświadczeniach (kandydatów było ośmiu, w tym przedstawiciel Niemiec i Włoch). Próba ujednoczenia stanowiska krajów stowarzyszonych lub mniejszych nie powiodła się i do Zarządu wszedł Raymond Trotz (Niemcy) oraz przedstawiciel Włoch (Alexander Benedetti) i Austrii (Alfons Metzger), dystansując



W Dublinie nadal można spotkać spacerującego Jamesa Joyce'a (O'Connell Street)

poświęcone pozyskiwaniu środków i promocji organizacji (Sponsorship and Promotion Workshop), wskazujące członkom różnych stowarzyszeń jak można (i jak trzeba) pozyskiwać środki od podmiotów zewnętrznych na finansowanie ich organizacji.

O umiejętności organizatorów w tym zakresie świadczyło spotkanie wprowadzające (24 kwietnia 2002 r.), zorganizowane w historycznym budynku, siedzibie Izby Handlowej w Dublinie, i finansowane przez Irlandzką Organizację Turystyki. To pierwsze z szeregu nieformalnych spotkań uczestników posiedzenia TEGOVA umożliwiło swobodną dyskusję na różne tematy, wtedy też padło szereg pytań dotyczących polskiej procedury egzaminacyjnej.

Uczestniczyliśmy w dwóch innych spotkaniach nieformalnych: niezwykle wystawnym bankiecie, zorganizowanym w poddublińskim, zamku Malahide Castle, siedzibie pozostającej w rękach jednej rodziny przez osiemset lat i odkupionej w latach trzydziestych przez miasto, a także, w położonym na niedległych od Dublina wzgórzach, pubie Johnnie Fox's Pub, gdzie przy lokalnym Guinnessie można było posłuchać irlandzkiej ludowej muzyki i obejrzeć tancerzy reprezentujących różne style i epoki.

Sądząc po reakcji koleżanek i kolegów z różnych krajów, dopiero takie spotkania umożliwiają prawdziwą wymianę poglądów, elementy dobrej zabawy długo są wspomniane. My, jako przedstawiciele Polski, zbieraliśmy komplementy za świetne przyjęcie przedstawicieli TEGOVA w Krakowie, (1994 r.).

Należy dodać, że sam Dublin daje się lubić, choć trzeba przyznać, że miasto, jak na stolicę kraju, tygrysa Unii Euro-

przedstawiciele Grecji, Łotwy, Białorusi i Litwy.

Pośrednim wynikiem głosowania była dyskusja kulturalowa przedstawicieli krajów stowarzyszonych i złożone deklaracje o konieczności bliższej współpracy (Rosja, Węgry, Łotwa, Białoruś, Estonia).

Poza posiedzeniem plenarnym dla gości zorganizowano spotkania merytoryczne i nieformalne. Ciekawe były warsztaty

pejskiej, jest miastem bardzo prowincjonalnym, bez metra i wysokiej zabudowy.

Historyczne centrum nanizane jest na prowadzonej w kanale rzekę Liffey, w której, sądząc po obrazach z przełomu wieków (XIX/XX) odbywały się zawody pływackie. Jest oparte o dzielnicę przemysłową od strony zachodniej i przestrzeń Morza Irlandzkiego od wschodu.

Dzielnice przemysłowe są rewitalizowane poprzez modernizację i wprowadzanie nowych funkcji, w tym mieszkaniowych, a słynny browar Guinnessa w części przekształcono w muzeum. Zrealizowana w historycznych wnętrzach hal fabrycznych wystawa, oparta o pomysł światło i dźwięk jest znaczącą atrakcją turystyczną. Trzeba dodać, że ekspansja konkurencyjnych browarów (Heinekena) jest wszędzie widoczna i wcale nie jest przesądzone dalsze przetrwanie chluby irlandzkiego przemysłu o 250 letniej tradycji.

Położony w samym centrum kompleks akademicki Trinity College (założony w 1591 r.) nadaje miastu niezwykle sympatyczną atmosferę, tak charakterystyczną dla ośrodków akademickich i zbiorowisk młodzieży studenckiej, tutaj tłumnie poruszającej się na rowerach po relatywnie wąskich ulicach miasta i przygrywającej na ulicach na różnych instrumentach.

W zasadzie w Dublinie nie widzi się zabytków wcześniejszych niż dziewiętnastowieczne, co jest zdumiewające w świetle wiedzy o wielowiekowym przywiązaniu Irlandczyków do religii katolickiej, więc naturalne jest oczekiwanie ujrzenia chociażby starych kościołów.

W miejskim muzeum prezentowana jest imponująca kolekcja złotych wyrobów celtyckich, w części pochodząca z drugiego tysiąclecia przed naszą erą. Odkrywane przede wszystkim w XIX wieku podczas prac przy budowie kolei, archeologiczne skarby w znacznym stopniu zostały zniszczone przez niewykształconych i biednych przypadkowych odkrywców.

Dublin niewątpliwie zakończył etap trudnego wychodzenia z ubóstwa i przymusowej emigracji, ale dla potomnych, w samym centrum miasta, niedaleko portu, na nabrzeżu Liffey, wykuto w brzoźnie spoglądającą ku morzu umierającą z głodu rodzinę.



W różnokolorowej zieleni atrakcyjna bryła gościnnego dla rzeczoznawców poddublińskiego zamku Malahide Castle



SEMINARIUM O MIENIU ZABUŻAŃSKIM

Jan Malicki

Koszalińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych pod patronatem Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych zorganizowało w dniach 22-26 maja 2002 r. Seminarium wyjazdowe na temat wyceny mienia zabużańskiego.

Seminarium powiązane ze zwiedzaniem dawnych północno – wschodnich terenów kresowych przedwojennej Rzeczypospolitej Polski rozpoczęło się w Supraślu koło Białegostoku, poprzez Grodno na Białorusi, a zakończyło się w stolicy Litwy, Wilnie.

Jako wiceprezes KSRM byłem kierownikiem tego seminarium, a wykladał Stanisław Kolanowski z Warszawy – współautor standardu IV.3. na temat wyceny nieruchomości pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa. Standard ten będzie obowiązywał od dnia 1 września 2002 roku

W szkoleniu brało udział 42 rzeczoznawców majątkowych, głównie z województw zachodnich i północnych.

Inicjatywa szkolenia na ten temat jest związana z opracowaniem i przyjęciem przez Federację standardu oraz spodziewanego dużego zapotrzebowania na opracowanie operatów szacunkowych dotychczasowych wycen mienia zabużańskiego.

Problematyka szacowania mienia zabużańskiego jest bardzo trudna, głównie ze względu na brak możliwości obejrzenia wycenianych nieruchomości i wymaga od rzeczoznawcy dużego doświadczenia zawodowego i życiowego.

Bardzo ciekawie prowadzone wykłady przez kolegę Stanisława Kolanowskiego znacznie przybliżyły tę tematykę.

Program turystyczny

Na trasie przejazdu mieliśmy możliwość konfrontacji naszych wyobrażeń o tamtych terenach, ponieważ zachowała się częściowo przedwojenna zabudowa na obszarach wiejskich, a nawet w miastach. Właśnie taka zabudowa, przeważnie drewniana jest najczęściej przedmiotem wyceny mienia zabużańskiego. Wiele koleżanek i kolegów zwłaszcza młodszych wiekiem po raz pierwszy widziała zbliżony obraz przedwojennej rzeczywistości kresowej i miała możliwość porównania z terenami wiejskimi i miejskimi obecnego województwa podlaskiego. Jak wiadomo, zgodnie z rozporządze-

niem z 21 sierpnia 2002 r., województwo podlaskie uznane zostało jako porównywalne z województwami istniejącymi przed 1939 r., to jest poleskim, nowogródzkim i wileńskim, przy zastosowaniu współczynników korygujących wynikających z różnic w poziomie rozwoju gospodarczego tych województw w okresie przed 1939 rokiem.

Koledzy rzeczoznawcy

W Wilnie mieliśmy możliwość spotkania się z kierownictwem Litewskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych i wymiany doświadczeń zawodowych na tematy organizacyjne i wyceny nieruchomości. Ciekawostką dla nas była wiadomość, że istnieją tam cztery stopnie zawodu rzeczoznawcy majątkowego, począwszy od stażysty do eksperta oraz trzy specjalizacje zawodowe: w wycenie nieruchomości, ruchomości i biznesowej. Rzecznawca może posiadać kilka specjalizacji.

Dowiedzieliśmy się również, że na Litwie istnieją księgi wieczyste oraz opisy poszczególnych nieruchomości sporządzone zaraz po wojnie. Są zatem dokumenty pomocne dla nas w wycenie mienia zabużańskiego.

Koledzy z Litwy deklarowali pomoc w tym zakresie. Aby jednak ta współpraca zaistniała i przyniosła efekty praktyczne konieczne jest zawarcie odpowiedniej umowy na szczeblu kierownictwa krajowego obu organizacji.

Przy okazji zajęć seminaryjnych zwiedzaliśmy także bardzo ciekawe zabytki dawnej kultury kresowej. Szczególnie duże zainteresowanie wzbudzały obiekty świadczące o związkach Litwy z Polską, historii narodu litewskiego, religii katolickiej i prawosławnej na tych ziemiach. Ze wzruszeniem oglądaliśmy Cmentarz na Rossie, Katedrę Wileńską, liczne kościoły i Kaplicę Matki Boskiej Ostrobramskiej.

Ostatnim akcentem było zwiedzanie zamku w Trokach będącego siedzibą pierwszych władców Litwy.

Realizując intensywny program seminarium wzbogaciliśmy naszą wiedzę zawodową i historyczną oraz nawiązaliśmy kontakty z rzeczoznawcami litewskimi.

Jan Malicki jest wiceprezesem Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.



Uczestnicy seminarium



CZY POLSCY RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWI SĄ PRZYGOTOWANI DO UNII?

Krzysztof Grzesik

Sztuka wyceny nieruchomości (nie wiercie tym, którzy twierdzą, że jest to nauka) jest nudnym tematem do rozmów. Wiem coś na ten temat – jestem wyceniaczem od 27 lat. Pewne zainteresowanie jednak budzą działania wokół wyłaniającego się ogólnoeuropejskiego zawodu rzeczoznawcy majątkowego, szczególnie w odniesieniu do Polski.

Efektom rozwoju działalności w dziedzinie inwestycji i finansowania nieruchomości w Polsce jest więcej pracy dla rzeczoznawców majątkowych. Żaden bank nie udzieli kredytu pod nieruchomości bez profesjonalnej wyceny. Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej jeszcze bardziej rozszerzy działalność kredytową banków. Przed polskimi rzeczoznawcami otwierają się więc wspaniałe perspektywy, ale czy na pewno?

Nowoczesny zawód rzeczoznawcy majątkowego w Polsce obchodzi w tym roku swoją dziesiątą rocznicę. Duże znaczenie dla jego statusu ma jego prawne uznanie. Zawód ten jest regulowany ustawą i wykonywanie operatów szacunkowych przez osoby nieuprawnione jest nielegalne.

Aby zdobyć uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, kandydat musi mieć tytuł magistra, pomyślnie ukończyć podyplomowe studia szacowania nieruchomości, legitymować się pewnym okresem praktyki i zdać egzamin przed Państwową komisją kwalifikacyjną ds. uprawnień i licencji zawodowych. Od 1992 roku uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego uzyskało 3700 osób.

Taki system regulacyjny, niegdyś krytykowany jako zbyt restrykcyjny i uciążliwy w gospodarce wolnorynkowej, obecnie jest przedmiotem zazdrości w wielu krajach europejskich, gdzie zawód ten jest tylko luźno kontrolowany. Ponadto, Polska jest jednym z niewielu krajów w Europie, który ma swoje własne standardy wyceny, tzw. Zieloną Księgę, opublikowaną przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która jest zgodna z polskim prawem, a jednocześnie w znacznym stopniu pokrywa się z Europejskimi Standardami Wyceny (Niebieska Księga).

Kryzys światowy, lokalna stabilizacja

Przezorność polskich rzeczoznawców majątkowych zarówno pod względem poddania się ostrej regulacji jak i przyjęcia uznanych międzynarodowych standardów wyceny była bardzo fortunna w świetle kryzysu zaufania, jaki przeżywa ten zawód na całym świecie.

Przez cały okres lat 90-tych przedstawiciele tego zawodu w Europie Zachodniej i Ameryce Północnej byli atakowani po serii głośnych pretensji wobec nieudolnych (a czasami nie-

uczciwych) rzeczoznawców majątkowych ze strony banków, które straciły miliony na złych kredytach zabezpieczonych przecenionymi nieruchomościami.

Dążąc do odzyskania szacunku, przedstawiciele tego zawodu zaczęli zwracać się w kierunku regulacji i bardziej ścisłego przestrzegania określonych standardów wyceny. Niedawno Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVA), organ ustalający standardy w Europie, przyjęła system certyfikacji rzeczoznawców majątkowych.

Europa obecnie stara się nadrobić to, co w Polsce istnieje od 10 lat. Jak na ironię, system certyfikacji przyjęty przez TEGOVA dyskryminuje polskich rzeczoznawców majątkowych, ponieważ praktycznie wyklucza z udziału w ustawowy organ egzaminujący, jaki istnieje w Polsce.

Podczas, gdy Tegova zastanawia się, czy nie uznać polskiego systemu egzaminowania rzeczoznawców majątkowych jako „wyjątkowego przypadku,” wśród wpływowych zrzeszeń członkowskich z innych krajów zdaje się panować pogląd, że należy postępować zgodnie z nowym systemem europejskim i założyć nowy organ egzaminowania rzeczoznawców majątkowych. W efekcie wymaga się od Polaków, aby na nowo wynaleźli koło.

Uprzywilejowana pozycja

Polscy rzeczoznawcy majątkowi mają obecnie zgodnie z polskim prawem, uprzywilejowaną pozycję, ale po wejściu do UE zostaną zastosowane zasady wzajemnego uznawania kwalifikacji zawodowych. Chociaż nie ma jeszcze jasności, jaka będzie ostateczna decyzja wobec regulowania zawodów związanych z nieruchomościami w Polsce (rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy i zarządcy nieruchomości), prawdopodobnie będą wywierane naciski, aby otworzyć sektor wycen nieruchomości dla konkurencji zewnętrznej.

Istnieje obawa, że w takich warunkach rzeczoznawcy majątkowi „uznani przez Tegowę” mogą mieć nieuzasadnioną przewagę konkurencyjną nad uprawnionymi rzeczoznawcami polskimi, zwłaszcza w odniesieniu do szacowania wartości bankowo-hipotecznego dla banków polskich i zagranicznych.

Podobnie jak w innych dziedzinach, związanych z przystąpieniem do Unii Europejskiej, Polacy muszą uważać i bronić swoich interesów!

Krzysztof Grzesik jest rzeczoznawcą majątkowym, dyrektorem zarządzającym King Sturge Poland (Artukuł z „Lokale Immo-bilia” 27 maja 2002 r.).



DZIESIĘCIOLECIE POLSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Janusz Jasiński

W tym roku mija 10 lat działalności Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. Uroczyste obchody jubileuszu odbyły się w Opolu w ramach zorganizowanej przez PSRWN w dniach 22-23 marca 2002 r. II Konferencji Naukowo-Technicznej nt. „Normy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w perspektywie integracji z Unią Europejską. Przy tej okazji pragniemy czytelnikom „Rzeczoznawcy majątkowego” przypomnieć i przybliżyć ważniejsze dokonania i wydarzenia z życia PSRWN. Na końcu zamieszczamy aktualny wykaz adresów oddziałów terenowych PSRWN.

Rys historyczny

Pomysł utworzenia stowarzyszenia skupiającego nowo tworzone środowisko rzeczoznawców, które mogłoby stanowić płaszczyznę wspólnego działania oraz wyrażania dążeń i oczekiwań tego środowiska narodził się w połowie 1991 roku w obliczu zaistniałych w Polsce zmian społeczno-gospodarczych.

Inicjatorami powołania Stowarzyszenia byli przede wszystkim wykładowcy oraz słuchacze pierwszego w Polsce Studium Podyplomowego „Wycena nieruchomości” utworzonego przy Wydziale Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie.

W listopadzie 1991 r. odbyło się zebranie założycielskie stowarzyszenia w Olsztynie. W skład komitetu założycielskiego weszli: kol. B. Boczkowska, J. Czerkies, A. Hopfer, W. Gustek, J. Jasiński, W. Kłopociński, T. Kościuk, S. Przybyłek, B. Rusak, R. Żróbek. W zebraniu tym wzięło udział 60 osób. Wynikiem działalności komitetu założycielskiego stowarzyszenia było opracowanie statutu i zarejestrowanie w Sądzie Rejonowym w Olsztynie, co miało miejsce 20 lutego 1992 roku.

I Walny Zjazd PSRWN odbył się 17-18 lipca 1992 r. w Olsztynie, wzięło w nim udział 241 osób reprezentujących 42 województwa. Uczestnicy Zjazdu obradowali w dwóch zespołach problemowych, w których omawiane były cele i kierunki działania stowarzyszenia oraz perspektywy tworzącego się zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Dyskusja skupiała się nad strukturą organizacyjną stowarzyszenia, zasadami członkostwa oraz kształtem statutu. Na zakończenie obrad Zjazd dokonał wyboru pierwszych władz. W skład Zarządu Głównego weszli: Andrzej Hopfer – przewodniczący, Stanisław Goraj – wiceprzewodniczący, Janusz Jasiński – sekretarz, Włodzimierz Romańczuk – skarbnik, Barbara Boczkowska, Waław Kłopociński i Stefan Przybyłek – członkowie. Do Głównej Komisji Rewizyjnej wybrani zostali: Andrzej Nowak – przewodniczący, Wiesława Gustek, Zenon

Marzec Zbigniew Polewka i Jerzy Szwejkowski. Do Sądu Koleżeńskiego: Romuald Waśniewski – przewodniczący, Józef Neuman, Tadeusz Pietrusiński, Marian Szymański i Ryszard Żróbek.



Pierwszy okres działania PSRWN to dynamiczny wzrost liczby członków Stowarzyszenia. Proces ten znalazł swój wyraz w tworzących się oddziałach terenowych. 19 września 1991 r. zostały powołane 3 pierwsze oddziały: w woj. szczecińskim, ciechanowskim i opolskim. Do końca 1992 r. zawiązały się kolejne oddziały terenowe w województwach: olsztyńskim, warszawskim, zielonogórskim, koszalińskim, lubelskim, śląskim oraz regionalny z siedzibą w Łodzi.

W grudniu 1992 r. PSRWN było współorganizatorem I Krajowej Konferencji Rzeczoznawców w Częstochowie.

Pierwszy rok działalności stowarzyszenia zakończył się opracowaniem kodeksu etyki zawodowej, który stał się przedmiotem szerokiej dyskusji środowiskowej i został przyjęty w roku następnym.

Lata 1993-94 to dalszy wzrost liczebności członków PSRWN (do 2300 osób) oraz kształtowania i porządkowania działalności Zarządu Głównego, a także nowo powstających oddziałów terenowych; w kolejności: bydgoskiego, elbląskie-



go, katowickiego, pilskiego, wrocławskiego, sieradzkiego, piotrkowskiego, sudeckiego z siedzibą w Wałbrzychu, poznańskiego, ostrołęckiego, siedleckiego, rzeszowskiego, płockiego, suwalskiego, łomżyńskiego, gdańskiego i białostockiego. Jednocześnie oddziały koszaliński i rzeszowski rozwiązały się.

20 lipca 1993 r. Zarząd Główny podjął uchwałę o przystąpieniu PSRWN do tworzącej się Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych. W okresie tym Stowarzyszenie podjęło działania również na polu naukowym będąc inicjatorem i współorganizatorem I Krajowej Konferencji Naukowej w Mierkach (listopad 1993 r.) oraz II Konferencji Naukowej w Starych Jabłonkach (wrzesień 1994 r.).

Rok 1995 – to aktywny udział przedstawicieli PSRWN w opracowaniu Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych – uchwała o przyjęciu pierwszych standardów zawodowych została podjęta przez Radę Krajową PFSRM w Międzyzdrojach. Organizatorem i gospodarzem tego ważnego wydarzenia był oddział szczeciński.

Na przełomie czerwca i lipca 1995 r. odbył się II Walny Zjazd Delegatów PSRWN w Olsztynie. Na zjeździe tym podjęta została uchwała o przeniesieniu siedziby stowarzyszenia z Olsztyna do Warszawy na ul. Astronomów 3. W grudniu 1995 r. przy Zarządzie Głównym PSRWN zostało utworzone „Centrum Kształcenia PSRWN”.

W marcu 1996 r. Zarząd Główny podjął uchwałę o przystąpieniu PSRWN do Federacji Stowarzyszeń Naukowych NOT, oraz podpisał porozumienie o współpracy ze Stowarzyszeniem Syndyków, Likwidatorów i Sanatorów we Wrocławiu. We wrześniu 1996 r. PSRWN wspólnie z Towarzystwem Naukowym Nieruchomości zorganizował konferencję naukową nt. „Standardy zawodowe w szacowaniu nieruchomości” w Juracie.

W marcu 1997 r. został powołany kolejny oddział terenowy w Elku oraz podjęta uchwała o współpracy z Towarzystwem Konsultantów Polskich. We wrześniu tego roku odbyła się w Olsztynie VI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, której organizatorem był Zarząd Główny oraz oddział olsztyński PSRWN. Pod koniec 1997 r. Stowarzyszenie kupiło lokal w budynku NOT blok B p. 422 przy ul. Czackiego 3/5 w Warszawie.

W czerwcu 1998 r. odbył się III Walny Zjazd Delegatów w Olsztynie, gdzie podsumowano dotychczasowy dorobek PSRWN.

Okres od 1998 r. do chwili obecnej charakteryzował się przede wszystkim umacnianiem struktur organizacyjnych, doskonaleniem zawodowym członków, współpracą z innymi stowarzyszeniami i organizacjami.

Dorobek PSRWN w szkoleniach

Transformacja gospodarki kraju, nowe regulacje prawne w zakresie gospodarki nieruchomościami jak również rozległość problematyki oraz różnorodność celów wyceny nieruchomości i praw z nimi związanych, stawiała przed rzeczo-

znawcami majątkowymi w minionym dziesięcioleciu co raz to wyższe wymagania i mobilizowała do wzmoczonego wysiłku nad doskonaleniem swoich umiejętności tak praktycznych jak i teoretycznych. Wiązało się to z realizacją określonych celów szkoleniowych i programowych, które z powodzeniem były realizowane w ramach działalności PSRWN.

W całej rozciągłości potwierdza się tu stwierdzenie, że „rzeczoznawca majątkowy to zawodowiec i zarazem wieczny student.”

Dbanie o wysoki poziom i kwalifikacje członków naszego stowarzyszenia jest jednym z naczelnych zadań realizowanych przez zarządy oddziałów i Zarząd Główny PSRWN, zgodnie z §9 pkt. 5 statutu.

Działalność szkoleniowa PSRWN w ciągu dziesięciu lat miała różne formy, zasięg i problematykę. Często szkolenia organizowane były pod kątem występujących doraźnych potrzeb i były tematycznie związane z realizacją bieżących celów wyceny.

W naszym dorobku mamy:

- **Szkolenia problemowe** poszerzające zakres wiedzy teoretycznej i praktycznej. Tego rodzaju szkolenia najczęściej realizowane były jako dwudniowe z oderwaniem od domu, rodziny i miejsca pracy, pomyślane równocześnie jako integrujące środowisko. Zajęcia na tych szkoleniach prowadzone były przez kadre cieszącą się najwyższym uznaniem naszego środowiska. Były to szkolenia o charakterze otwartym, gdyż mogli w nich uczestniczyć rzeczoznawcy majątkowi z innych, stowarzyszeń. W minionych latach dobyło się 59 tego rodzaju szkoleń.
- **Szkolenia doskonalące warsztat rzeczoznawcy majątkowego** zwane seminariami lub warsztatami. Miały one przeważnie charakter kameralny, choć również nie wykluczały możliwości uczestnictwa rzeczoznawców majątkowych z innych stowarzyszeń. Na ogół były organizowane cyklicznie np. raz na dwa tygodnie, raz na miesiąc lub też rzadziej. Do oddziałów, które organizowały szkolenia cykliczne z dużą częstotliwością należały: warszawski, opolski, olsztyński, łódzki, katowicki. Szkoleń takich odbyło się ponad 600. Cieszyły się one dużym uznaniem środowiska rzeczoznawców, a frekwencja kształtowała się na poziomie 40-50%.
- **Szkolenia dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych.**

Z warsztatowej formy szkolenia skorzystało 1295 osób, które przygotowywały się do egzaminu na uprawnienia zawodowe. Nasze Oddziały zorganizowały 43 sesje egzaminacyjne w ramach których uprawnienia uzyskało 641 osób. W ostatnich latach prowadziliśmy też praktyki indywidualne dla przyszłych rzeczoznawców majątkowych. Dotychczas z tej formy szkolenia skorzystało 6 osób. W trakcie praktyk jest dalsze 197 osób.

- **Inne formy edukacji** członków PSRWN – to udział w konferencjach krajowych i innych formach doskonalenia zawodowego organizowanych przez PFSRM.



Ważne znaczenie w dziedzinie szkolenia ma też powołane w 1996 r. przy Zarządzie Głównym PSRWN Centrum Kształcenia, którego głównym celem jest organizowanie warsztatów dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych i przenoszenie wiedzy z zakresu zasad wyceny nieruchomości do takich instytucji jak banki i jednostki samorządu terytorialnego. Centrum Kształcenia PSRWN posiada legalizację Ministerstwa Edukacji Narodowej i na tej podstawie wydaje zaświadczenia o odbytych szkoleniach. Dorobek Centrum Kształcenia PSRWN w minionym okresie to:

- ▶ przeszkolenie 212 kandydatów na rzeczoznawcę majątkowego,
- ▶ zorganizowanie 8 szkoleń dla banków i jednostek samorządu terytorialnego.

Centrum Kształcenia jest mobilną jednostką organizacyjną, która z pomocą współpracującej kadry specjalistów może obsłużyć praktycznie każdy zamówiony temat szkoleniowy.

Współpraca z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

Obecnego stanu rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego nie dałoby się osiągnąć bez udziału całego ruchu stowarzyszeniowego, zapoczątkowanego dziesięć lat temu, w którym istotną rolę odegrały zarówno stowarzyszenia regionalne jak również stowarzyszenie o zasięgu krajowym jakim jest Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości.

Funkcje scalającą dorobek stowarzyszeń, koordynatora ich działań oraz reprezentanta całego środowiska rzeczoznawców majątkowych wobec organów naczelnych i centralnych, instytucji krajowych i zagranicznych, działających na rzecz rynku nieruchomości podjęła Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości od chwili jego powołania podjęło aktywne działania dla stworzenia jednej organizacji, reprezentującej całe środowisko zawodowe w sprawach najistotniejszych dla jego rozwoju. PSRWN należy do członków założycieli Federacji, współpracowało w zakresie jej organizacji, powoływania organów statutowych a także określania podstawowych celów działania Federacji.

Działanie to wynikało z podstawowego celu PSRWN, określonego w § 8 i 9 statutu stowarzyszenia, jakim jest działanie jego organów w zakresie ochrony interesów zawodowych członków, a także rozwoju zawodu.

W dziesięcioletniej historii stowarzyszenia każdy czas niósł coraz to nowe wyzwania, aby na bieżąco sprostać wielu oczekiwaniom naszych członków. Początkowo w zakresie tworzenia warunków działania nowo powstałego zawodu, później utrzymania jego wysokiego prestiżu społecznego.

Kierując się tymi motywacjami, władze PSRWN, którym nieprzerwanie od chwili powołania stowarzyszenia przewodzi jego prezydent prof. zw. dr hab. Andrzej Hopfer, również nasze oddziały terenowe oraz poszczególni członkowie stowarzysze-

nia nie szczędziły czasu i pracy społecznej w ramach Federacji dla rozwiązywania bieżących problemów zawodu m. in. w integracji środowiska zawodowego, kształtowaniu przepisów prawa i norm zawodowych z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, prezentacji interesów środowiska na forum krajowym i międzynarodowym.

Współpraca PSRWN z Federacją jako jedyną organizacją reprezentującą ogół rzeczoznawców majątkowych, ze względu na wypełnianie przez nią bardzo ważnej funkcji, należała zawsze do zadań pierwszoplanowych. Wynikało to z przeświadczenia, że tylko jednolita opinia i wspólne stanowisko całego środowiska może przyspieszyć tempo rozwiązywania problemów.



Uczestnicy opolskiej konferencji jubileuszowej

Ocena pracy i aktywności przedstawicieli Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości we władzach Federacji, a także jej jednostkach pomocniczych (zespołach, komisjach) oraz ocena zadań realizowanych przez Federację należała do stałego programu działania władz stowarzyszenia i walnych zjazdów tak na szczeblu krajowym jak i regionalnym.

Współpraca z Federacją miała wszechstronny charakter, a do najważniejszych obszarów tej współpracy zaliczyć można następujące działania na rzecz:

- ▶ rozwoju zawodu oraz struktur organizacyjnych Federacji,
- ▶ kształtowania przepisów prawa i wydawania standardów zawodowych,
- ▶ integracji środowiska zawodowego w tym także z innymi zawodami działającymi na rynku nieruchomości,
- ▶ kształcenia w zakresie szacowania nieruchomości,
- ▶ organizowania postępowań kwalifikacyjnych na uprawnienia zawodowe oraz uczestnictwa w komisjach kwalifikacyjnych,
- ▶ doskonalenia kwalifikacji zawodowych,
- ▶ organizacji krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych,
- ▶ organizacji imprez masowych o charakterze sportowym i towarzyskim,
- ▶ rozwoju kontaktów i współpracy z organizacjami zagra-



- nicznymi działającymi na rynku nieruchomości,
- ▮ podnoszenia jakości usług rzeczoznawców majątkowych,
- ▮ jakości i rozpowszechniania wydawnictw federacyjnych.

Działania PSRWN na rzecz struktur organizacyjnych Federacji

PSRWN jako najliczniejsze stowarzyszenie zrzeszone w Federacji, mające na względzie dobro ruchu zawodowego, rozwój stowarzyszeń oraz szerszy wpływ na kierunki prac i działań PFSRM, wielokrotnie zgłaszało zmiany do statutu Federacji, które dyktowane były troską o większą integrację środowiska zawodowego (zbyt wielu rzeczoznawców majątkowych pozostaje poza stowarzyszeniami) oraz pełną demokratyzację jej struktur organizacyjnych, w tym szerszej reprezentacji stowarzyszeń w Radzie Krajowej, a także zasad wyboru władz. Potrzebę wprowadzenia zmian w statucie uzasadnialiśmy:

- ▮ wzrostem organizacyjnym Federacji,
- ▮ szerszym i mocniejszym umocowaniem Zarządu Federacji,
- ▮ stabilnością statutu,
- ▮ przystosowaniem struktury organizacyjnej do organizacji przyszłego samorządu zawodowego.

Temat ten wywoływał zawsze wiele emocji wśród liderów stowarzyszeń zrzeszonych w Federacji, a niezbędne – naszym zdaniem – zmiany w zapisach statutowych nie następowały w stopniu zadowalającym PSRWN. Tryb powoływania organów Federacji według ustaleń obowiązującego statutu tj. przez członków Rady Krajowej zamiast w drodze walnego zjazdu delegatów wszystkich sfederowanych stowarzyszeń, jest niewłaściwy.

Zważywszy na to, że w najbliższej przyszłości prawdopodobnie powstaną ustawowe warunki do powołania samorządu zawodowego i wobec dotychczasowych doświadczeń nad zmianą statutu Federacji, PSRWN choć niezadowolone z rozwiązań statutowych, zaniechało działań w tym kierunku.

Dowodem uznania działań PSRWN na rzecz Federacji było powierzenie w trzeciej kadencji funkcji wiceprezydenta Zygmuntowi Bojarowi. W obecnej kadencji funkcję tę z wyboru powierzono kolegom Ryszardowi Cymermanowi i Tomaszowi Teledze.

W pracach Rady Krajowej – najwyższego organu Federacji – zawsze aktywnie uczestniczyli dwaj przedstawiciele PSRWN tj. prezydent Andrzej Hopfer i jeden z jego zastępców. Przez trzy kadencje władz Federacji Andrzej Hopfer, z wyboru Krajowej Rady, pełnił funkcję Przewodniczącego Zespołu ds. Promocji i Strategii Zawodu. Zespół ten wypracował wiele istotnych tez, których realizacja ma znaczenie dla dalszego rozwoju zawodu, w tym także dostępności do zawodu, ilości rzeczoznawców majątkowych jako funkcji zapotrzebowania rynku na ich usługi.

Członkowie PSRWN z wyboru Krajowej Rady lub powołania przez prezydenta Federacji pełnili we wszystkich kadencjach ważne i odpowiedzialne funkcje w komisjach i ze-

społach problemowych funkcjonujących w strukturach organizacyjnych Federacji. Aktualnie członkowie PSRWN przewodniczą z wyboru następującym komisjom i zespołom problemowym Federacji:

- | | |
|------------------|---|
| Zygmunt Bojar | – Komisja ds. Legislacji |
| Tomasz Telega | – Komisja ds. Samorządu Zawodowego |
| Ryszard Cymerman | – Rada Naukowa |
| Iwo Betke | – Komisja Arbitrażowa |
| Andrzej Hopfer | – Pełnomocnik ds. Współpracy Między narodowej |

Małgorzata Skąpska – Członek Komisji Rewizyjnej

Należy podkreślić, że współpraca między Federacją a PSRWN przynosiła wymierne efekty dla rozwoju zawodu. Wyrazem tej oceny i uznania wielkiego wkładu pracy Andrzeja Kalusa prezydenta Federacji w trzech pierwszych kadencjach było wyróżnienie go członkostwem honorowym PSRWN przez Walny Zjazd Delegatów PSRWN. Członkiem honorowym PSRWN jest także aktualnie pełniący funkcję prezydenta Federacji Wacław Baranowski.

Z kolei za szczególny wkład w rozwój ruchu zawodowego oraz za działalność w strukturach federacyjnych następujący koledzy z PSRWN uhonorowani zostali odznakami honorowymi Federacji wręczonymi na X Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach: złotą – Zygmunt Bojar, Andrzej Hopfer, Bolesław Rusak, Tomasz Telega, Ryszard Witowski; srebrną – Halina Jędrzych, Małgorzata Skąpska.

Ponadto prezydent Andrzej Hopfer (1996 r.) i Zygmunt Bojar (2001 r.) – wieloletni prezes oddziału opolskiego PSRWN, członek Zarządu Głównego i wiceprezydent Federacji w trzeciej kadencji, uhonorowani zostali przez Federację, najwyższym jej wyróżnieniem, Honorowym Medalem AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM.

Samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych

Kluczową sprawą dla rozwoju zawodu i ochrony interesów rzeczoznawców majątkowych jest powołanie w drodze ustawy samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Pierwsze założenia projektu ustawy o samorządzie rzeczoznawców majątkowych przygotowane zostały w zespole powołanym przez prezydenta PSRWN. Założenia te były przedstawione na posiedzeniu Rady Krajowej, jednakże ze względu na stanowisko centralnego organu ds. nieruchomości oraz zbyt małą liczbę osób posiadających wówczas uprawnienia zawodowe, a także kończące się prace nad projektem nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami, decyzją Rady Krajowej dalsze prace nad projektem samorządu zostały odłożone. Prace zostały wznowione w 1998 r. w zespole powołanym przez Federację w składzie: Wacław Baranowski – przewodniczący, Stanisław Cegielski, Lech Gutry, Kazimierz Rygiel, Tomasz Telega i Ryszard Witowski z PSRWN i zakończone w 1999 r. Projekt ten poddany został opinii środowiska i uzyskał jego akceptację, a następnie złożony został w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Na przełomie lat 2000



i 2001, w wyniku przeprowadzonych rozmów w Urzędzie Mieszkalnictwa, a następnie z nowymi władzami Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości (zrzeszającej pośredników w obrocie nieruchomościami) oraz dwoma federacjami zrzeszającymi zarządców nieruchomości, tj. Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości z siedzibą w Warszawie oraz Polskiej Federacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości z siedzibą w Gdańsku, ustalono, by jednym projektem ustawy samorządowej objąć wszystkie trzy zawody działające na rynku nieruchomości. W 2001 r. odbyło się kilkanaście spotkań roboczych zainteresowanych organizacji, na których opracowano jednolity projekt ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, który w lutym 2002 r. złożony został w Urzędzie Mieszkalnictwa. W opracowaniu tego projektu ustawy z ramienia Federacji udział brali: Tomasz Telega, Barbara Mikulicz-Traczyk, Wacław Baranowski.

Kształtowanie przepisów prawa i wydawanie standardów zawodowych

Jak już zaznaczono wyżej, obecny stan zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zawdzięczamy prawnym regulacjom, które kształtowane były przy znaczącym udziale Federacji. Z ramienia PSRWN twórczy udział w ich opracowaniu lub opiniowaniu mieli między innymi koledzy: Andrzej Hopfer, Zygmunt Bojar, Stanisław Kolanowski, Tomasz Telega.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych już od chwili powstania, realizując swoje statutowe obowiązki wobec środowiska rzeczoznawców, określone w §10 statutu PFSRM, uznała za pierwszoplanowe zadanie podjęcie działań nad opracowaniem i wdrożeniem do praktyki, norm zawodowych rzeczoznawców majątkowych, zwane obecnie standardami. Działania te były wówczas konieczne, bowiem brakowało szeregu uregulowań prawnych w obszarze wyceny nieruchomości, występowała różnorodność opracowań, tak w zakresie treści operatu jak i sposobu określania wartości.

Federacja powołała Zespół ds. Standardów, który działał w składzie: Krzysztof Grzesik, Andrzej Kalus, Stanisława Kalus, Zdzisław Małecki (kierownik zespołu) i Tomasz Telega. W terminie późniejszym w skład zespołu weszli: Zygmunt Bojar i Ryszard Cymerman.

Założenia do wielu standardów opracowane były przez zespoły kierowane przez członków Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości jak np.:

- ▶ wycena nieruchomości gruntowych zajętych pod urządzenia elektryczne,
- ▶ wycena nieruchomości nabywanych pod autostrady,
- ▶ wycena nieruchomości leśnych,
- ▶ zasady szacowania szkód spowodowanych budową infrastruktury,
- ▶ wycena nieruchomości położonych na złożach kopalni.

▶ Wycena mienia zabużańskiego

PSRWN wyraża pogląd, że przepisy ustawowe powinny jedynie regulować status rzeczoznawcy majątkowego, jego uprawnienia i odpowiedzialność zawodową, natomiast szczegółowe zasady określania wartości poszczególnych rodzajów nieruchomości, ich części składowych i praw do nieruchomości, powinny być regulowane w standardach zawodowych.

Z tych względów PSRWN wspierała i wspierać będzie Federację przy dalszych pracach nad aktualizacją obecnych standardów i opracowywaniem nowych, odpowiednio do potrzeb wyceny.

Członkowie PSRWN we współpracy z Federacją przyczynili się także do wydania wielu nowych lub znowelizowanych regulacji prawnych w zakresie:

- ▶ katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) podstawowego zbioru informacji o nieruchomościach, w tym do prowadzenia przez organy ds. katastru nieruchomości rejestru cen transakcyjnych i rejestru wartości nieruchomości na podstawie wyciągów z operatów szacunkowych,
- ▶ powszechnej taksacji nieruchomości, opracowując projekt rozporządzenia oraz projekt wytycznych przeprowadzania powszechnej taksacji nieruchomości.

Integracja środowiska zawodowego

PSRWN, organizacja o zasięgu ponadregionalnym, z chwilą powstawania innych stowarzyszeń, skupiających rzeczoznawców majątkowych i osoby posiadające prawo do wykonywania wycen, uznała potrzebę utworzenia związku federacyjnego, deklarując aktywne w nim działanie.

W celu przyspieszenia procesu integracyjnego na szczeblach wojewódzkich, władze PSRWN zaproponowały tzw. „opcję zerową”, polegającą na likwidacji w określonym czasie wszystkich organizacji stowarzyszeniowych działających w danym województwie w tym oddziałów PSRWN i utworzenia w sposób demokratyczny nowych jednostek organizacyjnych rzeczoznawców majątkowych zrzeszających wszystkich rzeczoznawców z terenu województwa. Propozycja ta jednak nie uzyskała aprobaty Rady Krajowej, stąd do dziś mamy znaczne rozdrobnienie organizacyjne. Połączy nas na zapewne utworzony w przyszłości samorząd zawodowy rzeczoznawców majątkowych.

Imprezy o charakterze sportowym i rekreacyjnym

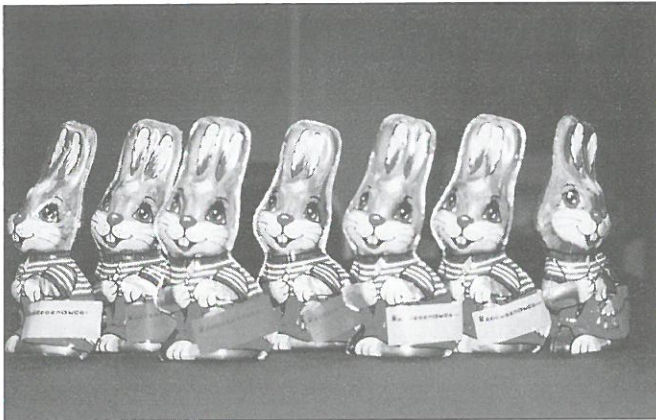
Wśród imprez o tym charakterze na szczególną uwagę zasługują Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym. Ich pomysłodawcą i organizatorem było PSRWN, a bezpośrednim wykonawcą kol. Bolesław Rusak, który w 2002 r. po raz ósmy zorganizował tę sportową rywalizację rzeczoznawców majątkowych.



Krajowe konferencje rzeczoznawców

Krajowe konferencje rzeczoznawców majątkowych organizowane corocznie od 1992 r. (Częstochowa), a następnie w innych miastach, przez stowarzyszenia regionalne przy współpracy z Federacją, posiadają szczególną wartość w zakresie integracji środowiska, podnoszenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz promowania rzeczoznawców.

Każda z konferencji posiadała swój niepowtarzalny charakter oraz dorobek w rozwiązywaniu aktualnych problemów zawodowych. Należy zaznaczyć, iż konferencje cieszą się dużym zainteresowaniem i na tak szeroką skalę nie są organizowane w żadnym z krajów europejskich. Jest to niewątpliwie osiągnięcie Federacji, w którym swój liczący udział odnotowuje PSRWN wskutek aktywnego uczestnictwa naszych członków i to zarówno po stronie merytorycznej konferencji – opracowywanie i wygłaszanie referatów – jak i też po stronie orga-



nizacyjnej. Władze PSRWN pracowały na rzecz szerokiego uczestnictwa członków stowarzyszenia w tych konferencjach.

PSRWN było organizatorem VI Krajowej Konferencji na temat „Gwarancje jakości usług rzeczoznawców majątkowych”, która odbyła się 11-13 września 1997 r. w Olsztynie.

Konferencja, która odbyła się w przededniu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, była okazją do rzeczowej dyskusji i wymiany doświadczeń z zakresu warsztatu rzeczoznawcy majątkowego, jakości świadczonych usług, oczekiwań odbiorców, a w tym roku i znaczenia dobrych przepisów prawa i standardów zawodowych.

Aktywny udział członków PSRWN w konferencjach można łatwo ocenić przeglądając wykazy referatów konferencyjnych, a także skład Rad Programowych kolejnych konferencji. Odnotować należy, że prof. Ryszard Cymerman stał się „etatowym” przewodniczącym Rad Programowych wielu konferencji.

Na wyróżnienie zasługuje zorganizowana przez PSRWN konferencja, która odbyła się w dn. 15-16 marca 2001 r. w Gdańsku nt. „Współdziałanie rzeczoznawców majątkowych, urbanistów i gmin w procesie sporządzania i realizacji opracowań planistycznych”, przy szerokim i aktywnym udziale przedstawicieli gmin i służb planowania przestrzennego.

Organizacja postępowań kwalifikacyjnych na uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości

Osiągnięcia Federacji i PSRWN na tym ważnym odcinku dla rozwoju zawodu są bardzo znaczące. Wyrażają się one całokształtem prac związanych z przygotowaniem projektów odpowiednich regulacji prawnych, opiniowaniu projektów ustaw i rozporządzeń w zakresie warunków i procedur postępowania w stosunku do osób ubiegających się o nabycie uprawnień rzeczoznawcy majątkowego. Proces zmian był procesem ciągłym i był przedmiotem naszych szczególnych zainteresowań.

Członkowie PSRWN stanowili znaczącą grupę osób w składzie Komisji Kwalifikacyjnej ds. Szacowania Nieruchomości, powoływanej na trzyletnie kadencje. W kadencji 1998-2001 funkcje wiceprzewodniczącego komisji kwalifikacyjnej i przewodniczącego podkomisji ds. szacowania nieruchomości pełnił Zygmunt Bojar.

Oddziały regionalne PSRWN były organizatorami wielu postępowań kwalifikacyjnych w zakresie szacowania nieruchomości, a do wyróżniających się zaliczyć należy oddziały warszawski i podlaski. Egzamininy poprzedzane były kursami specjalistycznymi i warsztatami prowadzonymi na wysokim poziomie merytorycznym.

Działania na rzecz popularyzacji zawodu

Propagowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego i jego zakresu usług, służyły działania władz PSRWN w ramach innych organizacji, z którymi PSRWN posiada podpisane porozumienia o współpracy lub jest ich członkiem, jak NOT, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Stowarzyszenie Geodetów Polskich, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości.

Doskonalenie kwalifikacji zawodowych

Jest to ważny dział działalności Federacji, wspierany aktywnie przez PSRWN w różnych formach organizacyjnych i merytorycznych. Liczny udział naszych wykładowców w seminariach i innych formach szkolenia zaznaczyli: Ryszard Cymerman, Zygmunt Bojar, Monika Nowakowska, Wojciech Wilkowski i inni.

Istotną rolę w całokształcie doskonalenia kwalifikacji zawodowych spełniają członkowie PSRWN, pracownicy naukowo-dydaktyczni, w szczególności z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Ich działalność od początku powstania zawodu rzeczoznawcy majątkowego jest nie do przecenienia. Tutaj rozpoczęto pionierskie prace w zakresie sposobów określania wartości, doskonalenia warsztatu rzeczoznawcy majątkowego, by nie wspomnieć o pracach naukowych z zakresu wyceny.

Owoce ich wkładu w rozwój zawodu i dziedziny jaką jest szacowanie nieruchomości, jest bardzo duża ilość wydawnictw książkowych, publikacji i artykułów fachowych,



a także przeprowadzonych studiów podyplomowych dla kandydatów do zawodu.

Ważną pomoc dla rzeczoznawcy majątkowego stanowi wcześniej dwumiesięcznik, a obecnie kwartalnik „WYCE-NA”, wydawany przy współpracy PSRWN.

Zadania na najbliższą przyszłość

Obecnie cele do osiągnięcia stojące przed stowarzyszeniami rzeczoznawców majątkowych, są daleko bardziej złożone niż realizowane dotychczas. Ich realizacja wymagać będzie determinacji działania zarówno organów Federacji jak i całego środowiska zawodowego.

Do tych kierunków działań a zarazem spraw najważniejszych dla dalszego rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w pierwszej kolejności należy zaliczyć ustawowe uregulowania samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, w codziennej praktyce zaś sprawnego i pełniejszego

dostępu do informacji o nieruchomościach, określenia nowych pól wykorzystania wiedzy rzeczoznawców majątkowych w gospodarce i samorządach administracji publicznej w zakresie gospodarowania przestrzenią, określania podstaw do opodatkowania nieruchomości od ich wartości, określania wartości środków trwałych dla celów amortyzacji.

Istotnym wypełnieniem rozszerzonego zakresu usług rzeczoznawców majątkowych powinno stać się doradztwo na rynku nieruchomości.

Należy także podjąć działania w sprawie wdrożenia zasad certyfikacji według norm przyjętych w Unii Europejskiej.

Reasumując, w minionym dziesięcioleciu w funkcjonowaniu Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości można wyodrębnić uznane za priorytetowe różnorodne działania na rzecz nie tylko PSRWN, ale całego ruchu rzeczoznawców majątkowych..

Do zadań tych należy przede wszystkim zaliczyć:

Adresy Zarządu Głównego i Oddziałów PSRWN

Lp.	Adres		
1.	Zarząd Główny; Sekretarz Generalny Stanisław Różanka	ul. Czackiego 3/5 blok B p. 422	00-043 Warszawa
2.	Oddział PSRWN w Białymstoku; Prezes Jerzy Palusiak	ul. M.C. Skłodowskiej 2 pok. 103	15-094 Białystok
3.	Oddział PSRWN w Bydgoszczy Prezes Zygmunt Zygmuntowicz	ul. Przyczółek 14	85-436 Bydgoszcz
4.	Oddział PSRWN w Ciechanowie; Prezes Stefan Przybyłek	ul. Pułtуска 9	06-400 Ciechanów
5.	Oddział PSRWN w Elblągu; Prezes Wiesława Sławińska	ul. Skrzydlata 15	82-300 Elbląg
6.	Oddział PSRWN w Ełku; Prezes Kazimierz Żwirowicz	ul. Piłsudskiego 4 p.61	19-300 Ełk
7.	Oddział PSRWN w Gdańsku; Prezes Henryk Paszkowski	ul. Klonowa 1 p. III p. 7	80-264 Gdańsk
8.	Oddział PSRWN w Giżycku; Prezes Andrzej Kalata	ul. Armii Krajowej 5A	11-500 Giżycko
9.	Oddział PSRWN w Katowicach; Prezes Janina Waszek	ul. Podgórna 4	40-026 Katowice
10.	Oddział PSRWN w Lublinie; Prezes Stanisław Kochański	ul. Spokojna 4 pok. 278	20-914 Lublin
11.	Oddział PSRWN w Łomży; Prezes Jerzy Domurat	ul. Nowa 2 pok. 129	18-400 Łomża
12.	Oddział PSRWN w Łodzi; Prezes Zdzisław Ziábka	Pl. Komuny Paryskiej 5A	90-007 Łódź
13.	Oddział PSRWN w Olsztynie; Prezes Jerzy Milkamanowicz	ul. Kanofojskiego 3 DS. 1. pok. 16 A	10-722 Olsztyn
14.	Oddział PSRWN w Opolu; Prezes Zbigniew Białek	ul. Piastowska 14	45-082 Opole
15.	Oddział PSRWN w Ostrołęce; Prezes Andrzej Woźniak	ul. Gen Hallera 13 A lok. 2	07-410 Ostrołęka
16.	Oddział PSRWN w Pile; Prezes Wacław Tuchołka	ul. Mickiewicza 44	64-980 Trzcianka
17.	Oddział PSRWN w Piotrkowie Trybunalskim; Prezes Edward Wyrwas	ul. Chrobrego 1 m 8	97-300 Piotrków Trybunalski
18.	Oddział PSRWN w Płocku; Prezes Anna Mysiak	ul. Piekarska 16	09-400 Płock
19.	Oddział PSRWN w Radomiu; Prezes Krzysztof Lewandowski	ul. A. Struga 7A Dom Technika	26-600 Radom
20.	Podlaski Oddział PSRWN w Siedlcach; Prezes Zdzisław Dmowski, Lech Stosio	ul. Prymasa Wyszyńskiego 10	08-110 Siedlce
21.	Oddział PSRWN w Szczecinie; Prezes Halina Jędrych	ul. Wojska Polskiego 68	78-479 Szczecin
22.	Oddział PSRWN w Warszawie; Prezes Andrzej Fiutowski	ul. Czackiego 3/5 blok. B p. 421a	00-043 Warszawa
23.	Oddział PSRWN we Włocławku; Prezes Ryszard Śliwiński	Pl. Wolności 1	87-816 Włocławek



- ▶ ścisłą współpracę z Departamentem Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, m.in. na rzecz przygotowania przepisów wykonawczych oraz projektów zmian do ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- ▶ współpracę z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i udział w jej strukturach organizacyjnych,
- ▶ stałe dążenie do integracji środowiska rzeczoznawców, czego wyrazem jest opracowanie projektu tzw. opcji zerowej, a po jej zaniechaniu współdziałanie i ścisła współpraca ze Stowarzyszeniami Regionalnymi, szczególnie w zakresie szkolenia i doskonalenia wiedzy rzeczoznawców majątkowych,
- ▶ podnoszenie wiedzy i umiejętności członków PSRWN poprzez organizowanie kursów, seminariów, warsztatów, konferencji naukowo-technicznych,
- ▶ organizowanie egzaminów państwowych w celu uzyskiwania uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego,
- ▶ współudział w organizacji krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych oraz konferencji naukowych Towarzystwa Naukowego Nieruchomości,
- ▶ współpraca z Federacją Stowarzyszeń Naukowo – Technicznych NOT oraz udział w jej strukturach organizacyjnych,
- ▶ współpraca ze stowarzyszeniami pośredników i zarządców nieruchomości,
- ▶ współudział w wydawaniu dwumiesięcznika „Wycena” i umieszczanie w nim informacji o PSRWN,
- ▶ troska o wysokie morale naszych członków i przestrzeganie zasad etyki zawodowej,
- ▶ wydawanie miesięcznika „Biuletyn PSRWN”,
- ▶ organizacja posiedzeń kwalifikacyjnych na uprawnienia zawodowe oraz prowadzenie praktyk zawodowych

NORMY ZAWODOWE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W PERSPEKTYWIE INTEGRACJI Z UNIĄ EUROPEJSKĄ

Stefan Mercik

W dniach 22-23 marca 2002 r. w Opolu odbyła się II Konferencja Naukowo-Techniczna PSRWN połączona z obchodami 10-lecia jego istnienia. Honorowy patronat nad konferencją objął Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast prof. Marek Bryx. Radzie Programowej Konferencji przewodniczył prof. dr hab. inż. Andrzej Hopfer, a jego zastępczynią była dr hab. inż. Sabina Żróbek, profesor UWM. Członkami Rady byli prof. dr hab. inż. Zdzisław Adamczewski oraz prof. dr hab. Antoni Sobczak. W skład Komitetu Organizacyjnego Konferencji wchodził dr hab. inż. Tomasz Bajerowski, (prof. UWM) jako przewodniczący, dr inż. Mirosław Belej, pełniący funkcję zastępcy przewodniczącego oraz członkowie: dr inż. Małgorzata Gerus – Gościowska i dr inż. Jan Kuryj. Organizację konferencji powierzono Oddziałowi Opolskiemu PSRWN reprezentowanemu przez jego prezesa Zbigniewa Białka.

Miejscem obrad był Hotel „MERCURE” w Opolu. Otwarcia konferencji w imieniu organizatorów dokonał honorowy Prezes Oddziału Opolskiego mgr inż. Zygmunt Bojar. Powitał liczące 130 osób grono uczestników konferencji oraz notabli opolskich reprezentujących Urząd Marszałkowski, Urząd Wo-

jewody oraz Urząd Prezydenta Miasta. Specjalne słowa powitania i uznania kol. Z. Bojar skierował do prof. Andrzeja Hopfera jako założyciela Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości i jego Prezydenta od momentu powstania tj. od 20 listopada 1991 r. Podkreślił zasługi profesora w tworzeniu zrębów legislacyjnych i merytorycznych zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce. Uczestnicy konferencji oraz zaproszeni goście przyjęli kierowane do prof. A. Hopfera słowa uznania gorącym aplauzem. W następnej kolejności występowali goście przekazując na ręce prezydenta stowarzyszenia liczne adresy gratulacyjne oraz życzenia dalszej owocnej działalności. Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie mgr inż. Wacław Baranowski podkreślił z uznaniem szeroki zasięg terytorialny PSRWN. W chwili obecnej obejmuje on 22 oddziały terenowe i liczy 813 członków oraz 184 kandydatów. Zakończeniem uroczystości jubileuszowych było sprawozdanie prof. A. Hopfera z 10 – letniej działalności PSRWN obejmującego okres 1992 do 2002. W swoim wystąpieniu prezydent podkreślił z uznaniem ogromny wkład organizacyjny działaczy terenowych, bez których osiągnięcia stowarzyszenia w dziedzinie szkoleniowej, or-



ganizacyjnej oraz na polu współpracy z innymi organizacjami i instytucjami, nie były by tak owocne. Gorące słowa uznania i podziękowania za uporządkowanie otoczenia prawnego i organizacyjnego sfery gospodarowania nieruchomościami, w tym zawodu rzeczoznawcy majątkowego, prof. A. Hopfer skierował do Departamentu Gospodarki Nieruchomościami w UMiRM a zwłaszcza do dyrektora Henryka Jędrzejewskiego. W przemówieniu Prezydenta znalazło się także miejsce dla podkreślenia zasług zmarłego Waława Kłopocińskiego w tworzeniu statutu stowarzyszenia, jego nazwy i założeń programowych. **W sesji poobiedniej Wiesław Szczepański, wiceprezes UMiRM, poinformował słuchaczy o bieżących działaniach**

przyśpieszenia czynności formalnych, dotyczących zezwolenia na budowę w pewnych przypadkach ma stanowić zastąpienie aktualnego wypisu z Księgi Wieczystej oświadczeniem majątkowym. W swym interesującym wystąpieniu świadczącym o świetnej orientacji w problematyce pracy Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, prof. W. Szczepański poinformował o pracach nad nowelizacją ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy Prawo Spółdzielcze. Kolejna nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami ma dotyczyć jakości kształcenia przyszłych rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie i zarządców nieruchomości. W dyskusji nad wystąpieniem wiceprezesa UMiRM między innymi zabrał

głos kol. Zdzisław Małecki, prosząc o informację w sprawie niekorzystnych dla rzeczoznawców majątkowych zmian w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Zmiany te dotyczą rezygnacji w określonych przypadkach z usług rzeczoznawców majątkowych przy określeniu propozycji bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości. W dalszej kolejności, w sesji popołudniowej, wygłoszone zostały skróty następujących referatów publikowanych w materiałach konferencyjnych: **Zdzisław Małecki „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych; Stan obecny i kierunki dalszych prac”**. W referacie autor omówił zakres tematyczny obecnych standardów zawartych w wydaniu nr 8, obejmujących lata 1994-2002, a następnie zreferował stan prac nad standardami



Profesorowie Hans Knoop i Andrzej Hopfer

niach Urzędu. Wspomniał, że rynek mieszkań uległ poważnemu zmniejszeniu na skutek gwałtownej wyprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminny i zakładowy. Ograniczona siła nabywczą społeczeństwa, a także ujemne skutki działania ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, a zwłaszcza ograniczenia w zakresie eksmisji spowodowały, że budowa mieszkań na wynajem została w znacznym stopniu zahamowana. Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast postuluje zmiany ustawodawcze mające na celu poprawę istniejącej sytuacji. Przewidywane są również zmiany w treści ustawy Prawo Budowlane, dotyczące między innymi złagodzenia wymogów formalnych w zakresie uzyskiwania zezwoleń na budowę. W pewnych przypadkach takie zezwolenie mogłoby zastąpić zwykłe zawiadomienie, zaś przedłużenie przez odpowiedni organ czasu załatwienia zezwolenia na budowę ponad okres trzech miesięcy skutkowałoby karami za zwłokę. Próbę

mi nowymi. Wkrótce mają być opracowane standardy określające wartość nieruchomości pozostawionych za granicą, oraz wycenę nieruchomości leśnych. W opracowaniu znajdują się tak że standardy określania wartości nieruchomości z uwzględnieniem ograniczonych praw rzeczowych oraz wyceny nieruchomości lokalowych i praw do lokali. Bardzo ciekawie zapowiada się tematyka dziewięciu dalszych standardów zawodowych awizowanych w referacie. Autor, będący jednocześnie przewodniczącym Komisji ds. Standardów Zawodowych PFSRM, podkreślił w końcowej części referatów, że warunkiem koniecznym dla powodzenia dalszych prac nad standardami jest między innymi powszechna akceptacja celowości tych działań przez środowisko zawodowe. **Janusz Opilka „Polski system normalizacyjny na tle systemu funkcjonującego w Unii Europejskiej”**. Autor omówił Polski System Normalizacyjny w nawiązaniu do obowiązującej ustawy z 3 kwietnia 1993 r. o normalizacji, a następnie skonfrontował go z Europej-



skim Systemem Normalizacyjnym. W referacie omówione zostały liczne, trudne warunki, które musi spełnić Polska na drodze do członkostwa w europejskich organizacjach normalizacyjnych. **Krzysztof Rożko „Ocena standardów zawodowych z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego. Zalety i wady standardów”**. Referat stanowi próbę polemiki z obowiązującymi standardami zawodowymi. Autor uważa, że standardy nie powinny mieć charakteru praw absolutnych, jak to jest jego zdaniem obecnie, ale charakter przepisów preferowanych. W swoim referacie kol. K. Rożko poddaje w wątpliwość wiarygodność danych źródłowych wyceny, jakimi są akty notarialne dotyczące transakcji kupno – sprzedaż. Referat



Roland P. Vogel

zawiera również liczne odniesienia do zasad opiniowania wycen stosowanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. **Zygmunt Bojar „Umocowania prawne standardów zawodowych”**. Biorąc za punkt wyjścia zastrzeżenia i krytyczne uwagi środowiska rzeczoznawców dotyczące prawnego umocowania standardów, ich tematycznego zakresu oraz treści, autor postuluje kierunki dalszych prac nad standardami zawodowymi. Uważa on, że standardy powinny obejmować zasady postępowania w odniesieniu do różnych celów wyceny oraz zagadnienia, co do których brak jest regulacji w przepisach prawa. Uważa on ponadto, że ze względu na postulat powszechnego stosowania standardów, powinny być one redagowane na odpowiednim poziomie ogólności. Sesję popołudniową zakończyła uroczysta kolacja, która stała się okazją do wymiany poglądów i rozmów towarzyskich. W czasie kolacji uczestnicy konferencji

mieli okazję wysłuchać koncertu śląskich pieśni ludowych. W pewnym momencie, na salę wkroczył prof. A. Hopfer uzbrojony w szklaną „strzelbę” wypełnioną przednią gorzałką. Strzelbę tę wręczono mu w czasie uroczystości otwarcia konferencji w celu „obrony” interesów PSRWN. Wkrótce, przed tak uzbrojonym profesorem, ustawiła się długa kolejka uczestników biesiady z kieliszkami w rękach, zaś adiutant posiadacza „strzelby” oddawał alkoholowe „strzały” w kierunku pustych naczyń. Niestety, autor tego opracowania smak gorzałki opisywać musi na podstawie źródeł informacji nieobligatoryjnych, gdyż zanim dotarł na strzelnicę, amunicja się wyczerpała.

W drugim dniu obrad referaty wygłosili: **Roland R. Vogel „Profesjonalne standardy wyceny nieruchomości w Niemczech. Porównawcza metoda wyceny i jej uwarunkowania wstępne”**. Jak podkreślił autor, metodyka wyceny nieruchomości w Niemczech i Polsce jest podobna. Jednakowo za podstawowe i mające charakter priorytetowy uważa się podejście porównawcze. Stosowanie tego podejścia ułatwia znakomicie stosowana od 40 lat w Niemczech zasada rejestrowania każdej transakcji kupno – sprzedaży nieruchomości w Gminnych Komisjach Rzeczoznawców. Ustawowej rejestracji, podobnie jak transakcje kupna – sprzedaży, wymagają też stawki czynszu z tytułu najmu i dzierżawy. Wszystkie informacje dotyczące gminnych rynków nieruchomości są analizowane, oceniane i publikowane w zbiorach cen kupna – sprzedaży. Gminne Komisje Rzeczoznawców są finansowane przez państwo, dzięki czemu informacje pozyskiwane przez rzeczoznawców nie mają charakteru subiektywnego. W dalszej części referatu prof. R. Vogel, który jest równocześnie rzeczoznawcą i biegłym Izby Przemysłowo-Handlowej w Berlinie, odniósł się do anglosaskiego systemu wyceny ukierunkowanego, jak twierdzi, na zleceniodawcę oraz podkreślił potrzebę wyposażenia rzeczoznawcy majątkowego w głęboką wiedzę ekonomiczną, prawniczą, budowlaną i w ogóle wiedzę z różnych innych dziedzin życia gospodarczego i techniki niezbędne w perspektywie łączącego się Rynku Europejskiego. **Peter Champness „Polityka TEGOVA dotycząca standardów zawodowych rzeczoznawców w tym szczególnego podejścia Grupy do krajów stowarzyszonych pragnących wstąpić do Unii Europejskiej”**. Referat ten w pewnym sensie adresowany był przez Sekretarza Generalnego Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVA w Londynie do polskich rzeczoznawców. Autor, wskazując na demokratyczny charakter stowarzyszenia TEGOVA, scharakteryzował jego celem oraz genezę opracowania Europejskich Standardów Wyceny Nieruchomości. Podkreślił on, że cel jaki przyświeca kierowanemu przezeń Stowarzyszeniu, jest zapewnienie coraz wyższego standardu usług rzeczoznawców majątkowych. Peter Champness podkreślił w swym referacie szczególną rolę Polski jako jednego z największych krajów kandydujących do członkostwa w UE. Zaznaczył, że polscy rzeczoznawcy majątkowi tworzący dobrze zorganizowaną grupę zawodową, wnoszą istotny wkład w rozwój Europejskich Standardów Zawodowych.



Kolejny mówca **prof. Hans Knoop** – (kierownik Departamentu Geodezji i Informacji Geograficznej w Niemieckim Instytucie Standaryzacji w Berlinie) przez wiele lat był kierownikiem Urzędu Katastralnego w Dolnej Saksonii i Hanowerze. W swoim obszernym wystąpieniu podzielił się ze słuchaczami doświadczeniami z pracy Urzędu Katastralnego, którym kierował. Prof. Hans Knoop współpracuje jako ekspert z Polską w ramach programu PHARE 2000 i z tej perspektywy ocenił, raczej krytycznie, polskie działania dotyczące stworzenia jednolitego systemu gromadzenia informacji z zakresu ewidencji gruntów i budynków oraz wyceny nieruchomości. System ten, którego zręby powstają w Polsce, powinien być finansowany przez państwo. Podkreślił, że najważniejszym elementem każdego systemu jest jego filozofia a następnie otoczenie prawne, organizacja, technika i kwalifikacje ludzi realizujących system.

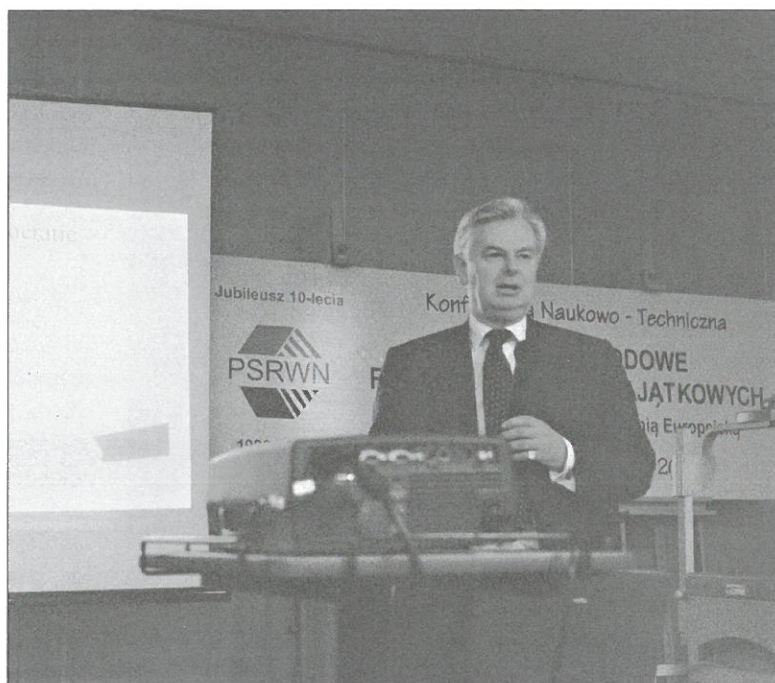
Wielką niespodzianką dla uczestników konferencji było w tej części obrad poetyckie wystąpienie kol. Edwarda Wyrwasa, który mową wiązaną poinformował między innymi słuchaczy, że ster Stowarzyszenia dzierży prof. Andrzej Hopfer, że kol. Telega pochodzi z Łodzi oraz, że profesora Przystupę wszyscy rzeczoznawcy dobrze znają i kochają. Duże brawa i ogólna radość była z pewnością nagrodą dla autora za twórczą inwencję.

Kolejny referat wygłosił **Andrzej Hopfer, Krzysztof Grzesik „Analiza porównawcza standardów w wycenie nieruchomości stosowanych w Polsce i w Wielkiej Brytani”**. Autorzy referatu, porównując cele jakim mają służyć standardy PFSRM zawarte w Zielonej księdze oraz standardy RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) zawarte w tzw. Czerwonej Księdze, dochodzą do ciekawych wniosków. Standardy PFSRM za główny cel stawiają sobie ujednoczenia procedur postępowania dotyczącego wyceny nieruchomości. W mniejszym stopniu eksponowane są w nich wymagania jakościowe. Polskie standardy, jak gdyby milcząco, pomijają istnienie klienta, upatrując w nim anonimowego odbiorcę operatu szacunkowego. W standardach RICS, zdaniem referentów, na pierwszym miejscu eksponowana jest jakość opracowania, a troska o ujednoczenie procedur ma charakter drugorzędny. Poza tym, standardy brytyjskie ukierunkowane są w pewnym sensie ku klientowi. W Wielkiej Brytani w relacjach klient – rzeczoznawca, ten ostatni jako najczęściej także doradca nieruchomościowy i pośrednik, stara się uwzględnić życzenia klienta.

Marian Szymański „Standardy lub inne normy zawodowe, instrukcje obowiązujące w zawodzie geodety”. Autor omówił w referacie stan umocowania prawnego tych norm w przepisach prawa, proces ich tworzenia i aktualizacji a także synchronizacji z normami obowiązującymi w Unii Europejskiej. Istotną częścią referatu jest zwrócenie uwagi rzeczoznawcom majątkowym na bogactwo przydat-

nych w wycenie informacji zawartych w materiałach geodezyjno – kartograficznych oraz w ewidencji gruntów, budynków i lokali. **Lidia Henclewska „Przepisy prawne i inne normy zawodowe obowiązujące w zawodzie zarządcy majątkowego”**. Autorka zauważa, że ze względu na specyfikę zawodu, występują obiektywne trudności w wypracowaniu jednolitych standardów zawodowych i z tych względów, zarówno w Polsce jak i zagranicą, kładzie się duży nacisk nie na standardy, lecz etykę zawodową.

Elżbieta Czekiel – Świtalska, Ryszard Stojewski „Przesłanki metodologiczne w określeniu przestrzeni urbanistycznej”. W swoim referacie autorzy podjęli ambitną próbę określenia wpływu wartości przestrzeni urbanistycznej na rozwój terenów zurbanizowanych. Wskazali oni



Peter Champness – przedstawiciel TEGOVA

że podstawowym instrumentem, który kształtuje i nadaje użytkową formę przestrzeni urbanistycznej, jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a rolą rzeczoznawcy majątkowego jest ogólne określenie efektów ekonomicznych z realizacji tego planu. W końcowej części referatu autorzy przedstawili propozycję treści standardu wyceny przestrzeni urbanistycznej.

Jako ostatni z referentów, w drugim dniu obrad, wystąpił przedstawiciel Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości Zbigniew Kubiński. Omawiając normy zawodowe w zakresie pośrednictwa nieruchomościami stwierdził, podobnie jak pani Lidia Henclewska, że specyfika zawodu praktycznie wyklucza możliwość opracowania jednolitych standardów zawodowych. Pośrednik nieruchomości musi się poruszać w istniejącym otoczeniu prawnym i przestrzegać norm etycznych zawartych w Kodeksie Postępowania. Dorobkiem konferencji były liczne wnioski przedstawione przez Wi-



ceprezydenta PSRWN i Przewodniczącego Komisji Wnioskowej pana Ryszarda Witowskiego. Wnioski te zostały przyjęte przez uczestników konferencji i po ostatecznym zredagowaniu staną się podstawą działania Stowarzyszenia.

Na zakończenie konferencji zabrał głos prof. A. Hopfer dziękując organizatorom za poniesiony trud w nadaniu obradom ciekawych treści i oprawy, a uczestnikom za aktywny udział w konferencji i wypracowanie wniosków. Specjalne podziękowania Prezydent PSRWN skierował pod adresem referentów ob-

cojęzycznych, panów Rolanda Vogla, Petera Champnessa oraz Hansa Knoopa za cierpliwe słuchanie wystąpień polskich referentów i dyskutantów i za to, że po ich minach nie dało się rozpoznać, iż nic z tego nie rozumieli. Obdarowani pięknie wydrukowanymi certyfikatami potwierdzającymi udział w konferencji, opuszczaliśmy gościnne Opole.

Stefan Mercik jest rzeczoznawcą majątkowym z Gliwic.

PROTOKÓŁ KOMISJI WNIOSKOWEJ II KONFERENCJI

Normy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w perspektywie integracji z Unia Europejską

Komisja w składzie: Ryszard Witowski, Monika Nowakowska, Sabina Żróbek, Zygmunt Bojar, Ryszard Cyerman.

W toku dyskusji nad referatami zgłoszone zostały następujące wnioski i propozycje w zakresie dalszego doskonalenia i rozwoju Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkach, jak też doskonalenia warsztatu rzeczoznawcy majątkowego:

I. W zakresie standardów zawodowych:

1. Zważywszy na cele, jakie spełniają standardy zawodowe są one niezbędne w realizacji zadań stojących przed rzeczoznawcami majątkowymi. Stąd istniejące standardy powinny być udoskonalane pod kątem pełnego dostosowania do obowiązujących norm prawnych, a na obszarach wyceny gdzie jeszcze ich brak opracowywane i wdrażane nowe. W opracowaniach nowych standardów powinny być uwzględnione określone priorytety.
2. Z przedstawionego przez Przewodniczącego Zespołu Standardów PFSRM planu wynika że, w pierwszej kolejności powinny być opracowane:
 - a) standard pt. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia mieszanego”;
 - b) standard pt „Wycena nieruchomości dla indywidualnych potrzeb inwestora”.
 - c) standard pt. „Określanie wartości środków trwałych, wyposażenia inwentarza żywego i zapasów”.

Jako podstawowy powinien być również opracowany nie ujęty w „planie” standard zwany roboczo „standard standardów”. Reasumując w pierwszej kolejności po-

winny być opracowywane standardy regulujące problematykę wyceny nieruchomości dla przypadków szczególnych.

3. Standardy, jako podstawowe normy zawodowe, muszą być uznawane przez rzeczoznawców majątkowych na równi z przepisami prawa i łącznie z tymi przepisami. W związku z tym forma, treść i redakcja standardów powinna być spójna pod tym względem z normami prawnymi.
 - a) standardy zawodowe powinny określać zwłaszcza zasady postępowania rzeczoznawców majątkowych w sferze nie unormowanej prawem, uwzględniając różne cele wyceny,
 - b) w opracowaniach standardów należy przestrzegać zgodności treści pojęć i definicji z „przepisami” prawa,
 - c) szczegółowość opracowań winna wynikać z konkretnych zapotrzebowań przedmiotu regulacji,
 - d) istnieje konieczność podniesienia rangi komentarza dołączanego do standardu.
4. Uchwalenie standardów zawodowych przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych wymaga usankcjonowania ustawowego. Celowe jest w związku z tym wystąpienie do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o wprowadzenie stosownego zapisu do projektu nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Standardy w swoich zaleceniach i rekomendacjach metodologicznych określania wartości nieruchomości i praw z nimi związanych, powinny równocześnie wskazywać na sposoby wykonywania czynności szacowania



nieruchomości ze szczególną starannością, właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, przy zachowaniu zasady bezstronności w wycenie nieruchomości, zgodnie z katalogiem obowiązków wynikających z art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

6. Niezależnie od standardów zawodowych, do planu pilnych opracowań Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych należy wprowadzić opracowanie „Katalogu nazw i pojęć nie mających obligatoryjnego charakteru”, odpowiednio do przedmiotów wyceny, celów wyceny i podstaw prawnych, uwzględniając różnego rodzaju nieruchomości i prawa z nimi związane. W „katalogu” powinny być między innymi uwzględnione definicje występujące w metodach wyceny, nie występujące w przepisach prawa np. wybór próbki i nieruchomości reprezentatywnej, nieruchomości podobnej, znaczenie pojęcia udział w zysku z nieruchomości, udział właściciela w nieruchomości, koszty i wydatki na utrzymanie nieruchomości itp.
7. Niezbędne jest pilne podjęcie prac nad nowelizacją kodeksu etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych uwzględniając, że powinien on zawierać podstawowe normy funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego jako „osoby zaufania publicznego”. Przedmiotem kodeksu powinna być zarówno szeroko rozumiana sfera etyczna, stosunki w środowisku rzeczoznawców majątkowych, normy postępowania rzeczoznawców jako uczestników rynku jak też normy postępowania w warunkach prowadzonych rozmów z zamawiającym.

II. W zakresie doskonalenia warsztatu rzeczoznawcy majątkowego:

1. W związku z trudnościami w dostępie do informacji konieczne jest wystąpienie do:
 - a) Ministra Finansów o spowodowanie respektowania art. 155 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie obowiązku przekazywania przez Urzędy Skarbowe informacji o podwyższeniu podstawy opodatkowania przy sprzedaży nieruchomości do organu prowadzącego kataster (ewidencję gruntów),
 - b) Ministra Sprawiedliwości o udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym do wglądu akt ksiąg wieczystych nieruchomości,
 - c) Głównego Geodety Kraju o spowodowanie wydawania rzeczoznawcom majątkowym wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów, (bez upoważnienia właścicieli) oraz wydruków cen transakcyjnych,
 - d) Właściwego organu w celu ustawowego zapewnienia dostępu do informacji o transakcjach obrotu rynkowego spółdzielczymi prawami do lokali oraz nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielcze,
2. W ramach przygotowania rzeczoznawców majątkowych do pełnienia funkcji doradcy inwestycyjnego wnioskuje się:

- opracowanie standardu pod roboczym tytułem „rzeczoznawca majątkowy jako doradca inwestycyjny”,
 - uruchomienie cykl szkoleń na podstawie wcześniej opracowanych programów.
3. W perspektywie integracji z Unią Europejską celowe jest rozważenie przez PFSRM zagadnienie wprowadzenia ogólnoeuropejskiego systemu certyfikacji – Euro-norma 450 13, której kryteria obejmują znajomość rynków kapitałowych, usług finansowych, zabezpieczeń bankowych i metodologii wycen.
 4. Bardzo pilnym zagadnieniem, wymagającym podjęcia zdecydowanych działań przez PFSRM, jest stworzenie baz danych pozwalających na dokonanie analiz rynku nieruchomości. Do zadań baz danych powinno należeć przetwarzanie informacji rynkowych na użytek wyceny w określonych segmentach rynku a zwłaszcza:
 - a) stanie rynku,
 - b) zachowaniach rynku w czasie przeszłym i przyszłym,
 - c) stopach kapitalizacji i dyskonta,
 - d) stawkach rynkowych czynszów najmu,
 - e) poziomach wydatków operacyjnych ponoszonych na nieruchomości,
 - f) sytuacji na rynku kapitałowym.

Dla stworzenia podstaw do działania (np. na szczeblu województw) baz danych w gminach, na wzór Niemiec, powinny być powołane zespoły ekspertów. Do ich zadań należałaby analiza (selekcja) zaistniałych na rynku nieruchomości transakcji oraz przekazywanie wyników i ocen transakcji do baz danych. Przedsięwzięcia w zakresie organizacji baz danych są spójne z potrzebami powszechnej taksacji nieruchomości.

5. W perspektywie integracji z Unią Europejską, w nowelizowanej ustawie o gospodarce nieruchomościami konieczne jest wprowadzenie zmiany do art. 151 dotyczącej przyjęcia definicji wartości nieruchomości zgodnie ze standardem europejskim”,
6. W świetle nakreślonych planów nowelizacji i nowych opracowań standardów, jak też ze względu na jakość wycen nieruchomości, konieczne jest pilne wprowadzenie zmian do „Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości, oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego”, pod kątem wniosków wcześniej zgłoszonych przez PFSRM i środowiska rzeczoznawców majątkowych. Stąd konieczne jest kolejne wystąpienie do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o przyspieszenie nowelizacji tego rozporządzenia.

Reasumując głosy w dyskusji oraz powyższe wnioski należy jeszcze raz stwierdzić, że standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych są niewątpliwym dorobkiem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców i całego środowiska zawodowego oraz mają już swoją tradycję i utrwaloną pozycję.



KONFERENCJA NAUKOWA „PROBLEMATYKA GEODEZYJNEJ I MAJĄTKOWEJ OBSŁUGI POZYSKIWIANIA TERENÓW POD BUDOWĘ AUTOSTRAD”

W dniach 19-20 kwietnia odbyła się w podkrakowskich Dobczycach międzynarodowa konferencja naukowa zorganizowana przez Akademię Rolniczą im. Hugona Kottłajtaja w Krakowie, przy współudziale Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Komitetu Geodezji Polskiej Akademii Nauk i Akademii Inżynierskiej w Polsce. Do udziału w konferencji zaproszeni zostali goście z zagranicy, a także polscy geodeci, rzeczoznawcy majątkowi oraz przedstawiciele innych zawodów, którzy jak się okazuje biorą aktywny udział w tzw. obsłudze pozyskiwania terenów pod budowę autostrad.

O znaczeniu jakie nasze władze państwowe przywiązują do zmienionego nieco obecnie programu budowy sieci polskich autostrad, stanowi fakt obecności na sali obrad doradcy w Gabinie Politycznym wicepremiera Marka Pola, dr Jarosława Paska

Wśród gości zaproszonych z zagranicy byli bardzo interesujące referaty zaprezentowali profesor Hans Pelzer oraz dr inż. A. S. Graf von Brühl z Niemiec. Obecni byli także: przedstawiciel Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad Ministerstwa Infrastruktury którą reprezentował mgr inż. Marian Skorupka oraz Dyrekcji Oddziału Terenowego tej Agencji w Gliwicach mgr inż. Janusz Koper.

Obrady Konferencji otworzył Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Waclaw Baranowski, życząc zgromadzonym na sali fachowcom ciepłych i owocnych obrad.

Program

Merytorycznie obrady sprawnie prowadził animator duchowy i pomysłodawca tej konferencji kolega profesor Mirosław Żak, którego wprowadzający referat do dyskusji zatytułowany „Problematyka wyceny nieruchomości położonych w pasie budowy sieci autostrad” – stworzył znakomitą atmosferę do dalszych obrad.

Stan aktualny i program budowy sieci autostrad w Polsce przedstawił mgr inż. Janusz Koper, zaś próbę oceny dotychczasowych rozwiązań organizacyjno-prawnych w realizacji programu budowy autostrad nakreślił w swoim wystąpieniu mgr inż. Marian Skorupka.

Z kolei głos zabrał wspomniany już prof. Hans Pelzer, który w swoim bardzo szerokim wystąpieniu nt. „Geodezyjna kontrola kondycji geometrycznej tunelu autostradowego w Hamburgu”. To głos naukowca o uznanej marce, przybliżający nam problemy ze zrealizowanym niedawno nowym przebiegiem tunelowym pod rzeką Łabą w Hamburgu.

Głos kolejnego mówcy z Niemiec – hrabiego A. S. Grafa von Brülha spotkał się ze szczególnym zainteresowaniem i żywą reakcją sali. Mówił on o „Mapach wartości kierunkowych gruntów” jako skutecznym narzędziu warsztatu rzeczoznawców majątkowych w Niemczech. Zagadnienie ogólnie znane nam jedynie z literatury, przedstawione zostało bardzo szeroko i dodatkowo wsparte praktycznymi przykładami w postaci demonstracji aktualnych ogólnie dostępnych map cenności terenów działek gruntowych zabudowanych i niezabudowanych w okolicach Berlina i innych miast niemieckich.

Współpraca geodetów z rzeczoznawcami

W kolejnej sekwencji tematycznej wygłoszono trzy bardzo interesujące referaty będące próbą oceny dotychczasowych doświadczeń, a także skuteczności współpracy geodetów i rzeczoznawców majątkowych z przedstawicielami innych zawodów, którzy o dziwo biorą udział w procesie pozyskiwania terenów dla potrzeb budowy sieci naszych autostrad.

Duży tematycznie i rzeczowo zakres osiągnięć w dziedzinie badań wymaganych prawnie przez ustawodawcę – badań archeologicznych związanych z bezpośrednim przebiegiem pasa budowy sieci autostrad, przedstawił dr Jerzy Rydzewski w swoim referacie pt. „Archeologiczne badania wykopaliskowe na trasie budowy autostrady A-4 w województwie małopolskim”.

Z kolei dr inż. arch. Adam Eliasiewicz przedstawił syntetycznie szeroki i ważny temat związany z problematyką konferencji w referacie nt. „Wycena nieruchomości w świetle nowych rozwiązań legislacyjnych w odniesieniu do planu zagospodarowania przestrzennego”, zaś dr inż. I. Marcinkowska w imieniu zespołu autorskiego kolegi profesora Ryszarda Cymermana podjęła temat „Autostrada – krajobraz – ekologia” sprawnie zamykając tą wyodrębnioną nijako sekwencję tematyczną uzupełniającą podstawowy temat spotkania.



Budowa autostrad i rzeczoznawcy

W drugim dniu konferencji całość obrad skoncentrowała się wokół praktyki pozyskiwania terenów pod budowę autostrad.

Zespół autorski z krakowskiej Akademii Rolniczej któremu przewodził: prof. Mirosław Żak, dr hab. inż. K. Noga, dr inż. Michał Żak, dr inż. J. Banat, dr inż. A. Sanek, mgr inż. Adam Barczyński i inni, pracujący przez ostatnie cztery lata przy opracowywaniu blisko 4000 operatów szacunkowych obejmujących nieruchomości położone w pasie autostrady A-4 od węzła Batory w Chorzowie do granicy województwa opolskiego, przedstawili bardzo sugestywnie i rzeczowo zarówno analizę wykonanych operatów szacunkowych, procedury ich wykonania, specyfikę wycenianych nieruchomości, procedurę wyceny składników budowlanych nieruchomości, a także warunki i metodykę analizy cen w celu oszacowania wartości rynkowej gruntów przeznaczonych pod budowę wspomnianej autostrady. To było bezsprzecznie najlepsze wystąpienie na konferencji – najciekawsze bo oparte o fakty i konkrety czerpane wyłącznie z praktyki, dla której teoria stanowiła niewidoczne [i dobrze!] tło.

Lista referentów i dyskutantów jest znacznie szersza i obejmuje jeszcze parę nie wymienionych osób.

Na zakończenie obrad głos zabrał Prezydent PFSRM, podsumowując bardzo udaną merytorycznie konferencję, która skierowana była przeciw głównie do środowiska rzeczoznawców ma-

jątkowych, szczególnie tych z nich, którzy czynnie zajmują się wyceną nieruchomości przeznaczonych pod budowę sieci polskich autostrad. Odważne odsłonięcie tajemnic „kuchni” przez wspomniany zespół zasługuje zdaniem Prezydenta Baranowskiego na naśladownictwo i w innych dziedzinach wyceny nieruchomości; stanowi ono bowiem najlepszą formę dla naturalnego podnoszenia poziomu naszego warsztatu zawodowego, poprzez czerpanie praktycznych doświadczeń od innych kolegów tak, aby „nie wyważać” powtórnie już raz otwartych drzwi.

W tym względzie powinna nam być obca, coraz częściej jednak spotykana forma kurczowego skrywania swoich niewątpliwych osiągnięć pod pretekstem ochrony ich przed złe pojętą konkurencją.

Prezydent Baranowski, dziękując za zaproszenie na konferencję wyraził nadzieję, że tak udanie rozpoczęta środowiskowa dyskusja na tematy związane z priorytetowym przecież teraz w momencie uzgadniania przez nasz rząd zasad wejścia Polski do grona państw wspólnej Europy bez granic – problemem rozwoju naszego drogownictwa, w tym szczególnie rozwoju sieci autostrad i dróg szybkiego ruchu, będzie kontynuowana. Jednocześnie zapraszając zespół autorski Akademii Rolniczej w Krakowie do udziału w pracach powoływanego aktualnie zespołu do spraw nowelizacji standardu zawodowego PFSRM V.2. „Wycena nieruchomości pod autostrady”, któremu przewodniczyć będzie kol. Tomasz Telega - wiceprezydent naszej Federacji.

MAJOWE SEMINARIUM W UNIEŚCIU

W dniach 16-18 maja 2002 r. w Unieściu k. Koszalina odbyło się kolejne seminarium zorganizowane przez Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie.

Poruszone zagadnienia dotyczyły bieżących problemów, z którymi rzeczoznawcy borykają się na co dzień:

- „Wycena nakładów, opłat adiacenckich, odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości, aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz gruntów wydzielonych pod drogi publiczne – wykładowca inż. Zdzisław Małecki,
- „Wycena szkód spowodowanych infrastrukturą nad i podziemną” – wykładowca prof. Ryszard Cymerman. (współtwórca standardu na ten temat).

Wykładowcy nie zawiedli oczekiwań 230 słuchaczy przybyłych z różnych części kraju: województwo śląskie, małopolskie, warmińsko-mazurskie, wielkopolskie, zachodniopomorskie i inne.

Miłym akcentem otwarcia seminarium było wręczenie dyplomu honorowego członka naszego stowarzyszenia Zdzisławowi Małeckiemu w uznaniu jego dorobku zawodowego w rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

W trzecim dniu profesor Ryszard Cymerman – wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przekazał na ręce prezesa Włodzimierza Jasiakiewicza w imieniu PFSRM wyróżnienie i podziękowanie dla

Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie za organizację stałych ogólnokrajowych szkoleń rzeczoznawców majątkowych w Unieściu.

Wysoki poziom wykładów przełożył się na imprezy towarzyszące, bale rzeczoznawców majątkowych, z udziałem miejscowych zespołów artystycznych urozmaiconych okolicznościowymi nagrodami ufundowanymi przez organizatora seminarium.

Zapraszamy na kolejne, dziesiąte seminarium do Unieścia w październiku i zapewniamy spełnienie oczekiwań uczestników.

Danuta Bocewicz

rzecznik prasowy Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie.

IX Inspektorat PZU SA
ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
rzeczoznawców majątkowych, architektów i inżynierów
budownictwa, zarządców nieruchomości

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

Dla członków stowarzyszeń – zniżki!



„WYCENA NIERUCHOMOŚCI W GOSPODARSTWACH WIELKOBSZAROWYCH”

Trzecie już warsztaty wyceny nieruchomości niezurbanizowanych odbywające się zawsze w kwietniu zostały zorganizowane przez Agencję Własności Skarbu Państwa, Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Regionalne Centrum Doradztwa, Rozwoju Rolnictwa i Obszarów Wiejskich w Częstochowie oraz Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Stroną organizacyjną zajmowali członkowie Klubu Wycen Nieruchomości Rolnych działający przy ŚSRM. Formuła warsztatów oraz tematyka spowodowała, że wzięło w nich udział blisko 80 uczestników wśród których byli zarówno rzeczoznawcy majątkowi z całego kraju, rzeczoznawcy majątkowi – pracownicy Agencji oraz pracownicy AWRSP nie będący rzeczoznawcami majątkowymi.

W pierwszym dniu wzięło udział min.: prezydent PFSRM pan Waclaw Baranowski, dyrektor Zespołu Gospodarowania Zasobem Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa pan Józef Pyrgies, Dyrektor Regionalnego Centrum pan Jacek Lupa.

Uczestnicy warsztatów wysłuchali interesujących wystąpień wszystkich zaproszonych gości.

W dalszej części uczestnicy mieli okazję zapoznać się z referatami:

- ▶ Prof. dr hab. Henryka Runowskiego z Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego, Kierownika Zakładu Ekonomiki i Organizacji Produkcji Rolniczej na temat: „Cechy (atrybuty) nieruchomości rolnych i ich wpływ na wartość użytkową”.
- ▶ Kol. Jana Matusaka na temat: „Tworzenie „bazy danych dla potrzeb” wyceny konkretnej nieruchomości rolnej”.
- ▶ Kol. Jana Konowalczuka na temat: „Zasady stosowania metody zysków i wycena nieruchomości o możliwości innego niż rolniczego sposobu wykorzystania”.

Pierwszy dzień zakończyła kolacja towarzyska.

Dzień drugi to dzień typowo warsztatowy. Po śniadaniu uczestnicy warsztatów udali się autokarami do dwóch wycenianych gospodarstw w Księżym Lesie i Kamienicy. Tam na miejscu, w ramach opracowywania studium przypadku zapoznawali się osobiście z wycenianymi nieruchomościami.

Po obiedzie coś dla ducha czyli zwiedzanie Jasnej Góry i dalej do pracy, aby zdążyć przed atrakcjami wieczoru. Wieczór to wyjazd do pałacu w Koszęcinie i tam tradycyjna biesiada śląska prowadzona przez gospodarzy, czyli członków Zespołu Pieśni i Tańca „Śląsk”. W ramach biesiady odbył się Pierwszy Ogólnopolski Konkurs Picia Piwa zorganizowany w ramach III Warsztatów. Wieczór zdaniem uczestników bardzo udany, rozśpiewany i roztańczony zakończył się w późnych godzinach nocnych.

W trzecim dniu najpierw praca w czterech zespołach tematycznych, a później dyskusja. Dla uporządkowania głosów powołana została komisja wniosków, która zobowiązana została do zebrania padających ciekawych merytorycznie głosów oraz przesłania ich nie tylko do uczestników warsztatów, ale także do Agencji Własności Skarbu Państwa oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Warsztaty zakończyło rozdanie zaświadczeń oraz wspólny obiad uczestników w Domu Pielgrzyma na Jasnej Górze.

Organizatorzy zapowiedzieli i zaprosili uczestników na IV

Warsztaty wyceny nieruchomości niezurbanizowanych, które odbędą się w kwietniu 2003 r.

Krzysztof Urbańczyk
przewodniczący Rady Śląskiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych





DALEJ MNIE PRZEŚLADUJE

Ewa Wojciul

Uroda wiosennego świata jest zbyt dużą pokusą. Jadę fotografować „użytki zielone”, a potem większość wywołanych zdjęć to zbliżenia kwiatków rosnących w trawie. Każda wizja lokalna kończy się dopiero razem z filmem w aparacie – a bo tu krople rosy na młodziutkich liściach, a tu wróbel kokieteryjnie ćwierka w olśniewającym, białym przepychu kwitnącego krzewu głogu. I jakoś robi się i weselej i sensowniej. Szkoda, że bilans musi wyjść – jeśli nie na zero, to przynajmniej na maksimum i jakies przykrości w życiu muszą być.

Nie wiem dlaczego, ale ostatnio mam wrażenie, że „Leśny Dziadek” idzie za mną trop w trop.

Ważny Urząd polecił mojemu klientowi zapłacić za wycenę własnej działki. Nie zgodził się na zatrudnienie kogokolwiek (na przykład mnie!) i polecił „swojego” rzeczoznawcę. Klient otrzymał operat i zdziwił się, że posiada tak pokaźny majątek. Niestety, satysfakcja była wątpliwa, bo opłata dla Ważnego Urzędu zależała właśnie od tej wartości.

Klient zadzwonił do kilku agencji nieruchomości, by się upewnić, czy zdołałby sprzedać swoją nieruchomość za określoną w operacie wartość rynkową. Uzyskał kilka zwięzłych odpowiedzi o treści: „Czyś pan na głowę upadł?”, najczęściej z wiarygodnym uzasadnieniem. Potwierdził własne podejrzenie, że grunt przeszacowano co najmniej dwukrotnie.

Wyczerpał niemal wszystkie możliwości odwoławcze i przyszedł po pomoc. Poprosiłam o kserokopię operatu.

Ja wiem, że rzeczoznawcy muszą się wspierać. Nie skrytykowałam tego operatu wobec zamawiającego. Nie podaję żadnych namiarów identyfikacyjnych. Ale w „swoim” gronie samej braci rzeczoznawczej wyzałam się, bo było mi przy-

malna” była znacznie większa od ceny minimalnej. Zawyżony wynik był prostą konsekwencją jaskrawych błędów arytmetycznych.

Była to taka sobie działka z kilkoma mankamentami (wielka, niekształtna przecięta przez linię wysokiego napięcia, z ograniczeniami w wykorzystaniu – co uczciwie wymieniono w operacie). Miała jednak oszacowaną wartość jednostkową wyższą niż najdroższa w przytoczonych transakcjach – zgrabna, niewielka, pięknie położona, choć w tej samej miejscowości.

Co miałam zrobić? Pokazałam klientowi miejsca, w których dwa plus dwa równało się siedem i pół. Skomentowałam znanym rzymskim przysłowiem („Errare etc.). Zdaje się, że wysłał skargę do NSA. A ja miałam „satysfakcję”. Tym pilniej sprawdzam teraz swoje własne rachunki.

No właśnie: jak mamy reagować, gdy przynoszą nam cudzą pracę do przejrzania? Tak jak do znajomego, z prośbą o radę. Nie ma problemu, gdy operat wydaje nam się w porządku (piszę – wydaje mi się, bo wiem, że mam za mato doświadczenia, by naprawdę oceniać czyjaś pracę).

Ale co robić, gdy jest to właśnie znaczący błąd rachunkowy – omyłka bezdyskusyjna, a mocno krzywdząca dla zainteresowanej osoby? Sprzeniewierzyć się solidarności zawodowej czy rzetelności wobec człowieka, który oczekuje rady? Wybrałam pierwsze, ale wcale się z tym dobrze nie czuję.

A teraz pojedę do lasu fotografować zawiłce.



Smutno było oglądać operat, który stanowiło kilka stron z dwoma załącznikami. Te strony to odbity na ksero formularz, w którym ręcznie dokonano kilkunastu wpisów w puste miejsca.

No nic, powiedzmy, że forma to rzecz podrzędna, jeśli treść jest w porządku.

Ale użyta do obliczeń „cena średnia” wcale nie była ceną średnią – przewyższała ją o jakieś 80%. „Cena mini-



**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 Rzeczoznawców Majątkowych
zapropoNOWAŁO zorganizowanie XI KCRM 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



CO Z WARTOŚCIĄ BANKOWO-HIPOTECZNĄ?

Zdzisława Ledzion-Trojanowska

To pytanie trapi każdego z nas, kto zapoznał się z rządowym projektem nowelizacji ustawy o „listach zastawnych i bankach hipotecznych”. Prace nad przygotowaniem tego projektu prowadzone były w pewnej dyskrekcji. Autorzy proponowanych zmian nie konsultowali ich ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych, choć w istotny sposób dotyczyły one naszej sfery działania.

O zaistniałej sytuacji tj. projektowanej zmianie, dowiedzieliśmy się na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w dniu 12 kwietnia 2002 r. W tym dniu Prezydent Federacji złożył pismo w kancelarii Prezesa Rady Ministrów wyrażające sprzeciw wobec nowych zapisów ustawowych.

Jak się okazało, już 10 dni wcześniej, bo 2 kwietnia 2002 r. projekt ten został zaaprobowany przez Radę Ministrów, a 15 kwietnia wpłynął do Kancelarii Sejmu.

Pierwsza wersja projektu nowelizacji

Proponowane zmiany, dotyczące naszego środowiska, polegały na zmianie art. 22 tej ustawy, który otrzymywał brzmienie:

„1. Ustalanie bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości jest dokonywane z zachowaniem należytej staranności i ostrożności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości oraz związanych z nią dochodów, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter i które może uzyskać każdy posiadacz nieruchomości.

2. Ekspertyzę bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wykonuje bank hipoteczny albo, po uzgodnieniu z kredytobiorcą, inny podmiot dający rękojmię należytego jej wykonania, zgodnie z przepisami ustawy oraz regulaminem banku hipotecznego.

3. Ekspertyza, o której mowa w ust. 2, sporządzona jest na piśmie i opatrzona podpisem osoby ją sporządzającej. Ekspertyza ta powinna umożliwiać należytą kontrolę przez Komisję Nadzoru Bankowego i powiernika podejmowanego przez bank hipoteczny ryzyka związanego z ustanowieniem na nieruchomości hipoteki jako zabezpieczenia udzielonego kredytu.”

Jednocześnie proponowano wykreślić z ustawy o gospodarce nieruchomościami pkt. 4 i 6 w ust. 1, w art. 150.¹

Oznaczało to, że z ustawy o g.n. usunięta zostaje propozycja wartości bankowo-hipotecznej jako jeden z rodzajów wartości, a także zapis, że określają ją rzeczoznawcy majątkowi.

W innej części tego projektu ustawy znalazła się propozycja zmiany w ustawie „Prawo geodezyjne i kartograficzne” polegająca na dopisaniu w art. 21 ustępu 3 w brzmieniu:

„Główny Geodeta Kraju może zawierać z bankowymi izbami gospodarczymi porozumienia w sprawie bezpośredniego elektronicznego dostępu do bazy danych ewidencji gruntów i budynków w zakresie informacji dotyczących wartości nieruchomości na potrzeby dokonywanych przez banki, na podstawie odrębnych przepisów, przeglądów i aktualizacji wartości zabezpieczeń w formie hipoteki na nieruchomości.”

Nasze działania

Wszystko razem, źle rokowało co do naszego udziału w procesie ustalania przez bank wartości bankowo-hipotecznej.

Rada Krajowa zdecydowała o podjęciu natychmiastowych działań. Powołana została specjalna komisja ds. wartości bankowo-hipotecznej, której zostałam przewodniczącą. W skład tej komisji weszli koledzy: Elżbieta Szmidtko, Barbara Mikulicz-Traczyk, Jerzy Adamiczka, Andrzej Hopfer i Zdzisław Małecki, jako przedstawiciel Zarządu PFSRM.

Ponieważ proces legislacyjny był już daleko zaawansowany, postanowiliśmy podjąć działania o charakterze wyjątkowym. Po krótkich konsultacjach pomiędzy członkami komisji opracowaliśmy strategię działania, która polegała na:

- poinformowaniu jak najliczniejszej grupy posłów o istocie zagrożeń jakie wiążą się z próbą wyeliminowania udziału rzeczoznawców majątkowych w procesie określania propozycji wartości bankowo-hipotecznej,
- przesłaniu do przewodniczących wszystkich klubów poselskich wniosku o odrzucenie zmian w ustawie, niekorzystnych dla rzeczoznawców majątkowych,
- nawiązaniu bezpośredniego kontaktu z wybranymi posłami, którzy mogliby złożyć zapytanie poselskie,
- nawiązaniu kontaktów z przedstawicielami banków hipotecznych w celu wymiany poglądów w przedmiocie sprawy.

Celem naszych działań było i jest, doprowadzenie do takiego zapisu w nowelizowanej ustawie, który nie eliminowałby rzeczoznawców majątkowych jako osoby określające propozycję wartości bankowo-hipotecznej.

Koncepcja ta zakładała masowy udział kolegów, rzeczoznawców majątkowych w naszej akcji. I nie zawiedliśmy się!

Posłowie zostali zasypani pismami, w których wyjaśnialiśmy nasze stanowisko i zagrożenia płynące z faktu, że wartość bankowo-hipoteczną mogą określać osoby nieprzygotowane do wypowiedzania się na temat wartości nieruchomości. Jeden z posłów otrzymał 40 listów (!), a nasza koleżanka – rekordzistka wysłała ich 80 (!), do różnych posłów.

Wzbudziło to zainteresowanie poruszaną sprawą.

Uzgodnienia

13 maja 2002 r. doszło do spotkania przedstawicieli banków hipotecznych, Głównego Inspektoratu Nadzoru Bankowego i środowiska rzeczoznawców majątkowych. Gospodarzem spotkania była Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, a moderatorem dyskusji dr Agnieszka Drewicz-Tułodziecka, która z wielką kulturą starała się zapanować nad emocjami dyskutantów. Efektem czterogodzinnej, twardej dyskusji z udziałem przedstawiciela Ministerstwa Finansów były ustalenia dotyczące nowego brzmienia art. 22, w którym fragment mówiący o tym, kto wykonuje ekspertyzę uzyskał nowy zapis: „Ekspertyzę bankowo-hipo-



tecznej wartości nieruchomości wykonuje zgodnie z przepisami ustawy oraz regulaminem banku hipotecznego:

1. bank hipoteczny albo
2. inne podmioty, na zlecenie banku hipotecznego po uzgodnieniu z kredytobiorcą, w szczególności podmioty, o których mowa w art. 174 ust 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”

Dodano, że:

„Bankowo-hipoteczne wartości nieruchomości ustala bank hipoteczny na postawie ekspertyzy.”

Bez zmian pozostała propozycja wykreślenia z ustawy o gospodarce nieruchomościami punktu 4 i 6 w ust 1, art. 150.

Taka treść zapisu ustawowego oznacza, że wartość bankowo-hipoteczną ustala bank hipoteczny. Natomiast określona jest ona w ekspertyzie, którą wykonuje bank lub na zlecenie banku inny podmiot zatrudniający rzeczoznawcę majątkowego lub bezpośrednio rzeczoznawca majątkowy.

Jest to konstrukcja spójna ze standardem 6 Europejskich Standardów Wyceny (TEGOVA), który w p. S.6.17² zawiera zapis, dotyczący relacji rzeczoznawcy w odniesieniu do kredytodawcy i kredytobiorcy. W stosunku do banku (kredytodawcy) rzeczoznawca może być „wewnętrzny” lub „zewnętrzny”. Oznacza to, że w przypadku, gdy bank wykonuje ekspertyzę, powinien to robić poprzez zatrudnionego rzeczoznawcę – pracownika banku, a jeśli zleca innemu podmiotowi – to powinien to być rzeczoznawca majątkowy lub inny podmiot zatrudniający rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca zewnętrzny powinien przyjmować zamówienie wyłącznie od kredytodawcy, nie zaś od kredytobiorcy lub pośrednika kredytowego.

Taka konstrukcja zrodziła się w efekcie dyskusji. Przedstawiciel Głównego Inspektoratu Nadzoru Bankowego prezentował stanowisko, że należy wprowadzić jedynie zapis, że wartość bankowo-hipoteczną ustala bank hipoteczny, ponieważ to on odpowiada za ryzyko związane z udzieleniem kredytu, i na tym poprzestać. Udział w tym procesie ewentualnie rzeczoznawcy majątkowego mógłby być zapisany w nowelizowanej Rekomendacji F.

Takie postawienie sprawy nie satysfakcjonowało przedstawicieli naszego środowiska. Uważaliśmy, że osoba rzeczoznawcy majątkowego powinna być wskazana w ustawie jako wykonawca ekspertyzy. Adwersarze podnosili inny aspekt, że ekspertyza to nie tylko wycena nieruchomości, ale również ocena ryzyka związanego z danym sektorem gospodarki, rynkiem budowlanym, rozwojem lokalnego rynku nieruchomości. W przypadku dużych, skomplikowanych inwestycji taki zakres oceny może przekraczać wiedzę pojedynczego rzeczoznawcy. Stąd konieczny jest zapis o „innym podmiocie”, który mógłby dostarczyć bankowi wiedzy na ten temat.

Dlatego, zaproponowane przez nas odwołanie się do art. 174 ust. 2 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmi: „ust. 2. Rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

ust. 6. Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie szacowania nieruchomości, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez rzeczoznawców majątkowych.” wydawało się prowadzić do konsensusu. I tak się stało.

Projekt w Sejmie

Od 18 kwietnia, kiedy projekt został skierowany do Komisji Finansów Publicznych, trwały nad nim prace. Istotną rzeczą było, aby treść uzgodnień została wprowadzona na wniosek posła – członka tej komisji. Z inicjatywy naszego środowiska taki wniosek został złożony i przyjęty. W efekcie tego, uzgodniona 13 maja treść art. 22 znalazła się w projekcie ustawy, który uzyskał aprobatę na posiedzeniu komisji w dniu 21 maja 2002 r.

Dyskusja prowadzona w tym dniu w gronie członków Komisji Finansów Publicznych ujawniła kontrowersje wokół propozycji, aby Główny Geodeta Kraju mógł zawierać porozumienie z bankami w sprawie bezpośredniego elektronicznego dostępu do informacji o nieruchomościach. Dlatego ten zapis wyszedł z Komisji Finansów jako wniosek mniejszości.

Sprawozdanie Komisji o projekcie ustawy o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych³ prezentowane było przez posła – sprawozdawcę na posiedzeniu Sejmu w dniu 5 czerwca 2002 r. W tym dniu doszło do II czytania tego projektu. W efekcie dyskusji poselskiej projekt ponownie został skierowany do Komisji Finansów. Jaki będzie jego los na dziś nie wiadomo. Przysłuchując się wystąpieniom posłów można być optymistą.

Propozycje korekt dotyczyły głównie tej części nowelizowanej ustawy, która nie dotyczy wartości bankowo-hipotecznej. Również skrytykowany został wniosek mniejszości dotyczący przekazywania przez Głównego Geodetę Kraju informacji o nieruchomościach. Najprawdopodobniej zapis taki nie znajdzie się w kolejnej wersji projektu.

Co dalej?

Po kolejnej fazie prac Komisji Finansów, projekt nowelizacji ustawy zostanie skierowany do III czytania w Sejmie i poddany głosowaniu. Będzie to miało miejsce jeszcze prawdopodobnie w czerwcu. Pozostaje nam śledzić debaty Sejmowe, a później obrady Senatu.

Sądzę, że w żadnym przypadku, nasze starania nie pójdą na marne. Zapewne przyczyniliśmy się do pełniejszego wyjaśnienia istoty projektowanych zmian i wiążących się z nimi konsekwencji. A być może niektórzy z posłów dowiedzieli się przy tej okazji, że istnieje taka grupa zawodowa jak: rzeczoznawcy majątkowi.

Myślę, że solidarność środowiskowa, którą ujawniła sprawa nowelizowanej ustawy o listach zastawnych jest wartością samą w sobie, której nie można przecenić. I za to wszystkim kolegom dziękuję!

Przypisy

1. Treść tego projektu ustawy stanowi druk Sejmowy nr 405.
2. „Europejskie Standardy wyceny 2000” (wydanie polskie) PFSRM 2001 r.
3. Druk Sejmowy nr 486.

Zdzisława Ledzion-Trojanowska jest przewodniczącą Specjalnej Komisji PFSRM ds. wartości bankowo-hipotecznej.



VIII MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE ZIEMNYM

W dniach 30-31 maja 2002 r. w Olsztynie odbyły się pod patronatem Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych VIII Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym. Organizatorem imprezy było Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, a szefem całego przedsięwzięcia – Bolesław Rusak. Do gry przystąpiło liczne grono zawodników, wśród których wyłoniono najlepszych w poszczególnych konkurencjach.

Gra pojedyncza: Mistrzem Polski po raz trzeci został Jan Siudziński ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, wicemistrzem – Andrzej Kopczyński z Warszawy, III miejsce zajął Tomasz Murawski z Białegostoku, IV miejsce przypadło Lechowi Grabowskiemu z Katowic.

Gra podwójna: Mistrzami Polski zostali ubiegłorocznymi wicemistrzowie: Andrzej Kopczyński z Warszawy i Bolesław Rusak z Olsztyna, którzy po dramatycznej walce pokonali ubiegłorocznych mistrzów: Jana Siudzińskiego i Pawła Wiśniewskiego ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych wynikiem 0:6, 6:2, 6:4, III miejsce zajęli: Wojciech Frankowski i Jan Szczygielski (obaj z Gdańska), IV miejsce przypadło Lechowi Grabowskiemu z Katowic i Januszowi Żuberowi z Olsztyna.

Klasyfikacja drużynowa: I miejsce zdobyło Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w składzie: Jan Siudziński, Paweł Wiśniewski i Lech Grabowski, II miejsce wy-

walczyła drużyna z Warszawy w składzie: Jerzy Fellmann, Tadeusz Kościuk i Andrzej Kopczyński, III miejsce przypadło drużynie z Olsztyna w składzie: Bolesław Rusak, Janusz Jasiński i Janusz Żuber, IV miejsce zajęła drużyna z Białegostoku w składzie: Tomasz Murawski i Janusz Linkowski.

Nagrody FAIR PLAY wręczono Jerzemu Bogaczowi z Olsztyna i Witoldowi Śleszyńskiemu z Częstochowy. Senior Turnieju został prof. Jerzy Fellmann z Warszawy.

Szczególne podziękowania dla sponsorów turnieju: Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – Wacława Baranowskiego, Wojewody Olsztyńskiego – Stanisława Szatkowskiego, Prezydenta Miasta Olsztyn – Jerzego Małkowskiego, Z-cy Dyrektora Wydziału Rozwoju Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie – Stanisława Kowalskiego, Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości – prof. Andrzeja Hopfera, Okręgowego Przedsiębiorstwa Geodezji i Kartografii w Gdańsku – dyrektora Wojciecha Frankowskiego, Okręgowego Przedsiębiorstwa Geodezji i Kartografii w Olsztynie – prezesa Waldemara Klocka, Stowarzyszenia Geodetów Polskiego Oddział w Olsztynie – Zdzisława Gąsiorowskiego, Browarów „Jurand” w Olsztynie.

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

IV MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W NARCIARSTWIE ZJAZDOWYM

Kolejne, czwarte Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w narciarstwie zjazdowym o Puchar Prezydenta PFSRM zgromadziły rekordową liczbę 40 zawodniczek i zawodników. Znakomita pogoda i warunki śniegowe panowały podczas treningów i samych zawodów w dniach 11-13 marca na stoku „Świąteczny Kamień” w kompleksie SKY-ARENY SZRENICA w Szklarskiej Porębie.

Intensywny program sportowy był wzbogacony V Warsztatami „Procedury postępowania w metodzie zysków” prowadzonymi przez moderatora dr inż. Zdzisławę Ledzion-Trojanowską. Zawody zostały rozegrane w obecności licznej grupy kibiców, wśród których byli uczestnicy warsztatów z patronem imprezy na czele – Prezydentem PFSRM Wacławem Baranowskim.





Podczas uroczystego bankietu zwycięzcom wręczali puchary, medale i dyplomy Prezydent PFSRM Wacław Baranowski i Burmistrz Miasta Szklarskiej Poręby Zbigniew Miśsiuk. Prezes Klubu Narciarskiego Ręczonoznawców Majątkowych Aleksander Sosnowski w tym roku przyznał swoją nagrodę „ALBERTO” Zdzisławie Ledzion-Trojanowskiej – pierwszemu VIP-owi, który podjął wyzwanie rywalizacji sportowej na stromych stokach narciarskich.

Ostatniego dnia wprowadzono wątek międzynarodowy wypadem do Czech na stoki Czarciej Góry w Harrachowie.

Całość imprezy przygotowali, już tradycyjnie, „górale karnoscy”: Maria Jaworska i Lech Tarnawski.

Slalom Specjalny o Puchar Burmistrza Szklarskiej Poręby

1. Marzenna Mikołajczak – GEJSZA
2. Maria Gruszczelak – PSZCZÓŁKA MAJA
Anna Majewska – WÓDZ INDIAŃSKI
4. Andrzej Woźniak – MNICH
Grażyna Winnicka-Hawro – DZIEWCZYNA YETI
5. Andrzej Kopeczyński – STAŃCZYK
Henryk Krupiński – ARAFAT
6. Maria Jaworska – WRÓŻKA
Lech Tarnawski – SZLACHCIC
7. Małgorzata Kowalczyk – KIBIC
Jarosław Byczkowski – INWALIDA
Aleksander Sosnowski – ŻÓŁW
8. Elżbieta Kosiorek – UPIÓR



OFICJALNE WYNIKI

SLALOM KOBIET O PUCHAR PREZYDENTA PFSRM (pierwsza dziesiątka)

lp.	Nr startowy	Imię i Nazwisko, Miasto	I przejazd	II przejazd	czas najlepszy
1	5	Zofia Niederlińska, Gliwice	00:25,95	00:25,32	00:25,32
2	4	Anna Michalska, Gliwice	nu	00:31,81	00:31,81
3	10	Maria Jaworska, Jelenia Góra	00:33,30	00:32,40	00:32,40
4	1	Maria Gruszczelak, Łęczycza	00:34,64	00:32,45	00:32,45
5	6	Grażyna Winnicka-Hawro, Zgorzelec	00:33,89	00:33,06	00:33,06
6	7	Elżbieta Kosiorek, Olsztyn	00:34,74	00:34,99	00:34,74
7	11	Małgorzata Kowalczyk, Kutno	00:47,40	00:36,03	00:36,03
8	9	Marzenna Mikołajczak, Słupsk	00:37,70	00:36,20	00:36,20
9	3	Krystyna Żmuda Ruda, Śląska	00:37,41	00:36,58	00:36,58
10	8	Elżbieta Pilarczyk, Warszawa	00:40,21	00:37,56	00:37,56

SLALOM MĘŻCZYŹN O PUCHAR PREZYDENTA PFSRM (pierwsza dziesiątka)

lp.	Nr startowy	Imię i Nazwisko, Miasto	I przejazd	II przejazd	czas najlepszy
1	34	Lech Grabowski, Gliwice	00:25,17	00:24,57	00:24,57
2	32	Jerzy Adamiczka, Wrocław	00:29,51	00:28,68	00:28,68
3	16	Jacek Śliwicki, Puck	00:29,38	00:28,82	00:28,82
4	29	Aleksander Sosnowski, Andrychów	00:29,70	00:29,51	00:29,51
5	25	Jarosław Czerski, Kraków	00:29,61	00:29,63	00:29,61
6	38	Maciej Wituski, Poznań	00:31,12	00:29,96	00:29,96
7	28	Byczkowski Jarosław, Gdańsk	00:30,16	01:10,61	00:30,16
8	41	Tomasz Murawski, Białystok	00:30,44	nu	00:30,44
9	36	Lech Tarnawski Jelenia, Góra	00:30,48	00:30,79	00:30,48
10	26	Kańczukowski Stanisław, Jelenia Góra	00:30,91	00:30,65	00:30,65



KONGRES BUDOWNICTWA PO 65 LATACH

Dwadzieścia dwie największe organizacje samorządu budowlanego, pracodawców, developerów i związków zawodowych – reprezentujących ponad siedem tysięcy przedsiębiorstw, podpisało porozumienie w sprawie organizacji Kongresu Budownictwa pod hasłem: „Budownictwo szansą gospodarki”. Poprzedni Kongres odbył się w grudniu 1937 roku i dotyczył wyłącznie spraw mieszkaniowych. Intencją organizatorów Kongresu było przypomnienie i udokumentowanie, że we wszystkich krajach europejskich budownictwo było i jest traktowane jako ważny czynnik wychodzenia z kryzysów gospodarczych i źródło najtańszych z możliwych miejsc pracy. Honorowy patronat nad Kongresem przyjął Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej Aleksander Kwaśniewski, zaś Komitetowi Honorowemu przewodniczył Marszałek Sejmu RP Marek Borowski.

W Kongresie, który odbył się 23 i 24 maja br. w Warszawie w nowo otwartym Centrum Kongresowo-Wystawienniczym OST Gromada wzięło udział kilkuset uczestników.

W pierwszym dniu kongresu uczestnicy spotkali się w Hali Torwaru przy ul. Łazienkowskiej na Targach Budowlano Instalacyjnych „MURATOR EXPO 2002”.

Drugi dzień był poświęcony prezentacji rządowego punktu widzenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego i programowi budowy autostrad. W sali hotelu Gromada do uczestników kongresu przemawiali m.in. Minister Infrastruktury i wicepremier Marek Pol, prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Marek Bryx. Zostały także wygłoszone referaty kongresowe. Po dyskusji Kongres przyjął rezolucję w sprawie rozwoju polskiego budownictwa.

W swoim wystąpieniu Minister Infrastruktury Marek Pol podkreślał, że budownictwo mieszkaniowe stało się głównym elementem programu gospodarczego rządu. Trwają prace

nad nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów, konieczna jest nowelizacja ustawy prawo budowlane.

Wicepremier Pol poinformował także, że 22 maja Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Marek Bryx przedłożył na posiedzenie kierownictwa Ministerstwa Infrastruktury projekt ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, opracowany w UMIRM (szczegóły w ramce).

Minister Bryx poinformował o podjęciu decyzji dotyczącej „dużej” nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której celem będzie: stworzenie podstaw prawnych dla „bardziej konsekwentnego i zdyscyplinowanego procesu planistycznego, usprawnienia lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wprowadzenia definicji pojęć takich jak np. uzbrojenie terenu, standardy, obszary problemowe”.

opracowała M.J.

Projekt ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej

Proponowana ustawa określa zasady stosowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego dopłat do oprocentowania długoterminowych kredytów o stałej stopie procentowej udzielanych przez banki na cele związane z budownictwem mieszkaniowym oraz zasady rozliczeń z tytułu przekazanych bankom dopłat.

Celem kredytu może być finansowanie:

- ▶ budowy domu jednorodzinnego,
- ▶ nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego lub adaptacji budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, w celu uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność,
- ▶ zakupu nowobudowanego lub nowowytbudowanego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność,
- ▶ kosztów budowy lokalu mieszkalnego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu,
- ▶ wkładu mieszkaniowego w spółdzielnię mieszkaniową,
- ▶ partycypacji w kosztach budowy lokalu realizowanego w ramach społecznego budownictwa czynszowego,
- ▶ budowy budynku mieszkalnego lub przekształcenia budynku o innym przeznaczeniu w budynek mieszkalny,
- ▶ remontu budynku mieszkalnego, z wyłączeniem remontów lokali w budynkach wielorodzinnych oraz remontów nie wymagających pozwolenia na budowę oraz,
- ▶ zakupu mieszkań komunalnych przez gminy.

Program obejmuje kredyty udzielane na co najmniej 20 lat i nie więcej niż 25 lat, przy czym spłata kredytu może być odroczone na okres do 24 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu. Kredyty preferencyjne udzielane i spłacane są w walucie polskiej. Warunkiem udzielenia kredytu preferencyjnego jest zabezpieczenie jego spłaty hipoteką na nieruchomości lub ubezpieczenie spłaty kredytu na okres do czasu ustanowienia hipoteki.

Potencjalni kredytobiorcy mogliby korzystać z preferencyjnych kredytów zarówno w celu finansowania własnych potrzeb mieszkaniowych (w ramach budownictwa indywidualnego, spółdzielczego, społecznego) jak i w celu finansowania budowy lokali mieszkalnych na sprzedaż lub wynajem.

Poza osobami fizycznymi programem objęto osoby prawne, wspólnoty mieszkaniowe i gminy.

Projekt ustawy nie zawiera ograniczeń, co do liczby mieszkań, które mogą być finansowane kredytem preferencyjnym przez jednego kredytobiorcę/beneficjenta. Nie wprowadza się także ograniczeń dla tych, którzy korzystali wcześniej z jakichkolwiek ulg budowlanych, ani nie stawia ograniczeń co do wielkości lokalu finansowanego z pomocą kredytu preferencyjnego.

Stalą stopą procentową określono nominalną roczną stopę oprocentowania kredytu, po jakiej banki będą udzielać kredytów preferencyjnych. Stała stopa procentowa na dzień wejścia w życie ustawy została określona w wysokości 8,00% w stosunku rocznym. Stopa ta może być zmieniana przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, (po zasięgnięciu opinii Banku Gospodarstwa Krajowego), przy czym zmiany te dotyczą jedynie oprocentowania nowo udzielanych kredytów. Przewidziane w ustawie ewentualne zmiany wysokości stopy procentowej podyktowane są wymogiem konkurencyjności stopy procentowej kredytu preferencyjnego w stosunku do kredytów na cele mieszkaniowe oferowanych na rynku.

Program dopłat realizował będzie Bank Gospodarstwa Krajowego poprzez utworzony w tym celu Fundusz Dopłat. Najważniejszym źródłem wpływów do Funduszu są dotacje z budżetu państwa oraz środki pozyskane w wyniku emisji obligacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego lub pochodzące z pożyczek i kredytów zaciąganych przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Komunikat UMIRM



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

KWIECIEŃ

☞ **8 kwietnia** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym m.in. przyjęto bilans PFSRM za 2001 rok. Zarząd spotkał się także z gościem z USA Judith Lindenau, która przebywała w Polsce w dniach 7-10 kwietnia jako konsultant Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości. Rozmowy dotyczyły dotychczasowej partnerskiej współpracy oraz perspektyw na przyszłość.

☞ **10 kwietnia** prezydent Waław Baranowski spotkał się w siedzibie Banku Hipotecznego HypoVereinsbank z prezesem Jackiem Furgą. W spotkaniu uczestniczyli także Grzegorz Chmielak, wicedyrektor Departamentu ds. Wycen Bankowo-Hipotecznych oraz kierownik biura Federacji Maria Rymarowicz. Rozmowy dotyczyły współpracy banku z rzeczoznawcami majątkowymi oraz wystąpienia prezesa Jacka Furgi na XI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.

☞ W dniach **11 i 12 kwietnia** obradowała w Warszawie Rada Krajowa PFSRM. W trakcie posiedzenia:

- prezydent Waław Baranowski zdał sprawozdanie ze swoich działań i pracy Zarządu w czasie, który upłynął od ostatniego posiedzenia Rady Krajowej,
- wiceprezydent Ryszard Cymerman omówił sprawę szkoleń i wydawnictw oraz planów w obu tych dziedzinach działalności Federacji
- wiceprezydent Tomasz Telega omówił stan prac nad projektem regulacji samorządu zawodowego,
- Henryk Czajkowski przedstawił sprawozdanie Komisji Rewizyjnej
- Zdzisław Małecki zreferował kwestie dotyczące standardów: Określanie wartości nieruchomości z uwzględnieniem wybranych ograniczonych praw rzeczowych oraz wyceny tzw. mienia zabużańskiego,
- Przyjęty został standard IV.3 – „Wycena nieruchomości pozostawionych na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa”,
- Powołany został nowy przewodniczący Komisji Etyki – Marian Borycki,
- Powołany został nowy pełnomocnik Federacji ds. ubezpieczeń – Andrzej Lesiński,
- Rozmawiano o sytuacji zaistniałej w związku z przyjęciem przez KERM projektu nowelizacji ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Wniesiona propozycja zmian przepisów znosi wymóg wykonywania przez rzeczoznawców majątkowych określania propozycji war-

tości bankowo-hipotecznej nieruchomości. Zarząd zreferował podjęte już w tej sprawie działania, a następnie uchwałą Rady Krajowej powołana została specjalna komisja, której zadaniem będzie podjęcie działań zmierzających do uwzględnienia rzeczoznawców w nowych ustawowych zapisach. Szefową komisji została Magda Ledzion-Trojanowska. W składzie zespołu znaleźli się: Jerzy Adamiczka, Andrzej Hopfer, Zdzisław Małecki, Barbara Mikulicz-Traczyk i Elżbieta Schmidtke.

- Uchwałą Rady Krajowej przyjęty został regulamin postępowania Zarządu PFSRM w sprawach stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Regulamin przygotowany przez zespół: Lech Gutry, Mirosław Chumek, Lucyllia Głogowska, Wojciech Makowiecki oceniony został przez członków Rady bardzo wysoko.
- Przewodniczący Komisji Rozwoju Zawodu Henryk Czajkowski przedstawił plan działania tej komisji na okres kwiecień 2002 r. – czerwiec 2003 rok, podział pracy rozpisany na szczegółowe zagadnienia, które przypisane zostały podkomisjom tematycznym – certyfikacja, rynek, prawo, internet.
- Henryk Czajkowski przedstawił i omówił ponadto ankietę, którą rzeczoznawcy majątkowi otrzymają w swoich stowarzyszeniach, a która gdy zostanie wypełniona da obraz osób i sposobu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
- Lech Gutry przedstawił propozycje zmian w regulaminie odznaczeń, które Rada Krajowa przyjęła w drodze uchwały.
- Jedną z omawianych spraw była informacja Jerzego Filipiaka z PSRWN na temat certyfikacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz współpracy PFSRM ze Stowarzyszeniem Księgowych Polskich. Istnieje szansa, by Federacja poprowadziła proces nadawania certyfikatów oraz aby w kontekście obowiązujących księgowych standardów międzynarodowych (po nowelizacji ustawy o rachunkowości), rzeczoznawcy majątkowi współpracowali z nimi w zakresie doradztwa przy sporządzania bilansów i innych dokumentów finansowych (dotyczących np. inwestowania w nieruchomości).

☞ **21 kwietnia** w Kielcach odbyło się sprawozdawcze Walne Zebranie Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Członkowie przyjęli sprawozdanie z rocznej działalności Zarządu oraz zatwierdzili ramowy program działania Stowarzyszenia na następny rok. Gościem zebrania był prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Waław Baranowski.

W trakcie zebrania prezydent wręczył złote odznaki członkom stowarzyszenia. Za aktywną działalność społeczną



Wstępny plan szkoleń PFSRM na drugą połowę 2002 roku

wrzesień	Seminarium bankowe
październik	Seminarium skarbowo-podatkowe
	Seminarium spółdzielcze
	Seminarium rolne
listopad	Seminarium bankowe
	Studium sądowe część I
grudzień	Studium sądowe część II

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 (prefiks) 22 620-03-45
fax: 0 (prefiks) 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. Zgłoszenia przyjmujemy do 30 czerwca br.

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.

na rzecz rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego, złotą odznaką wyróżnieni zostali: Krzysztof Bądel, Witold Domański, Ludwik Solarz.

Obecność Prezydenta stała się okazją do dyskusji na tematy aktualnej sytuacji rzeczoznawców majątkowych, perspektyw działalności zawodowej oraz potrzeby powołania izby samorządowej. Wymienione zostały poglądy w kwestii przeciwdziałania stosowaniu cen dumpingowych, potrzeby budowania powszechnie dostępnej w środowisku bazy danych rynkowych o nieruchomościach, przestrzegania zasady ustawicznego kształcenia rzeczoznawców i innych.

Do członków Stowarzyszenia został skierowany apel o czynne włączenie się do akcji sprzeciwu wobec projektu zmian w ustawach o gospodarce gruntami oraz listach zastawnych i bankach hipotecznych, zmierzających do odebrania naszej grupie zawodowej przyznanych ustawowo kompetencji w zakresie określania propozycji bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.

W dniach **22-23 kwietnia** w Ryni pod Warszawą odbyło się plenarne posiedzenie Komisji Arbitrażowej. Komisja Arbitrażowa PFSRM działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Krajową PFSRM. Jest specjalistycznym zespołem powołanym przez PFSRM w celu realizacji kompetencji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych wynikających z art. 157 u ogn. Komisja musi zapewnić, aby jej działanie było zgodne z prawem i standardami zawodowymi. Z uwagi na odnowiony w 40% skład osobowy Komisji Arbitrażowej posiedzenie poświęcone było głównie sprawom organizacyjnym i warsztatowym. Zastanawiano się nad sposobami podniesienia sprawności działania i zmniejszenia kosztów – efekty w tym zakresie można uzyskać również przez odpowiedni dobór członków zespołów arbitrażowych. Precyzowano zakres opinii o prawidłowości wycen podkreślając, że opinia o prawidłowości wyceny to nie tylko opinia o prawidłowości operatu szacunkowego, ale przede wszystkim opinia o prawidłowości procedury wyceny na konkretnym rynku.

W posiedzeniu Komisji Arbitrażowej wzięli udział: prezydent PFSRM Waław Baranowski, i wiceprezydent Zdzisław Małecki, dając wyraz znaczeniu jakie Federacja przykładła do działań Komisji.

W pierwszym dniu posiedzenia prezydent wysoko ocenił dotychczasowy dorobek Komisji Arbitrażowej. Poinformował o bieżących problemach środowiska zawodowego. Wyraził troskę o konsolidację środowiska. Wiceprezydent Z. Małecki w drugim dniu przedstawił komisji stan obecny standardów zawodowych i kierunki dalszych prac, omówił wnioski wynikające z pracy Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, wziął udział w dyskusji dotyczącej zasad opiniowania operatów szacunkowych.

W dniach **18-20 kwietnia** odbyły się w Częstochowie III Warsztaty wyceny nieruchomości niezurbanizowanych – „Wycena nieruchomości w gospodarstwach wielkoobszaro-



PROGRAM WARSZTATÓW DLA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ORGANIZOWANYCH PRZEZ PFSRM w 2002 roku

l.p	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	Wyceny nieruchomości przemysłowych na podstawie przykładów – doświadczenia autorów.	Zespół rzeczoznawców majątkowych – praktycy
7	Użytkowanie wieczyste, aktualizacja opłat.	Zygmunt Bojar
8	Stopa kapitalizacji a stopa dyskontowa na przykładzie budynków komercyjnych. Doświadczenia autorów wycen.	Zespół rzeczoznawców majątkowych – praktycy
9	Udział rzeczoznawcy majątkowego w wycenie przedsiębiorstw oraz wycena „marki firmy”	Andrzej Półkoszek
10	Wycena nieruchomości leśnych	Andrzej Nowak, Wojciech Wilkowski
11	Aktualizacja wyceny nieruchomości – na przykładach Warszawy, Poznania, Łodzi	Zespół rzeczoznawców majątkowych
12	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 Ministerstwo Skarbu Państwa

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. Terminy spotkań uzależnimy od Państwa zainteresowania poszczególnymi tematami. Osoby zgłoszone powiadomimy po ustaleniu dokładnej daty.

Kontakt – dział szkoleń – Krystyna Traczyk

tel. 0 (prefix) 22/ 620 03 45, fax.0 (prefix) 22/ 620 25 94, e-mail: j.korbien@qdnet.pl

Adres: PFSRM, 00-819 Warszawa, ul. Złota 79

WAŻNE ZMIANY

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
00-819 Warszawa, ul. Złota 79

informuje o zmianie numerów telefonów:

0 (prefiks) 22 **620-23-21**

Sekretariat

e-mail: pfva@qdnet.pl

0 (prefiks) 22 **620-03-45**

Szkolenia

e-mail: j.korbien@qdnet.pl

0 (prefiks) 22 **624-91-22**

Egzaminy, Pieczętki

e-mail: j.korbien@qdnet.pl

0 (prefiks) 22 **654-21-23**

Wydawnictwa

e-mail: wydawnictwa@qdnet.pl

0 (prefiks) 22 **620-25-94**

Fax czynny całą dobę

Zmiany obowiązują od 10 czerwca 2002 r.



wych”. Relację Krzysztofa Urbańczyka, przewodniczącego Rady Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych zamieszczamy w dziale „Stowarzyszenia” na stronie 65.

☛ W wyniku wyborów na walnym zebraniu sprawozdawczo wyborczym Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Słupsku, wyłoniono nowy skład władz SRM, w osobach:

Kazimierz Nowak – przewodniczący Zarządu;
Miroslaw Chumek – wiczewodniczący;
Roman Małkiewicz – sekretarz;
Elżbieta Pilecka – skarbnik;
Jan Popiel – członek Zarządu;
Marzenna Mikołajczak – członek Zarządu.
Miroslaw Chumek – przewodniczący Rady Ekspertów.
Marzenna Mikołajczak – pełnomocnik d/s Praktyk Zawodowych.

Danuta Małkiewicz – przewodniczący Komisji Etyki Zawodowej.

Stefan Tomczak – przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Gratulujemy wyboru i życzymy powodzenia!!!

Zebrani jednogłośnie udzielili absolutorium ustępującemu Zarządowi i przyjęli uchwały wyznaczające dalszy kierunek pracy stowarzyszenia – ze szczególnym położeniem nacisku na szkolenie członków SRM i zapobieganie niskiej jakości pracy wykonywanej za dumpingowe ceny.

☛ **22 kwietnia** w siedzibie PFSRM w Warszawie odbyło się spotkanie prezydentów Federacji: Rynku Nieruchomości, Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości oraz Rzeczoznawców Majątkowych. Tematem rozmowy był dalszy los projektu ustawy o samorządzie zawodowym dla trzech zawodów obsługujących rynek nieruchomości.

Prezydent Baranowski zreferował sytuację, która uległa zmianie, gdy okazało się że w opinii UMiRM rzeczoznawcy majątkowi spełniają warunki wymagane dla zawodu zaufania publicznego, natomiast pośrednicy i zarządcy jeszcze nie. Omawiając całą sprawę prezydent Baranowski szczególną uwagę zwrócił na głos naszego środowiska zawodowego w ogromnej większości domagającego się regulacji prawnej umożliwiającej samorządne stanowienie o zawodzie rzeczoznawcy.

Szefowie pozostałych stowarzyszeń podtrzymali dotychczasowe swoje stanowisko – również bardzo mocno podkreślając chęć dalszego kontynuowania prac nad ustawą w obecnej „trzyzawodowej” formule. Ustalono zatem, że szefowie wszystkich Federacji spotkają się 25 kwietnia z Markiem Bryxem, prezesem UMiRM, aby wspólnie omówić przygotowany projekt. Niezależnie od tego również drogą parlamentarną prowadzone będą zdecydowane działania w celu zaznajomienia posłów z problemem samorządu zawodowego dla trzech zawodów, tak aby ewentualnie projekt nowej regulacji dostał się do Sejmu jako projekt poselski.

☛ W dniach **25 kwietnia** i **7 maja** odbyło się spotkanie prezydentów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców

Majątkowych – Wacława Baranowskiego, Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości – Zbigniewa Kubińskiego, Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości – Tadeusza Żurawskiego oraz Polskiej Federacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości – Aleksandry Kurzyk z podsekretarzem stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Markiem Bryxem. Tematem tych spotkań było omówienie problemów związanych z legislacją projektu ustawy o samorządzie Rzeczoznawców Majątkowych, Pośredników w obrocie Nieruchomościami i Zarządców Nieruchomościami.

W dyskusji na kolejnych spotkaniach prezydenci trzech Federacji przedstawili wspólne stanowisko, twierdząc, że jest sens wspólnego działania oraz organizacji szerokiego lobby na rzecz izb dla każdego zawodu oddzielnie ale pod jedną ustawą.

Minister Bryx zgodził się z tymi argumentami i obiecał projekt ustawy skierować na ścieżkę legislacyjną. W dyskusji prezydenci zapewnili ministra, że będą go wspierać go w czasie rozmów z ministram: pracy Jerzym Hausnerem, ministrem spraw wewnętrznych i administracji Krzysztofem Janikiem i ministrem sprawiedliwości Barbarą Piwnik oraz innymi organami państwowymi, które będą opiniowały projekt ustawy.

☛ W dniach **19-20 kwietnia** odbyła się w podkrakowskich Dobczycach Międzynarodowa Konferencja Naukowa zorganizowana przez Akademię Rolniczą im. Hugona Kołłątaja w Krakowie, przy współudziale Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Komitetu Geodezji Polskiej Akademii Nauk i Akademii Inżynierskiej w Polsce pod hasłem: „Problematyka geodezyjnej i majątkowej obsługi pozyskiwania terenów pod budowę autostrad”. Relacja z konferencji na stronie 63.

MAJ

☛ **6 maja** w biurze Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym omówiono: problematykę standardów zawodowych oraz sprawy wydawnicze, a także ustalono listy członków komisji problemowych. Zarząd postanowił rozpocząć działania zmierzające do publikacji drugie wydanie „Leksykonu pojęć rzeczoznawcy majątkowego”. Zarząd przyjął rezygnację Barbary Mikulicz-Traczyk z funkcji rzeczownika prasowego Federacji.

☛ Prezydent Wacław Baranowski otrzymał z Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości (IRPF) następujący list:

„Drogi Wacławie,

Celem tego listu jest przybliżenie statusu Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości i poinformowanie Was, jak bardzo cenimy partnerską współpracę, która istnieje pomiędzy PFSRM i IRPF i którą pragniemy kontynuować.

Trudno uwierzyć, że PFSRM ma już 9 lat i porozumienie o współpracy podpisaliśmy ponad 9 lat temu. Przez te 9 lat nasza partnerska współpraca zaowocowała mnóstwem dokonań.

Dzięki Waszym wysiłkom i pewnej pomocy IRPF, PFSRM stała się samofinansującą i powszechnie znaną narodową organizacją rzeczoznawców. Odegrała główną rolę w budowaniu standardów zawodowych i kodeksu etyki w dziedzinie rzeczoznawstwa, co wpłynęło pozytywnie



na rozwój prywatnego rynku nieruchomości oraz praw własności do nieruchomości w Polsce.

Jak zapewne wiecie nasza umowa z USAID na pracę regionalną kończy się z dniem 30 czerwca 2002 r. Jednakże będziemy kontynuować porozumienia z USAID na prace w Armenii i Gruzji oraz przewidujemy, że USAID zapewni finansowanie na kontynuację naszych programów z CERAN. Oczekujemy na Waszą aktywną pomoc w kontynuacji pracy CERAN.

Pomimo, że nasza bezpośrednia pomoc z USAID zbliża się do końca, IRPF jest nadal zainteresowana przyszłym rozwojem PFSRM i oczekuje dalszych kontaktów z Waszą organizacją i jej członkami. Mamy nadzieję na uczestnictwo w wydarzeniach, które wy sponsorujecie i organizujecie lokalnie oraz mamy nadzieję, że będziecie kontynuować współpracę z IRPF. Planujemy poszukiwanie nowych możliwości finansowania aby selektywnie prowadzić pomoc IRPF dla regionu.

Liczymy, że nas powiadomicie, jeżeli NAR (Narodowe Stowarzyszenie Realtorów) lub IRPF mogą wam w czymś służyć pomocą. Zarówno personel jak i Zarząd IRPF wysoko ocenia Wasze osiągnięcia w okresie ostatniej dekady. Mamy nadzieję, że przekażecie personełowi i członkom, jak wysoko cenimy waszą współpracę i przyjaźń.

Życzymy Wam powodzenia i oczekujemy na dalszą współpracę. Normann Flynn, (Prezydent IRPF), Comptor Chase-Lansdale (Wiceprezydent Wykonawczy IRPF)".

8 maja Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych zorganizowało majówkę w Klubie DeSki na Cyplu Czerniakowskim. Spotkanie o charakterze integracyjnym przebiegało w miłej atmosferze, a rangę jego podniosły wystąpienia niektórych zaproszonych gości-dyrektora Henryka Jędrzejewskiego z UMiRM, Leszka Borkowskiego z Banku Śląskiego, Edwarda Oszmiańskiego ze Starostwa w Warszawie.

11 maja Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych świętowało swoje X-lecie. Federację na uroczystych obchodach reprezentował wiceprezydent Tomasz Telega, który wręczył prezes Zdzisławie Ledzion-Trojanowskiej logo Federacji upamiętniające to wydarzenie wraz z życzeniami dalszych sukcesów w pracy stowarzyszeniowej.

W dniach **16-18 maja** w Unieściu k. Koszalina odbyło się seminarium organizowane przez Środkowpomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Relacja Danuty Bocewicz na stronie 64.

21 maja w biurze Federacji odbyło się spotkanie Komisji Współpracy Międzynarodowej pod przewodnictwem prof. Andrzeja Hopfera. Prezydent Waław Baranowski podkreślił wagę poruszanych tematów, a zwłaszcza problematyki certyfikacji europejskiej oraz skoordynowania działań krajów stowarzyszonych w celu wypracowania wspólnej polityki na forum Europejskiej Grupy TEGoVA. W spotkaniu uczestniczyli członkowie: Barbara Majewska, Anna Kowalska, Danuta Jędrzejewska-Szmek, Krystyna Czarnecka, Maciej Mizera, Krzysztof Grzesik, Kazimierz Łoś oraz zaproszony w związku z certyfikacją Jerzy Filipiak.

Tematyka spotkania wiązała się z wnioskami z pobytu na sesji wiosennej TEGoVA w dniach 24-27 kwietnia w Dublinie przedstawionymi przez Danutę Jędrzejewską-Szmek oraz Krzysztofa Grzesika. Jednym z nich była konieczność uzyskania przez Federację akredytacji pod rządami normy EN 45013 w celu nadawania certyfikacji europejskiej rzeczoznawcom majątkowym w Polsce. Jerzy Filipiak, upoważniony przez Radę Krajową do prowadzenia tej sprawy, przedstawił możliwości i perspektywy uzyskania przez Federację tej akredytacji w Polsce. Kolejny wniosek dotyczył podjęcia przez Federację działań zmierzających do lepszego zaistnienia na forum TEGoVA. W wyniku dyskusji komisja ustaliła, że Federacja zaproponuje krajom stowarzyszonym w TEGoVA, a oczekującym na wejście do Unii Europejskiej, organizację w Warszawie spotkania ich przedstawicieli w celu wypracowania założeń wspólnej polityki na forum TEGoVA.

Na zakończenie spotkania prezydent Waław Baranowski podziękował członkom Komisji za aktywny udział w ważnych sprawach współpracy międzynarodowej Federacji.

W dniach **22-24 maja** grupa rzeczoznawców majątkowych przebywała na wyjeździe szkoleniowym dotyczącym tzw. mienia zabużańskiego w Grodnie i Wilnie.

W Wilnie grupa z Janem Malickim z Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych na czele oraz Stanisławem Kolanowskim, prowadzącym szkolenie spotkała się z rzeczoznawcami majątkowymi z Litewskiego Stowarzyszenia, w tym z prezydentem Steponasem Deveikisem. Relacja na stronie 64.

22 maja prezydent PFSRM Waław Baranowski gościł w nowej siedzibie Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami na uroczystych obchodach Święta Uczelni z okazji otrzymania uprawnień magisterskich na kierunku studiów ekonomia.

23 maja odbyło się w UMiRM posiedzenie Przewodniczących Komisji Kwalifikacyjnej i Podkomisji dla Rzecznawców Majątkowych, Pośredników w Obrocie Nieruchomościami, Zarządców oraz Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i sekcji dla tych zawodów. Obrady prowadził wiceprezes Urzędu dr. Ryszard Matkowski. W obradach uczestniczył dyrektor Henryk Jędrzejewski. W trakcie posiedzenia przeanalizowano wnioski z posiedzeń poszczególnych podkomisji. Do najważniejszych zaliczono:

- szybkie uruchomienie ścieżki legislacyjnej nowelizacji rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz zmian w rozporządzeniu dotyczącym działalności zawodowej,
- zmian w regulaminie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej
- zmian w zakresie prowadzenia praktyk,
- omówiono potrzebę wprowadzenia zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- wydanie przez Prezesa UMiRM zarządzenia w sprawie



- ustawicznego szkolenia i kontroli podnoszenia kwalifikacji,
- ▶ Przygotowanie ok. 2000 pytań egzaminacyjnych dla banków pytań,
- ▶ Nowelizacja programu szkolenia minimum do egzaminów w zawodach nieruchomościowych,
- ▶ Tryb postępowania i obiegu dokumentacji egzaminacyjnej na uprawnienia zawodowe,
- ▶ Opracowanie podstawowych kryteriów do Kodeksu Etyki zawodów rynku nieruchomości,
- ▶ Raz w kwartale – dokonywać oceny aktualnego stanu zawodów rynku nieruchomości.

☞ W dniach **23-24 maja** odbył się w Warszawie Kongres Budownictwa pod hasłem „Budownictwo szansą gospodarki”. Relacja na stronie 72.

☞ W dniach **30-31 maja** odbyły się, tradycyjnie już w Olsztynie na kortach AZS – Olsztyn w Kortowie VIII Mistrzostwa Tenisowe Rzeczoznawców organizowane pod patronatem Federacji przez Oddział w Olsztynie PSRWN. Relacja na stronie 70.

CZERWIEC

☞ **3 czerwca** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu, na którym omówiono problematykę i wnioski wynikające z posiedzenia przewodniczących komisji i podkomisji

w UMiRM w dniu 23 maja oraz wyniki akcji dotyczącej ustawy o bankach hipotecznych i listach zastawnych, a także program wyjazdu szkoleniowego do Anglii w dniach 9-16 czerwca.

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

Wszelkie informacje nt sposobu umieszczenia reklamy czytają tamże. Zachęcamy dotychczasowych reklamodawców do opłacenia reklamy na kolejny rok a także zapraszamy nowych.

☞ Harmonogram egzaminów na nabycie uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości w 2002 roku

Etap I	Etap II i III
18.VI	27-28.VI
19.VIII	29-30.VIII
16.IX	26-27.IX
14.X	24-25.X
18.XI	28-29.XI
3.XII	12-13.XII
9.XII	19-20.XII – sesja dodatkowa

☞ Informator „Postępowanie kwalifikacyjne związane z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości” jest do nabycia w Biurze Federacji i we wszystkich sfederowanych Stowarzyszeniach. Cena 20 zł.

KORESPONDENCJA PFSRM

Odpowiedź wiceprezydenta Zdzisława Małeckiego na list, który nadszedł do Federacji.

W związku z pismem z dnia 25.03.2002 r. (nadesłanym pocztą elektroniczną) wyjaśniam uprzejmie.

W piśmie podnosi Pan, że organ prowadzący postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości uprzednio wywłaszczonej odmówił sporządzenia kopii operatu szacunkowego powołując się na klauzulę zamieszczoną w tym operacie przez rzeczoznawcę majątkowego o między innymi zakazie jego powielania, kopiowania i kserowania. Zamieszczając tą klauzulę rzeczoznawca majątkowy powołał się na Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

Stosownie do Standardu VII.I – „Zasady sporządzania operatu szacunkowego (punkt 15. 2d)” operat szacunkowy może zwierać klauzulę między innymi co do zakazu publikowania fragmentów operatu szacunkowego lub udostępniania go osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

Operat szacunkowy jako wynik umowy stanowi po jego sporządzeniu własność zamawiającego, w tym wypadku orga-

nu prowadzącego postępowanie. O udostępnianiu operatu szacunkowego decyduje organ biorąc pod uwagę obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa a szczególności przepisy k.p.a. Klauzula rzeczoznawcy majątkowego nie może z oczywistych względów zmienić tych przepisów. Stosownie do podnoszonego w piśmie art. 73 § 1 k.p.a. w każdym stadium postępowania organ administracji obowiązany jest umożliwić stronie przeglądanie akt sprawy oraz sporządzanie z nich notatek i odpisów.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 29 marca 2001 r. stwierdził (sygn. II S.A. 2580/00), że przepis zapewniający stronie postępowania administracyjnego możliwość przeglądania akt sprawy oraz sporządzania z nich notatek i odpisów dotyczy również korzystania z kserokopiarek, skanerów, laptopów czy maszyn do pisania, to jest do stosowania nowoczesnych środków powielania i przekazywania informacji.



MIROŚLAW GDESZ „CEL PUBLICZNY W GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI”,

Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2002 r.

Najnowsza pozycja książkowa omawiająca wszelkie kwestie prawne w relacji nieruchomości – cel publiczny.

Autor, pracownik Departamentu Orzecznictwa i Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, na co dzień zajmujący się rozwiązywaniem praktycznych zagadnień prawnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami, w swojej książce również wyeksponował element praktyczny omawianych kwestii. Całość podzielona została na komentarz, wzory pism, akty prawne i orzecznictwo. Wzory pism dołączone zostały do książki również na dyskietce.

Wychodząc od wciąż nieostrej i nie do końca sprecyzowanej treści definicji celu publicznego, Mirosław Gdesz w poszczególnych rozdziałach omawia kolejne zagadnienia:

- ▶ Cel publiczny w zagospodarowaniu przestrzennym, tu szczególnie omówiona została m.in. kwestia renty planistycznej,
- ▶ Nabycia nieruchomości w drodze cywilnoprawnej, prawa pierwokupu oraz regulacji prawnych przy nabywaniu nieruchomości na cele publiczne,
- ▶ Wywłaszczenia nieruchomości wraz z całym obowiązującym trybem postępowania oraz odszkodowaniem, w tym także omówiono nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym,
- ▶ Ograniczenia korzystania z nieruchomości (szczególnym rodzaj wywłaszczenia), ustalenia odszkodowania za administracyjne zajęcie nieruchomości, zapewnienie dostępu do urządzeń znajdujących się na prywatnych gruntach,
- ▶ Zwrotu nieruchomości wywłaszczonej, omówienie również w kontekście toczących się postępowań administracyjnych dotyczących gruntów warszawskich tzw. dekreto-
wych,
- ▶ Procedury ustalania i zmiany stawek opłat rocznych oraz kwestie zwią-

zane z opłatami adiacenckimi (np. przy podziale i scalaniu nieruchomości),

- ▶ Nabycia nieruchomości zajętych bez tytułu prawnego tu szczególnie częste w powództwie cywilnym przekraczanie granic gruntu sąsiedniego oraz zasiedzenie,
- ▶ Stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, problem „starych dróg”, wyłączenie dróg z obrotu prawnego czy nabycie własności dróg powiatowych.

Książka jest swoistym kompendium wiadomości w zaprezentowanej tematyce i w 100% wyczerpuje temat. Jej ogromną zaletą jest aktualny stan prawny na kwiecień 2002 r., „nieprawniczy”, jasny język, oraz fakt wyeksponowania praktyki przy każdym omawianym zagadnieniu. Załączone wzory pism, wybrane akty prawne oraz najnowsze orzecznictwo uzupełniają wartość polecenia publikację.

BM-T





Do kupienia w biurze Federacji

1. *Charakterystyka nieruchomości rolnych oraz zasady ich wyceny*, J. Schilbach – **45 zł**
2. *Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych*, BBB-Ū, VI/2002 – **25 zł**
3. *Wycena nieruchomości rolnych* – **70 zł**
4. *Europejskie standardy wyceny TEGoVA 2000* – **150 zł**
5. *Arkusze Aktualizacyjny wydania VIII – AA5 – 25 zł, III, IV, V Standardów (AA1)(AA2) po 10 zł, (AA3) – 20 zł*
6. *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wydanie VIII* – **80 zł**
7. *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyd. VII CD-ROM* – **10 zł**
8. *Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości*, M. Szymański – **40 zł**
9. *Postępowanie kwalifikacyjne – INFORMATOR* – **20 zł**
10. *Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości*, S. Kalus, Lexis Nexis – **45 zł**
11. *PYTANIA – Państwowe uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości*, UMIRM – **50 zł**
12. *Wycena mienia*, prof. dr hab. M. Prystupa – **50 zł**
13. *Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych*, prof. dr hab. M. Prystupa – **15 zł**
14. *Materiały konferencyjne IX. Krajowej KRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich”* – **50 zł**
15. *Materiały I. Konferencji Naukowo-Technicznej PSRW, Gdańsk 15-16.03.2001 r.* – **50 zł**
16. *Zarządzanie Nieruchomościami* – praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – **95 zł**
17. *X. Konferencji Rzecznawców Majątkowych – Potasznik 2001* – **15 zł**
18. *Katalog cen do szacowania obiektów budowlanych techniką szczegółową i elementów scalonych*, II/2001 – **65 zł**
19. *Nieruchomość Przepisy Prawne* – zeszyty 2 (38)/2001, 3 (39)/2001, 4 (40)/2001 – po **10 zł**
20. *Nieruchomość kwartalnik Śląskiego SRM* – zeszyty 2 (38)/2001, 3 (39)/2001 – po **12 zł**, 1 (41)/2002 – **12 zł**
21. *Rzecznawca Majątkowy* numery 24/00, 26/00, 27/00 – po **15 zł**; numer 25/00 – **19 zł**
22. *Rzecznawca Majątkowy* numery 28/01, 29/01, 30/01, 31/01 – po **20 zł**; numer 32/02, 33/02 – po **25 zł**
23. *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami*, Educaterra – **40 zł**
24. *Wycena lasów*, A. Nowak, Educaterra – **40 zł**
25. *Wycena krajobrazu*, T. Bajerowski, Educaterra – **24 zł**
26. *Opłaty od nieruchomości nr 2*, Educaterra – **25 zł**
27. *Zużycie łączne w wycenie i zarządzaniu nieruchomościami*, Educaterra – **25 zł**
28. *Elementy wyceny wód i gruntów pod wodami*, Educaterra – **30 zł**
29. *Poradnik dla osób odbywających praktyki zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości*, Educaterra – **25 zł**
30. *Procedury wylączenia gruntów rolnych i lasów z produkcji*, Educaterra – **36 zł**
31. *Scalone Wskaźniki do wyceny budynków i budowli nr 20*, BBB-U, III` 2002 – **48 zł**
32. *Wskaźniki do wyceny budynków i budowli nr 19*, BBB-U, XI` 2001 – **68 zł**
33. *Kalendarz rzeczoznawcy rynku nieruchomości na 2002 rok*, Wacetob – **34 zł**
34. *Gospodarka nieruchomościami, pytania i odpowiedzi*, Wacetob – **95 zł**
35. *Wycena budynków – poradnik*, Wacetob – **30 zł**
36. *Modernizacja i nadbudowa budynków – poradnik*, Wacetob, sierpień 2001 – **38 zł**
37. *Poradnik inwestora, zarządcy i administratora nieruchomości nr 8*, Wacetob – **48 zł**
38. *Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg PN-ISO 9836:1997*, Wacetob – **43 zł**
39. *Obliczanie kubatury i powierzchni budynków i budowli wg PN-ISO 9836:1997*, Wacetob – **38 zł**
40. *Ochrona cieplna budynków wg PN-ISO 6946*, Wacetob – **57 zł**
41. *Vademecum gospodarki lokalowej*, Kazimierz Rygiel, Wacetob – **20 zł**
42. *Wycena Zespołów Parkowych*, Wacetob – **22 zł**
43. *Scalone normatywy nr 57*, Wacetob – **76 zł**
44. *Kształtowanie cen sprzedaży nieruchomości nr 3/34*, Wacetob – **52 zł**
45. *Cennik – Wycena budynków nr 22*, Wacetob – **96 zł**
46. *Warunki techniczne służby zdrowia*, Wacetob – **48 zł**
47. *Stropy w budownictwie wyd. II*, Wacetob – **20 zł**
48. *Korozyja biologiczna w budownictwie wyd. II*, Wacetob – **24 zł**
49. *Wskaźniki do wycen nr 18*, Wacetob – **75 zł**
50. *Nieruchomości C.H.BECK nry: X` 01, XI` 01, XII` 01* – po **20,90zł**; I, II, III, IV` 02 – po **26 zł**
51. *Krawat jedwabny granatowy z logo Federacji dla Panów* – **55 zł**; *krawatka jedwabna dla Pań* – **51 zł**
52. *Znaczek srebrny* – **8 zł**

Prenumerata: kwartalnika Rzecznawca Majątkowy numery 32-35 na 2002 rok – 100zł

Roczniki kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” z lat: 1999, 1998, 1997, 1996. Cena kompletu z 4 lat: 100zł Cena pojedynczego rocznika: 30zł

Informacja: Rafał Karpiński, tel (022) 654 21 23, fax: 620-25-94 www.pfva.com.pl/wydawnictwa, e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl

ul. Złota 79, 00-819 WARSZAWA Powszechny Bank Kredytowy S.A.VIII O/Warszawa Nr 11101037-401030120973

JAK OTRZYMAĆ KSIĄŻKI: Wpłaty za wybrane pozycje proszę kierować na konto Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców 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 14dni!

„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, fax 620 25 94.

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

Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 812 70 39, fax 613 18 49, studio@najcomp.com.pl.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. **Zdjęcia:** Artur Oleszczyk, Magdalena Jędrzejewska.

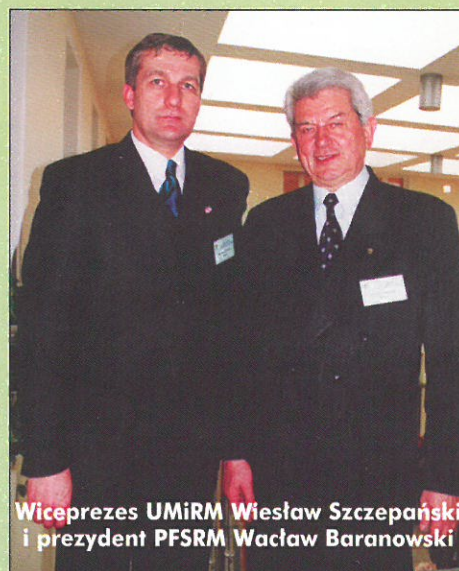
Numer oddano do druku w dniu 20 czerwca 2001 r.

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

X-lecie Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości

Konferencja „Normy zawodowe rzeczoznawców majątkowych w perspektywie integracji z UE”

Opole, 22-23 marca 2002 r.





DOM I ZIEMIA - 2002

Organizatorzy:

**Zarząd Miasta
Stołecznego Warszawy**

**Gmina
Warszawa Centrum**

Zarząd Targów Warszawskich

zapraszają:

- makroregiony
- samorządy lokalne
- regionalne agencje rozwoju
- agencje nieruchomości
- administratorów nieruchomości
- inwestorów
- firmy developerskie
- przedsiębiorstwa budowlane
- spółdzielnie mieszkaniowe
- właścicieli nieruchomości
- instytucje finansowe
- banki i firmy leasingowe
- firmy ubezpieczeniowe
- firmy prawnicze i doradcze
- architektów, projektantów

do udziału w:

III MIĘDZYNARODOWYCH TARGACH NIERUCHOMOŚCI

25 - 27 października 2002 r.

Warszawa, Pałac Kultury i Nauki

Patronaty honorowe:

**Prezydent Miasta
Stołecznego Warszawy**

**Urząd Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast**

**Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych**

Krajowa Izba Budownictwa

Polska Federacja Rynku Nieruchomości

INFORMACJI UDZIELA:

BIURO REKLAMY S.A. Zarząd Targów Warszawskich
00-586 Warszawa, ul. Flory 9; tel.: (0 22) 849 60 06; fax: (0 22) 849 35 84
e-mail: biuro_reklamy@brsa.com.pl; <http://www.brsa.com.pl>