



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (34) lipiec-wrzesień 2002 Cena 25 zł (w tym 0% VAT) nakład 2000 egz. ISSN 1233-054X

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



Gdańsk, ul. Długa. foto: A. Oleszczuk

**Współpraca środowiska
bankowego z rzeczoznawcami
majątkowymi**

**Prace legislacyjne UMiRM
dotyczące gospodarki
nieruchomościami**

**Polskie rzeczoznawstwo
majątkowe w Zjednoczonej
Europie**

**Wyceny dla potrzeb
sprawozdań finansowych**

**Sposób określania dochodów
operacyjnych netto i strumieni
pieniężnych z wynajmu
nieruchomości**

**Rynek nieruchomości
mieszkaniowych w Norwegii**

Wizyta w Londynie



XI KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH GDAŃSK 19-21 września 2002 r.



foto: A. Oleszczuk

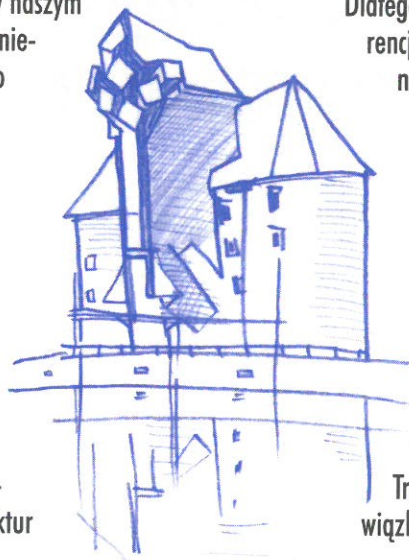
- 1 Ratusz Głównego Miasta
- 2 Dwór Artusa
- 3 Widok na katedrę z za Motławy
- 4 Długie Pobrzeże
- 5 Widok na Ratusz i Długi Targ z wieży katedralnej
- 6 Wielki Młyn
- 7 Długie Pobrzeże - widok z Mostu Zielonego
- 8 Żuraw nad Motławą



Minęło dziesięć lat od chwili, gdy pojawili się w naszym kraju pierwsi rzeczoznawcy majątkowi z uprawnieniami nadanymi na podstawie ustawy – było to wówczas Prawo Geodezyjne i Kartograficzne.

To wtedy rzeczoznawcy zaczęli się organizować w stowarzyszenia lokalne, powstała ich pierwsza ogólnopolska reprezentacja zawodu rzeczoznawcy majątkowego – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Dziś, w przededniu XI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, mamy okazję zastanowić się nad tym wszystkim co za nami, ale i nad naszą przyszłością, jako zawodu, zwłaszcza w kontekście rychłego przystąpienia do struktur Unii Europejskiej.



Dlatego oczywistym wydaje się temat gdańskiej konferencji: dziesięciolecie zawodu i jego przyszłość w jednoczącej się Europie.

Nasze obrady zdominuje więc dyskusja o przyszłości zawodu, uwarunkowaniach dotyczących jego wykonywania, ale przede wszystkim problematyka europejskiej certyfikacji naszych uprawnień i utworzenia Izby Samorządowej.

W bieżącym numerze naszego kwartalnika wyżej wymienione zagadnienia i poglądy przedstawiają nasi autorzy. Zachęcam do lektury, a wszystkim uczestnikom naszej konferencji krajowej życzę, by wyjechali ze stolicy Trójmiasta z poczuciem dobrze wypełnionego obowiązku i spędzonego czasu.

Wacław Baranowski, Prezydent PFSRM

SPIS TREŚCI

ROZMOWA RM

Współpraca środowiska bankowego z rzeczoznawcami majątkowymi 2

PRAWO

Prace legislacyjne UMiRM dotyczące gospodarki nieruchomości 5

Mirosław Gdesz
Problemy renty planistycznej 7

Hanna Skóra
Kalendarz prawny 9

STANDARDY I METODY WYCEN

Wacław Baranowski
Polskie Rzeczoznawstwo Majątkowe w Zjednoczonej Europie.
Wyzwania – Problemy – Pilne zadania 12

Krzysztof Grzesik
Afera Schneidera i certyfikacja rzeczoznawców Majątkowych 14

Wacław Baranowski, Jerzy Filipiak
Nowe możliwości rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce – wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych 15

Porozumienie o współpracy pomiędzy Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce a PFSRM 16

ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

Mieczysław Prystupa
Wartość indywidualna – czyli jaka? 18

Urszula Krzyżak
Sposób określania zysków operacyjnych netto i przepływów pieniężnych z wynajmu nieruchomości w świetle aktualnych przepisów prawnych 20

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Anna Pawlikowska-Piechotka
Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Norwegii 30

Tomasz Bleszyński
Kongres PFRN w Łodzi 33

Tomasz Bleszyński
Zawody obsługujące rynek nieruchomości współpracują z samorządem terytorialnym; Zakupy ziemi a UE 35

ZAGRANICA

Jerzy Adamiczka
Londyńskie imprese 36

Michał Kosmowski
Arbitraż w Wielkiej Brytanii 41

Zdzisław Biczkowski
Przyszłość zawodu rzeczoznawcy majątkowego w zjednoczonej Europie 44

KONFERENCJA KRAJOWA – GDAŃSK

Henryk Jankowski
Trójmiejski rynek nieruchomości 46

Pomorskie Towarzystwo RM Rys historyczny 48

Henryk Czajkowski
X lat zawodu rzeczoznawcy majątkowego 49

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul
Rzeczoznawcza pycha 54

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Z życia Federacji 55

Korespondencja PFSRM 60

Nowości wydawnicze 62



WSPÓŁPRACA ŚRODOWISKA BANKOWEGO Z RZECZOZNAWCAMI MAJĄTKOWYMI

Rozmawiają: Krzysztof Pietraszkiewicz, dyrektor generalny Związku Banków Polskich, Wacław Baranowski, prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i Barbara Mikulicz-Traczyk, rzeczoznawca majątkowy.

BMT: W związku z uchwaloną nowelizacją ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych rzeczoznawcy majątkowi, przypomnę – ustawowo uprawnieni do dokonywania wycen wszelkich nieruchomości – odsunięci zostali od sporządzania wycen nieruchomości dla banków hipotecznych, na rzecz innych podmiotów.

KP: Nic podobnego. Nikt nie został odsunięty. Pojawił się jedynie zapis w ustawie, który stanowi, że ekspertyzę bankowo-hipoteczną wartości dokonuje bank lub inny podmiot, a proszę pamiętać, że wycena nieruchomości jest jedynie składową takiej ekspertyzy. Nowelizacja ustawy dała nam więc większe pole manewru przy ustalaniu innych składowych takiej ekspertyzy. Być może do określania ich propozycji zaprosimy inne podmioty.

WB: Czy jednak nie uważa pan, że my jako środowisko mamy prawo czuć się zagrożeni nowym zapisem w ustawie? Jaką mamy gwarancję, że to właśnie spośród rzeczoznawców majątkowych, i to nie tych etatowo zatrudnionych w bankach, wybierane będą osoby do dokonywania wycen nieruchomości na potrzeby banków hipotecznych?

KP: Gwarancją jest państwa profesjonalizm, wysoki poziom przedkładanych w bankach operatów.

BMT: Czy dziś nie jest on wystarczający?

KP: Operaty szacunkowe nie zawsze spełniają wymogi banków, nie spełniają też często obowiązujących państwa standardów zawodowych. Bywa, że dwie wyceny tej samej nieruchomości różnią się o 180% – 200%. Przyjęte metodologie wyceny nie są zgodne z obowiązującymi przepisami, wyjaśnienia – dlaczego właśnie takich metod użyto – też nie są satysfakcjonujące. Zbyt często, dla nas nie-rzeczoznawców jest jasne, że dokonujący wyceny po prostu zastosował „szymel”, wstawił nowe dane, dokonał kilku działań matematycznych i podał wartość. Rzadko się zdarza, by rzeczoznawca dokonał rzetelnej analizy wszystkich tych czynników, które mają wpływ na „zachowanie się” nieruchomości w przyszłości, a następnie wynik tej analizy uwzględnił w procesie wyceny.

Problemem jest także brak ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych. Według naszych szacunków tylko około 30% specjalistów od wyceny nieruchomości jest ubezpieczonych.

BMT: Co Pan na to panie prezydencie?

WB: Przykro to słyszeć, ale przecież nie wszyscy rzeczoznawcy zachowują się tak dalece nieprofesjonalnie. Proces rozwoju zawodu wciąż trwa, a co za tym idzie również rozwoju rzeczoznawców majątkowych indywidualnie. Ze swej strony Federacja stara się zapewnić wszelkie narzędzia konieczne do poprawienia warsztatu kolegów. Opracowany został regulamin ustawicznego kształcenia – obowiązku zapisanego w ustawie – i zareczam, że wyniki egzekwowane będą zgodnie z zawartymi tam regulacjami. Cały czas prowadzimy szkolenia, również, jeśli nie przede wszystkim, wspólnie z bankami hipotecznymi. Okazuje się, że cieszą się one dużym powodzeniem, a wykładający tam bankowcy wcale nie skarżą się na poziom wiedzy rzeczoznawców. Często nawet nas chwala. Przy PFSRM powstała Komisja ds. Rozwoju Zawodu i jej głównym celem, obok promocji naszego zawodu, jest promocja fachowości, wysokiego poziomu wiedzy i profesjonalizmu rzeczoznawców majątkowych.

BMT: Najlepsze narzędzia nie pomogą, gdy brak będzie woli do ich zastosowania.

WB: Takie przypadki bardzo szybko i zdecydowanie skoryguje rynek.

BMT: Panie dyrektorze, obok ogólnych postulatów podniesienia poziomu wykonywanych przez rzeczoznawców wycen, jakie szczegółowe zalecenia, oczekiwania mają banki w stosunku do rzeczoznawców?

KP: Oczekiwania te związane są z Rekomendacją F, która opracowana przez Komisję Nadzoru Bankowego wskazuje bankom hipotecznym pożądaną metodologię określania wartości bankowo-hipotecznego, a także z regulaminami poszczególnych banków uniwersalnych, które wyznaczają zasady określania wartości zabezpieczenia pod kredyt.

Generalnie, chodzi nam o szczególną ostrożność przy dokonywaniu wycen nieruchomości, które mają stanowić zabezpie-



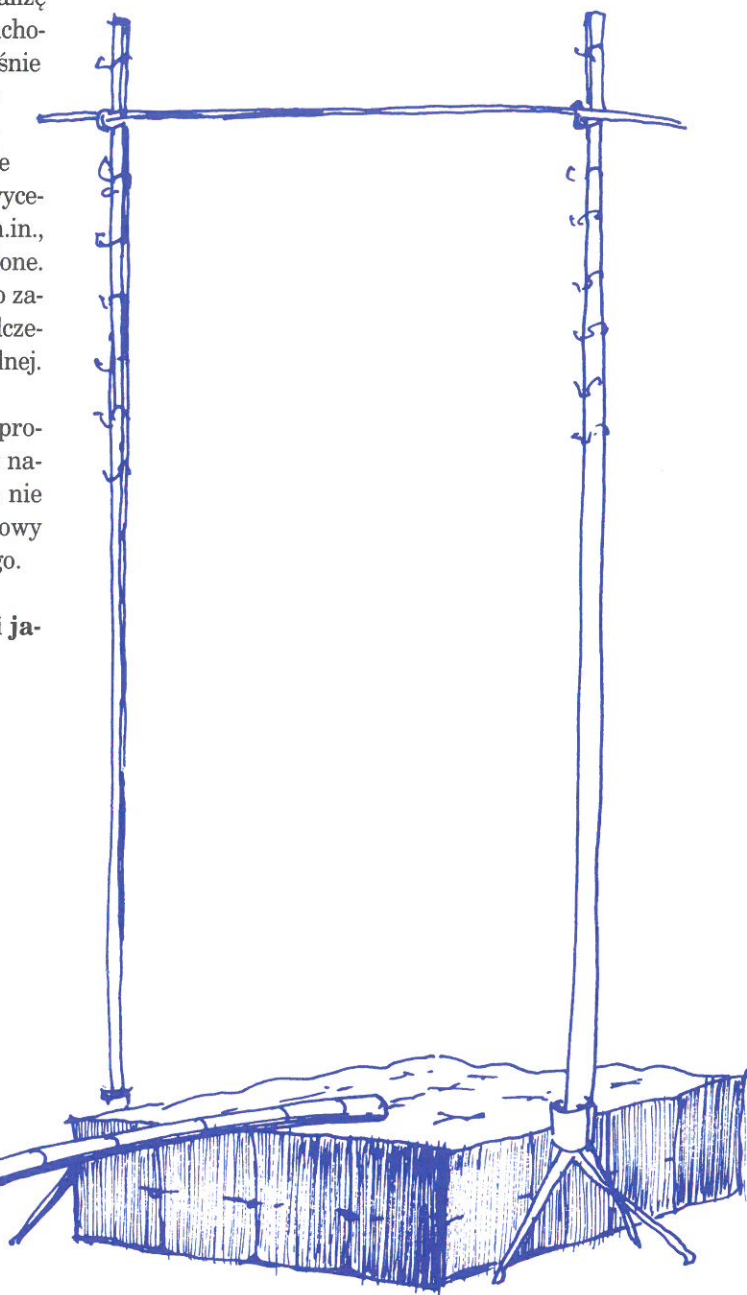
czenie długoterminowego kredytu, o bardzo uważną analizę wszelkich czynników, które wpływają na wartość tej nieruchomości w przyszłości. To jest zagadnienie kluczowe. Właśnie dlatego, w przypadku wartości bankowo-hipotecznej procedury jej określania przewidują zastosowanie obok podejścia porównawczego czy dochodowego również podejście kosztowe. Nie muszę dodawać, że oczekujemy rzetelnej wyceny zarówno jednym jak i drugim podejściem, co znaczy m.in., że dane do wyceny są aktualne i prawdziwe, a nie wymyślone. Drugą ważną kwestią jest zobowiązanie rzeczoznawców do załączania do przedkładanego operatu szacunkowego oświadczenia o aktualnym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej.

WB: Ani z jedną ani z drugą sprawą nie powinno być problemu. Pierwszą już wyjaśniliśmy, druga jest zapisana w naszych przepisach. Ubezpieczenie jest obowiązkowe i nic nie stoi na przeszkodzie, aby potwierdzić zawarcie umowy z ubezpieczycielem przy składaniu operatu szacunkowego.

BMT: Oceniając współpracę rzeczoznawcy – banki jako nie zadawalającą koncentrujemy się na kiepskiej pracy rzeczoznawców, ale czy banki są zupełnie bez winy? Czy nie jest tak, że nie zawsze jednoznacznie wyrażają swoje wymagania, aby następnie konsekwentnie je egzekwować?

KP: Rzeczywiście, bywa i tak, że zamawiając wycenę pracownik banku nie do końca precyzuje oczekiwania związane z danym zleceniem. Bywa również, że niedokładnie sprawdzimy przedłożony operat lub nie sprawdzimy go wcale. Nierzadko wynika to z braku doświadczenia pracownika, a nieraz po prostu z braku czasu. Chciałbym jednak, abyśmy w przyszłości doszli do perfekcji we współdziałaniu.

WB: Zdarzają się przypadki źle wykonanych operatów szacunkowych dla banków. Niektóre były przedmiotem oce-



ny Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Wadliwie przyjęte w metodzie porównawczej dane dały zły wynik. Również nieprecyzyjnie przyjęta stopa dyskonta powoduje zawyżenie wartości nieruchomości.

BMT: Banki, zapraszając rzeczoznawców do współpracy, posługują się listami. Czy zdaniem panów nie powinny być one korygowane z częstotliwością np. raz do roku?

KP: Zdecydowanie tak. Cały czas trwają przecież egzaminy i pojawia się sporo nowych rzeczoznawców zainteresowanych współpracą z nami, inni uzupełniają swoje kwalifikacje



odbywając kolejne szkolenia. Są wreszcie i tacy, którzy nie sprawdzili się we współpracy z bankami i lepiej jest dla obu stron jeśli z niej zrezygnują. W takich przypadkach może rozwiązaniem byłyby wnioski banków do PFSRM o wykreślenie tych osób z listy.

WB: Listy należy weryfikować, ale pod względem wpisu do rejestru i odbytego szkolenia bankowego. To będzie robić Federacja. Opracowane operaty szacunkowe przyjęte przez banki są najlepszym weryfikatorem wiedzy i umiejętności rzeczoznawcy majątkowego.

BMT: Wreszcie sprawa, która jest ważna zarówno dla sektora bankowego jak i całego środowiska rzeczoznawców majątkowych – dobrze przygotowana wszechstronna i aktualna baza danych. O takiej informacji tworzonej dla potrzeb katastru mówi się już bardzo długo i prawdopodobnie czas jakiś jeszcze te dyskusje potrwają. Tymczasem zliberalizowane zostały zasady przyznawania kredytów przez banki hipoteczne, banki uniwersalne, żyjąc z kredytu, również będą starały się przyciągnąć klienta atrakcyjną ofertą. W konsekwencji analogicznie jak zachodnie społeczności, my również zaczniemy zadłużać się w bankach. A tu wciąż nie ma bazy w oparciu o którą należałoby najpierw określać, a potem weryfikować wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, prognozować tendencje rozwoju rynku nieruchomości – lokalnego i krajowego, określać to o czym pan dyrektor mówił – „zachowanie się” nieruchomości podczas kilkunastu lat trwania kredytu. Czy zatem nie jest to właściwy moment do podjęcia działań dla stworzenia bazy, która służyć będzie wielu odbiorcom?

WB: To jest właśnie ten moment. Rzeczoznawcy oczywiście posiadają swoje bazy informacyjne, które są podstawą ich pracy. Tworzone indywidualnie lub w stowarzyszeniach, są one lepszym lub gorszym odzwierciedleniem jedynie rynku lokalnego, powstają w różnych systemach i nie dałyby się połączyć, gdyby ktoś chciał to zrobić, ale ponieważ nikt nie chce, służą zatem ich twórcom z tym, że na pewno nie w sposób doskonały. Konieczność stworzenia ogólnopolskiej, pełnej i aktualnej bazy o nieruchomościach jest oczywista. Są firmy profesjonalne, które próbują takie systemy tworzyć np. IDM, VALOR, ale na to potrzebne są duże pieniądze.

KP: Dla nas ta sprawa jest bardzo pilna. Baza informacji o nieruchomościach musi powstać jak najszybciej i jest to w interesie zarówno naszym jak i naszych klientów. Ponieważ chcemy, aby odzwierciedlony tam został w sposób możliwie najpełniejszy, rynek nieruchomości, zatem bardzo zainteresowani jesteśmy współpracą ze wszystkimi grupami zawodowymi obsługującymi rynek nieruchomości, w tym przede wszystkim z rzeczoznawcami majątkowymi.

BMT: Jak taka współpraca miałaby wyglądać?

KP: Przede wszystkim niezbędne jest ustalenie wspólnego zakresu zbieranych danych umożliwiających bezbłędną identyfikację, wskazanie walorów nieruchomości, ale też istniejących i potencjalnych czynników obniżających jej wartość. Po drugie, uzgodnienie zasad wprowadzania danych, ich weryfikowania oraz zasad korzystania z zasobów. Po trzecie, wspólnie z rządem oraz Izbą Notariuszy, określenie zakresu danych ujmowanych w aktach notarialnych, obejmujących transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości. Po czwarte, po uzgodnieniu z rządem i Głównym Urzędem Geodezji i Kartografii, wprowadzenie systemu gromadzenia i transferu interesujących nas danych: przez Biura Ewidencji Nieruchomości do bazy centralnej. Po piąte, określenie zestawu systematycznie opracowywanych raportów w oparciu o zasoby bazy danych.

BMT: Spytałem wprost – jaki interes będą mieli rzeczoznawcy udostępniając państwu wypracowane przez siebie informacje? W sytuacji, gdy banki będą posiadać już wystarczająco rozbudowaną bazę informacyjną o nieruchomościach, czy rzeczoznawcy nie zostaną po prostu relegowani z rynku?

KP: Nie zostaną. Pracownicy banku nie będą przecież robić wycen, a obowiązek szacowania wartości nieruchomości pozostaje. Nie są również w stanie przeprowadzać szczegółowych analiz rynku nieruchomości. Rzeczoznawcy współpracujący z nami, jeśli spełnią postulaty o których mówiliśmy wcześniej, będą otrzymywać od nas zlecenia. Będą mogli w swojej pracy, wykonywanej przecież nie tylko dla banków, korzystać z tej bazy danych. Proszę państwa, my tę bazę danych zrobimy niezależnie od tego czy rzeczoznawcy zechcą z nami współpracować czy nie. Wydaje mi się jednak, że obustronna korzyść ze wspólnego tworzenia takiej bazy jest oczywista. Rynek nieruchomości to skarb, który cała reszta gospodarki musi odkryć. Działania, które omawialiśmy są jednym z zasadniczych kluczy do niego.

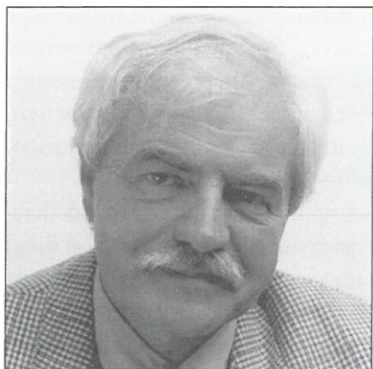
WB: Cieszę się, że Związek Banków Polskich dostrzeże i podkreśli rolę rzeczoznawców majątkowych w działaniu na rzecz banków uniwersalnych i hipotecznych. Zadania dla rzeczoznawców obsługujących sektor bankowy to dobre, zgodne z prawem i przepisami bankowymi wykonywanie wycen, poparte systematycznym szkoleniem i doskonaleniem warsztatu pracy. Wszyscy czynnie działający rzeczoznawcy majątkowi powinni aktywnie uczestniczyć w tworzeniu bazy. W naszej pracy powinniśmy pamiętać o notariuszach i pośrednikach w obrocie nieruchomościami, którzy dysponują ogromnym zasobem informacji. Działania podjęte przez Związek Banków Polskich razem z Federacją powinny przynieść oczekiwane rezultaty.

BMT: Dziękuję za rozmowę.



PRACE LEGISLACYJNE UMIRM DOTYCZĄCE GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Z dyrektorem Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Henrykiem Jędrzejewskim rozmawia Magdalena Jędrzejewska z redakcji „RzM”.



RzM: W UMIRM wprowadzono zmiany organizacyjne. Na czym one polegają?

HJ: Przede wszystkim chciałbym wskazać na zdecydowaną już sprawę likwidacji UMIRM, która nastąpi 1 stycznia 2003 roku. Zadania i kompetencje urzędu przejmie z tym

dnem Ministerstwo Infrastruktury. Sprawa jest przesądzona, gdyż stosowna ustawa regulująca te kwestie jest uchwalona i weszła w życie.

Po uchwaleniu tej ustawy dokonano zmian organizacyjnych w UMIRM. Zmiany te polegają na połączeniu niektórych departamentów, likwidacji innych, a także utworzeniu nowych. Zmiany te zostały przygotowane pod kątem włączenia struktur urzędu do Ministerstwa Infrastruktury.

W byłym Departamencie Gospodarki Nieruchomościami zmiana polegała na wyłączeniu problematyki orzecznictwa do odrębnego, nowoutworzonego departamentu oraz na zmianie nazwy na Departament Regulacji Rynku Nieruchomości.

Jaki wpływ ma oczekująca likwidacja UMIRM na jego bieżącą pracę, a szczególnie w zakresie tworzenia i zmieniania prawa związanego z funkcjonowaniem rynku nieruchomości?

Odpowiedź na to pytanie ograniczę, z przyczyn oczywistych, do prac prowadzonych w departamencie, którym kieruję. I chociaż nadchodząca likwidacja urzędu ma niewątpliwie negatywny wpływ na odczucia pracowników, departament nie tylko nie zahamował działalności, ale wręcz przeciwnie, prowadzi intensywne prace, także w sferze legislacyjnej. Dowodem na to jest przygotowanie projektów dwóch przepisów prawnych, a mianowicie: projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz projektu rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie RM sprawie szczegółowych zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Projekty tych aktów prawnych zostały przyjęte przez kierownictwo Ministerstwa Infrastruktury w dniu 23 sierpnia br. W najbliższych dniach oba projekty zostaną przekazane

do uzgodnień międzyresortowych, a także do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zacznijmy od planowanych zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Czego dotyczą najważniejsze z nich?

Zmian jest około 140 i mają one bardzo różnorodny charakter. Obok zmian redakcyjnych i porządkowych, zaproponowano zmiany merytoryczne i o nich chciałbym powiedzieć. Przedstawię jednak tylko te z nich, które mają znaczenie dla działalności rzeczoznawców majątkowych, ponieważ szersze omówienie wszystkich zmian zaprezentuję środowisku podczas mojego wystąpienia na XI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.

Rozpocznę od działu IV ustawy – wycena nieruchomości. Zmiany do tego działu dotyczą:

- poszerzenia obszarów działania przypisanych rzeczoznawcom majątkowym. Oprócz określania wartości nieruchomości poprzez sporządzanie operatów szacunkowych, do rzeczoznawców majątkowych będzie także należało sporządzanie opracowań, analiz i ekspertyz dotyczących rynku nieruchomości, określanie skutków finansowych działań na nieruchomościach, określanie efektywności inwestowania w nieruchomości ich rozwój, oznaczanie przedmiotu odrębnej własności lokali i innych obszarów, o których nie chcę za wcześnie mówić, dopóki nie zapadną ostateczne decyzje;
- ułatwień dla rzeczoznawców majątkowych w dostępie do baz informacyjnych prowadzonych przez organy, urzędy lub agencje;
- uregulowania spraw oceny operatów szacunkowych. Uważam za niewłaściwą dotychczasową praktykę podejmowania prób oceny sporządzonego operatu szacunkowego przez wykonywanie kontr wyceny przez innego rzeczoznawcę. Przecież obydwaj mają te same kompetencje wynikające z posiadanych uprawnień zawodowych i nie ma żadnej gwarancji, że drugi operat będzie sporządzony lepiej niż pierwszy. Decydenci, mając rozbieżne dowody w postaci dwóch operatów, są zdezorientowani, nie wiedzą który dowód przyjąć i w konsekwencji tworzy się negatywny wizerunek środowiska. Zapisujemy wyraźnie, że sporządzenie ponownej wyceny nie może być traktowane jako ocena wcześniej sporządzanego operatu. Ocena ta będzie natomiast dokonywana przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych, a ich opinia będzie wiążąca w tej sprawie;



- ▶ wyraźniejszych zapisów potwierdzających wyłączność rzeczoznawców majątkowych przy określaniu wartości nieruchomości, niezależnie od tego czy cel wyceny wynika z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami czy też z przepisów odrębnych ustaw;
- ▶ wprowadzenia odrębnego rozdziału regulującego monitoring rynku nieruchomości. W chwili obecnej przepisów takich w ogóle nie ma, a zbiorcze analizy dotyczące funkcjonowania rynku nieruchomości w zakresie cen transakcyjnych, uzyskiwanych czynszów oraz częstotliwości transakcji, są niezbędne dla prowadzenia polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Przejdę teraz do działu V – działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz działu VI – przepisy karne. Proponowane zmiany polegają na:

- ▶ wprowadzeniu norm prawnych dotyczących ochrony zawodu;
- ▶ wprowadzeniu zasady, że wyceny nieruchomości dokonuje się w ramach zgłoszonej działalności gospodarczej, z wyjątkiem emerytów i rencistów oraz pracowników naukowych;
- ▶ rozstrzygnięciu pod względem prawnym kompetencji w zakresie ustalania standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości;
- ▶ uściśleniu rodzajów studiów wyższych uprawniających do ubiegania się o uzyskanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości;
- ▶ wprowadzeniu norm prawnych umożliwiających zatarcie kar dyscyplinarnych orzeczonych z tytułu odpowiedzialności zawodowej, a także zawiadamianie właściwych organizacji zawodowych o wymierzeniu lub zatarciu kary;
- ▶ ustaleniu, że koszty postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej ponoszą osoby wnioskujące o jego przeprowadzenie, chyba że w ramach przeprowadzonego postępowania okaże się, że wnioskujący o jego przeprowadzenie miał rację. Wtedy będzie mógł wystąpić o zwrot poniesionych kosztów. Przepis ten powinien zahamować lawinę nieuzasadnionych skarg na działalność rzeczoznawców majątkowych;
- ▶ znacznym podwyższeniu górnej granicy kary grzywny za wykonywanie działalności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami bez uprawnień lub licencji.
- ▶ upoważnieniu kilku organów oraz organizacji zawodowych do kontroli wykonywania zawodu bez uprawnień i składania wniosków o ukaranie.

Czy oprócz proponowanych zmian, dotyczących środowiska rzeczoznawców, należy wspomnieć o innych ważnych dla gospodarki nieruchomościami zapisów nowelizacji?

Takich ważnych zmian jest sporo, wymienię tylko te, które w jakiś sposób wiążą się z działalnością rzeczoznawców.

- ▶ W projekcie uściślono sposób ustalania cen, w niektórych

sytuacjach związanych z nabyciem nieruchomości publicznych bez przetargu. Otóż w przypadku nabycia, po nieudanych dwóch przetargach, cena będzie ustalana w rokowaniach z nabywcą, ale w wysokości nie niższej niż cena wywoławcza w drugim przetargu. Natomiast, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w sytuacji braku obowiązku organizowania przetargu, ale jest nabywana jako realizacja roszczeń przysługujących nabywcy, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości.

- ▶ Proponuje się zapisy umożliwiające dokonywanie podziałów nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz podziałów polegających na uprzednim połączeniu istniejących nieruchomości w jedną całość i ponownym ich podziale w sposób zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- ▶ Uregulowano także sprawę opłat adiacenckich, przy podziałach przy których następuje wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, które przechodzą z mocy prawa na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, co jednoznacznie wyjaśni sposób określenia przedmiotu wyceny nieruchomości dla potrzeb ustalenia tych opłat.
- ▶ Proponuje się skrócenie do jednego miesiąca terminu, w którym gmina może skorzystać z prawa pierwokupu.
- ▶ Wprowadzono zapisy ustalające w jaki sposób określać wartość nieruchomości w sytuacji, gdy wydaje się odrębną decyzję o odszkodowaniu za wywłaszczoną nieruchomość oraz w jakim okresie przed wydaniem tej decyzji musi być sporządzony operat szacunkowy żeby mógł służyć temu celowi. To tyle jeśli chodzi o najważniejsze propozycje wiążące się z działalnością rzeczoznawców majątkowych.

Dlaczego właśnie teraz podjęto prace nad tą nowelizacją?

Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego zostało wydane jako realizacja delegacji ustawowej zamieszczonej w art. 159 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Czteroletni okres jego stosowania pozwolił na dokonanie oceny przydatności i skuteczności tego przepisu. Ocena ta, generalnie, jest pozytywna, jednak praktyka stosowania tego przepisu wykazała, że jest on niewystarczający. Niektórych problemów rozporządzenie nie reguluje wcale, a część dotychczasowych zapisów wymaga uzupełnień lub innej redakcji.

Wycena nieruchomości w rozumieniu rynkowym jest dziedziną dopiero się w Polsce rozwijającą. Każdy miesiąc przynosi nowe doświadczenia w tym zakresie. Oczywiście jest zatem potrzeba stałej aktualizacji przepisów dotyczących tej wyceny. UMiRM śledzi również europejskie standardy wyceny nieruchomości wydawane przez Europejską Organizację Rzeczoznawców TEGOVA. Potrzeba sukcesywnego dostosowania zasad wyceny obowiązujących w Polsce do tych standardów jest dodatkową przesłanką wskazującą na potrzebę nowelizacji omawianego rozporządzenia.



Powiedzmy w takim razie jakie są ogólne kierunki nowelizacji rozporządzenia RM w sprawie zasad wyceny.

Przede wszystkim chciałbym podkreślić, że projekt rozporządzenia został opracowany w ścisłej współpracy z zespołem specjalistów powołanym przez PFSRM. Był również na roboczo konsultowany ze środowiskiem podczas kilku spotkań organizowanych przez stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych.

Zaproponowane zmiany mają na celu ułatwienie rzeczoznawcom majątkowym wykonywania wycen oraz obronę sporządzonych operatów szacunkowych przed nieuzasadnionymi zarzutami.

W rozdziale dotyczącym ogólnych zasad wyceny zamieszczono zmodernizowane normy prawne dotyczące:

- ▶ wprowadzenia do podejścia porównawczego dodatkowej metody korygowania ceny średniej;
- ▶ rozstrzygnięcia sposobu ustalania danych rynkowych dla podejścia porównawczego i dochodowego;
- ▶ ostatecznego rozstrzygnięcia rodzaju czynników, które należy uwzględnić przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym, co jest przedmiotem sporu w środowisku rzeczoznawców majątkowych;
- ▶ wprowadzenia zapisów regulujących wycenę nieruchomości dla potrzeb indywidualnego inwestora;
- ▶ dopuszczenia w podejściu kosztowym, w metodzie kosztów likwidacji, oprócz techniki szczegółowej także techniki elementów scalonych i techniki wskaźnikowej;
- ▶ znacznego rozbudowania i uściślenia sposobu dokonywania wycen nieruchomości w podejściu mieszanym metodą stawki szacunkowej gruntu. W załączniku do rozporządzenia zamieszczono tabele zawierające stawki szacunkowe dla gruntów rolnych i leśnych.

Natomiast **w rozdziale dotyczącym wyceny nieruchomości dla celów szczególnych** wprowadzono zapisy regulujące następujące kwestie:

- ▶ wyceny prawa własności nieruchomości lub prawa użytko-

wania wieczystego w sytuacji, gdy na rynku nieruchomości występują transakcje obrotu tylko jednym z tych praw. W tym zakresie oprócz przyjmowania danych z rynku na którym leży wyceniana nieruchomość, dopuszcza się przyjmowanie danych z rynku alternatywnego, a także korzystanie z wzoru, który w sposób parametryczny określa wzajemne zależności pomiędzy wartością tych praw;

- ▶ sposobu postępowania przy określaniu wartości lokali wyodrębnianych w domach wielolokalowych;
- ▶ wyceny gruntów zajętych lub przeznaczonych pod drogi publiczne i szlaki kolejowe;
- ▶ wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalin;
- ▶ sposobu określenia wartości nakładów na nieruchomości;
- ▶ sposobu określania wartości dla ustalenia rzeczywistych szkód związanych z przejściami i zwrotami nieruchomości.

W części dotyczącej **sporządzania operatu szacunkowego** wprowadzono zapisy umożliwiające zaokrąglanie określonej wartości nieruchomości, a także zapisy zobowiązujące rzeczoznawcę majątkowego do podawania w operacie szacunkowym prognozy dotyczącej czasu, w jakim określona wartość będzie aktualna.

Co się dalej będzie działo z tymi projektami?

Po dokonaniu uzgodnień międzyresortowych oraz uzgodnień prawnych w Rządowym Centrum Legislacji obydwa projekty zostaną przedłożone Komitetowi Rady Ministrów, a następnie Radzie Ministrów, do akceptacji.

Odnosnie rozporządzenia w sprawie zasad wyceny będzie to koniec drogi legislacyjnej, pozostanie tylko opublikowanie rozporządzenia w Dzienniku Ustaw. Natomiast projekt nowelizacji ustawy zostanie przekazany Marszałkowi Sejmu RP w celu rozpatrzenia i uchwalenia. Muszę zatem zastrzec, że zapisy o których mówiliśmy, mogą jeszcze ulec zmianie w trakcie procedur legislacyjnych.

Dziękuję za rozmowę.

PROBLEMY RENTY PLANISTYCZNEJ

Mirosław Gdesz

W kontekście trwających prac legislacyjnych nad nową ustawą o planowaniu przestrzennym warto zwrócić uwagę na problematykę renty planistycznej. Renta planistyczna to opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wywołanego wprowadzeniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego albo zmianą tego planu. Instytucja ta obowiązuje w polskim prawie administracyjnym od 1995 r. (art. 36 ust. 3 i n. ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym – Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.). Władze samorządowe podchodzą jednak z dystansem do wprowadzania tej daniny

publicznej, obawiając się reakcji mieszkańców. Dlatego instytucja ta nie jest zbyt upowszechniona. Z przeprowadzonej przez Najwyższą Izbę Kontroli kontroli realizacji zadań w zakresie zagospodarowania przestrzennego przez organy administracji rządowej i samorządowej (Informacja NIK o wynikach kontroli – listopad 2001 r.) wynika, że tylko w 24% skontrolowanych gmin pobierano rentę planistyczną.

W dobie poszukiwania przez gminy dochodów z nieruchomości o charakterze niepodatkowym, do renty planistycznej będzie się sięgać coraz częściej. Zmiana przeznaczenia nieru-



chomości zwiększająca wartość nieruchomości rodzi bowiem w praktyce po stronie gmin konieczność realizacji infrastruktury technicznej, wywołanej zmianą planu (np. przeznaczenie danego terenu na cele mieszkaniowe wywołuje konieczność wybudowania dróg). Renta planistyczna może zapewnić środki na realizację takiej infrastruktury.

Renta planistyczna wiąże się z koniecznością wyceny nieruchomości. Zgodnie z art. 36 ust. 4 uzp „wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w ust. 2, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 3, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem”.

W tym zakresie wójt, burmistrz albo prezydent miasta przed wydaniem decyzji określającej wysokość opłaty są zatem zobligowani do zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia opinii o wartości nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy ustala w ramach takiej opinii wartość nieruchomości sprzed wejścia w życie planu (zmiany planu) oraz jej wartość po tym zdarzeniu. Tak więc cena zbycia nieruchomości określona w akcie notarialnym nie wiąże w praktyce rzeczoznawcy przy określaniu wysokości różnicy renty planistycznej. Praktyka zaniżania przez zbywców określonej w akcie notarialnym ceny w celu pomniejszenia renty planistycznej jest zatem pozbawiona uzasadnienia. W zasadzie w operacie powinna być również wykazana wysokość nakładów poczynionych na nieruchomości, które zwiększają jej wartość.

Renta planistyczna, która maksymalnie może wynosić 30% wzrostu wartości wywołanego wprowadzeniem (zmianą) planu, pomniejsza się o zwaloryzowaną wartość nakładów poniesionych przez właściciela nieruchomości w okresie pomiędzy uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a dniem zbycia nieruchomości, jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości tej nieruchomości. Rzeczoznawca określa zatem wartość nakładów według cen obowiązujących w dniu ich poniesienia. Natomiast już samej waloryzacji wartości nakładów dokonuje organ wykonawczy gminy według wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ponieważ waloryzacji dokonuje się na dzień wydania decyzji ustalającej rentę planistyczną.

Ta regulacja wywołuje jednak wiele wątpliwości związanych ze zdefiniowaniem nakładów. Kwestią sporną w praktyce jest odliczanie od renty kosztów poniesionych przez właściciela z tytułu opracowania planu oraz kosztów podziału geodezyjnego.

W takim przypadku powstaje pytanie, czy w obecnym stanie prawnym poniesienie przez właściciela kosztów zmiany planu stanowi nakład na nieruchomość?

Odpowiedź na to pytanie musi być negatywna, ponieważ koszty opracowania planu wnioskodawca zobowiązuje się ponieść przed uchwaleniem planu lub jego zmianą i uiszczenie tych kosztów bez względu na termin wykonania zobowiązania wynika z działań podjętych jeszcze przed wejściem w życie nowych ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego. Nakładami, które należy uwzględnić są natomiast koszty budowy przyłączy do sieci, rozbudowy infrastruktury technicznej itd.

Koszty postępowania administracyjnego dotyczące wprowadzenia planu albo zmiany planu jak również podziału nieruchomości nie stanowią w rozumieniu kodeksu cywilnego nakładów na nieruchomość.

Często po uatrakcyjnieniu przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego właściciel dokonuje geodezyjnego podziału nieruchomości na kilka (kilkanaście) działek. W przypadku uznania za dopuszczalne odliczenia od wysokości renty planistycznej zwaloryzowanych kosztów postępowań administracyjnych, należałoby również dopuścić odliczenie kosztów postępowania podziałowego. Praktyka ta jest jednak niedopuszczalna.

W wielu przypadkach rzeczoznawca majątkowy styka się z koniecznością określenia różnicy w wartości nieruchomości, w przypadku kiedy nie cała nieruchomość, ale pierwsza z działek zostaje zbyta. Taka sytuacja powoduje wątpliwości co do sposobu obliczenia renty planistycznej. Przedstawmy tę sytuację na następującym przykładzie:

Z nieruchomości rolnej o ogólnej powierzchni 0,5 ha oznaczonej jako działka nr 564, nowy plan zmienił przeznaczenie 0,3 ha, przeznaczając tę część pod zabudowę jednorodziną. Po zmianie planu wydzielone zostały geodezyjnie działki nr 564/1 (rolna o pow. 0,2 ha) oraz nr 564/2 nr 564/3, nr 564/4 (jako działki budowlane). Jedna z tych działek budowlanych o pow. 800 m² zostaje zbyta. Czy zmianę wartości nieruchomości liczyć dla tej części nieruchomości o pow. 0,3 ha i podzielić proporcjonalnie przez powierzchnię zbywanej działki, czy też obliczyć wartość działki o pow. 800 m² przed zmianą planu i po zmianie planu? Wiadomo, że zasadniczo cena 1 m² działki budowlanej o pow. 800 m² jest w danej miejscowości wyższa od ceny 1 m² działki o pow. 3000 m² (w badanym przez autora przykładzie było to odpowiednio 30 zł za m² i 16 zł za m²).

Ta druga metoda byłaby dla właściciela nieruchomości niezwykle krzywdząca. Finansowe skutki wzrostu wartości nieruchomości wywołanego geodezyjnym podziałem nieruchomości należą w polskim prawie do materii opłat adiacencjonalnych (art. 98 ust. 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

W związku z tym prawidłowe jest obliczanie różnicy wartości dla całej części nieruchomości której dotyczyła zmiana wartości, z uwzględnieniem układu geodezyjnego obowiązującego w dniu wprowadzenia nowego planu lub jego zmiany.

Mirosław Gdesz jest pracownikiem Departamentu Orzecznictwa UMiRM.



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 kwietnia 2002 r. w sprawie wysokości opłat za udostępnienie danych ze zbiorów meldunkowych, zbioru PESEL oraz ewidencji wydanych i utraconych dowodów osobistych oraz warunków i sposobu ich wnoszenia (Dz. U. nr 62, poz. 564).
Weszło w życie z dniem 6 czerwca 2002 r.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 kwietnia 2002 r. w sprawie wzorów i sposobu prowadzenia centralnych rejestrów osób posiadających uprawnienia budowlane, rzeczoznawców budowlanych oraz ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (Dz. U. nr 62, poz. 565).
Weszło w życie z dniem 6 czerwca 2002 r.
3. Ustawa z 8 maja 2002 r. o likwidacji Polskiej Agencji Rozwoju Regionalnego oraz o zmianie ustawy o zasadach wspierania rozwoju regionalnego i ustawy o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (Dz. U. nr 66, poz. 596).
Weszła w życie z dniem 31 maja 2002 r., z wyjątkiem art. 2, który wszedł w życie z dniem 29 maja 2002 r.
4. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 11 maja 2002 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w pierwszym kwartale 2002 r. (M. P. nr 19, poz. 341).
5. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 maja 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarowej produkcji rolniczej w 2001 r. (M. P. nr 20, poz. 370).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 17 maja 2002 r. w sprawie Biuletynu Informacji Publicznej (Dz. U. nr 67, poz. 619).
Weszło w życie z dniem 20 czerwca 2002 r.
7. Ustawa z 10 maja 2002 r. o zasadach uznawania nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej kwalifikacji do podejmowania lub wykonywania niektórych działalności (Dz. U. nr 71, poz. 655).
Wejdzie w życie z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej, z wyjątkiem art. 15, który wszedł w życie z dniem 26 czerwca 2002 r.
8. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 25 kwietnia 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zamówieniach publicznych (Dz. U. nr 72, poz. 664).
9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 13 maja 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo bankowe (Dz. U. nr 72, poz. 665).
10. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15 maja 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. nr 73, poz. 672).
Weszło w życie z dniem 28 czerwca 2002 r.
11. Ustawa z 26 kwietnia 2002 r. o zmianie ustawy o zatrudnieniu i przeciwdziałaniu bezrobociu (Dz. U. nr 74, poz. 675).
Wejdzie w życie z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej.
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690).
Wejdzie w życie z dniem 16 grudnia 2002 r.
13. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 27 marca 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości (Dz. U. nr 76, poz. 694).
14. Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (Dz. U. nr 77, poz. 695).
Weszło w życie z dniem 19 lipca 2002 r.
15. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 24 maja 2002 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach w pierwszym kwartale 2002 r. (M. P. nr 21, poz. 377).
16. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 24 maja 2002 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za I kwartał 2002 r. (M. P. nr 21, poz. 378).
17. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 5 czerwca 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie administrowania kwaterami i lokalami mieszkalnymi przez Wojskową Agencję Mieszkaniową (Dz. U. nr 80, poz. 725).
Weszło w życie z dniem 5 lipca 2002 r.
18. Rozporządzenie Ministra Finansów z 10 czerwca 2002 r. w sprawie dokonywania dopłat ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (Dz. U. nr 81, poz. 734).
Weszło w życie z dniem 6 lipca 2002 r.
19. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 14 czerwca 2002 r. w sprawie regulaminu postępowania przy rozpatrywaniu odwołań w sprawach o udzielenie zamówień publicznych (Dz. U. nr 85, poz. 772).
Weszło w życie z dniem 1 lipca 2002 r.



20. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 14 czerwca 2002 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu od odwołania wnoszonego w postępowaniu o udzielanie zamówienia publicznego (Dz. U. nr 85, poz. 773).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2002 r.

21. Ustawa z 7 czerwca 2002 r. o zniesieniu Generalnego Inspektora Celnego, o zmianie ustawy o kontroli skarbowej oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 89, poz. 804).

Weszła w życie z dniem 1 lipca 2002 r., z wyjątkiem

art. 27 ust. 2, który wszedł w życie z dniem 27 czerwca 2002 r.,

art. 2, który wszedł w życie z dniem 30 czerwca 2002 r.,

art. 9 pkt 7 i art. 21, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.

22. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 11 czerwca 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. nr 91, poz. 811).

Wejdzie w życie z dniem 29 czerwca 2003 r.

23. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury z 17 czerwca 2002 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych podległych lub nadzorowanych przez Ministra Infrastruktury (M. P. nr 26, poz. 438).

24. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 17 czerwca 2002 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za IV kwartał 2001 r. (M. P. nr 26, poz. 444).

25. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 17 czerwca 2002 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za I kwartał 2002 r. (M. P. nr 26, poz. 445).

26. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 czerwca 2002 r. w sprawie dokumentów, jakich zamawiający może żądać od dostawcy lub wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków uprawniających do udziału w postępowaniu o zamówienie publiczne (Dz. U. nr 91, poz. 817).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2002 r.

27. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 19 czerwca 2002 r. w sprawie dokumentacji mierniczo-geologicznej (Dz. U. nr 92, poz. 819).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2002 r.

28. Rozporządzenie Rady Ministrów z 25 czerwca 2002 r. w sprawie połączenia miasta na prawach powiatu Wałbrzych z powiatem wałbrzyskim oraz ustalenia granic niektórych powiatów (Dz. U. nr 93, poz. 821).

Weszło w życie z dniem 30 czerwca 2002 r.

29. Rozporządzenie Rady Ministrów z 25 czerwca 2002 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast oraz

nadania miejscowości statusu miasta (Dz. U. nr 93, poz. 822).

Weszło w życie z dniem 30 czerwca 2002 r.

30. Rozporządzenie Rady Ministrów z 25 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany granic województwa podkarpackiego i małopolskiego (Dz. U. nr 93, poz. 823).

Weszło w życie z dniem 30 czerwca 2002 r.

31. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 14 czerwca 2002 r. w sprawie planów ruchu zakładów górniczych (Dz. U. nr 94, poz. 840).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2002 r.

32. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 12 czerwca 2002 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. nr 95, poz. 843).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2002 r.

33. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 25 czerwca 2002 r. w sprawie ustalenia siedzib i właściwości miejscowej okręgowych urzędów górniczych oraz zniesienia Okręgowego Urzędu Górniczego w Wałbrzychu (Dz. U. nr 96, poz. 863).

Weszło w życie z dniem 1 lipca 2002 r.

34. Rozporządzenie Ministra Finansów z 10 czerwca 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad uwidaczniania cen towarów i usług oraz sposobu oznaczania ceną towarów przeznaczonych do sprzedaży (Dz. U. nr 99, poz. 894).

Weszło w życie z dniem 19 lipca 2002 r.

35. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 20 czerwca 2002 r. w sprawie jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyrąb drzewostanu (Dz. U. nr 99, poz. 905).

Weszło w życie z dniem 19 lipca 2002 r.

36. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 17 czerwca 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie danych osobowych (Dz. U. nr 101, poz. 926).

37. Ustawa z 6 czerwca 2002 r. o zmianie ustawy – Prawo własności przemysłowej (Dz. U. nr 108, poz. 945).

Wejdzie w życie z dniem 18 października 2002 r., z tym że

art. 1 pkt 1, pkt 6 w zakresie dotyczącym ust. 2, pkt 7. pkt 15 lit. b), pkt 16 w zakresie dotyczącym ust. 2, pkt 17-22, pkt 23 lit. a) i c), pkt 24, pkt 26-28, pkt 31 wejdą w życie z dniem użycia Polski członkostwa w Unii Europejskiej.

38. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz. U. nr 108, poz. 953).

Weszło w życie z dniem 1 sierpnia 2002 r.

39. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej



Polskiej z 18 czerwca 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o portach i przystaniach morskich (Dz. U. nr 110, poz. 967).

40. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 1 lipca 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. nr 110, poz. 968).

41. Rozporządzenie Ministra Finansów z 5 lipca 2002 r. w sprawie szczegółowego sposobu i trybu przeprowadzania audytu wewnętrznego (Dz. U. nr 111, poz. 973).

Weszło w życie z dniem 20 lipca 2002 r.

42. Ustawa z 20 czerwca 2002 r. o zmianie ustawy o uprawnieniach do ulgowych przejazdów środkami publicznego transportu zbiorowego (Dz. U. nr 112, poz. 977).

Weszła w życie z dniem 1 sierpnia 2002 r.

43. Obwieszczenie Ministra Gospodarki z 18 czerwca 2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. nr 112, poz. 981).

44. Ustawa z 23 maja 2002 r. o zmianie ustawy – Prawo działalności gospodarczej i ustawy o funkcjach konsułów Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. nr 115, poz. 995).

Weszła w życie z dniem 8 sierpnia 2002 r.

45. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 lipca 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2002 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 33, poz. 525).

46. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 lipca 2002 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2002 r. (M. P. nr 33, poz. 526).

47. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 lipca 2002 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2002 r. (M. P. nr 33, poz. 527).

48. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 lipca 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2002 r. (M. P. nr 33, poz. 528).

49. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 lipca 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2002 r. (M. P. nr 33, poz. 529).

50. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 lipca 2002 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I półroczu 2002 r. (M. P. nr 33, poz. 530).

51. Rozporządzenie Rady Ministrów z 19 lipca 2002 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. nr 117, poz. 1009).

Weszło w życie z dniem 25 lipca 2002 r.

52. Ustawa z 7 czerwca 2002 r. o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. nr 121, poz. 1031).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.

53. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 4 lipca 2002 r. w sprawie warunków najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących własnością Skarbu Państwa, pozostałych w zarządzie Straży Granicznej, oraz sposobu obliczania wysokości czynszu najmu za te lokale (Dz. U. nr 122, poz. 1048).

Weszło w życie z dniem 1 sierpnia 2002 r.

54. Ustawa z 5 lipca 2002 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 126, poz. 1070).

Weszła w życie z dniem 9 września 2002 r.

55. Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 lipca 2002 r. w sprawie określenia sposobu stwierdzania stanu posiadania mienia przez jednostki badawczo-rozwojowe nadzorowane przez Ministra Obrony Narodowej oraz ministra właściwego do spraw wewnętrznych (Dz. U. nr 126, poz. 1074).

Weszło w życie 24 sierpnia 2002 r.

56. Ustawa z 19 lipca 2002 r. o zmianie ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. nr 127, poz. 1087).

Weszła w życie z dniem 25 sierpnia 2002 r.

57. Ustawa z 27 lipca 2002 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 127, poz. 1090).

Weszła w życie z dniem 12 sierpnia 2002 r.

58. Ustawa z 5 lipca 2002 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. nr 129, poz. 1102).

Wejdzie w życie 15 grudnia 2002 r.

59. Ustawa z 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. nr 130, poz. 1112).

Wejdzie w życie 17 listopada 2002 r., z wyjątkiem art. 226 ust. 3 i art. 228 ust. 1, które weszły w życie z dniem 16 sierpnia 2002 r.

60. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 9 sierpnia 2002 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w drugim kwartale 2002 r. (M. P. nr 35, poz. 558).



POLSKIE RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE W ZJEDNOCZONEJ EUROPIE *wyzwania – problemy – pilne zadania*

Wacław Baranowski

Główne wyzwania dla polskiego rzeczoznawstwa tkwią w podstawie funkcjonowania Unii Europejskiej i w postępującej na świecie globalizacji gospodarki oraz liberalizacji handlu.

Z jednej strony bowiem wynikająca z istoty istnienia Unii swoboda przepływu towarów, osób i usług oprócz nadziei każe się spodziewać nacisków na otwarcie krajowego sektora wyceny dla podmiotów zewnętrznych, z drugiej zaś strony postępująca globalizacja gospodarki i liberalizacja handlu prowadzi nieuchronnie do rekomendowania i używania międzynarodowych standardów. Procesom tym towarzyszy wzrost koordynacyjnej roli organizacji międzynarodowych w tym organizacji zrzeszających narodowe korporacje rzeczoznawców.

Jednocześnie w wymiarze międzynarodowym zmniejsza się rola agend rządowych, kierujących się w swym postępowaniu procedurami prawa administracyjnego. Przebija się bowiem coraz bardziej pogląd, że działania administracyjne nie są zgodne z zasadami wolnej konkurencji, prawami popytu i podaży, zrównaniem praw wszystkich zainteresowanych.

Wszystkie te tendencje dają silnie o sobie znać na rynku nieruchomości. Coraz bardziej umiędzynaradawia się charakter własności nieruchomości oraz działań inwestorów i instytucji finansowych, w tym szczególnie banków, a europejskie i międzynarodowe stowarzyszenia rzeczoznawców dążą do przejrzystości procesu wyceny w wymiarze międzynarodowym (standardy międzynarodowe). Postępuje unifikacja metod i technik wyceny w Europie. Wprowadza się procedury wyrównania kwalifikacji rzeczoznawców – certyfikację.

Konkludując możemy stwierdzić, że powoli ale konsekwentnie wyłania się wizja europejskiego zawodu rzeczoznawcy majątkowego, osadzonego silnie w realiach swojego kraju, ale coraz bardziej zobowiązanego do wyrównania swojej wiedzy i metod działania w skali ponad narodowej.

Z jakim wianem polskie rzeczoznawstwo majątkowe podejmuje to europejskie wyzwanie?

Nasze silne strony to między innymi:

- ▶ ostra regulacja dostępu do zawodu oparta na wszystkich wymaganiach merytorycznych, nienagannej przeszłości, kodeksie etyki zawodowej. System ten wyróżnia nas w Europie i z satysfakcją obserwujemy jak Europa stara się obecnie nadrobić to, co w Polsce istnieje od 10 lat;
- ▶ opracowanie krajowych standardów zawodowych (zielona księga) opartych na uznawanych standardach międzynarodowych; kontynuacja działań na rzecz ich rozszerzenia i doskonalenia;

- ▶ zorganizowany system doskonalenia rzeczoznawców majątkowych wspomagany przez rozwiniętą w kraju działalność naukową i wydawniczą;
- ▶ niewystępowanie w skali krajowej kryzysu zaufania do rzeczoznawców, osiągane między innymi poprzez wyżej wymienione przedsięwzięcia tak za pomocą stworzenia systemu arbitrażowego jak i systemu egzekwowania odpowiedzialności zawodowej. Dodajmy, że taki kryzys zaufania w niektórych krajach Europy Zachodniej i Ameryki Północnej wystąpił dość silnie (głośne pretensje wobec nieudolnych, a czasem także nieuczciwych rzeczoznawców majątkowych).

Nasze słabe strony, które mogą nam istotnie przeszkadzać w procesie integracji z Unią Europejską to między innymi:

- ▶ brak – jak dotąd – samorządu zawodowego, niezbędnego w Zjednoczonej Europie co najmniej z dwóch powodów:
 - a. przejścia od państwa nadawania uprawnień zawodowych by organ nadający mógł spełnić wymogi normy europejskiej EN 45013 w zakresie potwierdzenia kwalifikacji (wykluczenie potwierdzania kwalifikacji przez agendy państwowe działające w trybie administracyjnym);
 - b. roli jaką odgrywają samorządy zawodowe w państwach Unii w zakresie ochrony interesów swoich członków przed konkurencją rzeczoznawców z innych krajów (obowiązek wpisywania na listę korporacyjną danego kraju, konieczność władania językiem kraju przyjmującego, sprawdzenie wiedzy związanej ze specyficznymi regulacjami w ustawodawstwie krajowym);
- ▶ brak systemu okresowego weryfikowania kwalifikacji rzeczoznawców (w Unii dążenie by certyfikaty były wydawane na okres nie dłuższy niż pięć lat);
- ▶ zawód rzeczoznawcy, ustanowiony u nas głównie na potrzeby obsługi mienia Skarbu Państwa i mienia samorządowego ma mniejsze doświadczenie w dostosowywaniu się do obszarów działalności szczególnie dynamizujących rzeczoznawstwo majątkowe w UE: rynek kredytów bankowych (szczególnie hipotecznych) i rynek usług finansowo-księgowych. Nasze regulacje zawodowe, na ogół nie zajmują się relacjami rzeczoznawca – klient, a odpowiednie ukształtowanie tej relacji ma w gospodarce rynkowej znaczenie decydujące – ktoś musi chcieć kupić naszą usługę;
- ▶ krytyczna ocena Europy wobec działań na rzecz stworzenia w Polsce systemu gromadzenia danych na potrzeby



wyceny, zarówno jeśli chodzi o filozofię tego systemu, otoczenie prawne, organizację, technikę i kwalifikacje ludzi pracujących w tym systemie. Brak takiego systemu powoduje, że niejednokrotnie informacje pozyskiwane przez rzeczoznawców nie mają charakteru obiektywnego co istotnie może ciążyć na jakości wycen;

- ▶ uprawianie – jako zasada – działalności zawodowej w „pojedynkę” co często eliminuje naszych rzeczoznawców z obsługi wiodących klientów zainteresowanych na ogół kompleksową usługą doradczą w procesie inwestowania w nieruchomości.

Dalsze kierunki działań

Na tle wyżej zarysowanego, a z konieczności uproszczonego, obrazu naszego zawodu należałoby – jak się wydaje – przyjąć następujące kierunki dalszych działań:

1. Utrwalać to wszystko co w Europie nas wyróżnia i dążyć do tego, by było to w Europie znane i uznane. Celowi temu służą np. podjęte przez PFSRM działania na terenie TEGOVA na rzecz objęcia w okresie przejściowym dotychczasowych kwalifikacji uzyskanych na drodze państwowych egzaminów kwalifikacyjnych klauzulą „uznane i zweryfikowane przez TEGoVA” z podporządkowaniem się obowiązkowi potwierdzania tych kwalifikacji co pewien okres czasu. Na forum europejskim są tacy, którzy nas w tych działaniach wspierają, ale są także tacy, którzy uważają że z całą Europą mamy rozpocząć na nowo system uznawania kwalifikacji.
2. Wzmocnić naciski na pilne powołanie samorządu zawodowego, dla którego projekt ustawodawczy przedstawił odpowiednim władzom państwowym. Samorząd jest niezbędny by lepiej rozwiązać takie problemy, jak:
 - ▶ ochrona przed konkurencją zewnętrzną. Wszystkie kraje unii to robią, nie robią tego organa państwowe – co wynika z istoty i charakteru rozwiązań prawnych w Unii;
 - ▶ działanie na rzecz likwidacji najistotniejszych naszych wyżej wymienionych słabości, w tym działań na rzecz stworzenia silnej bazy informacyjnej dla wycen;
 - ▶ działania na rzecz tego by polski rzeczoznawca był równorzędnym prawnie i merytorycznie partnerem w stosunku do rzeczoznawców innych krajów.
3. Szybkie wprowadzenie w Polsce certyfikacji jako systemu zabezpieczenia jakości usług wyceny na podstawie ujednoliconych norm europejskich.

Z uwagi na pilność tego przedsięwzięcia proponujemy nie czekać na ustawowe powołanie samorządu zawodowego. Proponujemy, aby organem certyfikującym była PFSRM. Z upoważnieniem Rady Krajowej podjęliśmy w tym kierunku odpowiednie kroki idące dwutorowo:

Po pierwsze: Powołaliśmy zespół, który zajmuje się uzyskaniem przez PFSRM niezbędnej akredytacji wg normy EN 45013, określającej kryteria, które powinna spełniać jednostka certyfikująca personel, aby można ją uważać na szczeblu europejskim za kompetentną i wiarygodną,

Po drugie: Nasi przedstawiciele w TEGOVA podjęli działania na rzecz uzyskania przez polski organ certyfikują-

cy uprawnienia do prowadzenia akceptowanej przez TEGOVA procedury certyfikowania. Jest dążeniem Zarządu Federacji by z naszej strony wszystkie prace przygotowawcze w tym zakresie zakończyć na przełomie roku 2002/2003.

Działania te musimy konsekwentnie prowadzić, bo wszystko wskazuje na to, że podstawowym warunkiem uznawania kwalifikacji w Unii Europejskiej będzie możliwość posługiwania się przez rzeczoznawcę pieczęcią „Approved by TEGoVA” – zweryfikowany i uznany przez TEGoVA. Przy postępującym umiędzynarodowieniu własności i inwestowaniu w procesy gospodarcze rzeczoznawcy polscy pozbawieni możliwości dostępu do takiej pieczęci staliby się mało konkurencyjni wobec rzeczoznawców z innych krajów przy świadczeniu dla inwestorów zagranicznych, banków komercyjnych i hipotecznych, przedsiębiorstw o kapitale międzynarodowym.

Tworzony przez nas system certyfikacji powinien w obliczu przystępowania Polski do Unii Europejskiej:

- ▶ odpowiadać wymogom globalizacji, procesom zachodzącym na rynku nieruchomości;
 - ▶ identyfikować właściwych specjalistów do wyceny;
 - ▶ zabezpieczyć polskiemu rzeczoznawstwu właściwe miejsce w skali europejskiej.
4. Dalsze konsekwentne działania na rzecz konsolidacji rzeczoznawców majątkowych jako grupy zawodowej poprzez:
 - ▶ wzmocnianie wymogów kwalifikacyjnych przy ubieganiu się o uprawnienia zawodowe (wykształcenie, staż pracy, praktyka zawodowa). Nie chcemy i nie możemy ograniczać dostępu do zawodu, ale jako zawód zaufania publicznego musimy dbać o to, by tak go kształtować aby zaufania tego nie zawieść;
 - ▶ ściślejsze powiązanie mechanizmów rozwoju zawodowego z systemem certyfikacji, zdobywania szczególnych kwalifikacji, z udziałem w doskonaleniu zawodowym. W naszym bezstronnym przecież zawodzie wiara, iż o motywacjach podnoszenia jakości pracy zadecyduje wyłącznie rynek, nie jest uzasadniona;
 - ▶ kontynuację działań na rzecz ciągłego utrzymania obszaru naszego zawodu jako zawodu zaufania publicznego. Wymaga to szczególnej staranności, wiarygodności i przestrzegania etyki zawodowej (przestrzegania prawa, godności osobistej, rzetelności, bezstronności, zachowania tajemnicy zawodowej). Egzekwowaniu stosowania tych zasad powinien służyć nie tylko sprawnie już działający system odpowiedzialności zawodowej, ale także system przyznawania certyfikatów na kolejne lata przy przestrzeganiu trzech zasad:
 - wysokie kwalifikacje, potwierdzone przez Komisję Egzaminacyjną,
 - wzorowa etyka,
 - nienaganna przeszłość sprawdzana i analizowana przez Komitet Certyfikacyjny.

Tak rozumiana konsolidacja zawodowa pozwoli polskiemu rzeczoznawstwu utrzymać wysoki poziom jakościowy zawodu i będzie silną kartą przetargową wśród rzeczoznawców Unii Europejskiej.



AFERA SCHNEIDERA I CERTYFIKACJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Krzysztof Grzesik

Dwa lata temu Europejska Grupa Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVA) bez protestów wdrożyła system certyfikacji rzeczoznawców majątkowych na podstawie EuroNormy 45013. Pierwsi rzeczoznawcy, którzy otrzymali Certyfikat TEGOVI to członkowie niemieckiego Hypzert oraz członkowie Czeskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców. Po tym wydarzeniu ukazały się w prasie międzynarodowej komentarze, że w przyszłości tylko rzeczoznawcy z certyfikatem utrzymają się na rynku. Także tacy poważni klienci jak banki niemieckie sygnalizują poparcie systemu certyfikacji. W tej samej chwili powstaje ogólne poruszenie między rzeczoznawcami w całej Europie, którzy traktują sprawę poważnie. Między innymi Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS) (wśród 120 tys. członków, 30 000 stanowią rzeczoznawcy majątkowi) wyraził swoje zdziwienie, że system TEGOVA nie uznaje kwalifikacji członków RICS. RICS zatem stara się o własną certyfikację według EuroNormy 45013. A skąd się to wszystko wzięło?

Jurgen Schneider był słynnym niemieckim developerem z Frankfurtu. W 1994 roku jego imperium zbankrutowało z wielkim hukiem, pozostawiając zadłużenie na około 5 miliardów DM w czterdziestu bankach, w tym 1,2 miliarda DM w Deutsche Banku. Konserwatywnie nastawione niemieckie banki nie zwracały uwagi na sygnały ostrzegawcze wskazujące na rozrzutność Schneidera płacącego wysokie ceny na słabnącym rynku. Afera Schneidera to największy krach na rynku nieruchomości w Niemczech od roku 1945.

Chyba jednak najbardziej spektakularnym przypadkiem była sprawa związana z Frankfurcką „Zeilgalerie”, jednym z najbardziej prestiżowych przedsięwzięć Schneidera. Oto Deutsche Bank udzielił Schneiderowi kredyt w wysokości 415 milionów DM pod zastaw „Zeilgalerie”. Okazało się natomiast, że nieruchomość miała wartość 160 milionów DM, natomiast Scheider ze swoich środków zainwestował 200 milionów DM. Deutsche Bank twierdził, że został wprowadzony w błąd odnośnie powierzchni użytkowej nowego obiektu, którą przyjął jako 20 000 m². Rzeczywista powierzchnia budynku była na poziomie 9 000 m². Podobnie, bank przyjął roczną wartość czynszową na poziomie 57 milionów DM, a realny dochód wynosił tylko 8 milionów DM.

Te pomyłki i niedomówienia doprowadziły do wzajemnych oskarżeń o brak kompetencji między innymi wśród rzeczoznawców majątkowych. Pojawiły także głosy o podniesienie standardów wśród niemieckich rzeczoznawców majątkowych. TEGOVA natychmiast zareagowała, zachęcała, aby zwracać uwagę na standardy europejskie we wszystkich krajach Europy.

W prasie Peter Champness, sekretarz generalny TEGOVA, dyplomatycznie powiedział: „Niemcy mają procedury, które w ich warunkach się sprawdziły. Ale tam dotychczas nie było tak wielkiego obrotu jak w innych krajach. Afera Schneidera jest jednak pierwszym sygnałem ostrzegawczym, że świat się zmienia.”

Również środowisko międzynarodowych firm działających na rynku nieruchomości w Niemczech oskarżało niemieckich rzeczoznawców i określała ich jako źle wyszkolonych oraz źle zorganizowanych.

Niemcy posłuchali krytycznych uwag i rad, podwyższyli poziom kształcenia rzeczoznawców, w rezultacie powstało Hypzert. Kilka lat później, kiedy TEGOVA wprowadziła Certyfikację Rzeczoznawców Majątkowych, Hypzert pokazując wysoki poziom swoich rzeczoznawców majątkowych, był piewszą organizacją, która zdobyła prawo do udzielania certyfikatów TEGOVA.

Obecnie systemu certyfikacji rzeczoznawców majątkowych w Europie według EuroNormy 45013 nie da się już odwrócić, czy się nam to podoba, czy nie. Natomiast niekoniernie musi to być utrudniona droga TEGOVA.

System certyfikacji przyjęty przez TEGOVA dyskryminuje polskich rzeczoznawców majątkowych, ponieważ praktycznie wyklucza z udziału ustawowy organ egzaminujący, jaki istnieje w Polsce. Natomiast nic nie stoi na przeszkodzie, aby Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, niezależnie od TEGOVA starała się o prawo nadawania certyfikatów według EuroNormy 45013.

Jeżeli środowisko polskich rzeczoznawców majątkowych będzie dążyło do certyfikacji, to chciałbym zasugerować, aby nie nałożyło kolejnych skomplikowanych wymogów egzaminacyjnych.

Certyfikacja rzeczoznawców majątkowych w Europie obecnie jest uważana za konieczną, aby każdy klient miał pewność, że zleca operat szacunkowy osobie która: posiada odpowiednie wykształcenie (w tym co najmniej podstawową, dla tego zawodu, wiedzę dotyczącą szacowania nieruchomości), jest na bieżąco ze znajomością prawa, nauki w zakresie szacowania nieruchomości oraz standardów, posiada doświadczenie oraz jest kompetentny/odpowiedzialny.

Wymóg pierwszy jest obecnie w Polsce spełniony poprzez wyższe wykształcenie oraz zdobycie uprawnień zawodowych. W Polsce system sprawdzania wiedzy w tym zawodzie jest jednym z najbardziej rygorystycznych w Europie. Natomiast wprowadzenie kolejnego egzaminu pisemnego niepotrzebnie spowoduje wątpliwość (poza krajem) co do wysokiego poziomu państwowego egzaminu.

System Certyfikacji TEGOVA nakłada konieczność odbycia egzaminu pisemnego. Nie sądzę jednak, że jest to koniecz-



ny wymóg do zdobycia Certyfikatu według EN 45013 w szczególności w Polsce, jeżeli będzie istniał wymóg posiadania polskich uprawnień zawodowych. Przypominam, że w większości krajów Europy nie ma systemu uprawnień zawodowych, wówczas w takim kontekście wymóg TEGOVA jest zrozumiały.

Chciałbym także zwrócić uwagę na obecne działanie RICS, który także podejmuje pierwsze kroki do certyfikacji według EN 45013 (celowo omijając TEGOVA). RICS zakłada, że każdy jego członek już osiągnął sprawdzoną wysoką wiedzę oraz uważa, że dalszy egzamin pisemny jest zbędny. Natomiast poprzez komisyjną rozmowę będzie w stanie sprawdzić czy kandydat na certyfikację ma odpowiednie doświadczenie (min. 3 lata), ustawicznie się kształci oraz czy jest

kompetentny. RICS zdaje sobie sprawę, że bardziej rygorystyczne podejście poprzez wprowadzenie egzaminu pisemnego, spowoduje wśród ich członków oburzenie oraz ogólną niechęć do certyfikacji.

Zalecam, aby PFSRM podobnie wprowadziła system certyfikacji, mający na celu sprawdzenie poziomu ustawicznego kształcenia, doświadczenia oraz kompetencji kandydata w najbardziej ułatwionej formie.

Krzysztof Grzesik jest rzeczoznawcą majątkowych, dyrektorem zarządzającym King Sturge Poland.

NOWE MOŻLIWOŚCI RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO W POLSCE – WYCENY DLA POTRZEB SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Wacław Baranowski, Jerzy Filipiak

Rynek nieruchomości podlega coraz szerszej globalizacji. Dotyczy to zarówno jego umiędzynarodowienia jak i przenikania z innymi sferami działalności ekonomicznej i finansowej. Wynikiem tego procesu jest narastający trend ustanawiania standardów międzynarodowych na potrzeby sprawozdań finansowych. W ramach Europejskich Standardów Wyceny TEGOVA jest to np. standard nr 5: „Wycena dla celów sprawozdań finansowych”. Wśród standardów opracowanych przez Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny (IVSC) jest standard nr 3: „Wycena na potrzeby księgowości i bilansów”. Standardy te powstawały przy ścisłej współpracy z Komitetem opracowującym Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

Istota podejmowanych działań wynika z dążenia do minimalizacji ryzyka obrotu gospodarczego, zapewnienia jego przejrzystości, zapewnienia bezpieczeństwa finansowego. Są to więc dokładnie te same cele, które przyświecają całej działalności rzeczoznawców majątkowych w Polsce.

Konieczność rzetelnej i spójnej działalności w tym zakresie została w sposób szczególnie uzmysłowiana w ostatnim czasie w wymiarze globalnym po ujawnieniu jak groźną dla procesów gospodarczych w gospodarce wolnorynkowej jest brak przejrzystych, godnych zaufania sprawozdań finansowych. W tworzeniu takich sprawozdań niebagatelną rolę mogą – i muszą – spełniać rzeczoznawcy majątkowi.

Podjęcie tematyki wycen dla potrzeb sprawozdań finansowych (potrzeb księgowych i bilansowych) w Polsce jest niezwykle pilne. 1 stycznia tego roku weszła w życie duża nowelizacja ustawy o rachunkowości z 29 września 1994 roku

(Dz. U. Nr 121, 1994 r.), opublikowana w Dz. U. Nr 113 z 2000 r. pod poz. 1186. Cele i istota zmian w ustawie o rachunkowości, ważne dla rzeczoznawstwa majątkowego, to:

- uznanie za główny cel rachunkowości bezpieczeństwa obrotu gospodarczego i ochrony interesów inwestorów,
- ściślejsze dostosowanie polskiego prawa bilansowego do rozwiązań obowiązujących w UE i Międzynarodowych Standardach Rachunkowości,
- lepsze uwzględnienie warunków i wymagań jakie stawia gospodarka rynkowa przejawiająca się m.in. wprowadzenie do wycen pojęcia „wartości godziwej” – bardzo zbliżonej do pojęcia wartości rynkowej przyjętej w rzeczoznawstwie,
- położenie nacisku na to by rachunkowość była rzetelnym systemem informacji o kondycji przedsiębiorstwa (dotąd główne narzędzie polityki fiskalnej państwa).

Znowelizowana ustawa jako podstawę rachunkowości – podobnie jak w szeregu innych krajów europejskich – przyjęła m.in. Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (patrz art.10.3) Standardy te, opublikowane aktualnie w języku polskim („Międzynarodowe Standardy Rachunkowości 2001”, wyd. International Accounting Standards Board, Londyn, listopad 2001 r.) wyraźnie odwołują się do potrzeby współpracy księgowych z rzeczoznawcami (patrz np.: standard nr 16 – „Połączenie jednostek gospodarczych”, standard nr 36 – „Utrata wartości aktywów” i opracowany w roku 2000 standard nr 40 – „Nieruchomości inwestycyjne” zakładający szczególną rolę rzeczoznawców majątkowych w realizacji jego założeń).



Działając z upoważnienia Rady Krajowej PFSRM, która podjęła tę problematykę na swym posiedzeniu w dniu 12 kwietnia br., Zarząd Federacji wynegocjował i podpisał w dniu 25 czerwca br. porozumienie ze Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce, organizację, która prowadzi intensywne prace związane z przygotowaniem środowiska księgowych do nowych, zasad księgowości, sporządzania bilansów i sprawozdań finansowych za 2002 r. Stowarzyszenie to, o bogatej historii (blisko 100 lat działalności), reprezentujące środowisko liczące około 200 tys. osób, posiadające silną reprezentację i utrwaloną pozycję wśród analogicznych stowarzyszeń w innych krajach europejskich, prowadzi bardzo rozwiniętą działalność szkoleniową i wydawniczą, ściśle współpracuje z Ministerstwem Finansów i środowiskiem naukowym.

Istotą podpisanego porozumienia – które w całości publikujemy poniżej – jest:

- ▶ zbliżenie środowisk księgowych i rzeczoznawców majątkowych w zakresie podjęcia nowych wyzwań związanych z globalizacją gospodarki, „przejrzystością” obrotu gospodarczego, minimalizacją ryzyka finansowego; w tym wspólnego przygotowania się do nowych zadań wynikających z integracji Polski z Unią Europejską,
- ▶ wspólne opracowanie standardu zawodowego o roboczym tytule: „Wycena dla celów sprawozdań finansowych”, które uwzględni zarówno oczekiwania środowiska księgowych jak i dorobek oraz zadania rzeczoznawstwa majątkowego, jako utrwalonego w Polsce zawodu zaufania publicznego.

Współpraca pomiędzy Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce a PFSRM

Porozumienie zawarte 25 czerwca 2002 r. w Warszawie, pomiędzy Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce (Zarząd Główny), reprezentowanym przez Prezesa Jerzego Sablika i Sekretarza Generalnego Franciszka Walę a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, reprezentowaną przez prezydenta Wacława Baranowskiego i wiceprezydenta Tomasza Telega.

Stowarzyszenie Księgowych w Polsce Zarząd Główny i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zgodnie deklarują współpracę. Celem współpracy jest:

1. Podejmowanie i prowadzenie skoordynowanej działalności w zakresie doskonalenia kwalifikacji zawodowych księgowych i rzeczoznawców majątkowych

Bieżące pilotowanie realizacji Porozumienia umawiające się strony powierzyły mieszanemu, czteroosobowemu zespołowi, w skład którego weszli: **Tomasz Telega** – wiceprezydent PFSRM, **Franciszek Wala** – Sekretarz Generalny Stowarzyszenia Księgowych w Polsce (SKwP), **Zygmunt Korzeniewski** – Dyrektor Centralnego Ośrodka Szkolenia Zawodowego w SKwP, **Jerzy Filipiak** – wiceprezes Oddziału Warszawskiego PSRW, pilotujący porozumienie z ramienia PFSRM.

Nasi przedstawiciele w tym zespole będą przedkładać środowisku na witrynie internetowej i na łamach kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” bieżące informacje o podejmowanych działaniach. Zwracamy się z prośbą o włączenie się naszego środowiska w dyskusje i przedsięwzięcia służące realizacji idei porozumienia. Szczególnie pożądana jest dyskusja nad założeniami i kształtem w/w standardu zawodowego. Jego końcową wersję proponujemy przedstawić i przedyskutować na XII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie, z szerokim udziałem przedstawicieli środowiska księgowych.

Podjęte i dalej prowadzone działania w omawianym zakresie budzą nadzieje na stworzenie nowych możliwości rozwojowych rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce. W dużej mierze zależeć to będzie – jak niemal wszystko co dzieje się w gospodarce wolnorynkowej – od tego czy nasza oferta zostanie dobrze przyjęta przez potencjalnych nabywców naszych usług.

Relacje rzeczoznawca – klient w dotychczasowych naszych regulacjach zawodowych nie zawsze były doceniane, a jest to dla rozwoju naszego zawodu Sprawa Fundamentalna.

Temu właśnie ma służyć podpisane porozumienie.

- dla prawidłowego wykonywania zawodu w tym aspekcie przystąpienia Polski do Unii Europejskiej.
2. Występowanie ze wspólnymi inicjatywami wobec organów państwowych, samorządowych a także organizacji międzynarodowych w zakresie będącym przedmiotem zbieżnych celów zawodowych obydwu środowisk.





Rozdział 1 – Współpraca w zakresie wzajemnej informacji o reprezentowanych środowiskach

§ 1

Strony wyrażają wolę powołania – w terminie trzech miesięcy – Komitetu Koordynacyjnego Współpracy między organizacjami w celu należytego realizowania postanowień niniejszego porozumienia.

§ 2

Strony będą wzajemnie przekazywać zaproszenia do uczestnictwa w określonych przedsięwzięciach wewnątrzorganizacyjnych.

Rozdział 2 – Współpraca w zakresie organizacji szkoleń i systemu doskonalenia zawodowego

§ 3

Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Zarząd Główny zorganizuje – przy merytorycznym udziale Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – szkolenia na temat roli rzeczoznawców majątkowych w świetle rozwiązań znowelizowanej ustawy o rachunkowości i międzynarodowych standardów rachunkowości.

§ 4

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – przy merytorycznym udziale Stowarzyszenia Księgowych w Polsce, Zarząd Główny – zorganizuje cykl szkoleń rzeczoznawców majątkowych na temat roli księgowych i ich współpracy z rzeczoznawcami majątkowymi w świetle rozwiązań znowelizowanej ustawy o rachunkowości i międzynarodowych standardów rachunkowości.

§ 5

Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Zarząd Główny i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych opracują do końca 2002 r. ramowe zasady współdziałania w zakresie bieżącego systemu kształcenia zawodowego w swoich środowiskach wynikające z intencji tego porozumienia.

Rozdział 3 – Współpraca w zakresie opracowania standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych dotyczącego wycen dla celów księgowych

§ 6

1. Przedstawiciele Stowarzyszenia Księgowych w Polsce zostaną włączeni w skład komisji, którą powoła Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych dla opracowania standardu rzeczoznawców majątkowych dotyczącego wycen dla potrzeb rachunkowości (do końca III kw. 2002 r.)
2. Strony porozumienia zorganizują w obydwu środowiskach dyskusję nad założeniami tego standardu i jego wstępnym projektem.

Rozdział 4 – Utrwalanie wzajemnego dorobku współdziałania księgowych i rzeczoznawców majątkowych

§ 7

Strony porozumienia zorganizują w 2003 roku wspólną Ogólnopolską Konferencję Naukową na temat wycen majątku rzeczowego dla potrzeb księgowych.

§ 8

Strony porozumienia deklarują wspólne inspirowanie środowisk naukowych na rzecz powstawania opracowań merytorycznych dotyczących zagadnień będących przedmiotem niniejszego porozumienia.

Rozdział 5 – Inne kierunki współdziałania

§ 9

Strony porozumienia deklarują podejmowanie wspólnych przedsięwzięć na rzecz odpowiedniego regulowania ustawowego warunków działalności obydwu środowisk.

§ 10

Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Zarząd Główny i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych będą działać na rzecz nawiązywania współpracy pomiędzy zrzeszonymi podmiotami w świadczeniu usług w zakresie wycen majątkowych dla potrzeb księgowych.

Rozdział 6 – Postanowienia końcowe

§ 11

Czas trwania porozumienia jest nieokreślony.

§ 12

Porozumienie może być zmienione w formie uzgodnionych przez Strony aneksów.

§ 13

Strony porozumienia upowszechnią treść porozumienia wśród członków i zrzeszonych podmiotów w celu zrealizowania bieżącej współpracy.

§ 14

Komitet koordynacyjny, o którym mowa w § 1 porozumienia, będzie przedkładał okresową informację Stronom porozumienia w celu dokonania oceny spełniania przesłanek, które były intencją tego porozumienia.

§ 15

Tekst porozumienia sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.



WARTOŚĆ INDYWIDUALNA – CZYLI JAKA?

Mieczysław Prystupa

Wartość nie jest pojęciem jednoznacznym. Definiowanie pojęcia wartości jest bardzo ważne w procesie wyceny, gdyż jasna i zrozumiała definicja uwiarygodnia wycenę, a przez to zwiększa bezpieczeństwo obrotu rynkowego, obniża poziom ryzyka transakcji na rynku nieruchomości. Na podstawie analizy różnych określeń wartości zamieszczonych w międzynarodowych standardach wyceny, a także polskich przepisach prawnych, **można przyjąć generalny podział pojęcia wartości na dwa podstawowe typy: wartość rynkową i wartość odtworzeniową.**

W ramach zaproponowanych typów wartości można wyróżniać różne rodzaje wartości rynkowej lub rodzaje wartości odtworzeniowej.

Podział wartości na dwa podstawowe typy jest poprawny pod względem metodologicznym, gdyż podzbiór z rodzajami wartości rynkowej nie pokrywa się z podzbiorem rodzajów wartości odtworzeniowej. Jak wiadomo poprawna klasyfikacja zbioru pojęć powinna spełniać dwa warunki:

- **zupełności** – suma podzbiorów tworzy zbiór pełny,
- **rozłączności** – każdy element podzbioru można przydzielić do jakiegoś z podzbiorów, i to tylko do jednego.

Właściwa klasyfikacja pojęć wpływa pozytywnie na poprawność wszelkiej metodologii.

Jeśli uznamy, że istnieją dwa podstawowe typy wartości, to powinniśmy unikać tworzenia pojęć, które nie można zakwalifikować do żadnego z podanych typów podstawowych. Niestety, takie nowe pojęcia wciąż powstają, tworząc metodologiczny bałagan. Przykładem takiego pojęcia jest wartość bankowo-hipoteczna, której nie można zaliczyć ani do wartości rynkowej ani odtworzeniowej. To co jest określane mianem wartości bankowo-hipotecznej, jest wypadkową wcześniej oszacowanych wartości: rynkowych i odtworzeniowej.

Tworzenie rodzajów wartości, a w szczególności wartości rynkowych polega na precyzowaniu dodatkowych założeń lub ograniczeń, które odzwierciedlać powinny różne sytuacje występujące na rynku nieruchomości lub sytuacje związane z wykorzystywaniem wycenianych nieruchomości.

Wartość indywidualna i użytkowa w standardach „TEGOVA 2000”

Standard 7 TegoVA 2000 poświęcony jest tzw. wartości indywidualnej, którą utożsamia się z pojęciem wartości użytkowej. Z polskiego tłumaczenia standardu 7 chciałbym przytoczyć podstawowe reprezentatywne stwierdzenia tego standardu:

S7.02 Koncepcja wartości użytkowej oparta jest się na subiektywnej, niezależnej od rynku ocenie pożytku ekonomicznego płynącego z nieruchomości dla podmiotu gospodarczego. Czasem określa się ją mianem „wartości inwestycyj-

nej”. Ten drugi termin może być mylący, gdyż sugeruje ocenę zależną od czynników rynkowych, można go więc pomylić z wartością rynkową. Różni się on zasadniczo od wartości rynkowej, jest jednak elementem stymulującym aktywność rynku, opartym na oszacowaniu wartości użytkowej przez jego uczestników.

S7.03 Obliczanie wartości użytkowej może przybrać formę subiektywnej wyceny szacunkowych kosztów i przychodów otrzymywanych przez inwestora na przestrzeni czasu, zdyskontowanych, według ustalonych przez niego kryteriów, opartych na wielu składnikach, obejmujących np. ocenę trendów ekonomicznych, wartości pozostałościowe, cele finansowe i analizę ryzyka.

S7.04 Obliczanie wartości użytkowej, choć nie stanowi wyceny w ścisłym tego słowa znaczeniu, jest często elementem niezwykle istotnego procesu oceny przedsięwzięcia lub porównywania alternatywnych możliwości inwestycyjnych. Pod względem intelektualnym jest ona równie wymagająca jak wycena, a jakoś oceny poszczególnych elementów może wpłynąć na działania podejmowane przez inwestora.

S7.10 W kategoriach księgowych ustalenie wartości użytkowej to oszacowanie i zdyskontowanie przy odpowiedniej stopie przyszłych przepływów strumieni pieniężnych, które można osiągnąć pozostając w posiadaniu rzeczy i sprzedając ją na koniec okresu posiadania.

S7.11 Wartości użytkowej nie wolno mylić z wartością dla aktualnego sposobu użytkowania, która jest ustalana na drodze rynkowej wyceny, na podstawie konkretnych założeń (którą omówiono w punktach S4.41 – S4.62).

Pobieżna lektura powyższych zapisów sprawia wrażenie, że wartość indywidualna zależy od oceny właściciela nieruchomości, a nawet jego indywidualnych gustów, które nie są uwarunkowane sytuacją na rynku. Od razu nasuwa się zatem pytanie komu taka wycena czy ocena może być potrzebna i czy stosowanie procedur wyceny pod subiektywnie dobrane parametry nie jest jakimś nadużyciem.

Dokładna analiza angielskiego tekstu standardów TEGOVA 2000 oraz długa dyskusja z Krzysztofem Grzesikiem, który posiada jednocześnie uprawnienia angielskie i polskie oraz zna doskonale język polski i angielski, pozwoliła mi na zrozumienie niuansów tego zagadnienia.

Pierwsze zatem wrażenie, czy rozumienie, tzw. wartości indywidualnej (użytkowej) jest błędne i nie oddaje istoty zagadnienia przedstawionego w wersji angielskiej.

Nieporozumienia mają swoje źródło w niezbyt trafnym tłumaczeniu pojęcia *Value in Use*. Pojęcie to zostało przetłumaczone jako wartość użytkowa lub wartość indywidualna. Oba te tłumaczenia nie oddają właściwego sensu wyrażenia *Value in Use*. Słowo „użytkowy” według słownika polskiego znaczy: slu-



zący celom praktycznym, mający praktyczne zastosowanie, przeznaczony do użytku, dający się użytkować. Nie oddaje więc istoty zagadnienia. *Value in Use*. według podręcznika amerykańskiego „Wycena nieruchomości” oznacza natomiast część wartości rynkowej całego przedsiębiorstwa. Wartość ta zależy od sposobu funkcjonowania przedsiębiorstwa, a więc od tego w jakim zespole innych aktywów funkcjonuje dana nieruchomość. Wartość nieruchomości nie tyle zależy od jej ogólnej użyteczności, a od sposobu jej użytkowania w konkretnym przedsiębiorstwie. Wartość ta jest często przeciwstawiana wartości dla optymalnego sposobu użytkowania. Należy w tym miejscu także zauważyć, że w USA oraz w Anglii wartość dla optymalnego sposobu użytkowania jest pojęciem synonimicznym, tożsamym z pojęciem wartości rynkowej. Z tym, że słowo „optymalny” nie jest rozumiane tak ściśle jak wynika to z teorii optymalizacji czy badań operacyjnych. Tu chodzi przede wszystkim o **najlepszą funkcję dla danej nieruchomości, fizycznie możliwą i prawnie dopuszczalną**. Stąd też, jak sądzę, w polskim tłumaczeniu *Value in Use* niesłusznie przeciwstawiono wszystkim rodzajom wartości rynkowej. W języku angielskim pojęcie wartość, może być określone terminem *worth*, jak również *value*. Wyrażenie *worth* jest bardziej ogólne, natomiast *value* ma odcień wyraźnie rynkowy.

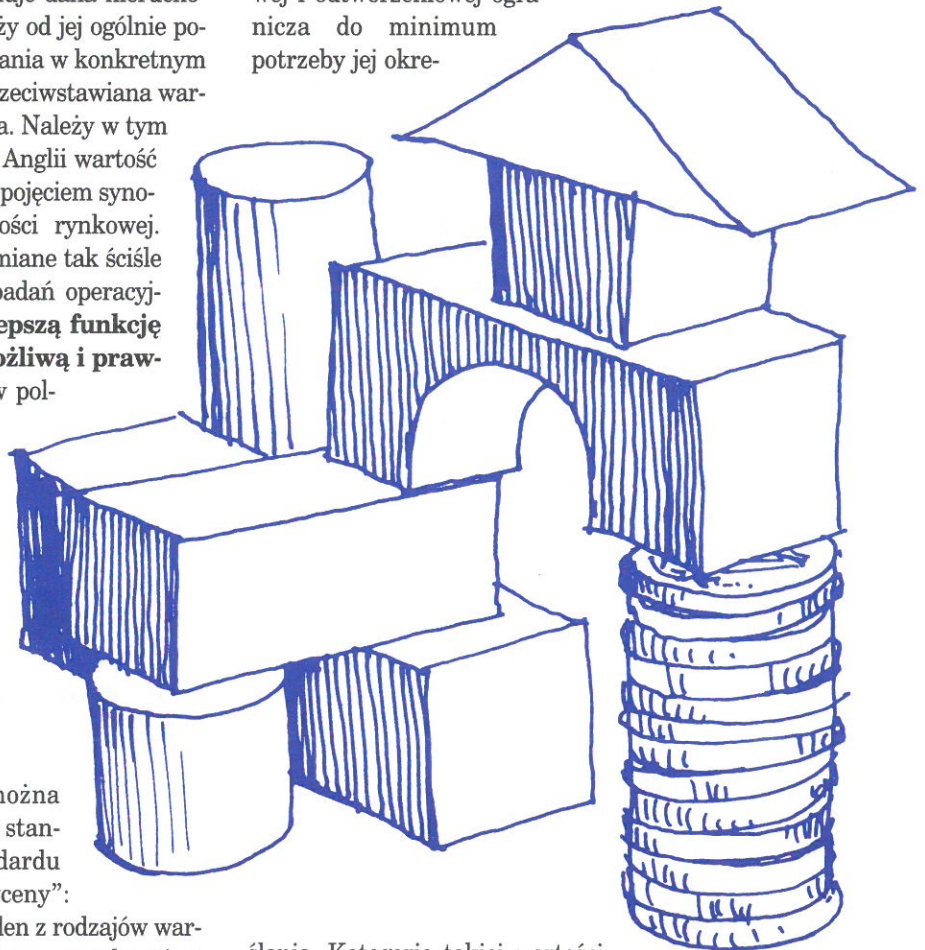
Wnioski

Z przedstawionych rozważań można wyciągnąć określone wnioski dla polskich standardów wyceny, a zwłaszcza dla standardu III.1 „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny”:

- Proponuję aby *Value in Use* uznać za jeden z rodzajów wartości rynkowej, jako wartość dla aktualnego sposobu użytkowania, ściśle związana z rodzajem działalności prowadzonej na nieruchomości. Można ją określić w skrócie jako wartość rynkową dla konkretnego zestawu aktywów przedsiębiorstwa (WRZ). Jak wiadomo definicja wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) w punkcie 3.4 podaje, że aktualny sposób użytkowania nie musi się odnosić do konkretnej działalności prowadzonej na określonej nieruchomości. Wystarczy wskazanie ogólnego rodzaju działalności, jaka jest prowadzona na nieruchomości podlegającej wycenie. W przypadku wartości rynkowej (WRZ) należałoby dokładnie sprecyzować, że wartość (WRZ) jest ściśle związana z produkcją, sposobem zarządzania oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi w jakich działa dane przedsiębiorstwo. Byłoby to więc dodatkowe założenie uzasadniające powstanie nowego rodzaju wartości rynkowej.
- Wyżej wymieniony rodzaj wartości powinien być określany przede wszystkim dla nieruchomości produkcyjnych metodą

zysków, w przypadku wyceny aktywów zgodnie z artykułem 28 ustawy o rachunkowości, dla ustalania wyniku finansowego, dla celów fuzji i przejęć przedsiębiorstw lub ich części.

Powyższe propozycje wynikają zarówno z przesłanek metodologicznych jak również praktycznych. Pozostawienie wartości indywidualnej obok wartości rynkowej i odtworzeniowej ogranicza do minimum potrzeby jej okre-



ślania. Kategoria takiej wartości nie jest sformułowana w polskich przepisach prawnych. Dla żadnej zatem czynności cywilnoprawnej nie możemy posłużyć się tym rodzajem wartości tak opisanym w standardach TEGOVA.

Na zakończenie chciałbym zaznaczyć, że nie uważam za słuszne utożsamianie wartości rynkowej z wartością dla optymalnego sposobu użytkowania. Proponuję zatem pozostawienie w polskich standardach zawodowych wartości dla optymalnego sposobu użytkowania (WRO) jako jednego z rodzajów wartości rynkowej.

Bibliografia:

1. Europejskie standardy wyceny (TEGOVA 2000), wydanie polskie, PFSRM, Warszawa 2001.
2. Wycena nieruchomości (tłumaczenie polskie) „The Appraisal of Real Estate”, PFSRM, Warszawa 2001.
3. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, PFSRM, Warszawa 2002.



SPOSÓB OKREŚLANIA ZYSKÓW OPERACYJNYCH NETTO I PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Z WYNAJMU NIERUCHOMOŚCI w świetle aktualnych przepisów prawnych

Urszula Krzyżak

Podstawy prawne wynikające z Kodeksu cywilnego

W świetle obowiązującego prawa cywilnego przedmiotem umów najmu i dzierżawy jest czasowe używanie rzeczy lub praw. Różnice klasyfikacyjne pomiędzy obiema formami umów cywilnych wymieniono szczegółowo w Kodeksie cywilnym (Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).

Przepisy ww. regulacji prawnej wskazują, że najem odróżnia od dzierżawy przede wszystkim przedmiot umowy. W odniesieniu do najmu mogą go stanowić wyłącznie rzeczy (art. 659 § 1 k.c.). W przypadku dzierżawy przedmiotem umowy mogą być zarówno rzeczy (art. 693 § 1 k.c.), jak i prawa (art. 709 § 1), najemca jest uprawniony do używania rzeczy (art. 659 ~ 1 k.c.), a dzierżawca może pobierać pożytki z przedmiotu dzierżawy (art. 693 § 1).

Definicję najmu zawiera art. 659 k.c. Zgodnie z jego brzmieniem (...) wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Przedmiotem najmu mogą być rzeczy ruchome, nieruchomości bądź ich części. Nie mogą być nimi natomiast prawa ani dobra niematerialne. Cechą charakterystyczną najmu jest założenie używania rzeczy w stanie przydatnym do określonego użytku przez całym okres obowiązywania umowy.

Szczególnym rodzajem najmu jest najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Stosuje się do niego ogólne normy najmu (art. 659 – art. 679), uzupełnione bądź zmodyfikowane przepisami art. 680 – art. 692 k.c., o ile ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. nr 120 z późn. zmianami) nie stanowi inaczej. Zasadnicze różnice w przypadku najmu lokali mieszkalnych i użytkowych sprowadzają się do terminów wypowiedzenia tych umów.

Ten typ umowy jest w swojej konstrukcji bardzo zbliżony do najmu, stąd pojawiające się w kodeksie cywilnym generalne odesłania do uregulowań dotyczących najmu. Umowa dzierżawy, podobnie jak najem, dochodzi do skutku drogą zgodnych oświadczeń woli stron, w wyniku których wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz lub prawo do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Świadczenie wzajemne dzierżawcy polega na opłacie umówionego czynszu. Przedmiotem dzierżawy mogą

być zarówno rzeczy, jak i prawa. W przypadku rzeczy, mogą to być ruchomości (maszyny, urządzenia, środki transportu), jak i nieruchomości, muszą jednak umożliwiać dzierżawcy czerpanie z nich pożytków.

Przedmiotem dzierżawy mogą być też wszelkie prawa majątkowe, z którymi wiąże się również czerpanie pożytków. Wśród nich często spotykana jest dzierżawa terenów łowieckich (przyjmuje się, że wykonanie prawa polowania i uprawnień z pozwolenia wodno-prawnego mogą być traktowane jako wykonywanie uprawnień wynikających z dzierżawy praw). Dzierżawa praw niemajątkowych zazwyczaj odnosi się do uprawnień będących dorobkiem myśli ludzkiej (prawo do patentu, wzoru użytkowego, sekret produkcyjny).

Uwarunkowania prawno-podatkowe najmu i dzierżawy

Opodatkowanie dochodu osób fizycznych

Umowy najmu i dzierżawy są jednymi z najczęściej zawieranych umów w zakresie działalności podmiotów gospodarczych w celu zaspokojenia bezpośrednich potrzeb tych jednostek organizacyjnych.

Mimo, że umowy te są instytucjami prawa cywilnego, dodatkowo rodzą określone prawa i obowiązki stron nie tylko na płaszczyźnie prawa cywilnego, lecz również skutki podatkowe. Konsekwencje wynikające z zastosowania uregulowań podatkowych, dotyczą obu stron umowy najmu lub dzierżawy, czyli zarówno najemcy jak i wynajmującego. Ten ostatni, oddając w najem np.: nieruchomość realizuje na transakcji przychód, podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Po stronie najemcy, będącego przedsiębiorcą, kwoty planowanego czynszu, z drobnymi nakładami na rzecz oraz kosztami zwykłego używania włącznie jak również inne wynikające z umowy wydatki stanowią koszty uzyskania przychodu prowadzonej przez ten podmiot działalności gospodarczej.

W przypadku, gdy najemca poniesie znaczne nakłady, polegające na ulepszeniu wynajmowanej np.: nieruchomości, wydatki te, traktowane będą jako inwestycje w obcym środku trwałym i jako takie dla najemcy stanowić będą środek trwały, podlegający amortyzacji zgodnie z odpowiednimi przepisami.



W świetle Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 1993 r., nr 90, poz. 416 z późniejszymi zmianami) najem i dzierżawa stanowią odrębne obok działalności gospodarczej źródła przychodów będące przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym (art. 10 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy).

Ustawa ta nie uzależnia obowiązku podatkowego od przedmiotu najmu, obejmuje więc wszystkie tego rodzaju umowy bez względu na to, czego dotyczą. Uzyskane z tego tytułu przychody nie mogą być łączone z przychodami z innych źródeł (w tym z działalności gospodarczej), nawet wtedy, gdy działalność gospodarcza polegająca na wynajmie lub dzierżawie podlega zgłoszeniu do ewidencji działalności gospodarczej.

Przychody z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze podlegają opodatkowaniu na ogólnych zasadach, według skali podatku dochodowego z tym, że przychodami z tych źródeł są otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze lub świadczenia w naturze pomniejszone o należny podatek od towarów i usług, a nie kwoty należne z tytułu świadczeń dokonanych w ramach działalności gospodarczej, podatnicy uzyskujący wyłącznie przychody z najmu (...) nie mają obowiązku prowadzenia podatkowej księgi przychodów i rozchodów.

Podatnicy, którzy oprócz przychodów z działalności gospodarczej lub wykonywania wolnego zawodu uzyskują przychody z najmu, podnajmu (...), dla ustalenia dochodu z działalności gospodarczej nie mogą łączyć przychodów, kosztów z tych dwóch źródeł.

Należy jednak zaznaczyć, że w ostatnim czasie w orzecnictwie pojawiły się opinie, że w szczególnych sytuacjach warunkowanych zapisem w umowie, najem, można traktować jako działalność gospodarczą w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wydzielenie w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych najmu i dzierżawy jako odrębnego źródła przychodów i nieuznawanie go, co do zasady, za działalność gospodarczą w przepisach podatkowych rodzi po stronie wynajmującego obowiązek opodatkowania na zasadach ogólnych wynikających stąd dochodów.

Przychodem z najmu, zgodnie z art. 11 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jest wartość otrzymanych lub postawionych do dyspozycji wynajmującego pieniędzy i wartości pieniężnych oraz wartości otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń w roku kalendarzowym. Nie są więc przychodem kwoty należne z umowy najmu, choćby były wymagalne, jeśli najemca nie wywiązał się w terminie z płatności czynszu. Otrzymanie płatności czynszu przez wynajmującego przed umówionym terminem stanowi przychód z umowy najmu, choćby był on uzyskany jeszcze przed udostępnieniem lokalu.

Dochód z najmu stanowi różnicę między uzyskanymi przychodami a kosztami jego uzyskania w danym roku podatkowym. Tymi ostatnimi, w rozumieniu art. 22 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, są wszelkie koszty,

które poniósł podatnik w celu osiągnięcia przychodów, z wyjątkiem tych, które zgodnie z treścią w/w ustawy nie zostały zaliczone do kosztów podatkowych, a określonych w art. 23.

Należy jednak pamiętać, że pomiędzy przychodami a wydatkami będącymi kosztami musi istnieć związek przyczynowy, natomiast o zaliczeniu danego wydatku do kosztów nie decyduje jego skuteczność, lecz potencjalna i realna możliwość osiągnięcia przychodów. Jednocześnie poniesiony wydatek nie będzie kosztem w rozumieniu prawa podatkowego, jeśli zgodnie z treścią art. 23 ustawy został zakwalifikowany przez ustawodawcę jako nie stanowiący kosztu uzyskania przychodów.

Jednym z głównych składników kosztów, wpływających na wysokość dochodu stanowiącego podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym, są odpisy amortyzacyjne. Odpisów amortyzacyjnych może dokonywać każdy podatnik, który jest właścicielem lub współwłaścicielem środka trwałego, jakim jest budynek, lokal mieszkalny, lokal użytkowy, w momencie gdy podejmie decyzję o amortyzacji w związku z wynajmem lub dzierżawą tych środków trwałych.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 43 zwolnione od podatku dochodowego zostały dochody uzyskane z tytułu wynajmu pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych położonych na terenach wiejskich w gospodarstwie rolnym osobom przebywającym na wypoczynku oraz dochody uzyskane z tytułu wyżywienia tych osób, jeżeli liczba wynajmowanych pokoi nie przekracza 5.

W przypadku podatników pozostających w związku małżeńskim możliwe jest zaliczenie przedmiotu najmu do składników majątku wspólnego albo odrębnego jednego z małżonków. W przypadku zaliczenia przedmiotu najmu do majątku obojga małżonków dochody z tego źródła będą powiększały majątek wspólny, czyli w czasie trwania małżeńskiej ustawowej wspólności majątkowej czynsz uzyskiwany z najmu lub dzierżawy w połowie stanowić będzie odrębny dochód każdego z małżonków. Dochód ten będzie kumulowany z innymi dochodami i opodatkowany według obowiązującej skali podatkowej.

Warunkiem odrębnego traktowania przychodów z tytułu najmu lub dzierżawy majątku każdego z małżonków jest zawarcie umowy intercyzy. W jej postanowieniach możliwe jest wyłączenie tych dochodów ze wspólności małżeńskiej lub podjęcie decyzji o rozdzieleniu majątkowej.

Zgodnie z art. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, osoby, które nie mają miejsca zamieszkania lub pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (tj. osoby, których pobyt w danym roku podatkowym nie przekracza 183 dni), podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów z pracy wykonywanej na terytorium Polski na podstawie stosunku służbowego lub stosunku pracy oraz od innych dochodów osiągniętych na terytorium Polski. Nie mają one obowiązku deklarowania w Polsce dochodów, które zgodnie z umową w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawartą z państwem, w którym dana osoba ma miejsce zamieszkania lub pobytu, są wolne od podatku dochodowego, a także dochodów, które na podstawie obowiązujących przepisów w Polsce są zwolnione od podatku dochodowego.



Dochody, których źródłem są najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa i inne umowy o podobnym charakterze, wymienione w art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy, podlegają w Polsce opodatkowaniu podatkiem dochodowym. W umowach międzynarodowych w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zasady opodatkowania dochodów z najmu są uregulowane zazwyczaj w artykułach dotyczących dochodów z nieruchomości. Generalną zasadą jest, że dochody z majątku nieruchomego podlegają opodatkowaniu w państwie, w którym ten majątek jest położony. Zakres pojęciowy „dochód z nieruchomości” w poszczególnych umowach jest różny, jednakże składają się na niego w większości przypadków dochody z najmu, jak również każdego innego rodzaju użytkowania nieruchomości.

Opodatkowanie dochodu osób prawnych

Podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są wszystkie osoby prawne, niezależnie od ich formy organizacyjnej (przedsiębiorstwa, spółki, spółdzielnie), jak również rodzaju zaangażowanego kapitału (prywatnego, spółdzielczego, państwowego). Podatnikami tego podatku są także jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej z wyjątkiem spółek nie posiadających osobowości prawnej.

Stosownie do art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 1993 r. nr 106, poz. 482 z późn. zmianami) przychodami w rozumieniu prawa podatkowego są między innymi otrzymane pieniądze i wartości pieniężne. W rozumieniu ww. ustawy za przychód z tytułu umów najmu lub dzierżawy rozumie się również przychód z tytułu w całości lub w części nieodpłatnie udostępnionych nieruchomości w równowartości czynszu, jaki przysługiwałby w przypadku zawarcia umowy najmu lub dzierżawy na podstawie przeciętnej wysokości czynszów stosowanych w danej miejscowości przy najmie lub dzierżawie nieruchomości tego samego rodzaju.

Kosztami uzyskania przychodu są w przypadku umów o najmie, dzierżawie lub umów o podobnym charakterze zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodu, z wyłączeniem katalogu kosztów określonych w art. 16 nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów.

Art. 18 określa podstawę opodatkowania jako różnicę pomiędzy przychodem, a kosztem uzyskania przychodu.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód, bez względu na rodzaj źródeł przychodów, z jakich został osiągnięty. W przypadku wynajmu przez gospodarstwa pomocnicze jednostki budżetowej części jej pomieszczeń, wpływy z czynszu najmu stanowią przychód do opodatkowania. Zgodnie jednak z treścią art. 6 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, zwolnione są od podatku: gospodarstwa tworzone przy szkołach, zespołach ekonomiczno-administracyjnych, szkół ochotniczych hufcach pracy, jednostkach: wojskowych, więziennictwa, UOP, Policji, Straży Granicznej i Państwowej Straży Pożarnej, zakładach dla nieletnich, internatach, zakładach opiekuńczo-wychowawczych, zakładach opieki zdrowotnej, zakładach pomocy społecznej i parkach narodowych, jeżeli środki finansowe z tego zwol-

nienia zostaną przeznaczone na dochody środków specjalnych funkcjonujących w tych jednostkach budżetowych, a celem działalności tych środków specjalnych jest:

- ▶ finansowanie poprawy warunków lub wyżywienia w wymienionych jednostkach,
- ▶ zwiększenia środków obrotowych gospodarstw pomocniczych,
- ▶ finansowanie inwestycji jednostki budżetowej w zakresie inwestycji dla gospodarstwa pomocniczego.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4f zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych są dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi z innych źródeł przychodów – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele statutowe, z wyjątkiem działalności gospodarczej.

Opodatkowanie obrotów – Podatek od towarów i usług

Opodatkowanie z najmu i dzierżawy nieruchomości na cele prowadzonej działalności gospodarczej, zarówno w budynkach mieszkalnych jak i niemieszkalnych, odbywa się na ogólnych zasadach i wynosi 22% przychodów netto.

Najem i dzierżawa nieruchomości o charakterze mieszkalnym stanowiących majątek własny przeznaczonych na cele mieszkalne jest zwolniony z podatku od towarów i usług.

Funkcjonują jeszcze, w niewielkim zakresie zwolnienia podmiotowe wynikające z art. 14 ustawy z 8 stycznia 1993 roku o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz. U. Nr 11 poz. 50 z późniejszymi zmianami), gdzie zwalnia się podatników u których wartość sprzedaży towarów w poprzednim roku podatkowym nie przekroczyła 10 000 EUR, czyli na dzień 31 lipca 2002 r. 40 810 zł. Kwota ta daje relatywnie niewielki miesięczny czynsz na poziomie około 3 400 zł – dotyczy więc właścicieli posiadających niewielkie nieruchomości i osiągających niewielkie przychody z najmu nieruchomości i prowadzonej działalności gospodarczej. Górna granica zwolnienia – 10 tys. EUR obejmuje łącznie przychody z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej oraz umów najmu i dzierżawy.

Nie jest natomiast przedmiotem opodatkowania podatkiem VAT kaucja pobierana jako zabezpieczenie przy najmie pomieszczeń biurowych zgodnie z art. 2 ww. ustawy i w związku z treścią art. 6 nie rodzi skutków w postaci zobowiązania podatkowego.

Zysk operacyjny netto i przepływy pieniężne

Aktualne przepisy prawne określające sposób liczenia zysków operacyjnych netto i przepływów pieniężnych, zawarte są w Ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 1994 r. Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) jak również w ustawach dotyczących opodatkowania dochodów osób prawnych i fizycznych podatkiem dochodowym i VAT.

Zysk operacyjny netto jest równoznaczny z pojęciem zysku netto skorygowanego o ewentualne zyski i straty nadzwyczajne, które winny się znaleźć poza metodologią liczenia dochodu netto, ponieważ dotyczą zdarzeń nadzwyczajnych nie związanych z bieżącą działalnością.



Relacje pomiędzy pojęciem zysku operacyjnego netto określonym w przepisach prawa bilansowego a pojęciem dochodu operacyjnego netto wynikającym ze Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych, będą przedmiotem odrębnego artykułu.

PRZYKŁADY

Założenia

Osoba fizyczna będąca właścicielem nieruchomości o wartości początkowej 1 000 000 zł zawarła umowę najmu hali magazynowej. Przychód brutto został określony na 200 000 zł rocznie. Przychód tego rodzaju podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług w wysokości 22%.

Osoba fizyczna zakupiła tę nieruchomość wraz z halą magazynową od przedsiębiorstwa, które uprzednio używało tę nieruchomość dla celów prowadzonej działalności gospodarczej przez okres 5 lat.

Zgodnie z przepisami art. 22 j ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przypadku używanych lub ulepszonych środków trwałych po raz pierwszy wprowadzonych do ewidencji, do kosztów uzyskania przychodów można zaliczyć amortyzację, której stawka roczna wynosi 10%.

Według ustawy budynki uznaje się za używane, w przypadku gdy podatnik wykaże, że środki te były wykorzystywane przed nabyciem przez okres co najmniej 60 miesięcy, a ulepszone, jeżeli wydatki na ulepszenie stanowiły co najmniej 30% ich wartości początkowej (art. 22 j ust. 3 pkt 1-2).

W przypadku budynku używanego amortyzacja wynosi 10% w skali roku, podczas gdy dla budynku nowego stawka amortyzacyjna jest równa 2,5% lub 4%.

Zgodnie z zawartą umową po stronie wynajmującego jest zapewnienie świadczeń, których roczny koszt wynosi 20 000 zł.

Najem nieruchomości używanej w świetle prawa podatkowego

Przykład I

Wyliczenie dochodu netto (osoba fizyczna)	
Przychód brutto	200 000,00 zł
Podatek od towarów i usług	-36 060,00 zł
Przychód netto	163 940,00 zł
Koszty po stronie właściciela zgodnie z umową-20 000,00 zł	
Amortyzacja roczna 1 000 000,00 x 10%	-100 000,00 zł
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych	43 940,00 zł
Podatek od osób fizycznych wg skali obowiązującej w 2002 roku.	-8 591,00 zł
Dochód roczny netto	35 349,00 zł
Przeływ pieniężny (gotówka netto)	
Dochód roczny netto	35 349,00 zł
Amortyzacja	100 000,00 zł
Dodatni przepływ pieniężny netto	135 349,00 zł

Przykład II

Poniższy przykład rozpatrujemy jak dla osoby prawnej bez zwolnień podatkowych, przedmiotowych. Założenia analogiczne jak poprzednio.

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych jak w przykładzie I	43 940,00 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych wg stawki 28%	12 303,00 zł
Dochód roczny netto	31 637,00 zł

Przeływ pieniężny (gotówka netto)

Dochód roczny netto	31 637,00 zł
Amortyzacja	100 000,00 zł
Dodatni przepływ pieniężny netto	131 637,00 zł

Przykład III

Poniższy przykład rozpatrywany będzie z punktu widzenia osoby prawnej, korzystającej ze zwolnień przedmiotowych.

W przykładzie tym podjęto analizę sytuacji spółdzielni mieszkaniowej, której dochody są zwolnione, jeżeli są przeznaczone na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi lub inne cele wynikające ze statutu. Zwolnienia takie mogą również dotyczyć stowarzyszeń lub fundacji, których celem statutowym jest rehabilitacja zawodowa, działalność naukowa i naukowo techniczna, oświatowa, kulturalna, w zakresie kultury fizycznej i wiele innych, wynikających z art. 17 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Pozostałe założenia przyjęto analogiczne do przykładu I.

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym jak w przykładzie I	43 940,00 zł
Podatek dochodowy nie występuje – dochód zwolniony z podatku	0,00 zł
Dochód roczny netto	43 940,00 zł

Przeływ pieniężny netto (gotówka netto)

Dochód roczny netto	43 940,00 zł
Amortyzacja	100 000,00 zł
Dodatni przepływ pieniężny netto	143 940,00 zł

Najem nieruchomości używanej w świetle prawa podatkowego – podsumowanie

Obliczona w zależności od formy własności i sytuacji prawno-podatkowej podmiotu podstawa opodatkowania w badanych przykładach wywarła wpływ na kształtowanie się zobowiązania podatkowego i tym samym przepływu netto z tytułu umowy najmu bądź dzierżawy.

Przy założonych w przykładach wielkościach najkorzystniejszą zarówno z finansowego jak i podatkowego punktu widzenia okazała się sytuacja osoby prawnej korzystającej ze zwolnienia przedmiotowego. Jednocześnie istotny wpływ na wielkość podstawy opodatkowania ma koszt amortyzacji, który w znaczący sposób obniża zobowiązanie podatkowe.

Z uwagi na relatywnie niską podstawę opodatkowania osoba fizyczna byłaby w stanie wygenerować wyższe przepły-



wy pieniężne netto z tytułu najmu, aniżeli osoba fizyczna nie korzystająca ze zwolnień przedmiotowych. Przepływy w przypadku tych dwóch ostatnich jednostek kształtowały się na poziomie odpowiednio 135 349 zł dla osoby fizycznej i 131 637 zł osoby prawnej. Przedstawia to tabela 1.

Przy zmianie podstawy opodatkowania w wyniku np.: zrealizowania wyniku finansowego z tytułu najmu, przy założeniu stóp podatkowych na poziomie obowiązujących w 2002 r. tj. skali podatkowej 19,30 i 40% w przypadku osób fizycznych i 28% w przypadku osób prawnych przepływy w poszczególnych formach własności osiągną poziom przedstawiony w tabeli 2.

Przy tych założeniach przepływy netto na najwyższym poziomie generowane są przez osobę prawną korzystającą ze zwolnienia przedmiotowego, a najniższe przez osobę fizyczną.

W miarę wzrostu podstawy opodatkowania dysproporcje pomiędzy przepływami netto osoby fizycznej (183,9 tys. zł) i osoby prawnej nie korzystającej ze zwolnień przedmiotowych (186,4 tys.) będą stale rosnąć, co jest konsekwencją obowiązujących regulacji podatkowych.

Najem nieruchomości nowej

Przykład IV

W przykładzie tym przyjmujemy zmienione założenie odnośnie stanu prawno-podatkowego budynku. Pozostałe założenia analogiczne jak w przykładzie I. W tym przypadku budynki byłby wprowadzane do ewidencji po raz pierwszy i dotychczas nie był używany.

Przychód brutto	200 000,00 zł
Podatek od towarów i usług	- 36 060,00 zł
Przychód netto	163 940,00 zł
Koszty po stronie właściciela zgodnie z umową-	20 000,00 zł
Amortyzacja roczna 1 000 000,00 x 2,5%	- 25 000,00 zł
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych	118 940,00 zł

Tabela 1.

Forma własności	Podstawa opodatkowania	Dochód netto	Amortyzacja	Przepływ netto
osoba fizyczna	43 940,00	35 349,00	100 000,00	135 349,00
osoba prawna nie korzystająca ze zwolnień	43 940,00	31 637,00	100 000,00	131 637,00
osoba prawna korzystająca ze zwol. przedmiotowych	43 940,00	43 940,00	100 000,00	140 940,00

Tabela 2.

Forma własności	Podstawa opodatkowania	Dochód netto	Amortyzacja	Przepływ netto
osoba fizyczna	120 000,00	83 996,00	100 000,00	183 996,00
osoba prawna nie korzystająca ze zwolnień	120 000,00	86 400,00	100 000,00	186 400,00
osoba prawna korzystająca ze zwol. przedmiotowych	120 000,00	120 000,00	100 000,00	220 000,00

Tabela 3. (opis na stronie 25)

Forma własności	Podstawa opodatkowania	Dochód netto	Amortyzacja	Przepływ netto
osoba fizyczna	118 940,00	83 360,00	25 000,00	108 360,00
osoba prawna nie korzystająca ze zwolnień	118 940,00	85 637,00	25 000,00	110 637,00
osoba prawna korzystająca ze zwol. przedmiotowych	118 940,00	118 940,00	25 000,00	143 940,00

Podatek dochodowy od osób fizycznych wg skali obowiązującej w 2002 roku	35 580,00 zł
Dochód roczny netto	83 360,00 zł
Przepływ pieniężny netto (gotówka netto)	
Dochód roczny	83 360,00 zł
Amortyzacja	25 000,00 zł
Dodatni przepływ pieniężny netto	108 360,00 zł

Przykład V

W niniejszym przykładzie przyjęto założenia analogiczne jak w przykładzie II przy zmienionym założeniu odnośnie stanu prawno-podatkowego budynku podobnie jak w przykładzie IV.

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych	118 940,00 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych wg stawki 28%	33 303,00 zł
Dochód roczny netto	85 637,00 zł

Przepływ pieniężny netto	
Dochód roczny netto	85 637,00 zł
Amortyzacja	25 000,00 zł
Dodatnie przepływy pieniężne netto	110 637,00 zł

Przykład VI

Przykład VI dotyczy osoby prawnej korzystającej ze zwolnień podatkowych (dodatkowe założenia odpowiednio jak w przykładzie III). W celu obliczenia odpisów amortyzacyjnych, przyjęto założenie, że nabyto nowy budynek.

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	118 940,00 zł
Podatek dochodowy nie występuje – dochód zwolniony	0,00 zł
Dochód roczny netto	118 940,00 zł



Przepływ pieniężny netto	
Dochód roczny netto	118 940,00 zł
Amortyzacja	25 000,00 zł
Dodatnie przepływy pieniężne netto	143 940,00 zł

Najem lub dzierżawa nowego budynku w świetle prawa podatkowego – podsumowanie

W powyższych przykładach analizowano wpływ realizacji umów najmu lub dzierżawy budynku traktowanego zgodnie z przepisami podatkowymi jako „nowy” na wielkość przepływów pieniężnych netto generowanych przez różne podmioty różniące się między sobą formą własności i sytuacją prawnopodatkową. Wartości otrzymane w oparciu o założone dane przedstawia tabela 3 (na str. 24).

Najem nieruchomości na cele mieszkalne

W poniższych przykładach rozpatrywać będziemy przypadki wynajmu nieruchomości na cele mieszkalne przy założeniu, że realizowany przychód podlega zwolnieniu z opodatkowania podatkiem od towarów i usług a stawka amortyzacyjna dla budynków używanych wynosi 10%, zaś nowo wybudowanych, wprowadzonych po raz pierwszy do ewidencji budynków mieszkalnych 1,5%. Pozostałe założenia pozostają niezmiennione.

Przykład VII

Poniższy przykład dotyczy wynajmu nieruchomości na cele mieszkalne, przy założeniu że przychód z najmu jest zwolniony z VAT i zastosowaniu rocznej stawki amortyzacyjnej na poziomie 10%.

Przychód brutto = przychód netto	200 000,00 zł
Koszty właściciela zgodnie z umową	20 000,00 zł
Amortyzacja roczna 1 000 000,00 x 10%	100 000,00 zł
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	80 000,00 zł
Podatek dochodowy od osób fizycznych wg skali obowiązującej w 2002 roku	20 004,00 zł
Dochód roczny netto	59 996,00 zł

Przepływy pieniężne netto	
Dochód roczny	59 996,00 zł
Amortyzacja	100 000,00 zł
Dodatnie przepływy pieniężne netto	159 996,00 zł

Przykład VIII

W niniejszym przykładzie przyjęto założenia analogiczne jak w przykładzie VII, przy czym analizowany podmiot jest osobą prawną nie korzystającą ze zwolnień od podatku dochodowego.

Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	80 000,00 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych wg stawki 28%	22 400,00 zł
Dochód roczny netto	57 600,00 zł

Przepływy pieniężne netto	
Dochód roczny	57 600,00 zł
Amortyzacja	100 000,00 zł
Dodatnie przepływy pieniężne netto	157 600,00 zł

Przykład IX

Przykład ten przedstawia sytuację osoby prawnej korzystającej z ulg i zwolnień przy pozostałych założeniach jak w przykładzie VIII.

Podstawa opodatkowania = dochód netto	80 000,00 zł
---------------------------------------	---------------------

Przepływy pieniężne netto	
Dochód netto	80 000,00 zł
Amortyzacja	100 000,00 zł
Dodatnie przepływy pieniężne netto	180 000,00 zł

Przykład X

W przykładzie przyjęto założenia analogiczne jak w przykładzie VII, przy czym budynek będący przedmiotem najmu został nabyty jako budynek nowy.

Przychód brutto = przychód netto	200 000,00 zł
Koszty po stronie właściciela zgodnie z umową	20 000,00 zł
Amortyzacja roczna 1 000 000,00 x 1,5%	15 000,00 zł
Podstawa opodatkowania	165 000,00 zł
Podatek dochodowy od osób fizycznych wg stawek obowiązujących w 2002 r.	54 004,00 zł
Dochód roczny netto	110 996,00 zł

Przepływy pieniężne netto	
Dochód roczny netto	109 584,00 zł
Amortyzacja	15 000,00 zł
Dodatnie przepływy pieniężne netto	124 584,00 zł

Przykład XI

W przykładzie przyjęto założenia analogiczne jak w przykładzie VIII dla osoby prawnej nie korzystającej z żadnych zwolnień i ulg, a budynek będący przedmiotem najmu został nabyty jako budynek nowy.

Podstawa opodatkowania	165 000,00 zł
Podatek według stawki 28%	46 200,00 zł
Dochód roczny netto	118 800,00 zł

Przepływy pieniężne netto	
Dochód roczny netto	118 800,00 zł
Amortyzacja	15 000,00 zł
Dodatnie przepływy pieniężne netto	133 800,00 zł



Przykład XII

W przykładzie przyjęto założenia analogiczne jak w przykładzie IX dla osoby prawnej korzystającej z żadnych zwolnień i ulg, a budynek będący przedmiotem najmu został nabyty jako budynek nowy.

Podstawa opodatkowania = dochód netto	165 000,00 zł
Przepływy pieniężne netto	
Dochód roczny netto	165 000,00 zł
Amortyzacja	15 000,00 zł
Dodatnie przepływy pieniężne netto	180 000,00 zł

Najem nieruchomości na cele mieszkalne – podsumowanie

W przykładach VII-XII rozważano prawnopodatkową sytuację w przypadkach najmu nieruchomości nabywanych jako „nowe” i „używane” w świetle prawa podatkowego i generowane z tytułu przepływy pieniężne netto przez osoby fizyczne i prawne. Zestawienie otrzymanych danych liczbowych przedstawiają tabele 4 i 5. Zestawienie wyników przedstawiają tabele 6 i 7.

Zakończenie

Powyższe dane wykazują, że w zależności od:

- ▶ rodzaju podmiotu podatkowego, osoba prawna czy też fizyczna,
- ▶ rodzaju nieruchomości – budynek mieszkalny czy też przeznaczony na cele prowadzonej działalności gospodarczej,
- ▶ oraz czy budynek jest wprowadzony do ewidencji jako używany czy też jako nowy,

Dochody netto oraz przepływy pieniężne netto kształtują się na różnych poziomach.

Aby prawidłowo określić czynniki jakie mogą wpływać na poziom dochodu netto, musimy sięgnąć do wiedzy z dziedziny prawa podatkowego, oraz poznać uwarunkowania prawne dotyczące danej nieruchomości i właściciela tej nieruchomości.

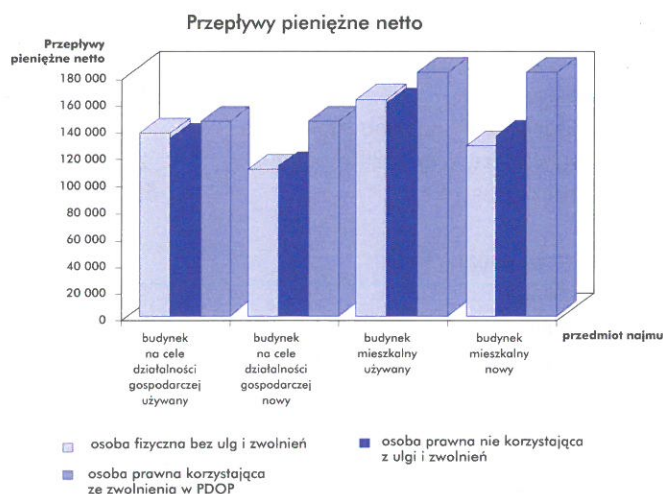
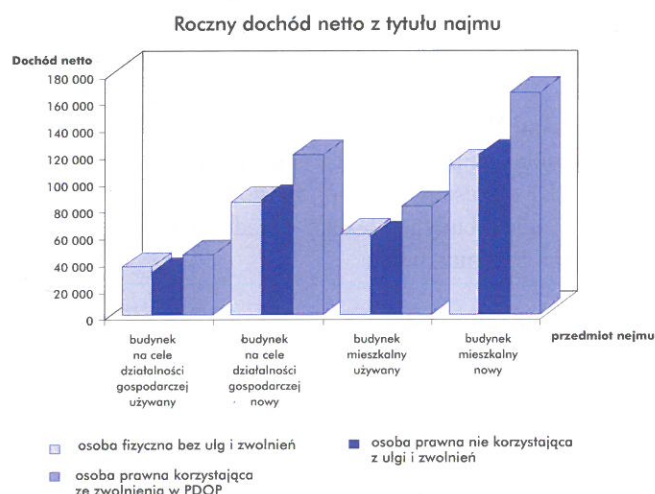
Skałą problemu przedstawiają dane wykazane w tabelach. Przy identycznych założeniach, zmieniając tylko podmiot podatkowy, oraz przeznaczenie nieruchomości otrzymujemy bardzo zróżnicowane obciążenia podatkowe i zróżnicowane wielkości dochodu netto. Czynniki te winny być uwzględniane przy doborze parametrów w procedurze wyceny nieruchomości.

Tabela 4. Najem nieruchomości na cele mieszkalne nabytego przez wynajmującego jako „używany”

Forma własności	Podstawa opodatkowania	Dochód netto	Amortyzacja	Przeływ netto
osoba fizyczna	80 000,00	59 996,00	100 000,00	159 996,00
osoba prawna nie korzystająca ze zwolnień	80 000,00	57 600,00	100 000,00	157 600,00
osoba prawna korzystająca ze zwol. przedmiotowego	80 000,00	80 000,00	100 000,00	180 000,00

Tabela 5. Najem nieruchomości na cele mieszkalne nabytego przez wynajmującego jako „nowy”

Forma własności	Podstawa opodatkowania	Dochód netto	Amortyzacja	Przeływ netto
osoba fizyczna	165 000,00	110 996,00	15 000,00	125 996,00
osoba prawna nie korzystająca ze zwolnień	165 000,00	118 800,00	15 000,00	133 800,00
osoba prawna korzystająca ze zwol. przedmiotowych	165 000,00	165 000,00	15 000,00	180 000,00



Średni dochód roczny: 82 605 zł

Średnie roczne dodatnie przepływy pieniężne netto: 142 605 zł



Suplement

Wyliczenia wg standardów rzeczoznawców majątkowych dla nieruchomości przeznaczonych pod wynajem na rzecz działalności gospodarczej

Przychód brutto	200 000,00 zł
Podatek od towarów i usług	-36 000,00 zł
Efektywny przychód brutto wg standardów	163 940,00 zł
Koszty właściciela zgodnie z umową	-20 000,00 zł
Dochód operacyjny netto	143 940,00 zł

Wyliczenia wg standardów rzeczoznawców majątkowych dla nieruchomości przeznaczonych pod wynajem na cele mieszkalne

Przychód brutto	200 000,00 zł
Efektywny przychód brutto wg standardów	200 000,00 zł
Koszty właściciela zgodnie z umową	-20 000,00 zł
Dochód operacyjny netto	180 000,00 zł

Definicje pojęć finansowych

Ustawa o rachunkowości

Art. 42. 1. W jednostkach innych niż banki i zakłady ubezpieczeń na wynik finansowy netto składają się:

- 1) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
- 2) wynik operacji finansowych,

Tabela 6

L.p.	Treść	Dochód roczny netto	przeplwy pieniężne netto	% w przychodzie brutto	% w przeplwy pieniężnym
I.	Budynek na cele działalności gospodarczej używany				
I.1.	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	35349	135349	17,67%	67,67%
I.2.	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	31637	131637	15,82%	65,82%
I.3.	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	43940	143940	21,97%	71,97%
II.	Budynek na cele działalności gospodarczej nowy				
II.1.	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	83360	108360	41,68%	54,18%
II.2.	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	85637	110637	42,82%	55,32%
II.3.	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	118940	143940	59,47%	71,97%
III.	Budynek mieszkalny używany				
III.1.	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	59996	159996	30,00%	80,00%
III.2.	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	57600	157600	28,80%	78,80%
III.3.	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	80000	180000	40,00%	90,00%
IV.	Budynek mieszkalny nowy				
IV.1.	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	110996	125996	55,50%	63,00%
IV.2.	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	118800	133800	59,40%	66,90%
IV.3.	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	165000	180000	82,50%	90,00%

Tabela 7

L.p.	Treść	Odchylenie od średniego dochodu	Odchylenie w %	Odchylenie od średniego przepływu	Odchylenie w %
I.	Budynek na cele działalności gospodarczej używany				
I.1.	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	-47 256	-57,21%	-7 256	-5,09%
I.2.	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	-50 968	-61,70%	-10 968	-7,69%
I.3.	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	-38 665	-46,81%	1 335	0,94%
II.	Budynek na cele działalności gospodarczej nowy				
II.1.	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	755	0,91%	-34 245	-24,01%
II.2.	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	3 032	3,67%	-31 968	-22,42%
II.3.	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	36 335	43,99%	1 335	0,94%
III.	Budynek mieszkalny używany				
III.1.	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	-22 609	-27,37%	17 391	12,20%
III.2.	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	-25005	-30,27%	14 995	10,52%
III.3.	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	-2 605	-3,15%	37 395	26,22%
IV.	Budynek mieszkalny nowy				
IV.1.	osoba fizyczna bez ulg i zwolnień	28 391	34,37%	-16 609	-11,65%
IV.2.	osoba prawna nie korzystająca z ulg i zwolnień	36 195	43,82%	-8 805	-6,17%
IV.3.	osoba prawna korzystająca ze zwolnienia w PDOP	82 395	99,75%	37 395	26,22%



- 3) wynik operacji nadzwyczajnych,
 - 4) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.
2. Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi a wartością sprzedanych produktów, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.
3. Wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art. 28 ust. 4 i ust. 8 pkt 2.
4. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych stanowi różnicę między zyskami nadzwyczajnymi a stratami nadzwyczajnymi.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych

- Art. 9. 1. Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21 i 52. Jeżeli podatnik uzyskuje dochody z więcej niż jednego źródła, przedmiotem opodatkowania w danym roku podatkowym jest, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 3 i art. 28-30, suma dochodów ze wszystkich źródeł przychodów.
2. Dochodem ze źródła przychodów, jeżeli przepisy art. 24-25 nie stanowią inaczej, jest nadwyżka sumy przychodów z tego źródła nad kosztami ich uzyskania osiągnięta w roku podatkowym. Jeżeli koszty uzyskania przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów.
3. O wysokość straty ze źródła przychodów, poniesionej w roku podatkowym, można obniżyć dochód uzyskany z tego źródła w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty.
- 3a. Przepis ust. 3 nie ma zastosowania do strat:
- 1) z odpłatnego zbycia rzeczy i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, oraz
 - 2) ze źródeł przychodów, z których dochody są wolne od podatku dochodowego.
4. Przepis ust. 3 ma zastosowanie do straty z działów specjalnych produkcji rolnej, jeżeli dochód z działów specjalnych produkcji rolnej przez okres następujących pięciu kolejnych lat podatkowych ustalany jest na podstawie ksiąg.
5. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio, gdy w okresie,

o którym mowa w tym przepisie, podatnik jest opodatkowany na zasadach określonych w rozdziale 2 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym. W tym przypadku obniża się przychód, o którym mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym.

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych

- Art. 7. 1. Przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód bez względu na rodzaj źródeł przychodów, z jakich dochód ten został osiągnięty; w wypadkach, o których mowa w art. 21 i 22, przedmiotem opodatkowania jest przychód.
2. Dochodem jest, z zastrzeżeniem art. 10 i 11, nadwyżka sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym; jeżeli koszty uzyskania przychodów przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą.
3. Przy ustalaniu dochodu stanowiącego podstawę opodatkowania nie uwzględnia się:
- 1) przychodów ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub za granicą, jeżeli dochody z tych źródeł nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym albo są wolne od podatku,
 - 2) przychodów wymienionych w art. 21 i 22,
 - 3) kosztów uzyskania przychodów, o których mowa w pkt 1 i 2,
 - 4) strat przedsiębiorców przekształcanych, łączonych, przejmowanych lub dzielonych – w razie przekształcenia formy prawnej, łączenia lub podziału przedsiębiorców, z wyjątkiem przekształcenia spółki kapitałowej w inną spółkę kapitałową,
 - 5) strat przedsiębiorstw państwowych przejmowanych lub nabywanych na podstawie przepisów o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych.
4. Przy ustalaniu straty nie uwzględnia się przychodów i kosztów uzyskania przychodów, o których mowa w ust. 3, a w razie przekształcenia formy prawnej, łączenia lub podziału przedsiębiorców, także straty przedsiębiorców przekształcanych, łączonych, przejmowanych lub dzielonych, z wyjątkiem przekształconych spółek kapitałowych w inne spółki kapitałowe.
- 4a. Przy ustalaniu straty nie uwzględnia się również strat przedsiębiorstw państwowych przejmowanych lub nabywanych na podstawie przepisów o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych.
5. O wysokość straty, o której mowa w ust. 2, poniesionej w roku podatkowym można obniżyć dochód w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty.
- Art. 7a. 1. W podatkowych grupach kapitałowych przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym, obliczanym zgodnie z art. 19, jest osiągnięty w roku podatkowym dochód stanowiący nadwyżkę sumy dochodów wszystkich spółek tworzących grupę nad sumą ich strat. Jeżeli za rok podatkowy suma strat przekracza sumę dochodów spółek, różnica stanowi stratę podatkowej grupy kapitałowej. Dochody i straty spółek oblicza się zgodnie z art. 7 ust. 1-3.
2. Straty, o której mowa w ust. 1, poniesionej przez podat-



kową grupę kapitałową nie pokrywa się z dochodu poszczególnych spółek w razie upływu okresu obowiązywania umowy lub po utracie statusu podatkowej grupy kapitałowej, z przyczyn określonych w art. 1a ust. 11.

3. Z dochodu podatkowej grupy kapitałowej nie pokrywa się strat spółek wchodzących w skład grupy, poniesionych przez nie w okresie przed powstaniem grupy.

Podatek od towarów i usług

Art. 15. 1. Podstawą opodatkowania jest obrót. Obrotem, z zastrzeżeniem art. 16 i 17, jest kwota należna z tytułu sprzedaży towarów, pomniejszona o kwotę należnego podatku. W przypadku gdy pobrano zaliczki, zadatki, przedpłaty lub raty, o których mowa w art. 6 ust. 8, obrotem jest również kwota otrzymanych zaliczek, zadatków, przedpłat lub rat, pomniejszona o przypadającą od nich kwotę podatku. Jeżeli należność określona jest w naturze, podstawą opodatkowania jest wartość świadczenia obliczona na podstawie przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości lub na danym rynku w dniu wykonania świadczenia, zmniejszonych o podatek. Kwota należna obejmuje całość świadczenia należnego od nabywcy.

2. Obrót zmniejsza się o kwoty udokumentowanych, prawnie dopuszczalnych i obowiązkowych rabatów (bonifikat, upustów, uznanych reklamacji i skont) i o wartość zwróconych towarów oraz zwróconych kwot nienależnych w rozumieniu przepisów o cenach, a także kwot wynikających z dokonanych korekt faktur. Rabaty pomniejszają obrót, gdy zostały przyznane w ciągu roku od dnia wydania towaru lub świadczenia usługi. Rabaty udzielone z tytułu i w okresie gwarancji lub rękojmi pomniejszają obrót, nawet gdy zostały przyznane po upływie roku od dnia wydania towaru lub świadczenia usługi.

- 2a. W przypadku sprzedaży budynków lub budowli trwale z gruntem związanych albo części takich budynków lub budowli, z podstawy opodatkowania wyłącza się wartość gruntu.

3. Podstawą opodatkowania czynności określonych w art. 2 ust. 3 jest wartość towarów lub usług obliczona według cen sprzedaży stosowanych w obrotach z głównym odbiorcą (odbiorcami), a w przypadku braku odbiorcy – według przeciętnych cen stosowanych w danej miejscowości lub na danym rynku z dnia przekazania, zamiany lub darowizny, zmniejszona o kwotę należnego podatku.

4. Podstawą opodatkowania w imporcie towarów jest wartość celna powiększona o należne cło. Jeżeli przedmiotem importu są towary opodatkowane podatkiem akcyzowym, podstawą opodatkowania jest wartość celna powiększona o należne cło i podatek akcyzowy. W przypadku towarów objętych procedurą uszlachetnienia biernego, podstawą opodatkowania jest różnica między wartością towarów wywiezionych czasowo a wartością celną produktów kompensacyjnych dopuszczonych do obrotu, powiększona o należne cło. Jeżeli przedmiotem importu w ramach uszlachetnienia biernego są towary opodatkowane podatkiem akcyzowym, podstawą opodatkowania jest różnica między wartością towarów wywiezionych czasowo a war-

tością celną produktów kompensacyjnych dopuszczonych do obrotu, powiększona o należne cło i podatek akcyzowy.

- 4a. Podstawą opodatkowania w imporcie towarów objętych procedurą odprawy czasowej z częściowym zwolnieniem od cła oraz procedurą przetwarzania pod kontrolą celną jest wartość celna powiększona o cło, które byłoby należne, gdyby towary te były objęte procedurą dopuszczenia do obrotu. Jeżeli przedmiotem importu w ramach procedury odprawy czasowej z częściowym zwolnieniem od cła lub procedury przetwarzania pod kontrolą celną są towary opodatkowane podatkiem akcyzowym, podstawą opodatkowania jest wartość celna powiększona o cło, które byłoby należne, gdyby towary te były objęte procedurą dopuszczenia do obrotu, i podatek akcyzowy.

- 4b. Podstawą opodatkowania w imporcie wyrobów akcyzowych wymienionych w załączniku nr 6 poz. 13-15, 17 i 19, objętych procedurą uszlachetnienia czynnego w systemie zawiesznień, jest wartość celna powiększona o cło, które byłoby należne, gdyby wyroby te były objęte procedurą dopuszczenia do obrotu, i podatek akcyzowy.

- 4c. Podstawą opodatkowania, o której mowa w ust. 4, 4a i 4b, obejmuje, o ile elementy te nie zostały do niej włączone: prowizje, opakowania, transport i koszty ubezpieczenia, które zostały już poniesione albo będą poniesione do pierwszego miejsca przeznaczenia w kraju. Przez pierwsze miejsce przeznaczenia rozumie się miejsce wymienione w dokumencie przewozowym lub innym dokumencie, na podstawie którego towary są importowane.

- 4d. Do podstawy opodatkowania, o której mowa w ust. 4, 4a i 4b, dolicza się określone w odrębnych przepisach opłaty oraz inne należności, jeżeli organy celne mają obowiązek pobierać te należności z tytułu importu towarów.

5. Podstawą opodatkowania w imporcie usług jest kwota, którą usługobiorca jest obowiązany zapłacić, z tym że w przypadku usług turystyki wyjazdowej podstawą opodatkowania ustala się zgodnie z ust. 1.

6. Przepisu ust. 5 nie stosuje się, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wartość usługi zwiększa wartość celną importowanego towaru oraz w przypadku, gdy podatek został pobrany od podatnika, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4.

7. W przypadku sprzedaży przez podatnika towaru podlegającego podatkowi akcyzowemu, podstawą opodatkowania objęta jest również kwota tego podatku.

Opracowano na podstawie przepisów prawnych obowiązujących w sierpniu 2002 roku, wykorzystując własne doświadczenie i obserwacje.

Urszula Krzyżak jest biegłym rewidentem, wykonującym zawód od 1992 roku. Absolwentka Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, ma 20 lat praktyki w wycenianiu, organizowaniu i kierowaniu pracami w zakresie rachunkowości, wyceny majątkowej i analizy ekonomiczno-finansowej. W latach 1989-1992 brała udział w urzędowej weryfikacji sprawozdań finansowych wykonywanej przez Izbę Skarbową w Warszawie. Do 1996 roku wiceprezes ULIVEX-EXPERT Sp. z o.o. Uczestniczyła w prywatyzacji Przedsiębiorstw „Goprojekt” i CENTROWET w Warszawie, a następnie Kombinatów Budownictwa „Południe”. Obecnie prezes zarządu „DOSSIER” Sp. z o.o.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W NORWEGII

Anna Pawlikowska-Piechotka

Agencje obrotu nieruchomościami działające w Norwegii (w tym również „NOTAR”, z której pochodzą cytowane w niniejszym tekście informacje), poza tradycyjnym kontaktem z klientem (przede wszystkim biura atrakcyjnie zlokalizowane w parterach pasaży handlowych) oferują coraz częściej nieruchomości również poprzez sieć internetu, a informacje o aktualnych ofertach są dostępne poza tradycyjnie drukowanymi biuletynami – także na bezpłatnych dyskietkach komputerowych.

W Norwegii na rynku wtórnym ceny mieszkań zależą od lokalizacji w skali kraju (najdroższe jest Oslo, następnie Bergen i Trondheim), położenia w danej miejscowości, stanu prawnego (obciążeń hipoteki) i technicznego (standardu).

Przykładowo w Bergen¹:

- ▶ mieszkanie 50m² (dwa pokoje, kuchnia i łazienka) w zabytkowym drewnianym XIX-wiecznym domu otoczonym ogrodem, przy jednej z peryferyjnych ulic miasta kosztuje 110 000 USD,
- ▶ mieszkanie 149m² (trzy pokoje, kuchnia, łazienka, WC) w zabytkowej kamienicy murowanej (początek XX w.) w centrum miasta kosztuje 300 000 USD,
- ▶ dom przy jednej z peryferyjnych ulic (parter – pomieszczenia użytkowe mogące być zaadaptowane np. na sklep; piętro – to mieszkanie: 2 pokoje, kuchnia i łazienka), dom o powierzchni dwóch kondygnacji (razem 170m²) wyceniono i sprzedano w czerwcu 2000 roku za 200 000 USD,
- ▶ obszerny apartament z balkonem (widok na zatokę morską i port) o powierzchni 238m² w bloku apartamentowym z 1934 roku, wyceniono na 400 000 USD,
- ▶ luksusowe mieszkanie w ścisłym centrum Bergen o powierzchni 117m² w budynku z 1939 roku (kapitałny remont w 1999 roku) wyceniono na blisko 2 mln USD.

Znacznie niższe ceny za 1m² powierzchni mieszkalnej obowiązują w domach położonych poza miastem, przykładowo:

- ▶ dom jednorodzinny o powierzchni 202m² położony ok 50km od Bergen wyceniono na 200 000 USD,
- ▶ dom rekreacyjny nad jeziorem (z przystanią) o powierzchni 35m² wyceniono na 40 000 USD.

Rynek pierwotny (oferty nowowznoszonych mieszkań) nie różni się cenowo od rynku wtórnego.

Przykładowo:

- ▶ jedno z czterech mieszkań o powierzchni 147m² wraz z działką gruntu 450m² w jednopiętrowym małym domu mieszkalnym (peryferyjna dzielnica Bergen) oferowane jest w cenie 250 000 USD (termin ukończenia zespołu domów w październiku 2000 roku),

- ▶ mieszkanie w wielorodzinnym, czterokondygnacyjnym bloku (dzielnica Bergen) o powierzchni 110m² wyceniono na 300 000 USD, a apartament o powierzchni 230m² w tym samym budynku – wyceniono na 600 000 USD.

Pomimo wysokich dochodów, większość Norwegów zalicza siebie do klasy średniej, a w kulturze tego prostolinijnego i skromnego społeczeństwa obca jest jakakolwiek ostentacja (również manifestowana w poziomie i standardzie zajmowanego mieszkania).

Skromność jako cecha (charakterystyczna dla wszystkich społeczności Skandynawii) widoczna jest doskonale w norweskim budownictwie mieszkaniowym.

Większość zasobów mieszkaniowych w Norwegii to albo tradycyjne, drewniane domy jednorodzinne o niewielkiej kubaturze, albo ostatnio coraz bardziej dominujące w miastach – praktyczne i funkcjonalne, pozbawione fantazji typowe „bloki” (w większych miastach, np w Oslo stanowią już około 50% zasobów).²

Co jednak należy podkreślić: prawie zawsze mieszkania i otoczenie domów (zarówno jedno jak i wielorodzinnych) są bardzo starannie utrzymane, pieczołowicie odnawiane i upiększane.

Z powodów warunków kredytowych (nie są udzielane na zakup bądź budowę domu lub lokalu o powierzchni większej niż 125m²) przeciętna wielkość nowowznoszonych mieszkań rzadko przekracza 110m² (przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytku w 1998 roku wynosiła 108m²).

Na ogół typowe mieszkanie lub dom jednorodzinny składa się z 2-3 sypialni, kuchni połączonej z jadalnią (względnie pokojem dziennym), łazienki z WC. Garaże nie są postrzegane jako bezwzględna konieczność, natomiast domom położonym poza miastem (również letniskowym) często towarzyszy niewielki, wolnostojący budynek sauny.

Ponieważ rodziny norweskie są raczej „nuklearne” (rodzice-dzieci), lokale zajmowane są przeciętnie przez 2-3 osoby³ (bardzo rzadko zdarzają się gospodarstwa zajmowane przez rodziny wielopokoleniowe)⁴ – średnia powierzchnia mieszkalna na 1 osobę jest najwyższa w Europie i wynosi ok 60m².⁵

Standard techniczno-sanitarny mieszkań norweskich jest równie wysoki: 99% lokali mieszkalnych ma widną kuchnię (o powierzchni średnio ok 12m²) i łazienkę (o powierzchni średnio ok 6m²); tylko 5% mieszkań nie ma prysznica lub wanny, a jedynie w 3% zasobów brakuje kanalizacji.

W Norwegii przeważa własność prywatna (ok 60% mieszkań), drobny procent stanowią mieszkania spółdzielcze (7%); właścicielami pozostałych zasobów są wielkie zakłady pracy (14%) oraz rząd centralny i samorządy lokalne (19%).



Problem mieszkalnictwa, jako zagadnienie społeczne wymagające centralnych decyzji i rozwiązań na najwyższym szczeblu, pojawił się w Norwegii u schyłku XVIII wieku.

Podjęte wówczas rozwiązania (przede wszystkim budowy tanich „koszarowców” dla biedoty miejskiej) w niewielkim stopniu obejmowały zagadnienia funkcji i poziomu sanitarnego – liczyła się jedynie ilość wzniesionych domów i liczba rodzin którym zapewniono dach nad głową.

W roku 1827 uchwalono Prawo Budowlane (na początku obligatoryjne jedynie w Oslo, następnie we wszystkich większych miastach); regulujące podstawowe zasady zabudowy osiedli, uwzględniające podstawowe standardy sanitarne i normy urbanistyczne.

Kolejne epidemie cholery i dezynterii dziesiątkujące ludność norweskich miast na przełomie wieków XIX i XX zmusiły władze do wprowadzenia nowych uregulowań prawnych w budownictwie.

Na początku XX wieku kolejne ustawy (prawo budowlane, zdrowie publiczne) w swojej treści nakazywały wznoszenie mieszkań z zapewnioną odpowiednią ilością światła dziennego, obligatoryjnie wyposażonych w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.

Za prekursorskie projekty nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego w Norwegii uważa się prace działających na początku XX w. w Oslo architektów Kristen Tobias Rivertza, Haralda Hals a i Jackoba Christie Kiellanda.

Pierwszym zespołem mieszkaniowym zbudowanym w systemie spółdzielczym było osiedle „Ulleval Hageby” w Oslo (ok. 1929 r., arch. Harald Hals). Budownictwo spółdzielcze, zainicjowane w okresie wielkiego światowego kryzysu było nie tylko odpowiedzią rządu na głód mieszkaniowy grup społecznych o niskich dochodach ale i postrzegane również wówczas jako szansa na ożywienie rynku pracy a w konsekwencji redukcje wysokiego procentu bezrobocia.⁶

Po zakończeniu II wojny światowej przeniknęły do Norwegii doświadczenia europejskiej „kontynentalnej” architektury i urbanistyki oparte na ideach „modernizmu funkcjonalnego”, pracach teoretycznych i projektach architekta francuskiego Le Corbusier’a (udokumentowanych postanowieniami „Karty Ateńskiej” z 1934 roku). Były skwapliwie wykorzystane przy odbudowie zniszczonych działaniami wojennymi miast i wsi.

Postanowienia w dziedzinie rozwoju miast i budownictwa mieszkaniowego zbiegły się wówczas z reorganizacją całego systemu opieki zdrowotnej (rok 1950) i troski powojennego rządu o wzrost poziomu życia społeczeństwa.

Szczególną rolę w „budowie nowej Norwegii mieszkaniowej” pełnił istniejący do dzisiaj, założony w latach 40-tych, „The Norwegian State Housing Bank” (Norweski Państwowy Bank Budownictwa Mieszkaniowego). Powołany w roku 1946 ustawą z 1 marca stał się jednym z najważniejszych instrumentów rządu norweskiego wdrażania polityki mieszkaniowej. Bank jest instytucją państwową, działa pod nadzorem Ministerstwa Samorządów Terytorialnych i Rozwoju Regionalnego (Ministry of Local Government and Regional



Centrum Bergen, XIX w. kamienica

Development), a ministerstwo zdaje sprawozdania przed parlamentem (parlament ma wpływ na stopy procentowe kredytów, warunki spłat kredytów, współpracuje przy ustalaniu budżetów rocznych banku).

Obecnie rolą banku jest udzielanie pożyczek krótko i długo terminowych, niskooprocentowanych, przeznaczonych na budowę nowych domów („skromnych, lecz o właściwych parametrach powierzchni i standardu wykonczenia, spełniających oczekiwania współczesnych inwestorów”⁷).

Dla ułatwienia decyzji i rozwiania wątpliwości bank oferuje potencjalnym kredytobiorcom aktualny na dany rok katalog „rekomendowanych projektów” (pierwszy katalog opracowano w roku 1947, aż do późnych lat 60-tych dominowały wśród tzw „standardowych typów domów” propozycje niewielkich, o powierzchni ok 70m² – 80m², domów jednorodzinnych wzniesionych ze szkieletu drewnianego).

Szacuje się, że The Norwegian State Housing Bank (za-trudniający około 350 osób) sfinansował około 50% istniejących domów w Norwegii.

Przeciętnie bank finansuje około 60-70% kosztów budowy domów.⁸ Pożyczki są udzielane najchętniej na budowę domów nie przekraczających 125m² powierzchni użytkowej (2-3 sypialnie, pokój dzienny z kuchnią, łazienka i WC) i ten standard stanowi około 2/3 wznoszonych obecnie domów i mieszkań.⁹

Pożyczki nie są jednak udzielane na budowę domów zbyt skromnych i nie spełniających minimum wymagań technicznych i funkcjonalnych, mogących być uznane przez bank za substandardowe.

Przykładowo, za minimalną kubaturę pomieszczenia przyjmuje się 15m³ (przy średniej wysokości pomieszczenia mieszkal-



Centrum Bergen, dzielnica Bryggen

nego przyjmowanego na 2,4 m – jest to minimalna powierzchnia (6,25m²), obowiązuje również zakaz budowy pomieszczeń pozbawionych bezpośredniego światła dziennego.

O szczególnie „przychylnie” kredyty (niskooprocentowane, długoterminowe) mogą ubiegać się osoby niepełnosprawne oraz młode małżeństwa występujące

o tzw „pierwszą pożyczkę bankową” – obie grupy są objęte specjalnym rządowym programem ochronnym.

Należy podkreślić, że w każdym przeznaczonym do realizacji projekcie muszą być uwzględnione, poza wspomnianymi standardami powierzchniowymi i technologicznymi, (np. promowanej coraz intensywniej energooszczędności), wymagania przestrzenne niezbędne dla swobodnego poruszania się osoby starszej lub niepełnosprawnej (zapewniona odpowiednia powierzchnia pomieszczeń i szerokość drzwi z uwzględnieniem parametrów wózka inwalidzkiego).

Bank udziela nie tylko pożyczek indywidualnym inwestorom na budowę nowych domów, ale także spółdzielniom bądź samorządom lokalnym na realizację infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja) i społecznej (budowę żłobków, szkół, domów kultury, urządzeń sportowych, organizację otwartych terenów zielonych i rekreacyjnych) towarzyszącej zespołom mieszkaniowym.

W procesie przygotowania i realizacji budowy domów mieszkalnych wyróżnia się w Norwegii trzy podstawowe segmenty:

1) rząd, który ma wpływ na prawo budowlane, regulacje towarzyszące inwestycjom, przekazuje środki z budżetu do Norwegian State Housing Bank (a właściwie do sześciu jego oddziałów regionalnych: Bergen, Trondheim, Bodo, Hamarfest i dwóch w Oslo), rola rządu w centralnym „interwencyjnym” planowaniu zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego szczególnie wzrosła w latach 90-tych,

2) samorządy terytorialne, które jako władze lokalne decydują o strukturze mieszkalnictwa na swoim terenie, są odpowiedzialne za prowadzenie infrastruktury technicznej i społecznej i których postanowienia warunkują kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego na danym obszarze (wznoszenie nowych budynków, rehabilitację starych zasobów, inwestycje w dziedzinie infrastruktury technicznej i społecznej). Samorządy są również odpowiedzialne za zapewnienie mieszkań

grupom „słabym” pod względem społecznym i ekonomicznym (mniejszościom narodowym i imigrantom, rodzinom o niskich dochodach, samotnym rodzicom wychowującym dzieci, osobom starszym i niepełnosprawnym),

c) firmy prywatne i organizacje pozarządowe, które są zaangażowane w sposób pośredni i bezpośredni w realizację domów mieszkalnych, odnową istniejących zasobów, zarządzanie domami. Obecnie, w liczącej 4 445 tys. mieszkańców Norwegii wznoszonych jest około 20 200 lokali mieszkalnych (domów i mieszkań),¹⁰ w czym prywatni inwestorzy mają przeważający udział (ok. 19 000), natomiast spółdzielnie (400 mieszkań), rząd i samorządy lokalne (800 mieszkań) – są znacznie mniej aktywnymi inwestorami.¹¹

W rekordowym 1997 roku, wzniesiono w Norwegii 21 300 mieszkań, co stanowi ponad 4,6 mieszkania/na 1000 osób (dla porównania: w Polsce wzniesiono wówczas 1,6 mieszkania na 1000 osób; w Austrii 7,2 mieszkań/1000 osób; a w Bułgarii 1 mieszkanie/1000 osób).¹²

Najbardziej popularną formą budownictwa mieszkaniowego w Norwegii są małe domy mieszkalne (2, 3 i 4-rodzinne), stanowiące ponad 50% w ogólnej liczbie zasobów (około 40% to domy jednorodzinne, a domy wielomieszkaniowe, tzw. „bloki” to niecałe 10% istniejących zasobów mieszkaniowych).¹³

Tzw „kawalerki” (pokój z kuchnią) nie są popularne i stanowią zaledwie 1% nowowych mieszkań; mieszkania dwupokojowe – to około 16%; trzy i cztero-pokojowe to po 25% zasobów ogółem; mieszkania mające ponad 5 pokoi – stanowią ponad 30% zasobów. Co należy podkreślić, budowa większych mieszkań ma stałą, chociaż niewielką tendencję rosnącą (w roku 1994 stanowiły 33%, w roku 1995 – 36%, w latach 1996 i 1997 – 37%; w roku 1998 – 38%). Analitycy łączą tę regularność ze stałym, równomiernym wzrostem gospodarczym (GDP „gross domestic product”, w 1994 roku wynosił w Norwegii 867 563 mln NOK, „koron norweskich” – w roku 1998 wynosił 1 100 774 mln NOK).

Obecnie za cele dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego rząd norweski uważa:

- dobrze funkcjonujący rynek nieruchomości mieszkaniowych,
- sprawiedliwy pod względem społecznym dostęp do mieszkań,
- wysoką jakość środowiska osiedli mieszkalnych (przyrodniczą, społeczną i kulturową),
- rosnący standard mieszkań i ich otoczenia; wykluczenie ze stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych najbardziej popularnych alergenów, promowanie energooszczędnego budownictwa,
- bezpieczeństwo publiczne,
- zachowanie pożądanego równowagi między budownictwem czynszowym i prywatnym,
- stała odnowa istniejących zasobów, poprawa zarządzania.

Osiągnięcie tych celów warunkują wielopłaszczyznowe badania naukowe w dziedzinie projektowania architektonicznego i urbanistycznego, materiałów budowlanych i technologii, ekonomii i zarządzania, administracji oraz bankowości.



Badania takie od wielu lat finansuje The Norwegian State Housing Bank udzielający granty dla na poszukiwanie nowych systemów technologicznych (np. energooszczędnego budownictwa), czy sposobów rewitalizacji starych, zdekapitalizowanych zasobów mieszkaniowych.

Bank współpracuje z The Norwegian Building Research Institute oraz (częściowo finansując prace norweskiej grupy) z zespołem The Housing Quality Working Group of the European Network for Housing Research.

Bibliografia

1. „Housing Statistics”, Oslo 2000.
2. Rocznik Statystyczny 1999, GUS, Warszawa 2000.
3. „The Growth of Good Housing”, The Norwegian State Housing Bank, Oslo 2000.
4. „The Norwegian State Housing Bank”, The Norwegian State Housing Bank, Oslo 2000.
5. Materiały ofert uzyskane z agencji obrotu nieruchomości „NOTAR” w Bergen (czerwiec 2000).

Przypisy

1. Ceny ofertowe na podstawie danych agencji nieruchomości „NOTAR” w Bergen (aktualne na czerwiec-lipiec 2000).
2. Por. „The Growth of Good Housing”, Norwegian Housing Quality Working Group of the European Network for Housing Research, Oslo 2000.
3. Zgodnie z tabelą nr 25 (591) „International Review – Mieszkania...” w roku 1996 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Norwegii wynosiła 149m² (w Polsce 92m²); przeciętna liczba osób na mieszkanie wynosiła 2,4 (w Polsce 3,3) [w] „Rocznik Statystyczny GUS za rok 1998”, Warszawa 1999 (str. 595).
4. Poniżej 10% norweskich rodzin jest zaliczonych do „rozbudowanych”, wielosegmentowych (por. „The Growth of Good Housing”, Oslo 2000).
5. Dla porównania w Polsce ok. 25m², W USA ok 80m² (por. „Rocznik Statystyczny GUS za rok 1998”, Warszawa 1999 (str. 595)).
6. Tak jak i w innych krajach europejskich w latach 30-tych członkami

spółdzielni mieszkaniowej nie stawiali się robotnicy, (z myślą o których powstawały, ale dla których okazywały się zbyt kosztowne) ale przede wszystkim grupa tzw. „inteligencji pracującej”, tzn. nauczyciele, urzędnicy państwowi, wysoko kwalifikowani rzemieślnicy.

7. Por. materiały „The Norwegian State Housing Bank” (Housingbanken), Oslo 2000 (str. 3-5).
8. Pożyczki udzielane osobom starszym lub niepełnosprawnym mogą sięgać aż 85% kosztów wartości budowy/ zakupu mieszkania, lub adaptacji zajmowanego lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej.
9. Budowę domów obszerniejszych finansują albo inwestorzy nie biorący kredytów albo ubiegając się o nie w prywatnych instytucjach i bankach – kredyty są wtedy udzielane na warunkach znacznie „trudniejszych” dla kredytobiorcy.
10. Dla porównania: w roku 1994 wzniesiono 21 200 mieszkań; w roku 1995 – 20 000 mieszkań; w roku 1996 – 18 700 mieszkań; w roku 1997 – 21 300 mieszkań (wg: „Housing Statistics”, Norwegian State Housing Bank (January 2000), Oslo 2000).
11. Proporcje te utrzymują się od ostatnich kilku lat na tym samym poziomie.
12. Por. „Rocznik Statystyczny 1999”, GUS, Warszawa 2000.
13. Wielorodzinne „bloki” mieszkalne stają się w drugiej połowie lat 90-tych coraz bardziej popularne i stanowiły już 1/5 ogółu domów wznoszonych w roku 1998 (szczególnie w najludniejszych miastach: Oslo, Bergen).
14. „INTA 24 Annual Congress: The City Region in a World of Globalisation, Bergen 18-22 June 2000”, w którym brało udział ponad 300 uczestników z kilkudziesięciu krajów.

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

Niniejszy tekst powstał w oparciu o materiały z warsztatów towarzyszących konferencji naukowej poświęconej zrównoważonemu rozwojowi miast europejskich, zorganizowanej przez International Network for Urban Development, Economic and Social Council ONZ (Bergen, czerwiec 2000 roku) w której autorka brała udział¹⁴.

KONGRES PFRN W ŁODZI

Tomasz Błęszyński

W dniach 14-16 czerwca odbywał się w Łodzi 8 Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości „INTEGRACJA”. Organizatorem tego wydarzenia już po raz drugi było Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami Polski Centralnej z siedzibą w Łodzi.

Patronat honorowy nad imprezą sprawowali profesor Marek Bryx – podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury, Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Frans A.J. Burgering – Prezydent Europejskiej Rady Nieruchomości z siedzibą w Brukseli (CEPI), Krzysztof Makowski -Wojewoda Łódzki. Patronat naukowy nad imprezą objął Uniwersytet Łódzki oraz Szkoła Główna Handlowa z Warszawy.

Sponsorami byli m.in. PKO Bank Polski S.A., T.U.i R.WARTA S.A., BRE-MultiBank, GE Bank Mieszkaniowy, Bank Hipoteczny HypoVereinsbank, Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna, Mikomax Sp z o. o., Milenium-BIG Bank Gdański S.A.

W łódzkim spotkaniu wzięło udział ponad 800 osób reprezentujących m.in. następujące profesje: pośrednicy w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości, deweloperzy, doradcy rynku nieruchomości, rzeczoznawcy majątkowi, bankowcy, specjaliści z sektora budowlanego, brokerzy ubezpieczeniowi, przedstawiciele spółdzielczości mieszkaniowej, samorządów wojewódzkich i terytorialnych oraz wiele in-



nych osób zawodowo związanych w sposób bezpośredni lub pośredni z rynkiem nieruchomości. Liczną delegację gości zagranicznych reprezentowali m.in. Frans A.J. Burge-ring – Prezydent Europejskiej Rady Nieruchomości z siedzibą w Brukseli (CEPI), Christine Todd – Wiceprezydent Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości (IRPF) i Dyrektor Wykonawczy Stowarzyszenia Pośredników Północnej Wirginii (NVAR), JoAnne Johnson – Ambasador NAR (National Association of Realtors, USA) na Polskę, Todd Clarke – przedstawiciel Instytutu CCIM, reprezentujący Prezydenta CCIM Cynthię Shelton, Jan Boruvka – przedstawiciel Prezydenta CEREAN Alexandra Romanenko.

Podczas otwarcia Kongresu Prezydent PFRN Zbigniew Kubiński zaprezentował referat programowy, w którym przedstawił prognozy i bariery rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. Wystąpienie zostało entuzjastycznie przyjęte przez uczestników Kongresu.

Uczestnicy Kongresu brali czynny udział w 25 seminariach problemowych. Omawiano na nich m.in. zagadnienia dotyczące powołania samorządu zawodowego zawodów ryn-

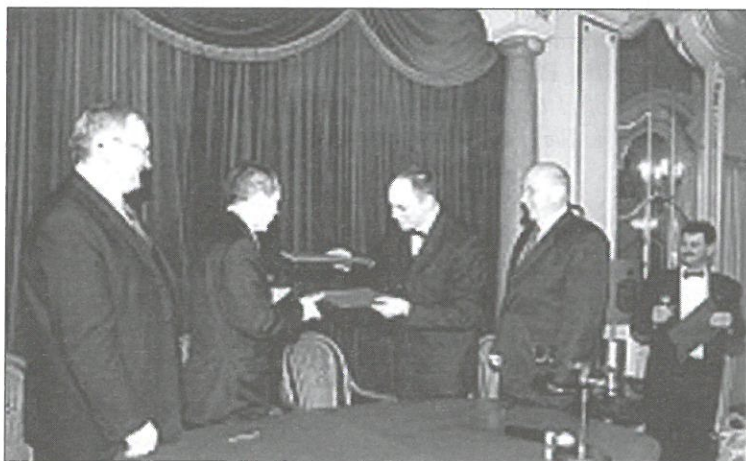


ku nieruchomości, integracji z Unią Europejską, zasady finansowania polskiego rynku nieruchomości, kształtowanie standardów zawodowych, funkcjonowania umów na wyłączność, organizacji sądu polubownego, przestrzegania obowiązkowych licencji zawodowych. Poruszano także istotne

tematy związane z wzajemną współpracą zawodów rynku nieruchomości – deweloperów, zarządców, doradców rynku nieruchomości, syndyków oraz z samorządem terytorialnym.

W trakcie trwania Kongresu jego uczestnicy mieli możliwość brania udziału w imprezach towarzyszących, takich jak uroczyste bankiety we wspaniałych wnętrzach i ogrodach Pałacu Poznańskiego, podczas którego gwiazdą wieczoru była światowej sławy śpiewaczka Joanna Woś; Bal Prezydencki z udziałem zespołu „Blue Cafe” laureata festiwalu Opolskiego i nagrody Fryderyka oraz wycieczka po wspaniałych zabytkach dawnej Łodzi.

Podczas bankietu kilkunastu osobom wręczono doroczne nagrody PFRN: złote odznaki i wyróżnienia. Ponadto przyznano Regionalną Nagrodę Medialną – dla Redakcji Biuletynu



nu DOSPON oraz doroczną nagrodę – dla Stowarzyszenia Środkowopomorskiego Pośredników w Obrocie Nieruchomościami. Prezydent PFRN Zbigniew Kubiński w imieniu zarządu wręczył podziękowania dla prezesów lokalnych stowarzyszeń, którzy przestali pełnić funkcję prezesów od ostatniego Kongresu PFRN.

W tej uroczystej oprawie Polska Federacja Rynku Nieruchomości podpisała też porozumienie o wzajemnej współpracy z Urzędem Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Związkiem Miast Polskich, Związkiem Powiatów Polskich oraz Polskim Oddziałem Instytutu Zarządzania IREM.

Na kongresie przedstawiono również doroczny raport z polskiego rynku nieruchomości przygotowany przy współpracy z Instytutem Analiz, Diagnoz i Prognoz Gospodarczych.

Tak więc można powiedzieć, że 8 Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości był miejscem na którym dokonała się integracja zawodów rynku nieruchomości.

Do zobaczenia na następnym, już 9 Kongresie PFRN w Rzeszowie.

Tomasz Błeszyński – członek Zarządu PFRN, rzecznik Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości



Zawody obsługujące rynek nieruchomości współpracują z samorządem terytorialnym

Pośrednicy w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości zrzeszeni w Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości (PFRN) zamierzają podjąć współpracę z Związkiem Miast Polskich. Początkiem współdziałania był udział PFRN w Targach Inwestycyjnych Miast Polskich INVEST-CITY 2001. Podczas 8 Kongresu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości zostało podpisane porozumienie o wzajemnej współpracy w zakresie propagowania i wykorzystywania możliwości inwestycyjnych miast polskich, propagowania zawodów rynku nieruchomości, współpracy przy organizacji imprez propagujących lokalne rynki nieruchomości oraz współdziałania na rzecz racjonalizacji prawa dotyczącego inwestowania oraz obrotu nieruchomościami, które sygnowali; prezes Związku Miast Polskich Piotr Uszok oraz prezydent PFRN Zbigniew Kubiński.

Pośrednicy w obrocie nieruchomościami znają doskonale realia polskiego rynku nieruchomości. Wiedzą najlepiej, co dzieje się w branży na terenie całego kraju, bo wszędzie mamy swoich przedstawicieli, zrzeszonych w lokalnych stowarzyszeniach, będących członkami PFRN i to nie tylko w dużych miastach. Wiemy więc, kto i w co chce zainwestować, jakie tendencje panują na danym rynku. I nie chodzi tu tylko o inwestorów zagranicznych, ale także i polskich przedsiębiorców.

Łącząc tę informację z kompleksowymi danymi z gmin na temat działań planowanych przez nie w danym segmencie rynku nieruchomości, możemy tworzyć pakiety informacyjne dla konkretnych firm, pod konkretne przedsięwzięcia.

Polska Federacja Rynku Nieruchomości chciałaby też zacieśnić współpracę z samorządami w zakresie transakcji związanych np. ze sprzedażą mieszkań w już istniejących zasobach oraz w nowo budowanych. Oferujemy swoje usługi nie tylko po to by, pomagać gminom sprzedawać czy wynajmować ich lokale, ale także zarządzać budynkami komunalnymi oraz innymi nieruchomościami wchodzącymi w skład ich majątku. Do tego typu działalności trzeba już obowiązkowo posiadać stosowne uprawnienia zawodowe (licencje). Nasi członkowie je zdobyli i są profesjonalistami w tym zakresie.

W programie 8 kongresu PFRN znalazło się wiele ciekawych zagadnień z szeroko rozumianego sektora rynku nieruchomości jak i również tematy poświęcone roli samorządu terytorialnego w kreowaniu rynku nieruchomości oraz partnerstwu publiczno-prywatnemu w dziedzinie inwestycji.

Tak więc współpraca pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości z samorządowcami zapowiada się obiecująco.

Zakupy ziemi w Polsce a UE

W ostatnich latach cudzoziemcy w naszym kraju nabywali po kilka tysięcy ha ziemi rocznie.

Przedsiębiorstwa zagraniczne od lat obecne są na polskim rynku i znają bardzo dobrze jego specyfikę oraz regulacje prawne, które na nim rządzą. Siłą rzeczy więc przyzwyczaiły się i zaakceptowały obecny stan rzeczy i wiedzą jak z pożytkiem dla siebie go wykorzystać. Bardzo ważne jest, aby po zakończonych negocjacjach z UE w Polsce nie zabrakło nie tylko odpowiedniego zaplecza inwestycyjnego, a także regulacji prawnych. Ważnym problemem jest permanentny brak infrastruktury. Działka jest atrakcyjna z punktu widzenia inwestora tylko wtedy, kiedy spełnia określone warunki. Dobrze zlokalizowane i wyposażone nieruchomości są już od dawna w obcych rękach. Nie musimy się więc obawiać zalewu zagranicznych inwestorów, ci wielcy co mieli kupić już kupili, a ci średni i mali przedsiębiorcy czekają dopóki przepisy nie zostaną uregulowane w sposób dla nich zachęcający i powodujący nie rzeczywistą chęć rozwoju i tworzenia nowych miejsc pracy a dający gwarancję zrobienia dobrego biznesu przy minimalnym ryzyku własnym. Obecnie polskie miasta cieszą się z byle inwestora, który zakupi ziemię na bardzo preferencyjnych warunkach, a który nie daje regionowi obiecanej szansy rozwoju, a ziemię nabywa np. tylko dla wykorzystania ulg podatkowych.

Obrót ziemią rolną

Kolejnym problemem jest obrót ziemią rolną. Na wsi polskiej panuje atmosfera recesji i upadku. Jest tam bardzo dużo gruntów wymagających powtórnego zagospodarowania. Wyraźnie rysują się dwie tendencje: pierwsza, że można stworzyć korzystne warunki zakupu ziemi dla Polaków i rozwoju rodzimego rolnictwa i zahamowania bezrobocia dotyczącego nie tylko rolników a ale tzw. chłopo-robotników, którzy stracili pracę w likwidowanych zakładach przemysłowych pod hasłami restrukturyzacji. Drugim pomysłem na zagospodarowanie gruntów rolnych jest ich sprzedaż cudzoziemcom, oczywiście na ściśle określonych warunkach. Przeciętny Polak nie odczuje żadnego wpływu z wejścia na nasz rynek zagranicznych inwestorów, jeżeli nie będzie się to wiązało z zasadniczą zmianą warunków na rynku pracy, jeżeli obcy kapitał nie będzie stwarzać możliwości generowania dochodów dla Polaków. Tak więc ani w 2003, ani 2004 roku nie przewidujemy rewolucyjnych zmian. Powinniśmy zachować własne regulacje prawne, które pozwoliłyby w sposób klarowny inwestować w ziemię zarówno Polakom, jak i cudzoziemcom.

Tomasz Bleszyński jest członkiem Zarządu i rzecznikiem prasowym PFRN, doradcą rynku nieruchomości.



LONDYŃSKIE IMPRESJE

Jerzy Adamiczka

W dniach 9-16 czerwca 2002 roku PFSRM zorganizował wyjazd do Londynu. Podczas pobytu w stolicy Wielkiej Brytanii grupa polskich rzeczoznawców miała możliwość zapoznać się ze strukturą i działaniem organizacji zawodowych (RICS i TEGOVA), problemami związanymi z wycenami dla celów podatkowych (wizyta w Agencji Rządowej ds. Wyceny Nieruchomości i Institute of Revenues Rating and Valuation) oraz działaniem wiodących firm zajmujących się nieruchomościami (Heitman International, Jones Lang La Salle, King Sturge). Merytorycznie wizytę przygotował Krzysztof Grzesik, od strony organizacyjnej na ostatni guzik zapięła ją Maria Rymarowicz. Prezentujemy trzy teksty, których autorzy weszli w skład delegacji PFSRM.

Chciałbym podzielić się kilkoma refleksjami z pobytu w Londynie. Pobyt był krótki – zbyt krótki aby rozsmakować się w atmosferze jednego z najpiękniejszych miast na świecie. Tydzień to zaledwie czas na nabranie apetytu na kolejną wizytę, a muszę powiedzieć, że nie sposób się tym miastem nie zachwycić.

Pisząc te słowa zastanawiam się, czy powinna być to jedna obszerna relacja, czy kilka podzielonych tematycznie artykułów. Kilka zagadnień jest na pewno wartych opisanie: po pierwsze: atmosfera miasta; po drugie: architektura dzisiejsza i dawna; po trzecie: Doki Londyńskie i inne przedsięwzięcia developerskie; po czwarte: ciekawe spotkania; po piąte i najważniejsze: problemy środowiska rzeczoznawców angielskich i europejskich, a na tym tle – nasze własne – w aspekcie wydarzeń europejskich, wdzierających się siłą do naszego małego wszechświata wyceny.

Mogłoby się wydawać, że wymienione na początku tematy nie mają dla nas, rzeczoznawców, znaczenia, a przynajmniej nie ma co o tym pisać w „Rzeczoznawcy”. Otóż chciałbym Was przekonać, że wszystko o czym niżej napiszę ma wpływ na postrzeganie naszego zawodu przez pryzmat anglosaski, a więc także wpływ na to jak ten zawód wygląda u nas. Bo przecież nie skądinąd, jak właśnie z Anglii czerpaliśmy wzory przy tworzeniu naszego polskiego zawodu, który nazwaliśmy rzeczoznawstwem majątkowym. Ciekawe, czy kultura, z której zaczerpnęliśmy te wzory pozostaje nam mentalnie bliska, czy też przenieśliśmy na nasz grunt coś, co nam tak naprawdę nie odpowiada i być może kierunek, który obecnie się coraz silniej zaznacza poprzez działania zza Odry i Nysy jest tak naprawdę bliższy naszym korzeniom i charakterowi. Chciałbym tym artykułem przekonać Was, że szliśmy do tej pory słuszną drogą i że angielskie „widzenie świata” w ogóle i widzenie „świata wyceny rynkowej”, opartej na rynkowych badaniach, ale też na intuicji, jest nam bliższe, od niemieckiego–kosztowego opartej na wzorach i wskaźnikach.

Mam nadzieję, że przed lekturą tego tekstu przeczytaliście Państwo artykuł Krzysztofa Grzesika o aferze Schneiderra i certyfikacji (str. 14-15 – przyp. red.). Cieszę się bardzo,

że Krzysztof napisał ten tekst, z którym się całkowicie zgadzam i który naświetla fakty pozwalające lepiej zrozumieć to, co dzieje się obecnie w Europie w zakresie certyfikacji i standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Po pierwsze: atmosfera miasta

Przyznam, że jak pewnie większość z nas, uległem stereotypom i na podstawie filmów, książek i prasy miałem wyrobiony pewien pogląd na to, jak jest we Francji, a jak w Anglii. Pierwszego szoku doznałem, gdy wybrałem się na zwiedzanie Paryża. Ci Francuzi, których spotkałem nie są raczej życzliwi, ani cierpliwi dla cudzoziemców. Jedyny, w zasadzie język, w którym chcą z tobą rozmawiać to język francuski. Nawet w Luwrze napisy są wyłącznie po francusku. Czujesz się tam obco, jak intruz i nikogo nie obchodzi, co masz do powiedzenia, a twoja ew. inność lub ignorancja w pewnych, nieznanych ci, sprawach budzi we Francuzach co najmniej irytację, której nie omieszkają okazać. A tyle słyszałem o ich otwartości, życzliwości, itp.

Jeszcze bardziej byłem zdziwiony, gdy po przyjeździe do Londynu skonfrontowałem moje wyobrażenia o Anglii i Anglikach z rzeczywistością. Mówi się, że są nieprzystępni i z dystansem. Prawda jest taka, że są serdeczni, ale nie nachalni. Przysłowiowe traktowanie z dystansem polega na tym, że jesteś i czujesz się zaproszony, ale nie zmuszany. Chcesz bliższego kontaktu – otrzymujesz go, chcesz stać z boku – stoisz z boku i nikogo to nie dziwi. Anglicy są otwarci i bezpośredni, ale dają ci możliwość wycofania się w każdej chwili. Są czasem sarkastyczni, ale głównie w stosunku do samych siebie. Cenią kogoś, kto umie śmiać się z siebie. Krótko mówiąc, przyjezdny może czuć się wśród nich dobrze.

Atmosferę miasta określiłbym słowami: żyj jak chcesz i daj żyć innym.

Po drugie: architektura dzisiejsza i dawna

Londyn, poza ścisłym centrum i paroma innymi, niedużymi obszarami miejscami, posiada niską zabudowę. Anglik, podobnie jak Polak, chce mieć własny dom lub mieszkanie. Najle-



Na lotnisku Heathrow

piej, jeśli to jest choćby nieduży domek. Londyn w czasie wojny, pomimo bombardowań, nie ucierpiał, tak jak większość stolic Europy. W zniszczonych miastach można było stworzyć nowe układy komunikacyjne. Londyn pozostał zasadniczo taki jak dawniej. Stąd spora intensywność zabudowy, stosunkowo wąskie ulice, ale jednocześnie atmosfera, której próżno szukać np. w dużej części Paryża, gdzie przemieszczasz się od ciekawego miejsca do ciekawego miejsca, pokonując duże odległości.

Kolejnym zaskoczeniem były zabytki. Oczekiwałem, że wnętrza angielskich starych zamków, pałaców i domów będą nieprzytulne, zimne, niewygodne. Takie nastawienie wydawało się być uzasadnione, gdyż wnętrza francuskich pałaców i zamków są chłodne w wyrazie i pompatyczne. Zupełnie nie czuje się w nich skali człowieka. Budowle Francji nastawione są na przytłoczenie gościa swoją wielkością, jak kościoły gotyckie, gdzie człowiek ma się poczuć małym, nic nie znaczącym pyłkiem, oszołomionym potęgą gospodarza. Barokowe, a nawet klasycystyczne wnętrza, kapiące złotem, o udiwnionych niewygodnych meblach, zimnych marmurowych posadzkach, stwarzają owszem poczucie prestiżu i wielkości, ale nie robią absolutnie wrażenia, że nadają się do mieszkania.

Jakież było moje zdziwienie, gdy znaleźliśmy się we wnętrzach Hampton Court Palace, pałacu pod Londynem, w którym żył okrutny Henryk VIII i następnii królowie Anglii. Po Wersalu, Luwrze i innych zabytkach Paryża z okresu gotyku, renesansu i baroku przyznam, że nie spodziewałem się rewelacji, zwłaszcza w aspekcie stereotypu, o którym wcześniej pisałem. Apartamenty Króla Williama III, znajdujące się od strony tzw. prywatnego ogrodu dochodzącego do malowniczego zakrętu Tamizy, to jedno z najważniejszych osiągnięć w zakresie wnętrz barokowych na świecie. Sądziłem, że wiem, czego można się spodziewać po takim zapisie w przewodniku. Oczom naszym ukazały się jednak wnętrza tak przytulne, pełne ciepła, a jednocześnie elegancji, że praktycznie bez najmniejszych przeróbek chciałoby się w nich dzisiaj zamieszkać. Zaskakiwały także drewniane posadzki. Cześć ścian była wyłożona szlachetnym dębem w kolorze brązowym. Mógłbym się długo rozpisywać o tej siedzibie królów Anglii, ale to jest oczywiście temat na inny esej. Powiem tylko, że jest to zachwycający obiekt, na podstawie którego zrewidowałem swoje poglądy na temat baroku i wnętrz klasycystycznych, a który świad-

czy dobitnie o tym, iż rzekomo „zimni” Anglicy już dawno, dawno temu kształtowali przestrzeń wokół siebie w sposób pozwalający na korzystanie z życia, otaczali się sprzętami, które miały służyć wygodzie, a nie przede wszystkim robić wrażenie na przybyszach. Anglia i jej mieszkańcy jawią mi się po tym wyjeździe, jako ci, którzy wiedzą jak korzystać z życia – są na pewno asertywni, ale w tym pozytywnym znaczeniu – bronią swoich racji, ale wysłuchują argumentów drugiej strony i realizują swoje cele nie szkodząc innym.

Po trzecie: Doki Londyńskie i inne przedsięwzięcia developerskie

To już temat bliższy naszemu zawodowi. Na przykładzie Doków można doskonale prześledzić zagadnienie cech mających wpływ na ceny nieruchomości, a także stwierdzić, że wszelkie programy komputerowe do wyceny nieruchomości – to poza bardzo typowymi zagadnieniami, których jest tak naprawdę niewiele – wielkie nieporozumienie.

Słynne Doki Londyńskie przeszły przez ostatnie 10 lat całkowitą metamorfozę. Sprzedano je na początku lat 90-tych prywatnym inwestorom z przeznaczeniem na apartamenty mieszkalne, przy zastrzeżeniu zachowania basenów portowych i projektowania pod kontrolą konserwatora zabytków. Początkowo nikt nie chciał tych apartamentów kupować i w 1993 roku można było lokal wielkości ok. 200m² kupić za 90.000 funtów. Obecnie najmodniejszym miejscem do mieszkania są właśnie apartamenty z widokiem na Tamizę. Ich ceny przy powierzchni 60m² osiągają 1 mln funtów. Natomiast taki sam apartament z widokiem na ląd można kupić już za 400 do 600 tys. funtów.

Na tamtym rynku lokalnym (rynek lokali mieszkalnych nad Tamizą w Londynie) cechą dominującą jest położenie i to specyficznie pojęte: z widokiem na rzekę lub bez tego widoku. Na tym przykładzie widać jak specyficzną dziedziną jest wycena nieruchomości i jak niestabilna i czuła na różne specyficzne cechy jest wartość nieruchomości. Który program komputerowy poradzi sobie z taką wyceną? Chyba jednak trzeba zgodzić się z Adamem Eliasiewiczem, że wycena ma w sobie pierwiastek sztuki. W 1993 roku ktoś miał wizję, w którą prawie nikt nie wierzył. Przewidując skutecznie zachowanie rynku w przyszłości wizjonerzy zarobili fortuny dla siebie i dla tych, którzy w nich uwierzyli, ratując jednocześnie doki londyńskie od niechybnej zagłady i zniszczenia. Pierwiastek sztuki i zaprzeczenie mechanicznej analizy statystycznej znalazłem właśnie u Anglików, o czym będzie jeszcze w tym artykule mowa. Dlatego też bliższa ich szkoła wyceny jest nam niż inne szkoły wyceny.

Po czwarte: ciekawe spotkania

Program merytoryczny wyjazdu, przygotowany przez Krzysztofa Grzesika, był bardzo bogaty i ciekawy. Pozwolił na wyrobienie sobie poglądu na to gdzie jest i dokąd zmierza rze-



czoznawstwo angielskie i europejskie oraz na zorientowanie się w jakim miejscu my jesteśmy. Należą się tu podziękowania Krzysztofowi, który włożył wiele wysiłku, żeby można było z wielu stron spojrzeć na interesujące nas tematy. Odbyliśmy spotkania z pozoru z zaprzyjaźnionymi ze sobą organizacjami, które jak się okazało, są ostatnio w stanie permanentnej rywalizacji o podział rynku klientów i rzeczoznawców.

Cały pierwszy dzień upłynął pod znakiem RICS.

Najpierw obejrzelśmy siedzibę RICS, a możecie mi państwo wierzyć, że jest co oglądać. Sam budynek jest ciekawy, a jego położenie, dosłownie w samym centrum Londynu, podkreśla prestiż, jakim cieszy się zawód rzeczoznawcy w Anglii.



Grupa przed siedzibą RICS

Potem spotkaliśmy się z Andrew Gooding'iem – dyrektorem fakultetu związanego z wyceną nieruchomości (30 000 członków RICS zajmuje się właśnie wyceną). Standardy wyceny były głównym tematem spotkania. Andrew Gooding omówił przede wszystkim o:

- przyczynach zmian standardów,
- standardach ulegających zmianom i zakresie tych zmian,
- dokonaniach w tej dziedzinie.

Wnioski, wynikające z tego spotkania oraz z rozmów z rzeczoznawcami angielskimi o standardach przedstawię dalej.

Spotkaliśmy się z Hilary J Oakley, która kieruje zespołem serwisu bibliotecznego. Celowo użyłem słowa serwis, gdyż nie jest to tylko biblioteka dla członków RICS, lecz również szeroki serwis usług, z którego mogą korzystać członkowie, a z niektórych jego segmentów również osoby niezrzeszone w RICS. Wydawane są m.in. informacje o najnowyszch wydarzeniach, które mogą być dostarczane do wszystkich członków e-mailem lub listem.

Z Carolyn Slater rozmawialiśmy na temat certyfikacji, członkostwa w RICS, praktyk, akredytowania uczelni szkolących rzeczoznawców oraz znaczenia RICS w Europie i planach ekspansji tej organizacji (co było jedną z niewielu rzeczy, które mi się nie spodobały podczas wizyty w siedzibie RICS).

Susanne Philips, odpowiedzialna za zasady etyki w RICS, opowiedziała o tych zasadach i o zachowaniach klientów i członków RICS w razie wystąpienia konfliktu.

Bogaty w informacje i dyskusje dzień zakończył się spotkaniem z Peterem W. Fallem, Prezydentem RICS przyszłej kadencji.

Kolejny dzień spędziliśmy w Rządowej Agencji Wyceny, gdzie odbyliśmy trzy spotkania. Znamiennym jest fakt, że spotkanie z Peterem Champnesem – Sekretarzem Generalnym TEGOVA odbyło się właśnie tam, a nie w budynku RICS, gdzie mieści się siedziba TEGOVA. Wówczas jeszcze nie wiedziałem, z czego to wynika.

Peter Champnes również mówił o certyfikacji i standardach. Nie wspomniał jednak o innej możliwości certyfikacji, z pominięciem TEGOVA. Pomiął również milczeniem istnienie międzynarodowych standardów, wydawanych przez Komitet IVSK, którego siedziba mieści się również w budynku RICS (niestety nie mieliśmy spotkania z przedstawicielem tego komitetu).

Następnie były prelekcje szefów i współpracowników Rządowej Agencji Wyceny. Jest to firma, która przeprowadza raz na 5 lat pewien rodzaj powszechnej taksacji. Polega to na wycenie tzw. wartości czynszowej nieruchomości komercyjnych oraz wartości rynkowej domów mieszkalnych i mieszkań. (Jest to temat na następny esej.)

O jednej ważnej rzeczy chcę tylko wspomnieć. Wspomniana agencja ma dostęp do wszystkich umów, dotyczących czynszów. Wszystkie te dane są wprowadzone do komputerów agencji. Jest to więc idealny materiał do wyceny przy użyciu jakiegoś modelu statystycznego. Zapytałem więc, czy korzystają z programów do wyceny wartości czynszowej, mając tak obszerną bazę danych. Odpowiedź zapewne zaskoczy część naszych rzeczoznawców. Szef tego działu powiedział, że owszem analiza prowadzona jest bardzo szeroko. Porównuje się obiekty i umowy ze sobą. Na koniec jednak określa się wartość „z ręki” lub „z głowy” jak ktoś woli, gdyż jak powiedział, o jedną przecznicę dalej czynsz może być dwa razy wyższy w porównywalnym budynku i żaden program tego nie wychwyci. Posłużył się też znowu przykładem doków. Pownownie padło stwierdzenie, że wycena to nie tylko matematyka, ale również sztuka.

Kolejny dzień, rozpoczęliśmy wizytą w firmie Heitmann, prowadzącej inwestycje w Europie centralnej. Firmę charakteryzuje kwota 10,7 mld. USD zainwestowanych w nieruchomości, a jego klientami są głównie fundusze emerytalne.

Następnie **odwiedziliśmy firmę Jones Lang LaSalle**, jedną z pięciu największych firm nieruchomościowych na świecie. Firma realizuje wielkie projekty związane z nieruchomościami. Uczestniczyła przy projekcie Canary Wharf (duży obszar nad Tamizą we wschodniej części Londynu, gdzie zlokalizowano wielkie biurowce, jako przeciwwagę dla City londyńskiego, gdzie są jedne z najwyższych czynszów na świecie). Obecnie realizuje projekt Paddington, gdzie poszukuje najemców dla powierzchni biurowych, handlowych



i apartamentów mieszkalnych. Jest to chyba największe obecnie przedsięwzięcie developerskie w Londynie. Mielśmy okazję pojechać na miejsce i obejrzeć na własne oczy rozmach i wielkość tego przedsięwzięcia.

Następnie **pojechaliśmy do macierzystej firmy Krzysztofa – King Sturge**. Firma ta należy do 12 największych firm nieruchomościowych na świecie, a jej ambicją jest dołączenie w krótkim czasie do „wielkiej piątki”.



Z wizytą w King Sturge:
od lewej C. Hoffman, W. Baranowski, K. Grzesik,
E. Leciejewska, A. Kowalska, H. Jaskulska, M. Kosmowski

Firmy, o których mowa, posiadają własny intranet, ogromną bazę danych, a poza tym korzystają z serwisów internetowych (bardzo drogich) firm zajmujących się zbieraniem i przetwarzaniem danych o nieruchomościach, o stanie finansowym firm i wszelkich innych danych o poszczególnych gałęziach rynku i gospodarki. Analizę, którą my robimy, lub raczej usiłujemy robić w naszych operatach, oni otrzymują gotową z owych serwisów profesjonalnych, a ponadto mają swoje komórki analizujące rynek na podstawie kupionych i zebranych danych. Widać tu przewagę wielkich firm, które mogą sobie pozwolić na wykupienie abonamentu rocznego takich serwisów.

Działają jednak również w Anglii indywidualni „strzelcy” specjalizujący się w pewnych rynkach lokalnych oraz konsultanci o uznanej renomie i dużym doświadczeniu – dla nich też jest miejsce na rynku.

Po piąte i najważniejsze: problemy środowiska rzeczoznawców angielskich i europejskich, a na tym tle nasze własne, w aspekcie wydarzeń europejskich

Chciałbym ustosunkować się do kilku problemów nurtujących nasze, a jak się okazało również, angielskie i europejskie środowisko rzeczoznawców: certyfikacja, standardy, dane do wyceny, wynik pracy „wyceniacza” – jego forma i treść.

Jak wspomniałem wcześniej fakty dotyczące certyfikacji przedstawił w swoim artykule Krzysztof. Ja zaprezentuję Państwu tło tych wydarzeń i opowiem dlaczego to jest tak,

a nie inaczej i czemu inaczej nie będzie. Musimy się z certyfikacją pogodzić.

Po Aferze Schneidera, w której niestety swój znaczący udział miał pewien rzeczoznawca niemiecki, który określał wartość nieruchomości według życzeń pana Schneidera, główni inwestorzy, którzy ponieśli straty, a więc przede wszystkim banki, powiedzieli, że albo niemieccy rzeczoznawcy unormują jakoś u siebie swój zawód albo zlecenia będą kierowane gdzie indziej. Tak się też stało. W latach 94-98, co ciekawsze zlecenia były kierowane do członków RICS. W tym czasie Niemcy unormowali swój zawód w bardzo sprytny sposób. Poprzez TEGOVA, i jej komitet certyfikacji, na którego czele stanął nie kto inny tylko pan Trotz. Dzisiaj mówi się, że za moment będzie on sekretarzem generalnym TEGOVA. Niemcy stworzyli HYPZERT pierwszą organizację, która ma prawo udzielania certyfikatów TEGOVA, a więc może nadawać Euronormę 45013. Tak się składa, że pan Trotz jest równocześnie szefem jednego z najbardziej liczących się banków hipotecznych, co zaskutkowało tym, że aby otrzymać obecnie poważne zlecenie z tych banków powinno się mieć certyfikat wg Euronormy 45013. Wszystko układa się po myśli TEGOVA, która z organizacji wspomagającej urosła do roli pana życia i śmierci rzeczoznawców w całej Europie.

A co na to RICS, jeden z założycieli TEGOVY? Przyznam, że jechałem do Londynu przede wszystkim po to, żeby zadać to pytanie.

Mimo powściągliwości i taktu Anglików uzyskaliśmy jednoznaczny odpowiedź. Otóż, jak wspomniałem wcześniej, po aferze Schneidera, duża ilość niemieckich zleceń była kierowana do członków RICS'u, co jak stwierdziła Carolyn Slater odpowiedzialna m.in. za certyfikację w tej organizacji, uspiło czujność Anglików. Gdy zorientowali się w zaistniałej sytuacji było już za późno – certyfikacja stała się faktem. Jak powiedziała pani Slater klient ma zawsze rację, a klient zaczyna żądać certyfikatu Euronormy 45013. Stwierdziła dalej, że RICS nie jest tak znany w Europie, żeby w tej sytuacji, przebić się do klientów bez certyfikacji. Klienci wymuszają to, że RICS przy swojej wielkiej tradycji wprowadza wymuszoną certyfikację. Naciski, głównie banków spowodowały, że RICS musi się temu poddać i tłumaczy to tym, że w sytuacji, która już wystąpiła nie ma innego wyjścia. Działania organizacji idą jednak w kierunku złagodzenia egzaminu dla swoich członków. To RICS będzie egzaminować, a nie zewnętrzna organizacja.

RICS przyjął następujący schemat postępowania w zakresie certyfikacji. Przyjęto, jako punkt wyjścia poniższe fakty. Banki są przyczyną wyrównywania standardów. Pierwszą formą certyfikacji była europejska norma 45013, standaryzująca ludzi, czyli rzeczoznawców – ich cechy i kwalifikacje, tak żeby klient z Francji zamawiający wycenę w Polsce wiedział, że będzie ona wykonana zgodnie ze standardami światowymi.

Osiągnąć to można w dwojaki sposób: a) poprzez TEGOVA, która zrównała wszystkich w dość specyficzny sposób. Stwierdziła, że 150-letni dorobek RICS czy nieco mniejszy, ale



również pokaźny dorobek polskiego ruchu zawodowego w zakresie wyceny przestaje mieć jakiegokolwiek znaczenie. Ogłaszamy godzinę „zero” – uprawnienia RICS czy nasze państwowe zanosimy na strych i zdajemy od początku pełny egzamin pisemny i ustny ze wszystkimi szykanami zrównując praktycznie rzeczoznawcę z osobą, która będzie w stanie wykazać jedynie, że odbyła np. trzy-letnią praktykę w zakresie wyceny.

b) wybieramy inną drogę do osiągnięcia celu, jakim jest Euronorma 45013. Taką drogę wybrał RICS. Myślę, że nie tylko dlatego, żeby nie zdawać kolejnego, pisemnego egzami-



Peter Champness z TEGOVA i prezydent PFSRM Wacław Baranowski

nu, ale przede wszystkim z powodu prestiżu jaki posiada RICS. Jak wyglądałby prestiż organizacji zawodowej, w sytuacji, gdy certyfikować ich będzie np. HYPZERT, którego jeszcze wczoraj w ogóle nie było i który powstał dlatego, że zawód w Niemczech nie był do tej pory unormowany w ogóle. Stworzono coś nowego i stwierdzono, że jest to tak wspaniałe, że warto to wprowadzić we wszystkich krajach europejskich, niezależnie od tego, że część krajów ma zawód od dawna unormowany i spore osiągnięcia w tej dziedzinie.

Tak więc, RICS musi zgłosić się do UKAS, odpowiednika Polskiego Centrum Akredytacji, żeby dostać akredytację w certyfikowaniu. Od 15 lipca mieli być rozpoznawani rzeczoznawcy, którzy będą mogli ubiegać się o certyfikację.

RICS miał do podjęcia trzy decyzje: jakie warunki musi spełniać rzeczoznawca do certyfikacji, prawdopodobnie nie wszyscy członkowie RICS będą posiadać taki certyfikat od razu, kto będzie decydował czy rzeczoznawca otrzyma czy nie taki certyfikat.

Ustalono wstępnie warunki do otrzymania certyfikatu: członkostwo RICS (u nas byłoby to posiadanie uprawnień za-

wodowych), 3 lata praktyki w zawodzie, pozytywna ocena na egzaminie ustnym – rozmowie kwalifikacyjnej przed odpowiednią komisją (w TEGOVA jest egzamin pisemny).

Członkostwo RICS powoduje, że będzie to tylko rozmowa sprawdzająca kompetencje.

Rozmowa dotyczyć ma przedłożonej wyceny (po trzech latach członkostwa w RICS). W trakcie rozmowy poruszone będą tematy dotyczące tej konkretnej wyceny i pytań ogólnych ze standardów i etyki oraz innych kwalifikacji. Certyfikat ważny będzie np. 5 lub 3 lata. Proces będzie po tym czasie powtarzany. W okresie ważności certyfikatu musi być utrzymywana odpowiednia ilość wycen na koncie rzeczoznawcy – większe samokształcenie, a po tym czasie znowu rozmowa kwalifikacyjna, lecz skrócona i mniej dociekliwa, standard kompetencji rzeczoznawcy będzie jednak ten sam.

Kto będzie decydował o kompetencjach rzeczoznawców? Są egzaminatorzy, którzy egzaminują na członków RICS – ich funkcja będzie kontynuowana. Egzaminatorzy nie będą otrzymywać „z klucza” certyfikatów, lecz po trzech latach będą musieli się wykazać tym, że przeszli ten proces, a więc nie będzie rozdawnictwa.

Nawiązując do postulatów dotyczących możliwości korespondencyjnego kupienia sobie certyfikatu

w HYPZERT, to nie byłbym takim optymistą, że za odpowiednią opłatę otrzymamy certyfikat. To, co podobno miało miejsce w Czechach, gdzie rzeczoznawców jest tak mało, że nie stanowią żadnej konkurencji dla Niemców, u nas będzie wyglądać z pewnością zupełnie inaczej.

Na tle certyfikacji ciekawie przedstawia się sprawa standardów. Są i muszą być standardy krajowe wynikające ze specyfiki przepisów w danym kraju oraz innych uwarunkowań regionalnych. Przykładem są tu Red Book RICS'u czy nasze standardy PFSRM (Green Book). Problem zaczyna się na wyższym stopniu ogólności. Mamy bowiem Standardy Europejskie TEGOVA (Blue Book), ale także wspomniane wcześniej Międzynarodowe Standardy (White Book) wydawane przez Komitet IVSK. Jeśli bowiem RICS nie uznaje przewodnictwa TEGOVA w zakresie certyfikacji to zaczyna się skłaniać w kierunku Międzynarodowych Standardów (White Book). Jest to kolejny aspekt walki o wpływy na rynku europejskim. Blue Book przetłumaczono na polski. Jeśli zdecydujemy się iść tą samą drogą co RICS, może warto przetłumaczyć również White Book? Na marginesie warto wspo-



mieć, że o ile Sekretarz Generalny TEGOVA nie zauważa w ogóle istnienia White Book, o tyle firmy takie jak np. Jones Lang LaSalle widzą wyłącznie właśnie White Book, pomijając milczeniem istnienie Standardów TEGOVA.

Wszyscy zgodni są jednak co do tego, że standardy istnieć muszą. Jest jednak pewna różnica pomiędzy naszymi standardami, a wszystkimi pozostałymi. Polski rzeczoznawca tak bardzo musi skupiać się na formalnych wymogach wyceny, że często nie starcza już mu energii na istotę sprawy, jaką jest treść merytoryczna i wynik wyceny. Standardy RICS również wymagają zawarcia w operacie pewnych treści merytorycznych, ale jest to uzależnione od rodzaju nieruchomości i rodzaju wyceny. Nie ma ścisłych reguł, co do formy i treści operatu. Opracowanie ma udowodnić końcową wartość, ale kształt tego dowodu zależy od tego, co udowadniamy. Bywa również tak, że w ogóle nie powstaje dokument w kształcie naszego operatu. Gdy kupujący i sprzedający powołują swoich rzeczoznawców – ci przeprowadzają analizę i spotykają się na negocjacjach. Dopiero wartość będąca wynikiem negocjacji bywa przedmiotem opracowania.

Przyjęliśmy wzory anglosaskie, ale w pewnych sferach prześcignęliśmy mistrza.

Część naszych standardów to za krótka kurteczka woj-

skowa o szczególnym fasonie, do którego nie sposób dopasować szerokiego wachlarza przypadków życiowych.

Skazaliśmy się na korzystanie wyłącznie z aktów notarialnych, pomimo, że niektóre z nich fałszują obraz rzeczywistości w znacznym stopniu. W Anglii nikt robiąc wycenę nie patrzy na akty notarialne. Jeśli rzeczoznawca ma wiarygodną informację o cenie transakcyjnej, wykorzystuje ją w wycenie i będzie jej bronić nawet przed sądem pomimo, że akt notarialny mówi co innego. W razie skargi na rzeczoznawcę RICS sprawdza przede wszystkim przestrzeganie zasad kodeksu etyki i rzetelność wykonanych czynności oraz zdrowy rozsądek, mniejsze znaczenie ma forma opracowania.

Reasumując muszę stwierdzić, że wizyta w Londynie była bardzo pouczająca i rzuciła nieco inne światło na kształt naszego zawodu w Europie. Kolejny raz przekonałem się, że warto samemu dotknąć i spróbować potrawy, gdyż jej smaku nie poznamy nawet z najlepszej relacji. Ta relacja też na pewno skażona jest filtrem mojego bagażu doświadczeń i osobistych poglądów, choć mam nadzieję, że udało mi się wyraźnie oddzielić dość szczegółową relację zdarzeń od własnych komentarzy, co mam nadzieję potwierdzą współuczestnicy wyjazdu.

ARBITRAŻ W WIELKIEJ BRYTANII

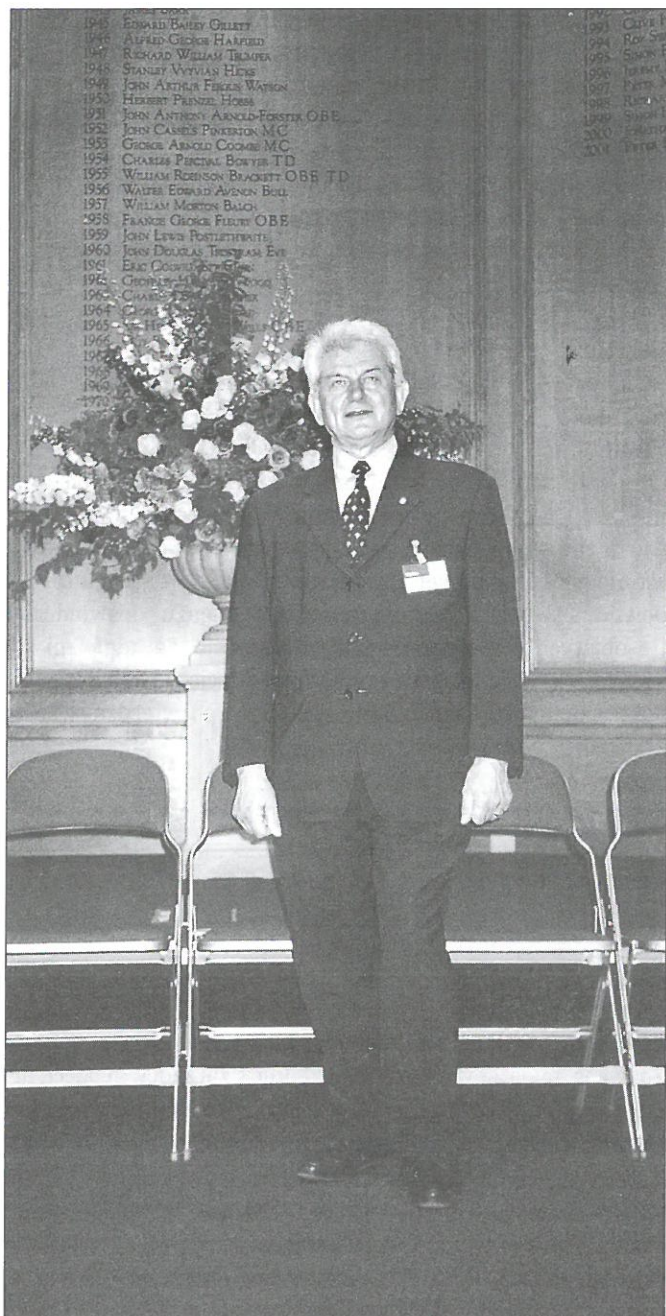
Michał Kosmowski

Podczas wizyty delegacji PFSRM w Londynie jako członek Komisji Arbitrażowej PFSRM szczególną uwagę zwracałem na sposoby rozwiązywania w Wielkiej Brytanii sporów dotyczących rozbieżnych wycen i ocen wartości nieruchomości. Myślę, że doświadczenia angielskie poparte 134 latami tradycji RICS i około 400 latami tradycji zawodu warto wziąć pod uwagę w toczącym się obecnie procesie tworzenia optymalnego dla naszych warunków systemu rozstrzygania sporów powstałych wokół rozbieżnych wycen wartości. Prace te podjęte na szeroka skalę w 2001 roku przez ówczesną Przewodniczącą Komisji Arbitrażowej PFSRM panią dr inż. Zdzisławę Ledzion – Trojanowską, kontynuowane są przez obecnego Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej pana Iwo Betke. Liczę na to, że o tym jak ważne są to sprawy dla zawodu, nie muszę nikogo przekonywać.

Dla właściwego zrozumienia problemów angielskiego systemu rozstrzygania sporów niezbędne jest krótkie wprowadzenie, polegające na przybliżeniu funkcjonującego w Wielkiej Brytanii systemu. Otóż przede wszystkim należy zdać sobie sprawę z tego, że brytyjskie firmy zajmujące się nieruchomościami prowadzą zwykle działalność w kilku a nawet kilkunastu branżach, z których jedną (wcale nie najważniejszą) jest wycena nieruchomości. RICS zrzesza specjalistów 16 zawo-

dów, które w Polsce występują niezależnie. Oprócz rzeczoznawców majątkowych są to pośrednicy, zarządcy, geodeci, architekci i inni. Istotne jest też to, że wycenami dotyczącymi ustalania wszelkich podatków i opłat zajmują się specjalnie do tego powołane agencje rządowe, które zatrudniają kilka tysięcy rzeczoznawców majątkowych. Warto też zwrócić uwagę na odmienny system prawny obowiązujący w krajach anglosaskich. Poza tym brytyjski rynek nieruchomości jest nieporównywalny z polskim, a na przykład w Londynie jest bliski modelowego (choć też nie do końca przewidywalny). Z przyjemnością zauważamy jednak, że mimo funkcjonowania w Wielkiej Brytanii całkiem innego niż w Polsce systemu, posługujemy się jako rzeczoznawcy podobnym warształem. Jest to niewątpliwie zasługą sterników PFSRM z początków jej istnienia.

Wracając do arbitrażu (wydaje się, że procedura rozpatrywania spraw podatkowych jest najbardziej reprezentatywna dla panującego w Wielkiej Brytanii systemu) z pewną przyjemnością zauważamy, że podatków nikt nie lubi płacić, niezależnie czy jest Anglikiem czy Polakiem. Normalną w Anglii sprawą są odwołania od naliczonej wysokości podatków. Pewne zdziwienie wzbudza fakt istnienia firm wyspecjalizowanych w prowadzeniu spraw odwoławczych od wysokości naliczo-



Prezydent PFSRM Waclaw Baranowski w siedzibie RISC

nych podatków. Dzieje się to mimo podkreślanej na każdym kroku etyki zawodu rzeczoznawcy, będącej priorytetową sprawą w zawodzie rzeczoznawcy i pierwszoplanową w procesie wyceny. Firmy te zatrudniają rzeczoznawców majątkowych a głównie tych z doświadczeniem wyniesionym z rządowej agencji powołanej do naliczania wysokości podatków. Zatem normalną sprawą są odwołania poparte kontrwycenami. Według przedstawionych nam w rządowej agencji informacji odwołania te dotyczą około 70% spraw, co odpowiada około 30% wartości naliczonych (a kwestionowanych) podatków od nieruchomości. Wielkości te pokazują nam, że nie mamy się czego wstydić, przynajmniej w porównaniu ze znanymi mi rela-

cjami poznańskimi. Dąży się do tego, aby wielkość naliczonych podatków nie odbiegała o więcej niż 5% od wielkości ustalonej po zakończeniu procesu odwoławczego. Ponieważ są odwołania pojawiają się też rzeczoznawcy a nawet specjalistyczne firmy sporządzające kontroperaty i występujące w imieniu podatników. Nikogo to nie dziwi i nikt się nie obraża. Gdy zadałem pytanie „jak się to ma do podkreślanej na każdym kroku etyki zawodowej”, otrzymałem odpowiedź, że:

- ▶ etyka zawodowa to przede wszystkim etyka względem klienta a właściwie względem jego pieniędzy,
- ▶ wartość rynkowa to pewien przedział w ramach którego rzeczoznawcy reprezentujący strony winni widzieć argumenty działające na korzyść swoich klientów,
- ▶ w wyniku prowadzonego procesu rozstrzygnięcia sporu wypracowana zostanie „bardzo etyczna”, najobiektywniejsza i „najlepsza wartość” rynkowa nieruchomości.

Proces dochodzenia do tej „najlepszej wartości” rozpoczyna się od negocjacji prowadzonych przez rzeczoznawców. Większość spraw kończy się na tym etapie. Jeśli argumenty jednej ze stron sporu są mocne, druga nie broni do upadłego przegranego stanowiska. Co więcej, nie rozmawia się na tym etapie o operacie szacunkowym (najczęściej w ogóle go nie ma) a jedynie o wartości nieruchomości, podnosząc rzeczowe argumenty na poparcie prezentowanego stanowiska. W tym miejscu należy podkreślić, że polemika toczy się pomiędzy specjalistami a nie (jak w naszym wypadku) z udziałem odpornego na argumenty i nie rozumiejącego istoty wyceny właściciela czy użytkownika wieczystego, który oburza się, że podniesiono mu opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu o 500%. W Wielkiej Brytanii właściciel w większości przypadków bez zastrzeżeń akceptuje ustalenia poczynione przez wynajętego przez siebie rzeczoznawcę, bo ma do niego pełne zaufanie. Na tym etapie wygaszona zostaje wprawdzie większość sporów, lecz nie wszystkie.

W przypadku dalszych odwołań sprawy rozstrzygają sądy. Są to jednak sądy zajmujące się wyłącznie sprawami wartości nieruchomości a zasiadają w nich sędziowie doskonale znający się na rzeczy, choć nie rzeczoznawcy. Sądy te są władne ustalić wartość na podstawie przedstawionych przez strony argumentów bez konieczności sporządzenia kolejnej wyceny.

Tak z grubsza przedstawia się procedura „dochodzenia do właściwej wartości” przy rozbieżnych stanowiskach stron w przypadkach wycen sporządzanych dla celów podatkowych.

Również w innych przypadkach, pierwszym etapem jest przedstawienie swych stanowisk przez strony sporu (zwykle są to grupy negocjacyjne z udziałem rzeczoznawców). Zawsze też można skorzystać z rozstrzygnięć sądowych.

Taki system wydaje się być przyjazny i niegroźny dla rzeczoznawcy. Rodzi się jednak pytanie, co się dzieje z rzeczoznawcą, który często się myli? Otóż przede wszystkim traci on wiarygodność klientów i zatrudniającej go firmy. W konsekwencji traci pracę. Płaci też większe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej bo ubezpieczenie go wiąże się ze zwiększonym ryzykiem. W konsekwencji zostaje w sposób



naturalny wyeliminowany z szeregów rzeczoznawców. W przypadku, gdy okaże się, że rzeczoznawca działa nieetycznie (etyka zawodowa to etyka wobec klienta, wobec kolegów, ale również przestrzeganie procedur, a w szczególności standardów) może zostać usunięty z RICS. A usunięcie z RICS jest równoznaczne z utratą uprawnień i oznacza koniec kariery zawodowej. Nie należy zapominać, że normalną procedurą jest zaskarżenie rzeczoznawcy (lub firmy w której pracuje) do sądu przez poszkodowanego klienta o naprawę powstałej straty.

Przenosząc te doświadczenia na nasz grunt, gdzie funkcjonujemy w innych realiach zarówno w sferze prawa jak i rzeczoznawstwa, widzimy potrzebę istnienia Komisji Arbitrażowej mimo, że Brytyjczycy nie mają podobnego ciała. Chciałbym jednak podkreślić potrzebę rozstrzygnięcia (wygaszenia) sporów w formule negocjacji poprzedzających dalsze, bardziej restrykcyjne dla rzeczoznawcy działania (opiniowanie, ocena, itd.). Formuła ta (podobnie jak w Wielkiej Brytanii) winna być podstawową również dlatego, że właśnie na tym etapie mówimy głównie o wartości nieruchomości a przecież przyczyną sporów jest właśnie wartość nieruchomości. Wypowiadanie się o wartości nieruchomości wymaga dobrej znajomości rynku lokalnego, co z kolei preferuje lokalnych arbitrow (mediatorów). Tak więc ten sposób rozstrzygnięcia spraw spornych winien odbywać się w macierzystych stowarzyszeniach w ramach powoływanych specjalistycznych zespołów arbitrażowych. Doświadczenia środowiska wielkopolskiego wskazują, że dobrze sprawdza się model funkcjonowania przy stowarzyszeniu stałego Zespołu Arbi-

trazowego uzupełnianego w indywidualnych sprawach o specjalistów z dziedziny której sprawa dotyczy. Obecność w każdej sprawie stałego członka zespołu gwarantuje zachowanie wypracowanych procedur postępowania i jednolitej formuły ewentualnej opinii a możliwość sięgania po rzeczoznawców specjalizujących się w problematyce rozpatrywanej wyceny daje gwarancję pełnego profesjonalizmu.

Drugim wnioskiem jest potrzeba wyraźnego rozdzielenia spraw związanych z etyką zawodową rzeczoznawców (domena Komisji Odpowiedzialności Zawodowej) i oceną konkretnych operatów szacunkowych (domena Komisji Arbitrażowej). Moim zdaniem najlepiej byłoby gdyby oba te ciała były komisjami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ze statutową możliwością skierowania wniosku do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa o ukaranie rzeczoznawcy, który w rażący sposób narusza zasady etyki zawodowej lub procedury sporządzania operatu szacunkowego. Taki system byłby bardziej zbliżony do wypracowanego przez lata w Wielkiej Brytanii i bliższy modelowi samorządu zawodowego do którego przecież dążymy.

Przedstawione powyżej wnioski wynikają z moich osobistych przemyśleń i należy je traktować jedynie jako mój głos w toczącej się dyskusji.

Michał Kosmowski jest rzeczoznawcą majątkowym, przewodniczącym Rady SRMWW, członkiem komisji arbitrażowej i komisji rozwoju zawodu PFSRM.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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 ogloszeniodawców rabaty!

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



PRZYSZŁOŚĆ ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W ZJEDNOCZONEJ EUROPIE

Zdzisław Biczkowski

Konieczność modyfikacji struktur i ustroju różnorodnych dziedzin życia w Polsce w aspekcie projektowanego uczestnictwa Polski w Unii Europejskiej niewątpliwie odnosi się również do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Wgląd w perspektywę funkcjonowania polskich rzeczoznawców majątkowych w zjednoczonej Europie umożliwia zapoznanie się z funkcjonowaniem przedstawicieli tego zawodu działających aktualnie w warunkach międzynarodowych rynków kapitałowych i nieruchomości.

Poniżej przedstawiamy rozmowę autorki z rzeczoznawcą majątkowym i członkiem brytyjskiego Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS) Małgorzatą Żóttowską o europejskich realiach zawodu rzeczoznawcy majątkowego rozmawia Zdzisław Biczkowski.

Małgorzata Żóttowska z powodzeniem wykonuje zawód rzeczoznawcy majątkowego w sposób odpowiadający współczesnym wymogom europejskiego rzeczoznawcy majątkowego (chartered surveyor) pracując w brytyjskiej firmie Jones Lang LaSalle. Zasięg działania tej firmy ma charakter globalny (Europa, Ameryka Północna, Azja i Australia). Najważniejszymi przedmiotami wszechstronnych zainteresowań Jones Lang LaSalle są nieruchomości oraz zarządzanie inwestycjami.

W warszawskim biurze firmy Jones Lang LaSalle kierujesz Działem Wycen i Doradztwa. Jaki był twój osobisty sposób na szybki awans?

Ukończyłam magisterskie studia ekonomiczne specjalizując się w analizach inwestycji. Polskie uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego (świadectwo nr 2270) uzyskałam w 1996 roku. Działalność na międzynarodowym rynku pracy rzeczoznawców majątkowych podjęłam w firmie Price Waterhouse pracując przez rok w Moskwie, a następnie przez trzy lata w Warszawie. Doświadczenie zdobyte w firmie Price Waterhouse oraz znajomość języka angielskiego pozwoliły mi na rozpoczęcie pracy w firmie Jones Lang LaSalle. Moją wiedzę ugruntowałam na studiach podyplomowych w zakresie wyceny i zarządzania nieruchomościami (Property Valuation & Management) zorganizowanych przez Sheffield Hallam i Politechnikę Warszawską, które ukończyłam w 2001 roku. Po zdaniu egzaminu kwalifikacyjnego stałam się członkiem brytyjskiego Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (Member The Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS).

Przedstawiłaś formalną stronę dotychczasowej kariery w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego. Spróbuj teraz naszkicować swój rozwój merytoryczny.

W dziale nieruchomości firmy Price Waterhouse w Warszawie prowadziłam badania, sporządzałam wyceny oraz raporty rynkowe dotyczące nieruchomości komercyjnych, biurowych, magazynowych oraz handlowych na terenie całej Polski. Pracując od 1998 roku w Jones Lang LaSalle miałam

możliwość bliższego zetknięcia się z problematyką nieruchomości w oparciu o wytyczne ustalone przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych (TEGoVA), w szczególności w zgodności z RICS Appraisal and Valuation Manual (Red Book) oraz z jednoczesnym zachowaniem polskich standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Klienci Jones Lang LaSalle to głównie duże lokalne i międzynarodowe banki, inne instytucje finansowe, duże korporacje i developerzy. Ich zamówienia obejmują wyceny szerokiego wachlarza nieruchomości dla wielorakich celów, poczynając od wycen aktywów i dla celów księgowych, kończąc na wycenach dla celów prywatyzacyjnych lub kupna-sprzedaży. Ponadto, zajmujemy się wieloma przedsięwzięciami inwestycyjno-doradczymi, w tym sporządzamy oceny najefektywniejszego wykorzystania nieruchomości oraz analizy: kosztów, poziomu stawek czynszów, przedsięwzięć konkurencyjnych i rozwiązań alternatywnych dla przedsiębiorstw komercyjnych (np. budowa siedziby firmy lub najem powierzchni w tym celu), a także przeprowadzamy badania rynku.

Twoje spostrzeżenia dotyczące efektywności nabywania doświadczenia zawodowego i wiedzy?

Doświadczenie w wykonywaniu wycen jest dodatkowo wspierane codzienną praktyką, która dostarcza nam wiedzy z wszystkich sektorów rynku. Znajomość rynku regionalnego uzyskaliśmy wyceniając różnorakie obiekty i portfele nieruchomości w regionie Wschodniej Europy. Praca w firmach, których działalność pokrywa szerokie spektrum rynku nieruchomości umożliwia obserwację funkcjonowania wszystkich mechanizmów sterujących rynkiem nieruchomości oraz



pozwała na śledzenie jego cyklu koniunkturalnego. Ponadto praca w zespołach specjalizujących się w obsłudze różnorodnych zagadnień rynku nieruchomości wykraczając poza ramy rynku lokalnego danego miasta czy też kraju podczas realizacji projektów na terenie całej Europy, a także poza jej granicami, pozwala na postrzeganie procesu wyceny i doradztwa w znacznie szerszym aspekcie.

Jakie przedsięwzięcia przystosowawcze przewiduje biuro Jones Lang LaSalle w Warszawie w przypadku wstąpienia Polski do Unii Europejskiej?

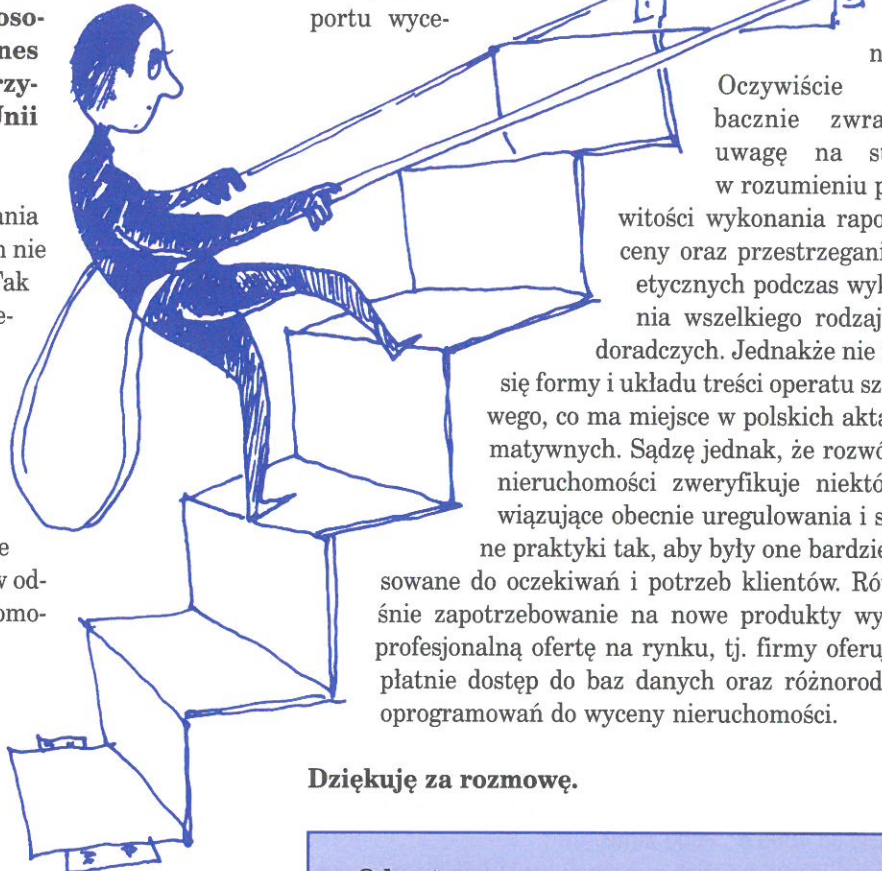
W kontekście zasad funkcjonowania firmy w Polsce jak i w innych krajach nie obserwuje się znaczących różnic. Tak więc można pokusić się o stwierdzenie, że w przypadku wstąpienia Polski do Unii Europejskiej nie będą odczuwalne żadne różnice w funkcjonowaniu firmy oraz w sposobie świadczenia usług. Również w zakresie sporządzania wycen, gdyż obecnie raporty Jones Lang LaSalle mają ujednoliczoną formę zwłaszcza w odniesieniu do dużych portfeli nieruchomości.

Z twoich wypowiedzi wynika, iż podejmujesz zawodowe czynności wykraczające poza ustawowe uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

Zasadniczo odmiennie postrzegana jest rola rzeczoznawcy majątkowego w Polsce i poza jej granicami. W Europie posiadanie uprawnień członka brytyjskiego Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców – MRICS wiąże się z możliwością wykonywania bardzo szerokiego wachlarza działań z zakresu doradztwa do spraw nieruchomości takich jak: zarządzanie, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, badania rynku, pośrednictwo przy pozyskiwaniu finansowania. Generalnie posiadanie uprawnień MRICS przyczynia się do postrzegania osoby uprawnionej jako specjalisty w dziedzinie nieruchomości, natomiast rzeczoznawcę majątkowego uważa się tylko za osobę uprawnioną do podpisywania operatów szacunkowych. Realizując, zatem zlecenia klientów wykraczające poza uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego sygnują je uprawnieniami MRICS i zachowują standardy Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (Red Book). W ten sposób unikam przekraczania kompetencji rzeczoznawcy majątkowego i pozostaję w zgodzie z kanonami etyki zawodowej.

Jak standardy europejskie (TEGoVA) oraz brytyjskie (RICS – Red Book) traktują formę operatu szacunkowego?

Forma operatu szacunkowego nie jest przedmiotem standaryzacji, czyli nie narzuca się układu raportu wyce-



ny. Oczywiście bardzo bacznie zwraca się uwagę na standard w rozumieniu pieczołowitości wykonania raportu wyceny oraz przestrzegania zasad etycznych podczas wykonywania wszelkiego rodzaju usług doradczych. Jednakże nie narzuca się formy i układu treści operatu szacunkowego, co ma miejsce w polskich aktach normatywnych. Sądę jednak, że rozwój rynku nieruchomości zweryfikuje niektóre obowiązujące obecnie uregulowania i stosowane praktyki tak, aby były one bardziej dostosowane do oczekiwań i potrzeb klientów. Równocześnie zapotrzebowanie na nowe produkty wykształci profesjonalną ofertę na rynku, tj. firmy oferujące odpłatnie dostęp do baz danych oraz różnorodne typy oprogramowań do wyceny nieruchomości.

Dziękuję za rozmowę.

Od autora

Z przedstawionej rozmowy wynika, iż na pomyślną przyszłość w zjednoczonej Europie może liczyć rzeczoznawca majątkowy, który:

- posiada wyższe wykształcenie blisko związane z dziedziną nieruchomości i pogłębione specjalistycznymi studiami podyplomowymi,
- operuje językiem obcym (najlepiej angielskim) z dobrą znajomością terminologii fachowej,
- dodatkowo uzyskał licencję zawodową w zakresie zarządzania i/lub obrotu nieruchomościami,
- odbył kilkuletnią i różnorodną praktykę zawodową w obsłudze rynku nieruchomości,
- wyspecjalizuje się w obranej dziedzinie,
- podejmie pracę zespołową zatrudniając się w renomowanej firmie o międzynarodowym zasięgu działania,
- przejdzie procedurę certyfikacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Warunki trudne, jednakże możliwe do spełnienia.



TRÓJMIEJSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Henryk Jankowski

Trójmiejski rynek nieruchomości jest bardzo zróżnicowany pod względem wysokości cen. Różnice te wynikają głównie z atrakcyjności położenia. Najwyższe ceny osiąga się w Sopocie – zwłaszcza w pasie nadmorskim tzw. Dolnym Sopocie, w Gdyni w Kamiennej Górze, Śródmieściu oraz Orłowie, natomiast najdroższe miejsca w Gdańsku to Śródmieście, Stara Oliwa, Wrzeszcz oraz ostatnio również Matemblewo.

Rynek pierwotny

Mieszkania i domy na Trójmiejskim rynku buduje ponad 50 firm deweloperskich i 10 spółdzielni mieszkaniowych.

W Gdańsku cena 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym kształtuje się średnio od 1900 do 2850 zł i dodatkowo 14-18 tys. zł za miejsce postojowe w hali garażowej; w Śródmieściu i we Wrzeszczu osiąga się ceny 3200-3500 zł/m² oraz 25-30 tys. zł za miejsce postojowe.

W Dolnym Sopocie za 1 m² tzw. apartamentu o wysokim standardzie trzeba zapłacić ponad dwa razy więcej niż w Gdańsku bo od 5000 do 8000 zł a w pozostałych częściach Sopotu ceny mieszkań wynoszą od 3000 zł/m² wzwyż.

W Gdyni ceny kształtują się podobnie jak w Gdańsku, poza Kamienną Górą gdzie cena 1 m² wynosi od 6000 do 8000 tysięcy złotych.

Jeżeli chodzi o rynek pierwotny w okolicach Trójmiasta dużym zainteresowaniem cieszą się nowo budowane małe, kameralne, luksusowe apartamenty w Juracie, za które trzeba zapłacić od 4600 do 6000 zł/m².

Najlepiej wśród nowych mieszkań sprzedają się mieszkania 2-3 pokojowe do 60 m² bez wykończenia (tj. bez podłóg, glazury i armatury sanitarnej) oraz 4-5 pokojowe o wysokim standardzie. Znacznie spadło zainteresowanie na rynku pierwotnym kupnem kawalerek.

Na budowę najbardziej prestiżowych osiedli firmy deweloperskie wybierają najatrakcyjniejsze lokalizacje. Chętnie inwestują w Sopocie – w górnej części miasta oraz w pasie nadmorskim, w Gdyni Kamiennej Górze i Orłowie, a w Gdańsku w Śródmieściu i Starej Oliwie. Z powodu ograniczonej podaży nowych terenów pod budownictwo w Sopocie (również w Gdańsku w Starej Oliwie) nie powstaje zbyt wiele nowych osiedli. Najczęściej są to małe zespoły budynków lub pojedyncze obiekty.

Ceny gruntów w śródmieściach i atrakcyjnych lokalizacjach są na wysokim poziomie, co też wpływa na ostateczną cenę mieszkań, ponieważ cena gruntu wliczana jest w cenę mieszkania.

Dużo mniejsze jest zainteresowanie nowo budowanymi domami, toteż w samym Trójmieście powstaje ich mało, więcej budowanych jest w okolicznych miejscowościach i głów-

nie przez prywatnych inwestorów. Najczęściej budowane są domy szeregowe lub bliźniacze. Nowy dom można kupić już od 1700 zł/m².

Ceny mieszkań w Trójmieście na rynku pierwotnym utrzymują się od dwóch lat na mniej więcej tym samym poziomie. W roku bieżącym obserwuje się mniejsze zainteresowanie kupujących i można powiedzieć, że wydłużył się okres sprzedaży już wybudowanych mieszkań, ale nie można mówić o całkowitym zastoju.

Rynek wtórny

Duże zmiany można zaobserwować na rynku wtórnym. Zmniejszyło się zainteresowanie mieszkaniami, a co za tym idzie obniżce uległy ich ceny. Można tu podać za przykład niektóre dzielnice Gdańska, które cieszyły się dużym popytem i tak na początku 2000 roku na gdańskim Chelmie średnia cena 1 m², 2 pokojowego mieszkania wynosiła 2460 zł a 3 pokojowego ok. 2200 zł/m², w roku 2001 średnie ceny wynosiły przy mieszkaniu 2 pokojowym 2400 zł/m², a przy 3 pokojowym 2150 zł/m², natomiast w roku bieżącym ceny osiągały średnio 2220 zł/m² mieszkania 2 pokojowego i 2090 zł/m² mieszkania 3 pokojowego, czyli można mówić o ok. 5-10% spadku. Podobnie sytuacja przedstawia się na Morenie, gdzie ceny spadły o ok. 11% w ciągu ostatnich dwóch lat – z 2300 zł/m² (2 pokojowe) i 2100 zł/m² (3 pokojowe) na początku 2000 roku do odpowiednio 2130 i 2060 zł/m² w roku 2001 i obecnie średnio 2060 i 2050 zł/m².

Oba te osiedla położone są niedaleko od centrum miasta i dominuje na nich niska zabudowa. Większe spadki cen notuje się na tzw. sypialniach Gdańska (np. Przymorze i Żabianka) – tu ceny uległy obniżce o ok. 15%. Na Przymorzu na początku 2000 roku średnia cena 1 m² mieszkania wynosiła 2405 zł (2 pokojowe) i 2370 zł (3 pokojowe), a na Żabiance odpowiednio 2450 zł i 2290 zł. W roku 2001 ceny obniżyły się do poziomu 2380 zł/m² mieszkania 2 pokojowego zarówno na Przymorzu jak i na Żabiance a przy mieszkaniach 3 pokojowych do 2160 zł/m² (na Przymorzu) i 2260 zł/m² (na Żabiance). Obecnie średnio za 1 m² mieszkania na obu osiedlach trzeba zapłacić ok. 2100 zł (2 pokojowe) i 2050 zł (3 pokojowym).

Najchętniej kupowane są mieszkania w dobrych dzielnicach, w budynkach cztero piętrowych i wybudowanych w ciągu ostatnich 5-10 lat. Ważny jest też dogodny dojazd komunikacją miejską. Najszybciej można sprzedać mieszkanie dwu pokojowe, najdłużej sprzedaje się duże mieszkania, spadło też zainteresowanie kawalerkami. Mniejszy jest popyt na mieszkania z tzw. wielkiej płyty (zwłaszcza tzw. szafy czy falowce), chyba że są bardzo niskie okazjonalne ceny.

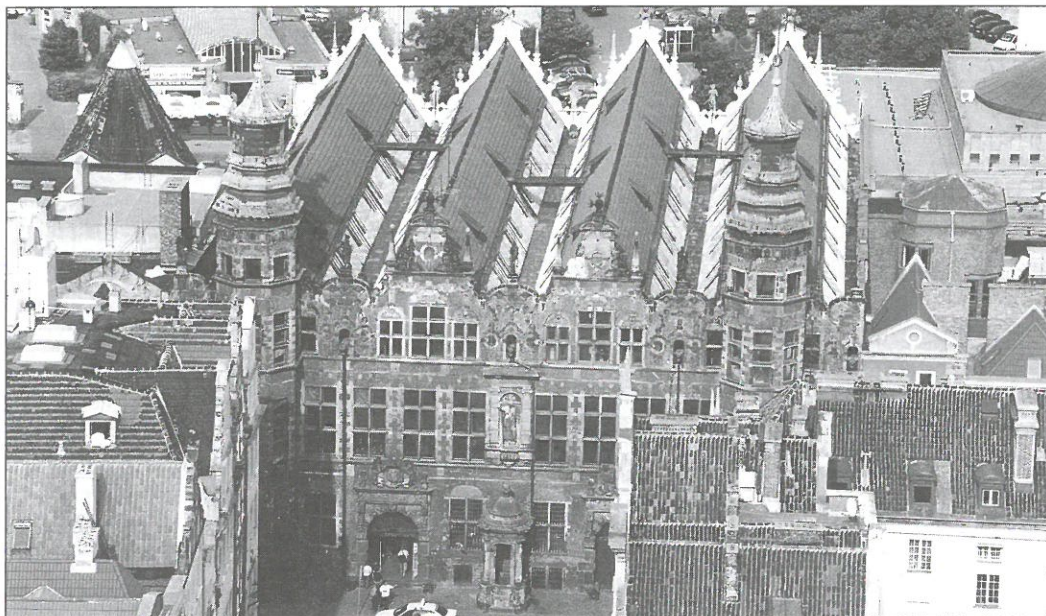


Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Trójmieście są tańsze od nowych mieszkań o ok. 25-30%.

Można przypuszczać, że ceny mieszkań na rynku wtórnym jeszcze spadną, ponieważ przybywa nowych mieszkań i większość zainteresowanych kupnem woli zainwestować w nowe mieszkanie, tym bardziej, że coraz więcej klientów zaciąga na ten cel kredyt, przy czym deweloperzy starają się pomagać swoim klientom podpisując z bankami odpowiednie umowy.

Domy

Ceny domów na rynku wtórnym utrzymują się w ciągu ostatnich dwóch lat na jednakowym poziomie. Najniższe ceny 1000-1400 zł/m² można uzyskać w Gdyni: Karwinach, Grabówku, Chyloni i Obłuzu oraz Gdańsku: Oruni, Osowej i Stogach. Najwyższe ceny (powyżej 2500 zł/m²) osiągają domy zlokalizowane w Gdańsku Wrzeszczu, Oliwie, Wzgórzu Mickiewicza, w Gdyni Kamiennej Górze, Orłowie, Płycie Redłowskiej, Działkach Leśnych i Dąbrowie oraz w Sopocie, gdzie ceny najczęściej przekraczają 3000 zł/m². Największy wpływ na cenę domu ma lokalizacja oraz stan techniczny (rok budowy) – najszybciej można sprzedać domy zlokalizowane w Sopocie. Najbardziej poszu-



Budynek w centrum Gdańska w stylu manieryzmu niderlandzkiego

kiwane są domy wolnostojące, o małej powierzchni (ok. 100 m²). Najtrudniej i najdłużej sprzedaje się domy o dużej powierzchni i wysokim standardzie. Obserwuje się ostatnio wiele sprzedaży niedokończonych domów, najczęściej w stanie surowym.

Biura

Dostępna w Trójmieście nowoczesna powierzchnia użytkowa biurowców to około 85 tys. m² z czego obiekty najwyższej klasy stanowią 20%. Większość biurowców zlokalizowana jest w Gdyni. Największe zapotrzebowanie jest na biura o po-

wierzchni 50-60 m² oraz większej 100-150 m². Pustostany wynoszą 5-20% powierzchni. Jeszcze 1-2 lata temu średnia cena 1 m² netto wynajmu wynosiła ok. 20 USD a w biurach o niższym standardzie usytuowanych w na parterze w starszych kamienicach 6-8 USD/m². Obecnie stawki najmu spadły o około 20-25%.

O atrakcyjności danego biurowca decyduje przede wszystkim lokalizacja, bliskość do środków komunikacji miejskiej, odpowiednia ilość stanowisk postojowych. Wobec nasycenia rynku trójmiejski deweloperzy w najbliższym czasie nie planują nowych inwestycji biurowych.

Grunty

Ceny gruntów budowlanych w obrębie Trójmiasta od co najmniej dwóch lat pozostają na niezmiennym poziomie. Najdroższe są działki o atrakcyjnej lokalizacji czyli Sopot, Gdańsk – Śródmieście i Wrzeszcz oraz Gdynia Śródmieście i Orłowo. Wysokie ceny gruntów wynikają też z ograniczonej podaży nowych gruntów w niektórych z powyższych lokalizacji. Najwyższe ceny za 1 m² gruntu osiąga się w Sopocie – ok. 1300 zł. Wysokie stawki są również w Gdyni: szczególnie Centrum – 1600 zł/m², na Kamiennej Górze 1460-1670 zł/m² i w Orłowie szczególnie

w pobliżu morza – ok. 800 zł/m². W Gdańsku najdroższe grunty zlokalizowane są w Oliwie ok. 420-700 zł/m² i we Wrzeszczu ok. 460-800 zł/m².

Dużo terenów do zainwestowania występuje w Gdańsku – Osowej, Kiełpinie Górnym, Ujeścisku, i Karczemkach. Ceny działek kształtują się tu na poziomie od 20-30 USD/m².

Ostatnio większym zainteresowaniem klientów cieszą się grunty położone w okolicznych miejscowościach, które są dobrze skomunikowane z Trójmiastem, a ceny takich działek są znacznie niższe

i wynoszą ok. 40-100 zł/m².

Trójmiejski rynek nieruchomości przeżywa obecnie wyraźny regres. Należy mieć nadzieję, że w wyniku poprawy sytuacji gospodarczej kraju, zmniejszenia bezrobocia i wzrostu siły ekonomicznej społeczeństwa, koniunktura na rynku nieruchomości będzie ulegać stopniowej poprawie.

Henryk Jankowski jest rzeczoznawcą majątkowym, pracuje w gdańskiej firmie RADIUS – Obrót i Wycena Nieruchomości.



POMORSKIE TOWARZYSTWO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

rys historyczny

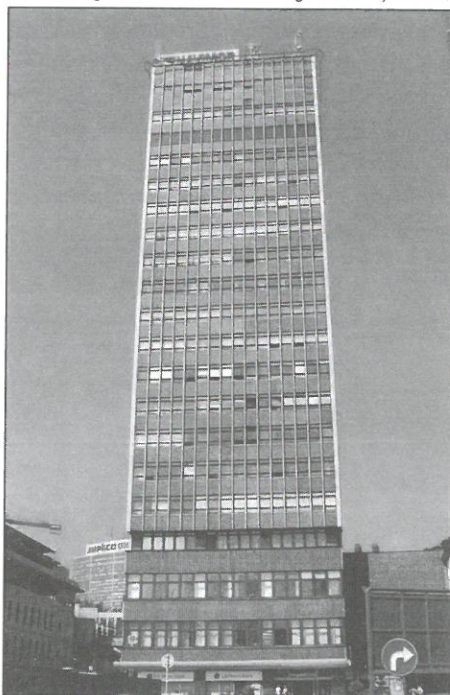
W lutym 1992 roku, w kilka tygodni po zorganizowanym przez Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami UW kursie specjalistycznym z zakresu szacowania nieruchomości (wykłady prowadzili pracownicy firmy PSI i naukowcy z b. ART.) powstała 16-osobowa grupa inicjatywna, złożona głównie z geodetów – załazek późniejszego Pomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Nieruchomości. Stowarzyszenie zarejestrowane zostało w marcu 1992 roku. Siedzibą Stowarzyszenia był lokal w budynku Zarządu Wojewódzkiego Naczelnej Organizacji Technicznej w Gdańsku. Głównym kierunkiem działania Stowarzyszenia było organizowanie kursów szkoleniowych mających przygotować kandydatów do zbliżającej się pierwszej sesji egzaminacyjnej. Zadanie to wykonano sprawnie i w lipcu 1992 roku do egzaminu na uprawnienia z szacowania nieruchomości przystąpiły 22 osoby – w tym piszący te słowa.

Stowarzyszenie nadal skupiało swe wysiłki na organizowaniu szkoleń mających na celu zdobywanie uprawnień z zakresu szacowania nieruchomości. Podjęto się także organizacji II Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w 1993 roku, według zgodnej opinii jej uczestników – bardzo udanej. Właśnie na zakończenie tej konferencji przypadło formalne powołanie do życia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i wybór jego pierwszego Zarządu.

W roku 1994 – na skutek podpatrzonych, przez piszącego te słowa, rozwiązań w stowarzyszeniach amerykańskich, wprowadzono eksperymentalnie nowe zasady wyboru władz – kadencja Zarządu trwała rok, a funkcje wybieralne dotyczyły tylko wiceprezesa Zarządu i reszty zarządu (dotychczasowy, sprawujący 1 rok swą funkcję wiceprezes zostawał automatycznie prezesem). System ten zaczął obowiązywać od wiosny 1995 do wiosny 1998 roku, po czym wróciliśmy do bardziej tradycyjnego, z trzy letnią kadencją władz. Piszę o tym ku tzw. przestrodze – nie zawsze przenoszenie wprost, sprawdzonych w społeczeństwach o innej kulturze rozwiązań, daje spodziewane efekty. Wykorzystajmy to doświadczenie przy konstruowaniu własnych zasad certyfikacji rzeczoznawców majątko-

wych, posilając się tylko wzorcami zachodnimi.

Kolejnymi prezesami zarządu Pomorskiego Towarzystwa Rzecznawców Majątkowych (taka nazwa zaczęła obowiązywać od 1993 roku) byli: 1992/1995 – Henryk Czajkowski, 1995/1996 – Andrzej Zakrzewski, 1996/1997 – Ryszard Gładczak, 1997/1998 – Wojciech Frankowski, 1998/2000 – Henryk Czajkowski, 2000/do dzisiaj – Halina Jaskulska.



Od 1 sierpnia nasza siedziba:
Gdańsk, ul. Heweliusza 11 p.1202.

Główne kierunki działalności Stowarzyszenia w tym okresie skupiły się wokół różnych form doskonalenia warsztatu rzeczoznawcy majątkowego oraz na próbach tworzenia banku danych o nieruchomościach. Organizowano cykliczne (raz w miesiącu) szkolenia problemowe – prowadzone przez członków Stowarzyszenia i zaproszonych gości (notariusze, sędziowie, syndycy) oraz szkolenia skierowane do szerszej grupy odbiorców (pracownicy gmin, rzeczoznawcy majątkowi z innych regionów).

Cennym rozwiązaniem na skalę regionu okazało się powołanie Rady Ekspertów Majątkowych przy wojewodzie gdańskim (lata 1995-1997) rozstrzygającej rozbieżności w wycenach nieruchomości, przy dynamicznie postępujących w tym czasie przekształceniach własnościowych było to przedsięwzięciem wręcz niezbędnym.

Wiosną 1999 roku, w ramach realizacji uchwały Rady Krajowej PFSRM dotyczącej integracji środowisk rzeczoznawców majątkowych, doszło do połączenia Pomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych i Oddziału Gdańskiego Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości. Stowarzyszenia te zostały zlikwidowane a w ich miejsce utworzono Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych, organizację znacznie liczniejszą i silniejszą od dotychczasowych. Skutkowało to możliwością sfinansowania profesjonalnej, pełnoetatowej obsługi biura, stworzeniem biblioteki i warunków do budowania bazy danych o nieruchomościach.

Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych liczy obecnie 199 członków, w tym 165 rzeczoznawców majątkowych.



X LAT ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Henryk Czajkowski

W tym roku mija 10 lat od zdobycia pierwszych uprawnień do szacowania nieruchomości, nadawanych w roku 1992 w oparciu o ustawę Prawo Geodezyjne i Kartograficzne. To piękny jubileusz jak na nowy zawód, ale niewiele w porównaniu z historią tej profesji chociażby w Wielkiej Brytanii czy USA. Można oczywiście się pocieszać, że historia zawodu sięga lat przedwojennych, lecz o nowoczesnym podejściu do jego wykonywania w okresie powojennym, nie ograniczającym się tylko do zastosowania podejścia kosztowego, możemy mówić właśnie od 10 lat.

W styczniu br. uchwałą Rady Krajowej PFSRM została mi powierzona funkcja przewodniczącego Komisji Rozwoju Zawodu, a na posiedzeniu kwietniowym Rada Krajowa zatwierdziła skład osobowy tej komisji.

Komisja Rozwoju Zawodu rozpoczęła swoją, jeszcze nieformalną działalność, już w styczniu – opracowano dwie autorskie wizje rozwoju zawodu: krótkoterminową (2003 r.) i długoterminową – do 2011 roku. Opracowano także treść ogólnopolskiej ankiety skierowanej do wszystkich (także nie zrzeszonych) rzeczoznawców majątkowych. Ankieta ta zawiera 34 pytania istotne dla opisu sytuacji zawodu. Trwają obecnie prace nad opracowaniem wyników ankiety – będą one zaprezentowane w trzecim dniu XI KKRМ i opublikowane w następnym numerze Rzeczoznawcy Majątkowego. Na ankietę odpowiedziało ponad 30% wszystkich umieszczonych w Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Majątkowych – jest to więc próbka bardzo reprezentatywna. Już wstępna analiza wyników prowadzi do stwierdzenia, że zawód ten jako

jedynе źródło przychodów wykonuje 35 % rzeczoznawców majątkowych.

Niezależnie od wyników tej ankiety, sugerujących raczej brak spełnienia oczekiwań (nadmierna ilość rzeczoznawców, brak zapotrzebowania na usługi), należy sobie z okazji jubileuszu zadać pytanie – czy mielibyśmy ten zawód bez samoorganizacji? Zapewne tak, ale jeszcze bardziej nie przystawałoby do naszych o nim wyobrażeń.

Przed dziesięć laty stworzyliśmy organizację – PFSRM, która w miarę swoich możliwości zastępowała nam Izbę Samorządową. Pomimo licznych uwag dotyczących jej działania, skutecznie wpływała ona na rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Nie należy zapominać, że działalność Federacji niemal w całości oparta jest na pracy wolontariuszy. Być może nadszedł już czas by drugie dziesięciolecie naszego zawodu było kształtowane przez Izbę Samorządową – wyposażoną w lepsze uwarunkowania prawne do działania. Ten temat zapewne będzie jednym z ważniejszych elementów dyskusji na XI KKRМ. Właśnie „dyskusyjność” ma tę konferencję wyróżniać spośród wszystkich dotychczasowych.

Przedstawiam główne tezy dotyczące rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego widziane oczami praktyków. Tezy te zostały opracowane w sześciuosobowym zespole i przedstawione Radzie Krajowej w styczniu i kwietniu br. Na tak szerokim forum są przedstawione po raz pierwszy i mam nadzieję, że zainspirują do dyskusji szerokie grono rzeczoznawców majątkowych. Dla potrzeb niniejszego artykułu dokonano licznych skrótów.

ZAKRES RZECZOWY	STAN DOCELOWY 2011 ROK	PERSPEKTYWA DO LIPCA 2003 ROKU
ILOŚĆ RZECZOZNAWCÓW	<ul style="list-style-type: none"> ● maksymalną liczbę rzeczoznawców majątkowych winny określić rzetelnie przeprowadzone badania rynkowe. <p>Nadszedł czas by położyć nacisk na jakość a nie na ilość. Złą opinię o zawodzie kreują niedostatecznie przygotowani, nie dysponujący bazą danych, wchodzący na rynek RzМ. Mądre – poprzez wysokie wymagania zawodowe i etyczne – limitowanie ilości RzМ to jedyne rozwiązanie na uratowanie tego zawodu.</p>	<p>Komisja Rozwoju Zawodu powinna opracować ankietę mającą na celu zebranie danych dotyczących zapotrzebowania rynku na usługi RzМ.</p> <p>Ankieta ta powinna zawierać m.in. pytania:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ilu RzМ utrzymuje się wyłącznie z uprawiania tego zawodu, ▶ ilu traktuje ten zawód jako główne źródło utrzymania, ▶ ilu wykonuje ten zawód pracując jednocześnie w urzędach administracji państwowej lub samorządowej, ▶ jakie jest zapotrzebowanie banków, towarzystw ubezpieczeniowych na usługi RzМ.



<p>NADAWANIE UPRAWNIEŃ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● KOMISJA EGZAMINACYJNA SAMORZĄDU ZAWODOWEGO RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH: ● Ilość członków Komisji: [50 osób] wybranych wyłącznie z grona praktyków zawodu. ● Egzaminy w systemie kwartalnym przeprowadzone centralnie. ● Uprawnienia nadawane powinny być na okres 5 lat Po tym okresie wygaszałyby automatycznie, o ile RM nie złożyłby egzaminu uzupełniającego z zakresu przepisów dot. wyceny nieruchomości, które weszły w życie w tym okresie oraz nie wykazał się dokumentami świadczącymi o spełnieniu obowiązku ustawicznego kształcenia. ● Zmiana formy egzaminu <ul style="list-style-type: none"> Cz. I – badanie dokumentów Cz. II -obrona 3 wybranych (spośród 15) operatów szacunkowych wykonanych pod kierunkiem Patrona Cz. III – Rozwiązanie zadania praktycznego Cz. IV – Test z części teoretycznej Cz. V – egzamin ustny bez ograniczania tematyki ● Zmiana formy odbywania praktyk Praktyka zawodowa winna trwać min. 3 lata w systemie indywidualnym pod kierunkiem Patrona. Patron, aby prowadzić praktykę, winien wylegitymować się dokumentami świadczącymi o spełnieniu obowiązku ustawicznego kształcenia, którymi to dokumentami winien się wylegitymować przed przystąpieniem do patronowania. 	<ul style="list-style-type: none"> ● KOMISJA PAŃSTWOWA powoływana przez Prezesa UMiRM [jego odpowiednika] Ilość członków Komisji: [50 osób] wybranych głównie z grona praktyków zawodu. ▫ Egzaminy przeprowadzone wyłącznie w Warszawie przez PFSRM, ▫ natychmiast zrezygnować z przeprowadzania praktyk w formie warsztatów i wydłużyć okres odbywania praktyk do 2 lat, ▫ Rozwiązanie zadania praktycznego – obligatoryjne – wydzielić tę część jako podetap, ▫ Nie ograniczać Komisji w części ustnej tylko do pytań z zakresu przedłożonych operatów.
<p>STRUKTURY ORGANIZACYJNE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● KRAJOWA IZBA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH – jako forma samorządu zawodowego – przynależność obowiązkowa zrzeszająca rzeczoznawców majątkowych bezpośrednio poprzez Regionalne Izby Rzecznawców Majątkowych. Statutowy organ: walny zjazd delegatów Regionalnych Izb Rzecznawców Majątkowych. Zasada finansowania Izby: samofinansowanie na szczeblu centralnym poprzez Regionalne Izby RM; Realny termin utworzenia samorządu zawodowego: rok 2004 [poprzedzony stosowną ustawą]. Ilość Regionalnych Izb: max 5-7 z uwagi na wysokie koszty utrzymania. 	<ul style="list-style-type: none"> ● POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH: [w skali kraju] – utrzymanie formy dobrowolnego zrzeszania się organizacji zawodowych w PFSRM z jednoczesną zmianą statutu Federacji tak by był on zbliżony w swej formie do statutu przyszłej izby RzM. Włączenie KOMISJI BADAŃ RYNKU NIERUCHOMOŚCI do prac przy opracowywaniu bazy danych o nieruchomościach – prace takie prowadzone są ze środków PHARE przez Głównego Geodetę Kraju. Jesteśmy grupą zawodową w branży nieruchomościowej, która posiada działające i sprawne zaplecze teoretyczne i naukowe, które może być do tego celu wykorzystane z pożytkiem dla rozwoju zawodu. ● Rozszerzenie zakresu działania KOMISJI ETYKI ZAWODOWEJ o przeciwdziałanie zjawisku dumpingu cenowego, ● opracowanie przez utworzoną KOMISJĘ ujednoliconego cennika usług zawodowych za czynności rzeczoznawcy majątkowego. Zwrócić uwagę na takie jego skonstruowanie by Urząd Antymonopolowy nie mógł zarzucić działań monopolistycznych.



<p>KOMISJA ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● przeniesiona do struktury organizacyjnej Krajowej Izby Rzecznawców Majątkowych. Ilość członków Komisji: ok. 45 osób wybranych wyłącznie spośród praktyków czynnie wykonujących zawód rzeczoznawcy majątkowego, roczne zawieszenie działalności zawodowej eliminuje członka komisji z jej grona]. Zakaz łączenia funkcji w samorządzie zawodowym z pracą w tej komisji. 	<p>Konieczne uwzględnienie wniosków dotyczących zmian w działalności Komisji.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Zmiana merytoryczna w podejściu do rozpatrywanych spraw – KOZ nie może za wszelką cenę stawać w obronie interesów składającego skargę. ▶ Zwrócenie większej uwagi w kwalifikowaniu spraw – dążyć do rozpatrywania spraw rzeczywiście na takie rozpatrywanie zasługujących, odrzucać błahe. ▶ Wprowadzić wysokie sięgające 8% wartości sporu opłaty (zapobieganie pieniactwu), lub stałe (ryczałtowe) opłaty, co zapobiegnie wnoszeniu „drobiazgów”. ▶ KOZ powinna rozpatrywać wniesioną skargę jedynie w zakresie skargi, a nie rozszerzać zakresu badania. ▶ Absolutny zakaz łączenia funkcji w zarządzie Federacji z uczestniczeniem w KOZ – ten zapis winien być wprowadzony do Statutu Federacji.
<p>KOMISJA ARBITRAŻOWA PFRM</p>	<p>Wprowadzenie zasady dwuinstancyjności.</p> <p>Przeniesienie struktury organizacyjnej do Regionalnych Izb Rzecznawców Majątkowych – regionalne sądy polubowne, które będą ewentualnie uzasadniać przesłanie spraw spornych do odpowiednika Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, o ile strony nie będą chciały poddać się ich osądowi lub gdy orzeczenie tych sądów nie zadowoli stron. Działanie tych sądów polubownych winno zmierzać w kierunku ustalenia prawidłowej wartości nieruchomości, a nie tylko w kierunku wydania opinii o prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.</p>	<p>Komisja Arbitrażowa nie spełnia obecnie oczekiwań klienta.</p> <p>Większość sporów dotyczy różnic w wycenie tej samej nieruchomości a nie uchybień proceduralnych popełnionych w trakcie sporządzania operatów szacunkowych.</p> <p>Niedopuszczalną praktyką jest generowanie strat przez KA – wynagrodzenia pobierane od wnoszących sprawy powinny zabezpieczać wszelkie koszty postępowania.</p> <p>Należy dążyć do tego by regionalne stowarzyszenia o statusie organizacji zawodowej rozstrzygały spory w ramach istniejących bądź tworzonych sądów polubownych.</p>
<p>SPRAWY RÓŻNE WYMAGAJĄCE UREGULOWAŃ PRAWNYCH BĄDŹ JEDNOZNACZNYCH INTERPRETACJI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Prawno – fiskalne usytuowanie zawodu RM Zawód jako główne, lecz nie jedyne źródło utrzymania. Zakaz wykonywania operatów szacunkowych przez osoby zatrudnione na etacie w urzędach publicznych. Konieczna sprawozdawczość przesyłana kwartalnie czy półrocznie przy użyciu Internetu do bazy ogólnej Federacji, czy w dalszej kolejności Izby. ● Wyłączenie czynności RM z przepisów dotyczących zamówień publicznych Paradoksem jest wyłanianie wykonawcy operatów szacunkowych w trybie „zapytania o cenę”. Ten tryb udzielania zamówienia publicznego eliminuje możliwość wybierania podmiotów, dysponujących wyższymi kwalifikacjami oraz doświadczeniem. Wywołuje to niepowetowane straty zarówno w samym środowisku jak i dla samego zamawiającego. Dobrzy i fachowi specjaliści nie świadczą usług dla gmin 	<p>Zlecenie opracowania dotyczącego rozstrzygnięcia kto i kiedy jest płatnikiem VAT, kiedy koszty uzyskania przychodu wynoszą 50%, opracowanie winno przewidzieć wszelkie możliwe przypadki. Opracowanie takie winno być niezwłocznie zamówione i opublikowane w Rzeczoznawcy Majątkowym i w Internecie oraz skonsultowanie z Urzędem Skarbowym – opinia na piśmie.</p> <p>Taka zmiana Standardu by RzM mógł skorzystać z innych niż akty notarialne źródeł informacji przy czym w egzemplarzach archiwalnym operatu winien te źródła podać.</p> <p>Tworzenie baz danych o nieruchomościach: regionalnych i centralnej.</p> <p>Zawarcie porozumienia z Ministrem Finansów w sprawie uruchomienia programu tworzenia tych baz – byłoby to dodatkowe źródło zleceń dla RM. Porozumienie winno dotyczyć finansowania takich działań jako etapu koniecznego przed wprowadze-</p>



i starostw. Masowo pojawiają się błędy i wady opracowań. Opracowania robione są dla doraźnego zarobienia małych pieniędzy, a nie dla rozwiązania problemu. Należałoby dążyć do zmiany ustawy o zamówieniach publicznych.

- Prawnie dopuszczalna możliwość pozyskiwania i przetwarzania danych o cenach transakcyjnych, nie tylko z aktów notarialnych wątpliwej wiarygodności.
- Prawne uregulowanie współpracy z aparatem skarbowym (dane dotyczą lokali spółdzielczych, zweryfikowane dane z aktów notarialnych).
- Posługiwanie się podpisem elektronicznym RzM jako „wejściówką” do wszelkiego rodzaju baz danych o nieruchomościach (w tym Urzędów Skarbowych).
- Równoprawne usytuowanie polskiego RzM na rynku Wspólnoty Europejskiej.
- Specjalistyczne kursy internetowe w systemie ciągłym.
- Lobbying zawodu jako nieodzowny element działalności Izby Samorządowej.

Należy uświadomić, urzędy posiadające dane związane bezpośrednio lub pośrednio z gospodarką nieruchomościami (np. poprzez artykuły w ogólnopolskiej, renomowanej prasie), że działalność rzeczoznawcy jest niezbędna dla wspierania długofalowych procesów decyzyjnych planowanych i realizowanych przez instytucje publiczne.

Proces budowania danych do analizy powinien być systematyczny i na bieżąco usprawniany.

niem podatku katastralnego.

Przy tak licznej grupie zawodowej, nie mogącej znaleźć zatrudnienia, koniecznym jest poszerzenie możliwości rynkowych. Samoograniczenie się tej grupy zawodowej wyłącznie do wykonywania operatów szacunkowych spowodowało m.in. to, że rynek wyceny przedsiębiorstw opanowały firmy mające w nazwie „konsulting” i zazwyczaj nic ponadto. Rynek usług RzM w byłych państwach bloku wschodniego jest dużo szerszy i od początku obejmował wycenę przedsiębiorstw.

Wykształcenie grupy specjalistów spośród RzM mogących obsługiwać rynek wycen przedsiębiorstw, świadczących usługi doradcze, pracujących dla towarzystw inwestycyjnych jest koniecznością, lecz bez wcześniejszego stworzenia instrumentów do takiego działania (bazy danych, badania i przetwarzanie danych) jest przedsięwzięciem zbędnym.

Opracowanie programu kursów w zakresie wyceny przedsiębiorstw i doradztwa inwestycyjnego. Postawić na wysoką jakość tych kursów – wykładowcy muszą być bardzo starannie dobierani.

Kurs winien się zakończyć wewnętrznym egzaminem, po czym absolwent takiego kursu przedstawiłby po okresie nie krótszym niż 2 lata, swoje osiągnięcia praktyczne w zakresie wyceny przedsiębiorstw i doradztwa inwestycyjnego.

Komisja powołana przez Izbę Samorządową rozpatrzyłaby na tej podstawie wnioski o nadanie na okres 5 lat tytułu DORADCA MAJĄTKOWY.

Opracowanie programu dostosowującego (odpowiedź na pytanie – czego nam jeszcze brakuje) do swobodnego działania na rynku europejskim – poza względami językowymi oczywiście.

SYSTEM
USTAWICZNEGO
KSZTAŁCENIA
RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH,

KSZTAŁCENIE
KANDYDATÓW NA
RZECZOZNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH

- przeniesienie formy organizacyjnej do struktur KRAJOWEJ IZBY RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH.
- opiniowanie przez KIRM kandydatów do: Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej; Komisji Odpowiedzialności Zawodowej;
- opiniowanie przez Regionalną Izbę Rzecznawców Majątkowych kandydatów do: Regionalnej Komisji Arbitrażowej [w wypadku jej istnienia].
- utworzenie licencjonowanych w skali kraju jednostek organizacyjnych profesjonalnie podejmujących zagadnienia szkoleń rzeczoznawców majątkowych.
- wydanie licencji dla wykładowców – popieranym przez Krajową Izbę Rzecznawców Majątkowych.

● opiniowanie przez zarząd PFSRM kandydatów do: [uwzględnienie postulowanych warunków – czynne wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego] Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, Komisji Arbitrażowej [w wypadku jej utrzymania].

● organizowane w strukturze PFSRM – nadanie licencji wybranym jednostkom profesjonalnie podejmującym zagadnienia szkoleń; likwidacja formy dydaktycznej prowadzonej poprzez różnego rodzaju pseudo-instytuty, firmy konsultingowe, korporacje.



[od początku istnienia Izb]

- utworzenie licencjonowanych w skali kraju ośrodków naukowo-organizacyjnych profesjonalnie prowadzących studia podyplomowe w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

- ujednoczenie programów nauczania w ośrodkach w skali kraju.

NADAWANIE STOPNI SPECJALIZACJI (Pomysł roboczy)

Każdy adept po zdaniu egzaminu miałby prawo do wyceny prostych nieruchomości typu lokale, grunty niezabudowane, domki jednorodzinne.

Po dwóch latach współpracy z patronem (doświadczonym rzeczoznawcą) dostałby stopień drugi, w ramach którego mógłby wyceniać nieruchomości rolne i zurbanizowane, w tym komercyjne, ale o wartościach poniżej pewnej kwoty.

Trzeci stopień uprawniałby do wyceny wszystkich nieruchomości oraz przedsiębiorstw (mógłby się nazywać Doradca Majątkowy).

Drugi stopień można by otrzymać po rozmowie kwalifikacyjnej przed gronem co najmniej czterech patronów (posiadających trzeci stopień specjalizacji) w tym dwóch z innych izb regionalnych.

Trzeci stopień byłby otrzymywany tylko i wyłącznie po zdaniu egzamin przed komisją centralną. W jej skład oprócz osób z naszego zawodu, również powinien wejść ekonomista z renomowanej uczelni i prawnik.

Należałoby rozbudować system etyki zawodowej – warunkiem ubiegania się o trzeci stopień byłaby nie-naganna opinia dotyczące przestrzegania zasad etyki zawodowej.

- wprowadzenie licencji PFSRM dla wykładowców przedmiotów związanych z rzeczoznawstwem majątkowym.

- opracowanie nowych programów szkoleniowych jako wynik analiz wykonanych i przekazanych przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej i Komisję Arbitrażową PFSRM [analizy dotyczące braków i uchybień warsztatu zawodowego w operatach szacunkowych będących przedmiotem postępowań tych Komisji]

- wystąpienie PFSRM do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast [odpowiednika] drogą służbową poprzez Przewodniczącego Państwowej Komisji Egzaminacyjnej o częściową zmianę programów nauczania na studiach podyplomowych [zwiększenie ilości przedmiotów praktycznych kosztem ograniczenia bądź zaniechania przedmiotów nie istotnych dla zawodu!];

- zakaz prowadzenia praktyk zawodowych przez członków Państwowej Komisji Egzaminacyjnej w okresie kadencji;

- Zakaz pełnienia funkcji członka PKK przez wykładowców na studiach podyplomowych.

STANDARDY ZAWODOWE

- przeniesienie do struktury organizacyjnej Krajowej Izby Rzeczoznawców Majątkowych w formie Komisji d/s. Standardów z **utrzymaniem zasad organizacyjnych postulowanych do zastosowania do czerwca 2003 roku.**

Procedura opracowywania standardów

- Skład osobowy – stały przewodniczący i sekretarz Komisji ds. Standardów. Główny autor założeń standardu i odpowiedzialny za jego ostateczny kształt, współautorzy dobierani w miarę potrzeb.
- Ogłoszenie założeń, zebranie uwag – wykorzystanie Internetu do konsultacji z rzeczoznawcami – praktykami.
- Opracowanie projektu standardu i jego ogłoszenie na internetowej stronie Federacji i liście dyskusyjnej (okres wnoszenia uwag – 3 miesiące)
- Zebranie i opracowanie uwag, wnioski stowarzyszeń, uchwalenie standardu do stosowania na okres próbny 6 miesięcy.
- Zebranie wniosków z okresu tworzenia standardu, ewentualnie wniesienie poprawek, uchwalenie wersji ostatecznej.

Opracował zespół w składzie: Henryk Czajkowski, Paweł Drelich, Adam Eliasiewicz, Leszek Kaczor, Wojciech Nurek, Roman Szwarz. Skrótów na potrzeby niniejszej publikacji dokonał Henryk Czajkowski.



RZECZOZNAWCZA PYCHA

Ewa Wojciul

Nie jest łatwo uzyskać satysfakcję zawodową w naszym niespokojnym zawodzie. Choć słusznie się nam ona należy. Ale życie nie jest sprawiedliwe.

Niedawno przegrałam przetarg. Klient – „kilkuletni” i bardzo dobry – postanowił widocznie mnie pocieszyć i polecił firmie szukającej rzeczoznawcy.

Dostałam zlecenie, które przysporzyło mi kilka bezsennych nocy i dwa tygodnie ciężkiej pracy. Wyceniania działeczka miała bowiem specyficzną funkcję, a ponadto rzadko spotykany mankament, który należało przeliczyć na złotówki.

Szukałam, szukałam i szukałam danych. Rynek lokalny nie zdradził mi ani jednej transakcji na podobną działeczkę z poszukiwanym mankamentem. Prawdę mówiąc nawet gdyby zdradził, to jedna wcale by mi – jak wszyscy wiemy – nie wystarczyła.

Wreszcie przypomniałam sobie miasteczko, gdzie podobnych działek była obfitość, a i „mankament” panoszył się wzdłuż i wszerz. Zebrałam kilkadziesiąt transakcji i każdą odnotowaną działeczkę sprawdzałam w terenie. Wytropiłam kilka z interesującą mnie wadą. Potem już było prosto.

a) zaktualizowałam dane z obu badanych rynków,

b) wyceniłam działkę rozpatrywaną, ale bez owej kluczowej wady, na co lokalny dla niej rynek mi pozwalał,

c) wyceniłam owe odnalezione działeczki, także bez uwzględnienia interesującej mnie wady,

d) określiłam, o ile procent

zaktualizowana cena transakcyjna była każdorazowo mniejsza od owej wartości,

e) obliczyłam średnią arytmetyczną owego ubytku,

f) pomnożyłam ową wartość przez wartość rynkową działki rozpatrywanej, ... i wreszcie, co najprzyjemniejsze...

g) napisałam, sprawdziłam, wydrukowałam, oparowałam operat.

Przygotowałam dodatkowo obrazowy schemat wyceny, aby przejrzyście wyjaśnić klientowi, jak i dlaczego wyceniałam. Nie kryję, że przed spotkaniem z nim miałam tremę – nie wiedziałam, czy będę wystarczająco przekonująca.

Klient miał przyjść po odbiór pracy o godzinie 12:30.

O godzinie 12:28 zadzwonił dzwonek. Klient przekartkował ją pobieżnie, odbierając dwukrotnie telefon komórkowy.

Powiedział:

– Kupuję TO. Poproszę o rachunek.

Podaliśmy rachunek. Dostałam gotówkę. Przeliczyłam. Klient wstał i powiedział:

– Dziękuję bardzo. Wreszcie mamy niezbędną PODKŁADKĘ. Do widzenia.

Chwilę potem zadzwonił mój mąż:

– Był ten pan?

– Był.

– Przyjął pracę?

– Przyjął.

– Był zadowolony?

– Tak.

– Zapłacił?

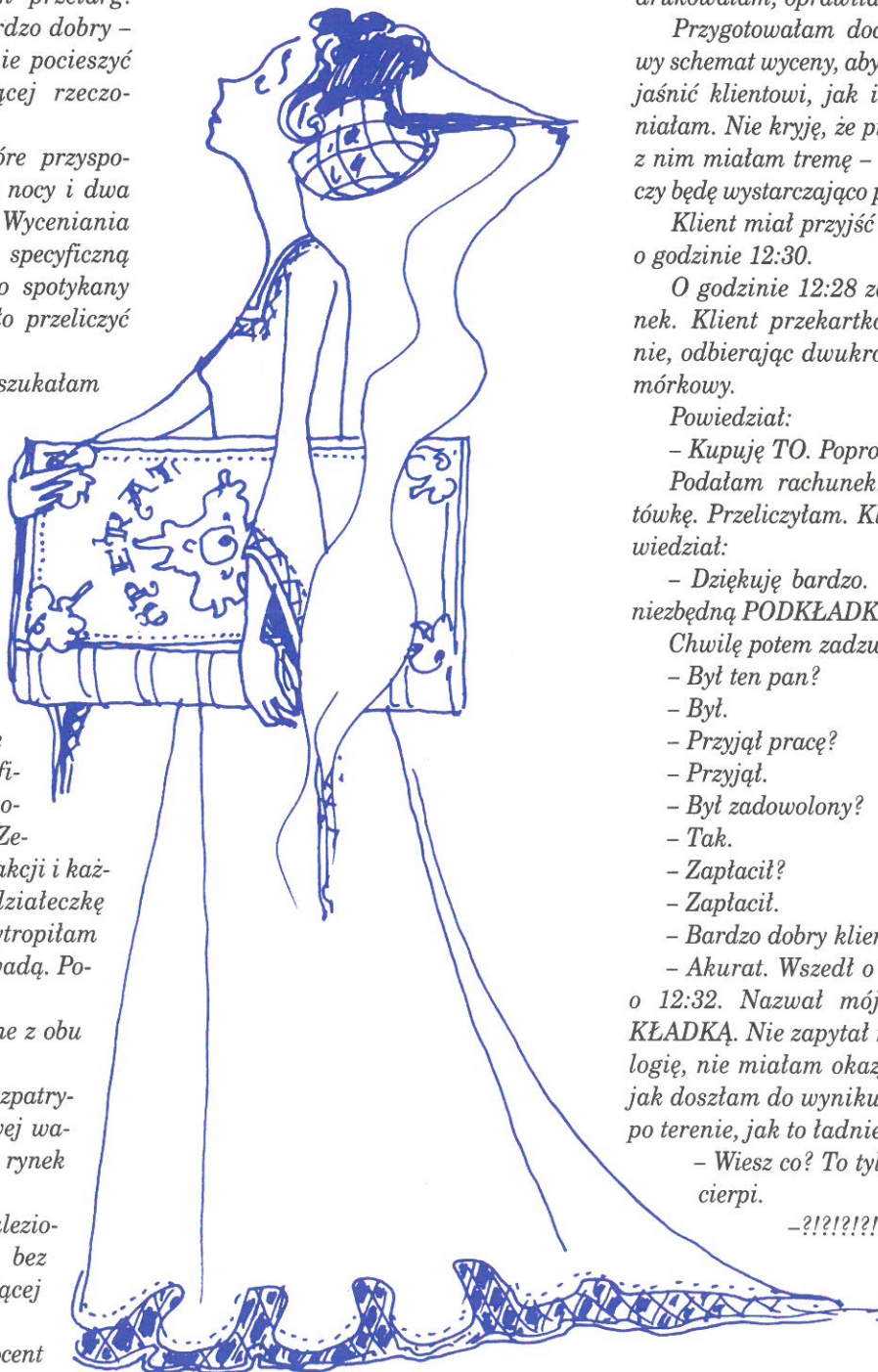
– Zapłacił.

– Bardzo dobry klient!

– Akurat. Wszedł o 12:28, wyszedł o 12:32. Nazwał mój operat PODKŁADKĄ. Nie zapytał mnie o metodologię, nie miałam okazji opowiedzieć, jak doszłam do wyniku, jak jeździłam po terenie, jak to ładnie wymyśliłam...

– Wiesz co? To tylko twoja pycha cierpi.

–?!?!?!?!?!?





Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

CZERWIEC

☞ Mazowieckie SRM poinformowało, że od dnia 3 czerwca Przewodniczącym Stowarzyszenia jest Tadeusz Tymiński. W skład nowego Zarządu weszli: Elżbieta Schmidtke – wiceprzewodnicząca Zarządu; Irena Sobiech – skarbnik; Barbara Katarzyna Stasiak – członek Zarządu i Jerzy Latuszkiewicz – członek Zarządu. Gratulujemy!!

☞ W dniach **6-7 czerwca** z inicjatywy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, przy współpracy Elektrociepłowni Warszawskich S.A. odbyło się w Jachrance pod Warszawą, seminarium poświęcone polityce i zasadom gospodarowania nieruchomościami specjalnego przeznaczenia „Gospodarowanie nieruchomościami specjalnego przeznaczenia na przykładzie energetyki zawodowej”. Seminarium obejmowało swoim zasięgiem tzw. energetykę zawodową w szerokim rozumieniu tego słowa.

W seminarium uczestniczyli przedstawiciele większości Zakładów Energetycznych w kraju, na co dzień współpracujący z naszym sektorem, a także rzeczoznawcy majątkowi – reprezentanci wszystkich stowarzyszeń regionalnych zrzeszonych w Federacji.

W seminarium wzięli udział: prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Waclaw Baranowski, a także wiceprezydenci Federacji: Ryszard Cyerman oraz Tomasz Telega, którzy wystąpili również w rolach referentów.

Dwudniowe spotkanie z bogatym programem rzeczowym referatów przygotowanych zarówno przez przedstawicieli energetyki jak i rzeczoznawców majątkowych prowadził prezydent Waclaw Baranowski, który podjął się również podsumowania wyników i wniosków wynikających z obrad i dyskusji zaprezentowanej podczas seminarium, wyrażając nadzieję, że tak dobrze zaczęte dzieło współpracy środowiska energetyków i rzeczoznawców majątkowych będzie kontynuowane dla dobra obu stron, a seminarium zapoczątkuje nową formę rozszerzania działalności rzeczoznawców majątkowych, przy ścisłej współpracy potencjalnych zleceniodawców operatów szacunkowych.

☞ **15 czerwca** odbyło się Walne Zebranie Członków Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Toruniu, na którym dokonano podsumowania trzy letniej kadencji Zarządu. Dokonano wyboru nowego Zarządu TSRzM na kolejną kadencję w następującym składzie: Andrzej Lesiński – Przewodniczący; Elżbieta Seredyn – wiceprzewodnicząca; Lech Krasiński – wiceprzewodniczący; Mi-

rosława Beszczyńska – Drożdża – skarbnik, Jolanta Wiak – sekretarz. Gratulujemy!!!

☞ W dniach **14-16 czerwca** w Łodzi odbył się VIII Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości pod hasłem „Integracja zawodów działających na rynku nieruchomości”, zarówno wewnątrz samych środowisk zawodowych jak i też integracja z rynkiem europejskim. Kongres zorganizowała Polska Federacja Rynku Nieruchomości, której przewodniczy jej prezydent Zbigniew Kubiński i Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami Polski Centralnej, któremu przewodniczy jego prezes Marek Wachowski. Gościem honorowym Kongresu był minister Marek Bryx, prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. W obradach uczestniczyli na zaproszenie organizatorów: Henryk Jędrzejewski, dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami UMiRM, przedstawiciele władz wojewódzkich i samorządowych, federacji stowarzyszeń związanych z rynkiem nieruchomości, banków finansujących na rynku nieruchomości a także przedstawiciele organizacji międzynarodowych zarządców i pośredników w obrocie nieruchomościami. Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych reprezentował wiceprezydent Tomasz Telega.

Bardzo interesujący wykład wygłosiła prof. dr hab. Stanisława Kalus na temat „Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości”, podkreślając zawód rzeczoznawcy majątkowego jako zawód o charakterze publiczno prawnym, a także perspektywy rozwojowe zawodów działających na rynku nieruchomości oraz problematykę samorządności zawodowej. Na kongresie prezentowany był wspólny projekt ustawy o samorządach zawodowych rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości, wokół którego powstała ożywiona dyskusja, podczas której głos zabierał minister Marek Bryx.

Śród innych ważnych tematów poruszonych podczas kongresu wymienić należy następujące:

- Frans AJ Burgering, prezydent CEPI – zawody rynku nieruchomości w Unii Europejskiej
- Prof. dr hab. Ewa Kucharska – Stasiak – źródła finansowania działalności inwestycyjnej na rynku nieruchomości
- Szymon Sendek – doradca rynku nieruchomości – specjalizacja czy zawód?
- Iwona Forys, Anna Gdakowicz – raport z polskiego rynku nieruchomości 2001-2002 r.

Kongres zgromadził liczną grupę rzeczoznawców majątkowych. Relacja na stronie 33-34.



Wstępny plan szkoleń PFSRM na drugą połowę 2002 roku

październik	1-3	Seminarium bankowe
	22-24	Seminarium skarbowo-podatkowe
listopad	5-7	Seminarium bankowe
	20-22	Studium sądowe część I
grudzień	11-13	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 reindykacyjnych na tle przepisów.
4. Wycena nakładów dokonanych przez posiadaczy nieruchomości.
5. Wycena dla potrzeb egzekucji z nieruchomości.
6. Hotel – bez.

Wycena mienia zabużańskiego

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników 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?.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników 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.

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.

W dniu 25 czerwca w Warszawie, w siedzibie Zarządu Głównego Stowarzyszenia Księgowych, podpisane zostało Porozumienie o Współpracy Pomiędzy Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Artykuł dotyczący porozumienia wraz z jego treścią zamieszczamy na stronach 15-17.

Porozumienie podpisane zostało ze strony Stowarzyszenia Księgowych przez Jerzego Sablika – prezesa Zarządu Głównego oraz Franciszka Wałę – sekretarza generalnego a ze strony Zarządu Federacji, przez Wacława Baranowskiego – prezydenta Federacji i Tomasza Telegę wiceprezydenta. Podpisanie porozumienia poprzedzone zostało działaniami tak ze strony Stowarzyszenia Księgowych jak i Zarządu Federacji. Bardzo duża pracę wykonał kol. Jerzy Filipiak, kształtując program współpracy wynikający z porozumienia. Podstawowym celem porozumienia – według ogólnika generalnych założeń Zarządu Federacji jest zapewnienie udziału rzeczoznawców majątkowych w systemie sprawozdań finansowych. Dotychczasowy udział rzeczoznawców majątkowych w świadczeniu usług w zakresie wycen majątkowych dla potrzeb księgowych jest niedostateczny – tak uznały obie strony – trzeba więc ten stan zmienić w możliwie krótkim czasie. Z powyższego wynikają pilne terminy konkretnych opracowań, w tym standardu wycen majątkowych dla potrzeb rachunkowości. Przewiduje się przeprowadzenie wzajemnych szkoleń a w roku 2003 zorganizowanie wspólnej konferencji krajowej poświęconej tym tematom, podczas której nastąpiłoby przyjęcie i zatwierdzenie standardu o którym mowa wyżej.

LIPIEC

1 lipca w biurze Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu poświęcone m.in. standardom zawodowym, wdrożeniu porozumienia o współpracy pomiędzy PFSRM i Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce, certyfikacji rzeczoznawców majątkowych w Polsce, planowanej na wrzesień posiedzenia Rady Krajowej PFSRM, działaniom związanym z dążeniem do samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

10 lipca w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie prezydenta Baranowskiego z przedstawicielami Polskiej Federacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości z Gdańska: prezydentem Aleksandrą Kurzyk, wiceprezydentem Dominiką Koreń i przewodniczącym Podkomisji PKK dla Zarządców Andrzejem Sobczakiem. Przedmiotem spotkania było omówienie możliwości organizacji kursów i praktyk dla rzeczoznawców majątkowych na licencję zarządcy nieruchomości oraz organizacja studium podyplomowego dla zarządców na rzeczoznawców majątkowych. Przedyskutowano warianty uzyskiwania uprawnień i licencji dla czynnych rzeczoznawców i zarządców. Uzgodniono, że należy opracować skrócone programy dla obydwu zawodów (eliminacja nakładających się obecnie przedmiotów) oraz wypracować zasady odbywania praktyk. Zarówno kursy na zarządcę jak i studia podyplomowe powinny być



organizowane przez Federację w porozumieniu z uczelniami państwowymi (bez „latających” uniwersytetów).

10 lipca w warszawskiej siedzibie Związku Banków Polskich odbyło się spotkanie na temat tworzenia bazy danych dla banków i rzeczoznawców majątkowych. Spotkanie zorganizował dyrektor generalny Związku Banków Polskich Krzysztof Pietraszkiewicz w porozumieniu z prezydentem PFSRM W. Baranowskim. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele niektórych banków na szczeblu dyrektorów departamentów z dyrektorem Miłosławem Sochaczewskim z Kredyt Banku na czele.

Po wprowadzeniu do dyskusji przez dyr. Pietraszkiewicza głos zabrali: W. Baranowski, B. Mikulicz-Traczyk, dyrektorzy departamentów i przewodniczący Komisji do spraw bazy M. Sochaczewski. Ustalono, że baza danych jest niezbędna i dla banków i dla rzeczoznawców. ZBP podjął się opracowania założeń i uzgodniono, że w drugiej połowie sierpnia zostanie zorganizowane robocze spotkanie, w którym wezmą udział poza obecnymi uczestnikami osoby i firmy tworzące już bazy danych o nieruchomościach.

10 lipca w biurze Federacji złożył wizytę Adam Polanowski, rektor Wyższej Szkoły Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, który przedstawił prezydentowi Wacławowi Baranowskiemu propozycję poszerzenia współpracy pomiędzy Szkołą a Federacją. Obszary współpracy mogłyby obejmować:

- tematy badawcze prac dyplomowych i magisterskich studentów WSGN, które byłyby przydatne dla środowiska rzeczoznawców majątkowych,
- udział przedstawicieli Federacji w organizowanym przez WSGN cyklicznym „okrągłym stole” profesjonalistów rynku nieruchomości,
- materiały informacyjne dla studentów WSGN na temat Federacji.

Adam Polanowski zapowiedział przesłanie listu intencyjnego dotyczącego współpracy pomiędzy Wyższą Szkołą Gospodarowania Nieruchomościami a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

19 lipca przedstawiciele Federacji w osobach prezydenta Wacława Baranowskiego, Barbary Mikulicz-Traczyk oraz Michała Kosmowskiego wzięli udział w spotkaniu grupy roboczej Centralna Baza Danych w Klubie Bankowca. Na zaproszenie Związku Banków Polskich do Klubu Bankowca przyjechał z Litwy dyrektor K. Sabauliauskas główny architekt systemu State Land Cadastre and Register (rejestr nieruchomości) obejmującego swym zasięgiem cały obszar Litwy. Towarzyszyli mu przedstawiciele firmy informatycznej Computer Associates w osobie prezesa Andrzeja Staniszcza oraz pani Agaty Hooper.

Temat spotkania to doświadczenia naszego litewskiego sąsiada w związku z budową scentralizowanej bazy danych zawierającej m.in. informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości. Po krótkiej ale bardzo rzeczowej prezentacji możliwości systemu działającego na Litwie oraz historii rozwoju zaproszeni przedstawiciele banków wyrazili swoje uznanie odnośnie zakresu informacyjnego jaki funkcjonuje na Litwie. W dalszej części zadawano pytania odnośnie zakresu informacyjnego, czasu tworzenia, ceny informacji, liczby zatrudnionych pracowników, kosztów budowy systemu, struktury odbiorców – kto kupuje, źródła pozyskiwania danych itp.

- Z odpowiedzi Dyrektora Sabauliauskasa wynikało, że:
- dużo zależało od przychylnego nastawienia rządu do przedmiotowego projektu,
 - prawnego uregulowania funkcjonowania przedmiotowej bazy danych dzięki czemu uniknięto kolizji z ustawami o ochronie danych osobowych, praw autorskich itp.,
 - cały projekt został sfinansowany ze środków rządowych co miało wpływ na cenę projektu, który w sumie kosztował trochę ponad 1 mln USD,
 - obecnie tworzony jest projekt dla grupy państw skandynawskich na bazie tego systemu (Szwecja, Finlandia, Norwegia),
 - przedmiotowy system jest przygotowywany w kontekście wejścia Litwy do Unii Europejskiej,

KALENDARZ WYDARZEŃ

WRZESIEŃ

19-21 września XI Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.

17-18 września w Brukseli odbędzie się Walne Zgromadzenie Międzynarodowego Komitetu Standardów Wyceny (IVSC).

28 września – 5 października odbędzie się Seminarium „Podstawowe problemy rzeczoznawstwa majątkowego” (III edycja). Organizator: Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Miejsce seminarium: Morze Egejskie – Zatoka Sarońska.

PAŹDZIERNIK

10-12 października – Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie organizuje w Unieściu k/Koszłina seminarium „Wycena nieruchomości na tle aktualnych uwarunkowań prawnych oraz praktyczne aspekty zastosowania podejścia dochodowego”. Wykładowcy: Henryk Jędrzejewski, Ewa Kucharska -Stasiak, Ryszard Cymerman. Tel. 094/342 25 81

17-19 października odbędzie się w Petersburgu doroczna konferencja CERAN, informacja w internecie <http://www.cerean.com>

LISTOPAD

7-9 listopada w Paryżu odbędzie się jesienna sesja TEGOVA (Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych) poprzedzona w dniu 7 listopada konferencją na temat: Gospodarka aktywami i sekurytyzacja: wyzwania dla sektora nieruchomości.



- system budowano 5 lat,
- Według danych za styczeń 2002 baza posiada 5 mln rekordów oraz odnotowano od momentu uruchomienia systemu (styczeń 1998) ok. 900 tys. zapytań,
- cena jednego zapytania komercyjnego kosztowała 3 USD.

Spotkanie zakończono propozycją współpracy oraz wymianą doświadczeń z dyrektorem Sabauliauskasem odnośnie budowanej centralnej bazy danych przy Związku Banków Polskich.

☞ W dniach **25-27 lipca** odbyło się posiedzenie Komisji ds. Standardów Zawodowych pod przewodnictwem jej przewodniczącego Zdzisława Małeckiego. Komisja dokonała:

- przeglądu niektórych istniejących standardów pod kątem dostosowania zawartych w nich norm do aktualnych przepisów prawa oraz zaproponowała wprowadzenie zmian wynikających z wieloletnich doświadczeń ich stosowania,
- rozpatrzyła projekty nowych standardów oraz przyjęła założenia do standardów: określenie wartości nieruchomości z uwzględnieniem wybranych ograniczonych praw rzeczowych, określenie wartości nieruchomości leśnych lub zadrzewionych, założenia do standardu – zasady ustalania zużycia nieruchomości, a także zasady obliczania powierzchni kubatury budynków.

Powyższe opracowania przekazane zostały do zaopiniowania przez rzeczoznawców majątkowych za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych. Projekty umieszczono także na stronie internetowej Federacji.

☞ **27 lipca** odbyło się posiedzenie Zarządu poświęcone bieżącym problemom Federacji, m.in. tematyce najbliższego posiedzenia Rady Krajowej a także przygotowaniom do do XI Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.

SIERPIEŃ

☞ **27 sierpnia** w Urzędzie Głównego Geodety Kraju odbyło się spotkanie na którym przedstawiony został pilotażowy projekt tworzenia bazy danych nieruchomości MATRA – 2. W ramach pomocy krajom przygotowującym się do wejścia do Unii, rząd holenderski zobowiązał się do skonstruowania, wzorowanej na działającej w Holandii, ale przystosowanej do warunków polskich, bazy danych o nieruchomościach oraz systemu udostępniania tych danych. Urząd Głównego Geodety Kraju współuczestniczy w jego realizacji.

Gospodarzem spotkania był Witold Radzio – Dyrektor Departamentu Katastru Nieruchomości w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii, stronę holenderską reprezentowali panowie: Karel Welter oraz Andrzej Kwitowski, natomiast rzeczoznawców majątkowych: prezydent PFSRM Wacław Baranowski, prof. Andrzej Hopfer, Michał Kosmowski, Alek Kiziniewicz i Barbara Mikulicz-Traczyk.

MATRA – 2 objąć ma: Ciechanów, Mińsk Mazowiecki, Otwock oraz Warszawę, ale tylko dzielnice Mokotów i Ursynów.

Realizacja projektu rozpocząć ma się z początkiem przyszłego roku, obecnie prowadzone są rozmowy wstępne z potencjalnymi użytkownikami tworzonej bazy. Wzorem holenderskim przewiduje się, że będą to ubezpieczyciele, banki, rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy, geodeci i notariusze. Na tym etapie omawiane są przede wszystkim kwestie związane z istniejącym stanem rejestracji nieruchomości w naszym kraju oraz oczekiwaniami co do jakości zawartej w przygotowywanej bazie informacji. Warto podkreślić, że jakkolwiek wszyscy chętnie widzieliby informację bardzo szczegółową, aktualną i łatwo dostępną, to Holendrzy studzi-li ten zapal cytując swoje powiedzenie „za darmo to tylko słońce wschodzi i zachodzi”; czy i ile będziemy gotowi płacić za dostęp do takiej bazy pozostaje pytaniem otwartym. W Holandii opłata roczna (abonament) kosztuje 40 Euro, plus informacja o jednej nieruchomości 2,5 Euro.

Ten temat jest jednak sprawą przyszłości. Obecnie wiadomo, że przedstawiciele powyżej wymienionych środowisk stworzą Radę Użytkowników, która na bieżąco rozwiązywać będzie szczegółowe zagadnienia.

☞ Harmonogram egzaminów na nabycie uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości w IV kwartale roku

Etap I	Etap II i III
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

☞ Do nabycia w Biurze Federacji i we wszystkich, sfederowanych Stowarzyszeniach, jest Informatoryjny „Postępowanie kwalifikacyjne związane z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości” Cena 20 zł

☞ Przypominamy, że rzeczoznawcy majątkowi mają możliwość zamieszczenia reklamy swojej działalności na stronie reklamowej utworzonej pod egidą PFSRM: www.wycena-nieruchomosci.pl

Wszelkie informacje o sposobie umieszczenia reklamy znajdują się na stronie. Zachęcamy dotychczasowych reklamodawców do opłacenia reklamy na kolejny rok a także zapraszamy nowych.

☞ W bieżącym roku Zarząd PFSRM wprowadził nowy zwyczaj wręczania okolicznościowej pamiątkowego herbu z logo PFSRM. Dotychczas herb Federacji otrzymali:

- Ukraińskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych na pamiątkę konferencji „Rozwój profesjonalnej wyceny nieruchomości na Ukrainie” z życzeniami pomyślności – luty 2002
- Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych na pamiątkę IV Mistrzostw Rzeczoznawców Majątkowych w narciarstwie zjazdowym z życzeniami pomyślności – marzec 2002
- Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości na pamiątkę X Rocznicy powstania – marzec 2002



- Oddział Opolski PSRW z okazji Jubileuszu z życzeniami pomyślności – marzec 2002
- Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych – podziękowanie z okazji stałe organizowanych szkoleń w Unieściu – maj 2002
- Bolesław Rusak – z podziękowaniem za wieloletnią organizację turniejów tenisowych mistrzostw Rzecznawców Majątkowych – maj 2002
- Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych – z okazji X-lecia za aktywne uczestnictwo w rozwoju zawodu Rzecznawcy Majątkowego – maj 2002
- Wyższa Szkoła Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie z okazji otwarcia nowej siedziby i otrzymania uprawnień magisterskich na kierunku ekonomia – maj 2002
- PFRN z okazji VIII Kongresu z gratulacjami i życzeniami dalszych sukcesów – czerwiec 2002
- Krakowski Instytut Nieruchomości z okazji 10 lat działalności z wyrazami uznania i gratulacjami – czerwiec 2002
- RICS w Londynie podziękowanie z okazji wizyty grupy polskich rzeczoznawców – czerwiec 2002
- Instytut Podatków, Taksacji Powszechnej i Wyceny w Londynie – podziękowanie z okazji wizyty grupy polskich rzeczoznawców – czerwiec 2002
- Agencja Rządowa ds.Wyceny Nieruchomości i Heitman International w Londynie – podziękowania z okazji wizyty grupy polskich rzeczoznawców – czerwiec 2002
- TEGoVA z podziękowaniem z okazji spotkania z grupą polskich rzeczoznawców w Londynie – czerwiec 2002
- Jones Lang LaSalle z podziękowaniem z okazji spotkania z grupą polskich rzeczoznawców w Londynie – czerwiec 2002
- King Sturge podziękowanie z okazji wizyty grupy polskich rzeczoznawców – czerwiec 2002.

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 uzależniamy 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@qdnnet.pl

Adres: PFSRM, 00-819 Warszawa, ul. Złota 79



KORESPONDENCJA PFSRM

List wiceprezydenta PFSRM Zdzisława Małeckiego do Prezidenta Rzeszowa

W związku z pismem z 25 lipca 2002 r., w sprawie oceny przez Komisję Arbitrażową PFSRM prawidłowości wycen i kosztów z tym związanych, wyjaśnia się jak następuje:

Stosownie do art. 157 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2000 r. Nr 46, poz. 543, ze zmian.) w razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Przepis ten, wraz z dalszymi przepisami ustawy, pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

Jest to przepis o charakterze kompetencyjnym, przyznający organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych prawo dokonywania oceny wycen. Z tego przepisu nie wynika jednocześnie, aby organizacja zawodowa, biorąc pod uwagę jej poza rządowy charakter, miała obowiązek nieodpłatnego dokonywania ocen. Każdy, kto zainteresowany jest lub żąda sporządzenia takiej oceny musi liczyć się z ponoszeniem kosztów z tym związanych. Federacja nie otrzymuje jakichkolwiek dotacji lub rekompensat np. budżetowych z tytułu tej działalności.

Przepis art.157 nie jest, wbrew ocenie pisma, przepisem zobowiązujący organ samorządowy do uzyskania oceny prawidłowości wykonanych operatów szacunkowych. Jeśli organ dysponuje dwoma znacznie rozbieżnymi wycenami tej samej nieruchomości, to nie można wykluczyć możliwości zwrócenia się w trybie art. 194 ustawy do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w celu wszczęcia postępowania przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej, które to postępowanie jest prowadzone na koszt budżetu państwa.

Federacja nie może podzielić wniosku pisma, że działanie Komisji Arbitrażowej wbrew intencjom art.157 jest ograniczone co do zakresu oceny, gdyż opinia nie odnosi się wprost do wartości określonej w badanym operacie szacunkowym. Należy mieć na uwadze, że ustawa rozróżnia czynność oceny operatu szacunkowego od czynności wyceny nieruchomości. Wyceny nieruchomości stosownie do art. 174 ust.3 może dokonać wyłącznie rzeczoznawca majątkowy. Wycena ta nie może być wynikiem działania Komisji Arbitrażowej w drodze np. potwierdzenia wartości określonej w badanym operacie szacunkowym, jej skorygowania po stwierdzeniu usterek, lub ponownego jej samodzielnego (arbitralnego) określenia

przez Komisję. Podjęcie decyzji co do wartości wymagałoby z oczywistych względów zrealizowania przez Komisję ponownego procesu wyceny, w rozumieniu art.4 punkt 6 ustawy, i sporządzenia operatu szacunkowego, do czego w świetle ustawy Komisja reprezentująca organizację zawodową nie jest upoważniona. Federacja stoi na stanowisku, że dokonanie oceny sporządzonego operatu szacunkowego, łącznie z odniesieniem się do określonej w nim wartości, nie jest możliwe bez przeprowadzenia ponownej wyceny nieruchomości. Podkreśla się jednocześnie, że badanie prawidłowości operat szacunkowego wykonywane przez Komisję Arbitrażową jest bardzo szczegółowe. Badanie dotyczy w szczególności zgodności z obowiązującymi dla przedmiotu i celu wyceny przepisami prawa, w tym właściwymi ustawami, zasadami wynikającymi z rozporządzenia Rady ministrów z dnia 7 lipca 1998r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego i standardami zawodowymi. Badanie to realizowane jest przez arbitrów po uprzednich oględzinach nieruchomości, która stanowiła przedmiot wyceny i analizie rynku lokalnego. Pozwala to z wysokim prawdopodobieństwem wskazać operaty szacunkowe sporządzone właściwie, lub też wykluczyć możliwość wykorzystania sporządzonego operatu szacunkowego ze względu na stwierdzone wady.

Przedstawiając stanowisko w sprawie równie ważnej dla Waszego Urzędu, jaki naszego środowiska, mamy nadzieję, że zostanie ono przyjęte ze zrozumieniem. W żadnym wypadku Federacja nie zamierza uchylać się zarówno od obowiązków jaki pomocy, jeśli taka byłaby oczekiwana.

Pismo do I Urzędu Skarbowego w Częstochowie

W związku z pismem z 12 sierpnia 2002 r., o wyjaśnienie czy nieruchomość może mieć kilka wartości rynkowych t.j. inną wartość dla potrzeb Urzędu Skarbowego dla celów opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych lub podatkiem od spadków i darowizn i inną wartość ustaloną np. dla potrzeb banku na zabezpieczenie kredytu, wyjaśnia się jak następuje.

Stosownie do art. 175 (w związku z art. 240 ust. 2) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. nr 46, poz. 543, ze zmian.) rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości w szczególności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi. Wyboru właściwego podejścia, metody i techniki wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy, stosownie do art. 154



uwzględniając w szczególności cel wyceny. Dla konkretnej nieruchomości uwzględnienie tych zasad może prowadzić do ustalenia różniących się wartości rynkowych. Przykładowo, dla potrzeb uzyskania kredytu bankowego określeniu podlega wartość nieruchomości z uwzględnieniem jej stanu i przeznaczenia w planie miejscowym a także poziomu cen na datę sporządzenia wyceny. Wycena tej samej nieruchomości dla potrzeb wymiaru podatku spadkowego wymaga uwzględnienia jej stanu, w tym przeznaczenia, na datę nabycia (data śmierci spadkodawcy) i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego (data uprawomocnienia się orzeczenia stwierdzającego nabycie spadku). W szczególnym przypadku w ramach wartości czystej odliczeniu od wartości podlegają w tym postępowaniu długi i ciężary, np. nakłady dokonane na nieruchomości. Odpowiednio wartość rynkowa tej samej nieruchomości dla potrzeb podatku od czynności cywilnoprawnych, np. z tytułu sprzedaży, podlega określeniu z uwzględnieniem stanu i poziomu cen na datę dokonania czynności, która to data może być odległa od daty sporządzenia wyceny. Przykład ten pokazuje, że operat szacunkowy winien każdorazowo określać cel wyceny i uwzględnić odpowiednio do tego celu szczególne wymagania prawa. Wykorzystanie wyceny sporządzonej dla innego celu może prowadzić do istotnych błędów. Cel wyceny określa każdorazowo zamawiający czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Pismo Urzędu nie określa danych szczegółowych dotyczących badanego przypadku, co z konieczności umożliwia jedynie udzielenie odpowiedzi uogólnionej.

Pismo do Ośrodka Zamiejscowego Prokuratorury Rejonowej w Tychach

W związku z pismem z 9 sierpnia 2002 r. o wskazanie opracowań Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych uzupełniających obowiązujące rzeczoznawców majątkowych zasady określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 98, poz. 612), wyjaśnia się jak następuje.

Stosownie do art. 175 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, ze zmian.) rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności szacowania nieruchomości w szczególności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi. Standardy zawodowe stanowiące normy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości opracowuje i uchwała Federacja. Jednocześnie Federacja a także tworzące ją stowarzyszenia zawodowe nie są uprawnione do wydawania podnoszonych w piśmie Prokuratorury innych instrukcji lub wytycznych.

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych opracowywane są i aktualizowane od roku 1994. Obecnie obowiązuje wydanie ósme, obejmujące 22 standardy, kodeks etyki i komentarze do standardów. Wnioskowane przekazanie standardów jest możliwe, lecz po określeniu daty wykonania wyceny, która stanowi przedmiot postępowania. Przekazaniu podlegałyby standardy obowiązujące na tę datę. Przekazywanie standardów, które zaczęły obowiązywać po dacie wykonania czynności mogłoby prowadzić do błędnych wniosków. Przekazanie pełnego wydania standardów łączy się z kosztem ok. 80 zł. O ile określony zostałby temat operatu szacunkowego, który stanowi przedmiot postępowania lub problem interesujący Prokuratorurę, przekazanie (bezkosztowe) mogłoby być ograniczone do wybranych standardów zawodowych.

Federacja oczekuje odpowiedzi w tym zakresie.

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!

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 00-819 Warszawa, ul. Złota 79

numery telefonów:

- 0 (prefiks) 22 **620-23-21** Sekretariat
- 0 (prefiks) 22 **620-03-45** Szkolenia
- 0 (prefiks) 22 **624-91-22** Egzamin, Pieczętki
- 0 (prefiks) 22 **654-21-23** Wydawnictwa
- 0 (prefiks) 22 **620-25-94** Fax czynny całą dobę

- e-mail: pfva@qdnnet.pl
- e-mail: j.korbien@qdnnet.pl
- e-mail: j.korbien@qdnnet.pl
- e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl

internet: www.pfva.com.pl

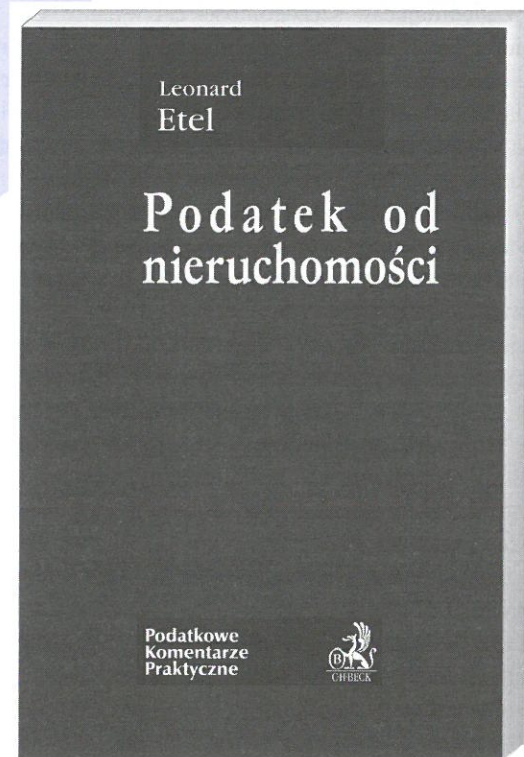


Podatek od nieruchomości. Komentarz Dr hab. Leonard Etel

Aktualny, praktyczny, wyczerpujący komentarz do podatku od nieruchomości w kompleksowy i rzetelny sposób omawia wszystkie zagadnienia związane z tym podatkiem. Komentarz:

- ❖ wyjaśnia pojęcia zawarte w przepisach regulujących podatek od nieruchomości,
- ❖ rozwiązuje występujące w praktyce problemy z zakresu opodatkowania nieruchomości,
- ❖ przybliża sporne zagadnienia dotyczące tego podatku.

(Wydawnictwo C.H. Beck; seria: Podatkowe Komentarze Praktyczne; 2002 r.; 280 s.; cena: 55,00 zł; tel. (22) 33 77 666, fax (22) 33 77 601, internet: <http://www.beck.pl>)



Spółdzielnie mieszkaniowe Lesław Myczkowski

W poradniku omówiono problematykę spółdzielczo-mieszkaniową ze szczególnym wyeksponowaniem kwestii majątkowych. Praktycznie przedstawiono w nim zagadnienia dotyczące:

- ❖ praw i obowiązków członków spółdzielni,
- ❖ spraw spółdzielczo-majątkowych,
- ❖ czynności egzekucyjnych.

W publikacji znaleźć można wzory pism w sprawach spółdzielczych oraz teksty odpowiednich aktów prawnych, w tym ustaw: o spółdzielniach mieszkaniowych, o własności lokali, o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze.

Piąte wydanie – uwzględniające regulacje związane z wejściem w życie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – zostało uaktualnione i poszerzone.

(Wydawnictwo C.H. Beck; seria: Nieruchomości; 5. wyd. 2002 r.; 350 s.; cena: 63,00 zł; tel. (22) 33 77 666, fax (22) 33 77 601, internet: <http://www.beck.pl>)





Prenumerata: kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy numery 36-39 na 2003 rok – **100 zł**
 Prenumerata: kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy numery 32-35 na 2002 rok – **100 zł**

Roczniki kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” z lat: 1999, 1998, 1997, 1996
 Cena kompletu z 4 lat: **100 zł** Cena pojedynczego rocznika: **30 zł**

Wydawnictwa: Rafał Karpiński, tel (022) 654-21-23, fax: 620-25-94 w godz. 8.00 – 16.00
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

nr rachunku odbiorcy	
11101037	
nr rachunku odbiorcy cd.	
401030120973	
odbiorca:	
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 00-819 Warszawa, ul. Złota 79	
kwota:	
tytułem:	
zleceniodawca:	

ODCINEK DLA ODBIORCY



Oplata

nr rachunku odbiorcy	
11101037	
nr rachunku odbiorcy cd.	
401030120973	
odbiorca:	
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych 00-819 Warszawa, ul. Złota 79	
kwota:	
tytułem:	
zleceniodawca:	

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nazwa odbiorcy				
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych				
nazwa odbiorcy cd.				
00-819 Warszawa, ul. Złota 79				
Lk	nr rachunku odbiorcy			
1 1 1 0 1 0 3 7	4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3			
<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">W P *</td> <td style="text-align: center;">waluta PLN</td> <td style="text-align: center;">kwota:</td> </tr> </table>		W P *	waluta PLN	kwota:
W P *	waluta PLN	kwota:		
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)				
nazwa i adres zleceniodawcy				
nazwa i adres zleceniodawcy cd.				
tytułem				
tytułem cd.				
06				
Oplata * niepotrzebne skreślić				
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy				

Świadkowie: NAUCOMP
ul. Górnika 22/912/10-39

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy				
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych				
nazwa odbiorcy cd.				
00-819 Warszawa, ul. Złota 79				
Lk	nr rachunku odbiorcy			
1 1 1 0 1 0 3 7	4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3			
<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">W P *</td> <td style="text-align: center;">waluta PLN</td> <td style="text-align: center;">kwota:</td> </tr> </table>		W P *	waluta PLN	kwota:
W P *	waluta PLN	kwota:		
nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)				
nazwa i adres zleceniodawcy				
nazwa i adres zleceniodawcy cd.				
tytułem				
tytułem cd.				
06				
Oplata * niepotrzebne skreślić				
pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy				

Świadkowie: NAUCOMP
ul. Górnika 22/912/10-39

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy



Do kupienia w biurze Federacji

1. *Wycena nieruchomości*, wydanie polskie (The Appraisal of Real Estate) – **130 zł**
2. *Określenie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości*, K.Zmarlicki – **25 zł**
3. *Wycena nieruchomości rolnych, prawo, metody, rynek*; wyd.II. – **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, LexisNexis – **45 zł**
11. *Charakterystyka nieruchomości rolnych oraz zasady ich wyceny*, J.Schilbach – **45 zł**
12. *Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych*, prof. dr hab. M.Prustupa – **15 zł**
13. *Materiały konferencyjne IX.Krajowej KRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich”* – **50 zł**
14. *Materiały I. Konferencji Naukowo-Technicznej PSRW, Gdańsk 15-16.03.2001r.* – **50 zł**
15. *Zarządzanie Nieruchomościami* – praca zbiorowa pod kierunkiem prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak – **95 zł**
16. *X. Konferencji Rzeczników Majątkowych – Potasznik 2001* – **15 zł**
17. *Katalog cen do szacowania obiektów budowlanych techniką szczegółową i elementów scalonych*, II/2001 – **65 zł**
18. *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami*, Educaterra – **40 zł**
19. *Wycena lasów*, A.Nowak, Educaterra – **40 zł**
20. *Wycena krajobrazu*, T.Bajerowski, Educaterra – **24 zł**
21. *Opłaty od nieruchomości nr 2*, Educaterra – **25 zł**
22. *Procedury wyłączenia gruntów rolnych i lasów z produkcji*, Educaterra – **36 zł**
23. *Obliczanie powierzchni i kubatury budynków*, BBB-U, czerwiec 2002 – **30 zł**
24. *Wskaźniki rynkowe robót remontowych dla zarządców*, Grupa IDM – **30 zł**
25. *Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik*, Grupa IDM – **24 zł**
26. *Scalone Wskaźniki do wyceny budynków i budowli nr 20*, BBB-U, III 2002 – **48 zł**
27. *Scalone Wskaźniki do wyceny budowli i małej architektury nr 21 cz.II*, BBB-U, VI 2002 – **40 zł**
28. *Scalone Wskaźniki do wyceny budynków nr 60 cz.I*, BBB-U, VI 2002 – **80 zł**
29. *Wycena i zarządzanie nieruchomościami, w pytaniach i odpowiedziach*, Grupa IDM – **40 zł**
30. *Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg PN-ISO 9836:1997*, Wacetob – **43 zł**
31. *Vademecum gospodarki lokalowej*. Kazimierz Rygiel, Wacetob – **20 zł**
32. *Wycena Zespołów Parkowych*, Wacetob – **22 zł**
33. *Nieruchomości C.H.BECK nry: II, V, VIII 02* – po **26 zł**
34. *Nieruchomość Przepisy Prawne* – zeszyty 2 (38)/2001, 3 (39)/2001, 4 (40)/2001 – po **10 zł**
35. *Nieruchomość kwartalnik Śląskiego SRM* – zeszyty 2 (38)/2001, 3 (39)/2001 – po **12 zł**, 1 (41)/2002 – **12 zł**
36. *Rzecznawca Majątkowy numery 24/00, 26/00, 27/00* – po **15 zł**; numer 25/00 – **19 zł**
37. *Rzecznawca Majątkowy numery 28/01, 29/01, 30/01, 31/01* – po **20 zł**
38. *Rzecznawca Majątkowy numery 32/02, 33/02, 34/02* – po **25 zł**
39. *Krawat jedwabny granatowy z logo Federacji dla Panów* – **55 zł**; *krawatka jedwabna dla Pań* – **51 zł**
40. *Znaczek srebrny* – **8 zł**

JAK OTRZYMAĆ KSIĄŻKI:

Wpłaty za wybrane pozycje proszę kierować na konto Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Ul. Złota 79, 00-819 WARSZAWA Powszechny Bank Kredytowy S.A.VIII O/Warszawa Nr 11101037-401030120973

Po otrzymaniu dowodu wpłaty z czytelnym opisem tytułów i stemplem dziennym banku proszę nadać na numer fax: 022/620.25.94.

Po otrzymaniu dowodu wpłaty realizujemy zamówienie.

„Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!

TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK do 14 dni

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

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

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

Adres redakcji: 00-819 Warszawa, ul. Złota 79, tel. 620 23 21, 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 Żak, Zdzisław Małecki.

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 Oleszczuk, Archiwum.

Numer oddano do druku w dniu 12 września 2002 r.

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



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>



**Wizyta polskich rzeczoznawców majątkowych
w Londynie 9-16 czerwca 2002 r.**



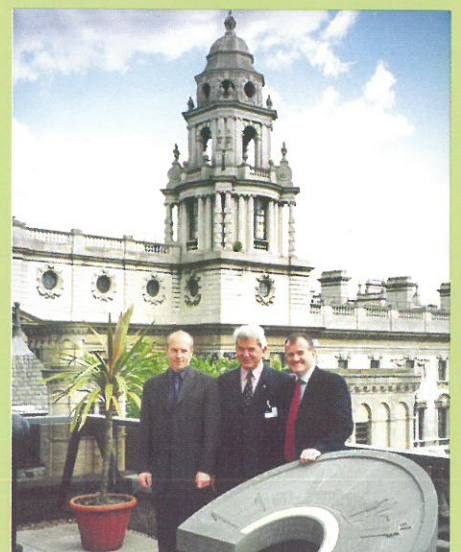
**Prezydenci: PFSRM Waław Baranowski i RICS
Peter W. Fall - wręczenie herbu Federacji.**



**King Sturge: Richard Burton i Waław Baranowski wymieniają
uścisk dłoni. Asystuje Małgorzata Żółtowska.**



Uczestnicy wyjazdu, z tyłu żaglowiec Cutty Sark (Greenwich).



**Na tarasie RICS: od lewej Adrian Nelson,
Waław Baranowski, Krzysztof Grzesik.**