



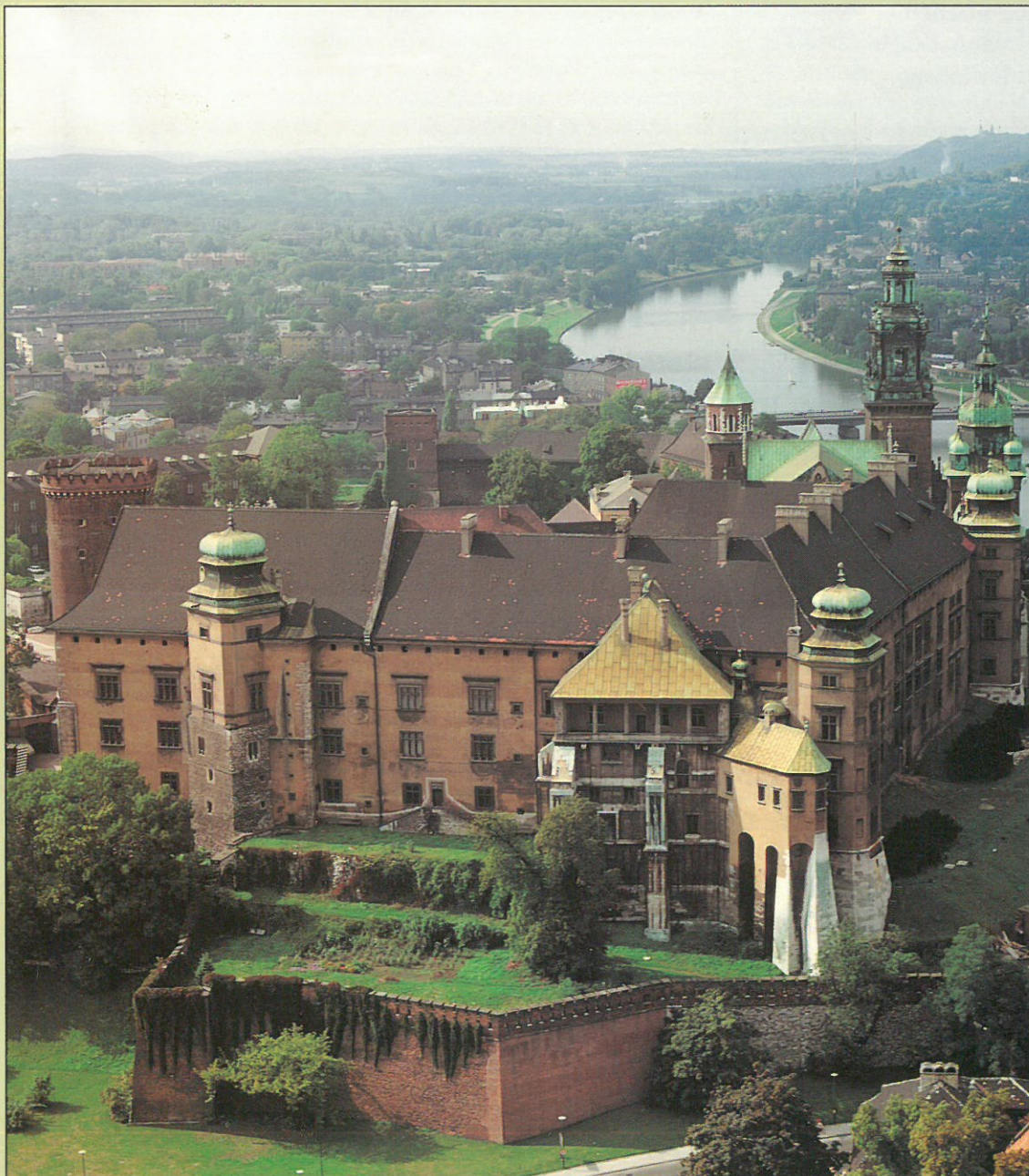
Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1, Czerwiec-Lipiec 1994

Cena 70.000 zł

● ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI ● METODOLOGIA ● PRAWO ● INFORMACJA ●



● Nowe regulacje prawne w zakresie gospodarki nieruchomościami ● Zarządzanie nieruchomościami w rozwoju rynku nieruchomości w Polsce ● Przesłanki kształtowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego i jego odpowiedzialności ● Inwestowanie w nieruchomości ● Szacowanie nieruchomości dualną metodą porównawczą - wersja rozwinięta ● Wskaźnikowa metoda porównawcza wyceny rynkowej wartości nieruchomości nietypowych, ze szczególnym uwzględnieniem małych nieruchomości przemysłowych ● Metody określania wartości składowych nieruchomości rolnych i leśnych ● Standardy majątkowe rzeczoznawców majątkowych, ich rola i warunki tworzenia w Polsce ● Wycena pod kredyt - wytyczne TEGOVOFA ● Polscy rzeczoznawcy majątkowi w TEGOVOFA ● Międzynarodowa konferencja „Standardy zawodowe w szacowaniu nieruchomości” ●

Kraków, WAWEL, fot. archiwum



WARSZAWSKIE CENTRUM POSTĘPU
TECHNICZNO-ORGANIZACYJNEGO BUDOWNICTWA



WACETOB-PZITB

oferuje:

- wyceny nieruchomości
- wyceny przedsiębiorstw dla celów przekształceń własnościowych
- szkolenia na kursach lub Studium Podyplomowym w zakresie:
 - szacowania nieruchomości
 - nadzoru budowlanego
 - prawa budowlanego
- ekspertyzy, opinie techniczne
- projektowanie
- sporządzanie i weryfikację kosztorysów i umów o roboty budowlane
- produkcję filmów wideo w systemie BETACAM i VHS
- usługi poligraficzne: foldery, ulotki, projekty graficzne
- wydawnictwa specjalistyczne dotyczące:
 - wyceny nieruchomości
 - kosztorysowania
 - nadzoru budowlanegooraz:
 - PRZEGLĄD BUDOWLANY
 - RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
- programy komputerowe do wyceny nieruchomości
- porady w Punktach Konsultacyjnych w całym kraju

Zarząd: ul. Bartycka 26, 00-716 Warszawa
tel./fax 40 24 23, tel. 40 40 35, 40 39 65

Adres korespondencyjny:
ul. Hoża 50, 00-682 Warszawa

W. Baranowski, Dyr. Naczelny
O. Sielewicz, Dyr. Ośr. Kosztorysowania
M. Cyran, Dyr. Ośr. Budownictwa
B. Baszyńska, Dyr. Ośr. Szkolenia
M. Leszczyńska, Kier. Ośr. Promocji
J. Jędrasz, Kier. Video Studio

*Członek Wspierający Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych
Członek Izby Przemysłowo-Handlowej Budownictwa
Członek Związku Pracodawców Budowlanych*

**POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**
00-950 Warszawa, ul. Kopernika 30
tel/fax 26-41-62

C 002
biblioteka PPSRM

Drodzy Czytelnicy

Oddajemy Wam do rąk pierwszy numer kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”. Kwartalnik został powołany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i jest jej oficjalnym organem.

Ma służyć przede wszystkim rzeczoznawcom majątkowym w utrzymywaniu i podnoszeniu kwalifikacji zawodowych. Będzie również prezentował oficjalne stanowiska Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w zakresie gospodarki nieruchomościami. Otwarty także będzie dla Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w sprawach trybu zdobywania uprawnień zawodowych.

Kwartalnik nasz ma również służyć pomocą urzędowi centralnym, wojewódzkim i gminnym w poznawaniu i przybliżaniu skomplikowanej problematyki dotyczącej gospodarki nieruchomościami.

Zamierzamy prezentować problematykę międzynarodową, zwłaszcza teraz gdy Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych została przyjęta do TEGOVOFA jako członek stowarzyszony.

Nie zabraknie w naszym piśmie tematów związanych z rynkami lokalnymi i innych informacji dotyczących szeroko rozumianych zagadnień nieruchomości.

Liczymy oczywiście drodzy rzeczoznawcy na Waszą współpracę, na ciekawe artykuły, dzielenie się doświadczeniami, na Wasz stały kontakt z redakcją.

Mieczysław Prystupa
redaktor naczelny

Prowadzona od roku 1990 reforma gospodarcza doprowadza do zmian systemu wartości, a więc również do znacznego zwiększenia roli nieruchomości. Gospodarka oparta na zasadach rynku ujawniła cały szereg nowych potrzeb z zakresu wiedzy, organizacji, prawa, specjalizacji. Sfera inwestycyjna, finansowa, obrotu nieruchomościami, zarządzania musi opierać się na profesjonalnie działających podmiotach, a jej brak może wyłącznie skutkować kolejnymi blokadami reform.

Trudno przecenić działalność zawodową rzeczoznawców majątkowych, jako że większość sfer gospodarki opiera się na prawidłowych podstawach wartości majątku. Trwające procesy uwłaszczeniowe, komunalizacyjne, prywatyzacyjne dają gwarancje na uporządkowanie i właściwe wykorzystanie zasobów gospodarki. Tworzenie i ochrona wolnego, efektywnego rynku nieruchomości, jego sprawność, wymaga nie tylko mechanizmów prawno-instytucjonalnych lecz przede wszystkim profesjonalnie i kompetentnie działającego środowiska zawodowego.

Podzielając przekonanie o potrzebie tworzenia czasopism służących wzmocnieniu statusu zawodowego, wdrażaniu etyki i odpowiedzialności oraz kompetencji zawodowej - życzę wielu dokonań i sukcesów w rozwoju polskiego rynku nieruchomości.

Andrzej Urban
podsekretarz stanu w MGPIB

W NUMERZE

ZARZĄDZANIE I GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

H. Jędrzejewski Nowe regulacje prawne w zakresie gospodarki nieruchomościami	2
W. J. Brzeski Zarządzanie nieruchomościami w rozwoju rynków nieruchomości w Polsce	5
S. Kalus Przesłanki kształtowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego i jego odpowiedzialności	7
E. Kucharska-Stasiak Inwestowanie w nieruchomości	9

STANDARDY I METODY WYCEN

M. Prystupa Szacowanie nieruchomości dualną metodą porównawczą - wersja rozwinięta	13
M. Kosińska, E. Schmidtke Wskaźnikowa metoda porównawcza wyceny rynkowej wartości nieruchomości nietypowych, ze szczególnym uwzględnieniem małych nieruchomości przemysłowych	15
W. Wilkowski Metody określania wartości części składowych nieruchomości rolnych i leśnych	18
Z. Małecki Standardy zawodowe rzeczoznawców	25

ZAGRANICA

R. Fortuna „Wycena pod kredyt” - wytyczne TEGOVOFA	29
K. Grzesik Powstało Europejskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „EUROVAL”	30
Polscy rzeczoznawcy majątkowi w „TEGOVOFA” - rozmowa z M. Prystupą	31

INFORMACJE - WIADOMOŚCI

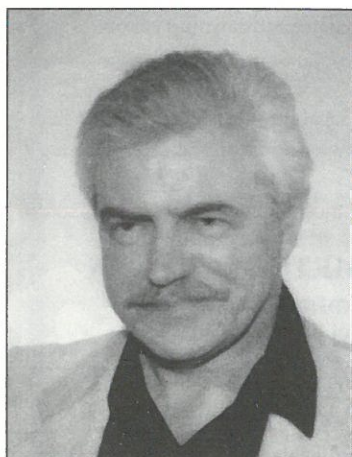
Posiedzenie Rady krajowej PFSRM	32
H. Czajkowski Konkretna pomoc	32
H. Hajdasz Obrazy podkomisji kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości ...	33
M. Prystupa Międzynarodowa konferencja „Standardy w szacowaniu nieruchomości”	41

FOTOREPORTAŻ

Czy dobra kultury narodowej mają wartość rynkową	20 - 21
--	---------

NOWE REGULACJE PRAWNE W ZAKRESIE GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Henryk Jędrzejewski



Inż. Henryk Jędrzejewski jest przewodniczącym Komisji Kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości, dyrektorem Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

Gospodarka nieruchomościami staje się sukcesywnie jedną z ważniejszych dziedzin w naszym kraju. Znaczenie nieruchomości jest szczególnie widoczne w takich obszarach jak gospodarka przestrzenna, komunalizacja mienia, rozwój miast, gospodarka mieszkaniowa, działalność inwestycyjna, wymiar podatków, udzielanie kredytów, lokata kapitału, prywatyzacja przedsiębiorstw, reprivatyzacja mienia i inne. Znaczenie to wzrosło zdecydowanie w okresie zmian ustrojowych i przebudowy polskiej gospodarki. Nieruchomość stała się przedmiotem wielorakich korzyści dla jej właściciela. Zaczął się tworzyć rynek nieruchomości, może jeszcze za mało aktywny, jednak sukcesywnie rozwijający się. Spowodowało to naturalną dążność do regulowania praw do nieruchomości zarówno w skali makro, poprzez duże akcje takie jak komunalizacja lub uwłaszczenie, jak i w odniesieniu do pojedynczych nieruchomości. Za zachodzącymi przemianami muszą nadążać działania legislacyjne. Dlatego też sprawa ciągłego doskonalenia przepisów prawnych regulujących gospodarkę nieruchomościami znajduje się stale w centrum uwagi Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Niektóre regulacje prawne o charakterze ustrojowym takie jak Konstytucja RP, ustawy samorządowe, czy też Kodeks Cywilny tworzone są tylko z udziałem ministerstwa. Natomiast w tworzeniu regulacji prawnych o charakterze merytorycznym ministerstwo pełni rolę wiodącą. Dotyczy to w szczególności ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a także szeregu innych ustaw lub ich projektów, które w większym lub mniejszym zakresie wiążą się z problematyką nieruchomości. Można tu wymienić ustawy:

- o zagospodarowaniu przestrzennym,
- prawo budowlane,
- prawo geodezyjne i kartograficzne,
- o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,
- o własności lokali,
- o zasadach wyłączenia z mienia przedsiębiorstw państwowych zakładowych budynków mieszkalnych,
- o rehabilitacji zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej,
- o rozwoju miast.

Ponadto Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa współpracuje z innymi resortami przy tworzeniu lub noweli-

zacji ustaw leżących w ich zakresie działania takich jak: ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawa o lasach, ustawa o księgach wieczystych i hipotece, czy też ustawy skarbowe.

Ważnym działem gospodarki nieruchomościami jest wycena nieruchomości. Jej znaczenie niezmiernie wzrosło z chwilą zniesienia w dniu 5 grudnia 1990 r. cen urzędowych w obrocie nieruchomościami i wprowadzenia cen rynkowych opartych o wartość nieruchomości. Spowodowało to zapotrzebowanie na specjalistów posiadających kwalifikacje w zakresie szacowania nieruchomości. Zaczął się tworzyć w Polsce nowy zawód rzeczoznawcy majątkowego. Ten żywiołowo rozwijający się dział gospodarki nieruchomościami wymagał stworzenia podstaw prawnych, podjęcia kształcenia kadr oraz wprowadzenia systemu stwierdzania kwalifikacji zawodowych i nadawania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości.

Wyżej wymienione potrzeby zostały doraźnie zaspokojone poprzez dokonaną w dniu 5 grudnia 1990 r. nowelizację ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz poprzez różne działania podjęte w związku z dokonaną nowelizacją. Do działań tych zaliczyć można:

- uruchomienie systemu kształcenia kadr w formie studiów podyplomowych i kursów specjalistycznych, a także rozpoczęcie kształcenia na studiach stacjonarnych,
- powołanie państwowej komisji kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
- wprowadzenie systemu uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości, w formie uprawnień państwowych nadawanych przez ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa oraz doraźnie w formie wpisu na listy wojewódzkie,
- podjęcie prac nad opracowaniem zasad wyceny nieruchomości oraz programów nauczania w tym zakresie,
- podjęcie organizacji konferencji, seminariów, a także podjęcie działalności publicystycznej i wydawniczej.

Wyżej wymienione działania nie są już wystarczające, chociaż należy je ocenić zdecydowanie pozytywnie. Wprowadziły pewien porządek prawny i organizacyjny, stwarzając podstawy do kształtowania się zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Działania te należy jednak kontynuować i rozwijać w kierunku stworzenia bardziej stabilnych podstaw do funkcjonowania zawodu. W szczególności wymaga to nowych regulacji ustawowych opisanych w dalszej części artykułu.

O żywiołowym rozwoju w Polsce zawodu rzeczoznawcy majątkowego świadczy kilka tysięcy osób przeszkolonych na studiach podyplomowych i kursach specjalistycznych, około 6.200 osób wpisanych po roku 1990 na listy wojewódzkie oraz 763 osoby posiadające uprawnienia państwowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa. Są to osoby posiadające różnego rodzaju wykształcenie techniczne, ekonomiczne lub prawnicze, z tym że wśród osób z wykształceniem technicznym dominują budowlani, geodeci, rolnicy, architekci i leśnicy. Osoby te postanowiły zdobyć nowy zawód rzeczoznawcy majątkowego. Z chwilą uzyskania uprawnień zawodowych powinni zatem czuć się przede wszystkim rzeczoznawcami majątkowymi. W niedalekiej przyszłości pojawiają się na rynku nieruchomości osoby, które

wprost na dyplomach ukończonych przez siebie uczelni będą miały wypisane wykształcenie – wycena nieruchomości. Można zatem stwierdzić bez przesady, że powstało nowe środowisko zawodowe.

Środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych zaczęło organizować się poprzez tworzenie stowarzyszeń o strukturze regionalnej. Stowarzyszenia te wyłoniły z siebie przedstawicielstwo ogólnokrajowe tworząc Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Ministerstwo gospodarki przestrzennej i budownictwa z zadowoleniem przyjmuje utworzenie stowarzyszeń i federacji widząc w nich ważnego partnera w kształtowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Od samego początku powstania stowarzyszeń i federacji współpraca układa się harmonijnie, co jest rzeczą naturalną ze względu na wspólne cele. Obie strony przyjęły w działaniu model partnerski, a nie model niezdrowej konkurencji. Każda ze stron posiada do wypełnienia zadania i obowiązki, w wypełnianiu których powinny nawzajem się wspierać. I tak też się dzieje. W okresie początkowym tworzenia się zawodu resort budownictwa, opierając się na grupie ekspertów tworzących Państwową Komisję Kwalifikacyjną do Spraw Uprawnień Zawodowych, musiał z natury rzeczy zajmować się wszystkimi sprawami związanymi z wyceną nieruchomości. W wysiłkach tych wspierały ministerstwo ośrodki naukowe wyższych uczelni. Z chwilą powstania stowarzyszeń i ich federacji część obowiązków i kompetencji powinny przejść te organizacje. Ministerstwo, przy pomocy Komisji Kwalifikacyjnej, powinno stwarzać warunki dla prawidłowego funkcjonowania zawodu poprzez działania legislacyjne, prowadzenie postępowań kwalifikacyjnych, wpływanie na poziom kształcenia kadr oraz ogólny nadzór nad przestrzeganiem prawa w zakresie wyceny nieruchomości. Stowarzyszenia i ich federacja są natomiast właściwe do kształtowania zawodu poprzez wprowadzanie standardów technicznych, działalność publicystyczną i wydawniczą, organizowanie konferencji i seminariów, nadzór społeczny nad postępowaniem kwalifikacyjnym i kształceniem kadr, krzewienie zasad etyki zawodowej oraz opiekę nad rzeczoznawcami majątkowymi, a także dbałość o rzetelne wykonywanie wycen. Wyższe uczelnie natomiast powinny przejść na siebie zasadniczą część zadań związanych z kształceniem kadr, a także podejmowanie badań naukowych i opracowań eksperckich dla stwarzania teoretycznych podstaw funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Sprawy te były omawiane podczas spotkania Zarządu PFSRM w osobach prezydenta Andrzeja Kalusa i wiceprezydentów Mieczysława Prystupy i Henryka Czajkowskiego z kierownictwem ministerstwa gospodarki przestrzennej i budownictwa w dniu 7 kwietnia bieżącego roku. W wyniku przeprowadzonych rozmów osiągnięto pełną zgodność stanowisk w poruszanych kwestiach.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjęła ambitną inicjatywę wydawania fachowego kwartalnika zatytułowanego „Rzeczoznawca Majątkowy”. Kwartalnik ten o zasięgu ogólnokrajowym, zgodnie z przyjętymi założeniami, ma publikować wszystko co jest ważne dla funkcjonowania zawodu, zarówno w wymiarze krajowym jak i zagranicznym. Wraz z podobnymi czasopismami stowarzyszeń regionalnych będzie pomocą dla rzeczoznawców majątkowych, której znaczenia nie można nie doceniać.

Otrzymałem propozycję od redaktora naczelnego kwartalnika, opublikowania w pierwszym numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego” informacji o zamierzeniach legislacyjnych Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, w dziedzinie gospodarki nieruchomościami. Poczytując sobie tą propozycję za zaszczyt przekazuję czytelnikom niniejszy artykuł.

Zamierzenia legislacyjne Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa dotyczą opracowania i wydania nowej ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy. Ma ona zastąpić wielokrotnie nowelizowaną ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami powinna regulować całokształt spraw związanych z nieruchomościami. Dotyczy to zarówno tych działów, które posiadają już regulacje prawne jak i tych, które jeszcze regulacji prawnych nie posiadają. Powołany został zespół specjalistów do opracowania projektu ustawy. Zespół składa się z wybitnych specjalistów, zajmujących się profesjonalnie różnymi działami gospodarki nieruchomościami. Prace zespołu organizuje i koordynuje Akademia Rolniczo-Techniczna w Olsztynie pod kierownictwem prof. Andrzeja Hopfera, która posiada niekwestionowane osiągnięcia w zakresie nieruchomości. Wyniki prac zespołu będą konsultowane w środowiskach zajmujących się gospodarką nieruchomościami, w szczególności w środowisku rzeczoznawców majątkowych oraz pośredników w obrocie nieruchomościami.

Poniżej przedstawiono zakres tematyczny oraz propozycje kierunkowych rozwiązań w tym zakresie.

1. Obrót nieruchomościami

Przepisy dotyczące obrotu nieruchomościami zostały po ostatniej kompleksowej nowelizacji ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oparte na zasadach rynkowych. Nie ma zatem potrzeby wprowadzania daleko idących zmian w tym zakresie. Wydaje się, że jednak konieczne byłyby następujące zmiany:

- 1/ stworzenie warunków do powstawania państwowych i komunalnych zasobów nieruchomości,
- 2/ uelastycznienie przetargów na nieruchomości przez wprowadzenie większej możliwości sprzedaży bezprzetargowej, szczególnie na cele użyteczności publicznej, cele społeczne, opiekuńcze, ochrony dóbr kultury, ochrony środowiska i inne,
- 3/ wzbogacenie form władania nieruchomościami o takie formy jak prawo zabudowy, własność czasowa, dzierżawa na zasadach leasingu, aport gruntowy i inne,
- 4/ wprowadzenie obligacji gruntowych emitowanych i zbywanych przez organ reprezentujący właściciela nieruchomości.

2. Wartość nieruchomości, ceny i opłaty

Należy konsekwentnie oprzeć gospodarkę nieruchomościami na wartości rynkowej nieruchomości. Oznacza to wprowadzenie ustawowego obowiązku określania wartości nieruchomości państwowych i komunalnych, a także określania wartości nieruchomości przy dokonywaniu niektórych czynności urzędowych związanych z nieruchomościami prywatnymi. Większej elastyczności wymaga określenie wzajemnych relacji: wartość nieruchomości – cena nieruchomości. Opłaty za udostępnienie nieruchomości powinny być zróżnicowane w zależności od form władania. System aktualizacji cen i opłat wymaga udoskonalenia.

3. Wycena nieruchomości

Ze względu na to, że wycena nieruchomości w wydaniu rynkowym jest dziedziną, która w Polsce dopiero się rozwija, najdalej idące zmiany w obowiązujących unormowaniach prawnych powinny dotyczyć właśnie wyceny nieruchomości. Ogólne kierunki niezbędnych unormowań prawnych są znane i na ogół nie kwestionowane. Natomiast rozwiązania szczegółowe wymagają jeszcze dyskusji środowiskowych. Wydaje się jednak, że uregulowania wymagają następujące kwestie:

- 1/ wprowadzenie bardziej jednoznacznych podstaw prawnych działania rzeczoznawców majątkowych,
- 2/ ustalenie statusu rzeczoznawcy majątkowego, usankcjonowanie zawodu i określenie warunków jego wykonywania,
- 3/ zmodyfikowanie wymogów stawianych rzeczoznawcom majątkowym, w tym wprowadzenie wymogu stałego doskonalenia wiedzy,

- 4/ uregulowanie odpowiedzialności rzeczoznawców majątkowych, w tym sankcji administracyjnych za naruszanie obowiązujących zasad,
- 5/ ustanowienie drugiego stopnia uprawnień zawodowych, uprawniającego do rozstrzygania o prawidłowości różniących się między sobą wycen,
- 6/ sukcesywne zastąpienie list wojewódzkich, uprawnieniami państwowymi,
- 7/ zmiana wymogów stawianych kandydatom ubiegającym się o nadanie uprawnień zawodowych, w tym wprowadzenie wymogu posiadania wykształcenia z zakresu wycen nieruchomości, obowiązku odbycia 1-2. letniej aplikacji zawodowej, rekomendacji ze strony stowarzyszeń lub osób o uznanym autorytecie lub ewentualnie inne wymogi,
- 8/ modyfikacja zasad postępowania kwalifikacyjnego w kierunku:
 - położenia większego nacisku na ocenę prac wykonywanych w ramach praktyki zawodowej,
 - wprowadzenie wymogu recenzowania prac przedkładanych Komisji Kwalifikacyjnej,
 - zmiana formuły egzaminu,
 - skrócenie okresu karencji po negatywnym wyniku postępowania kwalifikacyjnego,
 - zlikwidowanie trybu szczególnego w postępowaniu kwalifikacyjnym.

4. Renta gruntowa

Problematyka renty gruntowej rozumianej jako dochód wytworzony na skutek wzrostu wartości nieruchomości wymaga kompleksowego uregulowania. W każdym przypadku gdy renta gruntowa została wytworzona bez udziału władającego nieruchomością, część tej renty powinny przejmować właściwe organy w formie różnego rodzaju opłat specjalnych.

5. Przekształcanie struktury władania nieruchomościami

W związku z nową filozofią planowania przestrzennego wynikającą z umocnienia prawa własności nieruchomości i konieczności rekompensowania skutków ustaleń planów, znaczenia nabiera problematyka scaleń i podziałów nieruchomości przeznaczonych na cele inwestycyjne. Problematyka ta powinna być zatem rozszerzona na wszelkiego rodzaju inwestycje, a nie tylko skoncentrowane budownictwo jednorodzinne. Przy podziałach nieruchomości należy rozwiązać sprawę odszkodowań za grunty przejęte na cele publiczne /głównie ulice/ w kierunku odciążenia gmin od ponoszenia kosztów z tym związanych.

6. Wywłaszczanie nieruchomości

Wywłaszczanie nieruchomości, chociaż ograniczone do celów publicznych, będzie nadal jedną z form nabywania nieruchomości dla realizacji planów zagospodarowania przestrzennego. Przepisy dotyczące wywłaszczeń wymagają uelastycznienia, gdyż po dniu 5.12.1990 r. na skutek „odreagowania” na poprzednio obowiązujące restrykcyjne przepisy nadmiernie je zaostrzono, doprowadzając w niektórych sytuacjach do absurdu. W szczególności nowych regulacji wymaga kwestia zwrotów wywłaszczonych nieruchomości, poprzez uwzględnienie zaszczości faktycznych i prawnych oraz ustalenie bardziej jednoznacznych kryteriów zwrotu. Doprecyzowania wymagają zasady ustalania odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, w tym wyceny nieruchomości dla celów wywłaszczeń, a także udziału rzeczoznawców majątkowych w tych sprawach.

7. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

Problematyka ta wiąże się niewątpliwie z gospodarką nieruchomościami i powinna być uregulowana w ustawie o nieruchomościach. Jest to obszar rozwijający się bardzo intensywnie, ale nie uregulowany pod względem prawnym w stopniu wystarczającym. Z doświadczeń zagranicznych tych krajów, które od dawna prowadzą gospodarkę rynkową wynika, że obszar ten powinien podlegać regulacjom prawnym możliwie jednoznacznym ze względu na interes osób uczestniczących w obrocie nieruchomościami. Sprawa ta wymaga konsultacji ze środowiskiem pośredników reprezentowanych przez stowarzyszenia pośredników w obrocie nieruchomościami.

8. Rozwój i zarządzanie nieruchomościami

Jest to problematyka w Polsce nowa, ale niewątpliwie posiadająca przyszłość. Wiąże się z działalnością deweloperską, a jej istotą jest takie inwestowanie w nieruchomości i zarządzanie nimi, które może przynieść maksymalne korzyści przy jak najmniejszych nakładach. Opiera się na założeniu, że nieruchomość jest towarem, który odpowiednio „przetworzony” może przynieść zyski. Przynoszenie zysków nie jest oczywiście jedynym celem rozwoju i zarządzania nieruchomościami, dochodzą bowiem dodatkowe kwestie kształtowania ładu przestrzennego, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz rekultywacji obszarów zdegradowanych. Problematyka ta mogłaby również znaleźć swoje miejsce w przepisach ustawy o nieruchomościach.

9. Nieruchomości a systemy podatkowe

Bardziej ścisłego powiązania z gospodarką nieruchomościami wymaga problematyka obowiązkowych systemów podatkowych, w tych przypadkach gdy przedmiotem opodatkowania są nieruchomości. Ścisłego powiązania z systemem ustalania wartości nieruchomości, wymaga problematyka opłat skarbowych, podatków od spadków i darowizn, podatków od dochodów osób fizycznych lub nowego podatku zwanego VAT-em. Należałoby wprowadzić takie systemy podatkowe, które z natury rzeczy przeciwdziałałyby ukrywaniu cen transakcyjnych związanych z nieruchomościami. Regulacji wymaga także sprawa wzajemnych relacji pomiędzy podatkami a rentą gruntową. Odrębnym problemem, wymagającym kompleksowych regulacji prawnych, są podatki od nieruchomości. Podatki te nalicza się obecnie w Polsce nieprawidłowo, gdyż za podstawę opodatkowania przyjmuje się powierzchnię nieruchomości, a nie jej wartość. Przejście na wymiar podatków od wartości nieruchomości będzie wymagało oprócz regulacji prawnych wykonania ogromnej pracy polegającej na oszacowaniu wszystkich nieruchomości w Polsce. Oprócz korzyści, które system ten niesie dla funkcjonowania budżetu państwa i budżetów gmin, jest to również szansa na stabilną pracę dla biegłych rzeczoznawców majątkowych dokonujących wycen nieruchomości.

Prace związane z nową ustawą o gospodarce nieruchomościami zostały już podjęte. Zespół specjalistów dokonuje oceny stanu istniejącego oraz przygotowuje propozycję bardziej szczegółowych rozwiązań kierunkowych. Wyniki prac zespołu zostaną przekazane do konsultacji środowiskowych. Byłoby jednak bardzo wskazane, gdyby już na etapie tworzenia koncepcji projektu ustawy mogły być wzięte pod uwagę wnioski zgłoszone przez środowisko. Dlatego też będę zobowiązany czytelnikom „Rzeczoznawcy Majątkowego” za nadsyłanie do Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej MBGPiB ropozycji do nowych uregulowań ustawowych. Za ewentualną pomoc w kształtowaniu projektu ustawy z góry serdecznie dziękuję.

Henryk Jędrzejewski

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI W ROZWOJU RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Władysław Jan Brzeski

Rozwój rynków nieruchomości w powstającej gospodarce rynkowej wymaga jednoznacznego określenia i przestrzegania praw własności i form władania. Konieczne jest również stworzenie mechanizmów racjonalnego obrotu i gospodarowania zasobem nieruchomościowym przez właściciela. To z kolei wymaga rozwoju zawodów obsługujących obrót i gospodarowanie w sensie doradczym – poprzez rzeczoznawstwo, jak i wykonawczym – poprzez pośrednictwo i zarządzanie. Zarządzanie jest z reguły postrzegane jako pośrednictwo między właścicielem a użytkownikiem, lecz wymaga często usług rzeczoznawców majątkowych.

Epokowa nowelizacja ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości przeprowadzona w roku 1990 przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa stworzyła warunki dla rozwoju rynku nieruchomości w reformującej się polskiej gospodarce. Wraz z konstytucyjnym zagwarantowaniem praw własności utworzona została podwalina dla powstania towaru rynkowego, bez którego nie sposób mówić o rozwoju rynku. Procesy uwłaszczeniowe, komunalizacyjne, restytucyjne oraz prywatyzacyjne uruchomione poprzez tą ustawę oraz inne zmiany legislacyjne dały podstawowy impuls dla bardziej uporządkowanego rozwoju rynków nieruchomości, a poprzez to zwiększyły zdolność gospodarki do realokacji zasobów przestrzennych w kierunku ich najlepszego i najwyższego zagospodarowania. Przy skromności zasobów, jakimi dysponuje polska gospodarka, należyte wykorzystanie tego co już jest stanowi najważniejsze wyzwanie pokładając tym samym wielkie nadzieje w efektywności rynków nieruchomości.

Sprawność przeprowadzania w/w procesów tworzących towar poprzez określenie prawa własności i formy władania, w dużym stopniu uzależniona została od obsługi tych procesów przez administrację publiczną (decyzje, rejestry, procedury) oraz od jakości doradztwa świadczonego temu sektorowi przez środowisko rzeczoznawców majątkowych, których niewielka początkowo ilość oraz wiedza uformowana w innym systemie gospodarczym, stanowiły poważny problem. Działania rządowe porządkujące ten stan rzeczy zapisały początek historii ruchu i zawodu rzeczoznawców majątkowych w Polsce.

Sprawność rynku nieruchomości wymaga jednak nie tylko określenia i ochrony praw własności – muszą bowiem istnieć sprawne mechanizmy obrotu i gospodarowania nieruchomościami. Potrzeby rynkowe same doprowadziły do dynamicznego rozwoju usług pośrednictwa nieruchomości, aczkolwiek bez większego uporządkowania tego przez działania regulacyjne w sferze wymogów wiedzy i jakości usług, poza ogólnymi wymaganiami cywilno-prawnymi w umowach i mało jeszcze konkretnym pojęciem ochrony konsumenta, którym jest korzystający z tych usług nabywca lub zbywca nieruchomości.

W porównaniu z rozwiniętymi rynkami nieruchomości w krajach zachodnich zastanawia fakt istnienia w Polsce uprawnień zawodowych w rzeczoznawstwie, a brak w pośrednictwie nieruchomości. Generalnie bowiem chroni się w tych krajach przede wszystkim interes "niekompetentnego" konsumenta, poprzez zapewnienie profesjonalizmu usługi pośrednika. Dlatego też w większości tych krajów istnieją mocno rozbudowane systemy wydawania uprawnień, doskonalenia zawodowego, odpowiedzialności karnej itp. Nie ma natomiast tak powszechnego wymogu licencjonowania rzeczoznawców majątkowych, gdyż szacowanie jest postrzegane jako wyrażenie opinii, a tego nie za bardzo można zakazać, lub ograniczyć w stosunku do właścicieli prywatnych nieruchomości.

W Polsce stało się na odwrót, gdyż największy właściciel nieruchomości – sektor publiczny – w trosce o swój majątek wprowadził wymóg uprawnień zawodowych do wyceny swoich nieruchomości, z nadzieją na przyjęcie uprawnień również przez sektor prywatny. Jednocześnie, mały zakres obrotu nieruchomościami nie stworzył odpowiednio dużej presji na zagwarantowanie konsumentom tych usług należytej rękojmi jakości poprzez wymóg stosowanych uprawnień. Krok ten będzie jednak musiał zostać podjęty w nadchodzących latach, jeśli pośrednictwo ma uzyskać rangę zawodu gwarantującego jakość usług.

Zarządzanie nieruchomościami jest kolejnym zawodem, który stoi przed wyzwaniem reformy i dochodzenia do profesjonalizmu w Polsce. Jest to rodzaj pośrednictwa między właścicielem a użytkownikiem – nie jest to jednak usługa jednorazowa, lecz określona w pewnym przedziale czasowym. Wymaga to wypracowania dosyć złożonego stosunku cywilno-prawnego między stronami, który wymaga określenia celów właściciela i sposobu rozliczania się zarządcy z właścicielem w taki sposób, aby istniała przejrzysta zbieżność interesów. Zarządzanie to coś więcej niż administracja w świetle dotychczasowej polskiej praktyki. Ogólnie jest to działanie w sferze administracji, eksploatacji oraz inwestycji podejmowane, aby osiągnąć cele wyznaczone przez właściciela. Najszerzej pojętym celem właściciela jest maksymalizacja wartości zarządzanego majątku. Zarządca mając to na uwadze musi wyważać między krótkoterminowymi korzyściami, a długoterminową wartością. Typowym trudnym wyborem jest wynajęcie od zaraz za niższy czynsz nadarżającemu się klientowi, a szukaniem lepszego użytkownika za wyższy czynsz nawet kosztem trzymania pustostanu. Innym typowym wyborem jest prowadzenie polityki remontowej budynku.

Gros wiedzy, którą musi posiadać zarządca, dotyczy rozeznania celów i reprezentowania interesów właściciela, ekonomiki nieruchomości, marketingu, celów właściciela, zarządzania finansowego, kierowania zespołami ludzkimi i polityki kadrowej, tworzenia

planów strategicznych i operacyjnych, postępowania z użytkownikami, pozyskiwania i negocjowania z klientami, jak również generalnie wiedzy technicznej, prawnej i ekonomicznej. Zarządca musi potrafić rozróżnić sprzeczne interesy właściciela i użytkownika i starać się je godzić na tyle na ile jest to możliwe. Jakość zarządzania nieruchomością jest często traktowana przez inwestorów jako atrybut wartości inwestycyjnej nieruchomości. Dobre zarządzanie znajduje wyraz w lepszych wynikach finansowych nieruchomości, a to rzutuje na jej wartość.

Wzrost zapotrzebowania na usługi zarządzania nieruchomościami związany jest mocno z procesami urbanizacji i rozwoju miast, gdzie powstaje popyt na powierzchnie dzierżawione przez użytkownika, który nie jest właścicielem. Właściciel z kolei nie zawsze jest zarządcą, jeśli jest zamiejscowym inwestorem traktującym nieruchomość dochodową jako lokatę kapitału, w szczególności jeśli inwestorów jest kilku. Właściciel może również nie chcieć się zajmować zarządzaniem z powodu dużego stopnia skomplikowania – jak to ma miejsce w biurach, hotelach czy centralach handlowych, lub nie chcąc być bezpośrednio w kontakcie z użytkownikami – jak to często ma miejsce w budynkach mieszkalnych.

W Polsce zarządzanie nieruchomościami jest w dużej mierze sprowadzone do czynności administracyjnych, gdzie właściciel zatrzymuje sobie prawo do podejmowania decyzji zarządzania. Zasób nieruchomości czynszowych koncentruje się głównie w sferze mieszkaniowej. Mieszkania komunalne zarządzane są przez firmy komunalne – Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej. Część gmin rozważa zlecenie administracji prywatnym spółkom wywodzącym się głównie z tychże PGM-ów, nie przyjmuje to jednak charakteru przekazywania decyzji zarządzania. Prywatne kamienice czynszowe zarządzane są częściowo przez PGM-y, jeżeli właściciel nie odbiera zarządu gminie, oraz przez Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości, lub bezpośrednio przez administratorów zatrudnionych prywatnie przez właścicieli. Administratorzy są głównie zajęci zbieraniem czynszów, płaceniem rachunków, organizowaniem drobnych remontów, lub prowadzeniem sporów prawnych z lokatorami. Właściciel zatrzymuje sobie decyzje zarządzania. W zasobach spółdzielczych decyzje zarządu pozostają w gestii spółdzielców. W innych rodzajach nieruchomości czynszowych również w dalszym ciągu decyzje zarządzania pozostają w dominującej części w rękach właściciela. Częściowo wynika to z faktu bliskości właściciela do swojej nieruchomości, jak również chęci obniżenia kosztów zarządzania. Profesjonalne zarządzanie nieruchomościami zaczyna w poważniejszy sposób powstawać przy

nowotworzonych nieruchomościach komercyjnych o większej skali, najczęściej z udziałem kapitału zamiejscowego. Ma to miejsce w odniesieniu do hoteli, biur, oraz centrów handlowych.

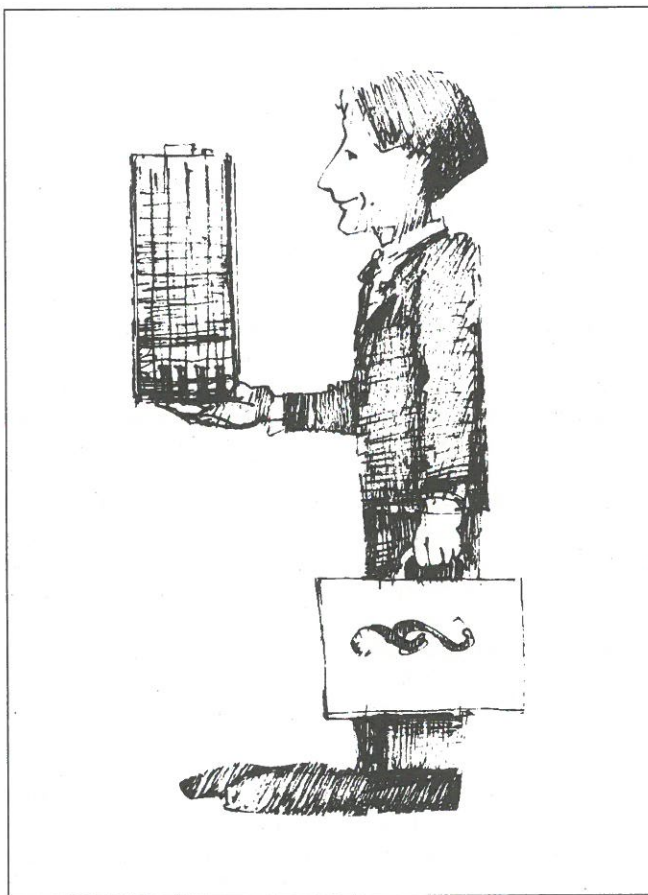
Dalszy rozwój zarządzania nieruchomościami w kierunku rozwiązań zachodnich uzależniony jest głównie od dalszego tworzenia nieruchomości komercyjnych, urealnienia czynszów umożliwiających zatrudnienie zarządzającego, utrzymania zasobów czynszowych przez gminy oraz rozwoju rynków kapitałowych traktujących nieruchomości jako lokatę kapitału. Uzależnione jest również od istnienia usług zarządzania, które mogą być zaoferowane właścicielom jako coś więcej niż administrowanie.

Rzeczoznawstwo majątkowe ma do zaoferowania szereg usług dla zarządzających nieruchomościami. Wartość zarządzanego majątku jest pewnego rodzaju sprawdzianem efektywności zarządzania. Jest to szczególnie istotne, gdy rozważa się większe doinwestowanie, albowiem efektywność takich działań musi być odniesiona do wzrostu wartości majątku. Wzrost ten jednak musi być prognozowany w przyszłości – po zakończeniu remontu czy dobudowy, a nie odczytany na bieżącym rynku. Wymaga to głębszego spojrzenia na procesy rynkowe i ich dynamikę. A jeśli doinwestowanie wymaga posłużenia się kredytem, wycena majątku jest wymagana również przez kredytodawców.

Innym przykładem jest szacowanie wartości umowy dzierżawnej negocjowanej, lub renegowanej z użytkownikiem, albowiem czynsz dzierżawny nierządkiem odnosi się w jakimś stopniu do wartości dzierżawionej nieruchomości. Innym przykładem może być rozważanie wykupienia przez zarządcę umowy dzierżawnej od użytkownika – szczególnie w odniesieniu do mieszkań czynszowych w kamienicach.

Tego rodzaju wyceny związane z zarządzaniem nieruchomościami poszerzają horyzont rzeczoznawców majątkowych o nowe cele wyceny i rodzaje „wiązek prawnych” na nieruchomości. Zarządzanie nieruchomościami będzie potrzebować takich usług i ważnym jest, ażeby środowisko rzeczoznawców majątkowych przyglądało się blisko rozwojowi tej dziedziny nieruchomościowej w naszym kraju.

Władysław Jan BRZESKI jest redaktorem naczelnym „Świata Nieruchomości” wydawanego przez Krakowski Instytut Nieruchomości. Jest członkiem założycielem Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości i członkiem Państwowej Komisji ds. uprawnień zawodowych w szacowaniu nieruchomości. Wykłada ekonomikę nieruchomości w Akademii Ekonomicznej w Krakowie. Działa w samorządzie i bankowości.



PRZESŁANKI KSZTAŁTOWANIA ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO I JEGO ODPOWIEDZIALNOŚCI

Stanisława Kalus

Jedną z ważniejszych instytucji rozwiniętego rynku nieruchomości jest bez wątpienia rzeczoznawca, który dokonuje ich wyceny. To, że rynek ten jest wolny nie oznacza bynajmniej całkowitej dowolności w kształtowaniu cen nieruchomości w obrocie, zawsze bowiem dąży się do ustalania ceny „obiektywnej”, „realnej”, czy „uzasadnionej”. Odstępstwa od niej oczywiście zdarzają się, ale są one niepożądane z różnych względów. Zakłócają one stosunki między podmiotami występującymi na tym rynku, wprowadzają perturbacje w stosunku pomiędzy popytem a ofertą, a wreszcie trudne są do zaakceptowania przez fiskus, dla którego cena nieruchomości stanowi podstawę do wymiaru podatku od nabycia praw majątkowych od niej. Z drugiej strony trzeba uwzględnić fakt, że każda nieruchomość jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości, czyli za pomocą jej cech indywidualnych, jej tylko właściwych. Nie ma dwóch takich samych nieruchomości, mogą być tylko porównywalne, stąd też także i wycena musi być zindywidualizowana i uwzględniać wszystkie te cechy szczególne danej nieruchomości, które mają wpływ zarówno dodatni, jak i ujemny na jej wartość na rynku, czy jej wartość dla konkretnego kandydata na nabywcę. Jeżeli jednak nawet wartość nieruchomości wyliczona przez rzeczoznawcę nie musi być tożsama z ceną (ponieważ cena jest wynikiem negocjacji pomiędzy stronami i odzwierciedla ich wypośredkowany interes prawny), to w każdym razie opinia rzeczoznawcy powinna orientować zbywcę co do tego, jakiej kwoty może żądać, a nabywcę co do tego, do jakich granic może żądać opuszczenia ceny. Rola rzeczoznawcy przy wykonywaniu takiej indywidualnej wyceny jest więc trudna do przecenienia.

Dokonywane się w tej chwili w Polsce ważne przekształcenia własnościowe wiążą się z prywatyzacją przedsiębiorstw państwowych, komunalizacją mienia, a nadto z reprivatyzacją. Jednym z najistotniejszych składników mienia, ulegającego tym przekształceniom są nieruchomości. Panuje w tej chwili pogląd, nie tylko w Polsce, ale także w innych krajach postkomunistycznych, że społeczna ocena tych procesów w dużej mierze zależy od prawidłowości wyceny prywatyzowanego majątku. Stanowi to swoisty „języczek u wagi” w przypadkach, gdy przedsiębiorstwa polskie wnoszą swój majątek do joint ventures. Bardzo często więc opinia publiczna jest przekonana, że „obcy” nabywają majątek narodowy „za bezcen”, ponieważ załoga z reguły uważa, że prywatyzowane przedsiębiorstwo dysponuje bardzo wartościowym majątkiem, zwłaszcza, jeżeli wskazują na to analizy księgowe. Tymczasem bardzo często trudno jest znaleźć nabywców na ten majątek, gdyż czasem koszty jego utrzymania w stanie pogorszonym znacznie przewyższają ewentualne zyski, a poza tym jakże trudno dociera do świadomości społecznej fakt, że Polska jest dla kapitału zagranicznego krajem dość znacznego ryzyka inwestycyjnego! W takich okolicznościach naturalnie wycena musi także być niezwykle staranna. Uwzględniać musi nie tylko stan istniejący nieruchomości należących do prywatyzowanych przedsiębiorstw, lecz także możliwości modyfikacji ich wykorzystania. Także i tu istnieje szerokie pole do działania rzeczoznawców i tu szczególnie powinni oni uwzględniać nie tylko konieczność maksymalnie obiektywnego sporządzenia wycen, ale także uwzględniania potrzeb ochrony interesu społecznego.

Dziedziną, w której w przyszłości rzeczoznawcy majątkowi powinni być szeroko wykorzystywani, jest zagadnienie tzw. powszechnej taksacji nieruchomości, polegającej na utworzeniu nowoczesnych zasad wymiaru podatku od nieruchomości i wiązaniu go nie tyle z charakterem i powierzchnią nieruchomości, ile z jej wartością. Jeżeli nawet zostałyby przyjęte jakieś uproszczone formy określania tej wartości, to w każdym razie podatnik powinien mieć możliwość kwestionowania podstawy opodatkowania przyjętej przez organ finansowy przy wymiarze podatku w powoływaniu się na indywidualną wycenę rzeczoznawcy. Taki system funkcjonuje już przecież od dawna w Wielkiej Brytanii i jest bardzo pozytywnie oceniany. Pozwala bowiem na dokonywanie pewnych korekt w przypadkach, gdy stosowanie metod uproszczonych byłoby krzywdzące dla podatnika. Tu także rzeczoznawca usytuowany byłby w pozycji szczególnej. Z jednej strony bowiem powinien on brać pod uwagę interes klienta, który mu zleca sporządzenie operatu, a zatem podnieść wszystkie możliwe przesłanki wpływające na obniżenie wartości nieruchomości, a co za tym idzie i podatku, ale też z drugiej strony musi zachować obiektywizm wynikający z jego pozycji, jako osoby posiadającej szczególne uprawnienia nadane mu przez władzę państwową, a więc także musi chronić interes społeczny. W tym konflikcie interesów, gdy podatnik jest zainteresowany, aby płacić jak najmniejsze podatki, a organ państwowy, aby ściągać jak największe, rzeczoznawca powinien trzymać się swego „złotego środka”. Należy także pamiętać, że w systemach operacyjnych na tego rodzaju zasadach rzeczoznawca dokonuje pewnej wyceny w oparciu o swą najlepszą wiedzę i doświadczenie zawodowe, ale i tak to organ wymierza podatek, do niego więc i tak należy ostatnie słowo. Organy podatkowe w tych krajach zatrudniają zresztą wysokiej klasy specjalistów w zakresie wyceny i to stanowi także pewną gwarancję prawidłowości funkcjonowania tej dziedziny.

Jeżeli rzeczoznawcy majątkowi mają obecnie do spełnienia tak różne i jednocześnie tak ważne funkcje, to przede wszystkim powinni być bardzo gruntownie wykształceni. Edukacja tego rodzaju fachowców jest sprawą niezmiernie wagi i dlatego należy dbać o to, aby coraz więcej uczelni wyższych prowadziło studia w zakresie wyceny i gospodarki nieruchomościami. Jeżeli bowiem chodzi o kursy specjalistyczne w tej dziedzinie, to reprezentują one bardzo zróżnicowany poziom. Ma to oczywiście wpływ na wyniki późniejszych egzaminów przed państwową komisją kwalifikacyjną. Sądzę, że można i trzeba w tej dziedzinie korzystać także z doświadczeń brytyjskich, gdzie The Royal Institution of Chartered Surveyors w Londynie nadzoruje poziom kształcenia zawodowego rzeczoznawców, a uczelnie brytyjskie, przodujące w tym zakresie, nie uchylają się także od kontroli ze strony R.I.C.S. Trzeba także pamiętać o tym, że kształcenie rzeczoznawców nie może mieć charakteru jednorazowego. Zmieniają się przecież podejścia i metody wyceny, stale ukazują się na świecie nowe publikacje na ten temat, odbywa się wiele konferencji i sympozjów, na których rzeczoznawcy z krajów wysoko rozwiniętych dzielą się swoimi osiągnięciami i usiłują wypracować optymalne rozwiązania. Stąd też edukacja musi być permanentna. Nie wystarczy korzystać z wiedzy raz zdobytej, gdyż ona

stale ewoluuje. Jeżeli więc istnieje powiązanie pomiędzy poziomem wykształcenia rzeczoznawcy, a jakością jego wyceny, to nie można zaakceptować sytuacji braku jego zainteresowania w ciągłym doskonaleniu zawodowym. Bardzo istotną rolę mają tu do spełnienia zarówno stowarzyszenia lokalne rzeczoznawców, które powinny na szczeblu podstawowym dbać o to, aby umożliwić swoim członkom uczestnictwo w takim kształceniu zawodowym, jak i federacja, która dzięki swym międzynarodowym kontaktom może udostępniać lokalnym stowarzyszeniom materiały szkoleniowe i kontakty z wybitnymi fachowcami w zakresie wyceny. Wszystkie te działania powinny mieć na celu stworzenie warunków do optymalnego kształcenia rzeczoznawcy majątkowego w Polsce, tak, aby był on na poziomie porównywalnym do tego, jaki reprezentują rzeczoznawcy zagraniczni, a w tym przede wszystkim brytyjscy i amerykańscy.

Status materialny rzeczoznawców zachodnich jest niezwykle wysoki. Jeżeli bowiem powierza się im wyceny nieruchomości o ogromnej wartości majątkowej, wymagające dużej specjalistycznej wiedzy, to także ich wynagrodzenia powinny być tak duże, aby byli oni zainteresowani w jak najlepszym, najbardziej obiektywnym wykonywaniu tego zawodu. W krajach zachodnich wynagrodzenie rzeczoznawców majątkowych oraz prestiż ich zawodu jest istotnie bardzo wysoki, co wpływa niewątpliwie na jakość wykonywanych przez nich usług. Wiąże się to także z odpowiedzialnością rzeczoznawców. Jest bardzo charakterystyczne, że w warunkach polskich jeśli rzeczoznawcy majątkowi byli pociągani do odpowiedzialności, to była to odpowiedzialność karna za przestępstwo oszustwa, lub zagarnięcie mienia społecznego. Na zachodzie odpowiedzialność ta nie podlega takiej penalizacji, natomiast silnie rozwinięta jest odpowiedzialność cywilno-prawna. Jeżeli chodzi o tę ostatnią, to specyfiką systemu brytyjskiego jest to, że wszyscy rzeczoznawcy muszą być ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej, przy czym ubezpieczeniu temu podlegają albo sami rzeczoznawcy prowadzący działalność zawodową jako pojedyncze podmioty, albo też częściej osoby prawne, w których zatrudnieni są wyceniacy. Obowiązkowy charakter tego rodzaju ubezpieczeń ma służyć przede wszystkim zagwarantowaniu interesów klienta, który nie może przecież ponieść szkody w wyniku niewyplacalności poszczególnego rzeczoznawcy.

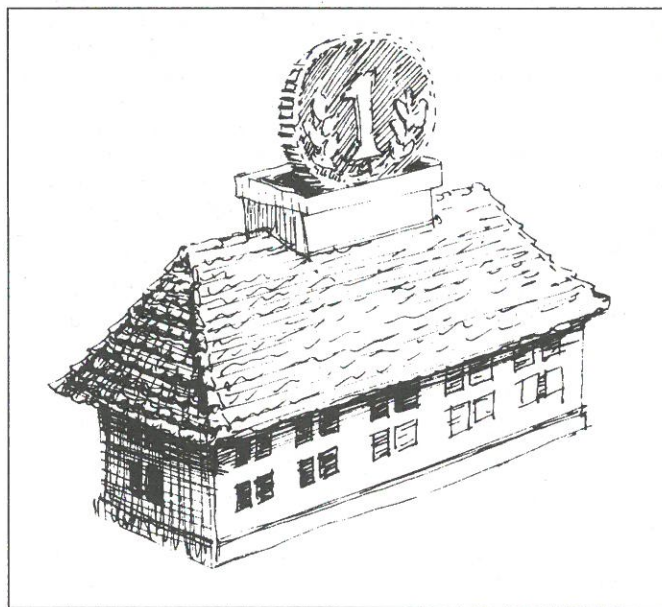
Nie oznacza to oczywiście, że przeciwna jestem pociąganiu rzeczoznawców do odpowiedzialności karnej, jeśli dopuścili się oni czynu zabronionego ustawą karną. Oczywiście w przypadkach szczególnie rażących jest to konieczne przede wszystkim z punktu widzenia prewencji ogólnej. Jeżeli jednak się zważy, że działalność wyceniaczy dotyczy przede wszystkim życia gospodarczego, to tutaj niewątpliwie bardziej satysfakcjonująca dla osoby, która poniosła szkodę wskutek złej wyceny jest naturalnie odpowiedzialność cywilno-prawna. Chodzić tu przecież powinno w pierwszym rzędzie o naprawienie wyrządzonej szkody, czyli o to, na czym najbardziej zależy w systemach zachodnich, a więc o dobro klienta zlecającego wykonanie operatu szacunkowego i warunkującego najczęściej swoje decyzje gospodarcze o znacznej wartości treścią sporządzonej wyceny. Problematyka odpowiedzialności cywilnej jest bardzo szeroka i skomplikowana, a jej rozważenie przekraczałoby ramy niniejszego artykułu.

Chciałabym zatem wspomnieć o jeszcze jednym rodzaju odpowiedzialności, której podlegają rzeczoznawcy zachodni, a która ma dla nich bardzo poważne znaczenie, gdyż warunkuje podstawy ich egzystencji. Chodzi mi o odpowiedzialność zawodową. Rzeczoznawca zachodni tracąc swoje uprawnienia zawodowe, lub też w sytuacji, gdy zostały mu one zawieszane albo nie może w ogóle uprawiać wyuczonego i przynoszącego dotąd duże dochody zawodu, albo też się deklasuje, bo nie może żądać takiego wynagrodzenia, jakie przysługuje wyceniaczowi legitymującemu się takimi uprawnieniami. Wprowadzenie jednakże tego rodzaju odpowiedzialności wymaga najpierw sfor-

mułowania standardów zawodu rzeczoznawcy. Sankcje bowiem przeciwko niemu mogą być stosowane tylko wówczas, gdy stosowny organ porówna postępowanie konkretnego wyceniacza z tymi właśnie standardami i oceni, że postępowanie to owe konkretne normy narusza. Trzeba tu wspomnieć, że w różnych krajach zachodnich standardy te są bardzo różnie sformułowane, nawet wśród krajów EWG, których stowarzyszenia zawodowe rzeczoznawców wchodzą w skład Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVOFA) brak jest zgodności co do tych norm. Niewątpliwie są one najbardziej rozwinięte w Wielkiej Brytanii, gdzie R.I.C.S. ma swoją ponad stuletnią historię, w trakcie której standardy te ewoluowały i doprowadzone zostały do perfekcji w tzw. Red Book. Mechaniczne jednak ich przeniesienie w warunki polskie nie wydaje się możliwe ani celowe przede wszystkim z uwagi na to, że nie mamy jeszcze tak dużej liczby fachowców w zakresie wyceny i tak dobrze przygotowanych do pełnienia rozlicznych funkcji na rynku nieruchomości. Niemniej jednak podjęcie działań w kierunku opracowania tych standardów wydaje się być bardzo pilnym zadaniem nowopowstałej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

W czerwcu br. odbyło w Krakowie międzynarodowe seminarium poświęcone tym standardom, w którym uczestniczył prezydent R.I.C.S., Clive Lewis. Sądzę, że fachowa dyskusja na ten temat da solidne podstawy do sformułowania standardów dla rzeczoznawców polskich, a następnie posłuży do zaproponowania takich regulacji prawnych, które będą przewidywały środki prawne, jakie będzie można podjąć wobec osób naruszających te standardy, a także organy właściwe do rozpatrywania spraw związanych z tymi naruszeniami.

Prof. dr hab. Stanisława Kalus jest profesorem w Katedrze Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach oraz kierownikiem Podyplomowego Studium Wyceny i Gospodarki Nieruchomościami na tym Wydziale i wykładowcą na Uniwersytecie Christiana Albrechta w Kilonii (Niemcy). Sędzia Sądu Apelacyjnego w Katowicach, członek władz Zrzeszenia Prawników Polskich, członek honorowy Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, ekspert parlamentarny w zakresie prawa cywilnego i gospodarczego. Autorka publikacji dotyczących między innymi pozycji prawnej i odpowiedzialności rzeczoznawców majątkowych.



INWESTOWANIE W NIERUCHOMOŚCI

Ewa Kucharska-Stasiak

1. Pojęcie i rodzaje inwestycji

Przechodzenie do gospodarki rynkowej stwarza nowe możliwości wydatkowania pieniędzy. Oprócz wydatków na bieżącą konsumpcję, otwierają się nowe kierunki inwestowania. W odróżnieniu od dotychczasowych koncepcji, modyfikacji ulega również pojęcie inwestowania.

W teorii ekonomii funkcjonują różne definicje inwestycji. Jedną z nich definiuje inwestycje przez pryzmat ruchu pieniądza (ujęcie monetarne), druga – jako ruch dóbr (ujęcie rzeczowe). Zgodnie z ujęciem monetarnym, które dominuje, inwestycje utożsamiane są z celowymi wydatkami inwestora, których celem jest powiększenie przychodu pieniężnego.

W świetle powyższej definicji nasze tradycyjne lokaty, polegające na zakupie mieszkania, budowie domu jednorodzinnego dla własnego użytku, zakupie działki rekreacyjnej, czy zakupie samochodu, którym wyjeżdżamy z rodziną za miasto – nie są inwestycją. Nie przynoszą one bowiem dochodu.

Inwestowanie może przyjmować różne kierunki. Możemy wyróżnić inwestycje finansowe i rzeczowe, zwane realnymi (materialnymi). Pierwsze, czyli finansowe – polegają na zakupie akcji, obligacji, udziale w funduszach powierniczych, czy wierzytelnościach, drugie – na lokowaniu kapitału w nieruchomościach, metalach szlachetnych, dziełach sztuki, starych monetach, znaczkach.

Powyższe oznacza, iż istnieje bogaty wachlarz form inwestycji finansowych i rzeczowych. Poszczególne lokaty noszą nazwę instrumentów finansowych.

Poszczególne instrumenty finansowe są źródłem różnych dochodów. Przykładowo: dochodem z akcji będzie dywidenda, czyli część zysku przeznaczona do podziału pomiędzy akcjonariuszy, a także oczekiwane przez inwestora dodatnie różnice w cenach akcji. Źródłem dochodu z nieruchomości będzie bieżący czynsz, a także przyrost wartości nieruchomości w czasie. Z lokat w dzieła sztuki, stare monety, czy znaczki źródłem dochodu mogą być ich wznrastające wartości.

Dążenie do osiągnięcia dochodu utrudnia odróżnienie inwestora od spekulanta, czy gracza. Inwestorem jest osoba prawna, fizyczna lub grupa osób, która dokonuje lokaty kapitału na własne ryzyko celem osiągnięcia dochodu. Przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych próbuje on osiągnąć zakładany dochód nie maksymalizując ryzyka. Uważnie analizuje spodziewane korzyści i ryzyko w nadziei osiągnięcia dochodu w długim okresie czasu. Spekulantem jest uczestnik rynku, który lokuje kapitał na krótkie i średnie terminy o wysokim ryzyku, ale zapewniające mu zwiększony dochód. Spodziewa się on szybkiego zysku. Gracz dokonuje szybkiego obrotu, uzyskując korzyści na zmianie wartości lokat – przypomina dealera, próbującego dobrze kupić i szybko sprzedać.

Z powyższego wynika, że lokowanie kapitału może oznaczać nie tylko inwestowanie długookresowe, ale również inwestowanie spekulacyjne czy grę. Elementami różnicującymi będzie poziom akceptowanego ryzyka i metoda osiągnięcia dochodu.

2. Specyfika lokowania kapitału w nieruchomości

Przy lokowaniu kapitału w nieruchomości można wyróżnić dwie grupy motywacji: obiektywne i subiektywne. Obiektywnym

motywem jest potrzeba zdobycia mieszkania oraz dążenie do osiągnięcia zysku.

Z motywacjami obiektywnymi łączą się odczucia subiektywne np. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wiąże się często z dążeniem do zdobycia prestiżu i statusu społecznego, zapewnieniem poczucia bezpieczeństwa, wygody i komfortu, osiągnięciem osobistej satysfakcji z posiadania nieruchomości.

Z obiektywnym dążeniem do osiągnięcia dochodów łączy się dążenie do ochrony przed inflacją, ochrony siły nabywczej swojego kapitału, dążenie do materialnego zabezpieczenia przyszłości sobie i swoim bliskim.

Powyższe oznacza, że część uczestników rynku dokonuje wyboru lokaty kapitału w nieruchomości nie tylko ze względów finansowych.

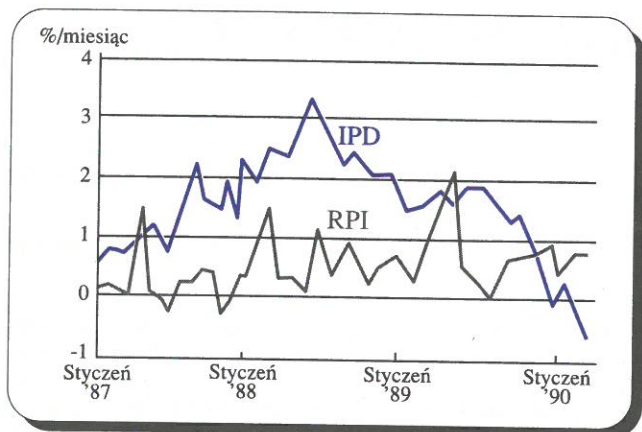
W świetle wcześniejszych rozważań tylko lokaty kapitału celem osiągnięcia dochodu są inwestycjami sensu stricto. Oczekiwania związane z otrzymaniem dochodu mogą dotyczyć bądź regularnego czynszu lub wzrostu kapitału poprzez rozbudowę nieruchomości, jej odnowienie, czy też wzrostu wartości zależnej od kształtowania się popytu i podaży. Typowym przykładem tego rodzaju inwestycji pozostają nieruchomości komercyjne, jak: sklepy, hurtownie, hotele itp. Traktowane są one jako „inwestycje w rozwój” – inwestorzy spodziewają się, oprócz stałych dochodów, wzrostu ich wartości rynkowej.

Z drugiej strony, dla każdego uczestnika rynku, lokującego w nieruchomości – lokata ta jest wydatkiem, a więc inwestycją. Biorąc pod uwagę specyfikę lokat kapitałowych w nieruchomości, w dalszej części inwestycje będziemy utożsamiali z oszczędnościami, które związane są z lokowaniem naszego kapitału celem jego zabezpieczenia przed upływem czasu¹. W swoich decyzjach inwestor może kierować się oczekiwaniem innych korzyści, niż stały dochód z nieruchomości. Lokuje on kapitał w nieruchomości, bowiem:

- chce zabezpieczyć kapitał np. przed kradzieżą lub spalaniem, czy też wydatkowaniem go na czystą konsumpcję,
- ucieka przed inflacją, licząc, że wzrost cen nieruchomości będzie nadążał za stopą inflacji, a nieruchomość „ochroni się” przed inflacją,
- liczy na ulgi podatkowe w podatku dochodowym od osób fizycznych, czy w podatku od nieruchomości²,
- posiadając nieruchomość może „odmrozić” zainwestowany w nią wcześniej kapitał poprzez zaciąganie kredytu zabezpieczonego hipotecznie; „odmrożone” środki może powtórnie zainwestować.

Z powyższego wynika, że korzyści płynące z lokowania kapitału w nieruchomości należy znacznie szerzej rozpatrywać, niż tylko przez pryzmat możliwości osiągnięcia dochodów. Pewna część korzyści jest w ogóle niemierzalna – jak np. satysfakcja, czy poczucie bezpieczeństwa. Część korzyści jest wymierna w sposób pośredni – np. w postaci odmrożonych środków finansowych. Pewna część korzyści może być mierzona oszczędnościami w wysokości płaconego podatku dochodowego, czy podatku od nieruchomości.

Wymienione wyżej zalety inwestowania, stanowiące podłoże podejmowanych decyzji inwestycyjnych, potwierdzają liczne badania i zachowania inwestorów.



Wykres 1. Miesięczne dochody z nieruchomości a inflacja

Przykładowo, przeprowadzone badania angielskie i amerykańskie implikują³⁷, że nieruchomości stanowią zabezpieczenie przed inflacją oczekiwaną. Stwierdzono również pewne zależności pomiędzy dochodami z nieruchomości a inflacją nieoczekiwaną. Jakkolwiek powyższe badania nie zostały uznane za zakończone, uzyskane do tej pory wyniki sugerują, że inwestorzy mogą oczekiwać wyższych dochodów w okresach wysokiej inflacji. Ilustracją powyższej tezy jest wykres 1, na którym przedstawiono wyniki badań na przestrzeni styczeń 1987 – luty 1990, w oparciu o dane dotyczące miesięcznych dochodów całkowitych i indeksy cen detalicznych, począwszy od liczby 100 w grudniu 1986 r.

Wzrost cen nieruchomości w warunkach inflacji jest rezultatem rosnących kosztów budowy oraz kosztu kredytu, wyrażonego wysokością jego stopy procentowej. Nieruchomość unosi się na powierzchni, niczym statek na falach, utrzymując swoją wartość o niezmienną siłę nabywczą³⁸.

Warto zaznaczyć, iż w okresie Polski międzywojennej lokowanie kapitału w kamienice czynszowe nie było postrzegane tylko przez pryzmat możliwości osiągania dochodów. Uważano nawet, że nie jest to najbardziej opłacalny instrument finansowy. Znacznie bardziej dochodowe było inwestowanie w handel i przemysł. Tym niemniej wielu inwestorów podejmowało decyzje o budowie kamienic, otrzymując – po pierwsze, ulgi podatkowe (m.in. w postaci zwolnienia na 15 lat od płacenia podatku od nieruchomości), po drugie, „odmrażając” kapitał poprzez zaciągnięcie kredytu pod zabezpieczenie hipoteczne³⁹. Otrzymane w ten sposób środki finansowe inwestorzy lokowali w handel czy przemysł.

3. Formy inwestowania w nieruchomości

Inwestor może dokonać lokaty kapitału w nieruchomości inwestując bądź bezpośrednio – wchodząc we własność lub współwłasność, inwestując w budowę, rozbudowę, dzierżawę, bądź pośrednio – zakupując akcje firm lokujących swoje aktywa w nieruchomości lub przyznanie hipoteki. Oznacza to, że inwestowanie w nieruchomości może mieć charakter nie tylko rzeczowy, ale również finansowy. Z powyższego wynika, że nierealnym jest oddzielenie inwestycji w nieruchomości od innych inwestycji. Nie są one bowiem jednorodną grupą majątkową, jak inne typy inwestycji na rynku.

Inwestorzy, którzy poszukują lokat zapewniających stabilne wpływy, traktować będą inwestowanie w dzierżawę jako substytut obligacji. Dla tych, którzy oczekują wzrostu kapitału, substytutami będzie inwestowanie w zakup nieruchomości i akcje.

4. Ryzyko inwestowania w nieruchomości

4.1. Ryzyko a dochód w decyzjach inwestycyjnych

Każda decyzja inwestycyjna obarczona jest ryzykiem. Ryzyko oznacza sytuację, w której co najmniej jeden ze składających się na nią elementów nie jest znany, ale znane jest prawdopodobieństwo jego wystąpienia⁴⁰. „Jest ono funkcją ilości i jakości dysponowanych informacji o procesach gospodarczych i społeczno-politycznych oraz stopnia zmienności i konfliktowości wewnętrznych i zewnętrznych warunków działania”⁴¹.

Istnieje różnica pomiędzy ryzykiem a niepewnością. Ryzyko dotyczy zmienności i prawdopodobieństwa. Niepewność oznacza, że prawdopodobnemu wynikowi nie można przypisać żadnego prawdopodobieństwa. Niepewność, w przeciwieństwie do ryzyka, jest niemierzalna.

Źródłem ryzyka są zarówno czynniki makro, jak i mikroekonomiczne. Makroekonomiczne wiążą się z ogólnymi warunkami gospodarowania oraz z procesami inflacyjnymi, mikroekonomiczne – ze specyfiką inwestowania w dany instrument finansowy.

Zjawiska recesywne i procesy inflacji zwiększają ryzyko inwestowania długookresowego, rodzą skłonność do podejmowania inwestycji spekulacyjnych. Niektóre instrumenty finansowe, jak np. obligacje, posiadają relatywnie niższy poziom ryzyka niż inwestowanie np. w akcje.

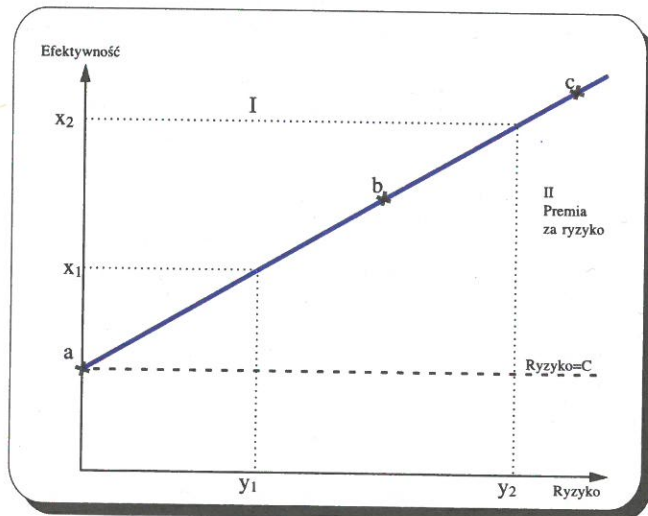
Inwestor musi rozważyć różne rodzaje ryzyka, przykładowo⁴²:

- ryzyko rynku,
- ryzyko bankructwa,
- ryzyko inflacji,
- ryzyko płynności inwestycji.

Ryzyko rynku stanowi konsekwencję wahania cen dóbr i usług w czasie. Jeżeli w momencie transakcji kupna i sprzedaży rynek jest bardzo „bujny”, a więc popyt na dane towary przewyższa podaż, ceny rynkowe kształtują się na relatywnie wysokim poziomie. Zmiana proporcji pomiędzy popytem, a podażą może doprowadzić do spadku cen. Jeżeli inwestor zmuszony jest do likwidacji w tym momencie inwestycji, może ponieść stratę. Likwidacja inwestycji okazuje się bowiem przedwczesna.

Ryzyko bankructwa oznacza możliwość upadku firmy. Kapitał ulokowany w dany instrument finansowy przepada, staje się źródłem pokrycia wierzytelności firmy.

Ryzyko inflacji obrazuje malejącą siłę nabywczą kapitału. Może być ono rozumiane dwojako: jako malejąca siła nabywczą kapitału ulokowanego w zakup danego instrumentu oraz jako niedoładanie dochodu z inwestycji za wzrastającymi kosztami utrzymania.



Rys. 2. Związek ryzyka i efektywności

Ryzyko płynności oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Niektóre lokaty odznaczają się większą łatwością wycofania większego kapitału, inne znacznie mniejszą. Dla inwestora możliwość wycofania zainwestowanych środków jest bardzo istotnym elementem w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. W instrumenty finansowe cechujące się małą płynnością niechętnie będą inwestować gracze i spekulanci.

Kompilacja poszczególnych rodzajów ryzyka decyduje o ogólnym poziomie ryzyka decyzji inwestycyjnych.

Inwestor, godząc się na wyższy poziom ryzyka, liczy na wyższy dochód z danej inwestycji. Wzrost dochodów stanowi premię za ryzyko. Relację pomiędzy poziomem ryzyka a efektywnością przedstawia wykres 2. Wybór alternatywy inwestycyjnej o wyższym poziomie ryzyka (y2 zamiast y1) wiąże się z oczekiwaniami osiągnięcia wyższej efektywności x2. Linia wyznaczona przez punkty a, b, c określa granice rynkowej efektywności, a zatem racjonalnej decyzji. To linia rynkowego bezpieczeństwa inwestycji. Wyznacza ona minimalną efektywność dla rozważanych alternatyw inwestycyjnych przy założonym poziomie ryzyka⁹. Gdy projekt inwestycyjny plasuje się powyżej tej linii decyzja jest uzasadniona, jeżeli poniżej – projekt powinien być odrzucony ze względu na zbyt małą premię za ryzyko.

Decyzje inwestycyjne wymagają zatem systematycznej analizy rynku, uwzględniającej wpływ zarówno czynników makro, jak i mikroekonomicznych. Niestety, nie ma zgodności co do sposobu estymacji ryzyka, zarówno wśród tych, którzy je szacują, jak i tych, którzy nim zarządzają¹⁰.

4.2. Ryzyko inwestowania w nieruchomości

Każda decyzja inwestycyjna, jak stwierdziliśmy wcześniej, wiąże się z ryzykiem. W wypadku wyboru akcji jako instrumentu finansowego, ryzyko polega na możliwości otrzymania dywidendy i zmiany kursu akcji. W przypadku nieruchomości inwestor ponosi ryzyko na etapie wyboru lokalizacji inwestycji, decyzji co do rodzaju nieruchomości, zawierania warunków umownych z przyszłymi użytkownikami. Od tych rozstrzygnięć zależy, czy inwestor osiągnie zakładany dochód i wzrost wartości kapitałowej nieruchomości, czy też zaspokoi potrzebę prestiżu.

Jednemu i drugiemu towarzyszyć będzie świadomość ryzyka względnego, czyli ryzyka kosztów alternatywnych. Dokonuje wyboru „niszy”, w której działa, zrezygnuje prawdopodobnie z innych alternatywnych rozwiązań i znajomość dochodów, jakie potencjalnie mógłby osiągnąć towarzyszyć mu będzie przez cały czas.

Dla inwestora istotny jest relatywny poziom ryzyka decyzji inwestycyjnych w nieruchomości na tle innych instrumentów finansowych oraz różnica w poziomach ryzyka pomiędzy poszczególnymi rodzajami nieruchomości. Wyższy poziom ryzyka musi zostać nagrodzony wyższą dochodowością, poziom umiarkowany oznaczać będzie przeciętną dochodowość.

Świadomi, że ryzyko można różnie interpretować, zatrzymajmy się na przytoczonej wcześniej jego klasyfikacji, wyróżniającej ryzyko rynku, bankructwa, inflacji i płynności.

W odniesieniu do inwestycji, na obszarze nieruchomości największy wpływ na ogólny poziom ryzyka ma ryzyko płynności. Jedną z głównych wad inwestowania w nieruchomości jest mała płynność, czyli łatwość likwidacji inwestycji. Dużą płynność posiadają te aktywa, które można natychmiast sprzedać za cenę równą lub bliską ich wartości rynkowej. Nieruchomości uznawane są za aktywa o słabej płynności.

Inwestycje w nieruchomości wymagają znacznych kapitałów, zarówno na etapie zakupu (budowy), jak również na etapie użytkowania. Kapitałochłonność tego instrumentu finansowego powoduje relatywnie niewielką liczbę transakcji na rynku, co znacznie utrudnia znalezienie nabywcy.

Z. Komar, analizując ryzyko różnych instrumentów finansowych w skali od jeden (całkowity brak ryzyka) do dziesięciu (najwyższe ryzyko), uznaje, że nieruchomości cechuje najmniejsza płynność, czyli najwyższy poziom ryzyka – tabela 1.

Relatywnie wysoki jest również poziom ryzyka rynku. W cytowanej książce Z. Komara ryzyko to oceniane jest na 6-7 punktów, co sugeruje możliwość istotnego spadku wartości rynkowej. Źródłem obniżenia wartości są zmiany szeroko rozumianych warunków ekonomicznych. Obejmują one nie tylko spadek ogólnej koniunktury gospodarczej, ale mogą oznaczać np. wzrost atrakcyjności innych form lokat kapitałowych.

Sytuację obrazującą wpływ powyższych czynników obserwowano w Polsce w okresie międzywojennym. Wraz z rozwojem rynku kapitałowego wzrosło zainteresowanie lokatami w papiery wartościowe. Oznaczało to spadek aktywów ulokowanych w nieruchomości w portfelach tak profesjonalnych inwestorów jak instytucji ubezpieczeniowych – w 1925 r. w nieruchomościach ulokowanych było 20,4% aktywów, podczas gdy w 1937 r. już tylko 17%¹¹.

Jednocześnie inne zjawiska, jak kryzys gospodarczy, decyzje legislacyjne na obszarze mieszkalnictwa, powodowały silne wahania cen gruntu, z wyraźną tendencją malejącą (np. w latach 1925-1935 ceny gruntu budowlanego spadły o 1/3) oraz spadek wartości dochodowej nieruchomości miejskich, szczególnie kamienic prywatnych czynszowych¹².

Podobny efekt obserwujemy w Polsce na początku lat dziewięćdziesiątych. Kryzys gospodarczy zmniejszył ogólną zamożność społeczeństwa. Jednocześnie powstanie w 1991 r. giełdy papierów wartościowych oraz napływające informacje o jej dochodowości spowodowa-

Ryzyko instrumentów finansowych

Tabela 1

Instrumenty finansowe	Minimalne inwestycje w \$	Ryzyko rynku	Ryzyko bankructwa	Ryzyko inflacji	Ryzyko płynności
Fundusze płynne	500-5000	1	1	1	1
Obligacje rządowe	1000-10000	4-6	1	5	4
Pule powiernicze	1000	4-6	4	5	6
Akcje	1000	5-7	8	3	3
Nieruchomości	1000-10000	6-7	5	1	10
Złoto	1000-25000	5-7	2	1	3
Opcje	500-25000	8-9	2	1	3

Źródło: Z. Komar, Jak się robi pieniądze. O inwestowaniu, ryzyku i instrumentach finansowych. „Thaurus”, Warszawa 1990, tabela 3, s. 34.

ly przesunięcie zainteresowań inwestorów w tych kierunkach.

W latach 1990-1992 Polacy oszczędzali w bankach złotówki i walutę oraz chętnie kupowali zagraniczne samochody. Od początku roku 1993 najpopularniejszą formą lokaty stały się akcje prywatyzowanych przedsiębiorstw i banków. Zmalała ilość pieniędzy kierowanych na inwestycje w nieruchomości. Popyt na działki rekreacyjne, działki budowlane, mieszkania zmalał, kierując się nabywcą na rynek akcji – obroty na tym rynku, wynoszące w styczniu 1993 r. 321,2 mld zł, w czerwcu sięgały 4064 mld zł, a w grudniu 17219,7 mld zł^{13/}. W efekcie realne ceny nieruchomości zaczęły wykazywać tendencję malejącą. Przykładowo – cena 1 m² powierzchni mieszkania w styczniu 1992 r. w transakcji kupna-sprzedaży w Warszawie sięgała 5,0-9,4 mln zł, w styczniu 1993 r. wyniosła 4,5-11,0 mln zł, przy poziomie inflacji ok. 40% w 1992 r., w drugiej połowie 1993 r. około 11 mln przy inflacji w skali roku powyżej 30%.

Lokaty w nieruchomości cechuje umiarkowany poziom ryzyka bankructwa – por. tabela 1. Kapitał ulokowany w nieruchomościach jest bowiem zabezpieczony przed jego utratą. Ponadto, gdy funkcja użytkowa nie przynosi wystarczającego dochodu, inwestor może dążyć do zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości.

Na skali ryzyka najmniejszy jego poziom wykazuje ryzyko inflacji – instrumentowi temu przyznano najniższą wartość 1.

Jak wykazały przytoczone poprzednio badania angielskie i amerykańskie, nieruchomości „broni się” przed inflacją. W Polsce zjawiska tego nie obserwujemy. Widoczna jest tendencja odwrotna – nieruchomości relatywnie tanieją, spada ich siła nabywcza. Kilka lat temu w Warszawie 1 m² p.u. mieszkania kosztował około 800 \$, dzisiaj – tylko 400-500 \$. Maleje cena 1 m² w przeliczeniu na liczbę średnich pensji – kilka lat temu na rynku warszawskim 1 m² stanowił równowartość 10-11 pensji, dzisiaj – 2-2,5 do 3. Pamiętajmy, że jest to okres nietypowy, okres transformacji systemowej, kiedy rynek nieruchomości dopiero powstaje. Ponadto, inwestowanie w nieruchomości jest inwestowaniem długookresowym. Skutki ochrony przed inflacją można ocenić w długim okresie, w krótkim – spadek wartości może stanowić następstwo oddziaływania ryzyka rynku.

Reasumując, polski inwestor – pan Jan Nowak – zastanawiając się na początku 1994 r. nad instrumentem finansowym, będzie skłonny inwestować na rynku akcji. Przesunięcie w przyszłość inwestowanie w nieruchomości, chyba że... inwestowanie na rynku akcji przyniosło mu już znaczne korzyści, boi się ryzyka związanego ze zmiennością polskiej giełdy, nie ma odwagi wejść na giełdę prąską, bardziej zrównoważoną. Wtedy będzie skłonny – być może – część kapitału zainwestować w nieruchomości. Oznacza to, że w chwili obecnej akcje są konkurencyjnym instrumentem finansowym. Jednakże rozwój rynku nieruchomości może stać się zjawiskiem wtórnym w stosunku do rozwoju rynku akcji. Przyczyni się to do wzrostu wartości rynkowej nieruchomości. Wybierając nieruchomości jako instrument finansowy, inwestor musi pamiętać, że oprócz ryzyka płynności (czyli małej płynności) i ryzyka rynku kierunek inwestowania niesie za sobą również dodatkowe niekorzyści, jak niepodzielność inwestycji oraz konieczność zarządzania nią. Niepodzielność inwestycji oznacza, że nie można spieniężyć części nieruchomości. Konieczność zarządzania polega na tym, iż jako właściciel nieruchomości inwestor pozostaje odpowiedzialny za stan techniczny budynku czy porządek wokół posesji.

Przypisy

^{1/} A. J. Jaffe, C. F. Sirmans, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey 07632 1989.

^{2/} „Oazy podatkowe” w krajach o gospodarce rynkowej dotyczą głównie podatków federalnych, ale często mają również zastosowanie na poziomie lokalnym lub stanowym.

^{3/} Por. G. R. Brown, Property Investment and the Capital Markets, University of Anoland, New Zeland.

^{4/} Por. A. Ring, J. Dasso, Real Estate Principles and Practices, 10th edition, Prentice Hall, 1990, rozdział V.

^{5/} Por. m. in. S. Dembicki, Poradnik prawny właściciela nieruchomości miejskiej, nakładem Zarządu Towarzystw Kredytowych Miejskich, Warszawa (brak roku wydania); A. Bojko, W. Monka, Kodeks nieruchomości miejskiej, ustawy, rozporządzenia, orzecznictwo, komentarze, Wyd. „HAWU”, Warszawa 1937.

^{6/} Por. m. in. R. Dobbins, W. Frąckowiak, S. F. Witt, Praktyczne zarządzanie kapitałem firmy, PAANPOL, Poznań 1992, s.18-23 i 307.

^{7/} Tamże, s.18.

^{8/} Przytoczoną kwalifikację podajemy za Z. Komarem. Por. Z. Komar, Jak się robi pieniądze. O inwestowaniu, ryzyku i instrumentach finansowych, Wyd. „Thaurus”, Warszawa 1990.

Wśród wielu innych rodzajów ryzyka wymienia się również tzw. ryzyko względne, czyli ryzyko rezygnacji z innych alternatywnych rozwiązań, ryzyko zestarzenia się inwestycji, ryzyko zmian legislacyjnych itp.

^{9/} R. Dobbins, W. Frąckowiak, S. F. Witt, Praktyczne zarządzanie... op. cit., s. 21-23.

^{10/} Por. N. Dubben, S. Sayce, Property Portfolio Management, An Introduction, London and New York, 1991, rozdział VI.

^{11/} Por. E. Kucharska-Stasiak, Rynek nieruchomości w Polsce w okresie międzywojennym: artykuł zgłoszony i przyjęty do druku w „Świecie Nieruchomości”.

^{12/} Na rynek nieruchomości w tym okresie istotny wpływ wywarła ustawa o ochronie lokatorów. Zabraniała ona podwyżkę czynszów ponad poziom sprzed 1914 r. oraz ograniczała swobodę właściciela w dysponowaniu mieszkaniem w budynkach wybudowanych przed 1914 r. W efekcie komorne w tych domach wykazywały tendencję malejącą, co silnie zaczęło również oddziaływać na obciążenie czynszu w domach nowo wybudowanych.

^{13/} Patrz „Gra na giełdzie”, 1994, nr 2, s. 21.

Prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak jest pracownikiem naukowym Uniwersytetu Łódzkiego, specjalizuje się w zagadnieniach procesów inwestycyjnych i remontowych. Jest członkiem Komisji Kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości.



SZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI DUALNĄ METODĄ PORÓWNAWCZĄ - wersja rozwinięta

Mieczysław Prystupa



Dr inż. Mieczysław Prystupa jest pracownikiem naukowym Politechniki Warszawskiej, kierownikiem Studium Podyplomowego Wyceny Nieruchomości przy Wydziale Inżynierii Lądowej. Jest członkiem Komisji Kwalifikacyjnej ds. szacowania nieruchomości.

Nowe uregulowania prawne oraz wymagania rynku nieruchomości skłaniają rzeczoznawców majątkowych do coraz powszechniejszego stosowania przy wycenach nieruchomości metod rynkowych.

Art. 38 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z 29 kwietnia 1985 r. (Dz.U.z 1991 r. nr 30) wraz z późniejszymi zmianami nakłada obowiązek uwzględnienia aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami przy ich wycenie.

Jedną z podstawowych metod służących ustaleniu wartości nieruchomości jest metoda porównawcza. Według słownika wyrazów obcych, porównać znaczy *zestawić ze sobą jakieś osoby, rzeczy, fakty, znaleźć ich cechy wspólne i cechy różniące*. Porównujemy zatem nieruchomości już sprzedane (ich ceny i cechy) z nieruchomościami, które zamierzamy oszacować, tzn. ustalić ich wartość. Szukamy zatem nieruchomości podobnych do nieruchomości, których wartość mamy zamiar ustalić. W metodzie tej analizuje się i ustala różnice jakie występują w przyjętych technicznych, prawnych, lokalizacyjnych i innych cechach porównywalnych obiektów.

Jak podają w swojej pracy pt. „Podstawowe zasady wyceny nieruchomości” Mike W. Green i David H. Mackmin: „Celem jest znalezienie odpowiadających sobie par obiektów, tzn. znalezienie sprzedanej nieruchomości możliwie jak najbardziej podobnej do wycenianej”.

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości zależeć będzie w rezultacie od ceny obiektów sprzedanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą. Tak więc podstawowym założeniem przedstawionej metody jest zasada porównywania obiektów parami, a więc obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nie znanej wartości.

Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównawczą składa się z następujących etapów:

1. Wygenerowanie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez określenie: obszaru rynku, okresu w którym będziemy szukać cen transakcyjnych oraz, co jest oczywiste, rodzaju obiektów, które są przedmiotem na

rynku lokalnym, analogicznych lub podobnych do obiektu wycenianego.

2. Określenie głównych cech rynkowych wpływających na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny.

Należy odpowiedzieć na pytanie, za co klienci nieruchomości są skłonni zapłacić więcej, a jakie cechy są mało znaczące przy negocjowaniu i ustaleniu ceny rynkowej.

Wraz z rozwojem rynku nieruchomości, rzeczoznawców powinny wspierać odpowiednie ośrodki badawcze, analizujące zachowania klientów na rynku. Dalszą sprawą, już znacznie trudniejszą do ustalenia bez szczegółowych badań socjologicznych i statystycznych, byłoby określenie korelacji pomiędzy cechami rynkowymi.

3. Opis wraz z charakterystyką i diagnozą wycenianej nieruchomości.

Charakterystyka wycenianej nieruchomości powinna być ściśle związana z punktem 2, a więc z podaniem opisu nieruchomości przez pryzmat głównych cech rynkowych. Z opisu powinien wynikać obraz wartości rynkowej nieruchomości.

Poniższa tabela przedstawia stosowny przykład.

Tab.1. Przykład głównych cech „rynkowych” na rynku lokalnym

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny
1	dzielnica	20
2	stan techniczny, technologia	18
3	standard	12
4	położenie w stosunku do infrastruktury	10
5	położenie w mikrośrodkowisku	10
6	telefon	8
7	piętro	8
8	wielkość	5
9	forma własności	5
10	funkcjonalność	4
SUMA		100%

Należy zauważyć, że rzeczoznawcy muszą każdorazowo przeprowadzić podobną klasyfikację cech na rynku lokalnym. Powyższa tabela odnosi się wyłącznie do jednego szczególnego rynku mieszkaniowego i nie należy jej stosować do innych rynków.

4. Wybór podobnych kilku nieruchomości, które zostały wcześniej sprzedane i których ceny transakcyjne można ustalić. Musimy na rynku lokalnym znaleźć obiekty podobne do obiektu wycenianego, które w niedawnej przeszłości zostały sprzedane. Szukanie nieruchomości, dla których zo-

stały ustalone ceny transakcyjne, poprzedzić musi opis wycenionej nieruchomości. Opis i charakterystyka powinna dawać podstawę do szukania nieruchomości porównywalnych. Te nieruchomości, których ceny udało się ustalić, stanowią wzorzec dla określenia wartości szacowanego obiektu, np. domu, mieszkania, działki.

5. Zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi.

W etapie 5 wycenianą nieruchomość porównujemy każdorazowo z inną nieruchomością o znanych cechach i znanej cenie rynkowej. Porównanie odbywa się więc w parach porównawczych.

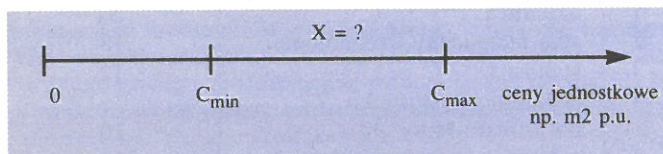
6. Wybór głównych cech porównawczych dla poszczególnych par.

Dla każdej pary możemy ustalić inną liczbę głównych cech różniących. Na podstawie znajomości tendencji panujących na rynku lokalnym wybieramy takie cechy, które w istotny sposób mogą wpływać na ceny nieruchomości. Liczba głównych cech różniących zależy także od stopnia podobieństwa porównywanych obiektów. Im obiekty będą do siebie bardziej podobne, tym liczba cech może być mniejsza. Z kolei im dokładniejsza jest analiza porównawcza, tym zbiór cech może być większy.

Zakładamy, że korzystamy wyłącznie ze zbioru cech rynkowych określonych w punkcie 3.

7. Określenie różnic zachodzących między wybranymi cechami głównymi w poszczególnych parach porównawczych.

Zamieszczona przykładowa tabela porównawcza (tab. 2) jest propozycją uchwycenia różnic pomiędzy obiektem wycenianym a obiektem „wzorcowym”. Na uwagę zasługuje założenie, że wartości wycenianej nieruchomości X szukać będziemy w zakresie pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną na dany typ nieruchomości.



Przykładowo, niech różnica pomiędzy ceną maksymalną i minimalną z próbki reprezentatywnej wynosi:
 $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 13,3 - 7,6 = 5,7$ mln zł/m² p.u. mieszkania i w związku z tym poniższa tabela obrazuje sposób ustalania wartości rynkowej.

Wartości podane w ostatniej kolumnie wynikają z konkretnego porównania obiektu X o znanych cechach i nieznaną wartość z obiektem A o znanej cenie i znanych cechach.

Określając różnicę $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ znajdziemy zakres wartości, w którym szacowane będą różnice pomiędzy obiektem wycenionym, a obiektami wzorcowymi.

Cały zakres ΔC podzielony będzie proporcjonalnie do procentowego wpływu poszczególnych cech na ceny na rynku lokalnym jak to zostało ustalone w tabeli 1.

8. Ustalenie wartości nieruchomości w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cechami głównymi w każdej parze porównawczej.

Wartość, którą ustalimy po analizie porównawczej dla poszczególnych par będzie funkcją sumy różnic pomiędzy ce-

Tab. 2. Przykładowa tabela porównawcza między obiektem wycenianym X, a obiektem A o znanych cechach i znanej cenie

Nr cechy porównawczej z tabeli cech rynkowych (tab.1)	Cecha różnicująca	Udział procentowy w całości	Udział kwotowy [w mln zł]	Różnica kwotowa pomiędzy X i A w obrębie poszczególnych cech [w mln zł]
2	stan techniczny, technologia	18	1,026	-0,300
4	położenie w stosunku do infrastruktury	10	0,570	-0,100
5	położenie w środowisku	10	0,570	-0,100
8	wielkość	5	0,285	-0,050
9	forma własności	5	0,285	+0,200
10	funkcjonalność	4	0,228	-0,100
	SUMA	52%	2,964	-0,450

chami porównawczymi, wagą poszczególnych cech oraz ceną obiektu, który posłużył nam jako wzorzec porównawczy.

9. W ostatnim 9 etapie metody porównawczej ustalamy ostateczną wartość nieruchomości jako średnią ważoną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość ostateczną w poszczególnym przypadku może stanowić prostą średnią arytmetyczną z sumy poszczególnych wartości, gdy z jednakową ufnością potraktujemy ceny uzyskane z porównań w każdej z par. Na ogół jest jednak tak, że niektóre ceny obdarzamy większą ufnością. Większe zaufanie może wynikać z porównania do siebie obiektów bardzo podobnych, które były opatrzone niewielką liczbą cech różniących, a ponadto transakcja kupna sprzedaży obiektu porównawczego była dokonana niedawno.

Jednocześnie okoliczności i cel, dla którego robimy wycenę, też są do siebie podobne. W innych parach porównawczych obiekty mogą się bardziej różnić, podobnie jak cel i okoliczności wyceny. W tych przypadkach ostateczną wartość wyliczymy jako średnią ważoną z otrzymanych wcześniej wyników.

Uwagi końcowe

Zaprezentowana metoda obiektywizuje sposób ustalenia wartości rynkowej nieruchomości.

Pewną trudnością dla rzeczoznawców jest ocena wpływu poszczególnych cech nieruchomości na ceny. Analiza tego problemu jest jednak niezbędna, jeśli chcemy precyzyjnie ustalić wartości rynkowe.

Przy bogatym rynku nieruchomości problem ten jest łatwiejszy do uchwycenia dla rzeczoznawców, np. przy zróżnicowaniu cen w zależności od dzielnicy miasta. Jednocześnie istnieje konieczność zwrócenia się do wyspecjalizowanych ośrodków badawczych o prowadzenie analiz dotyczących preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na poszczególnych rynkach lokalnych.

Bibliografia

- [1] Mike Green, David H Mackmin – „Podstawowe zasady wyceny nieruchomości” KORONA. Warszawa, 1993
 [2] M. Prystupa – „Szacowanie nieruchomości dualną metodą porównawczą”. Przegląd Budowlany, nr 4/1993.

WSKAŹNIKOWA METODA PORÓWNAWCZA WYCENY RYNKOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI NIETYPOWYCH, Z UWZGLĘDNIENIEM MAŁYCH NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

Małgorzata Kosińska

Elżbieta Schmidtke

Przedstawiony poniżej wywód jest propozycją pewnego sposobu podejścia do zagadnienia doboru i analizy informacji w procesie szacowania rynkowej wartości nieruchomości. Najbardziej zróżnicowaną grupą nieruchomości i jednocześnie najtrudniejszą do porównań są obiekty produkcyjno – przemysłowe. Stanowią one często przedmiot zabezpieczenia kredytu, a tym samym obiekt zainteresowania rzeczoznawcy.

Przyjęto dwa założenia, jako podstawę oszacowania rynkowej wartości nieruchomości:

1. Potencjalny nabywca przeprowadza logiczną analizę finansową przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę przede wszystkim funkcję obiektu.
2. Istnieje zależność pomiędzy wartością kosztów odtworzenia fizycznego i funkcjonalnego, a ceną transakcji.

Punktem wyjścia dla każdej wyceny powinno być przyjęcie określonego sposobu postępowania i w zależności od niego przyjęcie odpowiedniej metody szacowania nieruchomości.

Przykładem takiego sposobu postępowania, który funkcjonuje i jest coraz częściej stosowany przez biegłych, szczególnie do szacowania wartości gruntów w centralnej strefie miasta, jest odmiana **metody porównawczej**, w której podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość gruntu jest intensywność jego zabudowy. Zależność ta wyrażana jest za pomocą wzoru Tiemana, przyjętego z literatury niemieckiej. Jego słuszność potwierdziły liczne transakcje w śródmieściu Warszawy, dokonane w oparciu o wyceny przeprowadzone za pomocą tej metody. (Wszystkich zainteresowanych szczegółami odsyłamy do artykułu mgr inż. Bogdana Stępnia pt. „Niektóre doświadczenia z szacowania wartości gruntów w dzielnicy Warszawa-Śródmieście.,”).

Przy szacowaniu nieruchomości zabudowanych jako całości, więcej czynników wpływa na końcową wartość obiektu. Używając matematycznych metod statystycznych do analizy wystarczająco dużej ilości danych, można znaleźć równanie regresji, której zmiennymi są cechy (atrybuty) nieruchomości. Przykład takich działań został przedstawiony w artykule Anny Boryczki i Wojciecha Majera pt. „Pilotażowy monitoring rynku nieruchomości w Krakowie oraz modelowanie masowej wyceny działek”, zaprezentowanym w materiałach na II Krajową Konferencję Rzecznawców Majątkowych w Gdańsku.

W przypadku braku rozwiniętego rynku nieruchomości przemysłowych, mamy nie tylko mało danych, ale również bardzo zróżnicowaną bazę informacji. Zastosowanie metod statystycznych staje się bardzo trudne. W celu oszacowania rynkowej wartości nieruchomości przemysłowych została więc opracowana i zastosowana zmodyfikowana odmiana metody porównawczej. Metodę tę, ze względu na procedurę postępowania, można zaliczyć do grupy metod wskaźnikowych. Inną znaną metodą z tej grupy jest „metoda wskaźnikowa oparta o statystyczną analizę rynku” opisana przez dr inż. Mieczysława Prystupę w „Tygodni-

ku Budowlanym” (kwiecień 1992 r.).

Proponowany proces szacowania składa się z trzech części:

Część I – Dobór i analiza informacji

W przypadku nieruchomości przemysłowych, a są to z założenia nieruchomości nietypowe, powinno przyjąć się sposób postępowania, zależny przede wszystkim od bazy danych, jaką dysponuje rzeczoznawca lub informacji jakie są możliwe do uzyskania. Podstawowym kryterium wyboru nieruchomości porównawczych, może być albo rodzaj obiektów, albo określony zasięg terytorialny.

- 1) **Rodzaj obiektów** – dobór na podstawie określonego standardu, technologii budowy lub rodzaju użytkowania lub produkcji.
- 2) **Wielkość obiektów** – może stanowić kryterium doboru obiektów porównawczych, ale także narzuca zasięg terytorialny, brany pod uwagę przy dalszej analizie.
- 3) **Zasięg terytorialny** – w przypadku rozwiniętego rynku nieruchomości w danym rejonie i przy wystarczającej ilości znanych transakcji, można przeprowadzić porównanie tylko w zakresie rynku lokalnego, a rodzaj i wielkość obiektów uwzględnić za pomocą współczynników korygujących. W pozostałych przypadkach rodzaj i wielkość obiektów warunkują zasięg regionalny, krajowy, a czasami również międzynarodowy.

Część II – Wybór cech porównawczych

W każdym przypadku, niezależnie od przyjętej metody wyceny, należy określić zespół cech, charakteryzujących wszystkie obiekty brane pod uwagę do dalszej analizy. Będą to zarówno cechy własne obiektów, jak i cechy zewnętrzne, określające lokalizację, umiejscowienie obiektów w środowisku, czynniki gospodarcze, czas transakcji, czy aktualne trendy i dynamikę rynku. W każdym przypadku zarówno cechy własne, jak i cechy zewnętrzne powinny być określone zgodnie z przyjętym sposobem postępowania, który wynika z dostępnej bazy danych.

1. Cechy własne:

- Uniwersalność obiektu
- Możliwość adaptacji

W warunkach naszej gospodarki uniwersalność obiektów przemysłowo-produkcyjnych ma bardzo duże znaczenie, gdyż szczególnie mali i średni inwestorzy poszukują uniwersalnej powierzchni, nadającej się do szybkiej zmiany profilu produkcji, zgodnie z aktualnym popytem. Oczywiście cecha ta w przypadku obiektów o ściśle określonym rodzaju (np. huta, chłodnia itd.) nie

będzie brana pod uwagę. Obie te cechy zwiększają krąg potencjalnych nabywców, co również może mieć wpływ na osiągniętą cenę.

- Wielkość obiektu

W przypadku dużych obiektów przemysłowych, należy rozważyć również możliwości zbytu zorganizowanych części zakładu. Zgodnie z regułą najlepszego wykorzystania, można wziąć pod uwagę ewentualne wydzielenie gruntu, który nie jest niezbędny do obsługi danego obiektu, i jako wydzielona część może stanowić dodatkową wartość.

- Technologia budowlana

- Warunki geofizyczne

Z technologią budowlaną związany jest przede wszystkim poziom kosztów eksploatacyjnych (energooszczędność, wyposażenie itd.). Obiekty budowane w przeszłości, w związku z różnymi relacjami wzajemnymi cen na materiały budowlane mogą być obecnie przeinwestowane. Zgodnie z przyjętym na początku założeniem, naczelną jest odtworzenie funkcji, a nie kosztów budowy i tzw. wartość odtworzeniową powinna zostać skorygowana. Natomiast zarówno technologia, jak i warunki geotechniczne mogą powodować określone ograniczenia np. w możliwości rozbudowy obiektu.

- Rodzaj infrastruktury technicznej

Ważna jest nie tylko istniejąca infrastruktura, ale również skala i możliwość rozbudowy. Takie dane, jak przydział mocy, ilość linii telefonicznych, możliwość zwiększonego przydziału gazu dla celów technologicznych, wielkość np. oczyszczalni ścieków itd., są to ważne czynniki brane pod uwagę przez ewentualnych nabywców.

- Uwarunkowania prawne

Oprócz kwestii prawnych dotyczących praw własności, istotną sprawą jest legalność zabudowy i zgodność z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Cechy zewnętrzne

Dobór cech zewnętrznych, tak samo jak w przypadku cech własnych nieruchomości, uzależniony jest od przyjętego kryterium doboru obiektów porównawczych.

- Lokalizacja

W zależności od przyjętej bazy danych określamy atrakcyjność lokalizacji albo w stosunku do centrum miasta, albo w stosunku do centrum regionu, albo oceniamy atrakcyjność położenia w skali makroregionalnej. Jednym z czynników stanowiących o atrakcyjności lokalizacji, szczególnie przy obiektach przemysłowych, jest położenie w stosunku do tras komunikacyjnych i powinno być uwzględniane jednocześnie.

- Rynek pracy

W przypadku obiektów przemysłowych istotne znaczenie ma możliwość pozyskania pracowników lub dobre możliwości dojazdu, tradycje lokalnego rynku pracy, a także rynki zaopatrzenia i zbytu.

- Poziom transakcji i dynamika rynku

Szczególnie w przypadku obiektów przemysłowych, do analizy będą brane dane o transakcjach przeprowadzanych w stosunkowo długim okresie czasu. Należy więc uwzględnić relacje cen w zależności np. od koniunktury rynku, sezonu czy trendów gospodarczych.

W przypadku korzystania z metod matematycznych, ilość obiektów przyjmowanych do analizy wynika z praw statystyki, określających minimalną ilość danych na każdą cechę. W dotychczasowej praktyce zawodowej, z uwagi na niedostatecznie rozwinięty rynek, do porównania brano pod uwagę małą ilość obiektów. Przy większej ilości obiektów porównawczych, zwiększa się prawdopodobieństwo, że współczynniki korygujące zostały dobrane właściwie, a tym samym prawidłowo oszacowano wartość nieruchomości.

Część III – Oszacowanie rynkowej wartości nieruchomości za pomocą metody wskaźnikowej z wykorzystaniem elementów metody pozostałościowej

W oparciu o przedstawiony sposób postępowania opracowano zmodyfikowaną odmianę klasycznej metody wskaźnikowej. W metodzie tej wykorzystano elementy metody pozostałościowej, oddzielając wartość gruntu od wartości budynków. Wartość budynków i budowli określa się jako wartość techniczną bieżącą, stosując tradycyjną metodę odtworzeniową. Wartość gruntu powinno oszacować się metodą porównawczą, opierając się głównie na cenach transakcyjnych. Suma wartości gruntu i budynków stanowi tzw. „wartość wyjściową nieruchomości”. Oczywiście dla obiektów porównawczych wartość ta będzie oszacowana w sposób przybliżony, natomiast dla obiektu szacowanego można ją określić dokładnie.

Inspiracją dla przedstawionego podejścia do klasycznej metody porównawczej wyceny nieruchomości była konieczność oszacowania rynkowej wartości nieruchomości, przy bardzo zróżnicowanej bazie informacji. Metodę tą zastosowano przy szacowaniu wartości nieruchomości przemysłowo-warsztatowych, których podaż na rynku jest stosunkowo duża, zarówno jeśli chodzi o wynajem, jak i o sprzedaż. Trudno jednak znaleźć kilka obiektów bardzo podobnych, bo występujące różnice zarówno w technologii wykonania, jak i możliwości wykorzystania czy adaptacji, a także położenie w zależności od przeznaczenia obiektu ma znaczący wpływ na uzyskaną cenę. Przy znanych trudnościach z ustaleniem prawdziwych cen transakcyjnych, metoda ta pozwala porównywać obiekty położone w różnych okolicach, uwzględniając aktualną modę na dzielnicę czy inne cechy, specyficzne dla danej grupy (typu) nieruchomości.

Zasadniczą rolę odgrywa tu, tak jak w większości metod dobór i określenie wielkości współczynników korygujących. Zespół tych współczynników zależy będzie od dostępnej bazy danych, rodzaju nieruchomości i kryterium doboru obiektów porównawczych. Nawet w przypadku nieruchomości bardzo nietypowych można dobrać takie, które pozwolą uwzględnić specyficzne cechy. Metodę tę, z powodzeniem można stosować także przy wycenie np. nieruchomości rekreacyjnych, przy czym zespół współczynników korygujących będzie oczywiście zupełnie inny.

Współczynniki powinny uwzględniać zarówno cechy fizyczne (najbardziej poszukiwana powierzchnia, standard, charakter zabudowy itd.) jak również cechy inwestycyjne np. przydział mocy, ilość linii telefonicznych czy istniejący rynek pracy. Oprócz typowych cech należy uwzględnić przyjęte na początku założenia, dotyczące analizy ekonomicznej przedsięwzięcia, która zajmuje się przede wszystkim odtworzeniem funkcjonalnym. Tak więc w przypadku, gdy istnieją przypuszczenia, że obiekt wyceńniany lub porównawczy został przeinwestowany, lub obecne technologie pozwalają niższym kosztem uzyskać tę samą funkcję, stosunek rzeczywistych kosztów odtworzenia do kosztów odtworzenia funkcjonalnego należy również wyrazić współczynnikiem korygującym.

Metoda ta wydaje się być pracochłonna ze względu na konieczność ustalenia wartości wyjściowej nie tylko obiektu szacowanego, ale również obiektów porównawczych. Jednak przy założeniu pewnej specjalizacji zawodowej, w określonym przedziale czasowym można te same dane zastosować wielokrotnie, uwzględniając zmieniające się ceny i koniunkturę rynku.

Wynik końcowy otrzymany w trzecim etapie (pozycja 8 tabeli) możemy interpretować dwojako. Po pierwsze, dla obiektów porównawczych otrzymana wartość powinna odpowiadać

Algorytm tej metody składa się z trzech etapów i wygląda następująco:

ETAP I: Ustalenie wartości wyjściowej nieruchomości szacowanej i porównywanych, jako sumy wartości technicznej bieżącej budynków, budowli i wartości rynkowej gruntu.

- 1 Oszacowanie **kosztów odtworzenia budynków i budowli** z uwzględnieniem:
 - standardu,
 - stopnia zużycia technicznego lub stopnia zaawansowania prac budowlanych.
- 2 Ustalenie **rynkowej wartości gruntu**, dla każdej nieruchomości branej do analizy.
- 3 Obliczenie wartości wyjściowej każdej nieruchomości, jako sumy pozycji 1 i 2.

ETAP II: Ustalenie procentowej zależności pomiędzy wartością wyjściową, a ceną transakcyjną nieruchomości.

- 4 Dobór cech charakteryzujących dany typ nieruchomości.
- 5 Określenie **współczynników korygujących**, w zależności od cech charakteryzujących typ nieruchomości podlegający analizie.
- 6 Dla wszystkich nieruchomości, zarówno szacowanej, jak i porównywanych, jednym ze współczynników korygujących może być tzw. współczynnik ekspercki, którym możemy uwzględnić indywidualne czynniki wpływające na wysokość danej transakcji jak np. okres projekcji na rynku przed zawarciem transakcji, zmiany koniunktury rynku, czy wreszcie tzw. czynniki amatorskie.
- 7 Obliczenie dla każdej nieruchomości sumy współczynników korygujących.

ETAP III: Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości.

- 8 Wartość rynkową otrzymujemy w wyniku pomnożenia wartości wyjściowej (poz.3) przez sumę współczynników korygujących (poz.7).

dać ich cenie transakcyjnej. Jeżeli tak, to jest to potwierdzenie słuszności doboru cech i określenia ich wpływu na uzyskaną cenę. Zasady określenia wielkości współczynników korygujących są jednakowe dla wszystkich analizowanych obiektów. Można więc wnioskować, że dla szacowanej nieruchomości uzyskana wartość będzie przewidywaną ceną sprzedaży. Po drugie, wyrażoną procentowo sumę współczynników korygujących można uznać za poziom transakcji. Tzn. w przypadku, gdy ta suma wyniesie np. – 30% uznajemy, że transakcja została dokonana na poziomie 70% wartości wyjściowej. Poziom ten, w zależności od kryterium doboru obiektów porównawczych, będzie się odnosił albo do poziomu transakcji na danym rynku, albo do poziomu transakcji obiektów danego rodzaju. Przy kilku obiektach porównawczych, otrzymamy pewien przedział (min – max) i możemy przyjąć, że poziom transakcji dla nieruchomości szacowanej powinniśmy zawierać się w tym przedziale.

Uwagi końcowe

Analiza wysokości zawieranych transakcji na polskim rynku nieruchomości wykazuje, że przy dużej podaży mienia likwidowanych zakładów przemysłowych, ich wartość w kategoriach

rynkowych jest nieproporcjonalnie mała w stosunku do poniesionych nakładów. W dużej mierze zależy ona od możliwości adaptacyjnych tych obiektów. Przy obiektach przemysłowych o ściśle określonym profilu produkcji, krąg ewentualnych nabywców jest ograniczony, co w oczywisty sposób wpływa na obniżenie ceny. Dlatego więc, przy wyliczaniu wartości wyjściowej z reguły powinno się brać pod uwagę tylko koszt poniesionych nakładów koniecznych, chyba, że ze względu na rodzaj obiektu przeprowadzamy porównanie z uwzględnieniem przeznaczenia i wyposażenia obiektów. W ten sposób przeprowadzana analiza pozwala bowiem uchwycić poziom transakcji zarówno dla rynku lokalnego (ograniczonego terytorialnie), jak również dla konkretnego typu nieruchomości np. w skali kraju (duże obiekty przemysłowe).

Aktualnie w Polsce, przeciętny poziom transakcji w przypadku nieruchomości przemysłowych wynosi średnio od 30% – do 60% wartości majątkowej, określonej przez nas jako wartość wyjściowa. Na podstawie dotychczas zebranych informacji można sądzić, że dla ograniczonego rynku poziom transakcji, wyrażony w procentowej zależności od wartości wyjściowej obiektów, jest podobny i potwierdza przyjęty powyżej tok rozumowania.

Metodę tę stosowano do oszacowania rynkowej wartości nieruchomości przemysłowych stanowiących zabezpieczenie zaciąganego kredytu. Jako drugą zastosowano metodę dochodową, w której wartość nieruchomości obliczono kapitalizując dochód z wynajmu powierzchni o podobnym standardzie. Zbieżność obu wyników potwierdza zasadność prezentowanej metody, opiera-

jącej się na założeniach ekonomicznych potencjalnego nabywcy.

Metodę tę można stosować również wówczas, gdy celem raportu jest sporządzenie analizy inwestycyjnej. Wtedy cechy określone przez inwestora (zleceniodawcę), będą stanowiły podstawę wyboru i oceny obiektów branych do analizy. Dodatkowym ułatwieniem może być określenie przez zleceniodawcę jego priorytetów, czyli cech koniecznych i pożądaných, co w efekcie narzuci wielkość współczynników korygujących.

W artykule przedstawiono tylko w sposób ogólny algorytm metody, nie precyzując zasad doboru i określenia zakresu współczynników korygujących, ani nie przytaczając danych liczbowych. W opracowaniu jest następny artykuł, w którym zostaną podane praktyczne przykłady analizy.

Mgr inż. Małgorzata Kosińska oraz mgr inż. Elżbieta Schmidtke są uprawnionymi rzeczoznawcami majątkowymi i prowadzą własne biuro wycen nieruchomości i doradztwa inwestycyjnego.

METODY OKREŚLANIA WARTOŚCI CZĘŚCI SKŁADOWYCH NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH I LEŚNYCH

Wojciech Wilkowski

1. Wprowadzenie

Kodeks Cywilny jako części składowe gruntu wymienia budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili sadzenia lub zasiania (art.49).

Autor ograniczy się w opracowaniu do omówienia metodyki wyceny roślin sadowniczych stanowiących części składowe nieruchomości rolnych oraz drzew i drzewostanów stanowiących części składowe nieruchomości leśnych. Metodykę tę w zasadzie określają przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości.

Z zapisu art. 59 ust. 2 ustawy wynika, że wartość plantacji kultur wieloletnich obejmuje:

- koszty założenia plantacji,
- koszty pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów,
- wartość korzyści utraconych, obliczoną za lata pozostałe do końca pełnego plonowania.

Ponadto ustawa stanowi, że wartość zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych wynikających z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wyceny.

Z przytoczonych zasad ustawowych wynika, że dla określenia wartości roślin sadowniczych powinno się stosować kompilację metody odtworzeniowej w podejściu kosztowym i metody inwestycyjnej w podejściu dochodowym.

Analogiczne rozstrzygnięcia ustawowe dotyczą zasad określania wartości drzewostanów. Art.59 ust.3 ustawy o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości stanowi, że odszkodowanie za drzewostan leśny ustala się według wartości drewna, a w przypadku braku materiałów użytkowych - według kosztów zalesienia i pielęgnacji poniesionych przez właściciela.

Z tych zasad z kolei wynika, że dla określenia wartości drzewostanów powinno się stosować:

- metodę inwestycyjną w podejściu dochodowym w odniesieniu do drzewostanów, które zawierają materiały użytkowe,
- metodę odtworzeniową w podejściu kosztowym w odniesieniu do drzewostanów młodszych w których nie wytworzyły się materiały użytkowe.

2. Metoda odtworzeniowo-inwestycyjna wyceny roślin sadowniczych

Metoda ta została opracowana w Instytucie Sadownictwa i Kwiaciarstwa w Skierniewicach i upowszechniona do stosowania przez ówczesne Ministerstwo Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej.*)

Na wartość roślin składają się:

- wartość bieżąca roślin określona na podstawie nakładów inwestycyjnych,
- wartość utraconych korzyści.

Wartość bieżącą wszystkich gatunków roślin określono według jednolitej zasady:

- w pierwszym roku wartość drzew i krzewów jagodowych wyznaczono w oparciu o koszt nasadzeń, tj.: przygotowanie gleby, nawożenie, materiał nasadzeniowy, koszt sadzenia, itp.,
- w latach następnych okresu inwestycyjnego, wartość roślin wzrasta o coroczne koszty prowadzenia uprawy.

Najwyższą wartość rośliny uzyskuje w wieku wejścia w okres owocowania, tj. zakończenia procesu inwestycyjnego. W kolejnych latach wartość rośliny obniża się corocznie o ratę amortyzacyjną. Po przekroczeniu wieku przyjętego za okres racjonalnego użytkowania rośliny jej wartość spada do zera.

Opisaną zmienność wartości określaną na podstawie nakładów inwestycyjnych ilustruje przykład dla śliwy (tabela 1).

Wartość w tabeli wyrażona została w ilości sztuk materiału nasadzeniowego.

Wartość utraconych korzyści - pod tym pojęciem należy rozumieć wartość spodziewanego dochodu z tytułu przyszłych lat uprawy roślin wieloletnich, który nie może być zrealizowany z powodu utraty przez właściciela dalszego ich użytkowania.

Jako miernik tego parametru przyjęto dochód czysty, jaki właściciel uzyskałby kontynuując produkcyjne użytkowanie roślin. Wielkości jakie ten parametr otrzymuje również dla śliwy ilustruje przykład (tabela 2).

Wartość w tabeli wyrażona została w ilości sztuk materiału nasadzeniowego.

Najwyższą wartość utraconych korzyści posiadają rośliny

Tabela 1

Śliwy	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	wartość	1,8	1,9	2,0	2,2	2,4	2,6	2,4	2,2	2,1	1,9	1,8	1,6	1,4	1,2	1,0	0,9	0,7	0,5	0,3	0,2	0,0

Tabela 2

Śliwy	wiek	1	2	3	4	5	6	7	8-13	14	15	16	17	18	19	20	21
	wartość	0,6	1,3	2,2	3,1	4,1	5,1	5,4	5,6	5,4	5,0	4,1	3,1	2,2	1,3	0,6	0,3

będące w okresie pełnego owocowania. Najniższą po zakończeniu owocowania, kiedy ich wartość równoważna jest wartości drewna.

Wartość drzew i krzewów owocowych określa wzór:

$$W_N = \sum_{j=1}^n (W_{ij} + W_{kj} \times U) \times C_j + E \quad (1)$$

gdzie:

- W_{ij} - wartość inwestycyjna nasadzeń obejmująca poniesione koszty sadzenia i pielęgnacji dotychczasowej uprawy, wyrażona w ilości materiału nasadzeniowego danego gatunku,
- W_{kj} - wartość utraconego dochodu (korzyści) za okres od terminu wyceny do końca okresu plonowania uzależniona od rodzaju rośliny, jej wieku, wyrażona w ilości materiału nasadzeniowego danego gatunku,
- U_i - wskaźnik oceny wartości użytkowej uprawy charakteryzujący przydatność gospodarczą i atrakcyjność uprawy zawierający się w przedziale <0,3-2,0>.

We wzorze parametr W_{kj} (utracone korzyści) może być korygowany cechami uwzględniającymi:

- 1) poziom prowadzenia plantacji,
- 2) przydatność produkcyjna rośliny,
- 3) jakość siedliska (gleby),
- 4) warunki glebowe.

Suma tych cech wyrażona w skali punktowej i podzielona przez ich ilość (4) stanowi o wielkości współczynnika U_i, który zawiera się w przedziale <0,3-2,0>.

Współczynnik ekspercki E możemy między innymi stosować w przypadku gdy:

- 1) wyceniamy plantacje szczególnie cenne z uwagi na ich wartość reprodukcyjną; wówczas wartość ekspercka E powinna odpowiadać zwiększonej wartości W_n określanej ze wzoru (1) wynikającą z korekty parametru W_{ij} o 50%, a zatem:

$$E = +0,5 \cdot W_{ij} \cdot C_j$$

- 2) wyceniamy plantacje, których ogólna przydatność produkcyjna jest bardzo niska w wyniku rażąco złego prowadzenia uprawy /nieużytek sadowniczy/ wówczas wartość ekspercka E powinna być ujemna i odpowiadać wartości utraconych korzyści,

$$E = -W_{kj} \cdot U$$

- 3) przy wycenie roślin nadmiernie zagęszczonych; stosujemy wówczas ujemną wartość ekspercką E proporcjonalnie do stopnia przekroczenia maksymalnego zagęszczenia nasadzeń,
- 4) gdy rośliny prowadzone są w sposób piętrowy, wówczas współczynnik ekspercki powinien korygować w dół wartość plantacji w granicach (10-30%),
- 5) gdy występują na plantacjach rusztowania, deszczowanie,
- 6) w innych przypadkach, których nie uwzględniają parametry określone wzorem (1).

Wycenę plantacji muszą poprzedzać prace związane z:

- szczegółową inwentaryzacją drzew znajdujących się na plantacji,
- ustaleniem wieku drzew, gatunku, stanu zdrowotności, rodzaju podkładek (silnie rosnące, średnio silnie rosnące, np. mutanty, karłowe),
- ustaleniem liczby roślin w przeliczeniu na 1 ha,

- określeniem warunków glebowych, a w szczególności poziomu wód gruntowych poprzez wykonanie odkrywek glebowych i zbadanie stopnia kwasowości gleby,
- określeniem rodzaju siedliska (kompleksu rolniczej przydatności gleb),
- lokalizacją plantacji w odniesieniu do rynków zbytu, emitorów zanieczyszczeń powietrza, wód gruntowych, warunków dojazdu, itp.

Źródłem powyższych informacji jest dokumentacja kartograficzna (mapy ewidencji gruntów, mapy glebowo-rolnicze, mapy stopnia zanieczyszczenia środowiska, opracowania mapowe na podstawie danych monitoringu środowiska, oraz dane wizji lokalnej opisane w protokole).

Przykład wyceny plantacji upraw sadowniczych i krzewów jagodowych łącznie z niezbędnymi tabelami autor przedstawił w odrębnym opracowaniu książkowym**.

3. Wycena drzew i drzewostanów

Drzewostan definiujemy jako część lasu jednorodną pod względem budowy, składu gatunkowego, wieku i zwarcia drzew, rodzaju gleby oraz ukształtowania terenu.

Wycenę pojedynczych drzew w drzewostanie przeprowadzamy wówczas, gdy drzewa te stanowią przestoje lub nasienniki. W praktyce zachodzi również potrzeba określenia wartości drzew na obszarach nie będących lasami, np. na obszarach zurbanizowanych, na obszarach zadrzewionych i zakrzewionych, itp. Jak wynikało z analizy przeprowadzonej w p. 2 drzewostany wyceniamy różnymi metodami w zależności od ich cech taksacyjnych.

3.1. Metoda odtworzeniowa wyceny drzewostanów

Drzewostany, które nie zawierają materiałów użytkowych należy wyceniać metodą odtworzeniową w podejściu kosztowym. Metodę tę z zasady stosuje się w odniesieniu do drzewostanów młodszych aczkolwiek wytworzenie się materiału użytkowego w drzewostanie zależy również od warunków siedliskowych oraz gatunku drzewa.

W metodzie tej wartość drzew i drzewostanów stanowi sumę nakładów poniesionych na założenie i pielęgnację drzewostanów. W odniesieniu do drzewostanów ich wartość może być określana wzorem:

$$W_{d1} = K_1 \cdot Z_1 \cdot P \cdot C \quad (2)$$

gdzie:

- K₁ - poniesione koszty związane z przygotowaniem gleby do założenia uprawy, zalesieniem, pielęgnacją, ochroną uprawy, wyrażane w ilości m³ drewna tartacznego sosnowego II klasy jakości (w zależności od gatunku drzewostanu i jego wieku) odniesione do powierzchni na 1 ha,
- Z₁ - wskaźnik zadrzewienia,
- P - powierzchnia drzewostanu,
- C - cena 1 m³ drewna tartacznego sosnowego II klasy jakości, tj. o symbolu WB0 w/g klasyfikacji jakościowo wymiarowej (KJW), pomniejszona o koszt pozyskania i zrywki, ustalana w nadleśnictwach.

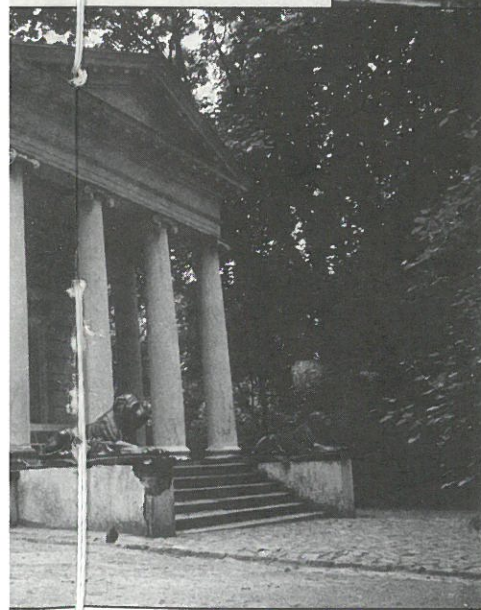
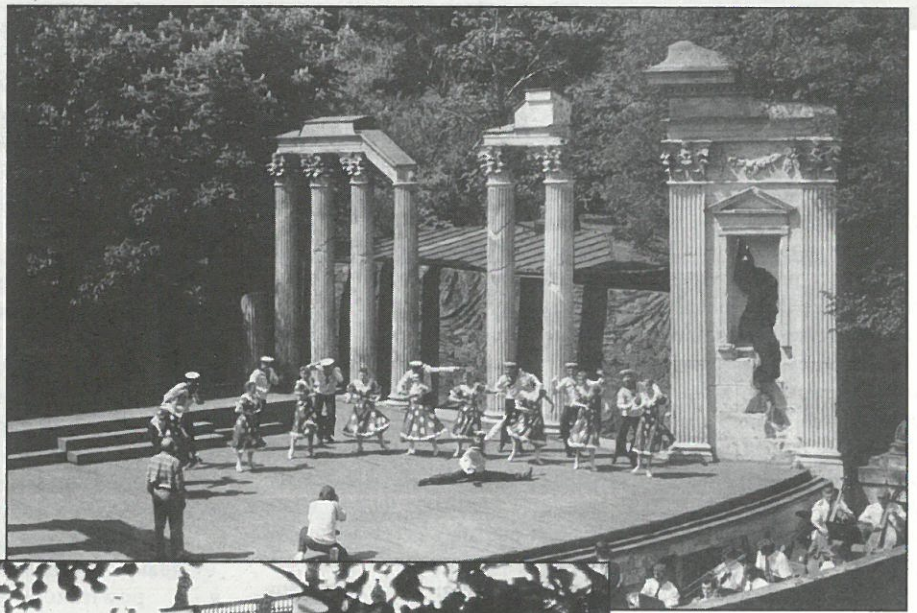
Wskaźniki K₁ dla poszczególnych gatunków drzew podane zostały w zał. Nr 3 do zarządzenia Nr 14 Ministra LiPD z dnia 23 sierpnia 1985 roku w sprawie zasad ustalania wartości drzewostanów (Dz.U. MLiPD nr 2 z 1985 r.). Ich wielkości są określone w zależności od wieku drzewostanów i klasy bonitacji.

Wiek drzewostanu w tej metodzie określamy na podstawie zliczenia okółków w wybranej próbie losowej N-drzew.

ŁAZIENKI KRÓLEWSKIE w Warszawie

Fotoreportaż
Marcina Staniszewskiego
i Szymona Kobusińskiego





- Jaką wartość przedstawiają wybrane obiekty Łazienek Królewskich?
- W jakich przypadkach dobra kultury narodowej mogą mieć wartość rynkową?
- Czy w każdych okolicznościach można określić wartość rynkową obiektów historycznych, parków itp. stanowiących dobra kultury narodowej?

Na te i podobne pytania odpowiemy w następnym numerze.

Jednocześnie zapraszamy wszystkich zainteresowanych tym tematem do dyskusji na naszych łamach.

$$I = 2 + \frac{1}{N} \times \sum_{i=1}^N I_i \quad (3)$$

gdzie:

- 1 - wiek drzewostanu określony na podstawie zliczenia okółków w wybranej próbie losowej N-drzew (dotyczy drzewostanów młodszych),
- 2 - okres potrzebny na wytworzenie się pierwszego okółka.

Klasa bonitacji siedliska - jest to wskaźnik wykorzystania możliwości produkcyjnej siedliska leśnego i drzewostanu. Klasę bonitacji siedliska określa się w zasadzie na podstawie wieku i średniej wysokości drzewostanu.

Dla określenia klasy bonitacji porównujemy przeciętną wysokość drzewostanu, która została ustalona z przeciętną wysokością drzewostanu wzorcowego danego gatunku w tym samym wieku, podaną w tablicach zasobności i przyrostów drzewostanów. Po przeprowadzeniu rachunku interpolacyjnego ustalamy klasę bonitacji z dokładnością do 0,5. Bonitację siedliska można także określać na podstawie wieku i średniej pierśnicy drzewostanu. W przypadku, gdy drzewostan w stosunku do używanych tablic odbiega od pojęcia „drzewostan normalny”, średni wynik uzyskany z obydwu metod będzie zbliżony do rzeczywistej bonitacji.

Dla drzewostanów w tej metodzie wskaźnik zdrzewienia Z_1 wyraża się stosunkiem pokrycia roślinnością leśną danej powierzchni do całkowitej powierzchni drzewostanu.

Wskaźnik zdrzewienia określać będziemy na podstawie przeprowadzonych pomiarów, w wyniku których obliczamy powierzchnię:

- całego drzewostanu (P),
- obszarów nie pokrytych roślinnością leśną

(P_1, P_2, \dots, P_n).

Wskaźnik Z_1 określamy w tym przypadku ze wzoru:

gdzie:

$$Z_1 = \frac{P - \sum_{i=1}^n P_i}{P} \quad (4)$$

P - powierzchnia drzewostanu;

P_1, P_2, \dots, P_n - powierzchnie w drzewostanie nie pokryte roślinnością leśną.

Dane o aktualnych cenach drewna należy uzyskiwać w właściwych terytorialnie nadleśnictwach.

Ceny te korygujemy o koszty pozyskania i zrywki. Ceny drewna oraz koszty pozyskania i zrywki mogą się różnić w poszczególnych nadleśnictwach, gdyż zależą od lokalnego wskaźnika popytu i podaży na drewno oraz warunków pozyskania i zrywki jakie występują na terenie określonych nadleśnictw. Ramowe cenniki na drewno, ustanawiane przez regionalne Dyrekcje Lasów Państwowych, określają jedynie ceny minimalne jakie obowiązują na administrowanych przez te Dyrekcje obszarach.

3.2. Wycena drzew i drzewostanów posiadających wartość użytkową

Wartość drzew i drzewostanów, w których wytworzyły się sortymenty użytkowe drewna, wyceniamy metodą inwestycyjną w podejściu dochodowym.

W podejściu tym mogą być zastosowane techniki szacunku szczegółowego oraz techniki szacunku uproszczonego.

W zależności od celu wyceny można również określić wartość drzewostanów sposobem przybliżonym na podstawie danych zawartych w planie urządzania lasu.

3.2.1. Wycena pojedynczych drzew techniką szacunku szczegółowego.

W technice tej wartość pojedynczego drzewa określa się jako iloczyn miąższości wyrażony w metrach sześciennych przez cenę 1 m³ pomniejszoną o koszt pozyskania i zrywki.

$$W = v \cdot C \quad (6)$$

gdzie:

- v - miąższość drzewa,
- C - cena 1 m³ danego gatunku drewna o określonym symbolu, wynikającej z klasyfikacji jakościowej wymiarowej (KJW) pomniejszona o koszt pozyskania i zrywki i ustalona w nadleśnictwach.

W technice tej miąższość pojedynczego drzewa określamy wzorem:

$$v = g \cdot h \cdot f \quad (7)$$

gdzie:

- g - powierzchnia pierśnicowego przekroju drzewa na wysokości 1,3 m od ziemi, wielkość

$$g = \frac{\pi \times d^2}{4}$$

gdzie d jest średnicą drzewa (pierśnicą) wyrażoną w cm na wysokości 1,3 m od ziemi,

- h - wysokość drzewa,
- f - liczba kształtu, będąca stosunkiem zachodzącym pomiędzy rzeczywistą miąższością drzewa, a miąższością idealnego walca o przekroju równym powierzchni przekroju dla pierśnicy ($d_{1,3}$) i wysokości danego drzewa (h).

Miąższość grubizny (v) odczytujemy z tablic miąższości drzew stojących na podstawie pomierzonych w terenie pierśnicy ($d_{1,3}$), wysokości drzewa (h) oraz ustalonego przedziału wiekowego drzewa.

3.2.2. Wycena drzewostanów techniką szacunku szczegółowego

W tej technice wartość drzewostanu określa się jako sumę iloczynów wartości poszczególnych sortymentów drzew stanowiących drzewostan.

$$W = V(k_1 \cdot C_1 + k_2 \cdot C_2 + \dots + k_i \cdot C_i + \dots + k_n \cdot C_n) \quad (8)$$

gdzie:

- V - miąższość całkowita drzewostanu,
- $k_1, k_2, \dots, k_i, \dots, k_n$ - współczynniki określające udział poszczególnych rodzajów (sortymentów) drewna w miąższości całkowitej drzewostanu
- $C_1, C_2, \dots, C_i, \dots, C_n$ - ceny w zł. (loco las) 1 m³ drewna dla poszczególnych sortymentów drewna zredukowane o koszt pozyskania i zrywki.

Stosując tę technikę miąższość określamy jako sumę miąższości drzew poszczególnych stopni grubości i wtedy będzie definiowana wzorem:

$$V = \sum_{i=1}^n n_i \times v_i \quad (9)$$

gdzie:

- i - numer stopnia grubości,
- n_i - liczba drzew i -tego stopnia grubości,

v_i - wyrównana miąższość pojedynczego drzewa w i -tym stopniu grubości.

W przypadku występowania drzewostanów o jednorodnych cechach taksacyjnych możemy określić miąższość na wytypowanych powierzchniach reprezentujących określone części drzewostanu (powierzchniach próbnych).

Obszar wytypowanych powierzchni reprezentujących drzewostan nie powinien jednak być mniejszy od 30% jego powierzchni. Wówczas miąższość drzewostanu określamy jako iloczyn miąższości na powierzchniach próbnych przez stosunek powierzchni drzewostanu do sumy powierzchni próbnych.

$$V = V_p \times \frac{P}{\sum P_i} \quad (10)$$

gdzie:

V_p - miąższość na powierzchniach próbnych,

P - powierzchnia drzewostanu,

$\sum P_i$ - suma powierzchni próbnych reprezentujących drzewostan.

Przy wycenie drzewostanu techniką szczegółową należy wykonać następujące czynności:

- 1) ustalić granicę drzewostanu,
- 2) w przypadku określania miąższości na powierzchniach próbnych ze wzoru (10) należy ustalić: powierzchnię drzewostanu, granicę i powierzchnię luk występujących w drzewostanie, zlokalizować i wyznaczyć granice powierzchni próbnych oraz określić ich wielkość,
- 3) określić miąższość drzew i całego drzewostanu, ze wzorów (9) lub (10),
- 4) dokonać podziału miąższości na sortymenty użytkowe drzewa, czyli przeprowadzić szacunek brakarski drzew na pniu,
- 5) ustalić wartość drzew i drzewostanów po uwzględnieniu cen 1 metra sześciennego drewna w poszczególnych sortymentach, wzór (8).

3.2.3. Wycena pojedynczych drzew techniką szacunku uproszczonego

W technice tej wartość pojedynczego drzewa określa się analogicznie jak w technice szacunku szczegółowego (wzór 6).

Miąższość pojedynczego drzewa możemy określić w sposób przybliżony korzystając ze wzoru Denzina:

$$V = \frac{d^2(\text{cm})}{1000} m^3 \quad (11)$$

gdzie:

d - średnica drewna na wysokości 1,3 m

Wzór ten zastosowany w odniesieniu do drzew o wysokościach:

- dla jodły 25 m,
- dla świerka 26 m,
- dla sosny 30 m,
- dla dęba i buka 26 m.

pozwała na określenie ich miąższości z dokładnością zbliżoną do metody szczegółowej.

Dla drzew odbiegających od tych wysokości, gdy zależy nam na podniesieniu dokładności określenia miąższości drzew, należy w odniesieniu do miąższości obliczonej ze wzoru (11) stosować następujące korekty:

- 1) zwiększamy o 3% obliczone miąższości za każdy metr wysokości drzewa ponad określoną wysokość odniesienia dla

sosny, jodły i świerka. Skorygowane miąższości sosny, jodły i świerka wyniosą:

$$V_{\text{skor.}} = V + V \cdot 0,03 k = V (1 + 0,03 k) \quad (12)$$

gdzie:

- k - ilość metrów o jakie wyższe jest drzewo w odniesieniu do wysokości standardowych (przyjętych we wzorze 11),
- 2) zwiększamy o 5% obliczone miąższości za każdy metr wysokości drzewa ponad określoną wysokość odniesienia dla buka i dęba. Skorygowane miąższości buka i dęba wyniosą:

$$V_{\text{skor.}} = V + V \cdot 0,05 k = V (1 + 0,05 k) \quad (13)$$

gdzie k jak we wzorze (12),

- 3) zmniejszamy o 4% obliczone miąższości za każdy metr wysokości drzewa poniżej określonej wysokości odniesienia dla sosny, jodły i świerka. Skorygowane miąższości wyniosą:

$$V_{\text{skor.}} = V - V \cdot 0,04 k = V (1 - 0,04 k) \quad (14)$$

gdzie:

- k - ilość metrów o jakie niższe jest drzewo w odniesieniu do wysokości standardowej,
- 4) zmniejszamy o 5% obliczone miąższości za każdy metr wysokości drzewa poniżej określonej wysokości odniesienia dla buka i dębu. Skorygowanie miąższości dla buka i dębu wyniosą:

$$V_{\text{skor.}} = V - V \cdot 0,05 k = V (1 - 0,05 k) \quad (15)$$

3.2.4. Wycena drzewostanów techniką szacunku uproszczonego.

W przypadku określenia wartości drzewostanów:

- wchodzących w skład gospodarstw rolnych będących własnością rolników uprawnionych do emerytury lub renty, którzy złożyli wnioski o przejęcie ich gospodarstw na własność Skarbu Państwa,
- wchodzących w skład nieruchomości położonych na obszarach zabudowanych i przewidzianych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy,
- na gruntach zadrzewionych i w parkach wiejskich,
- osiagających wiek rębności za 20 i więcej lat, a zatem znaczny okres czasu potrzebny jest na ich skapitalizowanie,
- innych okoliczności wynikających z celów wyceny możemy stosować technikę szacunku uproszczonego.

Wartość drzewostanów określamy wówczas ze wzoru :

$$W = D_1 \cdot Z_2 \cdot P \cdot C \quad (16)$$

gdzie:

D_1 - wskaźnik dochodu ze sprzedaży sortymentów użytkowych wyrażony w ilości m^3 drewna tartacznego sosnowego II klasy jakości zależny od gatunku drzewostanu, jego wieku rębności odniesiony do powierzchni 1 ha; (drewno o symbolu WB0 według klasyfikacji jakościowo - wymiarowej KJW),

Z_2 - wskaźnik zadrzewienia,

C - cena 1 m^3 drewna zdefiniowana w p. 3.1

Wskaźniki D_1 dla poszczególnych gatunków drzew zostały podane w zał. nr 3 dla zarządzenia Ministra Leśnictwa i PD

(Dz.U. MLiPD nr 2 z 1985 r.). Ich wielkości określone są w zależności od wieku drzewostanów i klasy bonitacji.

Wiek drzewostanu w tej metodzie określamy zliczając słoje w wybranej próbie losowej n-pniaków ze wzoru (17).

$$L = 3 + \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n L_i \quad (17)$$

gdzie:

L - wiek drzewostanu określony metodą zliczenia słojev w wybranej próbie losowej n-pniaków (dotyczy drzewostanów starszych),

3 - stała związana z wysokością pniaka, na którym zliczamy liczbę słojev.

W przypadku gdy w drzewostanie nie występują warunki pozwalające na określenie wieku tym sposobem wówczas korzystamy ze świdra Presslera, nie uwzględniając we wzorze (17) wielkości stałej związanej z wysokością pniaka.

Klasy bonitacji ustalamy zgodnie z zasadami opisanymi w p. 3.1.

W drzewostanach mieszanych należy oddzielnie określać bonitację siedliska dla każdego gatunku, a w drzewostanach różnowiekowych - najlepiej na podstawie górnej warstwy.

Wskaźnik zadrzewienia w tych drzewostanach określa się jako stosunek miąższości rzeczywistej drzewostanu do miąższości drzewostanu wzorcowego w przeliczeniu na 1 ha.

$$Z_2 = \frac{V_{rzecz./1ha}}{V_{wzorcowego \ dla \ okre\u015blonego \ gatunku \ drzewa, \ wieku \ i \ bonitacji \ na \ 1ha}} \quad (18)$$

Wielkości $V_{rzecz./1 ha}$ określa się w tej technice z zasady na podstawie pomiaru miąższości na powierzchniach próbnych. Suma powierzchni próbnych przy stosowaniu tej metody może być wówczas mniejsza od 30% powierzchni drzewostanu, tj. $\sum P_{pi} \leq 30\%P$.

Miąższość drzewostanów na powierzchniach próbnych wyniesie

$$V_p = V_{p1} + V_{p2} + \dots + V_{pn}$$

gdzie:

$V_{p1}, V_{p2}, \dots, V_{pn}$ - miąższość drzewostanu na powierzchniach próbnych $P_{p1}, P_{p2}, \dots, P_{pn}$.

Miąższość drzewostanu na 1 ha wyliczona na podstawie pomiaru miąższości na powierzchniach próbnych wyniesie:

$$V_{ha} = \frac{V_{p1} + V_{p2} + \dots + V_{pn}}{P_1 + P_2 + \dots + P_n} \quad (19)$$

Wielkość $V_{rzecz./1 ha}$ możemy również określić na podstawie powierzchni przekroju pierścicowego ustalonej sposobem podanym przez Bitterlicha. Miąższość drzewostanu tą metodą możemy określić zakładając (w zależności od stopnia zróżnicowania drzewostanu) określone ilości relaskopowych powierzchni próbnych. Na każdej powierzchni próbnej określamy ilość drzew spełniających warunek relaskopu, tj. liczbę drzew których poziorna pierśnica jest większa od szerokości szczerbinki Bitterlicha utrzymywanej w stałej odległości (b) od oka obserwatora. Z tablic miąższości drzewostanów pomierzonych sposobem Bitterlicha (IBL -1974), odczytujemy dla danej szerokości szczerbinki, stałej długości relaskopu "b" oraz ilości drzew spełniających warunek relaskopu miąższość drzewostanu na 1 ha.

Średnia uzyskana z pomiaru tej miąższości na wybranych powierzchniach próbnych daje wynik ostateczny, który pozwala określić ze wzoru (18) wskaźnik zadrzewienia.

Przykłady wyceny drzew i drzewostanów łącznie z niezbędnymi do tego celu tablicami wielkości współczynników K_i i D_i autor przedstawił w odrębnym opracowaniu książkowym wymienionym w p. 2.

W części dotyczącej określenia wartości drzewostanów autor ograniczył się do opisanie technik stosowanych przy wyznaczaniu ich miąższości oraz określania wartości.

Wartość ta również może być korygowana parametrem eksperckim, przy czym dotyczyć to będzie w dużej mierze stanu zdrowotnego drzewostanów młodszych oraz stopniem zagrożenia środowiska w którym te drzewostany występują i związaną z tym prognozą ich dalszego rozwoju i egzystencji.

W drzewostanach wycenianych metodą szczegółową stan ich zdrowotności brany jest pod uwagę w toku prac związanych z szacunkiem brakarskim.

4. Zakończenie

Wycena części składowych nieruchomości rolnych i leśnych stanowi jeden z elementów wartości tych nieruchomości. Na ich całkowitą wartość składa się wartość gruntu oraz między innymi wartość nasadzeń.

Wzajemne relacje między tymi wielkościami są bardzo różne. Z dotychczasowych doświadczeń autora wartość drzewostanów na nieruchomościach zabudowanych waha się w granicach 3-10% wartości gruntu. Relacje te są odwrotne w przypadkach wartości nieruchomości leśnych, szczególnie gdy drzewostany na nich występujące są w wieku rębny lub bliskorębny.

Analogicznie zależności występują również między wartością gruntu pod plantacjami wieloletnimi, a wartością szacowanych roślin.

Stosunek właśnie tych wzajemnych zależności wpływa na wybranie właściwej metody wyceny, a również z tym związana pracochłonnością i kosztami prac szacunkowych.

Te kwestie rzeczoznawca powinien każdorazowo rozstrzygnąć przed rozpoczęciem prac szacunkowych.

Przypisy

*) Zwierz W. - Metoda kosztowo-dochodowa wyceny wartości odszkodowania za utracone rośliny sadownicze w procesie wywłaszczeniowym - zał. do pisma Ministerstwa Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr PRS /4025.2/1/86 z 1986 r.

**) Kłopociński W., Potasznik W., Wilkowski W. - Szacowanie gruntów, budynków i lokali. SGP, Warszawa 1993 r.

Doc. dr hab. Wojciech Wilkowski jest kierownikiem Zakładu Geodezji Gospodarczej Politechniki Warszawskiej. Przed rozpoczęciem pracy naukowo-dydaktycznej w Politechnice Warszawskiej przez wiele lat, jako pracownik Wojewódzkiego Zarządu Dróg Publicznych, a później Biura Urządzania Lasu i Geodezji Leśnej, zajmował się problematyką określania wartości gruntów i nasadzeń dla celów wywłaszczenia i wykupu oraz szacowaniem lasów i gruntów leśnych dla potrzeb scalania i wymiany.

STANDARDY ZAWODOWE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH - ICH ROLA I WARUNKI TWORZENIA W POLSCE

Zdzisław Matecki

Opracowanie przygotowane na Międzynarodową Konferencję „Standardy zawodowe w szacowaniu nieruchomości” Kraków, 2-4 czerwca 1994 r.

Tezy opracowania stanowią wynik wstępnego etapu prac zespołu prawnego-legislacyjnego, standardów zawodowych i etyki, powołanego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Udział w sformułowaniu tezy wzięli: Krzysztof Grzesik, Stanisława Kalus, Tomasz Telega.

1. Stan obecny i uwarunkowania praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych

Obecną sytuację w zakresie stanu i zasad wyceny nieruchomości w Polsce należy analizować na tle zachodzącej transformacji całej gospodarki. Transformacji tej towarzyszą procesy nieruchomościowe, w tym szczególnie relokacyjne (uwłaszczenia, komunalizacja, prywatyzacja, regulacje stanów prawnych i inne) i powstawania rynku nieruchomości.

Występuje dziś szereg istotnych elementów tworzących uwarunkowania dla obecnej i przyszłej pracy i praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Należy tu wymienić następujące okoliczności:

Polityka państwa w zakresie nieruchomości i ich zasobów nie stanowi samodzielnego programu. Nieruchomości podporządkowane są procesom gospodarczym i politycznym w określonych branżach lub dziedzinach gospodarki.

Dla potrzeb tych procesów ma miejsce szczególna dynamika i ewolucja systemu prawnego, w tym w odniesieniu do nieruchomości.

Dokonane i nadal realizowane zmiany w prawnych strukturach władania nieruchomościami ugruntowują rynek nieruchomości w kraju.

Na tym tle rośnie rola rzeczoznawców majątkowych i ich zadania. Jest oczywiste, że równoległe z tym rzeczoznawca obciążony będzie coraz większą odpowiedzialnością cywilno-prawną.

Można przyjąć, że nadal będą podlegały porządkowaniu i kształtowaniu się procesy tworzące szeroko rozumiany system szacowania nieruchomości.

Procesy te muszą obejmować dwa równoległe obszary:

- obszar *działań prawnych* i legislacyjnych w skali kraju,
- obszar *działań zawodowych* środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Pierwszy z tych obszarów będzie zmieniał istniejącą i tworzył nową legislację dotyczącą problematyki nieruchomości i jej wyceny w warunkach gospodarki rynkowej. Obszar ten, jak należy oczekiwać, obejmie także dalszą państwową legislację zawodu rzeczoznawcy.

Na drugim obszarze muszą być zintensyfikowane rozpoczęte już działania mające na celu zapewnienie właściwego poziomu i profesjonalizmu codziennej pracy i praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Jest oczywiste, że obok innych działań fundamentalne znaczenie ma opracowanie i wprowadzenie do praktyki JEDNOLITYCH NORM ZAWODOWYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH – JNZRM, rozumianych najogólniej jako jednolite standardy praktyki zawodowej lub *normy wykonywania zawodu* rzeczoznawcy majątkowego.

2. Rola i cele Jednolitych Norm Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych

Realizacja prac nad standardami zawodowymi wymaga zaakceptowania i rozumienia przez środowisko rzeczoznawców ich roli i celów, umownie określanych niżej jako cele ogólne, cele wewnętrzne i cele zewnętrzne.

W uproszczeniu *rola i cele* standardów mogą być z punktu widzenia celów ogólnych określone następująco:

- winny stanowić *powszechnie normy* praktyki zawodowej w zakresie wyceny,
- winny stanowić zbiór bieżąco *aktualizowanych* norm obowiązujących w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego,
- winny zawierać *opisy procedur*, z obowiązkiem ich stosowania w trakcie opracowywania wycen i w innych czynnościach wchodzących w zakres praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych,
- winny zawierać rozstrzygnięcia *definitywne* dla praktyki zawodowej, w tym co do kategorii wartości i obowiązujących metod (technik) wyceny,
- winny określać *sposoby postępowania* rzeczoznawcy i redagowania wyników pracy w zależności od rodzaju, celu i zakresu przedmiotowego wyceny,
- istotną częścią standardów winny być zapisy o *kompetencjach* zawodowych rzeczoznawców i zasadach *etyki*.

W pierwszej kolejności standardy będą realizować *cele wewnętrzne* tj. z punktu widzenia organizacji i środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych w kraju.

Ich zadaniem będzie w szczególności:

- *pomoc* w codziennej pracy rzeczoznawcy, zapewniając profesjonalizm usługi,
- *pomoc* i podstawa w zakresie najlepszego przygotowania zawodowego, jako stały element procesów szkolenia rzeczoznawców,
- *ujednoczenie* pojęć, definicji i terminologii zawodowej, a także interpretacji w tym zakresie, Ponadto będą stanowić:
- podstawę do dialogu zawodowego środowiska rzeczoznawców,
- podstawę do właściwego uzgodnienia podejmowanych czynności z obszaru praktyki zawodowej,
- podstawę do *analizy poprawności* czynności rzeczoznawcy na obszarze praktyki zawodowej.

W dalszej kolejności standardy będą realizować również ważne *cele zewnętrzne* w stosunku do środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Ich zadaniem w tym zakresie będzie między innymi:

- *integracja* norm z normami międzynarodowymi, w tym Euro-

- pejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVOFA,
- stworzenie warunków integracji zawodowej rzeczoznawców w skali międzynarodowej,
- *promowanie* organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych,
- spełnienie oczekiwań rynku międzynarodowego co do poziomu obsługi na rynku krajowym,
- stworzenie płaszczyzny porozumienia rzeczoznawcy z odbiorcą jego pracy,
- stworzenie gwarancji wysokiego poziomu usług,
- zapewnienie dialogu z instytucjami tworzącymi przepisy dla procesów nieruchomościowych i ich obsługi.

Można ponadto wymienić *inne cele*, jakie będą realizować dobrze opracowane Jednolite Normy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych. Należy tu wymienić:

- rozwój metod i technik stosownie do wymagań zmieniającego się otoczenia i warunków praktyki zawodowej,
- rolę informacyjną standardów dla potrzeb wewnętrznych i zewnętrznych, w tym o stanowisku zawodowym środowiska rzeczoznawców majątkowych,
- rolę posiłkową standardów dla potrzeb ubezpieczenia wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego,
- rolę standardów w postępowaniu na tle odpowiedzialności autora za wykonane opracowanie.

3. Forma i treść Jednolitych Norm Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych

Zakładane cele standardów zawodowych mogą być osiągnięte wyłącznie przy zapewnieniu wysokiego poziomu opracowania, a także właściwej ich formy i treści i to na etapie tworzenia standardów oraz w okresie ich użytkowania i rozwoju.

Na etapie *tworzenia* standardów konieczne jest m. in.:

- określenie właściwej *metodologii* tworzenia norm,
 - wykorzystanie doświadczeń międzynarodowych w tym zakresie,
 - przyjęcie skutecznych rozwiązań organizacyjnych,
 - zapewnienie właściwych środków finansowych.
- Na etapie *wdrażania* konieczne jest m. innymi:
- przyjęcie zasady *statej* redakcji, umożliwiającej wprowadzanie zmian, poprawianie, interpretowanie lub odwoływanie odpowiednich części opracowania,
 - wprowadzanie standardów po niezbędnym dialogu zawodowym oraz po poddaniu testowi zastosowania,
 - zapewnienia szerokiej publikacji wewnętrznej i zewnętrznej opracowania.

Na obecnym etapie analizy problemu można przyjąć, że standardy winny obejmować następujące *obszary*:

- obszar *definityjny*, zawierający fundamentalne dla praktyki zawodowej zasady, takie jak:
 - określenie kompetencji zawodowej i zasad etyki,
 - zdefiniowanie kategorii wartości,
 - zdefiniowanie metod lub technik wyceny i warunków ich zastosowania.
- obszar *norm i procedur* z zakresu praktyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, określający sposób postępowania rzeczoznawcy w odniesieniu do określonych rodzajów mienia lub jego składników i celów wyceny, w tym przykładowo:
 - szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu bankowego,
 - szacowanie wartości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy,
 - szacowanie wartości dla potrzeb określonych procesów alokacyjnych nieruchomości (uwłaszczenie, wywłaszczenie,

aporty mienia itp.).

- obszar *norm technicznych* dla zagadnień z obszaru praktyki zawodowej, w tym przykładowo:
 - rodzaje zużycia i sposób ich ustalania,
 - zasady lustracji nieruchomości,
 - zasady pomiarów dla potrzeb wyceny.
- obszar *innych norm* z obszaru praktyki zawodowej, w tym przykładowo:
 - dla czynności nie stanowiących wyceny wartości (konsultacje, weryfikacje opinii własnych).

Można oszacować, że obszar norm definityjnych obejmie około 10 norm, obszar procedur około 20 norm, obszar norm technicznych około 5 norm, obszar innych norm około 5 norm.

Rozważając formę opracowania i treść Jednolitych Norm Zawodowych należy założyć wzorem opracowań nam udostępnionych (w tym Wytycznych Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVOFA), – *wielopoziomowy* układ redakcyjny opracowania, z poziomami zawierającymi odpowiednio:

- kolejne *Jednolite Normy*, redakcja normy mogłaby zawierać reguły normy i wyjaśniające normę lub regułę uwagi,
- *Oświadczenia* na temat Jednolitych Norm, których celem byłaby interpretacja, wyjaśnienie lub rozszerzenie Normy,
- *Opinie Doradcze*, ilustrujące możliwości zastosowań Norm w konkretnych sytuacjach, lub dotyczące rozwiązania innych problemów związanych z wyceną.

4. Rola Federacji i Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Polsce w tworzeniu standardów

Tworzenie Jednolitych Norm Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych to szczególne zadanie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i jej członków. Waga standardów i ich znaczenie jest nie do przecenienia. Jest to jednocześnie problem merytorycznie złożony.

Jego rozwiązaniem federacja i stowarzyszenia członkowskie mogą poszukiwać m.in. poprzez:

- wykorzystanie współpracy i pomocy zagranicznych organizacji rzeczoznawców majątkowych,
- wykorzystanie współpracy i pomocy jednostek zaplecza naukowego w kraju,
- wykorzystanie własnych możliwości organizacyjnych.

Podkreślenia wymaga, że już obecny stopień rozwoju praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych stworzył znaczne zapotrzebowanie i niecierpliwie oczekiwania na wszelkie prace z zakresu standardów. Potrzeby w tym zakresie narastają.

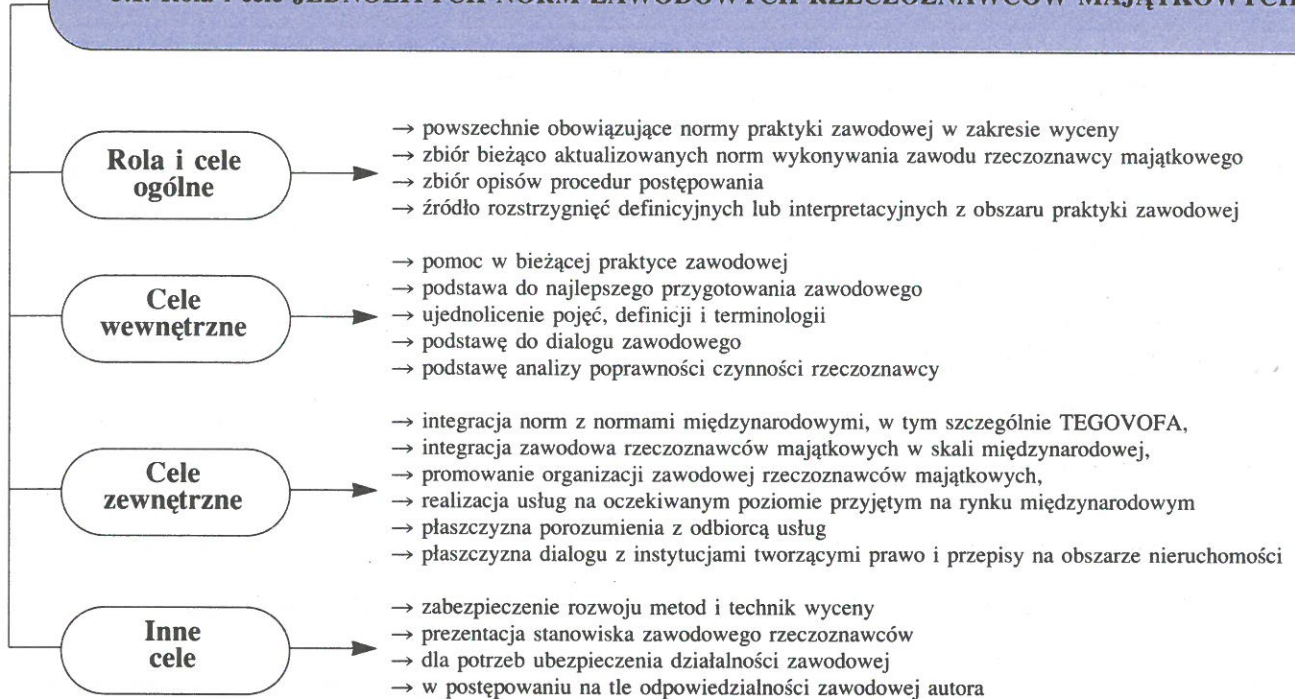
Szczególna rola przypadnie federacji i stowarzyszeniom członkowskim we wdrażaniu i przestrzeganiu Jednolitych Norm Zawodowych. Będzie to możliwe do osiągnięcia poprzez system szkoleń i rozszerzanie specjalizacji w ramach państwowej legislacji zawodu.

Tworzenie norm wykorzystania zawodu będzie miało miejsce w sytuacji braku ustawowego samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Nie może to być jednocześnie powodem zwłoki w realizowaniu prac. Standardy autoryzowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych mogą uzyskać rangę obowiązujących reguł postępowania środowiska zawodowego.

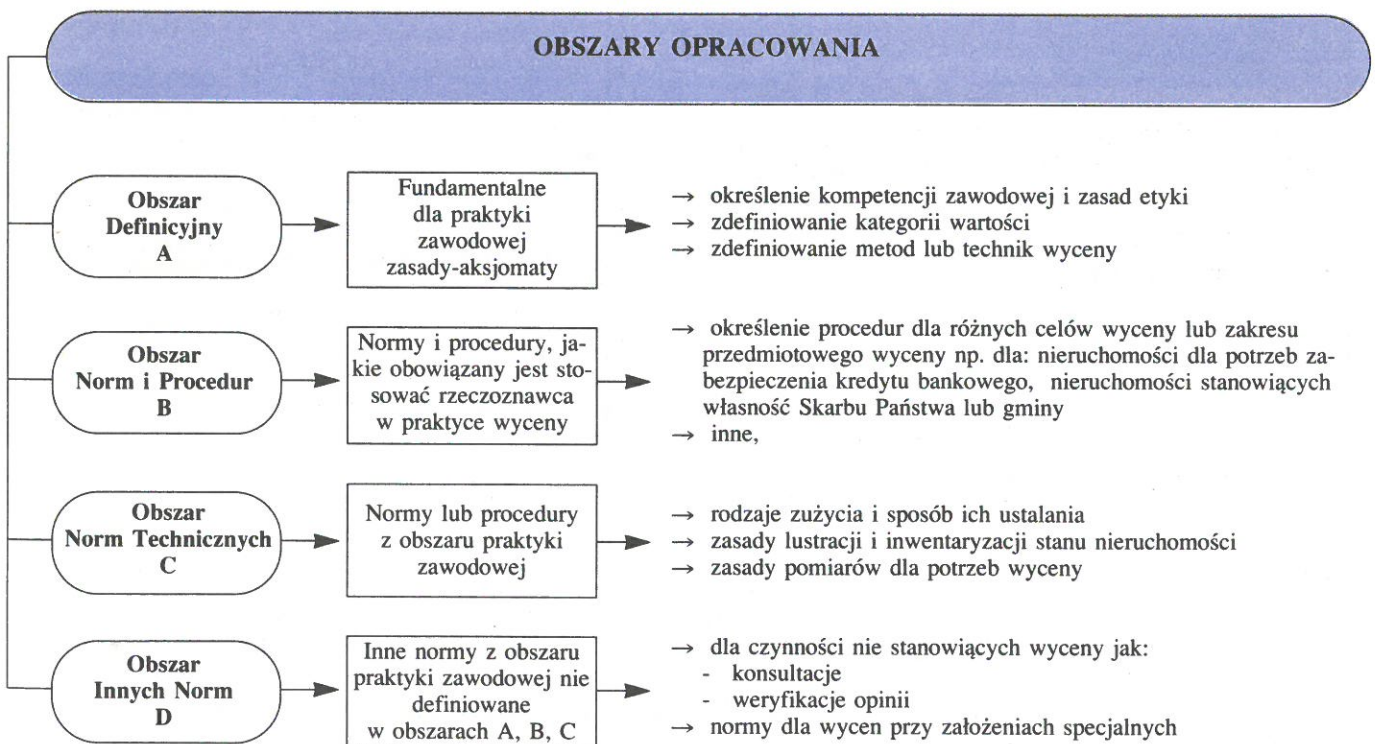
Z chwilą powstania samorządu zawodowego rzeczoznawców reguły te po odpowiednim procesie mogą uzyskać rangę ustawowych obligatoryjnych norm wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

5. Materiały ilustracyjne

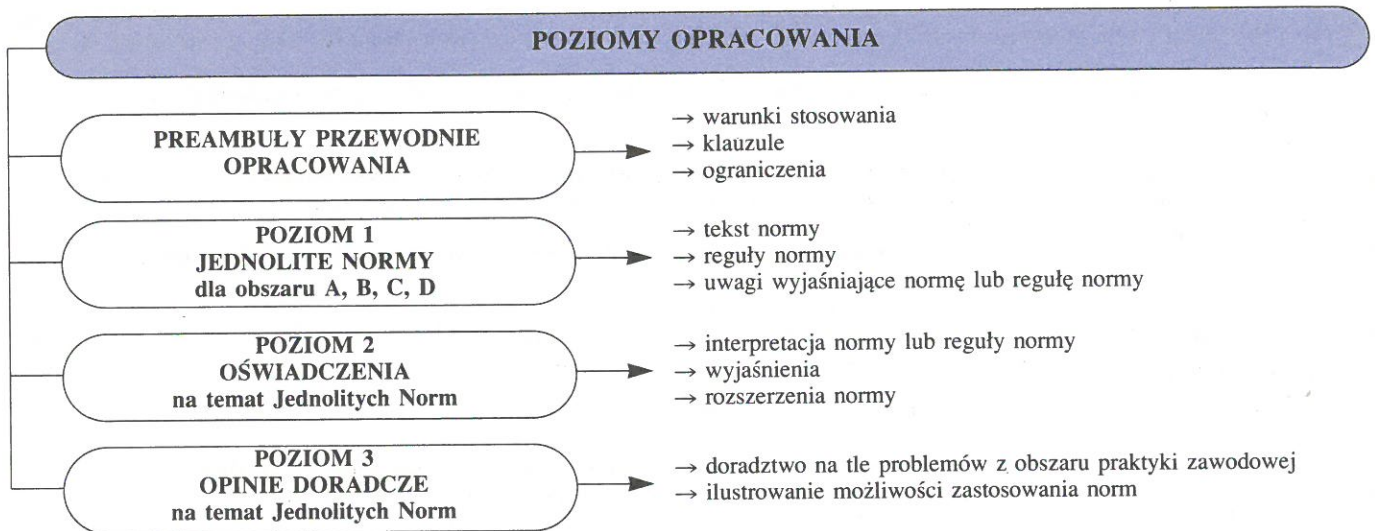
5.1. Rola i cele JEDNOLITYCH NORM ZAWODOWYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH.



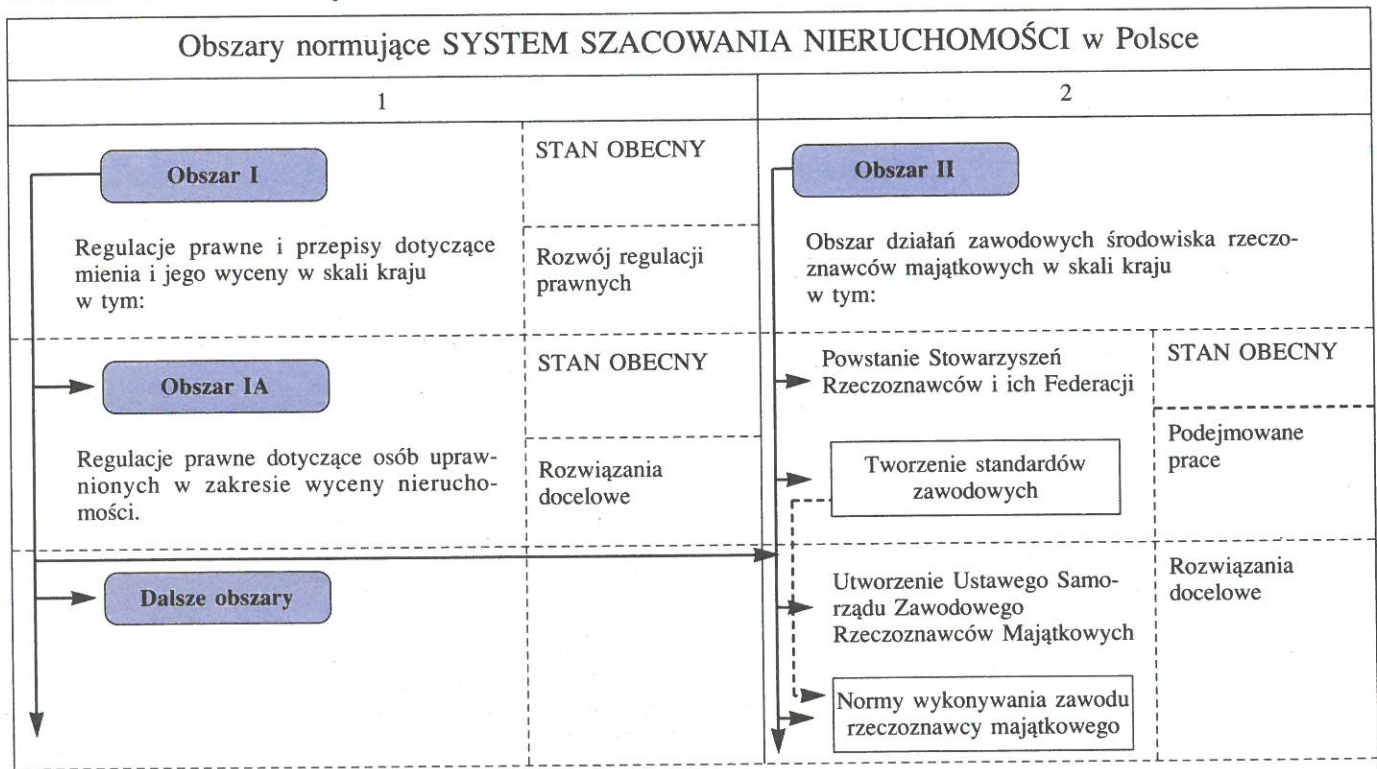
5.2. Makieta treści JEDNOLITYCH NORM ZAWODOWYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



5.3. Makieta formy opracowania JEDNOLITYCH NORM ZAWODOWYCH RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



5.4. Rola standardów w systemie szacowania nieruchomości



5.5. Wykorzystane źródła lub opracowania

1. Wytyczne Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVOFA w sprawie wyceny środków trwałych, Wydanie 2, 1988 r. Tłumaczenie robocze Krzysztof Grzesik, W-wa 1994 r.
2. Jednolite Normy Praktyki Zawodowej w Dziedzinie Wyceny Nieruchomości. Fundacja Wyceny Nieruchomości USA. Tłumaczenie Krakowskiego Instytutu Nieruchomości, Kraków 1994 r. (tłumaczenie częściowe)
3. Praktyczne Zasady Przygotowywania Wyceny Majątku (Czerwona Księga). Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców – (RICS-UK) Tłumaczenie: Szkoła Wiedzy o Terenie Akademii Rolniczej w Krakowie, Licencja przekładu wydana przez RICS dla prof. Mirosława Żaka.
4. Zasady Wyceny nieruchomości. Zeszyt 1, W-wa 1994. Opracowanie robocze Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.
5. Wycena Nieruchomości i Przedsiębiorstw, T. 1 Andrzej Hopfer, Henryk Jędrzejewski, Ryszard Żróbek, Sabina Żróbek, Wydawnictwo TWIGGER, Warszawa 1993 r.
6. Rola stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, ich zadania i cele współdziałania. Zdzisław Małecki, I Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Częstochowa 1992 r.

„Wycena pod kredyt” – wytyczne TEGOVOFA

Roman Fortuna

Podczas organizowanych w Polsce szkoleń, kursów i studiów podyplomowych dla przyszłych lub praktykujących rzeczoznawców majątkowych spotykamy się z nazwą „TEGOVOFA”. Nazwa ta w tłumaczeniu na język polski znaczy Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych. Sądzę, że jej działalność została przedstawiona w wielu periodykach zajmujących się tematyką wycen nieruchomości. Na podstawie wytycznych, mówiących o wycenie środków trwałych jako zabezpieczenie kredytu, chciałbym przedstawić Państwu jak potrzebne i ważne jest zapoznanie się z procedurami stosowanymi przy wycenie nieruchomości w EWG i zalecanymi przez TEGOVOFA.

Zawiązanie się Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) było pierwszym krokiem Federacji do stowarzyszenia TEGOVOFA. Dalszymi zadaniami, jakie stoją przed PFSRM, jest opracowanie i ujednoczenie norm wyceny środków trwałych w Polsce oraz przybliżenie polskiemu rzeczoznawcom majątkowym procedur stosowanych w Europie przy wycenie środków trwałych. Z tego też powodu pod egidą PFSRM trwają obecnie prace nad stworzeniem w Polsce podstawowego zbioru zasad i wytycznych do wyceny nieruchomości. Normy te powinny być zbliżone do norm światowych lub europejskich, dlatego też od czterech miesięcy tłumaczony jest tzw. „niebieski przewodnik” w którym zawarte są wytyczne jakimi powinni kierować się rzeczoznawcy majątkowi należący do stowarzyszeń będących przedstawicielami poszczególnych krajów w TEGOVOFA. „Niebieski przewodnik” zajmuje się między innymi „wyceną pod kredyt”. Sądzę, że zabrakło by miejsca w całym kwartalniku na przedstawienie w całości poglądu TEGOVOFA na wycenę środków trwałych, mających służyć jako zabezpieczenie kredytu. Natomiast po to, by przedstawić komentarz przybliżający standardową, ale obcą dla polskich rzeczoznawców terminologię, należałoby go powiększyć do kilkudziesięciu stron. Dlatego przedstawię jedynie fragment jednego z czterech paragrafów dotyczący wyceny środków trwałych jako zabezpieczenia kredytu. Mam nadzieję, że już te kilka zdań rzuci

nowe światło na jeden z najbardziej kontrowersyjnych w Polsce obszarów, na polu którego działają rzeczoznawcy majątkowi.

Wytyczna Nr W 14

„Wycena środków trwałych jako zabezpieczenie kredytu”

1. Wycena gruntów i budynków, jako zabezpieczenie kredytu na hipotecę, powinna być przeprowadzona w oparciu o wartość rynkową, która jest zdefiniowana w Wytycznej Nr 1¹. Wartość rynkową nieruchomości, które są w posiadaniu pożyczkobiorcy i są przez niego zajmowane, należy określić zakładając, że pożyczkobiorca będzie miał prawo do natychmiastowego użytkowania nieruchomości (np. nieruchomości nie jest zamieszkała przez najemców lub innych użytkowników). Przy „nieruchomościach traktowanych jako inwestycje”² wartość rynkowa powinna uwzględnić wszystkie zakontraktowane umowy najmu.
2. Orzeczenie wyceny³ lub raport z wyceny powinien wyraźnie określić cel, podstawę wyceny i wyjaśnić powody dokonania ewentualnych modyfikacji pojęcia „wartości rynkowej” przyjętej w wycenie.
3. Przy wycenie nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu uważa się za błędne przyjęcie jakiegokolwiek innej podstawy niż wartość rynkowa, ponieważ może to być zinterpretowane, tak że nieruchomość posiada wartość możliwą do zrealizowania inną niż wartość rynkowa. Może być jednak właściwe rozważenie „wartości przy alternatywnym użytkowaniu”⁴, mając na względzie aktualne lub potencjalne zmiany popytu, wynikające z czynników gospodarczo-ekonomicznych lub innych.
4. Zazwyczaj nie jest właściwe wycenianie nieruchomości, która ma służyć jako zabezpieczenie kredytu według „wartości przy wymuszonej sprzedaży”⁵. Wycena na podstawie wymuszonej sprzedaży jest wartością rynkową z zastrzeżeniem, że sprzedający nałożył limit czasowy do wynegocjowania sprzedaży, która nie może być uznana za rozsądny okres, biorąc pod

uwagę rodzaj nieruchomości i stan rynku. Zaleca się, gdy bank lub inna instytucja udzielająca kredytu wymaga od rzeczoznawcy majątkowego przedstawienia wartości przy wymuszonej sprzedaży, by była ona dodatkem, a nie zastępowała szacunku lub opinii o wartości rynkowej. Dodatkowo należy dodać okres, w trakcie którego pożyczkodawca pragnie dokonać sprzedaży oraz informacje czy w tym okresie mają być załatwione formalności prawne.

5. Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest dostarczenie szacunku lub opinii o wartości nieruchomości. Natomiast pożyczkodawca powinien określić ryzyko z przyjęciem nieruchomości, jako zabezpieczenie kredytu oraz wyrazić je na warunkach na jakich zostanie udzielony kredyt.
6. W niektórych krajach członkowskich prosi się zwyczajowo rzeczoznawcę majątkowego o wyrażenie opinii, czy dana nieruchomość może być zabezpieczeniem kredytu. Wyrażając taką opinię rzeczoznawca majątkowy powinien mieć na względzie tylko rodzaj nieruchomości. Zazwyczaj nie powinien on zalecać warunków udzielenia kredytu, gdyż jest to sprawą pożyczkodawcy, który podejmuje decyzję w oparciu o znajomość rynku operacji bankowych, sprawozdania rzeczoznawcy majątkowego i finansowego statusu pożyczkobiorcy.

Mam nadzieję, że ten fragment spotęguje Państwa oczekiwanie na publikację treści wytycznych, które na pewno wyjaśnią wątpliwości i odpowiedzą na wiele pytań powstających po przeczytaniu tego fragmentu oraz przedstawia nieznanne i nowe obszary, którymi zajmują się rzeczoznawcy majątkowi działający w krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej.

Przypisy

Fragment z Wytycznej Nr W 1.
Poprzez wartość rynkową rozumie się cenę, po której można oczekiwać,

c. d. na str. 30

że nieruchomości zostanie sprzedana w drodze prywatnej umowy w dniu wyceny przyjmując, że:

- a) istnieje chętny sprzedawca;
- b) istnieje rozsądny okres dla wynegocjowania sprzedaży, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku;
- c) wartości pozostają niezmiennie przez cały powyższy okres;
- d) nieruchomości zostanie wystawiona na rynek, bez ograniczeń i zostanie zastosowana rozsądna reklama;
- e) nie zostanie wzięta pod uwagę dodatkowa oferta złożona przez specjalnego kupującego.

² Fragment z Wytycznej Nr W 12.

2.2 Nieruchomości traktowane jako inwestycje obejmują te, na których prace budowlane zostały zakończone i mogą być wynajęte, co pozwoli na uzyskanie dochodu z czynszu (negocjowanego bezpośrednio z trzecimi stronami).

³ „Orzeczenie wyceny” zawiera wszystkie istotne dla wyceny informacje, łącznie z oszacowaną wartością i jest najważniejszą częścią raportu, pod którą rzeczoznawca składa swój podpis.

Dokument ten jest podsumowaniem wyceny i jest traktowany bardzo formalnie.

⁴ Fragment z Opracowania Rozszerzającego Nr OR 15.

1. Grunt i budynki mogą mieć wartość różniącą się od ich wartości przy istniejącym użytkowaniu, kiedy rozważane jest użytkowanie nieruchomości dla jakiegoś innego celu (tzw. wartość dla alternatywnego użytkowania).

(przykład. autora – np. ma ona zastosowanie przy likwidacji firmy, zamierzającym przeniesieniu firmy do innej siedziby, w wypadku gdy dyrektorzy podejmują decyzję, że część budynków lub gruntu stanowi nadwyżkę majątkową.)

⁵ Fragment z Wytycznej Nr W 13.

2.1 Podstawą będzie wartość rynkowa określona jak wyżej z zastrzeżeniem, że ograniczenie czasowe, nałożone dla przeprowadzenia sprzedaży, nie może być uznane jako „rozsądny okres”, o którym mówi par. 3.1 (b).

2.2 Ograniczenie czasowe należy omówić i uzgodnić z klientem.

Autor jest uprawnionym rzeczoznawcą majątkowym. Pracuje w znanej firmie międzynarodowej Price Waterhouse.

Powstało Europejskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych „EUROVAL”

Krzysztof Grzesik

Dużo ostatnio słyzy się na temat Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVOFA) utworzonej w 1977 roku i mającej za główny cel reprezentowanie, wobec różnych organizacji europejskich, ujednoliconego poglądu rzeczoznawców majątkowych we wszystkich sprawach, które dotyczą wyceny środków trwałych. Od tego czasu TEGOVOFA, której członkowie są reprezentowani przez przedstawicieli rzeczoznawców majątkowych ze wszystkich państw Unii Europejskiej i członków stowarzyszonych, ustaliła autorytatywne wytyczne do wyceny środków trwałych tak zwany „Niebieski Przewodnik” (który został już w całości przetłumaczony na język polski i wkrótce zostanie wydany przez Federację). Po raz pierwszy walne zebranie TEGOVOFA odbędzie się pod koniec września w Polsce na Uniwersytecie Jagiellońskim w Krakowie. Uczestnikami tego walnego zebrania będą reprezentanci stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych ze wszystkich krajów Europy. TEGOVOFA jest organizacją bardzo formalną i mającą ściśle statutowe cele, które skierowane są przede wszystkim na ustalenie norm zawodowych dla rzeczoznawców, a więc jest to stowarzyszenie, które mogłoby się zająć wszystkimi zagadnieniami związanymi z obszarem wyceny, jak również stworzyć forum dyskusyjne dla rzeczoznawców majątkowych. Z tego powodu dwa lata temu, za poparciem TEGOVOFA, powstał pomysł założenia Europejskiego Stowarzyszenia pod nazwą „EUROVAL”. Cele EUROVAL są następujące:

I. reprezentowanie wobec instytucji i organizacji europejskich poglądów europejskich rzeczoznawców majątkowych w sprawach dotyczących wyceny gruntów, budynków, maszyn i urządzeń oraz promowanie statusu i interesów rzeczoznawców majątkowych;

II. podejmowanie współpracy z innymi międzynarodowymi organizacjami, których działalność jest związana z nieruchomościami;

III. pomaganie i udzielanie informacji swoim członkom w zakresie wyceny;

IV. pomaganie w tworzeniu szkolnictwa wyższego w zakresie wyceny;

V. autoryzowanie tych kursów, które osiągną odpowiedni poziom;

VI. przygotowanie Kodeksu Etycznego dla swoich członków, w którym zawarta będzie możliwość ich wyrzucenia z powodu nieprzestrzegania zawodowych zasad etycznych.

EUROVAL będzie współpracował z TEGOVOFA w celu ulepszenia norm zawodowych i zachęcenia do stosowania standardowej metodologii wyceny.

Obecnie członkiem EUROVAL jest 30 organizacji z czterech krajów europejskich (PFSRM jest na razie obserwatorem). Członkowie EUROVAL spotykają się na konferencjach dwa razy do roku w tym samym miejscu i czasie co TEGOVOFA. Ostatnie spotkanie odbyło się w kwietniu w Dublinie, a następne odbędzie się we wrześniu w Krakowie.

EUROVAL powołał grupy robocze, mające na celu przygotowanie wytycznych dotyczących metodologii wyceny, szkolnictwa, obowiązków prawnych rzeczoznawcy i wyceny skażonych gruntów.

Warto zaznaczyć, że poza TEGOVOFA i EUROVAL istnieje jeszcze jedna międzynarodowa organizacja - TIAVSC, czyli Międzynarodowy Komitet Do Spraw Wyceny Środków Trwałych. Jest to organizacja podobna do TEGOVOFA, ale działa na skalę światową. Obecny Prezydent TIAVSC pan Lincoln North, jak również jego poprzednik pan Don Dorchester, będą uczestniczyli w następnej krajowej konferencji rzeczoznawców majątkowych w Krakowie.

Polscy rzeczoznawcy w TEGOVOFA

Rozmowa z dr. inż. Mieczysławem Prystupą, wiceprezydentem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Przedruk za „Rzeczpospolitą” nr 106/94 (9.05.1994 r.)

- W połowie kwietnia bieżącego roku w stolicy Irlandii – Dublinie uczestniczył pan w spotkaniu TEGOVOFA, organizacji łączącej stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych z Europy. Proszę powiedzieć szerzej, co to jest TEGOVOFA?

- Pełna nazwa tej organizacji brzmi: The European Group of Valuers of Fixed Assets, czyli Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych – w angielskim skrócie TEGOVOFA. Skupia ona krajowe stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych z poszczególnych krajów. Członkami rzeczywistymi organizacji TEGOVOFA są związki i federacje stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych z krajów Unii Europejskiej.

Natomiast członkami stowarzyszonymi tej organizacji mogą być też inne kraje europejskie nie należące jeszcze do Unii. Każdy kraj może mieć w TEGOVOFA tylko jednego przedstawiciela.

- Jakie są główne zadania i cele tej organizacji europejskich rzeczoznawców majątkowych?

- Głównym zadaniem organizacji TEGOVOFA jest opracowywanie międzynarodowych standardów wycen nieruchomości, prawidłowa obsługa rynków nieruchomości oraz reprezentowanie krajowych środowisk rzeczoznawców majątkowych wobec innych podmiotów, a więc instytucji europejskich i rządów poszczególnych państw.

- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych złożyła wniosek o przyjęcie do TEGOVOFA, który został pozytywnie zaakceptowany. Kiedy i w jakich okolicznościach odbyło się przyjęcie Polskiej Federacji do organizacji europejskich rzeczoznawców majątkowych?

- Od 14 do 16 kwietnia br. w Dublinie odbywało się XXXV spotkanie TEGOVOFA. Ze strony polskiej uczestniczyła w nim delegacja przedstawicieli naszej federacji, w której oprócz mnie brał udział pan Krzysztof Grzesik. Prowadził on obrady grupy reprezentantów państw Europy centralnej i wschodniej. W czasie dublińskiego spotkania wniosek Polskiej Federacji o przyjęcie został pozytywnie zaakceptowany i przegłosowany. Było to bardzo życzliwe przyjęcie ze strony znanych przedstawicieli środowisk rzeczoznawców majątkowych z państw Unii Europejskiej.

Sekretarz generalny TEGOVOFA pan P. Champness rekomendując nasz wniosek podkreślił, że Polska może być wzorem dla innych budujących system gospodarki wolnorynkowej państw, w dziedzinie szkolenia i wymagań stawianych rzeczoznawcom majątkowym.

W czasie obrad w Dublinie ustalono też, że następne spotkanie tej organizacji odbędzie się w Krakowie, pod koniec września 1994 r. Przyjęto tym samym nasze zaproszenie i po raz pierwszy doroczna konferencja TEGOVOFA odbędzie się poza krajami Unii Europejskiej.

- Co pana zdaniem spowodowało, że Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w tak krótkim czasie po powstaniu i złożeniu wniosku została przyjęta jako członek stowarzyszony do tej wpływowej w gospodarce wolnorynkowej organizacji europejskiej?

- W mojej opinii zadecydowały o tym dwie ważne, zdaniem naszych zachodnioeuropejskich kolegów i współpracowników, sprawy.

Po pierwsze – poziom zawodowy polskich rzeczoznawców. Polscy rzeczoznawcy są bardzo dobrze przygotowani pod względem zawodowym. Nasz system szkolenia, system selekcji najlepszych kadr poprzez zdobywanie tzw. uprawnień zawodowych, które nadaje minister gospodarki przestrzennej i budownictwa oraz dynamiczny rozwój regionalnych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych i widoczna praca legislacyjno-organizacyjna federacji, znajdują wyrazne uznanie międzynarodowej społeczności rzeczoznawców majątkowych. Należy podkreślić też znaczącą rolę w naszych poczynaniach pana dyrektora Henryka Jędrzejewskiego z Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej MG-PiB, który jest przewodniczącym Państwowej Komisji Egzaminacyjnej nadającej uprawnienia zawodowe oraz jest cenionym inspiratorem wielu ważnych uregulowań prawnych w zakresie gospodarki nieruchomościami w naszym kraju.

Po drugie – o szybkim przyjęciu do TEGOVOFA zadecydowała w znacznym stopniu także nasza aktywność w kontaktach międzynarodowych. Jesteśmy aktywni w wielu poczynaniach jako Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, ale także znani i cenieni są ze względu na swą profesjonalną działal-

ność w międzynarodowym środowisku rzeczoznawców: prezydent Polskiej Federacji Andrzej Kalus, wiceprezydent Henryk Czajkowski oraz Krzysztof Grzesik nasz reprezentant w wielu istotnych kontaktach międzynarodowych.

- Czy przyjęcie europejskich standardów wycen nie ograniczy w pewnym stopniu przyjętych w naszym kraju rozwiązań?

- Twórcy standardów przydatnych w wycenie nieruchomości – i szerzej, niezbędnych w gospodarce nieruchomościami – starają się znaleźć złoty środek pomiędzy rozwiązaniami powszechnie przydatnymi, a krajowymi uwarunkowaniami i ograniczeniami.

Uniwersalne normy, jak np. definicja wartości rynkowej, podstawowe zasady postępowania przy wycenach – umożliwiają po ich przyjęciu i sprawnym stosowaniu, obsługę rynków międzynarodowych i kooperację prawno-handlową na tych rynkach. Jednocześnie te uniwersalne zasady nie mogą krępować rozwoju środowisk rzeczoznawców majątkowych zorganizowanych w stowarzyszeniach krajowych. Przy opracowywaniu standardów europejskich istnieje świadomość specyficznych warunków, w jakich działają rzeczoznawcy majątkowi w swoich ojczystych krajach.

- Pozostając na naszym krajowym podwórku, proszę powiedzieć, jakie są najbliższe zadania Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych?

- W drugiej połowie bieżącego roku mamy trzy podstawowe priorytety:

- spotkanie TEGOVOFA w Krakowie we wrześniu połączone z III Konferencją Rzeczoznawców Majątkowych,

- kolejną ważną sprawą jest rozpoczęcie szkolenia dla rzeczoznawców obsługujących sektor bankowy w naszym kraju,

- rozpoczynamy też wydawanie przez naszą federację kwartalnika pt. „Rzeczoznawca majątkowy”, w którym będzie prezentowana szeroko rozumiana problematyka specyficznego środowiska rzeczoznawców majątkowych, działającego przeciwieństwie w bardzo ważnym segmencie gospodarki wolnorynkowej, jakim jest m.in. gospodarka i obrót nieruchomościami.

- Dziękuję panu za rozmowę.

Rozmawiał Czesław Głogowski

Konkretna pomoc

Henryk Czajkowski

Od czerwca 1993 roku organizacjami grupującymi rzeczoznawców majątkowych zainteresowała się Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości (Eastern European Real Property Foundation) z siedzibą w Waszyngtonie.

Fundacja ta, powołana przez Krajowe Stowarzyszenie (NAR) w 1992 r. korzystająca z funduszu USAID, ma na celu pomoc w rozwoju organizacyjnym, tworzeniu kodeksu etycznego, standardów, szkolenia w zawodach związanych z nieruchomościami. Swym zasięgiem działania obejmuje: Polskę, Czechy, Słowację, Węgry, Bułgarię, Rosję i Ukrainę.

W dniu 15 października 1993 r. w Krakowskim Instytucie Nieruchomości został podpisany Protokół o współpracy pomiędzy EERPF a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zanim doszło do podpisania Protokołu środowisko rzeczoznawców majątkowych otrzymało od Wschodnio-Europejskiej Fundacji konkretną pomoc w postaci dofinansowania II Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku (7-9 październik 1993 r.) oraz przeprowadzenia warsztatów specjalistycznych przez specjalistów amerykańskich. Przy dużej pomocy Fundacji doszło do stworzenia w Gdańsku, Koszalinie, Poznaniu i Warszawie - Regionalnych Stowarzyszeń Pośredników w Obrocie Nieruchomościami. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych deklaruje wolę współpracy z tymi stowarzyszeniami m.in. w zakresie tworzenia baz danych o nieruchomościach.

Niewątpliwą pomocą dla tworzącego się ruchu stowarzyszeniowego był wyjazd do USA grupy osób z krajów objętych działaniem Fundacji. Dobrze zorganizowane warsztaty, seminaria, wizyty w stowarzyszeniach pozwoliły uczestnikom sposoby nowoczesnego prowadzenia tego typu organizacji.

Początki działalności niosą ze sobą szereg problemów - finansowych, kadrowych i lokalowych. Zarząd Wschodnioeuropejskiej Fundacji Nieruchomości zna doskonale te problemy i deklaruje wolę pomocy w tym początkowym okresie. Dotychczasowa, konkretna i szybka - w iście amerykańskim stylu - pomoc rokuje nadzieje na dalszą współpracę nastawioną na umocnienie się organizacji rzeczoznawców majątkowych.



Posiedzenie Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

W dniach 06.05 - 07.05.1994 na Politechnice Warszawskiej, w gmachu Inżynierii Lądowej, odbyło się Posiedzenie Zwyczajne Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM). Obradom przewodniczył Andrzej Kalus, który na wstępie omówił dotychczasową działalność PFSRM, obejmującą sprawy organizacyjne, finansowe i szkoleniowe.

Kluczowym punktem obrad było przeprowadzenie wyborów na prezydenta i wiceprezydentów PFSRM. Nad prawidłowością przebiegu wyborów czuwała komisja skrócacyjna pod przewodnictwem dyr. H. Jędrzejewskiego z Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Wynikiem wyborów było wybranie pana A. Kalusa na prezydenta i panów M. Prystupy i H. Czajkowskiego na wiceprezydentów PFSRM.

Następnie Rada Krajowa przyjęła i zatwierdziła „Program działania i założenia finansowe na rok 1994 i lata następne”. W czasie posiedzenia H. Jędrzejewski omówił zagadnienia dotyczące etyki zawodowej rzeczoznawców, sprawy taksacji pow-szechnej - strony prawnej jej wprowadzenia.

Na przełomie września i października br. PFSRM organizuje w Krakowie III Krajową Konferencję Rzeczoznawców Majątkowych, która ma się odbyć z udziałem przedstawicieli The European Group Of Valuers Of Fixed Assets (TEGOVOFA) oraz The Royal Institution Of Chartered Surveyors. Jest to sprawa bardzo istotna, tym bardziej, że od niedawna PFSRM została przyjęta do TEGOVOFA jako Członek Stowarzyszony. Odbyło się to w czasie spotkania TEGOVOFA w Dublinie w kwietniu br. Przebieg spotkania przedstawił M. Prystupa, który brał w nim udział.

Rada Krajowa omówiła również sprawę wydania kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” oraz uzgodniła konieczność powołania zespołu specjalistycznego zajmującego się działalnością arbitrażową w zakresie kontrowersyjnych wycen. Zespół ten będzie działał przy PFSRM i rozpatrywał sporne sprawy do niego wpływające. Ustalono, że kadencja zespołu będzie jednoroczna, a usługi przez niego świadczone odpłatne. Do dnia 15.06.1994 ma być przedstawiony program organizacyjny w/w zespołu.

Jednym z punktów obrad było przedstawienie listy 5 polskich i 4 zagranicznych firm ubiegających się o tytuł członka wspierającego PFSRM. Są to firmy: DAUNTONS GERALD EVE, HENRY BUTCHER POLAND, PRICE WATERHOUSE, PSI POLAND, GEOBIS, PROJNORM, PROMIX, WACETOB oraz KRAKOWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNE. Wszystkie przedstawione firmy Rada Krajowa PFSRM postanowiła przyjąć w poczet członków wspierających.

Obrady przebiegały w bardzo gorącej atmosferze i dotyczyły wielu istotnych spraw polskich rzeczoznawców majątkowych i z pewnością przyniosą rozwiązanie wielu problemów nurtujących rzeczoznawców.

M.P.

Obrady podkomisji kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości

Henryk Hajdasz

W dniach 20 – 22 stycznia 1994 r. w Ryń k. Warszawy na posiedzeniu plenarnym zebrali się członkowie podkomisji kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Po raz pierwszy od II Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku podkomisja spotkała się w rozszerzonym składzie.

W pierwszym dniu obrad uczestniczył wiceminister gospodarki przestrzennej i budownictwa Andrzej Urban, który omówił zamierzenia resortu w dziedzinie gospodarki nieruchomościami i przygotowywane w tym zakresie projekty aktów prawnych.

Do końca 1994 r. przewiduje się utworzenie jednej centralnej listy rzeczoznawców majątkowych, na której winno się znaleźć ok. 1500 rzeczoznawców z uprawnieniami państwowymi. Po tym terminie resort przewiduje likwidację tzw. list biegłych wojewódzkich 1993 roku uprawnień zawodowe zdobyło 560 osób.

W obradach uczestniczył także przewodniczący komisji kwalifikacyjnej mgr inż. Stanisław Kluska, zaś przewodniczył im dyrektor inż. Henryk Jędrzejewski, wiceprzewodniczący komisji kwalifikacyjnej, kierujący bezpośrednio podkomisją do spraw szacowania nieruchomości. Zespół prowadzący zajęcia współtworzyli pracownicy Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa: mgr inż. Danuta Błaszczak oraz mgr inż. Andrzej Kobylecki – sekretarz podkomisji.

Obrady były intensywne, o dużym zestawie spraw do załatwienia w trybie pilnym, prowadzone do późnych godzin wieczornych, które w efekcie dały projekty rozwiązań szeregu konkretnych problemów. A są to problemy istotne zarówno dla rzeczoznawców majątkowych jak i dla tych osób, które przygotowując się do egzaminu państwowego pragną to grono powiększyć.

Na czas obrad Komisja wyłoniła siedem zespołów roboczych dla rozstrzygnięcia problemów:

- pytań egzaminacyjnych (powołano

- pięć zespołów według egzaminacyjnych grup tematycznych),
- postępowania kwalifikacyjnego,
- projektu instrukcji wyceny nieruchomości.

W ostatnim dniu obrad po dyskusji ogólnej i pracy w zespołach, Komisja przyjęła ustalenia i propozycje dokonania innowacji i zmian w dotychczasowych uregulowaniach.

1. Pytania egzaminacyjne

- 1.1. Upowszechniony zbiór pytań i zadań musi umożliwić utworzenie 20 zestawów egzaminacyjnych na okres najbliższego 1 do 1.5 roku (odpowiada to ilości 300 pytań i 40 zadań).
- 1.2. Zdającego obowiązuje znajomość przepisów wg. stanu prawnego w dniu egzaminu i aktualny na ten dzień stan wiedzy w tematyce objętej egzaminem. W tej sytuacji zbiór pytań nie może być zestawem zamkniętym na tak długi okres czasu. Szacuje się, że w każdym zestawie egzaminacyjnym może się znaleźć pewna ilość pytań nowych (ok. 20 % do 30 %), dodatkowo sformułowanych przed każdym egzaminem i dostosowanych do zmieniających się przepisów, wydań interpretacji itp.
- 1.3. Zestawy pytań będą się składać z pytań problemowych (pojęciowych) i prostych (standardowych, pamięciowych), łatwych i trudniejszych, jednoznacznie sformułowanych. Ustalono, że pytania trudniejsze będą oznaczone gwiazdką.
- 1.4. Zbiór podstawowych 300 pytań zostanie wydany przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, przy czym publikacja ta nie będzie zawierała tematów zadań i odpowiedzi na pytania.

2. Postępowanie kwalifikacyjne

- 2.1. Przyjęto wprowadzenie oceny punktowej trzech przedłożonych przez kandydatów prac z zakresu szacowania nieruchomości. Prace te będą punktowane

od 1 do 9 punktów, jeśli będą one faktycznie wykonane dla konkretnego klienta oraz od 1 do 3 punktów za projekty wycen.

Punkty za prace będą zaliczane do wyniku egzaminu pisemnego. W przypadku, gdy łączna punktacja prac wyniesie „0”, kandydat nie będzie dopuszczony do dalszej części postępowania kwalifikacyjnego.

- 2.2. Wprowadzenie punktacji prac już w części wstępnej postępowania kwalifikacyjnego jest odpowiedzią na zgłaszane od dawna wnioski, dotyczące premiowania dotychczasowego dorobku zawodowego. Komisja postanowiła punktować również projekty prac, które, szczególnie po studiach podyplomowych, charakteryzują się wysokim poziomem opracowania. Nie przewiduje się możliwości poprawienia negatywnie ocenionych prac, a także ich wymiany. Przystępujący do egzaminu winni zwrócić szczególną uwagę na wysoką jakość i formę składanych prac oraz na ich różnorodną tematykę.
- 2.3. Od kandydatów wymagać się będzie oświadczenia o samodzielnym wykonaniu prac, a w przypadku opracowań zbiorowych – oświadczeń określających udział i zakres prac wykonanych przez osobę przystępującą do egzaminu. Fałszywe oświadczenie będzie równoznaczne z negatywnym wynikiem egzaminu lub odebraniem uprawnień zawodowych.
- 2.4. Warunkiem dopuszczenia do egzaminu ustnego będzie uzyskanie co najmniej 75 punktów z egzaminu pisemnego, łącznie z punktami za przedłożone prace. Zespół kwalifikacyjny nie będzie miał możliwości obniżenia w/w liczby punktów.
- 2.5. Efektywny czas trwania egzaminu pisemnego nie będzie mógł być dłuższy niż 3.5 godz.
- 2.6. Osoba zainteresowana, która uzyska ostateczny negatywny wynik postępowania kwalifikacyjnego, będzie mogła ubiegać się o ponowne przystąpienie

nie do egzaminu po upływie pół roku.

2.7. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości będą mogły otrzymać osoby posiadające tylko wyższe wykształcenie techniczne, ekonomiczne lub prawnicze. Zakłada się przy tym, że po osiągnięciu przez resort potrzebnej ilości rzeczoznawców, nie będą dopuszczone do egzaminów osoby legitymujące się kursem specjalistycznym, a warunkiem uzyskania uprawnień zawodowych będzie ukończenie studiów bądź studium podyplomowego z zakresu szacowania nieruchomości organizowanego przez wyższą uczelnię. Do tego czasu organizacja i prowadzenie specjalistycznych kursów z zakresu szacowania nieruchomości winno się odbywać po uzyskaniu opinii i pod nadzorem lokalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

2.8. Przewiduje się obowiązek odbycia przed egzaminem 2. letniej praktyki zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości u rzeczoznawcy majątkowego, na wzór aplikacji po studiach prawniczych.

2.9. Zakłada się zniesienie możliwości uzyskania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości bez egzaminu tj. na podstawie uznania dotychczasowego szczególnego dorobku naukowego, dydaktycznego i wszechstronnej praktyki zawodowej.

3. Projekt instrukcji MGPIB w zakresie szacowania nieruchomości

Przedmiotem dyskusji była kolejna redakcja projektu potocznie zwanej „Instrukcją”, która wydana zostanie przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa p.t. „Zasady wyceny nieruchomości. Zeszyt 1 – Zasady ogólne”.

Kolejno wydane zostaną w okresie późniejszym:

zeszyt 2 – Wycena nieruchomości zurbanizowanych,

zeszyt 3 – Wycena nieruchomości rolnych i leśnych,

zeszyt 4 – Wycena prawa użytkowania wieczystego gruntów.

W wyniku prac zespołu roboczego przyjęto przedłożone opracowanie z zaleceniem wprowadzenia uzupełnień w niektórych metodach i technikach stosowanych przy wycenie nieruchomości.

4. Sprawy inne

Komisja powołała spośród swoich członków stałe zespoły robocze do spraw

pytań (z podziałem wg. grup tematycznych), regulaminowych, programów i szkoleń oraz ds. problemowych, związanych z działalnością i potrzebami komisji.

5. Stowarzyszenia i Federacja Stowarzyszeń

Obrady Komisji odbywały się w sytuacji odmiennej od poprzednich. Jesteśmy już po dwóch krajowych konferencjach rzeczoznawców majątkowych i przyjętych na nich uchwałach (Częstochowa – 1992 r., Gdańsk – 1993 r.). Powstały stowarzyszenia regionalne, które umocniły się powołaniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zarejestrowanej w grudniu ub. roku w Sądzie Wojewódzkim w Warszawie. Przypomniano, że w posiedzeniach zespołów kwalifikacyjnych mogą brać udział przedstawiciele lokalnych stowarzyszeń po uprzednim uzyskaniu zgody przewodniczącego Komisji Kwalifikacyjnej. Istnieje zatem potrzeba współpracy i wzajemnego informowania się o pracach Komisji Kwalifikacyjnej i Federacji Stowarzyszeń.

Uczestniczący w obradach mgr inż. Andrzej Kalus – członek Komisji Kwalifikacyjnej i Prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, złożył krótką informację o dotychczasowych działaniach i najbliższych zamierzeniach Federacji. Są to zamierzenia ogromne, idące w kierunku podniesienia rangi rzeczoznawcy majątkowego, promowania wyjazdami na praktyki zagraniczne tych, którzy osiągną najlepsze wyniki w postępowaniu kwalifikacyjnym na uprawnienia zawodowe, ustawicznego szkolenia członków Stowarzyszeń, organizowania seminariów, współorganizacji III Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych o charakterze międzynarodowym w Krakowie (29 i 30.09. oraz 1.10.1994 r.), wydawania kwartalnika Federacji, promocji wydawnictw z zakresu szacowania nieruchomości itp.

Przedstawione zamierzenia Federacji Stowarzyszeń zostały przyjęte z wielkim uznaniem tym bardziej, że działania jej władz – jak dotychczas – są działaniami całkowicie spójnymi.

6. Uwagi

6.1. Przedstawione wyżej postanowienia i wnioski Komisji wymagają zmiany następujących przepisów:

- art. 44 Ustawy z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

z dnia 28.11.1989 r. w sprawie sposobu, trybu i szczegółowych warunków nadawania uprawnień zawodowych oraz działania Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii;

- Regulamin działania Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień zawodowych.

6.2. Analizując czas niezbędny na dokonanie zmian w przepisach oraz uwzględniając obciążenia pracą zawodową osób przygotowujących bądź weryfikujących proponowane zmiany, cykl wydawniczy itp. uważam że:

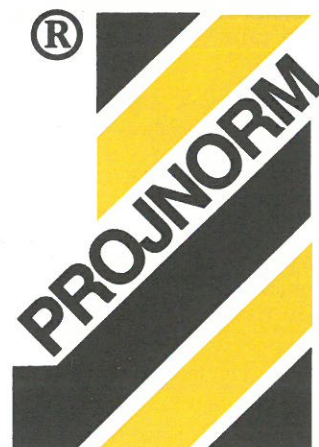
- zmiany w postępowaniu kwalifikacyjnym mogą być dokonane, na przełomie III/IV kwartału br;
- postulaty dotyczące wykształcenia i praktyki zawodowej (aplikacji) wymagają zmiany ustawy.

6.3. Decyzja o przystąpieniu do egzaminu podejmowana jest samodzielnie przez zainteresowanych. Są osoby, które rezygnują z przystąpienia do egzaminu, oczekując rychłego wprowadzenia wyżej omówionych zmian. Ponieważ częste są wypadki nie przystąpienia do egzaminów wcześniej zgłoszonych osób (np. w styczniu na zgłoszonych pięć odbyły się tylko dwa egzaminy) sądzę, że plany resortu w zakresie wypełnienia w tym roku listy rzeczoznawców majątkowych 1.500 osobami nie zostaną zrealizowane.

inż. arch. Henryk Hajdasz jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym z listy Wojewody Częstochowskiego, przewodniczącym Częstochowskiego Oddziału Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach.

OD REDAKCJI:

Artykuł niniejszy ukazał się a kwartalniku Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach „Nieruchomość” nr 1/94. Ze względu na poruszone w nim problemy dotyczące wielu osób przygotowujących się do egzaminu państwowego – za zgodą redakcji „Nieruchomość” postanowiliśmy go – z niewielkimi zmianami – zamieścić również w kwartalniku Federacji. Tekst artykułu został uzgodniony z Dyrektorem inż. Henrykiem Jędrzejewskim, wiceprzewodniczącym Komisji Kwalifikacyjnej.

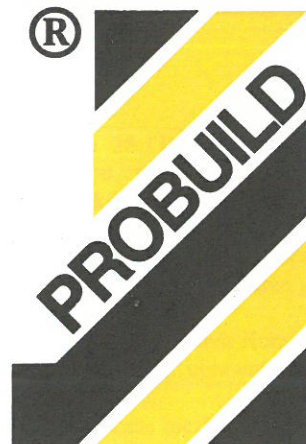


Robiliśmy już wiele!
Wszyscy z nami zyskali.

**Przedsiębiorstwo Projektowania
Badań i Normowania
„PROJNORM” Spółka z o.o.**

60-818 Poznań
ul. Sienkiewicza 22

tel. (61) 48 04 31
(61) 66 00 41/347
fax (61) 48 04 31
telex 41 35 91



Spróbój z nami i Ty!

**Grupa Inwestycyjna
„PROBUILD” Spółka z o.o.**

60-818 Poznań
ul. Sienkiewicza 22

tel. (61) 48 04 31
(61) 66 00 41/347
fax (61) 48 04 31
telex 41 35 91

- ▶ Letting agency
- ▶ Investment agency
- ▶ Site acquisitions and disposals
- ▶ Real estate finance
- ▶ Feasibility and market studies
- ▶ Valuations
- ▶ Lease negotiations

- ▶ Wynajem nieruchomości
- ▶ Doradztwo inwestycyjne
- ▶ Pozyskiwanie i sprzedaż nieruchomości
- ▶ Finansowanie inwestycji
- ▶ Feasibility studies i badania rynku
- ▶ Wycena wartości nieruchomości
- ▶ Negocjowanie transakcji



Dauntons Gerald Eve

International Real Estate Consultants

ul. Wilcza 46, 00-679 Warszawa

tel +48 (2) 621 06 92

+48 (2) 621 51 85

+48 (2) 621 51 87

fax +48 (2) 625 29 88

Szanowni Państwo,

Pragniemy przedstawić Państwu dwie siostrzane firmy konsultingowe: PSI-Poland i PSI-Project, funkcjonujące na polskim rynku od 1991 roku, oferujące pełny zakres usług w dziedzinie nieruchomości. Obie firmy, to spółki z o.o., założone i kierowane przez tę samą grupę międzynarodowych rzeczoznawców majątkowych i developerów. Początkowo była to jedna firma: PSI, znana szeroko w Polsce jako organizator kursów wyceny nieruchomości, które ukończyło ponad tysiąc osób. Później potrzeba specjalizacji wymusiła podział.

Ryszard Stepan
Dyrektor Naczelny

PROPERTY SERVICES INTERNATIONAL - POLAND
(Międzynarodowe Usługi Majątkowe - Polska)
REAL ESTATE CONSULTANTS
w skrócie **PSI - Poland** Sp. z o.o.
ul. Chmielna 4 m. 8, 00-020 Warszawa
Tel. (48 22) 26 72 32, Fax (48 22) 26 98 51

PSI
POLAND
SPÓŁKA Z O.O.
REAL ESTATE
CONSULTANTS

PSI-Poland związana jest z najpoważniejszymi na świecie firmami nieruchomościowymi: Healey & Baker (Europa) oraz Cushman & Wakefield (USA), wyspecjalizowanymi w marketingu, hotelach, biurowcach i centrach handlowych.

Zakres Usług

- ◆ Wycena nieruchomości;
- ◆ Prowadzenie kursów szkoleniowych wyceny nieruchomości;
- ◆ Marketing, akwizycja i pośrednictwo;
- ◆ Promocja polskich nieruchomości na rynkach międzynarodowych;
- ◆ Zarządzanie nieruchomościami.

PSI-Poland specjalizuje się przede wszystkim w nieruchomościach komercyjnych (biura, hotele, banki, sklepy, restauracje) i przemysłowych.

Klienci

Z uwagi na wspomniane międzynarodowe powiązania, wśród klientów PSI-Poland przeważają inwestorzy zagraniczni, z równą przyjemnością świadczymy jednak usługi na rzecz polskich klientów. Pośród naszych klientów wyróżnić można:

- | | | |
|----------------------------|---------------------------|------------------|
| ◆ Kancelaria Prezydenta RP | ◆ Ford Motor Company | ◆ Warta S.A. |
| ◆ British Foreign Office | ◆ US Business Centers | ◆ FSM |
| ◆ Władze samorządowe | ◆ Johnson Controls | ◆ LIM Center |
| ◆ Narodowy Bank Polski | ◆ Mitsubishi | ◆ Ilbau |
| ◆ Chase Manhattan Bank | ◆ Commercial Union | ◆ Jacobs Suchard |
| ◆ Chemical Bank, USA | ◆ International Fast Food | ◆ Pepsico |
| ◆ HypoBank - Munich | ◆ Rautaruukki, Finlandia | ◆ Ryder, USA |

Zarząd obu firm

Dyrektor Naczelny
Ryszard STEPAN
Dip.Arch.
R.I.B.A., Hon.A.R.I.C.S.
Rzeczoznawca majątkowy
Upr.Nr 24

Urodzony we Lwowie w 1926 r. Służył w II Korpusie Gen. Andersa, po czym osiadł w Londynie. Architekt i developer. Był główny architekt British European Airways. Wieloletni właściciel i dyrektor firmy architektoniczno - developerskiej w Londynie. Prezes brytyjskiej fundacji The Solidarity Educational Trust. Honorowy Członek The Royal Institution of Chartered Surveyors. Członek Komisji Kwalifikacyjnej przy Ministrze GPIB. Rzeczoznawca majątkowy - Uprawnienia MGPIB Nr 24.

Dyrektor
Richard PETERSEN
B.Sc.
A.R.I.C.S., C.N.A.B.

Urodzony w Wielkiej Brytanii w 1954 r. Brytyjski dyplomowany rzeczoznawca majątkowy. Członek The Royal Institution of Chartered Surveyors oraz francuskiej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych CNAB. Założył prywatną firmę konsultingową w Londynie. Wieloletni doradca inwestycyjny banków brytyjskich, francuskich i hiszpańskich.

Dyrektor
Tadeusz ŻUROWSKI
mgr inż.
Rzeczoznawca majątkowy
Upr.Nr 252

Urodzony w Warszawie w 1948 r. Geodeta i fotogrametra. Był członkiem Państwowej Rady Geodezyjnej. Współautor kilku podręczników oraz autor szeregu referatów i publikacji prasowych z dziedziny wyceny nieruchomości. Od roku 1991 wykłada na licznych kursach i studiach podyplomowych. Rzeczoznawca majątkowy - Uprawnienia MGPIB Nr 252.

PROPERTY SERVICES INTERNATIONAL - Project (Międzynarodowe Usługi Majątkowe - Projekt) DEVELOPMENT CONSULTANTS

w skrócie **PSI - Project Sp. z o.o.**
ul. Chmielna 4 m. 8, 00-020 Warszawa
Tel. (48 22) 26 72 32, Fax (48 22) 26 98 51

PSI
project
SPÓŁKA Z O.O.
DEVELOPMENT
CONSULTANTS

PSI-Project specjalizuje się w akcjach rozwojowych i doradztwie inwestycyjnym. Coraz wyraźniej widoczny staje się popyt na tego rodzaju usługi wśród rozwijających się gmin. Projekt rozwoju miasta, dzielnicy, czy wydzielonej strefy, oparty o głębokie rozeznanie wymagań instytucji finansujących projekty oraz znajomość oczekiwań inwestorów, szerokie kontakty z międzynarodową siecią banków i inwestorów, dają znacznie lepsze gwarancje sukcesu. Można powiedzieć, że PSI-Project kładzie pomost pomiędzy dążeniami władz samorządowych, a wymaganiami i standardami zachodnich inwestorów.

Zakres aktywności

- ◆ Monitoring i analizy rynkowe
- ◆ Projekty rozwojowe miast i dzielnic
- ◆ Doradztwo inwestycyjne
- ◆ Sporządzanie finansowych analiz projektów
- ◆ Sporządzanie feasibility studies i business plans
- ◆ Profesjonalne zastępstwo w negocjacjach z instytucjami finansującymi inwestycje
- ◆ Kompleksowe projektowanie
- ◆ Project management (zastępstwo inwestorskie)
- ◆ Marketing i akwizycja

Główne prace

- ◆ Projekt i budowa Fabryki Tapicerki Samochodowej Ford Motor Co. w Płońsku
- ◆ Osiedle mieszkaniowe "Płudy Village"
- ◆ Modernizacja powierzchni biurowych Commercial Union



Najstarsza firma na Śląsku zajmująca się profesjonalnie wycenami nieruchomości i doradztwem inwestycyjnym

Agencja PROMIKS wykonuje:

- wyceny nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, w tym przemysłowych, produkcyjno-usługowych, lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów:
 - kupna-sprzedaży,
 - zabezpieczenia kredytów bankowych,
 - określania ceny wyjściowej dla przetargów,
 - wywłaszczenia,
- wyceny obiektów budowlanych dla celów uwłaszczeniowych,
- wyceny gruntu dla naliczania opłat za użytkowanie wieczyste,
- wyceny maszyn i urządzeń.

Agencja PROMIKS organizuje:

- kursy specjalistyczne dla rzeczoznawców majątkowych i kandydatów na rzeczoznawców majątkowych w zakresie szacowania nieruchomości,
- warsztaty szkoleniowe w zakresie praktycznej nauki szacowania nieruchomości.

Agencja PROMIKS wydaje:

- katalogi cen dla celów szacowania wartości obiektów budowlanych oraz nakładów inwestycyjnych,
- poradniki i wydawnictwa pomocnicze z zakresu szacowania nieruchomości,
- oprogramowanie komputerowe różnego rodzaju wycen nieruchomości.

Agencja jest firmą autorską, którą prowadzą:

mgr inż. **Lech Gutry**
nr uprawnień Ministra GPIB - 10

mgr inż. **Andrzej Kalus**
nr uprawnień Ministra GPIB - 14

członkowie i współzałożyciele pierwszego w Polsce Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, o dwudziestoletnim stażu zawodowym w zakresie szacowania nieruchomości.

Agencja zatrudnia również najlepszych specjalistów w dziedzinie szacowania nieruchomości i zapewnia tym samym wysoki poziom usług.

MIĘDZYNARODOWA KONFERENCJA - STANDARDY ZAWODOWE W SZACOWANIU NIERUCHOMOŚCI

Ważnym wydarzeniem w życiu środowiska polskich rzeczoznawców majątkowych była międzynarodowa konferencja dotycząca standardów zawodowych w szacowaniu nieruchomości.

Problem ten jest szczególnie ważny, gdyż Polska od 15 kwietnia bieżącego roku została członkiem Stowarzyszenia Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVOFA).

Konferencja została zorganizowana przez Polską Federację Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz Krakowski Instytut Nieruchomości w Krakowie w dniach 2.06 – 4.06.94.

Odbyła się w bardzo reprezentatywnym składzie. Udział w niej wzięli, między innymi: minister gospodarki przestrzennej i budownictwa pani Barbara Blida, wiceminister gospodarki przestrzennej i budownictwa pan Andrzej Urban, dyrektor departamentu Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa pan Henryk Jędrzejewski. W spotkaniu uczestniczyli również przedstawiciele Departamentu Reprywatyzacji Ministerstwa Przekształceń Własnościowych oraz przedstawiciele Ministerstwa Finansów i Ministerstwa Rolnictwa.

Z gości zagranicznych w konferencji wzięli udział między innymi Daryl Lippincott ze Wschodnioeuropejskiej Fundacji Nieruchomości, Clive Lewis – prezydent Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców, Peter Champness – sekretarz generalny Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych oraz Philippe Malaguin z Francuskiego Instytutu Rzeczoznawców Nieruchomości.

W czasie spotkania wygłoszono wiele interesujących referatów dotyczących standardów i norm wycen nieruchomości. Szczególnie ważne dla uczestników konferencji były następujące referaty: Clivea Lewisa na temat roli Standardów w promowaniu organizacji zawodowej, Petera Champnessa pt. „Konieczność europejskiej integracji standardów zawodowych” oraz Carla Schulca na temat amerykańskich standardów zawodowych w szacowaniu nieruchomości.

Ze strony polskiej głównym wystąpieniem był referat pana Zdzisława Małeckiego zatytułowany „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, ich rola i warunki tworzenia w Polsce”.

Zarówno referaty, jak i bardzo ożywiona dyskusja dowiodły, że standardy wycen nieruchomości są niezbędnym warunkiem prawidłowej obsługi rynku nieruchomości - rynku krajowego jak i międzynarodowego. Rzeczoznawcy muszą posługiwać się językiem znormalizowanym i metodami, które w swoich podstawach

byłyby takie same dla wszystkich. Jednocześnie rolą standardów jest również i to, by zleceniodawcy i klienci rzeczoznawców byli zorientowani w wymaganiach jakie mogą stawiać rzeczoznawcom majątkowym. Szczególnie dobitnie podkreślali to przedstawiciele Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców, których dewizą jest ochrona pozycji zawodowej rzeczoznawców majątkowych poprzez ochronę interesów ich klientów.

Standardy zawodowe są również niezbędne dla potrzeb ubezpieczenia rzeczoznawców majątkowych od odpowiedzialności cywilnej za ewentualne szkody, jakie mogliby ponieść klienci w wyniku wykonywania wyceny. Ubezpieczenie rzeczoznawców ma na celu ochronę interesów zleceniodawców, jak również jest w interesie samych rzeczoznawców. W tym miejscu należy podkreślić, że sponsorami konferencji były między innymi, Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A. oraz Hestia Insurance S.A.

Uczestnicy konferencji otrzymali książkowe wydania przetłumaczonych standardów wyceny nieruchomości obowiązujących w Unii Europejskiej oraz standardów amerykańskich. Pozycje te pozwolą, jak sądzimy, przyspieszyć prace przygotowawcze podjęte przez Komisję Standardów przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych nad polskimi standardami dotyczącymi wyceny nieruchomości.

Z całości obrad i dyskusji, a zwłaszcza z przekazanych doświadczeń zagranicznych wynikało, że normy dotyczące wycen nieruchomości muszą mieć charakter dynamiczny w tym sensie, że powinny być co jakiś czas aktualizowane w zależności od sytuacji gospodarczej, rozwoju metod wycen nieruchomości oraz rozwoju samego rynku nieruchomości.

Dla polskich rzeczoznawców majątkowych najważniejszym przesłaniem konferencji, co wielokrotnie podkreślali goście zagraniczni, jest potrzeba ustawicznego kształcenia. Szczególnie rozwija się to w środowisku rzeczoznawców brytyjskich, gdzie od wielu lat istnieje sformalizowany i obowiązkowy system takiego kształcenia (CPD).

Na zakończenie należy podkreślić, że konferencja była dużym sukcesem merytorycznym i organizacyjnym. Do tego sukcesu przyczynił się wiceprezydent miasta Krakowa prof. Władysław Brzeski, prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych pan Andrzej Kalus oraz dyrektor Krakowskiego Instytutu Nieruchomości pan Bogdan Rogatko.

M. P.

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Redaguje zespół

Redaktor naczelny: Mieczysław Prystupa

Adres redakcji: 00-637 Warszawa, ul. Armii Ludowej 16, pok. 421, tel. 25 56 76

Rada programowa: prof. dr hab. Władysław Brzeski, Krzysztof Grzesik, dyr. inż. Henryk Jędrzejewski (MGPIB), prof. dr hab. Stanisława Kalus, prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak, dr Leszek Zajączkowski, inż. Jerzy Zembal, dr Sabina Żróbek oraz przewodniczący regionalnych stowarzyszeń

Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Berezyńska 24/6, tel. 617 73 54

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska

**MIĘDZYNARODOWA KONFERENCJA
STANDARDY ZAWODOWE W SZACOWANIU NIERUCHOMOŚCI**
Kraków, 2-4 czerwca 1994



Dwaj prezydenci:
z lewej prezydent
Królewskiego Instytutu
Rzeczoznawców z Anglii -
Clive Lewis oraz prezydent
Polskiej Federacji
Rzeczoznawców
Majątkowych Andrzej Kalus

