



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 2, Sierpień-Wrzesień 1994

Cena 70.000 zł

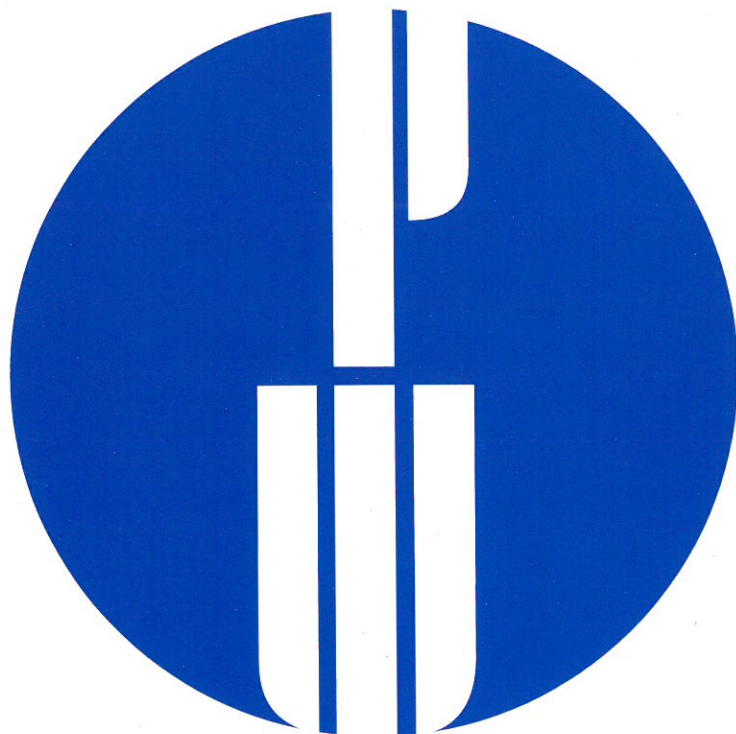
ISSN 1233-054X

● ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI ● METODOLOGIA ● PRAWO ● INFORMACJA ●



- Analiza cen rynkowych przy szacowaniu wartości nieruchomości
- Zastosowanie dualnej metody porównawczej w ustalaniu wysokości czynszu z nieruchomości
- Kto może szacować nieruchomości? ●
- Rynek wód śródlądowych? ● Wycena nieruchomości zabytkowych
- Zagłada dworu polskiego ● Niektóre problemy związane z oceną wartości obiektów zabytkowych ●
- Wystąpienia niektórych gości Konferencji „Standardy w wycenie nieruchomości” Kraków, 2-4 czerwca 1994 r. ● Statut TEGOVOFA ● Wycena wartości przedsiębiorstw w Europie Wschodniej w opinii zachodnich specjalistów ● Wycena z St. Petersburga ●
- Kronika ● Uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości ●
- Z życia Federacji ●

Warszawa, BIAŁY DOMEK w Łazienkach Królewskich, fot. Szymon Kobusiński

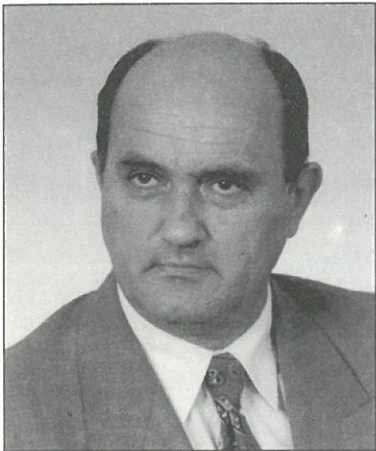


Price Waterhouse **Nieruchomości**

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
00-950 Warszawa, ul. Kopernika 30
tel/fax 26-41-62
-2003-

Wycena - Zarządzanie - Finansowanie

Budapeszt • Moskwa • Praga • Warszawa



WITAMY W KRAKOWIE!

Stare, Królewskie Miasto Kraków jest w tym roku szczególnym miejscem spotkań zagranicznych i krajowych rzeczoznawców majątkowych. Równoległe z Krajową Konferencją Rzeczoznawców majątkowych gościć będziemy w Krakowie we wrześniu uczestników jesiennej sesji TEGOVOFA. Odstąpiono tym samym od zasady organizowania takich sesji w stolicach krajów Unii Europejskiej. Wyróżnienie jakie nas spotkało jest dowodem uznania dla polskich dokonań w dziedzinie rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Odbywające się od 1992 roku w Krakowie Konferencje Rzeczoznawców Majątkowych trwale przyjęły się w życiu środowiska rzeczoznawców, zajmujących się wyceną nieruchomości. Trzeba przy tym zaznaczyć, iż konferencje na taką skalę nie są organizowane w żadnym z krajów europejskich. Wiąże się to niewątpliwie z dużym ożywieniem działalności rzeczoznawców, związanym z dokonującą się w naszym kraju transformacją gospo-

darczą oraz zapowiadaną taksacją nieruchomości.

Kształtujący się obecnie zawód rzeczoznawcy majątkowego jest wymieniany jako drugi, po maklerze giełdowym, pod względem atrakcyjności. Organizatorzy studiów podyplomowych i kursów specjalistycznych, przygotowujący kandydatów na rzeczoznawców majątkowych nie mają od dwóch lat problemów ze skompletowaniem słuchaczy. Przed dwoma laty bowiem Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wdrożyło nowe zasady uzyskiwania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Specjaliści posiadający te uprawnienia legitymują się wiedzą teoretyczną na poziomie europejskim i są coraz częściej angażowani przez zagraniczne firmy działające na polskim rynku.

W ostatnich latach rozwinął się wśród rzeczoznawców ruch stowarzyszeniowy. Powstało kilkanaście stowarzyszeń zróżnicowanych zarówno pod względem terytorialnego zakresu działania, jak i liczebności członków, ich statusu zawodowego, a także przygotowania fachowego. Wielu członków tych nowych organizacji należy także do innych stowarzyszeń zawodowych, takich jak na przykład Stowarzyszenie Geodetów Polskich, czy Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa. Ostatecznie wspólnie wypracowana została koncepcja powołania do życia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Warszawie.

Federacja jest organizacją skupiającą 16 stowarzyszeń. Od samego początku władze Federacji nawiązały robocze kontakty z Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz bratnimi, zagranicznymi organizacjami. Wymienić tutaj w szczególności należy Wschodnioeuropejską Fundację na rzecz Nieruchomości z USA, Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców z Wielkiej Brytanii i Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVOFA, do której nasza Federacja została ostatnio przyjęta. Porozumiewamy się także z podobnymi organizacjami we Francji, Czechach i na Węgrzech.

Zbliża się jednak czas aktywnego włączenia się naszych specjalistów do pracy w strukturach europejskiego i światowego rzeczoznawstwa. **Serdecznie witam i pozdrawiam na łamach naszego kwartalnika wszystkich uczestników III Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych oraz spotkania TEGOVOFA.** Życzę, aby pobyt z tej okazji w Krakowie zapadł głęboko w Waszej pamięci, z racji ciekawych referatów, dyskusji, a także interesujących kontaktów koleżeńskich.

Andrzej Kalus
prezydent PFSRM

WELCOME TO KRAKÓW

The Old, Royal town of Kraków holds many international and national meetings for chartered surveyors this year. In september, pararerly to the III National Conference for Chartered Surveyors there will be also a meeting of TEGOVOFA group. By choosing Kraków for the location of the conference they made an **exepition** from the rule that says that TEGOVOFA conferences may be organized only in the capitals of EC countries. The distinction which happened is a prove of appreciation for Polish achievements developing chartered surveyors profession.

Since 1992 every year we have been organizing the National Conference For Chartered Surveyors and now it persists in the environment of chartered surveyors, who deals with real estate valuetion. The idea of organizing national meetings in

order to exchange ideas and experience as well as come into personal contacts was proved during the I Conference in Częstochowa and also during the II Conference in Gdańsk. It is worth while mentioning that such a big-scale conference has never been organised in any European countries but Poland, which undoubtedly is connected with the boom of chartered surveyors activities and with the transformations in Polish economy and the general forecast of appraising.

Being developed presently the new profession of chartered surveyors is considered as the most interesting after stockbroker. The organizers of researches and trainings for applicants for chartered surveyors have had no problems with finding students for this kind of courses since 1992 when Ministry of Physical Planning and Constructions decided to introduce new rules to get professional authorisation in real estate valuation. Specialists with these professional authorisation have knowledge on the European level and they are very often employed by foreign companies in Poland.

Many associations have been founded that differ upon regional activities, number of members, their professional statute and experience. Some of the chartered surveyors belong to other professional associations like Polish Association of Geodesist or Polish Union of Engineers and Technicians. The necessity of agreement among associations on the national policy in representing to potential partners in our country and abroad was noticed already during the I National Conference in Częstochowa. Finally it was decided to establish The Polish Federation Of Valuers Associations with the seat of Warsaw.

The Federation is an organization which assembles 16 associations and is under the control of the National Council and The Board of Directors. Since the beginning the Federation has started the cooperation with the Ministry of Physical Planning and Constructions and with other similar organisations abroad such as Eastern European Real Property Foundation (USA), The Royal Institution of Chartered Surveyors (UK) and The European Group Of Valuers of Fixed Assets TEGOVOFA which accepted Federation application. We are also in touch with similar organisations in France, Czech Republic and in Hungary.

First of all we need to establish the professional standards which is essential both for chartered surveyors and their partners. It is very important to initiate ethical code. We should take some steps towards organizing the valuation market and eliminate people who have no rights and qualifications that only destroy the image of chartered surveyors. We also planing to create within the National Council an Arbitrage Group in order to help with the divergences in some valuations.

It is high time our experts joined the European and International structures. It is a pleasure to have this opportunity to welcome all the participants of the III National Conference and TEGOVOFA meeting on the pages of our quarterly. I hope that the visit in Kraków will be good memorized due to interesting lectures, discussions and meetings.

Andrzej Kalus
PSFRM President

W NUMERZE

STANDARDY I METODY WYCEN

M. Prystupa Analiza cen rynkowych przy szacowaniu wartości nieruchomości	3
G. Migdalski, M. Prystupa Zastosowanie dualnej metody porównawczej w ustalaniu wysokości czynszu z nieruchomości.....	7
R. Cymerman Kto może szacować nieruchomości?	9
K. Turkowski Rynek wód śródlądowych?	14
J. Lipiński Wycena nieruchomości zabytkowych	19
A. Karnkowski Zagłada dworu polskiego	23
M. Kwiatkowski Niektóre problemy związane z oceną wartości obiektów zabytkowych	24

ZAGRANICA

Wystąpienia niektórych gości Konferencji „Standardy w wycenie nieruchomości” Kraków, 2-4 czerwca 1994 r.	25
Statut TEGOVOFA	28
E. Mączyńska Wycena wartości przedsiębiorstw w Europie Wschodniej w opinii zachodnich specjalistów	29
R. Fortuna Wycena z St. Petersburga	33

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Kronika	34
A. Kobyłecki Uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości ..	37
Z życia Federacji	39

FOTOREPORTAŻ

Co dalej z PGR-ami?	20 – 21
---------------------------	---------

REDAKCJA „RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO” DZIĘKUJE WIELKOPOLSKIEMU STOWARZYSZENIU RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ZA PRZEKAZANIE NASZEMU KWARTALNIKOWI TYTUŁU

ANALIZA CEN RYNKOWYCH PRZY SZACOWANIU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI METODAMI PORÓWNAWCZYMI

Mieczysław Prystupa

Szacowanie nieruchomości metodami zaliczonymi do podejścia porównawczego powinno w konsekwencji dawać wartości rynkowe. Można więc wyciągnąć z powyższego stwierdzenia również i taki wniosek, że skoro rzeczoznawcy określają wartości rynkowe, to świadomie lub nie, opierają swoje wyniki na podstawie rynkowych cech nieruchomości.

Rynkowe cechy nieruchomości są to więc takie ich atrybuty, które w decydującym stopniu wpływają na rynkową wartość nieruchomości.

Jednocześnie należy pamiętać, że w procesie zawierania transakcji kupna-sprzedaży na rynku wysokość cen na nieruchomości zależy przede wszystkim od ich cech rynkowych.

Uzyskiwane ceny na rynku są zależne od kilku szczególnych cech nieruchomości, które proponuję właśnie nazwać cechami rynkowymi.

Rzeczoznawcy, stosując metody porównawcze, powinni więc przede wszystkim analizować te cechy nieruchomości, od których zależy poziom cen na dany typ nieruchomości.

Należy w tym miejscu stwierdzić, że niestety znikoma jest jak dotychczas liczba wycen, które w sposób świadomy analizują cechy rynkowe. Jest rzeczą niezbędną, aby rzeczoznawcy starali się odpowiadać na pytania: za jakie cechy (atrybuty) nieruchomości nabywcy są skłonni płacić większe ceny? jakie cechy są tylko w niewielkim stopniu brane pod uwagę? jakie cechy nieruchomości są do pominięcia przy transakcjach kupna-sprzedaży?

Ta znajomość rynku powinna być wykorzystana w procesie wyceny.

Sprawdzając jednak wyceny przedstawiane Komisji Kwalifikacyjnej można odnieść wrażenie, że opis nieruchomości w zbyt dużym stopniu zależy od tzw. pierwszego wykształcenia rzeczoznawców.

Inżynierowie budowlani szczegółowo opisują konstrukcję budynków, geodeci ich położenie na działce, ekonomiści kładą nacisk na stronę dochodową.

Z punktu widzenia cech rynkowych jak również prawidłowego przeprowadzenia procesu wyceny, w opisie nieruchomości część informacji wydaje się być zbędna, a jednocześnie brakuje tych ważnych – odnoszących się do zbioru cech rynkowych jak np. charakterystyka położenia nieruchomości na danym rynku lokalnym. Jeśli rynek lokalny opisany będzie przez charakterystykę jego obrazu, rodzaju nieruchomości oraz okresu badania cen, to czwartym niezbędnym zbiorem informacji powinien być zbiór jego cech rynkowych.

Słusznie się uważa, że najtrudniejszym etapem w metodach porównawczych jest tzw. szacowanie poprawek. Większość sporządzonych dotychczas wycen zawiera tzw. procentowe szacowanie poprawek w obrębie poszczególnych cech nieruchomości. Jak łatwo można udowodnić, spełnia się w tym procesie grube błędy. Błędy te wynikają z braku różnicowania wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny w wyniku założenia, że wszystkie cechy są równoważne.

W tym miejscu należy dodać, że właśnie w większości wycen założona jest równoważność cech lub inaczej mówiąc ich równocennosc.

Prześledźmy poniższy przykład szacowania poprawek. Założmy więc, że na określonym rynku lokalnym domów najważniejszą cechą jest ich położenie. Położenie to wpływa w 40% na ceny. Przyjmijmy, że mamy wycenić dom położony w dzielnicy najgorszej. Porównujemy go z domem położonym w dzielnicy o najlepszej renomie. Tylko właśnie taki obiekt udało się nam uzyskać do porównań. Założmy poza tym, co często się zdarza, że inną cechą braną pod uwagę jest wielkość działki, na której stoją oba porównywane domy. Jednak wielkość działki tylko w ok. 10% wpływa na wysokość ceny domów. Dom w dzielnicy najlepszej ma o połowę mniejszą działkę. Fragment tabeli porównawczej wygląda często jak poniżej.

Tabela 1. Przykład nieprawidłowej tabeli porównawczej.

Lp.	Rodzaj cechy	Poprawki
1.	Położenie	-10%
2.	Wielkość działki	+10%
Suma		0%

Jak wynika z przedstawionej tabeli, suma poprawek za położenie i za wielkość działki dała wartość zerową. Gdyby oba domy już niczym się nie różniły, wartość szacowanego domu powinna się równać cenie domu położonego w dzielnicy najlepszej. Wartość ta byłaby oszacowana jednak z dużym błędem, gdyż wiadomo, że domy w dzielnicy najlepszej są średnio o 40% droższe niż w dzielnicy najgorszej. Błąd taki mógłby popełnić zwłaszcza niedoświadczony rzeczoznawca.

Jednocześnie należy zauważyć, że w dotychczas stosowanych metodach cenowo-porównawczych brakowało wskazówek odnośnie zakreslenia granic wielkości poprawek wyrażanych w procentach.

Rzeczoznawcy nie wiedzą czy szacowanie poprawek w obrębie cechy można zakończyć na $\pm 10\%$, czy na $\pm 20\%$, czy może jeszcze na innej wartości.

Problemy szacowania poprawek, jak sądzę, zostały pozytywnie rozwiązane w opracowanej i opublikowanej pracy pt. „Szacowanie nieruchomości dualną metodą porównawczą – wersja rozwinięta” w pierwszym numerze Rzeczoznawcy Majątkowego.

W obecnym artykule przypomnijmy raz jeszcze podstawowe założenia, które legły u podstaw tej metody.

Założenie pierwsze: Wartość szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną (cenami) minimalną, a ceną (cenami) maksymalną, jakie zanotowano na rynku lokalnym w badanym okresie. Założenie to jest o tyle ważne, gdyż pozwala zakreslić granice poprawek w trakcie analizy porównawczej. Założenie to sprawdza się w przeważającej liczbie przypadków na w miarę rozwiniętym rynku lokalnym.

Założenie drugie: Analizę porównawczą prowadzimy w parach tj. pomiędzy obiektem wycenianym o znanych cechach lecz nieznaną wartość, a obiektem o znanej cenie i znanych cechach. Gdy mamy kilka obiektów do porównań tworzymy kilka par, w których każdorazowo występuje wyceniana nieruchomość. Ostateczną wartość wycenianej nieruchomości ustalamy jako średnią ważoną z sumy wyników uzyskanych w poszczególnych parach.

Założenie trzecie: Analizę porównawczą dotyczącą wielkości poprawek prowadzimy wyłącznie na zbiorze cech rynkowych, jakie występują na danym rynku lokalnym. To założenie zmusza oczywiście rzeczoznawców, by wcześniej wykreowali na rynku lokalnym zbiór istotnych cech rynkowych wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny. Wpływ ten daje się zaobserwować w szczególności od minimalnego poziomu cen na dane obiekty. Powstaje jednak problem, jak to zrobić? Czy sami rzeczoznawcy są w stanie ten problem rozwiązać?

Myślę, że zagadnienie to nie przerasta większości rzeczoznawców.

Wnikliwa obserwacja i analiza rynków nieruchomości pozwala na zaobserwowanie istotnych – dla oszacowania wpływu cech rynkowych na ceny – prawidłowości. Jest to możliwe w szczególności na rynkach rozwiniętych. Aby np. oszacować wpływ położenia nieruchomości na ceny wystarczy porównać średnie ceny w poszczególnych dzielnicach miasta. Zakładamy tu oczywiście, że dane miasto stanowi rynek lokalny.

Podobnie możemy postąpić z analizą wpływu np. stanu technicznego obiektów, obserwując różnice w cenach pomiędzy obiektami nowymi, a obiektami zużyтыми technicznie.

Jestem zdania, że lepiej jest określić dla prawidłowości przeprowadzenia wycen wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny – nawet w sposób przybliżony – niż przyjąć równocześnie tych cech. Problem staje się trudniejszy na rynkach małych, słabo rozwiniętych. W tych przypadkach mamy do wyboru dwie drogi. Możemy rozszerzać rynek lokalny o inne podobne obszary. Do niewielkiego miasteczka można dodać kilka podobnych miasteczek i w ten sposób rozszerzyć rynek lokalny. Potrzebna jest tu współpraca rzeczoznawców, pomoc Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Obowiązkiem rzeczoznawców przy wycenach nieruchomości jest takie kreowanie rynków lokalnych, które umożliwi im dokonanie poprawnych wycen.

Innym, nieco może mniej ambitnym, sposobem oszacowania wpływu cech rynkowych na ceny na małym rynku lokalnym jest posłużenie się analogią z rynków dobrze rozwiniętych.

Oddzielną kwestią jest rozpoczęcie systematycznych badań poszczególnych rynków nieruchomości przez wyspecjalizowane ośrodki naukowe. Badania takie powinny być prowadzone stale i powinny określać preferencje nabywców poszczególnych rodzajów nieruchomości na typowych rynkach lokalnych.

Z takich badań powinny wynikać wnioski i informacje niezbędne dla rzeczoznawców przy wycenach. Wyniki badań powinny dawać wskazówki dotyczące właśnie wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny w danym okresie.

Tabela 2. Przykład rynkowych cech nieruchomości na rynku lokalnym.

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)
1.	Położenie (dzielnica)	30%
2.	Mikrośrodowisko (sąsiedztwo)	10%
3.	Wielkość, kształt i urządzenie działki	10%
4.	Stan techniczny i technologia	15%
5.	Funkcjonalność i standard	15%
6.	Kształt architektoniczny domu	10%
7.	Forma władania	10%
Suma		100%

Konieczność wdrożenia stałego systemu badań rynków nieruchomości wynika z ich dynamicznego rozwoju, ze zmian upodobań nabywców, z silnego wpływu sytuacji gospodarczej na stan rynków nieruchomości. Dla lepszej ilustracji tych rozważań warto, jak sądzę, przedstawić stosowny przykład.

Założmy, że zadaniem rzeczoznawcy jest wycenić dom jednorodzinny w mieście wojewódzkim. Rzeczoznawca przyjął, że rynkiem lokalnym, który posłuży mu do wyceny, będzie obszar owego miasta, a ceny domów jednorodzinnych będzie analizował w okresie ostatniego kwartału. Z tego okresu funkcjonowania rynku zanotował 15 transakcji. Najtańszy dom sprowadzony do wskaźnika 1 m² p.u. wynosił $C_{\min} = 4$ mln zł/m² p.u., a najdroższy $C_{\max} = 8$ mln zł/m².

Zgodnie z założeniem pierwszym rzeczoznawca przyjął, że wartość 1 m² p.u. szacowanego przez niego domu znajduje się w przedziale [4 mln, 8 mln]. Następnie rzeczoznawca określił na podstawie analiz własnych cechy rynkowe, które mają wpływ na ceny.

Następnie wybrał do porównań ze znanych transakcji dwa sprzedane niedawno domy w celu ustalenia wartości rynkowej wycenianego domu X. Wyceniany dom oraz domy do porównań charakteryzowały się cechami rynkowymi, które przedstawia tabela 3.

Założmy, że cena 1 m² p.u. domu A użytego do porównań wynosiła 7, 0 mln zł, zaś domu B 5, 8 mln zł. W cenie 1 m² p.u. mieszczą się również ceny działek.

Przedstawiona syntetyczna charakterystyka obiektów w aspekcie cech rynkowych może i powinna być poprzedzona dodatkowymi analizami np. szczegółową analizą stopnia zużycia, czy szczegółowym opisem położenia domów i ich sąsiedztwa.

Teraz zgodnie z założeniem drugim utworzyć należy dwie tabele porównawcze tj. tabelę X-A i tabelę X-B.

Jak wynika z przedstawionych tabel porównawczych zarówno w tabeli X-A jak i X-B do porównań użyto cech różniących wyłącznie ze zbioru cech rynkowych. Wypełnienie poprawnie kolumny nr 4 możliwe jest dzięki pierwszemu założeniu metody.

Jak już wspomniano, ceny domów na rynku lokalnym wahają się od 4 mln zł/m² p.u. do 8 mln zł/m² p.u. Obliczamy $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4$ mln zł/m² p.u.

Wartość ΔC czyli 4 mln zł jest to cała kwota, która może być użyta na poprawki zgodnie z przyjętym procentowym wpływem poszczególnych cech na ceny.

Dla przykładu zakres kwoty cechy dotyczącej położenia, której wpływ na ceny określiliśmy na 30% i który wynosi $0,3 \cdot 4$ mln zł = 1,2 mln zł oznacza, że dom położony w dzielnicy najlepszej powinien być droższy od takiego samego domu położonego w dzielnicy najgorszej o 1,2 mln zł w odniesieniu do każdego metra kwadratowego powierzchni użytkowej.

Podobnie powinno się to założenie sprawdzać przy różnicach dotyczących średnich cen domów, położonych w różniących się dzielnicach. Takie zależności powinny zachodzić również przy innych cechach rynkowych.

Jak wynika z tabel porównawczych wartość 1 m² p.u. domu X w porównaniu z domem A wyniosła:

$$7,0 \text{ mln zł} - 0,6 \text{ mln zł} = 6,4 \text{ mln zł},$$

zaś w porównaniu z domem B:

$$5,8 \text{ mln zł} + 0,5 \text{ mln zł} = 6,3 \text{ mln zł}.$$

Ostateczną wartość 1 m² p.u. domu X określić możemy jako średnią ważoną z otrzymanych wyników. Możemy założyć np., że z uwagi na fakt, że domy X i A różnią się mniejszą liczbą cech różniących, to ta analiza porównaw-

Tabela 3. Charakterystyka obiektów w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Charakterystyka domu X	Charakterystyka domu A	Charakterystyka domu B
1.	Położenie (dzielnica)	w dzielnicy „średniej”	w dzielnicy najlepszej	w dzielnicy najgorszej
2.	Mikrośrodowisko (sąsiedztwo)	bardzo korzystne	korzystne	korzystne
3.	Wielkość, kształt i urządzenie działki	1000 m ² średnio urządzona	600 m ² dobrze urządzona	100 m ² średnio urządzona
4.	Stan techniczny i technologia	zużycie 30% murowa	35% murowa	10% murowa
5.	Funkcjonalność i standard	średni	wysoki standard b. funkcjonalny	średni
6.	Kształt architektoniczny domu	typowy	typowy	nowoczesny
7.	Forma władania	własność hipot.	własność hipot.	spółdzielcze prawo własności

Tabela 4. Tabela porównawcza X-A

Lp.	Cecha różnicująca	Udział % w całości	Zakres kwotowy [mln zł]	Różnica pomiędzy X i A [mln zł]
1	2	3	4	5
1.	Położenie (dzielnica)	30	1,2	-0,6
2.	Mikrośrodowisko (sąsiedztwo)	10	0,4	+0,2
3.	Wielkość, kształt i urządzenie działki	10	0,4	+0,1
5.	Funkcjonalność i standard	15	0,6	-0,3
Suma				-0,6

Tabela 4. Tabela porównawcza X-A

Lp.	Cecha różnicująca	Udział % w całości	Zakres kwotowy [mln zł]	Różnica pomiędzy X i A [mln zł]
1	2	3	4	5
1.	Położenie (dzielnica)	30	1,2	+0,6
2.	Mikrośrodowisko (sąsiedztwo)	10	0,4	+0,2
4.	Stan techniczny i technologia	15	0,6	-0,5
6.	Kształt architektoniczny	10	0,4	-0,2
7.	Forma władania	10	0,4	+0,4
Suma				-0,5

cza jest bardziej wiarygodna niż analiza X-B. Możemy więc analizie X-A przypisać wagę 0,8 z przedziału [0,1], a analizie X-B wagę 0,6 również z przedziału [0,1]. Ostatecznie wartość 1 m² p.u. domu X wyniesie

$$W = \frac{WA \cdot 0,8 + WB \cdot 0,6}{0,8 + 0,6} = \frac{6,4 \cdot 0,8 + 6,3 \cdot 0,6}{1,4} = 6,36 \text{ mln zł}$$

Na zakończenie warto zastrzec, że w rozważaniach pominięto przypadki skrajne np. szacowanie domu wyraźnie gorszego od dotychczas notowanych na rynku transakcji lub wyraźnie lepszego od najdroższych dotychczas sprzedanych domów. Takie przypadki wymagają rozszerzonych analiz porównawczych.

Obiektywizacja wycen poprzez doskonalenie metod jest procesem niezbędnym dla prawidłowej obsługi rynków nieruchomości. Ma to szczególne znaczenie w przypadkach,

gdzie w grę wchodzi duże pieniądze. Takie przypadki z reguły dotyczą wycen pod kredyty bankowe. **Jak wiadomo, wytyczne TEGOVOFA wykluczają przyjęcie jakiegokolwiek innej podstawy niż wartość rynkowa nieruchomości jako zabezpieczenie kredytu.**

Pozostaje jednak problem jak dojść do wartości rynkowej, aby przyszła cena, która jest miarą wartości, była jak najbardziej zbliżona do wyceny.

Bibliografia

- 1) Mike Green, David H. Mackmin – „Podstawowe zasady wyceny nieruchomości”, KORONA, Warszawa, 1993.
- 2) Mieczysław Prystupa – Szacowanie nieruchomości dualną metodą porównawczą – wersja rozwinięta. Rzeczoznawca Majątkowy, kwartalnik PFSRM Nr 1, 1994.

ZASTOSOWANIE DUALNEJ METODY PORÓWNAWCZEJ W USTALANIU WYSOKOŚCI CZYNSZU Z NIERUCHOMOŚCI

Grzegorz Migdalski
Mieczysław Prystupa

Rzeczoznawcy majątkowi ze względu na swoje przygotowanie zawodowe są w stanie obsługiwać w sposób kompleksowy rynki nieruchomości.

Obsługa rynków nieruchomości nie polega tylko na szacowaniu wartości, równie ważną sprawą jest szeroko rozumiane zarządzanie nieruchomościami, a więc między innymi: doradztwo w zakresie najlepszego wykorzystania nieruchomości, analizy projektów rozwoju, a także pomoc w zakresie ustalania wartości czynszowej na dane obiekty¹.

Doradztwo rzeczoznawców majątkowych w zakresie ustalania wartości czynszowej ma szczególne znaczenie na rynku nieruchomości komercyjnych. Na rynku tym, który określany jest często mianem rynku najmu, właściciele wynajmują najemcom swoje nieruchomości (lokale, budynki, place składowe itp.).

Umowy zawarte między stronami określają wysokość czynszu w danych okresach jak również wzajemne obowiązki stron.

Szczególne znaczenie nabiera ustalanie wysokości czynszu, który jest przedmiotem negocjacji stron i w tym zakresie pomoc fachowej strony trzeciej, czyli rzeczoznawcy majątkowego, może okazać się bardzo ważna, zarówno dla wynajmującego jak i najemcy. Rzeczoznawca majątkowy jest w stanie zapobiec, dzięki znajomości rynku czynszów, niekorzystnym zjawiskom, które mogą spotkać każdą ze stron. Czynsz bowiem nie powinien odbiegać od aktualnego poziomu rynkowego, gdyż przy takim poziomie czynszu interesy obu stron są najczęściej właściwie zabezpieczone.

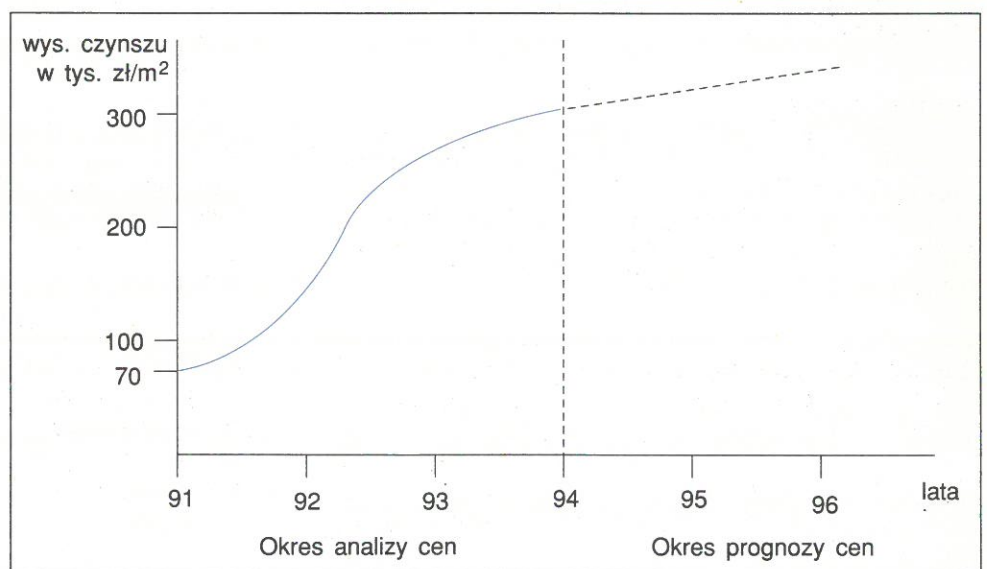
Przy zawieraniu umów najmu rzeczoznawca powinien rozpatrzyć dwa podstawowe zaga-

dnienia: aktualną wartość rynkową czynszu oraz prognozę jego zmian. Może to pomóc w ustaleniu harmonogramu rewizji zmian czynszu, tak aby jego wysokość oscylowała wokół wartości rynkowej.

W celu ustalenia wartości czynszowej nieruchomości (lokalu) proponujemy posłużyć się podejściem porównawczym, metodyką zawartą w dualnej metodzie porównawczej².

Pierwszym zasadniczym etapem jest określenie lokalnego rynku najmu, który opisywałby rodzaj nieruchomości, obszar rynku, okres wysokości opłat czynszowych. Integralną częścią opisu rynku najmu powinno być określenie specyficznych cech rynkowych, które wpływają na wartość czynszową danej nieruchomości. Cechy te w niektórych przypadkach mogą różnić się od cech wpływających na rynkową wartość nieruchomości.

Na wartość czynszową nieruchomości stosunkowo duży wpływ mogą mieć takie cechy jak: dostępność komunikacyjna i związana z tym liczba miejsc parkingowych, atrakcyjność handlowa położenia itp.



Rys. 1. Przykład zmian w wysokości czynszów lokali handlowych na jednym z lokalnych rynków.

Dobór głównych cech rynkowych oraz określenie ich wpływu na wysokość czynszu musi być przedmiotem analizy na każdym lokalnym rynku najmu.

Kolejnym etapem jest dobór kilku podobnych nieruchomości o znanych cechach i znanych wartościach czynszowych.

W wyniku analizy porównawczej, dokonanej na podstawie znajomości cech obiektu o szukanej wartości czynszowej i znanych cechach oraz obiektu o znanych cechach i znanych wartościach czynszowych, powinniśmy ustalić poszukiwaną wartość czynszową. Analizy porównawcze prowadzimy w parach porównawczych. W każdej z par jednym z obiektów jest obiekt o nieznannej wartości czynszowej.

Oddzielnym problemem jest ustalenie trendu zmian wysokości stawek czynszowych w określonym przedziale czasowym. Problem ten, jak wiadomo, jest pomocny przy ustalaniu harmonogramu rewizji wysokości czynszów; harmonogram taki stanowić powinien integralną część umowy najmu.

Dla ustalenia prawdopodobnej wartości rynkowej czynszu w przyszłych latach niezbędna jest rejestracja wysokości czynszów i wpływających na jej wysokość zjawisk rynkowych. Na tej podstawie można z dużym prawdopodobieństwem, korzystając z zasady ekstrapolacji, ustalić przyszłe rynkowe wartości czynszów.

Znajomość aktualnej rynkowej wartości czynszowej nieruchomości oraz trendu w jej zmianach, jest niezbędna dla posługiwania się metodami dochodowymi przy wycenach nieruchomości.

Znajomość wysokości czynszu i wynikającego z niego dochodu pozwala na prawidłowy dobór danych do określenia wartości nieruchomości w technice kapitalizacji prostej, a w szczególności przy stosowaniu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych.

Bibliografia

1) Brett M., „Świat finansów”. Wyd. Zarządzanie i bankowość, Warszawa 1993.

2) Prystupa M., „Szacowanie nieruchomości dualną metodą porównawczą”. Rzeczoznawca Majątkowy, kwartalnik PFSRM, Nr 1, Warszawa 1994.

mgr inż. Grzegorz Migdalski jest uprawnionym rzeczoznawcą majątkowym, biegłym z listy wojewody wrocławskiego

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 oraz redaktorem naczelnym kwartalnika PFSRM „Rzeczoznawca Majątkowy”.

Problem „kto może szacować nieruchomości” pojawił się wraz z powstaniem problemu ustalania wartości. Można zatem powiedzieć, że jest to zagadnienie i stare i nowe. Stare, bowiem wycena (lub wartościowanie) mająca na celu określenie wartości, lub użyteczności (czegoś) istniała od dawna. Nowe, bowiem określenie wartości dla celów gospodarki nieruchomościami i w obecnym kształcie pojawiło się w naszym kraju wraz z rozwojem gospodarki rynkowej.

By poznać wartości i spełnić oczekiwania potrzebującego ktoś winien dokonać szacunku. A zatem kto ma wykonywać wyceny? Postawione w tytule pytanie: **kto może szacować?** ma szeroki wymiar znaczeniowy i logiczny. Jest to zagadnienie z kategorii „możliwość a konieczność – może a musi”. W logice słowo **może** ma pięć różnych interpretacji znaczeniowych:

w interpretacji logicznej *może* oznacza, że może być tak i tak jeśli zostanie spełniony określony warunek, np. jeżeli figura jest trójkątem to może mieć wszystkie kąty ostre;

w interpretacji dynamicznej *może* oznacza, że jeśli wystąpi czynnik warunkujący to może lub nie zaistnieć zjawisko, np. latem (jeżeli będą sprzyjające wiatry itd.) temperatura może osiągnąć 30°, albo może ktoś coś wykonać jeżeli wyrazi ku temu wolę;

w interpretacji aksjologicznej *może* oznacza, że można coś zrobić w danej sytuacji i nie będzie to złe, np. chory może jeść miód, bo jest to pokarm bezpieczny, może coś zrobić, bo na tym się zna;

w interpretacji tetycznej *może* ma dwa znaczenia: można robić to, co nie jest przez normy zabronione i można robić to, na co ma się przyzwolenie ustanowione normą prawną lub innymi regulami;

w interpretacji psychologicznej *może* jest wykorzystywane do określenia niepewności: może osoba ta mieszka w tym mieście, może ma telefon.

Z analizy tych różnych interpretacji słowa *może* i w nawiązaniu do tytułu opracowania odpowiedź na pytanie: kto może szacować? będzie odnoszone do znaczenia podanego w interpretacji:

- dynamicznej – może bo chce;
- aksjologicznej – może bo potrafi to powinien;
- tetycznej – może bo ma przyzwolenie normatywne, bo zgodnie z prawem wycena musi być wykonana przez osobę, która może.

Z tego już wynika, że pytanie: kto może wyceniać? ma charakter fakultatywny i jest związane z trzema warunkami:

- a) z warunkiem aprobaty (chcienia) – zależnym od woli i przymusu wewnętrznego – **może bo chce**;
- b) z warunkiem znawstwa (wiedzy) – przymusu względnego ograniczonego – zna się na zagadnieniu, więc powinien wyceniać, a więc **może bo powinien**;
- c) z warunkiem prawnym (regulaminowym) – przymusu bezwzględnego, zewnętrznego – warunkującego możliwość w kategoriach: **może bo musi** (może bo mu wolno, bo ma do tego prawne przyzwolenie).

A zatem może bo:

chce – jeśli spełnia warunek (a),

KTO MOŻE SZACOWAĆ NIERUCHOMOŚCI?

Ryszard Cymerman

powinien – jeśli spełnia warunki (a, b),
musi – jeśli spełnia warunki (a, b, c).

Można do tego zagadnienia podejść nieco inaczej i uzależnić odpowiedź od sytuacji uwarunkowanej prawem lub celami wyceny i powiedzieć, że w określonych sytuacjach wyceny może dokonać ten kto:

chce – jeśli nie ma żadnych ograniczeń,

powinien – jeśli przy wycenie wymagane jest tylko posiadanie wiedzy z tego zakresu, a więc zawstwo,

musi – jeśli wykonanie wyceny jest obwarowane określonymi warunkami prawnymi co do osób wykonujących.

Może bo chce! – (może ten, który chce)

Jeśli ktoś spełnia tylko warunek pierwszy podany wyżej, to znaczy przejawia tylko chęć wyceny, nie oznacza to jeszcze że potrafi i że zrobi wycenę zgodnie z określonymi i przyjętymi regułami. Wycena taka oparta jest o jego wiedzę i gdy wykonana jest dla własnych celów może zaspokajać potrzeby. Z biegiem czasu wykonane wyceny mogą być coraz lepsze, bowiem ten kto będzie chciał będzie się coraz bardziej doskonalił, poznawał reguły, zasady i procedury szacowania (zgodnie z hasłem: *chcieć to móc*).

Ten sposób wyceny był praktykowany od dawna. Każdy chciał i wartościował swoje rzeczy, posiadłości itd. Wartości tak ustalone miały i mają często charakter subiektywny, bowiem nie były to wartości rynkowe, a wynikające z własnych odczuć. Woda dla spragnionego ma większą wartość niż złoto. Rzecz mała stająca się talizmanem nabiera także wartości subiektywnych. Podsumowując, można powiedzieć, że wyceny wykonywane przez każdego kto chce mają przydatność ograniczoną tylko do własnych potrzeb.

Może bo powinien! – (może ten, który powinien)

Punktem wyjścia do rozważań nad tym kto powinien jest stwierdzenie, że **powinien ten który się na tym zna**, a więc znawca problemu: teoretyk, praktyk, a najlepiej teoretyk z długoletnią praktyką. Jakich więc mamy znawców problemu, kogo mamy do dyspozycji?

Będą to:

1. osoby, które otrzymały uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości po 20 listopada 1991 roku, zgodnie z art. 43 pkt. 8 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U nr 30 poz. 163 i Dz. U z 1991 r. nr 103 poz. 446). **[do szacowania nieruchomości]**,
2. Osoby, które otrzymały uprawnienia zawodowe w zakresie rozgraniczania, podziałów i szacowania nieruchomości (gruntów) oraz sporządzania dokumentacji do ce-

łów prawnych zgodnie z art. 43 pkt. 2 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U nr 30 poz.163), przed wejściem w życie ustawy z 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego (Dz. U 103 poz. 446) to jest przed 29 listopada 1991 r. **[do szacowania gruntów]**,

3. biegłych z zakresu szacowania nieruchomości powołanych i wpisanych przez wojewodę na listę wojewódzką zgodnie z art. 38. pkt 1. ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 30 z 1991 r. poz. 107, nr 103 poz. 446 i nr 107 poz. 464). **[do szacowania nieruchomości jako całości lub z rozbiem na nieruchomości gruntowe, budowlane, leśne]**,
4. biegłych sądowych w zakresie ustalania wartości, powołanych zgodnie z art. 278 – 291 Kodeksu postępowania cywilnego i wpisanych na listę biegłych sądowych oraz biegłych powołanych przez sąd ad hoc do konkretnych spraw **[do ustalania wartości dla celów sądowych]**,
5. osoby, które otrzymały uprawnienia rzeczoznawców branżowych w zakresie szacowania nadane przez odpowiednie stowarzyszenia NOT lub odpowiednie resorty **[do ustalenia wartości odpowiednich elementów nieruchomości lub wyceny nieruchomości]**,
6. osoby będące absolwentami Studiów Podyplomowych z zakresu szacowania nieruchomości **[do szacowania nieruchomości]**,
7. osoby, które ukończyły specjalistyczne kursy z zakresu szacowania nieruchomości **[do szacowania nieruchomości]**,
8. osoby będące absolwentami studiów inżynierskich na kierunku geodezja i kartografia o specjalności gospodarka przestrzenna i szacowanie nieruchomości **[do szacowania nieruchomości]**,
9. osoby wpisane na listę biegłych PZU do szacowania wartości **[do ustalenia wartości dla celów ubezpieczenia i odszkodowań za szkody]**,
10. osoby wpisane na listę izb skarbowych do szacowania nieruchomości dla celów opłat skarbowych **[do szacowania nieruchomości]**,
11. osoby, które stwierdzają, że znają się na szacowaniu i kiedyś szacowały, ale nie posiadają żadnych dokumentów.

Z podanych osób tylko część spełnia warunek zawstwa potwierdzony odpowiednim świadectwem (po egzaminie państwowym, po kursie, po studiach podyplomowych), część zaś spełnia także warunek formalny potwierdzony wpisaniem na odpowiednią listę osób uprawnionych. Trze-

MŁAWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE

INSBUD_{SA}

Rok założenia 1945

06-500 MŁAWA, ul. Piłsudskiego 39

Telefon 3212, 3213 Fax 3832 Telex 812218

Mławskie Przedsiębiorstwo Budowlane INSBUD S.A. zarejestrowane w Rejestrze Handlowym Sądu Rejonowego w Ciechanowie pod numerem RHB 303 jest firmą prywatną powstałą z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego PBRol. Mława.

Firma istnieje od 1945 roku i w ciągu tych lat dynamicznie rozwinęła się z małego przedsiębiorstwa o znaczeniu lokalnym do firmy o znaczącej pozycji na rynku krajowym, zdobywając ugruntowaną pozycję zwłaszcza na wymagającym rynku inwestorów warszawskich.

Dziś MPB INSBUD S.A. jest organizacyjnie i technicznie przygotowane do zrealizowania każdej inwestycji z zakresu kubaturowego budownictwa lądowego i infrastruktury technicznej.

Firma podejmuje się realizacji wszelkiego rodzaju obiektów z zakresu:

- ➔ budownictwa mieszkaniowego,
- ➔ użyteczności publicznej,
- ➔ opieki zdrowotnej,
- ➔ oświaty,
- ➔ handlu,
- ➔ budownictwa przemysłowego,
- ➔ remontów i modernizacji, w tym rewaloryzacji zabytków.

Dotychczasowe realizacje świadczą o szerokiej gamie możliwości przedsiębiorstwa i różnorodności oferowanych usług.

MPB INSBUD S.A. jest wykonawcą m.in. takich inwestycji jak:

- kompleks mieszkaniowy na 106 mieszkań dla ambasady rosyjskiej w Warszawie, budynek trzynastokondygnacyjny,
- budynek mieszkalny z usługami, na 128 rodzin w Warszawie przy ul. Kostrzewskiego,
- kompleks dworca PKP w Nasielsku
- budowa Krajowego Ośrodka Leczenia Stwardnienia Rozsianego w Dąbku, woj. ciechanowskie,
- budowa Międzynarodowego Centrum Muzycznego dla dzieci z wadami wzroku w Luberadzu, woj. ciechanowskie,
- zespół budynków mieszkalnych z usługami i garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Żelaznej.

Przedsiębiorstwo posiada własne grupy instalacyjne wykonujące roboty w zakresie:

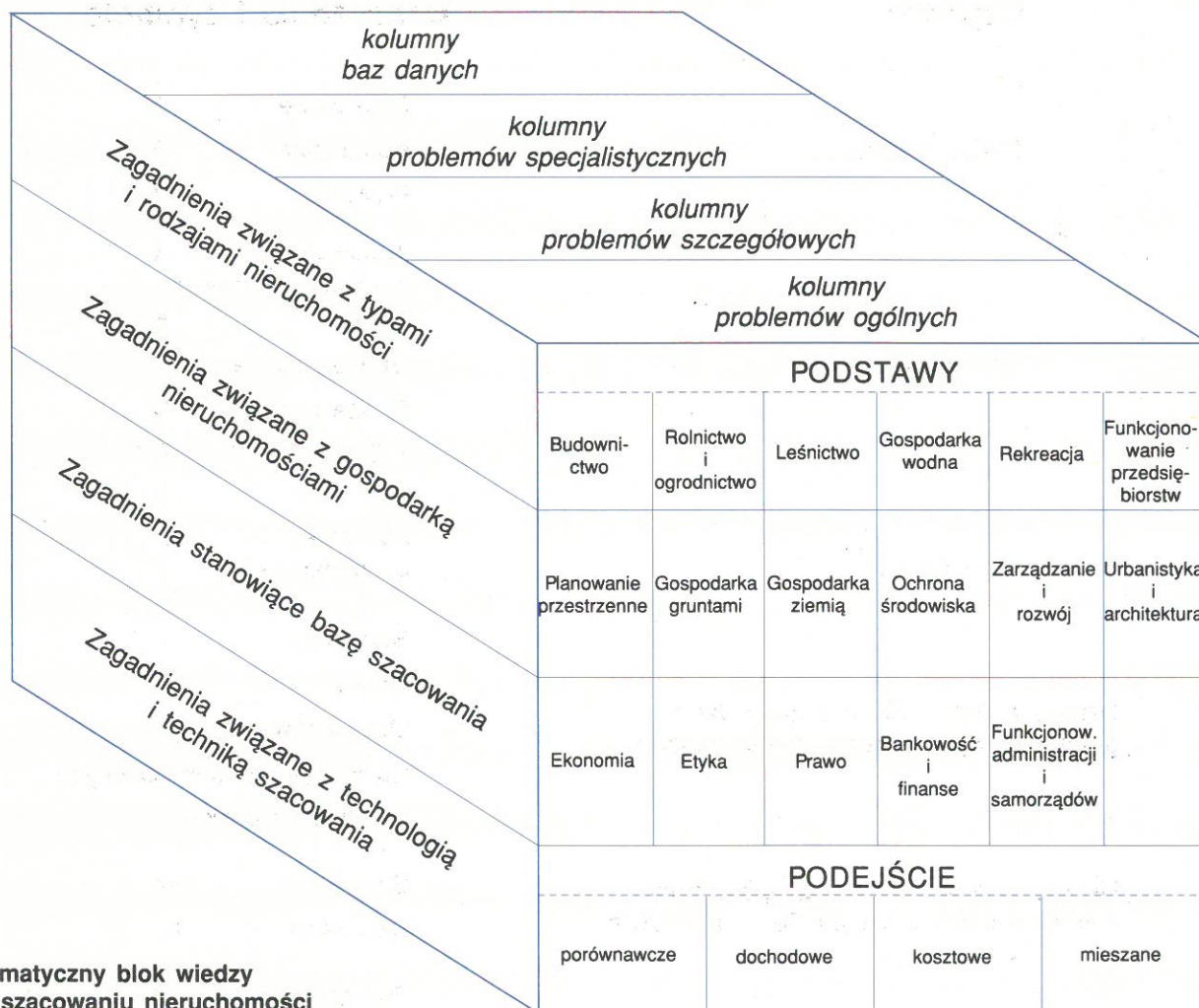
- ➔ instalacji elektrycznych wewnętrznych i zewnętrznych,
- ➔ instalacji wewnętrznych i zewnętrznych wodnokan., c.o., gazowych.

Pozwala to przedsiębiorstwu na kompleksowe wywiązywanie się z przyjętych zadań, eliminację pośredników i uproszczenie realizacji.

INSBUD S.A. zatrudnia 700 pracowników, dysponuje nowoczesnym wyposażeniem technicznym do realizacji robót monolitycznych (deskowania PERI), stosuje najnowsze technologie w robotach wykończeniowych.

MPB INSBUD S.A. jest jedną z pierwszych firm w kraju, które uzyskały rekomendację Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa.

**Zapraszamy do korzystania z naszych usług.
Zapewniamy wysoką jakość wykonywanych robót,
krótkie cykle realizacji i konkurencyjne ceny.**



Schematyczny blok wiedzy przy szacowaniu nieruchomości

ba też stwierdzić, że wpis na listę osób uprawnionych (wojewody, sądowa, PZU itd.) jest najczęściej uwarunkowany spełnieniem warunku znawstwa, udokumentowanym pozytywnym wynikiem egzaminu.

Wyceny wykonywane przez osoby posiadające odpowiednią wiedzę będą z pewnością poprawne pod względem merytorycznym, chociaż nie zawsze mogą spełniać wymogi formalne.

Teraz pojawia się następne pytanie: co znawca powinien wiedzieć, jaki zakres wiedzy jest mu niezbędny by mógł mienić się znawcą?

Odpowiedź jest możliwa na podstawie analizy problemów pojawiających się przy wycenie i na podstawie analizy opracowanych programów nauczania na kursach, studiach podyplomowych i studiach z zakresu szacowania nieruchomości.

Wiedza niezbędna rzeczoznawcy należy do wielu dziedzin, dyscyplin i specjalności. Jej zakres wynika z różnorodności: nieruchomości, problemów występujących w gospodarce nieruchomości, zagadnień związanych z aspektami prawnymi, etycznymi, zawodowymi itd. oraz tech-

nologiami i technikom wyceny. Zagadnienia te mają różne poziomy ogólności, od bardzo ogólnych poprzez szczegółowe do typowo specjalistycznych. Zakres wiedzy niezbędnej przy wycenie w sposób schematyczny przedstawiono na schemacie.

Może bo musi! – (może ten, który ma przyzwolenie)

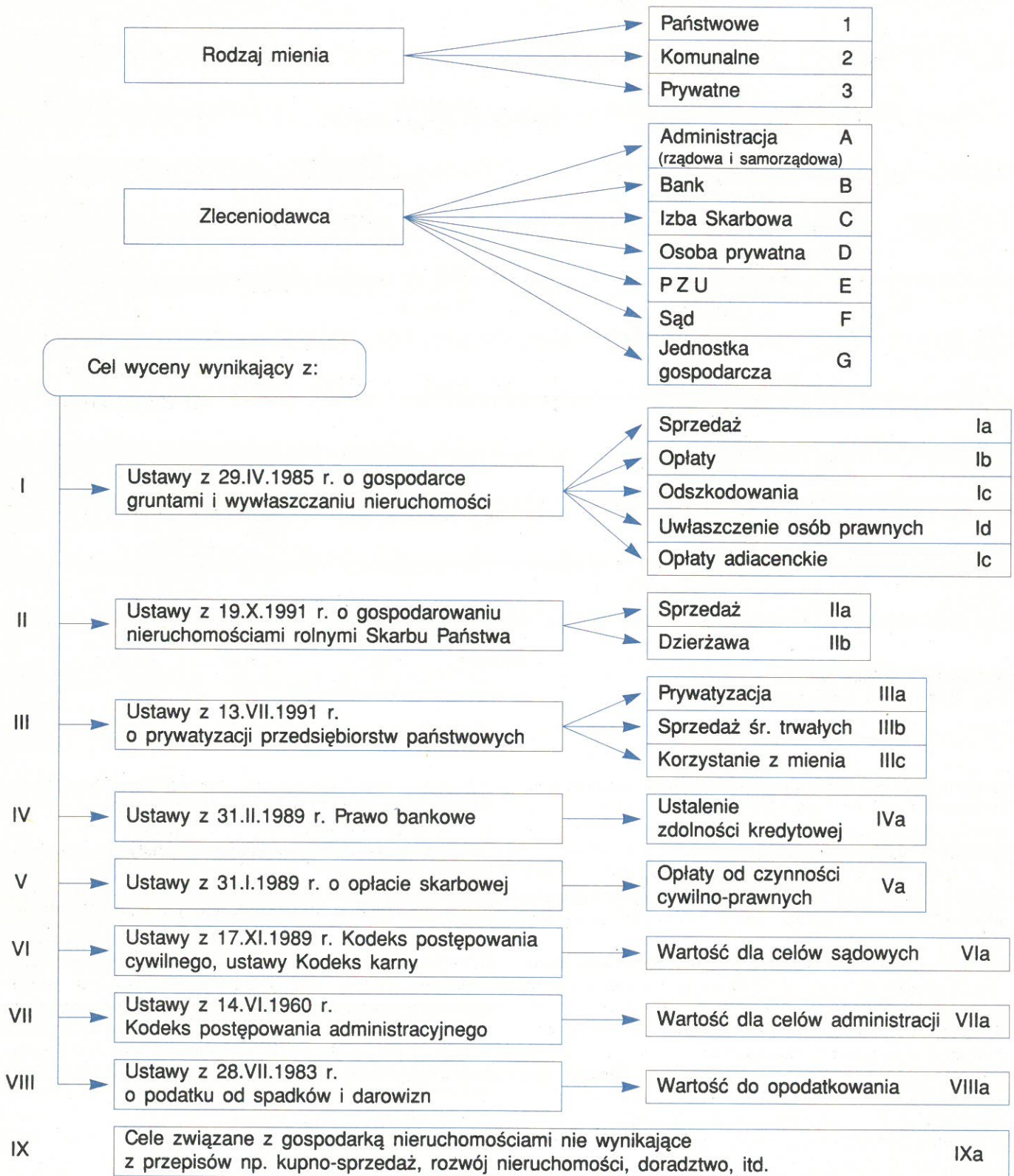
Może bo musi – lub może tylko ten kto musi – odnosi się do osób, które spełniają wszystkie trzy warunki podane wcześniej: aprobaty, znawstwa i formalny. Warunek formalny wynika z ustaleń prawnych dotyczących osób, które dla określonych sytuacji muszą (w sensie, że tylko takie osoby mogą) wycenić. Odpowiedź na pytanie kto w danej sytuacji musi wyceniać zależy od trzech czynników, a mianowicie od:

1. rodzaju wycenianego mienia,
2. zleceniodawcy (kto zleca),
3. celu wyceny, wynikającego z określonych przepisów.

Zestawienie unormowań prawnych w tym względzie zawiera schemat czynników warunkujących i tabela unormowań.

Czynniki

Oznaczenia i symbole



Schemat czynników warunkujących „kto musi wyceniać”

Tabela unormowań prawnych dotyczących określenia „kto musi wyceniać”

Uregulowania prawne	Sytuacje, których dotyczy (symbole ze schematu)
<p>I. Biegły z listy wojewody lub inna osoba posiadająca uprawnienia zawodowe, – art. 38. 1 ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości (Dz. U. nr 30/91)</p>	<p>[I a, I b, I d] [1, 2] [A, G] [I c] [3] [A, G] [I e] [1, 2, 3] [A]</p>
<p>II. W razie wątpliwości co do ceny rynkowej, podstawą jej ustalenia jest szacunek dokonany przez biegłego lub inną osobę posiadającą uprawnienia w zakresie szacowania. – § 1. pkt. 4 RRM z 29.03.1994 r. w sprawie sprzedaży domów, lokali mieszkalnych... (Dz. U. nr 45/94)</p>	<p>[II a] [1 – tylko tzw. mieszkaniówka] [G]</p>
<p>III. Analizy i wyceny mogą wykonywać krajowe i zagraniczne osoby fizyczne i prawne oraz inne jednostki organizacyjne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie doradztwa ekonomicznego i prawnego lub osoby fizyczne, które na mocy odrębnych przepisów ustawowych są uprawnione do wykonywania działalności zawodowej w zakresie doradztwa ekonomicznego i prawnego. – § 4 RMPW z 20.07.1990 r. w sprawie przeprowadzania analiz prawnych i ekonomiczno – finansowych... (Dz. U. nr 2/91)</p>	<p>[III a, III c] [1] [G, A]</p>
<p>IV. Wycena może być wykonana przez rzeczoznawców – § 5.1 RRM z 5.10.1993 r. w sprawie zasad organizacji przetargu na zbycie środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe... (Dz. U. nr 97/93)</p>	<p>[III b] [1] [G, A]</p>
<p>V. Biegli stali, wpisani na listę biegłych sądowych oraz biegłych powoływanych ad hoc do konkretnej sprawy – art. 278 – 291 Kodeksu postępowania cywilnego (ustawa z 17.11.1964 r.)</p>	<p>[VI a] [F]</p>
<p>VI. Gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji państwowej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii – art. 84, § 1 ustawy z 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. nr 9/90)</p>	<p>[VIII a] [A]</p>
<p>VII. Osoby z listy PZU</p>	<p>[E]</p>
<p>VIII. Osoby z listy Izby Skarbowej</p>	<p>[V a] [C]</p>
<p>Brak uregulowań dla innych sytuacji np.:</p>	<p>[D] [B] [II a, II b, IV a] [IX a] [D] [3]</p>

RYNEK WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH?

Konrad Turkowski

Śródlądowe wody powierzchniowe zajmują w Polsce 631 tys. ha^{1,2)}, co stanowi około 2% powierzchni kraju. Jest to znacznie mniej niż użytków rolnych (60%), lasów i zadrzewień (28%), natomiast obszar zajmowany przez wody jest porównywalny z obszarem terenów osiedlowych, które zajmują około 3% powierzchni kraju³⁾.

Z ogólnej powierzchni ponad połowa (53%) przypada na jeziora, następnie na rzeki (22%), stawy (11%) oraz zbiorniki zaporowe (8%). Na pozostałe wody przypada 6% (tab. 1). Polska jest krajem bogatym w jeziora. Ponad 9300 jezior⁴⁾ ma powierzchnię ponad 1 ha. Najwięcej jezior występuje w pasie pojezierzy. Na Pojezierzu Pomorskim znajduje się 4 129 jezior o łącznej powierzchni 115 tys. ha. Znacznie mniej, bo 2 569 jezior, jest na Pojezierzu Mazurskim, zajmują one powierzchnię 142 tys. ha. Na obszarze środkowej Polski (Nizina Wielkopolsko-Kujawska, Polesie Lubelskie) jest 1711 jezior o powierzchni 53 tys. ha. Na pozostałą część kraju (przede wszystkim południe Polski) przypada ledwie 895 jezior zajmujących łącznie 6800 ha (tab. 2). Brak jezior na południu Polski rekompensują zbiorniki zaporowe, zlokalizowane głównie w tej części kraju. W Polsce jest około 140 większych zbiorników zaporowych, z których 60 cechuje się powierzchnią przekraczającą 100 ha każdy⁴⁾.

Do końca lat osiemdziesiątych w rękach prywatnych pozostawało 15,1 % ewidencyjnej powierzchni stawów i 1,5 % jezior. Pozostałe wody stanowiły własność Państwa.

Zmiany społeczno-gospodarcze, które zaczęły mieć miejsce w Polsce z początkiem lat dziewięćdziesiątych nie ominęły również wód śródlądowych. W oparciu o ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z 1991 roku⁵⁾ podjęto szereg działań zmierzających do restrukturyzacji i prywatyzacji działalności gospodarczej, głównie rybackiej, prowadzonej na wodach śródlądowych. Powołana na mocy powyższej ustawy Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa przejęła grunty stanowiące własność skarbu państwa, w tym również grunty pod wodami. Łącznie przejęto ponad 300 tys. ha jezior, 52 tys. ha stawów oraz 88 tys. ha rzek⁶⁾. Tak więc Agencja przejęła prawie 90 % powierzchni zewidencjonowanych w Polsce jezior, ponad 70 % stawów i ponad 60 % powierzchni rzek (tab.1).

Działania restrukturyzacyjne i prywatyzacyjne podzielono na trzy etapy⁶⁾. W pierwszym nastąpiło przejęcie wód wraz z mieniem gospodarujących na nich gospodarstw,

utworzenie gospodarstw Skarbu Państwa i ustanowienie zarządu nad tymi gospodarstwami. Celem drugiego etapu było między innymi przygotowanie szczegółowych programów restrukturyzacyjnych, uregulowanie spraw własnościowych i dokumentacji geodezyjnej oraz wycena przejętego mienia. Z początkiem 1994 roku rozpoczęto proces wydzierżawiania oraz sprzedaży wybranych obiektów stawowych i jezior, przystępując tym samym do realizacji trzeciego etapu działań.

Nadrzędnym celem zachodzących przemian było i jest poprawienie efektywności gospodarowania przejętymi zasobami. Zakłada się, zgodnie z powszechnie uznanymi zasadami ekonomii, że zmiany własnościowe, komunalizacyjne, restrukturyzacyjne i prywatyzacyjne doprowadzą do powstania rynków, a to spowoduje realokację zasobów przestrzennych w kierunku ich najlepszego zagospodarowania.

Niestety realizacja tak założonego planu, mimo racjonalnych intencji, została wyhamowana, a prywatyzację wód praktycznie zatrzymano. U podłoża takiego stanu rzeczy leżą, jak należy sądzić, przede wszystkim nie uregulowane do końca kwestie prawne dotyczące własności wód i ich powiązania z zasadami korzystania z wód.

Tabela 1. Powierzchnia wód śródlądowych w Polsce^{1,2)}

Wody	Powierzchnia tys. ha	%
Jeziora	334,6	53
Rzeki	138,0	22
Stawy	70,7	11
Zbiorniki zaporowe	51,0	8
Inne	36,6	6
Razem	630,9	100

Tabela 2. Rozmieszczenie jezior w Polsce¹⁾

Rejon	Liczba jezior	Powierzchnia ha
Pojezierze Pomorskie	4129	115 280
Pojezierze Mazurskie	2 561	141 727
Obszary jeziorne Polski Środkowej	1 711	53 062
Pozostała część kraju	895	6 858

Problem własności wód

Własność wód regulują ogólnie przepisy Prawa Wodnego. Prawo to (wciąż aktualna, choć z licznymi zmianami ustawa z 1974 roku⁷⁾ w art. 1 stwierdza, że wody stanowią własność Państwa, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Zapis ten podkreśla generalnie państwowy charakter wód w Polsce. W wymienionym artykule wskazano, że ustawa może stanowić inaczej. Otóż część wód sklasyfikowanych jako wody stojące stanowi własność właścicieli gruntów, na których wody te występują. Są to wody w studniach, urządzeniach melioracji szczegółowych, stawach i jeziorach. Niestety, z punktu widzenia własności prywatnej, zdecydowana większość jezior należy do wód płynących. Zgodnie z wyżej wymienioną ustawą wody płynące stanowią własność Państwa, a grunt pod tymi wodami, do linii brzegu, również jest państwowy. Do wód płynących zalicza się wody w rzekach i potokach górskich, zbiornikach zaporowych, w urządzeniach melioracji wodnych. O przynależności jezior i innych zbiorników, w tym nawet stawów, do wód płynących zdecydował ich przepływowy charakter. Otóż jeżeli do danego zbiornika wodnego wpływa lub z niego wypływa przynajmniej jeden ciek wodny, który ma połączenie z innymi wodami płynącymi, to taki zbiornik wodny zaliczany jest również do wód płynących. Ostatecznie, z uwagi na dość skomplikowaną procedurę klasyfikacji (została ona wprowadzona w życie w roku 1962 wraz z pierwszą powojenną ustawą Prawo wodne⁸⁾ i spowodowała nacjonalizację szeregu jezior publicznych i prywatnych) o przynależności danego zbiornika wodnego do wód płynących lub stojących świadczy zapis w ewidencji gruntów lub katastrze gospodarki wodnej.

Reasumując, ustawa Prawo Wodne⁷⁾ dzieli wody śródlądowe na wody płynące i wody stojące. Wody płynące wraz z gruntem pod tymi wodami, stanowią własność Państwa, natomiast wody stojące stanowią własność właścicieli gruntów, na których występują. Zbiorniki wody śródlądowej o cechach tzw. zbiorników przepływowych zaliczane są do wód płynących i stanowią własność Państwa.

Ustawa Prawo wodne nie jest jednak jedynym aktem prawnym, który reguluje zagadnienie własności wód.

W roku 1990 ukazała się ustawa pod tytułem „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych”⁹⁾. Ustawa ta, potocznie zwana ustawą komunalizacyjną, spowodowała przekształcenia własnościowe noszące miano przekształceń komunalizacyjnych. Komunalizacja gruntów, w tym także gruntów pokrytych wodami, z mocy samego prawa dotyczyła i dotyczy gruntów pozostających w dyspozycji terenowych organów administracji państwowej i stanowiących dawne mienie gromadzkie¹⁰⁾. Tak więc komunalizacji nie podlegają wody, które nie stanowiły dawnego mienia gromadzkiego oraz, co ma o wiele większe znaczenie, te które

stanowią składnik mienia gospodarstw państwowych, w tym również gospodarstw rybackich. Na przeszkodzie ich komunalizacji stoi ustawa z 1981 roku o przedsiębiorstwach państwowych¹¹⁾. Stąd tzw. ustawa komunalizacyjna z roku 1990 w stosunku do wód miała wyraźnie marginesowy charakter. Spowodowała ona jednak precedens i pojawiła się nowa własnościowa kategoria wód – wody komunalne.

Marginesowy, jak dotąd, charakter komunalizacji wód został przypieczętowany ustawą z 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw⁵⁾. Ustawa ta stworzyła podstawy do dalszego wyłomu w stanie prawnym nieruchomości stanowiących jeziora o wodach płynących, przez rozszerzenie kręgu osób, które mogą stać się właścicielami tych jezior i ograniczyła jednocześnie przedmiotowy zakres komunalizacji mienia ogólnonarodowego¹⁰⁾. Agencja gospodaruje przejętym zasobem między innymi na drodze sprzedaży, w trybie przetargu. Nabywcą może być każdy podmiot krajowy, a także zagraniczny, gdy uzyska zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych. Nastąpiła modyfikacja wcześniejszej wyłącznie państwowej własności przejętych wód płynących i skutkiem ustawy z 1991 roku jeziora te (od 1992 roku) z punktu widzenia prawa mogą stanowić zarówno własność Skarbu Państwa, jak również mogą być przedmiotem transformacji własnościowej i stać się własnością gminy oraz innej osoby prawnej lub fizycznej.

Z punktu widzenia prawa ustawa z 1991 roku⁵⁾ wprowadza zasadnicze zmiany, dopuszczając możliwość prywatyzacji wód płynących znajdujących się w gestii Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Potrzeba kompleksowej regulacji prawnej wód

Agencja przejęła grunty pod wodami jako nieruchomości rolne. Podstawą takiej interpretacji był art. 46 p. 1 Kodeksu Cywilnego, który stwierdza: „Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej”. Nie pozostawałoby wobec tego nic innego jak włączenie zasobów wodnych do rynku gruntów rolnych i wykorzystanie zdobytych już doświadczeń. Grunty pod wodami nie mogą być jednak traktowane tak jak grunty rolne. Wielofunkcyjny charakter wód powoduje, że działalność rolnicza w sensie produkcji rybackiej na wodach często ma drugorzędne znaczenie, a korzyści bezpośrednie z użytkowania wód są wielokrotnie niewspółmiernie małe do korzyści pośrednich, jakie odczuwa ogół społeczeństwa. Jakkolwiek ustawa z 1991 roku⁵⁾ ma moc zmian niektórych ustaw, w tym również uchylecia wyłącznej własności

Państwa w stosunku do wód płynących, to jednak nie zmieniła innego bardzo istotnego zagadnienia związanego z wodą, a mianowicie zasad korzystania z wód, których regulacja w całości pozostała w mocy ustawy Prawo wodne z 1974 i późniejszych jej zmian⁷⁾. Prawo to wyróżnia trzy zasadnicze formy korzystania z wód:

- powszechne,
- zwykłe,
- szczególne.

W ramach powszechnego korzystania z wód każdy obywatel ma prawo do swobodnego, bez potrzeby ubiegania się o pozwolenie oraz bezpłatnego korzystania z wód stanowiących własność Skarbu Państwa, a więc wód ogólnie sklasyfikowanych jako wody płynące. Ta forma korzystania służy do zaspokajania potrzeb własnych i gospodarstwa domowego, wypoczynku i rekreacji, ale bez stosowania urzędzeń specjalnych.

Zwykłe korzystanie z wód przysługuje wyłącznie właścicielowi wody, który w ramach tego korzystania może zaspokajać potrzeby osobiste, gospodarstwa domowego lub rolnego. Również i w tym przypadku nie jest potrzebne pozwolenie oraz nie ponosi się opłat.

Szczególne korzystanie z wód obejmuje każdy inny zakres korzystania nie uwzględniony w ustawie w korzystaniu powszechnym oraz zwykłym i wymaga pozwolenia wodnoprawnego.

Zakres korzystania z wód bez potrzeby posiadania pozwolenia wodnoprawnego można uznać za swoistą formę własności wód. I tak z prywatną własnością wód wiąże się zwykłe korzystanie, natomiast z państwową własnością wód wiąże się powszechne korzystanie, które poprzez swój charakter nadaje wodom płynącym cechy własności publicznej. Wody stanowią własność Skarbu Państwa, a użytkownikiem ich jest nie tylko wybrany reprezentant, ale również każdy obywatel. Wspomniana powyżej sprzeczność polega na tym, że przesunięcie we własności wód płynących z własności państwowej do prywatnej nie może pociągnąć za sobą zmian zasad korzystania z tych wód biorąc pod uwagę aktualny stan prawny. Innymi słowy właściciel jeziora, zaliczonego do wód płynących, staje się właścicielem gruntu rolnego (w myśl Kodeksu Cywilnego) obciążonego prawem powszechnego korzystania przez wszystkich obywateli! Można co prawda ograniczyć powszechne korzystanie z wód (co z pewnością wywoła negatywne reakcje społeczeństwa) i objąć sprywatyzowane wody płynące zwykłym korzystaniem przez ich właściciela. Jak pogodzić wówczas ekonomiczny potencjał nabytych wód z warunkiem wykorzystania go wyłącznie na własne cele osobiste, czy gospodarstwa domowego? Najrozsądniejsze wydaje się objęcie takich wód pozwoleniem wodnoprawnym bez opłat i pozwolenie na działalność komercyjną np. rybacką, ale czy przechodząc przez tryb i rygory pozwolenia wodnoprawnego wody te wciąż będą miały cha-

rakter własności prywatnej? Jak wpłynie to na wartość rynkową takich wód? Znaki zapytania można mnożyć i wydaje się, że być może problemy te rozwiąże ustawa o nowym Prawie wodnym¹²⁾, której projekt od wielu miesięcy czeka na zatwierdzenie.

Reasumując, w świetle aktualnych przepisów prawnych (sierpień 1994) pełnemu obrotowi rynkowemu mogą podlegać wody stojące, czyli przede wszystkim stawy i mniejsze jeziora. Nie występują przedstawione powyżej przeszkody prawne natury ogólnej wstrzymujące prywatyzację 52 tys. ha stawów przejętych przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. Grunty pod tymi wodami mogą podlegać obrotowi rynkowemu tak jak inne grunty rolne. Nie należy jednak zapominać o specyfice tego typu nieruchomości, na którą składają się odrębne przepisy regulujące zasady korzystania czy konieczność posiadania pozwolenia wodnoprawnego na zalew stawów. O możliwości prywatyzacji wód płynących, w tym większości jezior, a także reprivatyzacji wód znacjonalizowanych na mocy ustawy z 1962 roku⁸⁾ ma ostatecznie zadecydować nowa ustawa o Prawie wodnym. Biorąc powyższe pod uwagę łatwo zrozumieć stanowisko Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, która mając prawną możliwość sprzedaży jezior pozostaje przy dzierżawie jako podstawowej formie prywatyzacji⁶⁾, przynajmniej do czasu uchwalenia nowego Prawa wodnego.

Specyfika zasobu naturalnego, jaki stanowi woda, powoduje, że wymaga on ustawowo odrębnej regulacji prawnej. Woda ma przede wszystkim charakter dobra strategicznego, stanowi bowiem element, bez którego nie może funkcjonować żadna dziedzina gospodarki i życia¹³⁾. Stąd tak powszechna w prawodawstwie jest własność publiczna¹⁴⁾ czy państwowa^{6,7)} wód. Czy zatem woda nie powinna być przedmiotem obrotu? Czy nie powinna być towarem? Dominująca dotychczas państwowa własność wód nie uchroniła ich przed wręcz katastrofalnym stanem⁴⁾, a ogólna niewydolność gospodarki wodnej może być symbolem poprzedniego systemu.

Doświadczenia poprzednich lat przemawiają za objęciem systemem rynkowym wszystkich zasobów wodnych. Jest wciąż sprawą otwartą czy to będzie rynek nieruchomości czy rynek uprawnień do korzystania z wód, czy, co się wydaje najbardziej prawdopodobne, połączenie tych dwóch podstawowych form. Stworzenie takiego systemu wymaga kompleksowego uporządkowania spraw wodnych, w pierwszym rzędzie zagadnień własności wód i zasad korzystania z wód. Jednostronne potraktowanie wód jako grunty rolne nie rozwiąże tego problemu, nawet gdy stanowi ono obowiązujące prawo⁵⁾.

Przypisy

1) Szczerbowski J.A. (red.), 1993. Rybactwo śródlądowe. IRS, Olsztyn.

CENTRALA BIURA ZARZĄDU

81-874 SOPOT
ul. M. Reja 13/15
tel. (0-58) 51-20-13, 51-12-61
tel. (0-58) 51-12-62, 51-32-05 w. 2113
fax (0-58) 51-20-14, tlx 054212 hest pl
komertel 39-12-18-20

BIURO UBEZPIECZEŃ MORSKICH

81-963 GDYNIA
ul. Pułaskiego 8, pok. 44, II p.
tel. (0-58) 27-22-17
tel./fax (0-58) 20-60-70, 27-22-16
tlx 054109 bung pl

PRZEDSTAWICIELSTWA

83-300 ELBLĄG
ul. Hetmańska 28
tel./fax (0-58) 260-01

44-100 GLIWICE
ul. Pszczyńska 89
tel. (0-32) 32-28-27,
38-81-30/31, 38-81-55
fax (0-32) 37-19-21

75-204 KOSZALIN
ul. Jana z Kolna 11
tel. (0-94) 41-03-76
tel./fax (0-94) 41-03-94

31-038 KRAKÓW
ul. Starowiślna 13 a
tel. (0-12) 21-74-01
fax (0-12) 22-77-25

90-063 ŁÓDŹ
ul. Piotrkowska 148/150, XI p.
tel. (0-42) 36-60-78,
36-38-33 w. 2506
tel./fax (0-42) 37-28-06

10-959 OLSZTYN
ul. Kopernika 46 a
tel. (0-89) 23-70-21
tel./fax (0-89) 23-76-94

61-763 POZNAŃ
ul. Wroniecka 17
tel. (0-61) 52-76-84
tel./fax (0-61) 52-76-82

26-600 RADOM
ul. Kilińskiego 15/17
tel. (0-48) 225-04, 211-01

35-036 RZESZÓW
ul. Dąbrowskiego 33 a
tel./fax (0-17) 410-39

81-874 SOPOT
ul. M. Reja 13/15
tel. (0-58) 51-32-05 w. 2126

70-056 SZCZECIN
ul. Energetyków 3/4
tel. (0-91) 33-48-06 w. 222, 343
tel. (0-91) 22-42-60
fax (0-91) 62-36-30

87-100 TORUŃ
ul. Szosa Chełmińska 28
tel./fax (0-56) 251-57

00-108 WARSZAWA
ul. Zielna 37
tel./fax (0-22) 20-15-85
20-50-47 do 49
komertel 39-12-11-39

50-141 WROCŁAW
pl. Nowy Targ 28
tel. (0-71) 44-54-21 w. 241
tel./fax (0-71) 384-85

UBEZPIECZENIA



Drodzy Państwo

Stworzyliśmy towarzystwo ubezpieczeniowe, którego misją jest zapewnienie Państwu poczucia bezpieczeństwa. Hestia jest postacią z mitologii. Jej imię symbolizuje troskę o spokój ogniska domowego. Przyjmujemy na siebie odpowiedzialność za to, aby wartości, które uosabia grecka bogini, podtrzymywać na całym obszarze życia prywatnego i gospodarczego.

Piotr Śliwicki

Prezes Zarządu STU
Hestia Insurance S.A.

◆ UBEZPIECZENIA MAJĄTKOWE I OSOBOWE LUDNOŚCI, m.in.:

Ubezpieczenie budynków i mieszkań oraz mienia ruchomego
Ubezpieczenie następstw nieszczęśliwych wypadków
Ubezpieczenie kosztów leczenia i następstw nieszczęśliwych wypadków podczas pobytu za granicą
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej
Ubezpieczenie komunikacyjne (AC, OC i NW)

◆ UBEZPIECZENIA PRZEMYSŁOWE, USŁUGOWE I HANDLOWE, m.in.:

Kompleksowe ubezpieczenie sklepów, biur oraz przedstawicielstw przemysłowych, usługowych i handlowych
Kompleksowe ubezpieczenie organizacji społecznych, wyznaniowych i zawodowych
Ubezpieczenie ładunków w transporcie lądowym i lotniczym

◆ UBEZPIECZENIA KAPITAŁOWE, m.in.:

Ubezpieczenia należności handlowych
Ubezpieczenia należności celno-podatkowych

◆ UBEZPIECZENIA MORSKIE, m.in.:

Ubezpieczenie ładunków w transporcie morskim i kombinowanym
Kompleksowe ubezpieczenie jachtów i kutrów rybackich
Ubezpieczenie casco jednostek pływających
Ubezpieczenie następstw nieszczęśliwych wypadków członków załóg jednostek pływających
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przewoźników, spedytorów, przedsiębiorstw rzeczoznawczo-kontrolnych

Hestia Insurance jest także ubezpieczona!

Dzięki reasekuracji jesteśmy zawsze wypłacalni.

Reasekuracja – ubezpieczenie wtórne, tj. przekazanie przez zakład ubezpieczeń części ubezpieczonych ryzyk specjalnemu zakładowi reasekuracyjnemu, który w zamian za część składki ubezpieczeniowej uczestniczy odpowiednio w wypłacie odszkodowania.



2) Guziur J., 1991. Rybactwo w małych zbiornikach śródlądowych. PWRiL Warszawa.

3) Rocznik Statystyczny 1993, 1994. GUS, Warszawa.

4) Andrzejewski R., M. Baranowski (red.), 1993 Stan środowiska w Polsce. Centrum Informacji o Środowisku, GRID, Warszawa.

5) Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 107, poz. 464, zm. z 1993 r. Nr 5, poz. 23 i Nr 6, poz. 29 oraz z 1994 r. Nr 1, poz. 3).

6) Szczerbowski J. A., M. Nowicki, M. Leopold, 1993. Prywa-tyzacja w rybactwie śródlądowym. Komunikaty rybactwa 2: 1-2.

7) Ustawa z dnia 24 października 1974 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 38, poz. 230, zm. z 1980 r. Nr 3, poz. 6, z 1983 r. Nr 44, poz. 201, z 1989 r. Nr 26, poz. 139 i Nr 35, poz. 192, z 1990 r. Nr 34, poz. 198 i Nr 39, poz. 222, z 1991 r. Nr 32, poz. 131 i Nr 77, poz. 335 oraz 1993 r. Nr 40, poz. 183).

8) Ustawa z dnia 30 maja 1962 r. Prawo wodne. (Dz. U. Nr 34, poz. 158). Została zastąpiona ustawą z 1974 r.⁷

9) Ustawa z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. (Dz. U. Nr 32, poz. 191).

10) Szałuchowicz J., 1993. Przemiany w stosunkach własności jezior. Materiały konferencyjne pt. „Wykorzystanie ekosystemów wodnych w warunkach gospodarki rynkowej”. Wojewoda Suwalski, Gołdap 6-8 maja 1993: 1-9.

11) Ustawa z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 1991 r. Nr 18, poz. 80 ze zm.). Jeden z artykułów tej ustawy mówi, że organ założycielski nie może pozbawiać przedsiębiorstwa składników wydzielonego mu lub nabytego przez przedsiębiorstw mienia. Przepis ten stanowi ustawową gwarancję nienaruszalności masy majątkowej oddanej przedsiębiorstwu do gospodarowania.¹⁰

12) Turkowski K., R. Waśniewski, 1992. Nowelizacja prawa wodnego. Rolnicze ABC, 11: 17-19.

13) Turkowski K., 1993. Jak wycenić wodę? Wycena, 1(6): 7-8 (część I), Wycena, 2(8): 16-18 (część II).

14) Ustawa z 1922 roku Prawo wodne (Dz. U. R. P. Nr 62, poz. 574 z 1928 r.)

Dr inż. Konrad Turkowski jest adiunktem w Katedrze Rybactwa Wydziału Ochrony Wód i Rybactwa Śródlądowego Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie. Od 1990 r. członek Międzynarodowego Zespołu ds. Szacowania Nieruchomości przy ART.

1. Określenie nieruchomości zabytkowej

Nieruchomość zabytkowa, trawestując cywilnoprawny podział na mobilia i immobilia, to „zabytek nieruchomy”, który z jednej strony może być opisany jak art. 46 Kodeksu Cywilnego, z drugiej natomiast musi zaliczać się do zabytków w rozumieniu Ustawy o Ochronie Dóbr Kultury z 1962 roku.

Dla potrzeb rzeczoznawcy majątkowego wystarczające jest, że dana nieruchomość będąca „dziełem budownictwa, urbanistyki i architektury wraz z otoczeniem lub zespołem budowlanym” (art. 5, pkt. 1 Ustawy), mająca znaczenie dla dziedzictwa i rozwoju kulturalnego ze względu na wartość historyczną, naukową lub artystyczną, została wpisana do Rejestru Zabytków, prowadzonego dla każdego województwa oddzielnie.

Specyfika szacowania nieruchomości zabytkowych wynika ze szczególnego charakteru zabytków, potwierdzonego przez wpis do Rejestru Zabytków (Rozporządzenie RM z 23.04.1963). Wpis ten rodzi określone skutki prawne w stosunku do właścicieli i osób trzecich, prowadzi do określenia ograniczeń praw rzeczowych, co ma pośredni wpływ na kształtowanie się wartości rynkowej nieruchomości. Wpis do rejestru jest także początkiem prawnego procesu ochrony zabytku bez względu na subiektywne zapatrywania zainteresowanych.

2. Wycena nieruchomości zabytkowej

Wartościowa ekspertyza zabytku nieruchomego powinna zawierać następujące elementy:

- opis historyczny i techniczny,
- istniejący i postulowany stan użytkowania,
- zakres, charakter i koszty remontu i konserwacji,
- zalecenia o charakterze organizacyjnym i prawnym,
- stwierdzenie wartości obiektu.

Jak widzimy, ekspertyza ta różni się od typowego elaboratu szacunkowego. W jej wykonaniu powinno uwzględnić się wytyczne konserwatora, specjalisty do użytkowania obiektów zabytkowych, a także prawnika specjalizującego się w obrocie zabytkami.

Ponieważ ostatecznym celem jest stwierdzenie wartości obiektu, rzeczoznawca majątkowy przyjmuje w takiej sytuacji rolę kierującego interdyscyplinarnym zespołem eksperckim.

Wycenę prowadzimy tak, jak w wypadku każdej innej nieruchomości, w oparciu o dwie podstawy: wartości rynkowej lub kosztu odtworzenia. Najważniejsze jest oczywiście zbadanie transakcji rynkowych porównywalnych nieruchomości. W wypadku braku danych i w zależności od specyfiki obiektu możemy użyć innych metod: dochodowej, inwestycyjnej, czy ostatecznie odtworzeniowej. Uzyskane w ten sposób wartości konfrontujemy z czynnikami wynikającymi z faktu wpisu nieruchomości do Reje-

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH

Janusz Lipiński

stru Zabytków, zakładając że ostateczny wynik będzie wypadkową wymienionych elementów.

W dalszym ciągu artykułu będę się starał prześledzić w jakim stopniu zabytkowy charakter nieruchomości ma wpływ na ustalenie jej wartości.

3. Czynniki wpływające na wartość nieruchomości zabytkowej

A. Program użytkowy, zachowanie otoczenia

Każdy obiekt zabytkowy musi mieć opracowane zasady i zakreślone granice dopuszczalnego użytkowania, których przekroczenie spowoduje utratę jego wartości zabytkowej i zniszczenie. Program taki nie zawsze odpowiada interesom użytkownika, gdyż ogranicza jego swobodę dysponowania obiektem.

W zabytkowym XVIII wiecznym spichrzu niedopuszczalne będzie zorganizowanie produkcji chemikaliów, a w reprezentacyjnej siedzibie rodzinnej typu dworskiego wybudowanie tuż obok bloku hotelowego z prefabrykowanych płyt betonowych. Te oczywiste wydawałoby się wy-



mogi są często w drastyczny sposób naruszane, powodując nie tylko zniszczenie zabytkowego charakteru obiektu i jego otoczenia, ale w konsekwencji obniżenie wartości całej nieruchomości. Rzeczoznawca szacujący wartość nieruchomości zabytkowej powinien uwzględnić ujemny wpływ niewłaściwego użytkowania gwarantującego utrzymanie i podkreślenie cech zabytkowych. Ściśle z tym związana jest jakość otoczenia, która dla zabytku architektury i budownictwa ma często decydujące znaczenie przy określaniu wartości rynkowej.

B. Wartość artystyczna, historyczna i naukowa

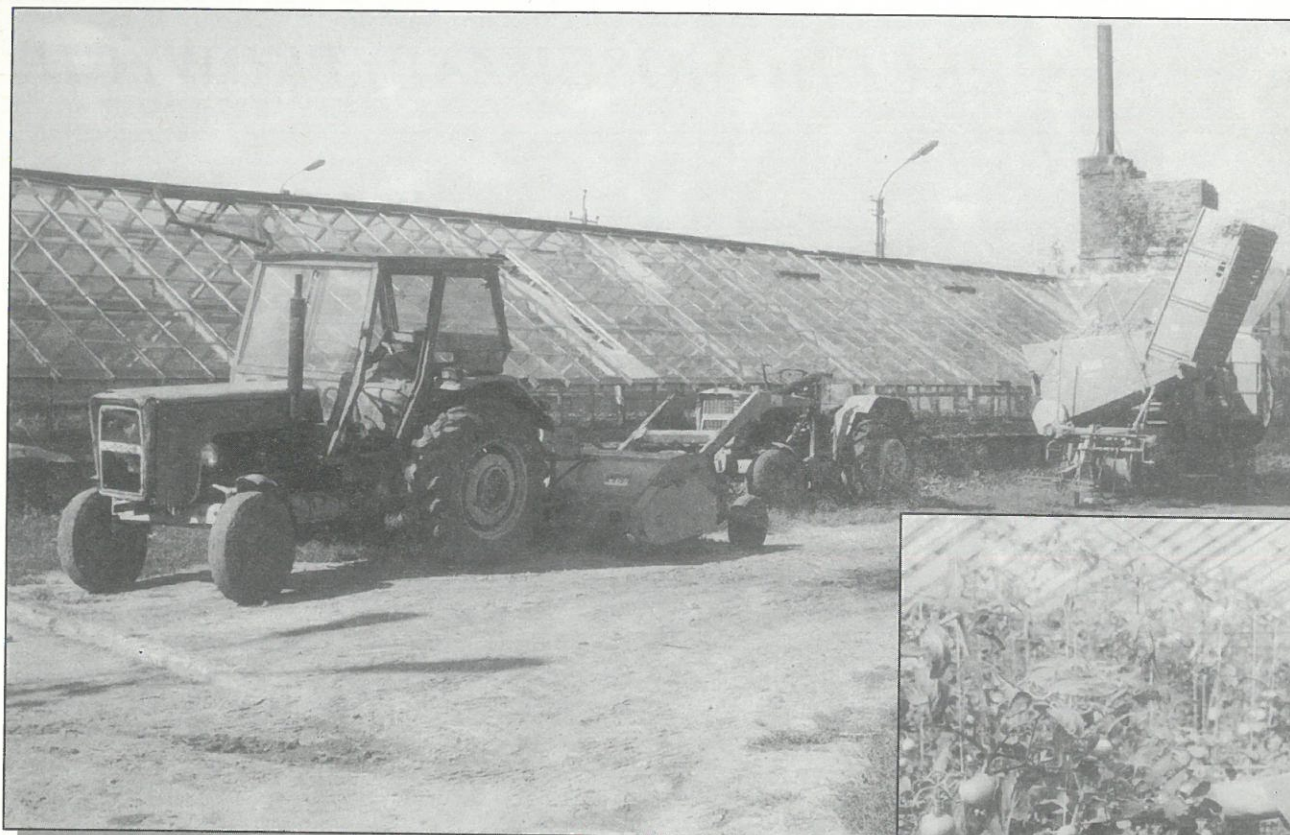
Sprawa klasyfikacji nieruchomości zabytkowych wedle ich wartości kulturowych była od dawna przedmiotem sporów w środowiskach naukowych i administracji. Przyjęte sposoby klasyfikowania miały również implikacje negatywne, gdyż powodowały brak zainteresowania i funduszy dla obiektów z „dołu” listy. Czy dla rzeczoznawcy majątkowego taki system klasyfikacji może być przydatny?

Aby się o tym przekonać, zapoznajmy się najpierw z istniejącym systemem określającym grupy weryfikacyjne zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru (instrukcja Dyrektora Zarządu Muzeów i Ochrony Zabytków z 20.12.1961 r. i pismo okólne nr 14 z 30.12.63 r. do konserwatorów wojewódzkich):

- 0 zabytki i zespoły zabytkowe o najwyższej wartości artystycznej historycznej i naukowej w skali światowej, które mogą być uznane za pomniki historii;
- I reprezentacyjne w skali krajowej, dobrze zachowane, nieprzebudowane w nowszych czasach;
- II reprezentacyjne dla regionu lub miejscowości lub przebudowywane przy zachowaniu znacznej części dawnej substancji zabytkowej;
- III przeciętnej lub miernej, lecz bezspornej wartości artystycznej, historycznej lub naukowej;
- IV obiekty pierwotnie zaliczające się do wyższych grup klasyfikacyjnych, których zły stan techniczny wyklucza skutecznie konserwację, a wartość artystyczna, historyczna i naukowa jest minimalna.

C. Stan techniczny, materiał budowlany, kubatura, powierzchnia

Te oczywiste cechy o charakterze techniczno-budowlanym decydują o odtworzeniowej wartości obiektu zabytkowego.

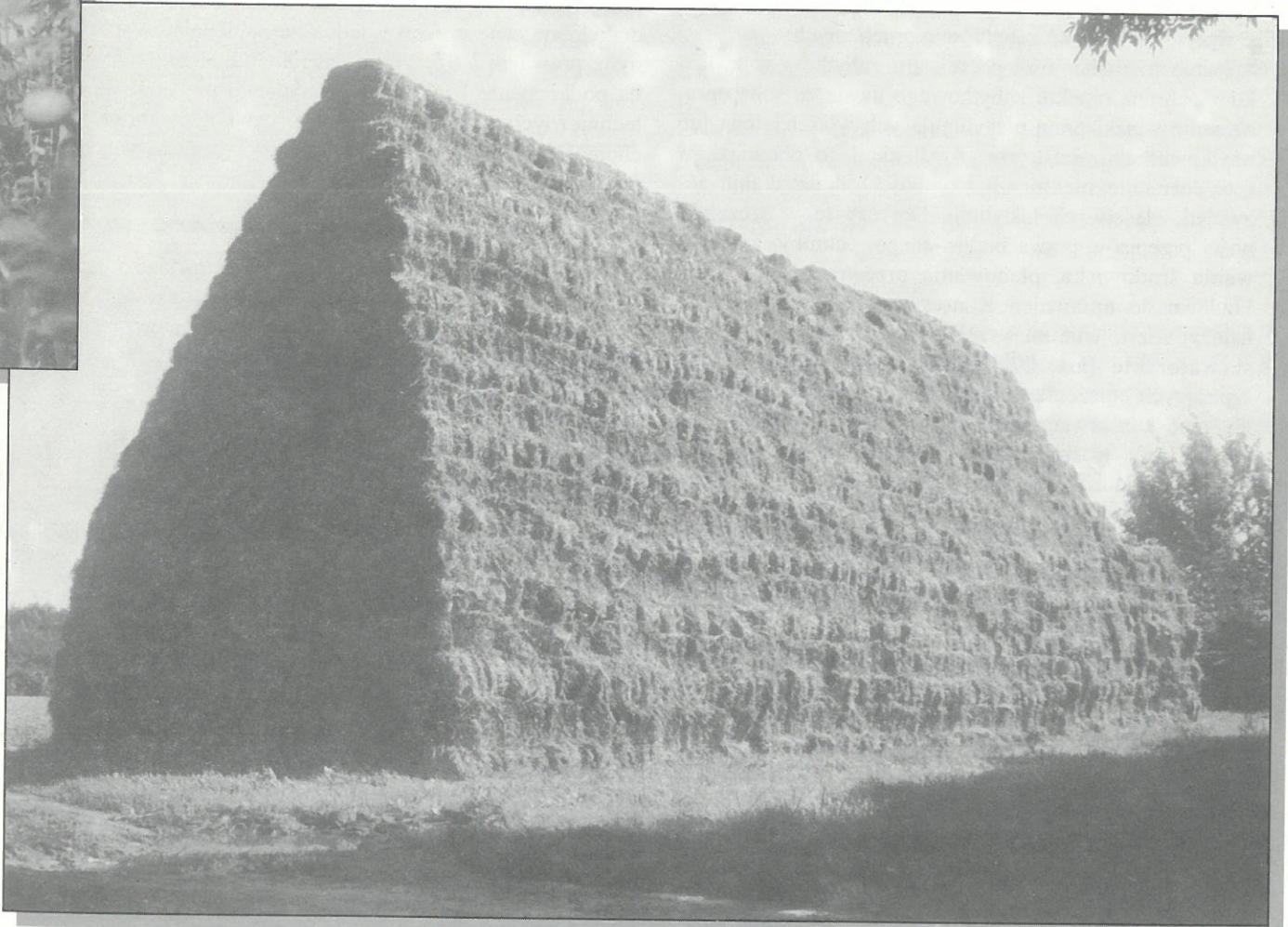
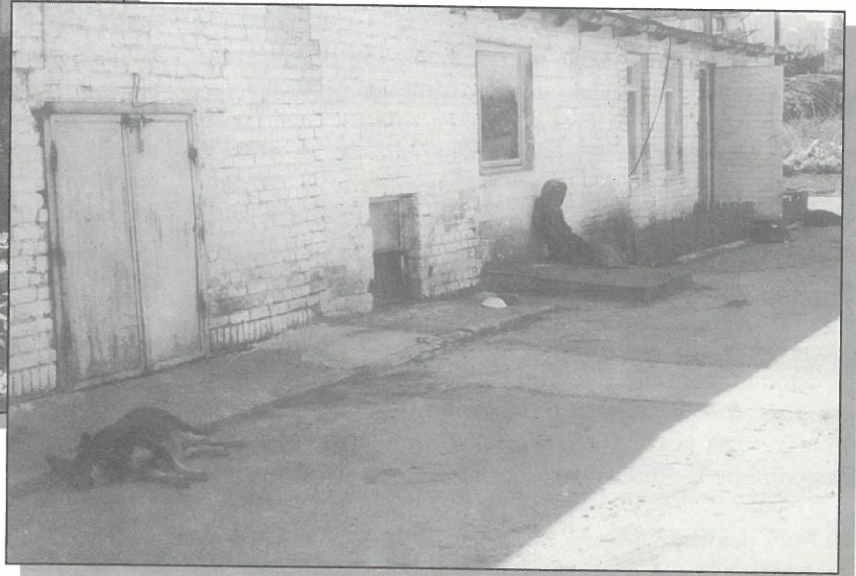
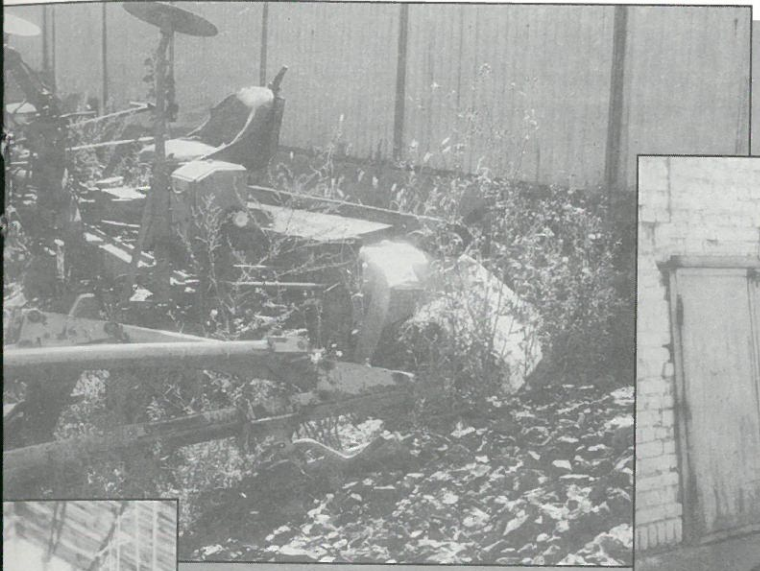


PGR-y



- Czy ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zakresie metod wyceny tych nieruchomości nie powinna być zmieniona?
- Jak zapobiec dewastacji mienia b. PGR-ów?
- Jaka powinna być rola rzeczoznawców majątkowych w poprawie zarządzania własnością rolną Skarbu Państwa?

Zapraszamy do dyskusji na łamach naszego pisma.



iu
ou
y
na
ia
z-
te
a
a

Zbliżone znaczenie posiadają również cechy otoczenia: powierzchnia i jakość gruntów, nasadzeń i zbiorników wodnych, itd. Wartości odtworzeniowe jednak często nie korespondują z wartością rynkową nieruchomości gdyż:

- a) pozostałe czynniki mogą odgrywać rolę równie znaczącą,
- b) niewłaściwy charakter nowych naniesień, (np. betonowego na osi widokowej w pobliżu pałacu), choć posiadają wartość materialną odtworzeniową, w efekcie mogą powodować obniżenie rynkowej wartości zabytku.

To samo można powiedzieć o innych obiektach znajdujących się na terenie nieruchomości zabytkowej np. współczesny budynek kotłowni o charakterze przemysłowym, nieszczelne szambo, nasyp ziemny kryjący ujęcie wody, itp.

Istotne znaczenie dla wartości otoczenia ma również przeprowadzenie inwentaryzacji dendrologicznej roślinności wraz z oceną kosztów renowacji, która ostatecznie wpływa na obniżenie wartości całego obiektu zabytkowego.

D. Stan prawny

Ustalenie stanu prawnego wygląda podobnie jak w przypadku innych nieruchomości, jednakże należy zwrócić uwagę na następujące uwarunkowania mogące mieć wpływ na wartość zabytków nieruchomych:

- a) wpisanie nieruchomości do rejestru zabytków w związku z ochroną obiektu zabytkowego niesie ze sobą ograniczenie wiązki praw przysługujących właścicielowi lub użytkownikowi, ściślejsze określenie jego obowiązków i uzależnienie niektórych czynności od uzyskania zezwoleń właściwych instytucji. Dotyczy to w szczególności przepisów prawa budowlanego, ochrony, kształtowania środowiska, planowania przestrzennego. Przykładowo do uprawnień Konserwatora Wojewódzkiego należy: zezwolenie na wszelkie prace budowlane i konserwatorskie (art. 27, ust. 1 ustawy), zakaz prac szpecących otoczenie (art. 27, ust. 3), nakaz wykonywania prac konserwatorskich (art. 30, ust. 1), zezwolenia na zmiany w drzewostanie (Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska z 31.01.1980 r., Dz. U. nr. 3, poz. 6, art. 48, ust. 3). Przed dokonaniem zmiany własności obiektu zabytkowego wymagane jest zezwolenie Ministra Kultury i Sztuki (art. 35 Ustawy), fakt zmiany musi być ujawniony zarówno w księdze wieczystej jak i w rejestrze zabytków.
- b) wartość nieruchomości zabytkowych będących własnością Skarbu Państwa lub gminy ustalona jest wg. zasad zawartych w art. 38 Ustawy z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, jednak cena sprzedaży musi być obniżona o 50 % (art. 40, ust. 4), a może być dalej obniżona do symbolicznej złotówki. Także byli właściciele mają prawo pierwokupu (art. 23, ust. 4) i to w trybie bezprzetargowym (art. 24, ust. 1).

Sytuacja ta rodzi pokusę zawyżania wycen nieruchomości

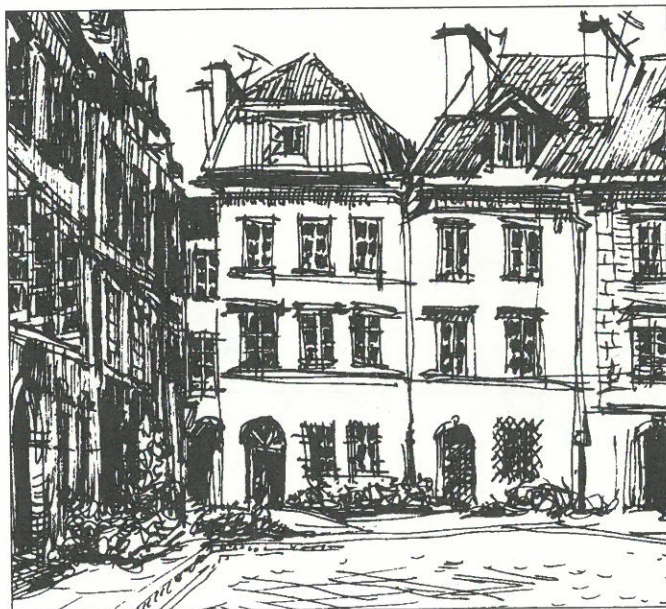
zabytkowych państwowych lub gminnych przeznaczonych do sprzedaży, gdyż ich cena i tak zostanie obniżona o 50 %. Intencją ustawodawcy było obniżenie ceny transakcji, gdyż wyremontowanie i utrzymanie nieruchomości zabytkowej jest zwykle znacznie bardziej kosztowne od utrzymania podobnego kubaturowo obiektu współczesnego, a do obowiązku państwa należy stwarzanie warunków właściwej ochrony dóbr kultury narodowej. Rozdział 3 art. 22 brzmi następująco: „W wypadku sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego budynkiem stanowiącym obiekt zabytkowy, nabywca jest obowiązany do odbudowy lub remontu obiektu w terminie określonym w umowie i utrzymania go w należytym stanie.”

Rzeczoznawca wyceniający gminny lub państwowy obiekt zabytkowy przeznaczony do sprzedaży powinien uwzględnić fakt, że nabywca musi wykonać remont obiektu i to wg zaakceptowanego przez konserwatora programu. Nie można zakładać, że obiekt może być użytkowany dowolnie i bez żadnych ograniczeń.

Podsumowanie

Nieruchomość zabytkową wyceniamy wg ogólnie przyjętych procedur, starając się znaleźć najbardziej prawdopodobną cenę rynkową, jednakże pamiętając o specyficznym, prawnym i fizycznym, charakterze obiektu. Zasługuje na podkreślenie konieczność starannego rozpatrzenia pozatechnicznych czynników wpływających na wartość nieruchomości zabytkowej, w szczególności będącej we władaniu Skarbu Państwa lub gminy.

Janusz Lipiński jest uprawnionym rzeczoznawcą Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, wydawcą i tłumaczem podręcznika „Podstawowe zasady wyceny nieruchomości” M. Green'a, D. H. Mackmin'a.



ZAGŁADA DWORU POLSKIEGO

Andrzej Karnkowski

Z 20 tys. szlacheckich dworców i pałaców, jakie ocalały na ziemiach polskich po drugiej wojnie światowej, tylko 250 – zdaniem konserwatorów zabytków – nie znajduje się w stanie zupełnej ruiny. Analiza lawinowej dewastacji tych obiektów, jaka rozpoczęła się przed czterema laty, wskazuje że do końca tego wieku ocaleje ich tylko kilkadziesiąt. W ten sposób przestanie ostatecznie istnieć tak ważna w historii Polski instytucja dworu szlacheckiego. Proces ten jest już nieodwracalny.

Pierwsza fala niszczenia dworców i pałaców, miała podłoże ideologiczne. Jej celem było zniszczenie śladów warstwy ziemiańskiej na wsi. Gdy cel ten osiągnięto dewastacja ustała. Wprawdzie nadal zdarzały się przypadki wykorzystywania dworców jako „zagłębia surowcowego” – stąd w niektórych okolicach do dziś podziwiać można współczesne stodoły i obory z renesansowej bądź nawet gotyckiej cegły – jednak nie było to już zjawisko masowe. Nowi użytkownicy dworców: szkoły, przychodnie, PGR-y itd. nie przeprowadzali remontów na większą skalę, ograniczając się do remontów eksploatacyjnych, jednak nawet to wystarczyło by budynki nie popadły w ruinę. Wyjątkowo korzystnie przedstawiała się sytuacja w obiektach danych stowarzyszeniom twórczym, związkom zawodowym czy muzeom. Tam przeprowadzano nawet remonty kapitalne, zgodne z wymogami ochrony konserwatorskiej zabytków.

W latach siedemdziesiątych, gdy wybuchła moda na starocie, niektóre dwory padły ofiarą wysoko postawionych „kolekcjonerów”, bądź też możniejszych niż ich własni użytkownicy dysponentów obiektów zabytkowych. Tym razem nie niszczone całe zabytki, dewastując jedynie ich fragmenty np. poprzez przeniesienie całego pokrycia dachu czy też stolarki na inny obiekt. Przypadki takie były w skali kraju incydentalne. W tym samym czasie dopuszczono do sprzedaży niektórych dworców w ręce prywatne, co z reguły zapewniało właściwą opiekę nad nimi. Był to najkorzystniejszy okres dla instytucji dworu polskiego po wojnie.

Druga fala dewastacji dworców i pałaców, która ostatecznie przyniesie (a w wielu przypadkach już przyniosła) ich zagładę, rozpoczęła się wraz z przejściem do gospodarki rynkowej, a w jej efekcie wysychaniem dotacji i cofaniem ulg dla dotychczasowych użytkowników obiektów zabytkowych. Szczególnie drastycznie odbyło się to w służbie zdrowia i oświacie. Instytucje, którym nie wystarczyło środków na opalanie swoich pomieszczeń, nie były w stanie prowadzić, nawet w ograniczonym zakresie, remontów. Masowo zaczęły przenosić swoje siedziby do budynków tańszych w eksploatacji, a jeśli takich nie znajdowały, swoje dotychczasowe siedziby zaczęły eksploatować w sposób rabunkowy.

W momencie komunalizacji mienia państwowego gminy nie miały rozeznania jakie problemy biorą na siebie. Wydawało się, że nic prostszego niż otrzymać i sprzedać nieco tylko podniszczony dwór. Okazało się jednak szybko,

że aspiracje arabskich szejków i teksaskich nafciarzy są całkiem inne niż posiadanie dworu w Polsce. Wielu chętnych odstraszyło nieprzeprowadzenie reprivatyzacji. Wychodzili oni z założenia, że skoro już raz państwo polskie zabrało bez odszkodowania dany obiekt prawowitemu właścicielowi, to dlaczego nie miałyby postąpić w ten sam sposób ponownie.

Problemy własnościowe okazały się poważniejsze niż początkowo przypuszczano. Przy każdej debacie na temat reprivatyzacji padały pytania czy państwo ma prawo pozbawić obywatela jego mienia bez rekompensaty, zwłaszcza jeśli jest to sprzeczne z obowiązującą konstytucją, a skoro już go pozbawiło, to czy może zabrane tak mienie sprzedać komuś innemu. Podważano wykładnię dekretu o reformie rolnej, zauważając że dwory były domami mieszkalnymi, a nie budynkami produkcyjnymi, a więc czy w ogóle pod reformę „podpadały”. Z czasem handel dworami zaczęto nazywać paserstwem. Powyższe argumenty rozpropagowane za granicą przez Polskie Towarzystwo Ziemiańskie skutecznie zniechęciły wielu potencjalnych nabywców. Nabywcy krajowi, mający odmienne podejście do prawa własności okazali się nieliczni. Dyskusje o reprivatyzacji trwają do dziś, dwory się rozpadają, chętnych do ich nabycia brak.

Wytrychem prawnym, mogącym zmienić tę sytuację, byłoby szersze stosowanie przez władze gmin dopuszczalnej w ustawie o ochronie zabytków możliwości sprzedaży obiektu zabytkowego za symboliczną złotówkę. Rozwiązanie to zastosowały niektóre gminy wobec zupełnie zrujnowanych budynków lub też odkupujących swoją własność przedwojennych właścicieli. Są to jednak wyjątki.

Wydaje się, że główną przeszkodą w szerszym stosowaniu tego przepisu są nadmiernie rozbudzone przed czterema laty aspiracje gmin i ich brak orientacji w dziedzinie handlu nieruchomościami. Niemal każdy gospodarz terenu widzi w zarządzanym przez siebie obiekcie potencjalny hotel, pensjonat czy biznes club, a nie przyjmuje do wiadomości, że jeśli rzeczywiście taki obiekt miałby w tej okolicy szanse na lukratywną działalność, to potencjalnemu nabywcy opłaca się bardziej wybudować go od podstaw, choćby nawet w dawnym stylu, niż remontować stary i zdewastowany budynek ryzykując ponadto konserwatorskie ingerencje.

W tej sytuacji szanse na przetrwanie mają tylko dwory i pałace zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie dużych aglomeracji i parę zespołów pałacowo-parkowych o szczególnym znaczeniu dla kultury narodowej, do których zrujnowania ze względów prestiżowych państwo dopuścić nie może. Pozostałe straciły rację bytu i muszą zniknąć. Nawet ich przedwojenni właściciele, przed czterema laty pełni zapału i pomysłów, zastanawiają się, czy mogliby je wziąć choćby za darmo. W niektórych przypadkach byłoby to jeszcze możliwe, w znacznie liczniejszych – już nie.

Powyższe wskazuje jak skomplikowane jest określenie godziwej ceny za obiekt pałacowo-parkowy lub dworek.

Nie chodzi tu o wybór właściwej metody wyceny. Poza skrajnymi przypadkami, wyceny tego samego obiektu wykonane odmiennymi metodami nie różnią się w praktyce o więcej niż 10-15 proc., co przy ustawowych możliwościach obniżania ceny nawet do złotówki, nie musi mieć wpływu na przebieg transakcji kupna-sprzedaży. Chodzi o efekt psychologiczny, jaki wysoka teoretycznie cena obiektu może wywrzeć na sprzedającym, czyli władzach gmin. Praktyka dowodzi, że dysponując wysoką wyceną – radni, obawiając się zarzutów o niegospodarność czy wręcz korupcję, nie są skłonni wyznaczyć niższej ceny za obiekt. Jeśli do zakupu takiego dworku lub pałacu czeka kolejka chętnych nie ma to większego znaczenia. Gdy w grę wchodzi jeden klient brak elastyczności w podejściu do wyceny

kończy się z reguły jego wycofaniem i proces degradacji (a więc i dalszego obniżania wartości budynku) postępuje dalej.

Dlatego każda wycena zabytku – obiektu unikatowego, który może być i często bywa atrakcyjny tylko dla jednego nabywcy, powinna być traktowana jako punkt wyjścia do ustalenia ceny, a nie tej ceny wyznaczenie. A tak się niestety często dzieje.

Andrzej Karnkowski – prezes Fundacji Rozwoju Rynku i Własności Prywatnej, sekretarz Komitetu Obrony Prywatnej Własności, dziennikarz, b. naczelny redaktor dziennika „Nowy Świat”.

NIEKTÓRE PROBLEMY ZWIĄZANE Z OCENĄ WARTOŚCI OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH

Marek Kwiatkowski



Szybkie przemiany ustrojowe, które następują w Polsce po 1989 roku, spowodowały pojawienie się szeregu różnorodnych procesów związanych z przekształceniami własnościowymi. Wydaje się, że obecne prawo za nimi nie nadąża. Główne elementy nowej sytuacji to:

1. Likwidacja Państwowych Gospodarstw Rolnych i utworzenie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, która ma za zadanie sprywatyzowanie majątku popegeerowskiego w tym i około 1200 obiektów zabytkowych, najczęściej zespołów dworsko-ogrodowych. Zabytki te utrzymywane były przed wojną z przestrzeni produkcyjnej od kilkuset do kilku tysięcy hektarów, po wojnie – jako siedziby państwowych przedsiębiorstw i jednostek związanych najczęściej z ob-

stługą rolnictwa – były przez państwo dotowane, remontowane i wyposażane niejednokrotnie w zabytkowe meble i dzieła sztuki. Obecnie wydziela się je od zaplecza produkcyjnego i z różnym powodzeniem próbuje prywatyzować. Większość jednak z uwagi na likwidację mecenatu państwa, fatalny stan budżetu i wystąpienia byłych właścicieli stoi opuszczona i podlega procesowi przyspieszonego niszczenia. Stan ten jest największym zagrożeniem dla losu tych obiektów.

2. Powstanie rynku nieruchomości związanego z uwłaszczeniem wielu jednostek, w tym przede wszystkim samorządów terytorialnych (komunalizacja mienia) i sprzedaży nieruchomości poszczególnych inwestorów.

Proces ten był szczególnie widoczny w związku z całkowitą prywatyzacją handlu. Nieruchomości, jako szczególnego rodzaju towar, trafiły na rynek i poddane zostały weryfikacji zgodnie z jego prawami, nie ominęło to również zabytków.

3. Brak ustawy o reprivatyzacji i rekompensatach, a właściwie brak politycznej woli aby zdecydować i do końca rozwiązać ten problem to kolejny przykład niekonsekwencji i luk w przepisach prawa.

W stosunku do wielu obiektów zabytkowych byli właściciele lub ich spadkobiercy zgłosili roszczenia często uzasadnione, gdyż inna jest sytuacja niewielkiego dworku, a inna dużego zespołu pałacowo-ogrodowego.

Towar, który nie posiada realnego nabywcy jak na przykład Zespół Łazienek Królewskich, czy Wawel posiada wartość niewymierną.

Dla celów podatkowych, zgodnie z obowiązującymi

przepisami wartość budynku szacuje się metodą odtworzeniową. Występuje tu problem polegający na ustaleniu wartości nakładów poniesionych w czasie długotrwałych remontów oraz związanych z danym obiektem indywidualnych dzieł sztuki. Inne metody szacowania również często zawodzą ze względu na niepowtarzalność zabytków, stosunkowo wąski rynek potencjalnych nabywców i inne czynniki. Wartość historyczną stosunkowo łatwo jest określić w sposób formalny, znacznie trudniej określić to w pieniądzech.

Obiekty stanowiące wybitne znaczenie jako pomniki kultury narodowej nie mogą być wyceniane według wartości rynkowej, która zresztą nieustannie się zmienia. Do takich obiektów m.in. jak już to było wyżej nadmienione, należą Łazienki Królewskie.

Łazienki Królewskie są najcenniejszym zespołem pałacowo-ogrodowym w Polsce oraz jednym z niewielu tego typu na świecie. Tworzone były przez trzysta lat. Początkowo jako rezydencja marszałka wielkiego koronnego Stanisława Herakliusza Lubomirskiego (II poł. XVII w.), później rozbudowane i upiększone przez ostatniego króla Polski Stanisława Augusta Poniatowskiego (II poł. XVIII w.). Król nadał zespołowi kształt, który w swych zasadniczych zrębach, w stanie mało zmienionym przetrwał do dzisiaj.

Obok w/w obiektów w Parku Łazienkowskim znajdują się inne zabytkowe budowle, równie cenne, wprost podręcznikowe dzieła architektury polskiej. Jako całość Łazienki Królewskie są zespołem niezwykle oryginalnym, a jego walorem jest autentyczność. W czasie ostatniej wojny główny obiekt został spalony, następnie w jego wypalonych murach wywiercono ponad tysiąc otworów na dynamit w celu wysadzenia i dokonania ostatecznej zagłady. Na szczęście nie zdążono tego uczynić. W latach powojennych przystąpiono do odbudowy Pałacu na Wyspie. Przeprowadzono konserwację zachowanych resztek dekoracji ściennych oraz zerkonstruowano fragmenty całkowicie zniszczone. Po restauracji Pałac został wyposażony w cenne przedmioty sztuki i udostępniony do zwiedzania. Inne obiekty jak Pałac Myślewicki, Stara i Nowa Pomarańczarnia, Biały Dom i Teatr na Wyspie nie uległy zniszczeniu w czasie działań wojennych i obecnie są dostępne do zwiedzania. Świadczą o kunszcie artystów i o naszej historii.

Prof. dr hab. Marek Kwiatkowski, wybitny muzealnik i historyk dzieł sztuki specjalizujący się głównie w historii architektury, jest wieloletnim dyrektorem Łazienek Królewskich. Przewodniczy również od dwóch lat Komisji Rewindykacyjno-Dochodzeniowej ds. Zabytków i Dzieł Sztuki. Prywatnie jest pasjonatem zabytkowego budownictwa drewnianego – odrestaurował w Suchej w woj. siedleckim zabytkowy dwór drewniany oraz kilka innych budynków, tworząc pełen uroku skansen.

Wystąpienia gości Konferencji „Standardy w wycenie nieruchomości”

Kraków 2-4 czerwca 1994 r.

Barbara BLIDA – Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa:

Proces transformacji gospodarczej nie może nie objąć sfer budownictwa mieszkaniowego. Przejście na nowe, rynkowe zasady działania wymaga radykalnej przebudowy całej organizacji budownictwa, w tym budowy, eksploatacji, finansowania i kredytowania. Ministerstwo przygotowało już pakiet podstawowych ustaw, które wprowadzają nowe regulacje prawne dotyczące własności nieruchomości, praw i obowiązków właścicieli i lokatorów, nowego, zdecentralizowanego, opartego na wartości odtworzeniowej nieruchomości, sposobu obliczania stawek czynszowych, nowych warunków finansowania i kredytowania budowy, włączających inwestycje mieszkaniowe do systemu bankowego i rynku kapitałowego. Nowe prawo budowlane, ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym oraz przygotowywana nowa ustawa o gospodarce gruntami stworzą swoistą konstytucję mieszkaniową, kreują bowiem konieczne zmiany, bez których efektywne ekonomiczne funkcjonowanie gospodarki mieszkaniowej nie jest możliwe. Zmiany konieczne, ale daleko niewystarczające, aby nowe zasady mogły sprawnie stymulować podejmowanie racjonalnych decyzji inwestycyjnych i eksploatacyjnych w sferze budownictwa. Konieczne jest uporządkowanie, restytuowanie lub wręcz wykreowanie dziesiątków systemów pomocniczych, sieci instytucji i procedur postępowania, poczynając od systemu taksacji wartości nieruchomości, poprzez system ich ewidencji, czy katastru wieloczynnościowego na innym systemie podatkowym i kredytowym kończąc. Jest to ogromne wyzwanie. Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nie zamierza się przed nim uchylać. Tak też rozumiem zastosowanie w praktyce interwencjonizmu państwowego jako aktywnej, świadomej, planowej roli państwa w tworzeniu warunków umożliwiających wolne, ale dobre, a więc ekonomicznie efektywne wybory podmiotów biorących udział w procesie gospodarczym.

Nieodłącznym elementem wprowadzanej w Polsce gospodarki rynkowej jest stworzenie rynku nieruchomości, aby stała się ona towarem, który posiada wymierną wartość. Powoduje to naturalne zwiększenie zapotrzebowania na specjalistów, rzeczoznawców majątkowych posiadających kwalifikacje do szacowania nieruchomości. Kierując resortem, do którego zadań należy między innymi gospodarka nieruchomościami. Dziedziny tej nie można niedoceniać – nieruchomości to przecież grunty, na których prowadzona jest działalność inwestycyjna, to budynki służące działalności produkcyjnej lub niezbędne dla funkcjonowania różnych instytucji i organów, a także lokale użytkowe oraz mieszkalne. Są one często przedmiotem obrotu cywilno-prawnego, co wymaga określenia ich rynkowej wartości. Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa realizując zadania z zakresu gospodarki nieru-

c.d. str. 26

chomościami inicjuje wydawanie przepisów prawnych i prowadzi nadzór nad ich stosowaniem. W odniesieniu do rzeczoznawców majątkowych oznacza to sprawdzenie ich kwalifikacji oraz wydawanie świadectw uprawnień zawodowych. Przy Ministrze Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa działa Państwowa Komisja Kwalifikacyjna, która ocenia kandydatów na rzeczoznawców majątkowych. W obszarze zainteresowań ministerstwa znajdują się ponadto sprawy kształtowania kadr, wymogów programowych, ustalania zasad wyceny nieruchomości oraz standardów zawodowych. Sprawy te nie są jeszcze w Polsce uregulowane w sposób dostateczny. Brakuje nam doświadczenia, dlatego tak ważną jest wymiana poglądów na te sprawy z organizacjami działającymi w krajach, w których zawód rzeczoznawcy majątkowego funkcjonuje od dawna jako nieodłączny element rynku nieruchomości. Temu celowi ma służyć rozpoczynająca się dzisiaj konferencja. Współorganizatorami tej konferencji są Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz ich federacja odgrywają istotną rolę w kształtowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, są bowiem takie obszary, w których działalność organizacji zawodowych z natury rzeczy jest bardziej efektywna i właściwa aniżeli działalność organów administracji państwowej. Wskazanie tych obszarów jest drugim celem konferencji. W konferencji biorą udział przedstawiciele organizacji działających w zachodniej Europie i w Stanach Zjednoczonych. Jestem przekonana, że doświadczenia tych organizacji będą pomocne dla kształtowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce. Nie muszę chyba zapewniać państwa, że życzę wam owocnych obrad. Od waszej wiedzy i umiejętności zależy bowiem nasz wspólny sukces.

Daryl LIPPINCOTT – Wschodnioeuropejska Fundacja na rzecz Nieruchomości (USA):

Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości została założona przez Narodowy Związek Rzeczoznawców Majątkowych – wielki związek profesjonalistów w Stanach Zjednoczonych. Jesteśmy finansowani przez amerykańską Agencję Rozwoju Przemysłu, ale tak naprawdę jesteśmy finansowani przez naród amerykański. W ubiegłym roku miałem przyjemność brać udział w tworzeniu się Polskiej Federacji Rzeczoznawców. Mam nadzieję, że polscy koledzy będą uczestniczyć w pracach międzynarodowych organizacji rzeczoznawców majątkowych. Należy podkreślić jak wielką rolę może odegrać Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców w tworzeniu narodowych standardów zawodowych dla rzeczoznawców majątkowych. Chciałbym podkreślić również, że to właśnie rzeczoznawcy majątkowi mają nie tylko możliwość, ale i obowiązek dostarczenia potrzebnych ekspertów, o których mówiła pani minister. Byliśmy poproszeni o wzięcie udziału w tym spotkaniu i czekamy z niecierpliwością na owocne wyniki tych obrad.

Clive LEWIS – prezydent Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych (UK):

Bardzo się cieszę, iż zostałem poproszony o wygłoszenie referatu kierunkowego na temat roli standardów w promowa-

niu organizacji zawodowej. Jestem zaangażowany w działalność mającą na celu wzmocnienie standardów zawodowych od dwudziestu lat. Chciałbym zacząć od gratulacji składanych na ręce pana Przewodniczącego i jego kolegów za osiągnięcia w tworzeniu Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych. Bez takiej organizacji profesja rzeczoznawców majątkowych nie miałaby dużych szans na to, żeby sprostać ogromnym wyzwaniom, które wynikają z przekształcania gospodarki centralnie planowanej do gospodarki rynkowej. Spotykamy się w czasie ogromnych zmian i ogromnego wyzwania stojącego przed tym krajem. Jest ogromnie ważne dla rzeczoznawców, gdziekolwiek by nie pracowali, aby posiadali ścisłe ramy i wytyczne, w ramach których pracują.

Chciałbym opowiedzieć o rozwoju norm wyceny w Wielkiej Brytanii. U nas nie licencjonuje się rzeczoznawców, niemniej jednak mamy profesjonalną organizację, która wymaga wykształcenia akademickiego i pięcioletniej praktyki przed podjęciem takiej działalności. Mam przywilej kierowania tą organizacją w tym roku.

Każda wycena musi być podpisana przez zatwierdzonego wyceniacza. W roku 1976 opublikowaliśmy coś co zwane jest „czerwoną księgą”. Zrobiliśmy to w odpowiedzi na zapotrzebowanie na nowe i spójne standardy w dziedzinie wyceny majątku firm i spółek. Od tego czasu „czerwona księga” została rozwinięta, rozbudowana, jest nieustannie poprawiana. „Czerwona księga” obejmuje jedną ważną dziedzinę – opublikowane wyceny, to znaczy cyfry, które są podane w księgach firm. Tak więc nie tylko klienci mogą polegać na tych liczbach, ale i inne osoby które nie mają kontaktu z rzeczoznawcami (na przykład akcjonariusze spółek czy osoby, które mogą podejmować bardzo ważne decyzje finansowe oparte na publikowanych cyfrach). Oczywiście klienci, czy też pracodawcy, którzy płacą rzeczoznawcom są równie ważni. Mamy osobne wytyczne dla tych właśnie aspektów w jeszcze innej książce zwanej „białą księgą”. Chcemy zebrać wszystkie wytyczne i stworzyć jedną księgę, ponieważ istnienie dwóch osobnych ksiąg jest powodem nieporozumień.

Chciałbym także wyjaśnić państwu, że wszystkie wytyczne zawarte w „czerwonej księdze” są obowiązujące dla naszych członków, co oznacza, że jeśli nasi członkowie nie postępują zgodnie z tymi wytycznymi mogą ponieść karę dyscyplinarną i zostać usunięci z naszej organizacji. Wytyczne w „białej księdze” nie są obowiązkowe, ale są zalecane. Połączenie tych dwóch ksiąg było jedną z rekomendacji, zawartych w raporcie, który został opracowany przez grupę wiodących rzeczoznawców – pracujących w bankowości i księgowości. Raport ten otrzymacie państwo w trakcie konferencji. Znany jest w naszym kraju jako „Raport Mallinsona”.

Chciałbym wyjaśnić dlaczego ten raport jest w tej chwili publikowany i dlaczego jest ważny. Kiedy objąłem moje stanowisko na zeszłym roku w lipcu, zwróciłem uwagę moim kolegom na pewne niepokoje naszych klientów dotyczące sposobu, w jaki sporządzaliśmy nasze raporty i nasze wyceny. Wskazałem wtedy, że powinniśmy starać się wyjaśnić naszym klientom bardziej szczegółowo to co robimy. Uznałem także, że różni klienci zlecali wyceny dla różnych celów. Gdy rząd chce mieć dokonaną wycenę może oczekiwać tej wyceny dla jakiegoś jednego celu, bank z kolei będzie potrzebował jej w celu przyznania pożyczek lub kredytów hipotecznych. 5-6 tygodni temu Bank of England uznał raport za najdoskonalsze

dzieło, przygotowane przez grupę profesjonalistów, podobnie ocenili raport przedstawiciele rządu i Giełdy Londyńskiej, a także różnych organów ustawodawczych.

Nie jest naszym zadaniem oceniać inne wyceny. Naszym zadaniem jest natomiast określenie standardów i procedur, które będą przestrzegane przez naszych członków, dopilnowanie aby właściwe procedury były przestrzegane, żeby sposoby wyceny były jak najlepsze i jak najbardziej doskonałe. My jako organizacje profesjonalne musimy umożliwić naszym członkom doskonalenie kwalifikacji zawodowych. Na przykład cyfry dotyczące wyceny nigdy nie powinny być publikowane bez wskazówek, bez instrukcji którymi należy się posługiwać w ich interpretacji. Rzeczoznawca nigdy nie jest pewien swoich cyfr, jednak czasami stopień niepewności jest czymś normalnym. Granica niepewności musi być rozsądna, gdyż wynika z faktu, że wycena to raczej sztuka niż nauka ścisła.

Wycena może być niepewna ponieważ sam rynek jest także czymś niepewnym. Podkreślam raz jeszcze, że musimy rozumieć naszych klientów i pamiętać, że oni także muszą rozumieć logikę kryjącą się za naszymi wycenami. Rzeczoznawca musi umieć się rozliczyć z tego co zrobił. Jeżeli wycena jest umieszczona w kontekście całej gospodarki wskazuje na wszystkie tendencje, uwzględniając takie aspekty jak na przykład bezrobocie. Wtedy osoby czytające wycenę będą mogły interpretować je w sposób lepszy i jasno zrozumieć na czym owa wycena polega. „Raport Mallinsona” prezentuje podstawy wycen i pewne aspekty metodologiczne, które im towarzyszą. Na przykład zwraca naszą uwagę na niebezpieczeństwa wynikające z wyceny w odniesieniu do działalności handlowej. Jest to metoda dosyć powszechna, stosowana przy wycenach hoteli, kasyn i wielu innych tego rodzaju obiektów. W dziedzinie rozrachunków i rozliczeń firmy Raport stwierdza, że rzeczoznawca musi upewnić się, że jakiegokolwiek komentarze, podawane na temat cyfr, będą docierały do końcowych użytkowników.

Jeszcze inną ważną dziedziną działalności rzeczoznawców jest egzekwowanie standardów. Ich wydawanie nie ma sensu jeżeli nie można sprawdzić, czy są one rzeczywiście przestrzegane. W tej chwili rozważamy nowe możliwości egzekwowania właśnie tych norm, szczególnie jeżeli klient wnosi skargę na rzeczoznawcę. Chcemy się także upewnić, że nasi rzeczoznawcy są ubezpieczeni, aby w sytuacji gdy klient uzna, że rzeczoznawca nie postąpił zgodnie z zasadami, mogli wnieść sprawę do sądu. Organizacja profesjonalna nigdy nie może stwierdzić w sposób jednoznaczny czy dane wyceny są słuszne czy nie. O tym decyduje sąd. My natomiast upewniamy się czy są przestrzegane normy postępowania. (...)

Peter CHAMPNESS – Sekretarz Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVOFA:

Wycena może być opisana jako sztuka, matematyka praktyczna, lub też ekonomia praktyczna. Z pewnością czasami jest czymś w rodzaju kultu. Kopernik po długich wysiłkach odkrył, udowodnił coś zupełnie nowego, że Ziemia kręci się wokół Słońca.

Polska federacja dużo szybciej poruszyła niebo i ziemię, by stworzyć mocną i dobrze zorganizowaną organizację zawodową. Dlatego w czasie naszego ostatniego posiedzenia Grupy

Rzeczoznawców Majątkowych przyjęliśmy jednogłośnie wniosek polskiej federacji o stowarzyszenie z Grupą Europejską.

Prosiłicie, aby tematem mojego wystąpienia była potrzeba integracji europejskich standardów zawodowych. Obecnie nie tylko Polska, ale cały świat stanęły przed szansą stworzenia podstawy, która zrewolucjonizuje profesję rzeczoznawców majątkowych. Zostałem tu zaproszony jako Sekretarz Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych, ale jestem także rzeczoznawcą pracującym w pełnym wymiarze godzin oraz współdziaławcą firmy zajmującej się wyceną.

Chciałbym powiedzieć kilka słów o TEGOVOFA. Powstała ona w 1977 roku, a jej celem było określenie standardów do wyceny stosowanej w sprawozdaniach finansowych. Wystosowano wniosek do Wspólnoty Europejskiej, ale wówczas chodziło raczej, aby chronić użytkowników tych sprawozdań, a nie o określenie zasad. Po spotkaniu w Fontenbleau (1984) skupiono się na ujednoczeniu tych zasad – gdyż taka była polityka WE. Później zaczęto zwracać uwagę na wzajemne uznawanie dyplomów uniwersyteckich (kształcenie w szkołach wyższych trwające co najmniej 3 lata). Dyrektywa Rady Europy, która weszła w życie 4 stycznia 1991 r., wymienia szereg organizacji, określając je mianem desygnowanych. W przypadku Wielkiej Brytanii chodzi o Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS). Określono także zasady uzyskiwania kwalifikacji zawodowych w całej WE. Przewiduje się możliwość szkolenia, podwyższania kwalifikacji w innym kraju, tak by zawód ten można było wykonywać we wszystkich krajach Wspólnoty Europejskiej.

Jednolite kryteria dla rzeczoznawców potrzebne są, by zapewnić tę samą podstawę w skali międzynarodowej – chodzi o wspólny język. Poza tym, gdyby standardy wyceny różniły się pomiędzy krajami, doprowadziłyby to do powstania nieporozumień, utraty zaufania i nieefektywnego modelu ekonomicznego. Komisja Europejska już ujednoczyła akty prawne, które wpływają na pracę rzeczoznawców np. w dziedzinie ochrony środowiska, zasad wypłacalności banków, fuzji i objęcia nowych firm, emisji akcji.

Spójny system standardów i norm w obrębie handlu światowego wraz z działaniami na rzecz budowania światowego handlu stworzą lepszy klimat dla międzynarodowych inwestorów i gospodarek w tym obszarze. Jedynym zagrożeniem jest poddanie się naciskom. Rządy muszą dostosować swoje działania do mechanizmów rynkowych.

W przyszłości TEGOVOFA będzie realizowała trzypięcioletni plan zacieśniania integracji: po pierwsze – dalej zacieśniać standardy europejskie, po drugie – wydać po raz kolejny normy europejskie, zawierające również definicje i układ raportu wyceniającego, po trzecie – brać udział w sformułowaniu i przyjęciu zintegrowanych norm handlu światowego.

W ramach TEGOVOFA wprowadzamy europejskie standardy i normy w krajach Europy Środkowej i Wschodniej. Nasz program obejmuje Albanię, Bułgarię, Czechy, Słowację, Litwę, Łotwę, Estonię, Węgry, Polskę, Turcję i Rosję. Obecnie Rosja, Czechy, Bułgaria i Polska są członkami stowarzyszonymi naszej grupy. (...)

Na podstawie stenogramu opracowała M. J.



STATUT TEGOVOFA

1. Grupa będzie określana jako:
Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVOFA)
2. Członkostwo TEGOVOFA będzie ograniczone do tych stowarzyszeń lub instytucji, które określa Zasada 3 oraz które działają w państwie członkowskim Unii Europejskiej.
3. Stowarzyszenia lub instytucje, których jednym z celów jest wycena środków trwałych (gruntu i budynków oraz maszyn i urządzeń) i które posiadają znaczną liczbę członków praktykujących tę umiejętność zawodową (jako rzeczoznawcy majątkowi) na terenie swego państwa, mają prawo do członkostwa TEGOVOFA.
4. Stowarzyszenia działające w państwie członkowskim mianują do trzech ze swych członków dla reprezentowania ich w TEGOVOFA. Jeżeli w państwach członkowskich działają cztery stowarzyszenia lub więcej, powinny one zdecydować, kto będzie je reprezentował, czy to przez losowanie, czy w drodze rotacji, czy też w inny sposób, przy czym reprezentanci ci nie mogą przekraczać liczby trzech.
5. Można stać się stowarzyszonym państwem członkowskim TEGOVOFA lub też obserwatorem mającym jednego przedstawiciela bez prawa głosu oraz prawa mianowania Przewodniczącego. Może to nastąpić na zaproszenie państwa będącego członkiem Unii Europejskiej.
6. Celem TEGOVOFA jest:
 - a) reprezentowanie w Komisji Europejskiej, Parlamencie Europejskim i innych organizacjach europejskich wewnątrz Unii Europejskiej ujednoczonych poglądów rzeczoznawców majątkowych we wszystkich sprawach, które dotyczą wyceny środków trwałych dla sprawozdań finansowych, lub wszelkich innych spraw z tym związanych;
 - b) zalecanie norm wyceny środków trwałych i procedur ich przyjęcia na terenie Unii Europejskiej;
 - c) promowanie potrzeby istnienia norm dotyczących wyceny środków trwałych i interesów rzeczoznawców majątkowych na terenie Unii Europejskiej;
 - d) udzielanie wytycznych rzeczoznawcom majątkowym na temat prawodawstwa Unii Europejskiej;
 - e) reprezentowanie ujednoczonych poglądów rzeczoznawców majątkowych działających w Europie w organizacjach międzynarodowych.
7. Zebrania będą się odbywały dwa razy do roku, na wiosnę i na jesieni; jedno zebranie będzie się odbywać w Brukseli, a drugie w państwie członkowskim. Nadzwyczajne zebranie można zwołać, w drodze zawiadomienia, co najmniej na dwa miesiące przed terminem i przez nie mniej niż trzy państwa członkowskie. Powinno to nastąpić w trybie pisemnym, z określeniem tematu roboczego i składając zawiadomienie w Sekretariacie. Nadzwyczajne zebrania, o ile nie zostanie to inaczej uzgodnione, będą się odbywały w Brukseli.
8. Przewodniczący będzie urzędował przez 1 rok i będzie mianowany przez przedstawicieli państwa członkowskiego, w którym odbywa się drugie zebranie. O ile jest to możliwe, kandydatura Przewodniczącego powinna być wysuwana poprzez kolejne państwa członkowskie. Państwo członkowskie, z którego ma pochodzić Przewodniczący na bezpośrednio następny rok, mianuje tę osobę na zebraniu jesiennym i staje się ona zastępcą przewodniczącego na rok bieżący.
9. Skład sekretariatu i jego siedziba będzie uzgadniana przez TEGOVOFA. Sekretarz będzie urzędował przez okres trzech lat począwszy od spotkania wiosennego, na którym nastąpi wybór na stanowisko Sekretarza na poprzednim spotkaniu wiosennym.
10. Państwa członkowskie będą pokrywały, w drodze corocznych składek, koszty sekretariatu, koszty spotkań i inne uzgodnione wydatki w proporcjach, jakie będą okresowo uzgadniane. Wydatki na podróże, hotele i inne wydatki przedstawicieli biorących udział w spotkaniach, będą pokrywać sami przedstawiciele, a TEGOVOFA nie będzie ich zwracać. Budżet i księgowość będą zatwierdzane corocznie. Wydatki zostaną podzielone pomiędzy państwa członkowskie na podstawie „jednostki” określonej w ECU. Niemcy, Francja, Włochy i Wielka Brytania będą płacić dwie jednostki, Belgia, Dania, Grecja, Irlandia, Holandia i Hiszpania jedną jednostkę, a Luxemburg 1/2 jednostki. Członkowie stowarzyszeni będą płacić jedną jednostkę, a obserwatorzy 1/2 jednostki.
11. Porządek dzienny zebrań i ich kolejność będzie przygotowywał Sekretariat. Każde państwo członkowskie może domagać się włączenia dodatkowego punktu do porządku dziennego. Przewodniczący dopilnuje, aby wszystkie punkty zostały przedyskutowane na zebraniu.
12. Każde państwo członkowskie będzie miało jeden głos. Wszystkie decyzje będą podejmowane jednogłośnie.
13. Zgodnym zamiarem jest, aby sposób prowadzenia TEGOVOFA był podobny do praktykowanego w Unii Europejskiej, mającego na celu utworzenie wspólnego rynku. Tam, gdzie ze względów prawnych lub z uwagi na ogólną praktykę państwo członkowskie nie jest w stanie podporządkować się zaleceniom, definicjom lub normom, istnieje możliwość odroczenia takiego podporządkowania z określeniem lub bez określenia limitu czasowego.

WYCENA WARTOŚCI PRZEDSIĘBIORSTW W EUROPIE WSCHODNIEJ W OPINII ZACHODNICH SPECJALISTÓW

Elżbieta Mączyńska

Wycena przedsiębiorstw to jedno z najbardziej skomplikowanych zagadnień w ekonomice przedsiębiorstw. Choć teoria i praktyka oferuje wiele metod i narzędzi wyceny, to żadne z nich nie jest samo w sobie na tyle dobre i bezdyskusyjne, aby nie było konieczne zastosowanie rozwiązań dodatkowych, pomocniczych. Przy mnogości metod problemem staje się ich odpowiedni dobór. Każda z nich ma określone zalety i wady.

Dlatego też, w wielu krajach istnieją specjalne regulacje, wyznaczające podstawowe ramy ekonomiczno-prawne i organizacyjne dla stosowanych w praktyce metod wyceny. W związku z tym występują różnice w stosowanych w tym zakresie rozwiązaniach w poszczególnych krajach.

Bez względu jednak na stopień zróżnicowania rozwiązań każda wycena przedsiębiorstwa sprowadza się zawsze do rozstrzygnięcia jednej z dwóch następujących kwestii lub ich kombinacji:

- jakie dochody są lub mogą być osiągnięte z wycenianej firmy
- jaka jest wartość zgromadzonych w przedsiębiorstwie zasobów majątku.

Pierwsze podejście jest podstawą wszystkich dochodowych metod wyceny wartości przedsiębiorstw, natomiast drugie – podstawą metod majątkowych. Stosowane są także metody mieszane (dochodowo-majątkowe). Metody majątkowe i dochodowe bazują więc na całkowicie różnych podstawach, stąd też różne mogą być wyniki wyceny w zależności od zastosowanych metod. W ramach metod majątkowych określaną jest księgową, rynkową (odtworzeniową) i likwidacyjną wartość majątku, zaś w ramach metod dochodowych wykorzystywane są różne miary dochodów (zysk brutto i netto, saldo przepływów pieniężnych i in.).

Wśród specjalistów zajmujących się wyceną nie ma co prawda zgodności poglądów co do użyteczności

poszczególnych metod w praktyce, jednakże zgodni są oni na ogół co do tego, że coraz szersze zastosowanie znajdują metody dochodowe. Wynika to głównie z tego, że nabywców interesują przeważnie przyszłe dochody jakie przyniesie zakupione przedsiębiorstwo i porównuje się te dochody z innymi formami lokowania środków, w tym przede wszystkim z inwestycjami wolnymi od ryzyka tj. m.in. z wysokością oprocentowania długoterminowych depozytów pieniężnych, czy bonów i obligacji skarbu państwa.

Metody majątkowe coraz częściej traktowane są jako pomocnicze. Jednakże wyniki wyceny dokonanej metodami majątkowymi prawie zawsze służą jako baza porównawcza, weryfikacyjna dla wyników uzyskanych metodami dochodowymi. Występowanie różnic w wynikach wyceny między metodami majątkowymi i dochodowymi skłania do wykorzystywania metod mieszanych. Metody te znajdują np. dość szerokie zastosowanie w Szwajcarii i Austrii, podczas, gdy np. w Niemczech priorytet mają metody dochodowe.

Różne metody wyceny, a raczej szacowania wartości przedsiębiorstwa prawie nigdy nie dają odpowiedzi na pytanie, jaka jest jego rzeczywista cena rynkowa. Cena ta nie jest znana ani kupującemu ani sprzedającemu aż do momentu zrealizowania transakcji kupna sprzedaży. Rzeczywista cena rynkowa jest wypadkową wielu czynników obiektywnych i subiektywnych, branych pod uwagę w trakcie negocjacji między kupującymi i sprzedającymi. Jeśli oszacowana przez ekspertów wartość przedsiębiorstwa okaże się być równa rzeczywistej cenie, po której zrealizowana została transakcja jego kupna-sprzedaży, to może to być tylko dziełem przypadku lub też wynikiem kompromisu stron realizujących tę transakcję.

Problematyka wyceny wartości przedsiębiorstw, jeszcze parę lat temu prawie nieobecna ani w polskich pu-

blikacjach ekonomicznych ani w systemie kształcenia ekonomicznego, nagle, w związku z prywatyzacją przedsiębiorstw, znalazła się w centrum zainteresowania nie tylko wielu teoretyków i praktyków w dziedzinie ekonomii, ale także szerszych kręgów społecznych (załóg pracowniczych, związków zawodowych, partii politycznych i in.).

Jak wszędzie, gdzie w grę wchodzi pieniądze i majątek, tak też wokół prywatyzacji i towarzyszącej jej wycenie wartości przedsiębiorstw pojawia się wiele wątpliwości, sporów a nawet oskarżeń. Wycena i prywatyzacja przedsiębiorstw wywołuje ostre dyskusje i emocje, w wyniku których, niestety nader często, nie dochodzi do uznania argumentów strony przeciwnej. Przyczyny tego są złożone, w znacznej mierze wynikają z braku dostatecznej wiedzy na ten temat, ale też mają swe źródło w sprzecznościach interesów poszczególnych partnerów. Trudno przyjąć się prawdę, że nie ma jednej, jedynie słusznej (właściwej) wartości przedsiębiorstwa. Oszacowana przez ekspertów wartość przedsiębiorstwa może być różna, w zależności m.in. od tego, czy podstawą był tylko istniejący majątek przedsiębiorstwa (majątkowe metody wyceny), czy też wysokość dochodów, możliwych do osiągnięcia w przyszłości, w wyniku użytkowania tego majątku (dochodowe metody wyceny). Przedsiębiorstwa o identycznej wartości majątku mogą przecież przynosić niejednakowe dochody, zależy to od wielu skomplikowanych czynników, m.in. tak trudno wymiernych jak innowacyjność i przedsiębiorczość kadry kierowniczej. Dość łatwo zapomina się też, że **oszacowana przez ekspertów wartość przedsiębiorstwa nie może być utożsamiana z ceną sprzedaży przedsiębiorstwa.**

Cena ta jest bowiem wynikiem nie tylko relacji między popytem tj. liczbą chętnych do nabycia obiektów z ich podażą, ale także wynikiem ścierania

się sprzecznych w znacznej mierze interesów oraz decyzji i propozycji cenowych kupujących i sprzedających.

Dlatego też specjaliści, i to zarówno teoretycy jak i praktycy z dziedziny wyceny podkreślają, że **każda cena i wartość w aspekcie podejmowania decyzji ma charakter subiektywny**. Obiektywna wartość przedsiębiorstwa nie istnieje. Stąd też na pytanie „czy wartość przedsiębiorstwa oszacowana została w odpowiedniej wysokości” prawie nigdy nie można odpowiedzieć jednoznacznie: „tak” lub „nie”. Zawsze w takiej sytuacji niezbędne są dodatkowe wyjaśnienia dotyczące metod, podstaw, celów wyceny i in. Jest to zresztą dość typowe także dla wielu innych zagadnień ekonomicznych. Dlatego też przypierany do muru ekspert często (w odróżnieniu od ekonomisty-amatora) nie może sprostać żądaniu udzielenia jednoznacznej odpowiedzi „tak” lub „nie”. Stopień skomplikowania jest z reguły tym większy, im bardziej słaba i chora jest gospodarka oraz im słabiej funkcjonują mechanizmy rynkowe. Rynek nie może być wówczas sprawnym narzędziem weryfikacji i obiektywizacji dokonywanych ocen i rozstrzygnięć.

Jednakże jednoznaczna wycena wartości przedsiębiorstw jest trudna, a często nieosiągalna także w warunkach rozwiniętej, a nawet wzorowo funkcjonującej gospodarce rynkowej. Zwraca na to uwagę m.in. jeden z najwybitniejszych specjalistów z dziedziny wyceny – szwajcarski profesor Carl Helbling, pisząc o metodach „jedynie słusznych, ale w praktyce nie do zastosowania” i analizując liczne sądowe procesy i wyroki, dotyczące wyceny przedsiębiorstw.¹⁾

Z kolei znani niemieccy specjaliści w dziedzinie wyceny przedsiębiorstw B. Bellinger i G. Vahl, legitymujący się kilkudziesięcioletnią praktyką w tej dziedzinie wskazują, że w zależności od przyjętej metody wyceny uzyskuje się różne wyniki, przy czym różnice są znaczne. Na przykładzie wyceny tego samego obiektu przy pomocy 9-ciu metod wykazują na rozpiętość wyników od 117 mln (wartość najniższa wg metody dochodowo-majątkowej, tzw. Stuttgardzkiej) do 219 DM (wartość najwyższa wg metody dochodowej).²⁾

Dotychczasowe doświadczenia wyceny polskich przedsiębiorstw wskazują, że różnice te mogą być jeszcze większe. W związku z dokonującymi

się procesami transformacji gospodarki i towarzyszącym im zjawiskom recesyjnym, najczęściej wartość dochodowa przedsiębiorstwa jest znacznie niższa od wartości majątkowej. Dotyczy to zwłaszcza dużych państwowych przedsiębiorstw, które utraciły znaczną część swych tradycyjnych rynków zbytu i nie mogą liczyć w przyszłości na szybkie ich odzyskanie i związane z tym dochody.

W takich sytuacjach strona sprzedająca, którą w przypadku prywatyzacji przedsiębiorstw jest państwo (reprezentowane przez odpowiednie ministerstwa, wśród których rozstrzygający głos ma ministerstwo przekształceń własnościowych) zwykle niechętnie uznaje fakt niskiej wartości dochodowej i skłonna jest bazować raczej na wyższej od niej wartości majątkowej. Przepisy dotyczące wyceny polskich przedsiębiorstw nie określają, które metody wyceny są preferowane. Pozostawia się tu swobodę wyboru metod wyceny. Zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami oszacowanie wartości prywatyzowanego przedsiębiorstwa musi być dokonane z zastosowaniem co najmniej dwu spośród pięciu zalecanych przez ministerstwo przekształceń własnościowych metod: ewidencyjnej wartości aktywów netto, rynkowej wartości odtworzeniowej, wartości likwidacyjnej, wartości zdyskontowanych sald przepływów pieniężnych (net cash flow) oraz mnożnika zysku.

Tendencja do **preferowania wyceny bazującej na metodach majątkowych** w Polsce wynika także z trudności w prawidłowym zastosowaniu metod dochodowych. Metody te wymagają prognozowania przyszłych dochodów, a to w warunkach wysokiej inflacji, dużego ryzyka i niepewności co do przyszłej koniunktury gospodarczej jest niezwykle trudne. W odróżnieniu od strony sprzedającej, potencjalni nabywcy z reguły skłonni są posługiwać się wartością dochodową, zwykle mniej ich bowiem interesuje wartość substancji majątkowej, a bardziej – spodziewane dochody z dokonanej inwestycji, polegającej na kupnie przedsiębiorstwa lub wydzielonej jego części. Na dochodowe metody wyceny zorientowani są przede wszystkim klienci zagraniczni. W tej sytuacji nastawienie strony sprzedającej na wycenę majątkową, a kupującej na dochodową, przy równoczesnym występowaniu znacznych różnic w osiągniętych tymi metodami wynikach wyce-

ny, może stanowić silną barierę prywatyzacji i napływu zagranicznego kapitału.

Zwracając na to uwagę zachodni eksperci zajmujący się wyceną przedsiębiorstw. Podkreślają oni specyfikę oraz trudności wyceny przedsiębiorstw w krajach, w których słabe są jeszcze mechanizmy rynkowe. Szacunki wartości przedsiębiorstw w państwach Europy Wschodniej, dokonywane przez krajowych ekspertów, mogą być całkiem różne od wycen dokonywanych przez specjalistów zachodnich. Wynika to głównie z odmiennych przesłanek informacyjno-prognostycznych, a także z odmiennych strategii przyszłego inwestowania.

Opinie takie prezentowane są często w zachodnich publikacjach ekonomicznych. Wśród nich szczególnie interesująca jest, moim zdaniem, opublikowana niedawno /w III kwartale 1993 r./ w niemieckim wydawnictwie GABLER książka pt. „Wycena wartości przedsiębiorstw w Europie Wschodniej” autorstwa trójki austriackich ekonomistów H. Aignera, S. Barisitz i G. Finka.³⁾ Autorzy książki od kilku lat współpracują ze sobą jako doradcy zachodnich przedsiębiorstw, zainteresowanych kupnem w byłych krajach socjalistycznych prywatyzowanych tam przedsiębiorstw.

Opracowanie sfinansowane zostało przez Austriacki Bank Narodowy i kierowane było przez prof. G. Finka, współpracującego z Uniwersytetem Wiedeńskim oraz z Wyższą Szkołą Ekonomiczną (Wirtschaftsuniversität) w Wiedniu. Dr. H. Aigner, specjalizujący się w rachunkowości zarządczej, zatrudniony jest w dużym koncernie handlowym. S. Baritz zaś jest dyrektorem Wydziału Ekonomicznego w Austriackim Instytucie Europy Wschodniej i Południowo-Wschodniej.

W książce tej zostały wykorzystane i poddane analizie opinie zachodnich doradców i specjalistów ze znanych w świecie firm konsultingowych (głównie z GRT/Price Waterhouse). Z 25-oma z nich przeprowadzono wywiad na temat podstawowych problemów wyceny w krajach Europy Wschodniej. Opinie te ilustrowane są konkretnymi przykładami wyceny przedsiębiorstw byłej Czechosłowacji i NRD.

Wskazuje się na dużą rolę wyceny majątkowej, w tym zwłaszcza wg odtworzeniowej (rynkowej) wartości majątku, co wynika z niedostatku danych i informacji niezbędnych do traf-

nego prognozowania dochodów, nawet przez prostą ekstrapolację (dane z przeszłości w związku z transformacją systemową są w większości nieprzydatne, natomiast parametry prognostyczne trudne do oszacowania).

Dla pokonania tych barier informacyjnych niezbędne jest, zdaniem autorów książki, jak najwcześniejsze nawiązanie współpracy ekspertów zagranicznych z ekspertami krajowymi, którzy zwykle lepiej orientują się w specyfice funkcjonowania poszczególnych przedsiębiorstw i dokładniej potrafią oszacować szanse i bariery wewnętrzne.

Pozwoliło to autorom opracowania na zaprezentowanie swego rodzaju „ściągawki” dla potencjalnych nabywców przedsiębiorstw, mogącej ułatwiać im wyznaczanie możliwego do zaakceptowania obszaru negocjacji cenowych w zależności od typu przedsiębiorstw i ich szans rozwojowych oraz zastosowanych metod i wyników wyceny (tabela nr 1).

Tabela ta stanowi syntezę badań nad wyceną majątku w krajach Europy Wschodniej. W badaniach tych wykorzystane były także dotychczasowe doświadczenia ekspertów z czołowych zachodnich firm konsultingowych, zaangażowanych w wyceny przedsiębiorstw w Europie Wschodniej. W tabeli nr 1 wyodrębniono sześć kategorii przedsiębiorstw:

- 1) **Przedsiębiorstwa deficytowe (typu A)** to takie, które mogą być zlikwidowane tj. mogą przestać istnieć (nie ma ku temu społecznych ani też innych przeciwwskazań). **Minimalna** cena, która jest do przyjęcia przez sprzedającego to **wartość likwidacyjna**, zaś maksymalna dla kupującego to **odtworzeniowa wartość majątkowa**. Wartość dochodowa przy założeniu utrzymania się dotychczasowych trendów jest bowiem ujemna, zaś przy przyjęciu nowej strategii przez nabywcę może być dodatnia i wyższa od wartości odtworzeniowej. Jednakże nabywca nie akceptuje ceny na poziomie **potencjalnej wartości dochodowej**, gdyż bardziej opłacalne byłoby dla niego wówczas zaangażowanie się w całkowicie nowe przedsięwzięcie.
- 2) **Przedsiębiorstwo deficytowe (typu B)** – nie może być, mimo przynoszonych strat, zlikwidowane ze względów społecznych lub innych.

Nie ma wobec tego wartości likwidacyjnej. Sprzedawca może wówczas zaakceptować nawet wycenę dochodową, która wobec **deficytowości jest ujemna**. Natomiast maksymalna cena akceptowalna przez kupującego równa jest **potencjalnej wartości dochodowej** (która jest w tym przypadku niższa od wartości odtworzeniowej). Obszar negocjacji jest więc tu dość duży.

- 3) W przedsiębiorstwach uciążliwych dla otoczenia (np. zanieczyszczających środowisko naturalne, hałaśliwych itp.) **minimalna** cena sprzedaży równa jest **wartości likwidacyjnej**, a **maksymalna** cena kupna równa **wartości odtworzeniowej majątku**.
 - 4) W dochodowych przedsiębiorstwach eksportujących pole negocjacji cenowych leży między **wartością dochodową**, a **odtworzeniową**.
 - 5) W przypadku przedsiębiorstw **monopolistów**, którzy dzięki wyłączności na rynku mają dochodową wartość dodatnią, zmiana właściciela może przynieść wzrost dochodów. Pole negocjacji zawiera się więc między **wartością dochodową lub likwidacyjną** (gdyby dochodowa była mniejsza od likwidacyjnej), a **potencjalną wartością dochodową**.
 - 6) Przedsiębiorstwa pozbawione szans na wygospodarowanie kiedykolwiek zysku mają ujemną wartość likwidacyjną i ujemną potencjalną wartość dochodową. Są to więc przedsiębiorstwa **niesprzedawalne**. Można oczywiście mieć wątpliwości, czy taki sposób postępowania jest słuszny. Jest to jednak ilustracja sposobu rozumowania i mechanizmu podejmowania decyzji oraz dokonywania wyborów przez inwestorów zagranicznych oraz ich doradców. W związku z tym należy mieć na względzie, że rzutuje to na przebieg negocjacji cenowych.
- Jednakże dopóki gospodarka nie dopracuje się ustabilizowanego rynku kapitałowego nieuniknione a nawet wskazane jest dokonywanie wyceny przedsiębiorstwa z jednoczesnym wykorzystaniem wielu metod. Zwraca się na to uwagę w wielu opracowaniach. Przykładowo, zdaniem S. Kasiewicza „wskazane byłoby dokonywanie wyceny przedsiębiorstwa metodą składnikową (odtworzeniowa, realnej księgowej wartości netto) oraz co najmniej jedną

z metod rynkowych. Skala rozpiętości wyników pomiędzy zastosowaniem metody składnikowej, a rynkowej dawałaby pośrednio informację o tempie przybliżania się do mechanizmów gospodarki rynkowej, ponieważ w polskich warunkach wartość firmy określana metodą składnikową będzie często wyższa od jej wartości rynkowej.”⁴⁾

O tym, która wartość zostanie ostatecznie przyjęta (minimalna, maksymalna czy pośrednia) decydują dodatkowe warunki realizacji transakcji, takie jak ilość zainteresowanych klientów, presja czasu, prognozowane strategie rozwojowe itp.

Przedstawione analizy świadczą o tym, jak skomplikowany jest proces wyceny, a także jak różne czynniki mogą decydować o ostatecznej cenie. Tym większa więc odpowiedzialność spoczywa na ekspertach dokonujących wyceny oraz specjalistach przygotowujących przedsiębiorstwo do sprzedaży. Dlatego też eksperci dokonujący wyceny oraz firmy specjalizujące się w wycenie przedsiębiorstw nie mogą pozostawać w stosunku zależności służbowej i innej wobec przedsiębiorstwa, którego wyceny dokonują. Nie mogą być też zainteresowani materialnie wynikami wyceny. Wycena powinna być dokonana zgodnie z uznanymi zasadami metodycznymi i przy uwzględnieniu interesów wszystkich uczestników wyceny.

Ze względu na złożoność procedury wyceny niezwykle trudno jest jednoznacznie określić kiedy przeprowadzoną wycenę (a ściślej oszacowanie wartości przedsiębiorstwa) można uznać za prawidłową. W Polsce ze względu na deformację strukturalną i niestabilność parametrów ekonomicznych jest to szczególnie skomplikowane, stąd ekspertyzy wyceny uzyskują skrajnie rozbieżne opinie.

Dość przekonujące, moim zdaniem, kryteria trafności i poprawności wyceny proponuje S. Kasiewicz, który stwierdza, że wycenę można określić jako dobrą jeśli:

- dojdzie do zamierzonej formy przekształcenia własności przedsiębiorstwa i nastąpi zdecydowana poprawa jego poziomu efektywności ekonomicznej;
- strony o przeciwstawnych interesach są niezadowolone z wyników wyceny (co świadczy, że podlegają oddziaływaniu niewidzialnych reguł rynkowych);

– rozbieżności między szacunkiem wartości przedsiębiorstwa, a jego rynkową wartością nie są zbyt duże w warunkach porównywalnych (tj. po uwzględnieniu inflacji, zmian w systemie podatkowym itp.).

S. Kasiewicz stwierdza, że gdy wyceni się wartość firmy bardzo wysoko, a pracownicy nie zakupią planowanej ilości akcji, to takiej wyceny z pewnością nie można uznać za poprawną. Takie stwierdzenie można jednak uznać za słuszne tylko w sytuacji, gdy spółka pracownicza jest jedyną możliwą i uzasadnioną ekonomicznie formą, w którą może być przekształcone przedsiębiorstwo państwowe. Dlatego też wymienione wyżej kryteria poprawności wyceny należałoby, moim zdaniem, uzupełnić

o kryterium łącznego (tj. dla przedsiębiorstwa i budżetu) ekonomicznego efektu z danej formy przekształcenia w porównaniu z innymi rozwiązaniami. Za poprawną wycenę należałoby uznać taką, która prowadzi do przekształcenia pozwalającego na optymalizację nadwyżki budżetu i przedsiębiorstwa.

Przypisy

¹⁾ por. C. Helbing – Unternehmensbewertung*und Steuern, Düsseldorf, 1989, s. 121 i dalsze.








²⁾ Autorzy ci podkreślają te różnice w obydwu wydaniach swej książki por. B. Bellinger, G. Vohl: Unternehmensbewertung in Theorieund Praxis, Wyd. I, Gabler, Wiesbaden, 1984, s. 146, wyd. II, 1992, s. 240.

³⁾ H. Aigner, S. Barisitz, G. Fink – Unternehmensbewertung in Osteuropa, Wyd. Gabler, Wiesbaden.

⁴⁾ S. Kasiewicz – Uczestnictwo pracowników w procedurze wyceny, Maszynopis powielony, Warsaw 1993, s. 27.

Prof. dr hab. Elżbieta Mączyńska jest pracownikiem Instytutu Nauk Ekonomicznych PAN oraz profesorem w Wyższej Szkole Ubezpieczeń i Bankowości. Członek Rady Strategii Społeczno-Gospodarczej przy Radzie Ministrów, ceniony wykładowca na studium podyplomowym i kursach dla rzeczoznawców majątkowych w zakresie metod dochodowych.

Tab. 1. Wartość (cena) przedsiębiorstw i pola negocjacji cenowych.


Typy przedsiębiorstw	Wartość (cena) przedsiębiorstwa		
	ujemna	zerowa	dodatnia
Deficytowe A	F		P
Deficytowe B			
Uciążliwe dla otoczenia	F		P
Nastawione na eksport		L	 P
Monopolistyczne		L	
Pozbawione szans osiągnięcia zysków	F		R

F – wartość dochodowa bazująca na założeniu o kontynuacji dotychczasowej strategii

L – wartość likwidacyjna

R – wartość odtworzeniowa (rynkowa)

P – potencjalna wartość dochodowa bazująca na nowej strategii rozwojowej (strategia potencjalnego nabywcy)

 minimalna cena możliwa do zaakceptowania przez sprzedawcę

 maksymalna cena możliwa do zaakceptowania przez potencjalnego nabywcę przedsiębiorstwa

Źródło: H. Aigner, S. Barisitz, G. Fink – „Unternehmensbewertung in Osteuropa”, Wyd. Gabler, Wiesbaden, 1993, s. 98.

WYCENA Z ST. PETERSBURGA

Roman Fortuna

Działający pod przewodnictwem Krzysztofa Grzesika zespół rzeczoznawców majątkowych z Prince Waterhouse dokonał na przestrzeni kilku ostatnich lat wielu wycen różnego typu nieruchomości w krajach za naszą wschodnią granicą. Wycenione zostały bardzo specyficzne i rzadko występujące nieruchomości, na przykład porty morskie i rzeczne wraz z różnorodnymi budynkami i budowlami. Jednakże nasze ostatnie zlecenie dotyczyło wyceny hali produkcyjnej, której wymiary przytłoczyłyby każdego rzeczoznawcę – powierzchnia 25,000 m²., wysokość 39 m.

St. Petersburg

liczący pięć milionów mieszkańców jest położony nad Zatoką Fińską na 42 wyspach delty rzeki Newy. Zgodnie z ostatnimi badaniami przeprowadzonymi przez Szwedów wynika, że poza Japonią jest piątym najdroższym miastem na świecie. Jednakże trzeba pamiętać, że prawie na każdym kroku obowiązują tu dwa poziomy cen – dla osób rosyjsko-języcznych i obcokrajowców. Ceny są wygórowane zarówno dla tych pierwszych jak i drugich. Przykładem obrazującym tę różnicę może być cena biletów na zwiedzanie wnętrza katedry Św. Isaka, gdy musieliśmy zapłacić za nie dziesięć razy więcej niż obywatel rosyjski. Ceny podstawowych produktów spożywczych nie są wysokie (bochenek chleba kosztuje 15 centów amerykańskich), natomiast jeśli ktoś chce dodać do swego codziennego menu importowane produkty, musi płacić powyżej cen zachodnich. Przy średniej płacy w Rosji wynoszącej w maju 1994 roku 91 dolarów wiele z tych produktów jest nieosiągalnych dla większości Rosjan. To samo dotyczy

nieruchomości.

Zakup mieszkania w centrum miasta o powierzchni 70 m² wymaga wyłożenia około USD 50,000, ale by je wyremontować i doprowadzić do zachodnich standardów trzeba dołożyć następne USD 30,000. Wszystkie ceny występujące na rynku nieruchomości w St. Petersburgu są bardzo wysokie. Roczny czynsz za 1 m² średniej klasy powierzchni biurowej wynosi USD 300-500 i USD 500-700 za powierzchni handlowej. Za wynajem budynku magazynowego lub produkcyjnego trzeba zapłacić USD 20-35 za 1m²/rok, co nie jest najniższą ceną biorąc pod uwagę zły stan infrastruktury oraz niski standard tych obiektów.

Na podstawie tych cen może się wydawać, że jest to istny raj dla inwestorów i developerów. Ale niestety, oprócz niestabilnej sytuacji polityczno-ekonomicznej,

regulacje prawne w Rosji

dotyczące nieruchomości są nieunormowane i ograniczają wolnorynkowy obrót. Przede wszystkim przypisane są inne prawa obywatelom Rosji, a inne cudzoziemcom.

Grunty

W paragrafie 6 Ustawy o Prawie w Sprawie Własności z 24 grudnia 1990 roku zapisano, że grunt ze wszystkim co znajduje się pod nim oraz wodami znajdującymi się na terenie Rosji są własnością Rosjan. Obecnie Rosjanie mogą posiadać i sprzedawać jedynie grunty rolne, rekreacyjne oraz pod zabudowę jednorodzinną. Do chwili obecnej są oni pozbawieni możliwości nabycia własności gruntów przeznaczonych na działalność przemysłową i usługową. Natomiast zgodnie z Ustawą o Zagranicznych Inwestycjach w Rosji z 4 stycznia 1991 roku cudzoziemcom przysługuje jedynie prawo do dzierżawy gruntu co najwyżej na 99 lat. Była to podstawowa regulacja hamująca/ograniczająca napływ kapitału zagranicznego do Rosji. Dlatego też 27 października 1993 roku został wydany prezydencki dekret dotyczący własności gruntów, w którym ustanowiono możliwość własności gruntu przez osoby prawne z kapitałem zagranicznym (np. spółki joint-venture).

Budowle i Budynki

Odnośnie budowli i budynków obowiązują te same procedury i prawa zarówno dla obywateli rosyjskich i osób prawnych oraz cudzoziemców.

Pomimo ukazania się już sporej ilości aktów prawnych regulujących możliwości nabycia praw do nieruchomości lub ich części przez cudzoziemców, mają oni jedynie dwie możliwości nabywania nieruchomości przemysłowych:

- 1) przez bezpośredni zakup lub dzierżawę nieruchomości będących w posiadaniu sprywatyzowanych przedsiębiorstw, lub
- 2) zakup albo otrzymanie prawa długoletniej dzierżawy nieruchomości będących w posiadaniu sprywatyzowanych przedsiębiorstw poprzez nabycie kontrolnego pakietu udziałów w przedsiębiorstwie.

W warunkach niestabilnej sytuacji ekonomicznej oraz kreowania się rynku nieruchomości i nieunormowanych regulacji prawnych związanych z ich obrotem musiała być dokonana

wycena.

Przedmiotem wyceny, dla celów **joint-venture**, była hala produkcyjna o parametrach przedstawionych na początku artykułu wraz z możliwym do wydzielenia gruntem niezbędnym do prawidłowego jej funkcjonowania. Znajduje się ona na terenie ogromnego przedsiębiorstwa, przez co dostęp do hali jest możliwy jedynie przez teren tego przedsiębiorstwa. Wycena ta miała przedstawić **wartość rynkową** i być zgodna z najlepszą praktyką i standardami obowiązującymi w Europie. Dlatego już w momencie otrzymania zlecenia powstało wiele pytań, z których najważniej-

dokończenie na str. 40

KRONIKA

19 sierpnia posłowie przyjęli rezolucję przygotowaną przez Komisję Polityki Przestrzennej, Budowlanej i Mieszkaniowej, zobowiązującą prezesa Rady Ministrów do opracowania założeń polityki mieszkaniowej państwa i przedłożenia ich Sejmowi do 31 października br. W założeniach ma się znaleźć propozycja stworzenia systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego oraz harmonogram działań zmierzających do przełamania kryzysu w tej gałęzi gospodarki. „Liczba oddawanych do użytku mieszkań jest o połowę niższa niż liczba zawieranych małżeństw, a koszt jednego metra kwadratowego mieszkania jest wyższy niż średnia płaca miesięczna w gospodarce narodowej” – alarmował poseł sprawozdawca Tadeusz Biliński. Dodał, że pod względem wielkości zasobów mieszkaniowych jesteśmy na ostatnim miejscu w Europie, standard mieszkań jest niski, a ich stan techniczny stale się pogarsza. 1,5 mln rodzin w Polsce nie posiada własnego mieszkania, zaś wiele mieszkań stoi pustych ze względu na zbyt wysoką cenę. W uzasadnieniu rezolucji podkreśla się, że kryzys w budownictwie się pogłębia – liczba oddanych do użytku mieszkań w ub. roku spadła do poziomu 2,4 na tysiąc mieszkańców.



20 sierpnia Sejm odrzucił weto senatu wobec ustawy o najmie lokali

mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Przeciwno weto głosowały wszystkie kluby parlamentarne z wyjątkiem UP i koła PPS. W trakcie dyskusji doszło do ostrego starcia pomiędzy minister Barbarą Blidą a posłanką Wiesławą Ziółkowską.

Argumenty za odrzuceniem weta przedstawił poseł Tadeusz Biliński. Przypomniał m.in., że czynsze płacone przez mieszkańców lokali komunalnych pokrywają tylko 38 proc. kosztów utrzymania budynków. Czynsze te nie zostały zmienione od dwóch lat i wynoszą 2640 zł za metr kwadratowy. Środki uzyskane w ten sposób nie wystarczają na konserwację i naprawy, a tym bardziej na remonty kapitałne. Według wstępnych obliczeń burmistrzów i prezydentów miast wszystkie opłaty mieszkaniowe za 45 metrowe mieszkanie kwaterunkowe wyniosą w końcu roku przeciętnie 1,4 mln zł (w tym 300 tys. zł czynsz).



23 sierpnia rząd przyjął projekt nowelizacji ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, po uprzedniej rekomendacji Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów. Wraz z projektem nowelizacji Rada Ministrów wysłała do Sejmu autopoprawkę do projektu ustawy o samorządowych kolegiach odwoławczych, gdyż wynika to z logiki przyjętych rozwiązań.

Nowelizacja ustawy z 29 kwietnia 1985 r. jest konsekwencją orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 8 grudnia 1992 roku. Trybunał stwierdził, że art. 43 ust. 2 ustawy jest niezgodny z art. 1, art. 3 ust.1 i art. 56 ust. 1 i 3 przepisów konstytucyjnych pozostawio-

nych w mocy przez Małą Konstytucję. Przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości zostały uchylone na skutek upływu terminu przysługującego Sejmowi do odrzucenia orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, co stwierdził jego Prezes w opublikowanym obwieszczeniu. Założenia projektu przyjętego przez Radę Ministrów są zgodne z sugestiami TK o konieczności przyjęcia przy aktualizacji opłat za wieczyste użytkowanie konstrukcji cywilno-prawnej oraz wskazania drogi sądowej do rozstrzygnięcia sporów powstałych na tle aktualizacji opłat.

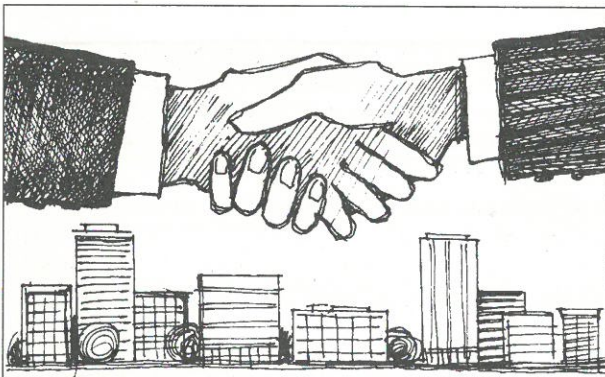
Ponieważ konsekwencją wzrostu wartości gruntu jest wzrost opłaty liczonej w dotychczasowym procencie lecz od nowej podstawy (nowej wartości gruntu) w projekcie przyjęto, że aktualizuje się opłaty, nie ceny, które pozostaną bez zmian w wysokości określonej w umowie cywilno-prawnej lub decyzji.

Aktualizacja wysokości opłat dotyczyć będzie sytuacji gdy:

- * aktualizacji opłaty domaga się właściciel gruntu – art. 43 a,
- * obniżenia opłaty domaga się użytkownik wieczysty – art. 43 f,
- * podwyższenie lub obniżenie opłaty za grunt oddany w zarząd następuje w drodze decyzji – art. 43 g.

Przy aktualizacji opłaty przyjęto, że właściciel będzie korzystał z wypowiedzenia zmieniającego (wypowiedzenie wysokości opłaty ze złożeniem oferty nowej wysokości opłaty), dokonując wstępnej aktualizacji opłaty w oparciu o nową wartość gruntu ustaloną przez biegłego.

W projekcie przewidziano dwustopniowy tryb zaskarżania wypowiedzenia opłaty. Aby odciążać sądy zaproponowano, by samorządowe kolegia odwoławcze orzekały w tych sprawach na mocy ustawy, a dopiero to orzeczenie mogłoby być zaskarżone



do sądu powszechnego. Wnoszenie spraw do kolegium byłoby odpłatne, co powinno przeciwdziałać bezzasadnemu składaniu wniosków. 2 września Sejm jednogłośnie uchwalił ustawę o samorządowych kolegiach odwoławczych. Resort budownictwa szacuje, że rocznie do kolegiów odwoławczych może wpłynąć ok. 150 – 180 tys. spraw, a do sądów powszechnych ok. 15 – 30 tys.



23 sierpnia Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Barbara Blida przedstawiła na Radzie Ministrów informację w sprawie upoważnienia jej do wyrażenia zgody na stosowanie w uzasadnionych przypadkach szczególnych warunków spłaty kredytów mieszkaniowych. Zgodnie z przepisami rozporządzenia RM z 16 maja br. spłata kredytów zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe do końca maja 1992 roku jest dokonywana przez ich członków na następujących zasadach:

- jednorazowo 10 lub 20 procent w zależności od rodzaju uprawnień mieszkania (lokatorskie, własnościowe),
- pozostała część kredytu wraz z odsetkami jest spłacana w miesięcznych ratach wynoszących 15 proc. dochodów brutto gospodarstwa domowego kredytobiorcy.

Natomiast inwestycje mieszkaniowe rozpoczynane po tym terminie są realizowane z krótkoterminowego kredytu udzielanego spółdzielni. Kredyt ten podlega jednorazowej spłacie ze środków własnych członków spółdzielni oraz zaciągniętego przez nich kredytu hipotecznego. Zdarza się, że mieszkania wybudowane w okresie zmiany kredytowania (przejście z kredytu przedmiotowego na kredyt hipoteczny) nie mogą być zasiedlane. Obecnie nie ma możliwości zasiedlenia tych pustostanów. Do resortu budownictwa wpłynęły wnioski 10 spół-

dzielni mieszkaniowych z całego kraju w tej sprawie. Zasiedlenie pustostanów byłoby możliwe poprzez przyznanie spółdzielniom długoterminowego kredytu przedmiotowego, spłacanego przy pomocy budżetu państwa w formie przejściowego wykupu części odsetek.



24 sierpnia minister Barbara Blida poinformowała uczestników narady, zorganizowanej przez Izbę Przemysłowo-Handlową Budownictwa, że „ *rząd przygotowuje pakiet aktów prawnych, w tym również nowe formy finansowania budownictwa mieszkaniowego*”. W dyskusji podczas narady stwierdzono, że na najpilniejsze remonty mieszkań potrzeba co najmniej 3 bln zł. Minister Blida zapowiedziała wprowadzenie od początku przyszłego roku systemu tzw. kredytów kontraktowych dla budownictwa własnościowego oraz powołanie agencji funduszu mieszkaniowego dla budownictwa czynszowego.



26 sierpnia Sejm przeważającą większością głosów (355 za, 18 przeciw, 5 wstrzymujących się) uchwalił rządowy projekt ustawy o komunalizacji mienia przedsiębiorstw państwowych. Umożliwi ona tym przedsiębiorstwom nieodpłatne przekazywanie gminom mieszkań zakładowych oraz hoteli robotniczych z przeznaczeniem na mieszkania. Uwzględniono jedną poprawkę, która dotyczy opłat sądowych wymaganych podczas przekazywania gminom nieruchomości. W przypadku sporu z gminą, dotyczące roszczenia o zawarcie umowy przekazania nieruchomości, wysokość stałego wpisu sądowego będzie określał – w rozporządzeniu – minister sprawiedliwości. Określi on także wysokość stałej stawki wynagrodzenia notariusza za sporządzenie umowy oraz obniżonej stałej opłaty sądowej

za wpis dotyczący prawa własności budynków i gruntów oraz prawa użytkowania wieczystego gruntów. Ustawa o najmie lokali przyznaje gminom prawo do dotacji resortu budownictwa w postaci dodatków mieszkaniowych. Przedsiębiorstwa – zgodnie z ustawą o mieszkaniach zakładowych – będą miały przez rok po przekazaniu lokali obowiązek zwracania gminom różnicy pomiędzy rzeczywistymi kosztami dostarczenia CO, a opłatami pobieranymi od lokatorów według cen urzędowych.



26 sierpnia Rzecznik Praw Obywatelskich prof. Tadeusz Zieliński skierował list do wicepremiera – ministra finansów Grzegorza Kołodko, w którym przedstawia docierające do niego skargi właścicieli budynków mieszkalnych zasiedlonych przez najemców na podstawie decyzji administracyjnych.

Zdaniem RPO obowiązujące przepisy prawa w zakresie najmu lokali nie pozwalają właścicielom na uzyskanie dochodu z tego tytułu. Równocześnie według ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z 1991 r. stratę ze źródła przychodów pokrywa się z dochodu uzyskanego z tego samego źródła w ciągu najbliższych 3 lat podatkowych. Wg rzecznika zapis ten jest „swoistą hipokryzją prawa” i narusza zasadę zaufania obywateli do organów państwa oraz zasadę opodatkowania według zdolności podatkowej.



28 sierpnia połączone sejmowe komisje: Polityki Przestrzennej, Budowlanej i Mieszkaniowej, Polityki Społecznej oraz Samorządu Terytorialnego nie zaakceptowały kolejnej wersji dwóch projektów rozporządzeń wykonawczych RM do ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

M. J.

CHCESZ POZNAĆ PROBLEMATYKĘ WYCENY NIERUCHOMOŚCI?

UBIEGASZ SIĘ O UPRAWNIENIA BIEGŁEGO ds. WYCENY NIERUCHOMOŚCI?

zgłoś się na Studium Podyplomowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

według programu zatwierdzonego przez
Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

organizowane przez Wydział Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej oraz Warszawskie Centrum Postępu Techniczno-Organizacyjnego Budownictwa WACETOB-PZITB

Studium spełnia wymogi art. 17 Ustawy z dnia 4.10.91 r. (Dz. U. nr 103 poz. 446).

Warunkiem przyjęcia na Studium jest posiadanie wykształcenia technicznego, prawniczego lub ekonomicznego. Po zakończeniu Studium odbędą się postępowanie kwalifikacyjne przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną, nadającą uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

Zajęcia będą odbywać się na Wydziale Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej w każdy piątek i sobotę od 7.10.94 do 21.01.95 (w łącznym wymiarze 230 godzin).

Koszt uczestnictwa w Studium – 9,5 mln zł (bez zakwaterowania i wyżywienia). Istnieje możliwość zapłaty ratalnej.

Na życzenie uczestników rezerwujemy hotel (Dom Nauczyciela – doba w pokoju 2-osobowym ok. 200.000,- zł) i umożliwiamy wykupienie obiadów w stołówce studenckiej.

Zgłoszenia przyjmuje: Ośrodek Szkolenia Warszawskiego Centrum Postępu Techniczno-Organizacyjnego Budownictwa, 00-682 Warszawa, ul. Hoża 50, tel. 25-93-02, fax 40-24-23.

Każde zgłoszenie zostanie potwierdzone na 14 dni przed rozpoczęciem Studium.



Zgłaszam swoje uczestnictwo w Studium Podyplomowym
WYCENA NIERUCHOMOŚCI w terminie 7.10.94 – 21.01.95

Imię i nazwisko:

Firma:

Adres

..... tel./fax

Należność za uczestnictwo przelano na konto WACETOB-PZITB w PKO BP XV O/Warszawa nr 1658-11732-136

Rezerwacja hotelu: tak / nie

Data

Podpis/pieczęć

UPRAWNIENIA W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Andrzej Kobyłecki

Wprowadzamy stałą rubrykę, w której będziemy przekazywali aktualności dotyczące obowiązującego systemu uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Nasi czytelnicy znajdą tu:

- wskazania dotyczące obowiązujących w tym zakresie przepisów wraz z ich interpretacją,
- informacje o mających nastąpić zmianach przepisów,
- relacje z egzaminów,
- informacje o terminach i miejscach, w których w najbliższej przyszłości egzaminy będą przeprowadzane,
- inne uwagi, analizy wyników egzaminów, odpowiedzi na listy czytelników dotyczące tematu uprawnień.

*

Rozpoczynamy od podania informacji dla osób chcących przystąpić do egzaminów o tym, jakie kroki powinny poczynić, jak też jakie wymogi winny spełnić zgodnie z obowiązującymi w tym względzie przepisami.

Osoba pragnąca przystąpić do egzaminu na uprawnienia zawodowe winna spełniać następujące warunki formalne:

1. Legitymować się wyższym lub średnim wykształceniem technicznym, ekonomicznym lub prawniczym,
2. Posiadać ukończone studium podyplomowe lub kurs specjalistyczny z zakresu szacowania nieruchomości, uwzględniający wymogi Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa (organizator kursu winien legitymować się pismem Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa o rejestracji kursu).

Jeżeli powyższe dwa warunki są spełnione zgłaszamy się do wyznaczonego organizatora egzaminu. Informację o najbliższych egzaminach będziemy drukowali w tym miejscu, ale też można ją uzyskać w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa pod numerem tel. 661-82-15.

Organizator egzaminu poinformuje nas:

- jakie dokumenty należy złożyć i w jakim terminie,
- jakie są koszty egzaminu oraz ma obowiązek informować nas bieżąco o wszystkich sprawach związanych z postępowaniem kwalifikacyjnym, włącznie z rozdaniem świadectw.

A oto wykaz dokumentów, jakie należy złożyć u organizatora przy wniosku o nadanie uprawnień zawodowych:

1. dokument potwierdzający odpowiednie wykształcenie,
2. świadectwo ukończenia studium podyplomowego lub kursów specjalistycznych uwzględniających wymogi programowe ustalone przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa,
3. wykaz wykonanych prac z zakresu szacowania nieruchomości oraz trzy wybrane prace objęte tym wykazem,

a jeżeli takie prace nie były samodzielnie wykonywane, projekty takich prac,

4. szczegółowy opis prac wykonywanych podczas dotychczasowej praktyki zawodowej,
5. inne dokumenty mogące mieć wpływ na ocenę dotychczasowego dorobku zawodowego osoby zainteresowanej,
6. oświadczenie o niekaralności za przestępstwa przeciwko mieniu, przeciwko dokumentom za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych oraz przestępstwa karnoskarbowe.

Postępowanie kwalifikacyjne składa się z dwóch części:

1. części wstępnej w terminie min. 2 tygodni przed terminem egzaminu,
2. części sprawdzającej.

Część wstępna odbywa się bez udziału osób zainteresowanych i polega na przeglądzie złożonych dokumentów przez wyznaczony zespół kwalifikacyjny. Zespół kwalifikacyjny ustala listę osób dopuszczonych do części sprawdzającej postępowania, ewentualnie warunkując dopuszczenie koniecznością uzupełnienia lub korekty przedłożonej dokumentacji. Następnie ten sam zespół kwalifikacyjny przeprowadza część sprawdzającą postępowania, składającą się z egzaminu pisemnego i ustnego.

W trakcie egzaminu pisemnego, który trwa 3 godz., osoba zainteresowana winna odpowiedzieć na 15 pytań i rozwiązać przykład praktyczny.

W ramach tych 15 pytań:

- 3 dotyczą przepisów ogólnych (I grupa),
- 3 dotyczą zagadnień ekonomicznych (II grupa),
- 6 dotyczy zasad szacowania nieruchomości zurbanizowanych (III grupa),
- 3 dotyczą zasad szacowania nieruchomości rolnych i leśnych (IV grupa).

Zespół kwalifikacyjny ocenia odpowiedzi następująco:

- każde z 15-tu pytań w skali od 0 pkt. do 6 pkt.,
- zadanie w skali od 0 pkt. do 10 pkt.,

przy czym odpowiedź na pytania z przepisów ogólnych w części merytorycznej ocenia się od 0 do 4 pkt., a w części dotyczącej podania podstawy prawnej od 0 do 2 pkt.

Osiągnięcie minimum 75 punktów kwalifikuje zdającego do następnego etapu – egzaminu ustnego, który odbywa się w czasie tego samego posiedzenia zespołu kwalifikacyjnego.

Osoba zainteresowana, która uzyskała ostateczny negatywny wynik egzaminu, w przypadku ponownego

ubiegania się o nadanie uprawnień zawodowych (co może nastąpić po upływie roku), jest zobowiązana do poddania się całemu postępowaniu kwalifikacyjnemu.

*

Oceniając wyniki egzaminów w I półroczu 1994 r. należy przytoczyć nieco cyfr. Postępowaniu kwalifikacyjnemu w tym okresie poddało się 827 osób. Pozytywny wynik osiągnęło 460 osób, a liczba rzeczoznawców majątkowych w Polsce osiągnęła poziom 1020 osób.

Najwięcej rzeczoznawców przybyło w woj. katowickim – 36 osób, warszawskim – 34 osoby, szczecińskim – 33 osoby. Nie odnotowano żadnego przyrostu w województwach: krośnieńskim, łomżyńskim (w ogóle nie posiadają rzeczoznawców ze świadectwami Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa), przemyskim. Po jednym rzeczoznawcy przybyło w województwach: bielsko-podlaskim, chełmskim, ciechanowskim, ostrołęckim, płockim, radomskim, siedleckim, tarnowskim.

*

Przewidywane egzaminy na uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości w najbliższych miesiącach:

22–24 września br.:

1. Warszawa – organizator: Politechnika Warszawska, Instytut Geodezji Gospodarczej, 00-661 Warszawa, Pl. Politechniki 1, pok. 302, tel. 625-15-27.
2. Siedlce – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział Podlaski, 08-110 Siedlce, ul. Prym. St. Wyszyńskiego 10, tel. 44-79-03.
3. Wrocław – organizator: Akademia Rolnicza, Katedra Planowania i Urządzania Terenów Wiejskich, 50-357 Wrocław, ul. Grunwaldzka 53, tel. 20-56-77, 20-56-67, 20-56-16.
4. Gorzów Wlkp. – organizator: Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, 66-413 Gorzów Wlkp., ul. Wełniany Rynek 3, skr. poczt. 735, tel. 21-54-46.
5. Opole – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, 45-082 Opole, ul. Piastowska 14, tel. 380-61.
6. Koszalin – organizator: Stowarzyszenie Naukowo-Techniczne Inżynierów i Techników Rolnictwa, Zarząd oddziału w Koszalinie, 75-204 Koszalin, ul. Jana z Kolna 38 blok B, IIp, tel. 42-25-81.

20–22 października br.:

1. Poznań – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości wraz z Międzywojewódzkim Ośrodkiem Doskonalenia Kadr Administracji Rządowej w Poznaniu, 61-477 Poznań, ul. Wiśniowa 13, tel. 68-55-11 w. 135 lub 32-10-49.
2. Zielona Góra – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, 65-625 Zielona Góra, ul. Krośnieńska 3, tel. 634-64.
3. Gdańsk – organizator: Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, 80-850 Gdańsk, ul. Rajska 6, p. 306, tel. 31-28-61 w. 306.

4. Jelenia Góra – organizator: Stowarzyszenie Taksatorów Polskich, 58-500 Jelenia Góra, ul. Wolności 55/4, tel. 225-75.
5. Wrocław – organizator: Akademia Rolnicza, Katedra Planowania i Urządzania Terenów Wiejskich.
6. Kalisz – organizator: Stowarzyszenie Geodetów Polskich, 62-800 Kalisz, ul. Rumińskiego 2.

24–26 listopada br.:

1. Lublin – organizator: Polskie Stow. Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. (Organizator nie potwierdził jeszcze terminu i nie podał danych kontaktowych).
2. Piła – organizator: Zachodniopomorska Szkoła Biznesu, 64-920 Piła, Al. Niepodległości 2, tel. 12-73-10.
3. Szczecin – organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzecz. Wyc. Nieruchomości, 70-455 Szczecin, ul. Armii Krajowej 1, tel. 22-25-22.
4. Kielce – organizator: Stowarzyszenie Naukowo-Techniczne Inżynierów i Techników Rolnictwa, 25-501 Kielce, ul. Sienkiewicza 76, skr. poczt. 368.
5. Katowice – organizator: Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, 40-026 Katowice, ul. Podgórna 4, tel. 155-46-65.
6. Koszalin – Stow. Naukowo-Techn. Inż. i Techn. Rolnictwa.

oraz ewentualnie:

7. Wrocław – organizator: Akademia Rolnicza.
8. Gdańsk – organizator: Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.
9. Częstochowa – organizator Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, Oddział w Częstochowie, Al. NMP 29, tel. 25-44-48.

15–17 grudnia br.:

1. Warszawa – organizator: Towarzystwo Naukowe Organizacji i Kierownictwa, Oddział Warszawski, 00-564, ul. Koszykowa 6, blok C tel. 628-05-87.
2. Zielona Góra – organizator: Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości, 65-646 Zielona Góra, ul. Zyty 15 a, tel. 27-15-04.
3. Suwałki – Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości 16-400 Suwałki, ul. Korczaka 2 tel. 66-37-67.
4. Łódź – Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, 90-950 Łódź, ul. Komuny Paryskiej 5a, tel. 32-89-60 w 248.
5. Rzeszów – Regionalne Centrum Szkolenia Administracji, 35-001 Rzeszów, Al. J. Piłsudskiego 38, tel. 354-41, 389-45.
6. Leszno – organizator: Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, tel. 20-11-38. oraz ewentualnie:
 1. Wrocław – organizator: Akademia Rolnicza.
 2. Kraków – organizator: Akademia Rolnicza, Zakład Geodezji Wyższej, 30-045 Kraków, ul. Królewska 6, tel. 33-37-60.

A oto aktualny skład Podkomisji Kwalifikacyjnej ds. Uprawnień Zawodowych w zakresie Szacowania Nieruchomości powołanej przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa:

- 1 Henryk JĘDRZEJEWSKI Warszawa – Przewodniczący Podkomisji
- 2 Wacław BARANOWSKI Warszawa
- 3 Zbigniew BARANOWSKI Warszawa
- 4 Zdzisław BICZKOWSKI Straszyn
- 5 Zygmunt BOJAR Suchy Bór
- 6 Marian BORYCKI Katowice
- 7 Władysław BRZESKI Kraków
- 8 Ryszard CYMERMAN Olsztyn–Kortowo
- 9 Henryk CZAJKOWSKI Gdańsk
- 10 Adam ELIASIEWICZ Kraków
- 11 Marek FABJAŃSKI Warszawa
- 12 Bogdan GRZECHNIK Warszawa
- 13 Krzysztof GRZESIK Warszawa
- 14 Lech GUTRY Katowice
- 15 Henryk HAJDASZ Częstochowa
- 16 Andrzej HOPFER Olsztyn
- 17 Tadeusz JANKIEWICZ Gdańsk
- 18 Andrzej KALUS Katowice
- 19 Elżbieta KASPEREK Sosnowiec
- 20 Alojzy KIZINIEWICZ Warszawa
- 21 Stanisław KONASIUK Wrocław
- 22 Tadeusz KORZEKWA Częstochowa
- 23 Ewa KUCHARSKA-STASIAK Łódź
- 24 Wacław KŁOPOCIŃSKI Warszawa
- 25 Henryk MACKIEWICZ Toruń
- 26 Wacława Ligia MAKARCZYK Bydgoszcz
- 27 Wojciech MAKOWIECKI Bydgoszcz
- 28 Zdzisław MAŁECKI Poznań
- 29 Edward MECHA Katowice
- 30 Władysław PAKIET Bytom
- 31 Mieczysław PRYSTUPA Warszawa
- 32 Józef RACKI Kalisz
- 33 Edward RADZEWICZ Warszawa
- 34 Bolesław RUSAK Olsztyn
- 35 Ryszard STEPAN Warszawa
- 36 Roman SZWARC Elbląg
- 37 Tomasz TELEGA Łódź
- 38 Janusz TRACZYK Wrocław
- 39 Zofia WIĘCKOWICZ Wrocław
- 40 Leszek ZAJĄCZKOWSKI Kraków
- 41 Teresa ŁAGUNA Olsztyn
- 42 Andrzej ŚLIWOWSKI Warszawa
- 43 Ryszard ŻRÓBEK Olsztyn
- 44 Sabina ŻRÓBEK Olsztyn
- 45 Mirosław ŻAK Kraków

Z ŻYCIA FEDERACJI

Na posiedzeniu Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w dniach 6-7 lipca 1994 r. dyskutowano celowość powołania Komisji Arbitrażowej do oceny wycen spornych.

Zdzisława Ledzion-Trojanowska zaproponowała do dyskusji zasady działania Komisji Arbitrażowej:

1. Członkowie Komisji to osoby o wysokim autorytecie moralnym i zawodowym, członkowie Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
2. Członkowie Komisji rekomendują lokalne Stowarzyszenia, biorąc pod uwagę specyfikę ich zainteresowań i specjalizacji zawodowych.
Zarząd Federacji miałby możliwość włączenia do składu Komisji Arbitrażowej dodatkowo dwóch osób spośród specjalistów w dziedzinie szacowania nieruchomości o krajowym autorytecie.
3. Wyznacznikiem ocen i płaszczyzną odniesienia dla Komisji Arbitrażowej będą standardy zawodowe opracowane przez Zespół Prawno-Legislacyjny, Standardów Zawodowych i Etyki, powołany przez PFSRM, a w okresie przejściowym istniejące normy prawne i doświadczenia zawodowe arbitrow.
4. Członkowie Komisji wybiera się na okres 2 lat.
5. Do oceny spornych wycen Przewodniczący Komisji powołuje każdorazowo Zespół Arbitrażowy złożony z 3 osób, wyłoniony z szerokiego składu Komisji.
Proponuje się, żeby jako zasadę przyjęć, aby w składzie Zespołu była jedna osoba z regionu, w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość. Skład tego Zespołu zależały od specyfiki ocenianych wycen.
6. Przewodniczący Komisji organizuje pracę Komisji, dba o kompletność złożonych dokumentów, jest opiniodawcą problemu, lecz nie ma głosu stanowiącego w sprawie. Nieparzysta liczba członków Zespołu zapewnia jednoznaczny werdykt.
7. Opinię Zespołu, potwierdzoną przez Przewodniczącego Komisji Arbitrażowej, zatwierdza Prezydent Federacji.
8. Na wniosek Zespołu Arbitrażowego mogą być dokooptowani rzeczoznawcy branżowi spoza Komisji występujący z głosem doradczym.
9. Zmiany w składzie osobowym Komisji Arbitrażowej mogą nastąpić w wyniku:
 - umotywowanej rezygnacji jej członka,
 - cofnięcia rekomendacji przez delegujące Stowarzyszenie.
10. Działalność w Komisji jest odpłatna, a wysokość wynagrodzenia dla jej członków oparta jest na zasadach sprecyzowanych w odrębnym regulaminie. Całość kosztów postępowania ponosi Zleceniodawca.

Propozycje osobowe oraz uwagi do wyżej przedstawionych zasad funkcjonowania Komisji Arbitrażowej proszę nadsyłać na adres:

**Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
90-441 ŁÓDŹ, Al. Kościuszki 101, pokój 45**

1 lipca Federacja przeniósła swą siedzibę do dwupokojowego lokalu w Warszawie, przy ul. Kopernika 30 pok. 223, tel. i fax nr (022) 26 41 62. Biuro czynne jest codziennie z wyjątkiem sobót w godzinach od 8.00 do 16.00. Aktualnie trwa wyposażanie pomieszczeń biurowych. Serdecznie zapraszamy Koleżanki i Kolegów do odwiedzania naszej nowej siedziby i do utrzymania roboczego kontaktu z Biurem.

*

Wniosek Federacji o przyjęcie do Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGOVOFA został przez tę organizację pozytywnie rozpatrzony podczas ostatniej sesji w Dublinie w dniu 16 kwietnia br.

*

Zgodnie z podpisaną w lutym umową z PBR S.A. biuro Federacji zorganizowało pierwsze seminarium (21-23.05) i warsztaty (17-18. i 27-28.06) dla rzeczoznawców majątkowych obsługujących sektor budowy. Wzięło w nich udział 53 rzeczoznawców z całej Polski. Następne szkolenia będą czterodniowe (dwa dni seminarium i dwa dni warsztatów), najbliższe szkolenie odbędzie się 21-24 września w Warszawie.

Szczegółowych informacji na temat szkoleń dla rzeczoznawców obsługujących sektor budowy udzielają:

Biuro Federacji tel./fax 26 41 62, tel. 26 10 81 w. 416/293/378, lub Polski Bank Rozwoju S.A. W-wa, ul. Żurawia 47/49, tel. 630 83 53.

*

W dniu 5 lipca br. odbyło się w Katowicach interesujące seminarium nt. wyceny maszyn i urządzeń w świetle doświadczeń brytyjskich, zorganizowane przez Federację i Stowarzyszenie „katowickie”. Zajęcia seminaryjne prowadził specjalista z Firmy Henry Butcher z Londynu. W seminarium wzięło udział 75 osób.

*

W ramach współpracy Federacji ze Wschodnioeuropejską Fundacją na Rzecz Nieruchomości z Waszyngtonu istnieje możliwość skierowania przez Federację na staż do USA grupy polskich rzeczoznawców majątkowych. Staż taki trwałby od dwóch do czterech tygodni, zaś pełny koszt podróży i pobytu pokrywałaby strona amerykańska. Kandydatka lub kandydat do wyjazdu musi posiadać dobrą znajomość języka angielskiego (przewidziany jest sprawdzian) i cieszyć się dobrym zdrowiem.

WYCENA Z ST. PETERSBURGA

(ciąg dalszy ze strony 33)

szymi i najbardziej ogólnymi były: jak oszacować wartość nieruchomości, która nie może być nabyta zgodnie z obowiązującymi zasadami dla wolnego rynku?, jak określić wartość rynkową nieruchomości w warunkach praktycznie nieistniejącego rynku na nieruchomości przemysłowe?, jaka jest wartość nieruchomości gdy istnieje jedynie jeden potencjalny kupujący (w tym przypadku przyszły udziałowiec)?, jak otrzymać jakiegokolwiek wiarygodne ceny transakcyjne dla nieruchomości, które są podobne do przedmiotowej? Pytania te i problemy z nimi związane wyłoniły się jeszcze przed wizją lokalną. Mieliliśmy nadzieję, że po obejrzeniu nieruchomości oraz zebraniu informacji niezbędnych do wykonania wyceny wiele niejasności i niewiadomych zostanie wyjaśnionych. Ale wizja lokalna przerosła nasze wszelkie oczekiwania i założenia. Budynek był tak ogromny (2.5 ha powierzchni netto i wysokości 39 m), nietypowy pod względem rozwiązań funkcjonalnych i o bardzo specyficznej lokalizacji, że zrodziło się we mnie poczucie małości, w pełnym znaczeniu tego słowa. Odczuwaliśmy również wrażenie niemożności początkowego ogarnięcia wielorakich aspektów związanych z tym budynkiem. Dopiero po kilku dniach i zebraniu wielu informacji potrzebnych do wyceny otrzymaliśmy pełen obraz. Skala problemów, które napotkaliśmy podczas wyceny tej nieruchomości była niewspółmierna do jakiegokolwiek innej wyceny. Mam tu na myśli podobieństwo – grunt plus jeden budynek. Skalę tę można by porównać do stosunku kubatury wycenianej hali do przeciętnej kubatury domu jednorodzinnego w Polsce – wynosi on w przybliżeniu 1250. Jednak została oszacowana wartość rynkowa tej nieruchomości, pomimo wielu problemów związanych bezpośrednio z jej specyfiką oraz trudnych realiów w jakich wykonano wycenę.

Powstaje pytanie czy „profesor matematyki” obroniłby ją. Ja raczej skłoniłbym się ku odpowiedzi, że w swoim dowodzie mógłby mieć kilka słabych punktów. Natomiast wydaje mi się, że rzeczoznawca majątkowy przekonałby bez trudu audytorium o słuszności swojego końcowego wyniku ponieważ powinien mieć „duszę artysty”, a nie kalkulatora. Jaki wynika z tego wniosek? Bądźmy przede wszystkim w tym fachu artystami, a nie matematykami.

Roman Fortuna jest uprawnionym rzeczoznawcą majątkowym pracującym w Price Waterhouse.

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Redakcja:

redaktor naczelny Mieczysław Prystupa, sekretarz redakcji Magdalena Jędrzejewska, Andrzej Kobyłecki (dział informacji bieżących)

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 Zębal, 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, **Zdjęcia:** Szymon Kobusiński



PRZEDSIĘBIORSTWO INŻYNIERSKIE
SPÓŁKA Z O.O.

- ◆ badanie stanu prawnego nieruchomości
- ◆ regulacja stanu prawnego nieruchomości i kompleksowe prowadzenie spraw w imieniu klienta w organach administracji rządowej i samorządowej
- ◆ inwentaryzacja i wycena majątku trwałego (budynki, budowle, grunty, maszyny, urządzenia) przez rzeczoznawców z uprawnieniami państwowymi i biegłych wojewody
- ◆ doradztwo w zakresie rozwoju i zarządzania nieruchomościami
- ◆ pełen zakres usług geodezyjnych z zastosowaniem najnowszych technik komputerowych
- ◆ obrót nieruchomościami: wynajem, kupno, sprzedaż, pośrednictwo, codzienna pełna obsługa prawna

Działamy na rynku od 1987 roku

Nasz adres: 80-423 Gdańsk
ul. Chrobrego 36/38 A
tel./fax 41-91-99
tel. komórkowy 0-90508175

Agencja Nieruchomości GEOBIS:
80-831 Gdańsk
ul. Długa 76
tel./fax 31-25-24
tel. 31-48-51 w. 144

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Warszawa, ul. Kopernika 30/223, 224, tel./fax 26 41 62

Gorzowskie Stowarzyszenie Biegłych w Zakresie
Szacowania Nieruchomości
66-400 Gorzów Wielkopolski
Wełniany Rynek 3,
tel. 75446

Legnickie Stowarzyszenie Taksatorów Nieruchomości
59-300 Lubin
ul. Pawia 31/5
tel. 441170

Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców
Majątkowych
90-441 Łódź
ul. Kościuszki 101
tel. 367890

Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców
Nieruchomości
30-086 Kraków
ul. Halczyna 16
tel. 375245 fax 373931

Pomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców
Majątkowych
80-850 Gdańsk
ul. Rajska 6
tel. 312861 w. 306

Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wycen
Nieruchomości
10-720 Olsztyn-Kortowo
ul. Prawocheńskiego 15
tel. 233473

Regionalne Stowarzyszenie Rzeczoznawców
Majątkowych
19-950 Białystok
ul. M. Skłodowskiej-Curie 2/27

Stowarzyszenie Biegłych Majątkowych
08-100 Siedlce
ul. 3 Maja 28
tel. 24663, fax 22569

Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości
65-046 Zielona Góra
ul. Zyty 15 a
tel. 71504

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
40-032 Katowice
ul. Dąbrowskiego 22/201
tel. 1552017 w. 303

Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych
50-044 Wrocław
ul. Piłsudskiego 15-17/208

Stowarzyszenie Taksatorów Polskich
58-500 Jelenia Góra
ul. Wolności 55/4

Toruńskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny
Nieruchomości
87-100 Toruń
Aleja 500-lecia 31
tel. 23807, fax 23123

Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców
Majątkowych
00-637 Warszawa
Al. Armii Ludowej 16/421
tel. 255676

Wielkopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców
Majątkowych
60-967 Poznań
Al. Niepodległości 18/227
tel. 541864, fax 480431

Zachodniopomorska Izba Biegłych Rzeczoznawców
Majątkowych
70-325 Szczecin
Al. Piastów 5
tel. 346007

Członkowie Wspierający

DAUTONS GERALD EVE 00-697 W-wa, ul. Wilcza 46, tel. 6210692 ■ **GEOBIS** 80-423 Gdańsk,
ul. Chrobrego 36/38 a, tel./fax 419199 ■ **HENRY BUTCHER POLAND** 00-686 W-wa, ul. Barbary 1,
tel. 6283075 ■ **KRAKOWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNE** 30-086 Kraków, ul. Halczyna 16,
tel./fax 373731 ■ **PRICE WATERHOUSE** 00-688 W-wa, ul. E. Plater 28, tel. 6303030 ■ **PROJNORM** 60-818
Poznań, ul. Sienkiewicza 22, tel./fax 480431 ■ **PROMIKS** 40-032 Katowice, ul. Dąbrowskiego 22,
tel. 1552017 w. 368 ■ **PSI POLAND** 00-020 W-wa, ul. Chmielna 4/8, tel. 267232 ■ **WACETOB** 00-716 W-wa,
ul. Bartycka 26, tel. 259302