



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3, Październik-Grudzień 1994

Cena 70.000 zł

ISSN 1233-054X

● PRAWO ● STANDARDY I METODY WYCEN ● ZAGRANICA ● INFORMACJE ●



Wrocław, HALA LUDOWA, fot. Stanisław Klimek

● Nabywanie nieruchomości pod autostrady ●
● Nowe regulacje prawne w zakresie zagospodarowania przestrzennego ●
● Kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych (projekt) ●
● O zawodzie rzeczoznawcy majątkowego ●
● Technika analizy statystycznej rynku w zastosowaniu do wycen nieruchomości ●
● Wycena maszyn i urządzeń – raport z seminarium ●
● Czynniki obniżające wartość nieruchomości ●
● Krakowska konferencja TEGOVOFA ●
● Holenderscy agenci nieruchomości ●
● Niektóre praktyczne aspekty wyceny i sprzedaży lokali mieszkalnych w dzielnicy Warszawa-Śródmieście ●
● Rynek inwestycji biurowych w Warszawie ●
● Zastosowanie jednolitego systemu szacowania gruntów nieruchomości biurowo-usługowych w centrum Warszawy ●
● A teraz czas na inwestowanie w obiekty handlowe ●
● Życie Federacji ●
● Konferencja rzeczoznawców majątkowych – przełom w zawodzie rzeczoznawcy ●
● Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości ●
● Fotoreportaż ●
● Kronika

INSTYTUT GEODEZJI GOSPODARCZEJ POLITECHNIKI WARSZAWSKIEJ

prowadzi:

- STUDIA PODYPLOMOWE Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI
- ĆWICZENIA SEMINARYJNE DLA ABSOLWENTÓW STUDIÓW PODYPLOMOWYCH I KURSÓW Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI PRZYGOTOWUJĄCE DO EGZAMINU PAŃSTWOWEGO

STUDIA PODYPLOMOWE

Studia podyplomowe prowadzone są w cyklu dwusemestralnym według programu uzgodnionego z Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Wykłady prowadzą wybitni specjaliści z całego kraju. Program studiów realizowany jest w trakcie 3-dniowych zjazdów (piątek, sobota, niedziela) organizowanych jeden raz w miesiącu (od X – VI). W trakcie ostatniego 9 zjazdu, który kończy się egzaminem wewnętrznym, absolwenci otrzymują świadectwo ukończenia studiów dające podstawę do przystąpienia do egzaminu państwowego.

ĆWICZENIA SEMESTRALNE DLA ABSOLWENTÓW STUDIÓW PODYPLOMOWYCH I KURSÓW

Ćwiczenia semestralne prowadzone są dla osób, które podjęły decyzję o przystąpieniu do egzaminu państwowego i są zainteresowane przypomnieniem, usystematyzowaniem, zaktualizowaniem wiadomości nabytych na studiach podyplomowych i kursach.

Program ćwiczeń obejmuje:

- przegląd merytoryczny aktualnych przepisów prawnych,
- zagadnienia ekonomiczno-finansowe,
- całościowy kształt zasad wyceny nieruchomości (gruntów, budynków i lokali).

INSTYTUT ORGANIZUJE EGZAMINY PAŃSTWOWE NA PODSTAWIE UPOWAŻNIENIA MINISTERSTWA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA

WSZYSTKICH ZAINTERESOWANYCH studiami podyplomowymi, ćwiczeniami seminaryjnymi lub przystąpieniem do egzaminu państwowego, prosimy o kontakt z Sekretariatem Instytutu.

Tel./fax: 625-15-27
Telefony: 660-73-69
lub 660-72-54

Życzenia pod choinkę i na Nowy Rok

Zbliżające się Święta Bożego Narodzenia i Nowy 1995 Rok nieodparcie kojarzą się nam z powstaniem nowego życia i nadzieją. Odnosimy to odruchowo do naszych najbliższych, do rodziny. Możemy to także odnieść, jeśli zgodzimy się na pewną analogię, do naszej działalności zawodowej i społecznej w przypadku, gdy mamy do czynienia z nowościami.

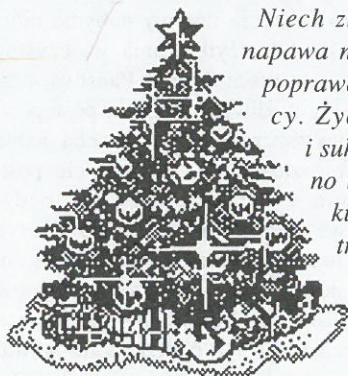
Tą nowością dla nas, tak ściśle związanych z ruchem integrującym działalność rzeczoznawców majątkowych i biegłych trudniących się wyceną nieruchomości, jest powołanie do życia przed rokiem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Stało się to z woli piętnastu niezależnych, działających w różnych regionach kraju, stowarzyszeń.

Federacja od samego początku chciała być potrzebna zarówno swoim członkom założycielom, jak i wszystkim „wyceniaczom”, bez względu na ich przynależność stowarzyszeniową, czy status zawodowy. Dobrze wiecie, chociażby z naszego Kwartalnika, co w ciągu tego roku nam się udało, a czego nie udało zrobić. Ceniemy sobie to, że nie jesteśmy Wam obojętni. Dajecie nam, wszystkim działaczom federacyjnym, wiele dowodów sympatii i koleżeńskiego poparcia. Udzielają nam go także inni, których wśród nas na co dzień spotykacie i których w oficjalnych wystąpieniach wymieniamy.

Korzystając z tej szczególnej okazji Wszystkim Wam a także Im, za to co już zrobiliśmy i co jeszcze wspólnie zrobimy dziękujemy.

Koleżanki i Koledzy, Drodzy nasi Czytelnicy!

Przyjmijcie najlepsze i najserdeczniejsze świąteczne życzenia – odnajdywania satysfakcji z własnych dokonań, okazywania sobie codziennej tolerancji, życzliwości i koleżeńskiej pomocy. Potrzebujemy się bowiem nawzajem w naszej rodzinie rzeczoznawców majątkowych.



Niech zbliżający się Nowy Rok napawa nas ożywczą nadzieją na poprawę warunków życia i pracy. Życzę wszystkim zdrowia i sukcesów w 1995 roku. Jedno i drugie jest nam wszystkim naprawdę bardzo potrzebne.

Andrzej Kalus
Prezydent PFSRM

W NUMERZE

PRAWO

D. Błaszczyk	
Nabywanie nieruchomości pod autostrady	2
H. Jędrzejewski	
Nowe regulacje prawne w zakresie zagospodarowania przestrzennego	4
Nowości legislacyjne 1994 r.	5

STANDARDY I METODY WYCEN

Kodeks etyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych (projekt)	6
A. Hopfer	
O zawodzie rzeczoznawcy majątkowego	8
M. Prystupa	
Technika analizy statystycznej rynku w zastosowaniu do wycen nieruchomości	10
T. Klimek	
Wycena maszyn i urządzeń	13
K. Gradkowski	
Czynniki obniżające wartość nieruchomości	16

ZAGRANICA

M. Sickles	
Uczestnictwo EERPF w rozwijaniu zawodów związanych z rynkiem nieruchomości w Polsce	17
M. Jędrzejewska	
Krakowska konferencja TEGOVOFA	19
Caroline S. H. Greuters	
Holenderscy agenci nieruchomości jako element rynku nieruchomości	23

DZIAŁ REGIONALNY

R. Witowski	
Niektóre praktyczne aspekty wyceny i sprzedaży lokali mieszkalnych w dzielnicy Warszawa-Śródmieście	24
Rynek inwestycji biurowych w Warszawie	26
M. Nowakowska, B. Stępień	
Zastosowanie jednolitego systemu szacowania gruntów nieruchomości biurowo-usługowych w centrum Warszawy	28
J. Jakobsche	
A teraz czas na inwestowanie w obiekty handlowe	33

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Z życia Federacji	35
M. Petry-Węclawowicz	
III Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych - przełom w zawodzie rzeczoznawcy	36
Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości	39
Kronika	41

FOTOREPORTAŻ

III Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych	20-21 oraz 42
---	---------------

AUTOSTRADY

27 października Sejm głosami 316 posłów uchwalił ustawę o autostradach płatnych. Autostrady w Polsce będą powstawać ze środków komercyjnych, w systemie koncesyjnym. Koncesje będzie można otrzymać na budowę i na eksploatację autostrady. Do przetargów o koncesje będą mogły stanąć spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i akcyjne o kapitale zakładowym nie mniejszym niż 10 mln ECU. 15 procent kosztów poniesie Skarb Państwa – te środki będą przeznaczone na wykupienie gruntów. W projekcie ustawy budżetowej na rok 1995 przewidziano 400 mld zł na wykup gruntów pod autostrady.

Minister transportu i gospodarki morskiej Bogusław Liberadzki powiedział w Sejmie, że w ciągu 15 lat zostanie w Polsce wybudowanych ok. 2600 km autostrad. Koszt tego przedsięwzięcia wyniesie 8 mld USD. Koszt budowy 1 km autostrady wynosi w polskich warunkach od 1,5 do 6 mln dolarów amerykańskich, a przedsięwzięcie staje się opłacalne powyżej 100 km wybudowanej autostrady. Według wiceministra transportu i gospodarki morskiej Stanisława Rybaka nie ma obecnie w Polsce przedsiębiorstwa, które mogłyby się samodzielnie podjąć budowy takiej drogi. Firmy chcące uzyskać koncesje będą się musiały grupować w konsorcja.

Wysokość opłat za przejazdy określi minister transportu wraz z ministrem finansów. Szacuje się, że koszt przejazdu 1 km autem osobowym będzie stanowił równowartość 3 centów amerykańskich, a ciężarówką około 8 centów. Opłaty pobierane będą przy wjeździe lub zjeździe, w gotówce (polskie złotówki), za pomocą kart magnetycznych lub kart kredytowych. Nie wyklucza się także opłat w obcych walutach, pod warunkiem, że koncesjonariusz uzyska zezwolenie dewizowe. W skali europejskiej opłaty za przejazd polskimi autostradami będą niewielkie np. w Austrii za przejechanie lekkim samochodem 1 km płaci się ok. 17 centów.

Trasy trzech głównych autostrad będą przebiegać:

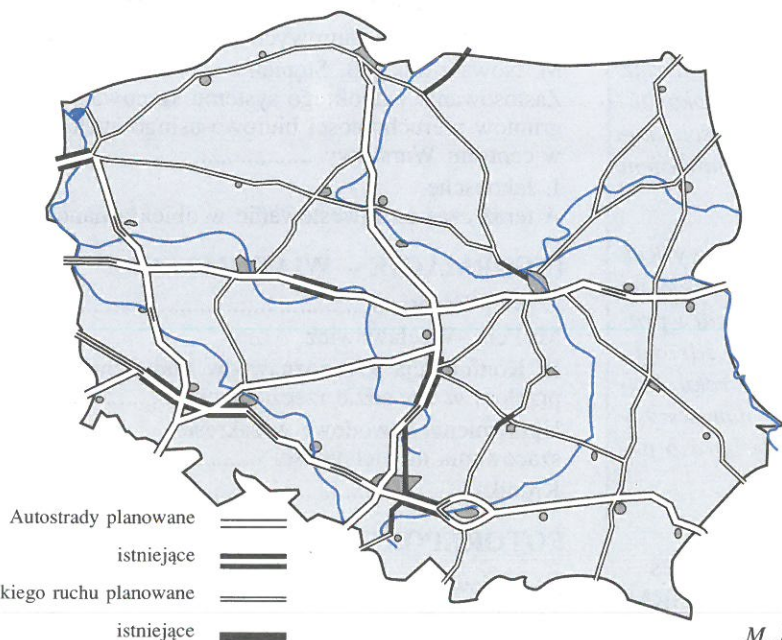
A1: Gdańsk-Toruń-Łódź-Częstochowa-Katowice-granica Czech,

A2: Berlin-Świecko-Poznań-Warszawa-Terespol-Mińsk-Moskwa,

A4/A12: Drezno (Berlin)-Zgorzelec-Wrocław-Opole-Gliwice-Katowice-Kraków-Rzeszów-Medyka-Kijów.

21 stycznia 1994 r. rekomendowano rozszerzenie programu do realizacji pięciu autostrad, włączając w ten program autostrady:

A3: Szczecin-Zielona Góra-Legnica-Lubawka oraz włączenie do dalszych prac odcinka A8: Łódź-Wrocław-Bolków-Praga.



M. J.

Centralne położenie Polski na kontynencie europejskim stwarza konieczność budowy tranzytowego układu sieci autostrad na terytorium kraju w powiązaniu z europejską siecią dróg szybkiego ruchu. Budowa autostrad na terenie kraju stała się więc jednym z priorytetowych zadań rządowych. Ze względu na szeroki zakres problematyki, która wiąże się z budową autostrad, wymagających w wielu przypadkach odmiennych, niż obecnie obowiązujących, uregulowań oraz konieczności wprowadzenia szybszych i prostszych procedur prawnych, opracowana została ustawa o autostradach płatnych, która w dniu 27 października 1994 r. została uchwalona przez Sejm RP.

Jednym z bardzo istotnych problemów jest sprawa nabywania nieruchomości, na których będą prowadzone prace związane z budową autostrad. Nabywanie nieruchomości pod budowę autostrad powierzono Agencji Budowy i Eksploatacji Autostrad. Agencja ta, jako państwowa jednostka organizacyjna posiadająca osobowość prawną, będzie nabywała nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa dla celów budowy autostrad.

Jest to jedno z zadań, które zostały powierzone Agencji w drodze ustawy.

Ustawa o autostradach płatnych przewiduje kilka różnych sposobów nabywania nieruchomości.

Podstawową formą nabywania nieruchomości przez Agencję Budowy i Eksploatacji Autostrad będzie umowa notarialna zawarta zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego. W tym trybie Agencja może nabywać wszystkie prawa do nieruchomości, tzn. własność nieruchomości, a także użytkowanie wieczyste gruntów.

W przypadkach, w których nie dojdzie do zawarcia umowy nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego gruntów na rzecz Skarbu Państwa, przewidziano możliwość podjęcia postępowania wywłaszczeniowego. Trzeba jednak wyraźnie zaznaczyć, że podjęcie postępowania wywłaszczeniowego będzie możliwe jedynie w stosunku do tych nieruchomości lub ich części, które znalazły się w pasach drogowych autostrad. Oczywiście, podjęcie prac wywłaszczeniowych musi być poprzedzone pertraktacjami z właścicielami nieruchomości

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI POD AUTOSTRADY

Danuta Błaszcyk

o ich dobrowolne nabycie, a także powinny być wykorzystane wszystkie ewentualne możliwości przyznania nieruchomości zamiennych. Przyjęte rozwiązanie nie narusza art. 7 Konstytucji RP stanowiącego o ochronie prawa własności, a także dającego możliwość podjęcia postępowania wywłaszczającego w przypadkach, gdy w inny sposób nie może być realizowany cel publiczny. Budowa autostrad należy niewątpliwie do jednego z celów publicznych, wymienionego w art. 46 ust. 2 ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr. 30 poz. 127 z późn. zm.).

Podjęcie i prowadzenie postępowania wywłaszczeniowego, a także ustalenie odszkodowania zostało powierzone wojewodom. Postępowanie takie może być podjęte tylko wówczas jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:

- decyzja o ustaleniu lokalizacji autostrady stała się ostateczna i nieruchomości położone są w pasie drogowym autostrad,
- pertraktacje oraz pisemna oferta nabycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego gruntu zaoferowana przez Agencję nie doprowadziła do dobrowolnego nabycia nieruchomości.

Ustawa pozostawiła dwumiesięczny termin na zawarcie dobrowolnej umowy nabycia nieruchomości. Po tym terminie na wniosek Agencji wojewoda zobowiązany jest do podjęcia postępowania wywłaszczeniowego zarówno w odniesieniu do własności jak też i do prawa użytkowania wieczystego gruntów.

Ustawa wprowadziła również szczególny tryb nabywania nieruchomości, które są własnością gminy i położone są w pasach drogowych autostrad. W takich przypadkach w dniu gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji stała się ostateczna, nieruchomości stanowiące własność gminy stają się z mocy ustawy własnością Skarbu Państwa. Decyzję potwierdzającą nabycie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, a także wysokość odszkodowania, ustala wojewoda w drodze decyzji.

Ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji autostrady stanowi również podstawę do wydania decyzji o wygaśnięciu prawa zarządu, rozwiązania użytkownika, a także do wypowiedzenia umowy dzierżawy lub najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Z dniem nabycia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa ustanowione zostaje, z mocy prawa, prawo użytkowania na rzecz Agencji.

Natomiast w pozostałych przypadkach prawo użytkowania zostaje ustanowione z mocy prawa odpowiednio: z dniem rozwiązania umowy użytkownika wieczystego gruntów, wygaśnięcia prawa zarządu, rozwiązania umów użytkowania, dzierżawy lub najmu.

W każdym przypadku potwierdzenie nabycia prawa użytkowania nieruchomości przez Agencję dokonuje wojewoda w drodze decyzji. Nabycie przez Agencję prawa użytkowania nieruchomości następuje nieodpłatnie.

Nabywanie nieruchomości pod budowę autostrad w każdym przypadku następuje odpłatnie.

Nabycie nieruchomości w drodze umowy notarialnej następuje za cenę wspólnie uzgodnioną pomiędzy zbywającym, a nabywcą tj. Agencją. Określenie wartości nieruchomości w takim przypadku nie jest konieczne, ale wskazane dla ustalenia poziomu negocjacji.

Natomiast w pozostałych przypadkach określenie wartości nieruchomości lub oszacowanie strat poniesionych na skutek rozwiązania umów, a także wygaśnięcia zarządu będzie nieodzowne.

W przypadkach przejęcia na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości od gmin, a także w przypadku ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, ustawa nałożyła obowiązek określenia ich wartości przez biegłych z listy wojewody lub osoby posiadające uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości. Ustawa wręcz powołuje się na osoby, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Wartość nieruchomości określona będzie na dzień wydania decyzji o usta-

leniu lokalizacji inwestycji. Jest to uregulowanie szczególne i odmienne niż w obecnie obowiązujących przepisach. Trzeba jednak dodać że decyzja ta, pomimo tego że nie będzie jeszcze ostateczna, będzie w sposób zasadniczy obligowała osoby upoważnione do szacowania nieruchomości do określenia wartości na dzień jej wydania. Odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość ustalane będzie według zasad dotychczas obowiązujących, a zatem powinno odpowiadać jej wartości rynkowej. Ustalona kwota odszkodowania będzie natomiast waloryzowana na dzień jej wypłaty bez względu na to po jakim terminie nastąpi uprawomocnienie się wydanych w tym zakresie decyzji. Waloryzacja kwoty odszkodowawczej następować będzie według obecnych zasad obowiązujących w razie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Ustawa o autostradach płatnych w sposób szczególny potraktowała nieruchomości, które znajdują się w pasie drogowym autostrad. Na uwagę zasługuje fakt, że w pasie drogowym autostrad nie będzie możliwa realizacja roszczeń spółdzielni wynikająca z art. 2 c ustawy z dnia 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, tzn. spółdzielnie nie będą mogły żądać wywłaszczenia w stosunku do tych nieruchomości. Ustawodawca przewidział dodatkowo możliwość niezwłocznego zajęcia nieruchomości przeznaczonych na pasy drogowe autostrad. Zezwolenie w formie decyzji na niezwłoczne zajęcie nieruchomości będzie wydawał wojewoda w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez prezesa Agencji. Decyzja taka może być wydana po podjęciu postępowania wywłaszczeniowego, ale przed jego zakończeniem. Decyzji tej może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Danuta Błaszcyk jest Naczelnikiem Wydziału Nieruchomości w Departamencie Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

NOWE REGULACJE PRAWNE W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Henryk Jędrzejewski

W dniu 7 lipca 1994 r. Sejm RP uchwalił ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1995 r. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza nową filozofię planowania przestrzennego uwzględniając zmiany ustrojowe, które nastąpiły w Polsce w ostatnich latach a w szczególności:

- 1) utworzenie z dniem 27 maja 1990 r. gmin samorządowych,
- 2) wprowadzenie konstytucyjnych gwarancji własności,
- 3) wprowadzenie zasad rynkowych w działalności gospodarczej.

Szczególony wpływ na postanowienie ustawy miała reforma samorządowa, wyłączająca gminy z podległości administracji rządowej. Poniżej przedstawiam zwięzłą charakterystykę ustawy.

1. Miejscowe planowanie przestrzenne zostało przekazane do wyłącznej kompetencji organów gmin. Tylko w wyjątkowych wypadkach, gdy gmina nie wywiązuje się z obowiązków ustawowych, wojewoda może podjąć działania zastępcze, na przykład opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nadać mu moc obowiązującą, jeśli dotyczy on terenów, dla których istnieje obowiązek uporządkowania takiego planu, a gmina do opracowania nie przystąpi.

2. Gmina ustala politykę przestrzenną na terenie swojego działania przez uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uchwalenie studium dla całego obszaru gminy jest obowiązkowe. Studium nie jest przepisem gminnym i nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uwarunkowania i kierunki ustalone w studium są jednak wykorzystywane przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Przepisem gminnym jest natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego również uchwalany przez radę gminy. Stanowi on podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz do prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej.

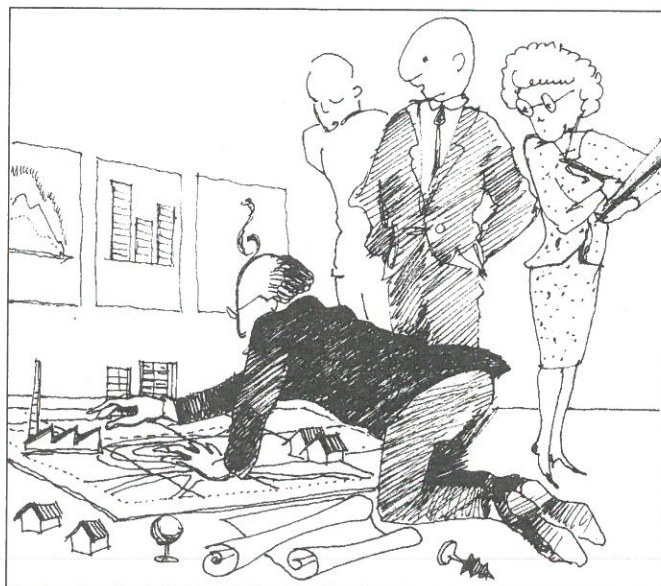
Ustawodawca pozostawił gminie decyzję co do tego,

czy opracować plan, czy też nie opracowywać, z wyjątkiem terenów określonych w ustawie, dla których opracowanie planu jest obowiązkowe. Głównie dotyczy to terenów, na których będą realizowane zadania rządowe oraz terenów, dla których obowiązek uporządkowania planu przewidują przepisy szczególne.

Brak planu dla terenu, dla którego nie ma obowiązku sporządzania planu, nie może być przeszkodą do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a co za tym idzie do realizacji inwestycji.

4. Zmieniono wskazania lokalizacyjne i decyzje lokalizacyjne i zastąpiono je decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie mogła uzyskać dla tego samego terenu dowolna liczba osób lub jednostek organizacyjnych. Natomiast pozwolenie na budowę otrzyma ta osoba lub jednostka, która uzyska prawo do terenu i zdecyduje się spełnić warunki podane w w/w decyzji.

5. Wprowadzono obowiązek rekompensowania skutków uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek ten działa dwustronnie. Jeśli na skutek uchwalenia planu gmina uniemożliwiła właścicielowi nieruchomości dalsze jej wykorzystywanie w sposób dotychczasowy lub zmniejszyła wartość nieru-



NOWOŚCI LEGISLACYJNE 1994 r.

chomości, będzie musiała straty te zrekompensować. Ale również i odwrotnie, właściciel nieruchomości będzie zobowiązany do zwrotu gminie części renty planistycznej, jeśli na skutek uchwalenia planu wartości nieruchomości wzrosną.

Będzie zatem występowała potrzeba określenia wartości nieruchomości lub określenia jej wzrostu lub obniżenia. Wobec powyższego dla realizacji ustawy niezbędni będą również rzeczoznawcy majątkowi.

6. Zasadniczo zmieniono zasady planowania ponad lokalnego. Zmieniono plany regionalne (wojewódzkie) i plan krajowy. Zgodnie z nowymi przepisami na szczeblu krajowym będzie opracowywana koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, a na szczeblu wojewódzkim studia zagospodarowania przestrzennego województw. Ponadto ministrowie, kierownicy urzędów centralnych i wojewodowie będą mogli opracowywać programy rządowe dla realizacji zadań publicznych. W programach tych uwzględniać się będzie uwarunkowania i kierunki wynikające z koncepcji krajowej i studiów wojewódzkich. Programy będą zatwierdzane przez Radę Ministrów, rejestrowane przez wojewodę, a zadania rządowe w nich zawarte będą wprowadzane do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co będzie warunkiem ich realizacji.

7. Zmieniono tryb wprowadzania zadań rządowych do planów miejscowych. Wojewoda będzie negocjował z gminami warunki wprowadzenia zadań rządowych do tych planów. Zmieniono więc tryb dyrektywny na uzgodnieniowy. Jeżeli negocjacje nie dadzą rezultatu, rozstrzygnięcia nastąpią na bardzo wysokim szczeblu, gdyż decyzję podejmie Rada Ministrów.

8. Uregulowano kwestię uprawnień urbanistycznych, które nadaje Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

9. W przepisach przejściowych ustalono, że istniejące plany zagospodarowania przestrzennego stracą moc po upływie 5 lat, o ile wcześniej gmina ich nie zmieni.

Przedstawiając powyżej w sposób bardzo skrótowy podstawowe ustalenia nowej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wyrażam nadzieję, że komentarz ten okaże się przydatny dla rzeczoznawców majątkowych.

Henryk Jędrzejewski jest Dyrektorem Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej w Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze. (Dz. U. Nr 27)
- Ustawa z dnia 25 marca 1994 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. (Dz. U. Nr 51)
- Ustawa z dnia 13 maja 1994 r. o zmianie ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. (Dz. U. Nr 79)
- Ustawa z dnia 10 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej. (Dz. U. Nr 79)
- Ustawa z dnia 10 czerwca 1994 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz niektóre inne ustawy. (Dz. U. Nr 84)
- Ustawa z dnia 10 czerwca 1994 r. o uregulowaniu niektórych praw majątkowych Polskiej Akademii Nauk. (Dz. U. Nr 86)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o restrukturyzacji banków spółdzielczych i Banku Gospodarki Żywnościowej oraz o zmianie niektórych ustaw. (Dz. U. Nr 80)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (Dz. U. Nr 85)
- Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. (Dz. U. Nr 105)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (Dz. U. Nr 89)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. Nr 89)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw. (Dz. U. Nr 90)
- Ustawa z dnia 21 października 1994 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz ustawy zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. (Dz. U. Nr 123)
- Ustawa z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych. (uchwalona przez Sejm i Senat, podpisana przez Prezydenta RP – w chwili oddawania do druku nie można podać numeru Dziennika Ustaw, w którym będzie ona opublikowana).

E. J.



KODEKS ETYKI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH (PROJEKT)

1

1. Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do przestrzegania prawa, norm wykonywania zawodu i zasad współżycia społecznego oraz dbałości o swoją godność osobistą, zwłaszcza w czasie wykonywania czynności z zakresu praktyki zawodowej.
2. Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do powstrzymywania się od wszelkich zachowań, które mogłyby zaszkodzić dobrej opinii o zawodzie rzeczoznawcy.
3. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego, które poniża go w opinii publicznej lub podważa zaufanie do wykonywanych przez niego czynności zawodowych stanowi naruszenie norm etycznych.

2

1. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego powinna cechować rzetelność, dokładność, bezstronność, skrupulatność i profesjonalizm zawodowy.
2. Rzeczoznawca nie jest związany żądaniami zamawiającego lub osób zainteresowanych wynikiem jego pracy, jeżeli pozostawałyby one w sprzeczności z prawem lub normami zawodowymi.

3

Obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego jest godne reprezentowanie swojego środowiska zawodowego wobec innych osób lub środowisk, zgodnie z jego *najwyższymi* umiejętnościami i wysokim poziomem zawodowym i etycznym.

4

Rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno dokonywać wyceny majątku własnego lub osoby bliskiej, lub innych czynności z zakresu praktyki zawodowej nie tylko wówczas, gdy istnieje wyraźny zakaz ustawowy, lecz także wtedy gdy mogłyby to wywołać wątpliwości co do obiektywizmu rzeczoznawcy. Dotyczy to także sytuacji, gdy rzeczoznawca pozostaje w stosunku zależności osobistej lub służbowej w odniesieniu do zamawiającego.

5

Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest stale doskonalić swoją wiedzę zawodową i dbać o to, aby w swoich czynnościach zawodowych wykorzystywać najnowsze zdobycze praktyki i nauki.

6

Rzeczoznawca majątkowy nie powinien podejmować się wykonywania czynności z zakresu praktyki zawodowej, które wykraczałyby poza jego wiedzę i kompetencje zawodowe.

7

Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest do zachowania tajemnicy zawodowej i nie ujawniania osobom trzecim informacji, które uzyskał od zamawiającego w toku wykonywania czynności zawodowych. Obowiązek ten spoczywa na rzeczoznawcy również po ustaniu wykonywania czynności, chyba, że z tego obowiązku zwolnił go sąd lub inny właściwy organ, albo zamawiający.

8

1. Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest powstrzymać się od działań stanowiących nieuczciwą konkurencję lub reklamę.

2. Treść materiału promocyjnego oraz sposób jego prezentacji powinny być przedstawione na odpowiednim poziomie i nie mogą umniejszać w opinii publicznej jakości usług oferowanych przez innych rzeczoznawców lub w jakikolwiek sposób im szkodzić.
3. W reklamach mogą być zamieszczane informacje o kwalifikacjach rzeczoznawcy i o organizacjach zawodowych, do których on należy.

9

Stosunki między rzeczoznawcami majątkowymi powinno cechować koleżeństwo, wzajemna lojalność i współpraca.

10

1. Rzeczoznawca majątkowy nie powinien dokonywać aktualizacji, opiniowania (oceny), bądź weryfikacji operatu szacunkowego sporządzonego przez innego rzeczoznawcę majątkowego. Nie dotyczy to opiniowania lub weryfikacji w przypadku, gdy czynności te wykonane są:
 - a) na wniosek lub za zgodą autora (autorów) operatu szacunkowego,
 - b) w postępowaniu wewnątrzstowarzyszeniowym lub federacyjnym,
 - c) na żądanie sądu lub innego organu wymiaru sprawiedliwości.
2. Rzeczoznawca majątkowy, którego operat szacunkowy podlega opiniowaniu lub weryfikacji przez innego rzeczoznawcę, powinien być powiadomiony o tym fakcie oraz mieć możliwość złożenia stosownych oświadczeń i wyjaśnień przed sporządzeniem opinii lub weryfikacją operatu.

11

1. Rzeczoznawca majątkowy wykonuje czynności z zakresu praktyki zawodowej zgodnie z najlepszą wiedzą fachową i należytą starannością.
2. Każda czynność powinna być wykonywana w oparciu o stan faktyczny i prawny przedmiotu wyceny oraz zgodnie ze standardami zawodowymi.
3. Rzeczoznawca majątkowy obowiązany jest ujawnić w operacie informacje, na których się oparł z podaniem ich źródła. Dotyczy to także informacji uzyskanych od innego rzeczoznawcy, który powinien być przez niego w operacie wymieniony, jeżeli wyrazi on na to zgodę.

12

Rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno przyjmować od zamawiającego lub osób trzecich w związku z wykonywanymi czynnościami jakichkolwiek korzyści osobistych lub majątkowych poza wynagrodzeniem ustalonym w umowie.

13

Klient zawierający umowę z rzeczoznawcą majątkowym, który jest członkiem stowarzyszenia zawodowego, ma prawo oczekiwać, że rzeczoznawca ten będzie postępował zgodnie z normami niniejszego Kodeksu.

14

1. Przepisy niniejszego Kodeksu obowiązują wszystkich rzeczoznawców majątkowych, którzy są członkami stowarzyszeń zawodowych sfederowanych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Nad przestrzeganiem norm niniejszego Kodeksu czuwają stowarzyszenia zawodowe oraz Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

15

Niniejszy Kodeks Etyki Zawodowej wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Projekt kodeksu jest fragmentem „Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych” opracowanych przez zespół prawnego-legislacyjny standardów zawodowych i etyki, powołany przez Radę Krajową PFSRM w składzie: Henryk Czajkowski, Krzysztof Grzesik, Andrzej Kalus, Stanisława Kalus, Zdzisław Małecki (kier. zespołu), Tomasz Telega.
Prosimy o nadsyłanie uwag do biura Federacji (fax 26 41 62).

O ZAWODZIE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Andrzej Hopfer

Encyklopedycznie – definicja zawodu brzmi następująco:

- jeśli dana osoba wykonuje stale lub względnie stale określone czynności,
 - jeśli czerpie z tych czynności środki utrzymania oraz
 - jeśli wykonywanie tych czynności wymaga odpowiedniego przygotowania,
- to czynności te stanowią zawód.

Zawód rzeczoznawcy majątkowego (wyceniacza) jest tak samo nowy w Polsce jak zawód menadżera (zarządzającego), developera (inwestora lub przedsiębiorcy), specjalisty w zakresie marketingu (organizatora sprzedaży, komiwojażera), itd. **Nowe zupełnie** są przeważnie nazwy, angielskie lub z angielska brzmiące: **nowe częściowo** są zadania, które przedstawiciele tych zawodów mają do wykonania. Częściowo – bo stanowią zwykle rozwinięcie w nowych technicznie, ekonomicznie i socjalnie warunkach – starych i znanych zasad i celów.

Prestiż lub jego brak, każdego zawodu powstaje zwykle w dwojaki sposób:

- * przez historycznie ukształtowaną opinię o zaletach i wadach uprawiania go – jest to zwykle ocena dokonywana przez społeczność danego zawodu,
- * przez zewnętrzne – tj. przez mass media – określenie skutków społecznych powstających z uprawiania danego zawodu.

Co do tej pory (tj. w ciągu ostatnich 2-3 lat) daje się zauważyć jako zalety i wady wewnętrzne i zewnętrzne zawodu rzeczoznawcy majątkowego?

Zalety (wewnętrzne)

- interesująca praca,
- możliwości uzyskania wysokich zarobków (głównych lub uzupełniających),
- możliwość nawiązywania interesujących kontaktów,
- możliwość „rutynizowania” (np. przez komputeryzację) pewnych powtarzalnych czynności.

Wady (wewnętrzne)

- konieczność stałego nadążania za zmianami – głównie w dziedzinie przepisów i sytuacji rynkowej (czyli bankowo-kredytowej),
- konkurencja na rynku rzeczoznawców (czyli trudności ze zdobyciem zleceń),
- trudności w zdobywaniu informacji przy sporządzaniu raportów,
- nie zawsze przyjazne kontakty i stosunki z osobami związanymi z wycenioną nieruchomością (dotyczy tak

zleceńodawców jak i innych osób, których wycena i jej skutki dotyczą),

- trudności w rozwiązywaniu tzw. przypadków szczególnych – nie spotykanych często.

Zalety (zewnętrzne)

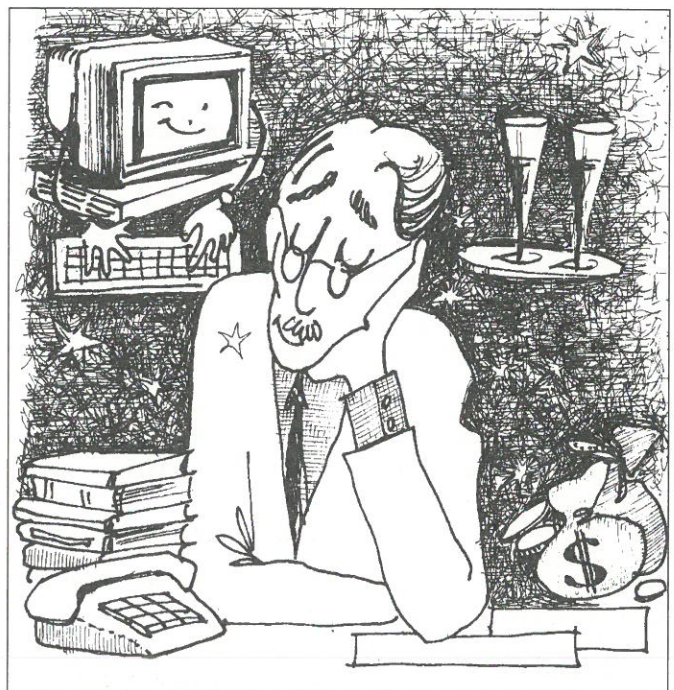
- wiedza w dziedzinie obcej większości społeczeństwa,
- możliwości uzyskania wysokich zarobków,
- uczestniczenie w przekształceniach ekonomicznych i ustrojowych kraju.

Wady (zewnętrzne)

- wysokie zarobki uzyskane za niewyczerpującą pracę,
- możliwości nie w pełni uczciwego osiągania wysokich zarobków,
- negatywny wpływ na gospodarowanie majątkiem społecznym (zaniżanie lub zawyżanie wycen),
- trudności w uzyskaniu uprawnień zawodowych.

Co więc (kto?) należy robić na drodze prawidłowego rozwoju zawodu? Odpowiedź jest oczywista:

- * podtrzymywać wewnętrzne i zewnętrzne zalety zawodu,
- * dodawać – o ile to możliwe – nowe zalety,
- * usuwać wady zawodu, ze zróżnicowaniem na działania wewnętrzne (organizacyjne, merytoryczne i etyczne) i zewnętrzne (głównie przez eliminowanie błędnych pojęć i opinii) lub usuwanie przyczyn i skutków negatywnych opinii odpowiadających prawdzie.



Powstaje także pytanie – jakiego rodzaju zawodem chcemy być – czy zawodem typu „budowlany”, „geodeta”, „rolnik”, „prawnik”, „ekonomista” (z różnymi specjalnościami – zmieniającymi się z upływem czasu), czy też zawodem typu „planista przestrzenny” lub „urbanista”, który poprzez uzupełniające, ujednolicające kształcenie uzyskuje wiedzę, umiejętności praktyczne i uprawnienia do wykonywania określonych czynności merytorycznych i formalnych.

Można też wyobrazić sobie rozwiązanie pośrednie lub łączące obie w/w wersje – tj. studia lub inne pełnowymiarowe kształcenie podstawowe, uzupełniane praktyką poprzedzającą uzyskanie uprawnień.

Ale można sobie także wyobrazić iż zawód rzeczoznawcy majątkowego będzie podzielony na „specjalistyczne fragmenty” – z możliwością opanowywania kilku takich „fragmentów” przez jedną osobę – łączony pewnymi zuniifikowanymi umiejętnościami prawno-ekonomicznymi i praktyką, podlegającymi sprawdzeniu (egzaminowi) i nadgrazdanymi uzyskiwanymi uprawnieniami.

Można także mówić o relacji między zawodem – jego treścią merytoryczną i formalnymi uprawnieniami, a instytucjami społecznymi i administracyjnymi (rządowymi i samorządowymi) odpowiedzialnymi za przebieg i skutki wykonywania zawodu.

Tu można także wyobrazić sobie kilka możliwych do zaakceptowania wariantów:

- wariant stowarzyszeniowo-samorządowy (mowa tu o samorządzie zawodowym, a nie lokalnej władzy terytorialnej),
- wariant administracji rządowej (centralnej) z **delegacjami** do administracji rządowej szczebla wojewódzkiego, pod wybranymi względami,
- wariant mieszany np. w następującej wersji:
strony rządowa i stowarzyszeniowo-samorządowa kształtują wspólną **politykę rozwoju** ilościowego i jakościowego zawodu, przy podziale funkcji formalnych: nadawanie i cofanie uprawnień pozostaje w ręku administracji, wnioskowanie tych rozwiązań po stronie stowarzyszeniowo-samorządowej, co oznaczałoby także przejście przez stowarzyszenie i/lub samorząd nadzoru nad etyką i odpowiedzialnością wykonywania zawodu.

Zanim przystąpi się do realizacji któregoś z w/w lub innego wariantu zmiany lub rozwoju statusu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, dokonać trzeba przeglądu, potrzeb i możliwości zmiany stanu ilościowego zawodu.

Stan wyjściowy (koniec 1994 roku):

- * na listach wojewódzkich – 10000 w tym (lub poza nimi), posiadający uprawnienia państwowe – ok. 1200,
- * możliwości kształceniowe (uczelnie oraz wybitni praktycy i administratorzy) i przerobowe (komisja państwowa) – 400-500 osób rocznie.

Potrzeby są trudniejsze do określenia, w społeczności rzeczoznawców dominują bowiem dwie opinie. Pierwsza: żadne liczby nie są tu potrzebne, bo w demokratycznym państwie i za własne pieniądze nie można nikomu bronić dostępu do jakichkolwiek kwalifikacji – powinno się tylko potencjalnych kandydatów informować o wszystkich aspektach zdobywania i uprawiania zawodu rzeczoznawcy, a reszty dokona rynek.

Druga wersja mówi iż trzeba ten proces opanować całkowicie, lub przynajmniej częściowo stymulować (np. przez obniżanie lub podwyższanie wymagań kwalifikacyjnych, przez przyznawanie województwom „limitów” lub „ramowych limitów” rzeczoznawców uprawnionych działających na ich terenach, itd.).

Jestem osobiście za pierwszą wersją, wspartą regularnie publikowanymi informacjami o liczbie wykonywanych i oferowanych do wykonania prac z zakresu wyceny nieruchomości.

Można jednak także (bardzo wstępnie i teoretycznie) sformułować zarys potrzeb w zakresie liczby rzeczoznawców majątkowych, np. w poniżej pokazany sposób:

do pracy w instytucjach rządowo-samorządowych potrzeba:

1) po 10 rzeczoznawców we władzach centralnych (5 resortów odpowiedzialnych za politykę w zakresie gospodarki ziemią i gruntami, budownictwie, zasobach naturalnych i finansowych)	50
2) po 4 rzeczoznawców na województwo	200
3) po 2 rzeczoznawców na każde miasto	1200
4) po 1 rzeczoznawcy na każdą gminę	2500
<hr/>	
razem:	3950

po około 50 rzeczoznawców na każde województwo pracujących „na własny rachunek” indywidualnie lub w wyspecjalizowanych agencjach

2500

łącznie:

6450

Są to oczywiście rozważania i liczby dyskusyjne – do rozpatrzenia przez zainteresowane strony, a przez rzeczoznawców i kandydatów na rzeczoznawców przede wszystkim.

Prof. dr hab. **Andrzej Hopfer** – jest rektorem Akademii Rolniczo-Technicznej w Olsztynie, prekursorem zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce, przewodniczącym Zarządu Głównego Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości.

TECHNIKA ANALIZY STATYSTYCZNEJ RYNKU W ZASTOSOWANIU DO WYCEN NIERUCHOMOŚCI

Mieczysław Prystupa

Wprowadzone przez Ministerstwo Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa „Tymczasowe Zasady Wyceny Nieruchomości” zalecają, by w ramach metody cenowo-porównawczej stosować dwie techniki – technikę porównania nieruchomości parami oraz technikę analizy statystycznej rynku.

Technika porównywania nieruchomości parami została już przedstawiona na łamach „Rzeczoznawcy Majątkowego”.

Na uwagę zasługuje podkreślenie, że przed wprowadzeniem cytowanych „Tymczasowych Zasad” funkcjonowała pod nazwą jako „dualna metoda porównawcza”.

Koncepcja techniki analizy statystycznej rynku została opublikowana w 1992 r. w Tygodniku Budowlanym, również pod nieco inną nazwą. W niniejszym artykule, stosując nomenklaturę zawartą w „Tymczasowych Zasadach Wyceny Nieruchomości” zostały omówione zarówno przyjęte założenia wspomnianej techniki jak również stosowny przykład.

Obie techniki metody cenowo-porównawczej tj. porównywania nieruchomości parami oraz analizy statystycznej rynku mają zarówno wspólne jak i nieco różniące się założenia i procedury.

Obie techniki – co można już na wstępie zapowiedzieć – wzajemnie się uzupełniają i przez to uwiarygadniają wyceny tych samych nieruchomości.

Wspólnym etapem postępowania w obu technikach jest konieczność określenia rynku lokalnego, który jest jakby laboratorium systemowym, na którym rzeczoznawca dochodzi do wartości szacowanej przez niego nieruchomości.

Rynek lokalny powinien zostać określony poprzez:

- 1) rodzaj wycenionego obiektu (mieszkaniowy, usługowy, działek budowlanych, nieruchomości przemysłowych itp.);
- 2) obszar rynku (może być to obszar ciągły lub złożony z kilku obszarów np. kilku miasteczek, gmin – o podobnych warunkach). Na tym obszarze rynku rzeczoznawca będzie badał ceny transakcyjne i analizował obiekty podobne do obiektu wycenionego;
- 3) okres badania cen transakcyjnych na rynku lokalnym; Rzeczoznawca musi założyć, w jakim przedziale czasu będzie monitorował ceny. Im stabilniejszy rynek i mniejsza inflacja, okres ten można wydłużyć, im większe zmiany na rynku, to okres ten należy skracać. Z kolei im skromniejszy w transakcje rynek tym występuje konieczność wydłużenia okresu badania cen;
- 4) zbiór rynkowych cech nieruchomości z określeniem

wpływu poszczególnych cech na ceny na badanym rynku lokalnym.

Problem ten został przedstawiony w poprzednich artykułach w „Rzeczoznawcy Majątkowym”.

Należy jeszcze raz podkreślić, że każdy wykreowany przez rzeczoznawcę rynek lokalny ma swój specyficzny układ rynkowych cech nieruchomości.

Następnym problemem, który należy postawić, jest pytanie na jakim rynku lokalnym można stosować technikę analizy statystycznej rynku. Otóż wydaje się, że na takim rynku, na którym w badanym okresie liczność transakcji (tzw. populacja generalna) pozwala sądzić, że rozkład cen dla danego typu nieruchomości zbliżony będzie do normalnego. Najwięcej więc transakcji zostanie zawartych po cenach zbliżonych do ceny średniej. Liczność populacji generalnej w granicach 100 transakcji jest jak sądzę wystarczająca by stosować tę technikę.

Następnym założeniem tej techniki jest stwierdzenie, że wartość wycenianej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną nieruchomości, jakie zostały określone na rynku lokalnym.

Cenę minimalną, maksymalną oraz cenę średnią określamy na podstawie próbki reprezentatywnej.

Próbka (próba) reprezentatywna jest modelem, namiastką całego rynku i jeżeli jest prawidłowo dobrana, można na jej podstawie wyciągać wnioski dotyczące całego rynku.

Zasady określania liczności próbki reprezentatywnej będą przedstawione w jednym z następnych numerów „Rzeczoznawcy Majątkowego”. Dzisiaj można stwierdzić, że liczność próbki zależy od założonego tzw. poziomu ufności oraz zróżnicowania cen na rynku lokalnym, który określamy poprzez losowy dobór kilku cen transakcyjnych.

Na podstawie ponad 300 prac dyplomowych wykonanych na Studium Podyplomowym Wycen Nieruchomości przeprowadzonym przez Wydział Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej wspólnie z PZiTB-WACETOB oraz kilkudziesięciu własnych prac, liczność próbek przy założonych poziomach ufności od 0,9 do 0,97 kształtowała się w granicach od 9 do 35 transakcji. Najczęściej licznosc próbki wynosiła kilkanaście cen transakcyjnych.

Procedura postępowania przy stosowaniu techniki analizy statystycznej rynku jest następująca:

- dokonanie opisu wycenionej nieruchomości w szczególności w aspekcie wcześniej wytypowanych cech rynkowych na rynku lokalnym,
- obliczenie średniej ceny transakcyjnej (Cśr) na podsta-

- wie określonej wcześniej próbki reprezentatywnej,
- dokonanie opisu nieruchomości „najgorszej” z próbki również w aspekcie cech rynkowych, która znajduje się w próbce reprezentatywnej,
- dokonanie opisu nieruchomości „najlepszej” – o najwyższej cenie, która znalazła się w próbce,
- ceny minimalne, maksymalne oraz cena średnia określone na podstawie próbki oddają charakter całego rynku,
- obliczenie brzegowych wartości sumy wskaźników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

gdzie:

$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}$ – granica dolna sumy wskaźników korygujących,

$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$ – granica górna sumy wskaźników korygujących

Wartość wycenianej nieruchomości określa się wg wzoru:

$$W_n = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i \times E$$

gdzie:

W_n – wartość nieruchomości,

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcji obliczona na podstawie próbki reprezentatywnej,

U_i – zbiór wartości wskaźników korygujących,

E – współczynnik eksperta.

Należy zauważyć, że wskaźniki korygujące będą nadawane za poszczególne rynkowe cechy nieruchomości.

Wartość współczynnika eksperta (E) powinna zawierać się w granicach [0,85 – 1,15]. Współczynnik ten powinien uwzględnić tendencje inflacyjne lub sytuację, gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cen ujętych w próbce reprezentatywnej.

Przechodząc do zilustrowania omawianej techniki przykładem, posłużymy się niektórymi danymi z wyceny domu jednorodzinnego zamieszczonymi w poprzednim numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego”. Jest to o tyle uzasadnione, żeby na tym tle przedstawić wzajemną korelację zachodzącą pomiędzy techniką porównań parami, a techniką analizy statystycznej rynku.

Niech więc stan rynku lokalnego domów mieszkalnych opisany będzie poprzez obszar, okres badania cen oraz zbiór cech rynkowych. Zbiór tych cech oraz ich wagi podaje tabela nr 1, identyczna jak w poprzednim przykładzie.

Przyjmijmy też, że rzeczoznawca określił licznosc próbki reprezentatywnej na $m = 15$ cen transakcyjnych oraz że na podstawie tej próbki zanotował $C_{\min} = 4$ mln zł/m² p.u., a $C_{\max} = 8$ mln zł/m² p.u.

Tabela 1. 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	10%
7.	Forma władania	10%
Suma		100%

Jednocześnie obliczył cenę średnią z 15 transakcji równą 5,7 mln zł/m² p.u.

Wartości brzegowe sumy wskaźników korygujących obliczył jako:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,70 \qquad \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,40$$

Cechy rynkowe domu X w porównaniu z domem A o najniższej wartości oraz domem B o najwyższej wartości przedstawia tabela nr 2.

Typowa tabela określająca wartość sumy współczynników korygujących powinna wyglądać jak tab. 3.

Zakresy współczynników korygujących obliczamy mnożąc granicę dolną i granicę górną sumy współczynników przez wagę cechy np. dla cechy dotyczącej położenia, która w 30% wpływa na ceny $0,7 \times 0,3 = 0,21$ i to będzie granica dolna współczynnika oraz $1,4 \times 0,3 = 0,42$ i to będzie granica górna współczynnika. Nadając wartość współczynnika porównujemy walory nieruchomości wycenianej na tle nieruchomości najlepszej i najgorszej z próbki.

Z tabeli nr 3 wynika, że dom X otrzymał 1,07 sumy współczynników korygujących. Wartość 1 m² p.u. domu X wyniesie więc:

$$W = 5,7 \times 1,07 \times 0,98 = 5,97 \text{ mln zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

Jeżeli dom X miałby 200 m² p.u., to jego wartość wraz z działką wyniosłaby:

$$W_{cx} = 200 \text{ m}^2 \text{ p.u.} \times 5,97 \text{ mln zł/m}^2 \text{ p.u.} = 1,194 \text{ mln zł}$$

Uwagi końcowe

Porównując obie techniki można zauważyć, że pewną wadą techniki porównań parami jest subiektywizm przy wyborze obiektów do porównań na bogatym w transakcje rynku. Jednocześnie trzeba zauważyć, że ceny transakcyjne uzyskiwane w procesie kupna-sprzedaży powstają w dość różny sposób. Kupujący niekoniecznie kieruje się cenami

transakcyjnymi obiektów najbliższych położonych. Kupujący może przecież mieszkać na innym rynku lokalnym i mieć bardziej ogólne wyobrażenie o cenach interesujących go nieruchomości na rynku, na którym robimy wycenę.

Jednocześnie bez określenia próbki reprezentatywnej na bogatym w transakcje rynku trudno określić ceny minimalne i ceny maksymalne w sposób wiarygodny.

Przechodząc do oceny techniki statystycznej analizy rynku można zauważyć, że wycena danej nieruchomości

odbywa się poprzez porównywanie tej nieruchomości z nieruchomościami skrajnymi w próbce, co może powodować pewne niedokładności.

Niedostatki są zniwelowane wówczas, gdy tę samą nieruchomość wycenimy obiema technikami. Najpierw statystyczną, a później dobierając najbardziej podobne obiekty z próbki metodą porównań parami. Jest to stosowane dla bardzo wymagających zlecniodawców bądź przy sporach o wartość nieruchomości np. sądowych.

Tabela 2. 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 najgorszej	w dzielnicy najlepszej
2.	Mikrośrodowisko (sąsiedztwo)	bardzo korzystne	niekorzystne	korzystne
3.	Wielkość, kształt i urządzenie działki	1000 m ² średnio urządzona	600 m ² dobrze urządzona	1500 m ² średnio urządzona
4.	Stan techniczny i technologia	zużycie 30% murowa	zużycie 55% murowa	zużycie 10% murowa
5.	Funkcjonalność i standard	średni	niefunkcjonalny	wysoki standard b. funkcjonalny
6.	Kształt architektoniczny domu	typowy	typowy	nowoczesny
7.	Forma władania	własność hipot.	spółdzielcze prawo do domu	własność hipot.

Tabela 3. Ocena domu X za pomocą sumy współczynników korygujących

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika
1.	Położenie (dzielnica)	30%	0,21 – 0,42	0,3
2.	Mikrośrodowisko (sąsiedztwo)	10%	0,07 – 0,14	0,14
3.	Wielkość, kształt i urządzenie działki	10%	0,07 – 0,14	0,11
4.	Stan techniczny i technologia	15%	0,105 – 0,21	0,15
5.	Funkcjonalność i standard	15%	0,105 – 0,21	0,15
6.	Kształt architektoniczny	10%	0,07 – 0,14	0,08
7.	Forma władania	10%	0,07 – 0,14	0,14
	Suma	100%	0,7 – 1,4	1,07

WYCENA MASZYN I URZĄDZEŃ

Na podstawie doświadczeń brytyjskich

Tadeusz Klimek

Maszyny i urządzenia znajdują się w każdym przedsiębiorstwie. Jeśli jest ono małe, a nawet najmniejsze, to posiada co najmniej telefon, komputer itp. Duże firmy, mające zakłady wytwórcze, posiadają całe linie technologiczne. W takim przypadku budynki i budowle stanowią tylko osłonę maszyn i urządzeń oraz środowisko pracy robotników. Poglądu na temat takiej roli budynków nie podzielają jednak wszyscy pośrednicy sprzedaży nieruchomości. Wartość maszyn i urządzeń nierzadko przekracza dalece wartość budynków i terenu, na którym się one znajdują. Jaskrawym tego przykładem są np. zakłady chemiczne i rafinerijne. Czasem nieruchomość nie jest nic warta, a o cenie decydują maszyny i urządzenia.

Biorąc pod uwagę ogromną liczbę maszyn i urządzeń na świecie ich wyceną zajmuje się relatywnie mała liczba około 500 pełnoetatowych rzeczoznawców do spraw wyceny. W Zjednoczonym Królestwie jest ich około 150.

Zasady wyceny instalacji, maszyn i urządzeń są do pewnego stopnia uniwersalne. I tak np. cena maszyny niemieckiej będzie mniej więcej taka sama w każdym kraju, pomijając różnice w koszcie instalacji, transporcie, cłach i podatkach.

Wycena maszyn i urządzeń to wysoce wyspecjalizowana dyscyplina zawodowa zaspokajająca potrzeby bardzo różnych klientów we wszystkich dziedzinach przemysłu i usług.

Cały wymierny majątek firmy to:

- * materiały na składzie, zapasy, produkcja w toku, gotowe wyroby,
- * tereny i budynki,
- * maszyny, urządzenia i instalacje techniczne.

Tereny, budynki, maszyny i urządzenia techniczne to środki trwałe. Jeśli aktywa firmy nie są ani konsumowane, ani sprzedawane w wyniku działania firmy, a także nie są częścią terenu i budynków to należy je zakwalifikować jako maszyny, urządzenia, instalacje techniczne i wyposażenie.

Istnieją trzy główne kategorie wycen:

1. **wyceny dla potrzeb finansowych** (dla celów prywatyzacji i porozumień joint venture, nacjonalizacji, fuzji przedsiębiorstw, zakładania przedsiębiorstw, opodatkowania, gromadzenia kapitału, sporządzania bilansów, analiz wewnętrznej jakości),
2. **wyceny dla potrzeb rynkowych** (wykorzystywane dla potrzeb sprzedaży, kredytu i pożyczki pod zastaw, są podstawą transakcji),
3. **wyceny dla potrzeb ubezpieczenia.**

Wykaz środków technicznych, które mogą być zakwalifikowane jako maszyny, instalacje i urządzenia (wykaz taki nigdy nie będzie kompletny):

- główne maszyny, urządzenia i instalacje produkcyjne,
- urządzenia i wyposażenie pomocnicze,
- urządzenia utrzymania ruchu,
- żurawie i środki transportu bliskiego,

- narzędzia warsztatowe,
- narzędzia ręczne i sprzęt kontrolny,
- zbiorniki i sprężarki,
- instalacje wodne i uzdatniania ścieków,
- generatory i transformatory,
- rurociągi i przewody,
- układy komputerowe, telefony i sieci telekomunikacyjne,
- wyposażenie biur i stołówek,
- sprzęt laboratoryjny,
- pojazdy i środki transportowe,
- urządzenia przewoźne,
- lokomotywy, wagony,
- statki i barki,
- samoloty i helikoptery.

Ryzyko przy wycenie maszyn i urządzeń tkwi w możliwości przeoczenia jakiejś pozycji na liście będącej podstawą wyceny, w szczególności tej, która niekoniecznie musi być na terenie danego przedsiębiorstwa (np. pojazdy, komputery osobiste). Łatwo jest pominąć rurociągi, kable, instalacje podziemne i zewnętrzne.

Czasem trudno jest ocenić, czy sprzęt przynależy do budynku, czy też jest częścią urządzeń i wyposażenia zakładu. I tak np. jeśli zbiornik służy do ogrzewania budynku należy go wyceńnić z budynkiem, jeśli zaś daje medium potrzebne w procesie wytwórczym to jest elementem wyposażenia zaliczanego do maszyn i urządzeń zakładu.

Lista pozycji mogących wywoływać kłopoty jest opublikowana w wytycznych RISC.

Sprzęt będący w leasingu

Szczególną uwagę należy zwrócić na sprzęt leasingowy. Leasing może być typu: finansowego lub operacyjnego.

Leasing finansowy to porozumienie, w wyniku którego firma faktycznie kupuje maszynę po pewnym okresie czasu, a leasingobiorca przejmuje na siebie całe ryzyko związane z własnością oraz wszystkie płynące z tego tytułu korzyści.

Środki będące w inwentarzu, jako pozyskane w drodze leasingu finansowego, powinny być poddane wycenie typu finansowego i dla ubezpieczenia.

Leasing operacyjny to umowa wynajmu. Maszyny zawsze pozostają własnością leasingodawcy i muszą do niego wrócić pod koniec leasingu. Leasingobiorca nie ponosi ryzyka ani korzyści z tytułu własności. Musi on tylko regularnie płacić raty leasingowe i dbać o maszyny.

Maszyny będące w leasingu operacyjnym należy wyłączyć z wycen finansowych, ale zazwyczaj są one włączone do wycen ubezpieczeniowych.

Jeśli wykaz pozycji do wyceny zawiera m.in. pojazdy, statki, itd. i są to obiekty, które zostały już ubezpieczone, to nie należy ich brać pod uwagę przy wycenie dla potrzeb ubezpieczeniowych.

Budowa spisu inwentarza

Po ustaleniu listy pozycji majątkowych i kategorii środków pojawia się problem danych szczegółowych spisu inwentarza, stanowiących podstawę wyceny. Dane szczegółowe powinny być dostateczne i wystarczające dla klienta po to, aby ten mógł zidentyfikować przedmiot wyceny, zaś dla rzeczoznawcy wyceniającego po to, aby ten mógł ustalić jego wartość. Generalnie potrzebne są:

- nazwa wytwórcy,
- model i typ obiektu,
- wydajność/moc,
- opis,
- numer fabryczny,
- wyposażenie standardowe i dodatkowe,
- wiek i stan techniczny,
- inne konieczne komentarze.

Proces wyceny, a wyceny finansowe

W przypadkach wycen finansowych chodzi o ustalenie podstawy wartości będącej tzw. „wartością w działaniu gospodarczym” (ang. value to the business). RISC definiuje ją jako „wartość opartą na założeniu, że maszyny i urządzenia będą istnieć i kontynuować dotychczasowe działania na rzecz przedsiębiorstwa”.

Ta definicja wartości odpowiada także wartości rynkowej dla gruntów i budynków.

Odpowiednie wytyczne dla wycen finansowych maszyn i urządzeń są zawarte w:

- Statement of Asset Valuation Practice Nr 16, opublikowane przez RISC,
- The International Asset Valuation Standards Committee Guidance Notes,
- The European Group of Valuers of Fixed Asset Guidance Notes.

Wytyczne RISC tworzą model przyszłego zunifikowanego postępowania przy wycenach.

Wytyczne te stanowią, że „wartość w działaniu gospodarczym” jest przeszacowanym kosztem wymiany (zastąpienia) maszyny lub urządzenia poza przypadkiem pełnej utraty wartości, bo wtedy maszyna jest warta tyle, za ile ją można sprzedać, plus jakieś zyski dodatkowe, które można osiągnąć przed sprzedażą.

Praktycznie wszystkie maszyny wycenia się metodą przeszacowanego kosztu wymiany.

Szacowanie wartości metodą wymiany maszyny, mającej ubytek wartości, wykonywane jest w dwóch krokach:

- ustalenie wartości brutto (tzn. kosztów zastąpienia istniejącej maszyny maszyną nową),
- oszacowanie ubytku wartości z tytułu wieku i stanu technicznego.

Wartość brutto maszyny jest bieżącą ceną zastąpienia wycenianej maszyny nową identyczną, lub o podobnej charakterystyce, dającej ten sam wynik działania.

Czasem przy ustalaniu wartości analogicznej nowej maszyny mamy do czynienia ze sprzętem nowszej generacji, o większej wydajności i wtedy należy wprowadzić odpowiednie korekty.

Wartość brutto ma odzwierciedlać wszelkie koszty majątku zainstalowanego i koszty operacyjne, w tym koszty transportu, posadowienia, instalacji oraz odbioru. Koszty te pomija się oczywiście przy małych maszynach, które w celu zainstalowania wystarczy włączyć do gniazdka.

Jeśli nie da się znaleźć współczesnej wersji wycenianej maszyny to trzeba się posłużyć analogią do maszyny o podobnej złożoności, lub odnieść się do kosztu początkowego i przeindeksować go aż do warunków współczesnych. (Uwaga! Metoda reindeksacji może dać grube błędy i należy ją traktować jako „ostatnią deskę ratunku”. Wyniki są szczególnie wątpliwe przy dużej inflacji lub dużej zmienności stopy inflacji).

Po ustaleniu wartości brutto należy ją obniżyć proporcjonalnie do wieku, stanu i innych czynników, w celu oszacowania wartości odpowiadającej pozostałemu jeszcze, ekonomicznie uzasadnionemu czasowi pracy.

Należy sobie zdawać sprawę z tego, że podstawowym przedmiotem wyceny finansowej jest oszacowanie wartości pozostałych jeszcze zdolności maszyny do wykonywania pracy.

Czynniki wpływające na ubytek wartości to:

- wiek,
- przewidywany, całkowity, ekonomicznie uzasadniony czas pracy,
- stan techniczny,
- stopień zużycia,
- wymienione zespoły,
- remonty i modernizacja,
- wartość szcztkowa na koniec okresu użytkowania u właściciela.

Większość rzeczoznawców stosuje redukcyjne tabele pozostałości wartości z których wynika, że maszyna w pierwszej połowie „życia” traci wartość szybciej niż w latach późniejszych. Tabele pozostałości dają w efekcie wartość maszyny, która w połowie okresu życia jest znacząco mniejsza niż połowa kosztu wymiany mającego ją zastąpić środka trwałego. Tak więc wartość ta musi być skorygowana, ponieważ w drugiej połowie „życia” maszyna jest mniej wydajna, ma wyższe koszty obsługi, mniejszą niezawodność i obniżoną dokładność. Co więcej, efekt starzenia się staje się coraz bardziej znaczący wraz z postępującym wiekiem maszyny.

Poza czynnikami wieku i stanu technicznego, przy szacowaniu ubytku wartości należy brać pod uwagę:

- generalną lub lokalną nadprodukcję,
- niejednorodność maszyn,
- niekompatybilność poszczególnych maszyn,
- niekorzystne rozmieszczenie/plan zakładu,
- niekorzystną lokalizację i komunikację,
- zły stan budynków zakładu,
- dostawę materiałów,
- rynek końcowy,
- starzenie się wytworu,
- regulacje prawne.

Czasem należy wziąć pod uwagę prawo własności terenu i budynków, w szczególności jeśli okres posiadania tego prawa jest ograniczony.

„Wartość w działaniu gospodarczym” może być traktowana jako wartość „pozbawienia”. Tzn. „wartość maszyny w działaniu gospodarczym” odpowiada kosztowi zastąpienia tej maszyny środkiem podobnym w tym samym stanie, na wypadek gdyby firma została tej maszyny pozbawiona.

Wykonując ocenę finansową nie bierzemy pod uwagę:

- zapasów, półfabrykantów, produkcji w toku i produkcji gotowej,
- pozycji służących do obsługi budynków,
- instalacji i urządzeń zarządzającego,
- usprawnień własności dokonanych przez użytkownika,

- pozycji pożyczonych lub wynajętych,
- pozycji podlegających leasingowi operacyjnemu,
- zapisów administracyjnych,
- zapisów komputerowych i baz danych,
- rysunków, projektów i zapisów technicznych,
- urzędzeń specjalnych i oprzyrządowania.

Wyceny dla potrzeb ubezpieczeń

Podstawową zasadą ubezpieczenia jest zasada kompensacji. Oznacza to, że podstawą ubezpieczenia jest koszt zrekompen-sowania szkody ubezpieczonemu, tzn. koszt doprowadzenia przedmiotu z powrotem do stanu sprzed szkody.

W przypadku ubezpieczeń przemysłowych do polisy dodawana jest klauzula z **przywrócenia** wartości modyfikująca regułę rekompensaty. Przywrócenie wartości oznacza, że w przypadku szkody ubezpieczyciel zapłaci nie koszt wymiany utraconej maszyny na maszynę w podobnym stanie, ale pełny koszt zakupu całkiem nowej maszyny, która ma zastąpić zniszczoną.

Ustalenie tej wartości jest podobne do obliczeń wartości brutto dla celów finansowych.

Czasem trzeba uwzględnić dodatkowe koszty jakie pojawią się w związku z koniecznością przebudowy wynikłej z żądań władz np. nowa instalacja musi spełniać normy zanieczyszczeń, które nie były spełnione przez zakład istniejący.

Większość wycen finansowych jest wykonywanych na tzw. „dzień pierwszy” tzn. nie uwzględnia wzrostu cen w okresie ubezpieczenia.

Inaczej niż przy ubezpieczeniach finansowych, zasadniczą sprawą jest zagadnienie odpowiedzialności, a nie własności. Tak więc majątek wzięty w leasing operacyjny musi być uwzględniony w wycenie ubezpieczeniowej.

Wyceny rynkowe

Zasadniczo, wartość rynkowa określa to, za ile maszyna lub urządzenie mogą być w określonych warunkach rynkowych sprzedane. Uproszczona definicja mówi, że wartość rynkowa jest najlepszą ceną za jaką przedmiot można sprzedać biorąc pod uwagę stan rynku oraz wystarczający okres czasu potrzebny do zorganizowania sprzedaży.

To co ma być wycenione wskazuje klient. Jeśli cały park maszynowy ma być sprzedany przed sprzedażą fabryki na rynku, to w zakładzie należy pozostawić suwnice, kotły, instalacje elektryczne itp., po to, aby podnieść wartość nieruchomości. Jednak jeśli maszyny i urządzenia mają być sprzedawane, bowiem budynki będą wyburzane, to powyższe wyposażenie trzeba sprzedać, aby zyskać jak najwięcej gotówki.

Metodologia wyceny

Jedynym sposobem ustalenia wartości rynkowej jest obserwowanie sprzedaży i transakcji. Dostępnymi źródłami informacji w tej mierze są:

- publikowane wyniki sprzedaży aukcyjnej (szczególnie w USA),
- obserwowanie sprzedaży aukcyjnych,
- ogłoszenia reklamowe i wydruki dealerów,
- raporty w prasie handlowej,
- publikowane wytyczne cenowe.

Gdy nie są dostępne dane o sprzedaży konkretnego modelu

maszyny poszukuje się modelu podobnego i ustala się cenę sprzedaży maszyny z uwzględnieniem konkretnego typu, wieku i stanu w procentach wartości maszyny nowej.

Przy wycenie trzeba wziąć pod uwagę następujące czynniki:

- czy przedmiotowa maszyna będzie sprzedawana pojedynczo, czy będzie częścią urozmaiconej, dużej sprzedaży gromadzącej wielu licytujących,
- czy maszynę łatwo da się przenieść do miejsca przeznaczenia,
- ogólny stan gospodarki,
- stan gałęzi przemysłu,
- czy przedmiotowy model maszyny jest modelem aktualnie produkowanym,
- czy jest dostępny serwis i części zamienne,
- kto będzie dokonywał sprzedaży,
- czy jest na to dość czasu,
- czy będzie dość pieniędzy na zakup,
- czy jest potencjalny kupiec, dealer lub użytkownik,
- czy maszyna spełnia bieżące wymogi przepisów bezpieczeństwa.

Koszt sprzedaży maszyn i urządzeń w Zjednoczonym Królestwie mieści się pomiędzy 7,5 i 15% kwoty całkowitej transakcji. Jednak w sprawozdaniach dla klienta podaje się wartości brutto i nie dopasowuje się ich do prawdopodobnych wydatków związanych ze zbyciem.

Raport dla klienta

Raport z wyceny przeznaczony dla klienta ma formę albo certyfikatu wartości, albo formalnego dokumentu.

Informacje podstawowe jakie muszą być zawarte w raporcie dla klienta są następujące:

- krótki opis treści oceny,
- lokalizacja środków majątkowych,
- nazwa właściciela majątku,
- precyzyjna podstawa wyceny,
- wartość wyceny (słownie i liczbowo),
- faktyczna data wyceny,
- wykaz pozycji wyłączonych,
- komentarz na temat dotacji,
- komentarz na temat przedmiotów porozumień finansowych,
- założenia, sprzeczwy i klauzule wyjaśniające,
- potraktowanie cel i podatków od sprzedaży (jeśli są),
- zadłużenie wobec osób trzecich,
- klauzule nie publikowane,
- klauzule tajne,
- imię i nazwisko rzeczoznawcy wyceniającego z podpisem.

Wycena jest przeprowadzona w walucie kraju, w którym znajduje się przedmiot wyceny, ale czasem przeprowadza się ją w twardej walucie, w szczególności gdy występuje wysoka inflacja. Certyfikaty wyceny często są zaopatrzone w listy środków wycenionych i nie wycenionych, co ułatwia klientom prowadzenie komputerowych rejestrów swoich urządzeń.

Seminarium na powyższy temat odbyło się w Katowicach 6 lipca br., prowadził je Chris Darris, współpracownik firmy Henry Butcher z Londynu. Raport z seminarium opracował dr inż. Tadeusz Klimek.

CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Krzysztof Gradkowski

Względne różnice wartości danej nieruchomości można osiągnąć stosując poszczególne techniki (podejścia) szacunkowych oznaczeń, tj.

- metody rynkowe (porównawcze, statystyczne, wskaźnikowe),
- metody dochodowe (kapitalizacji prostej, renty względnego dochodu itp.),
- metody odtworzeniowe.

Sposoby te są parametrycznymi, a każdy dobór parametrów może obniżyć lub zwiększyć oznaczaną wartość szacunkową konkretnej nieruchomości.

Bezwzględne obniżenie wartości nieruchomości zachodzi wówczas, gdy występują czynniki ograniczające **potencjalny popyt** przedmiotu.

Występują one w dwóch przypadkach:

A. Sferze prawno-formalnej opisu nieruchomości

B. Sferze materialnej, tj. cech fizycznych nieruchomości.

Występowanie obu przypadków jednocześnie prowadzi do znacznej deprecjacji wartości nieruchomości.

ad. A (opis nieruchomości)

Są to:

1. Ograniczenia tytułu własności
 - wieczyste użytkowanie; własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego; ciężary hipoteczne; egzekucje sądowe; współwłasności nie zniesione; spory i rozstrzygnięcia.
2. Ewidencja geodezyjna i brak jednoznacznie określonych granic
 - sprzeczne opisy mapowe; zatarcia fizyczne wyniesionych w teren punktów granicznych; następstwa zmian stanu naniesienia.
3. Naruszenia statusu prawnego związanego z klasyfikacją rodzajową nieruchomości
 - np. zwirownie; wysypiska śmieci; hodowle rybne; ostoje leśne, naruszające zbiory przepisów prawa górniczego lub ochrony środowiska.

Następstwa wyżej wymienionych czynników to: zwiększone ryzyko finansowe i konieczność ponoszenia dodatkowych opłat, grzywien i kar.

ad. B (fizyczne ułomności nieruchomości)

Są to czynniki wynikające z ułomności naniesienia nieruchomości. Ich występowanie zależy od typu i rodzaju szacowanych nieruchomości.

1. W odniesieniu do nieruchomości niezabudowanych na terenach zurbanizowanych mogą to być np. ustawione

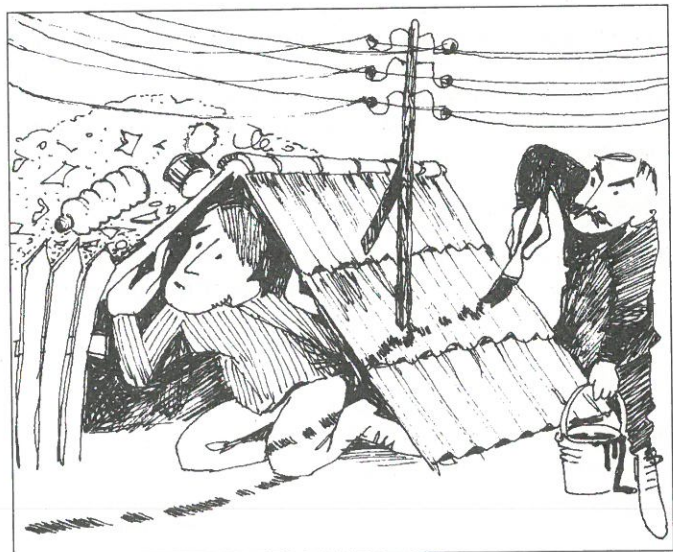
słupy średniego lub wysokiego napięcia; „dzikie” zwałowiska itp.

2. Nieruchomości z naniesieniem w postaci budynków i budowli posiadają niekiedy ewidentne wady wynikające z:
 - niewłaściwego położenia obiektu w obrębie samej nieruchomości,
 - zakłócenia bądź zmiany funkcji budynku lub budowli,
 - niedopełnienia norm i przepisów technicznych dotyczących bezpieczeństwa technicznego i p. poż. budowli itp.
3. Nieruchomości typu przemysłowego i rolnego. Posiadają wady, głównie w odniesieniu do sprawności technicznej, a w konsekwencji ekonomicznej zainstalowanych trwałych urządzeń technicznych.

Materiały źródłowe:

1. Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa – „Tymczasowe zasady wyceny nieruchomości”. Zeszyt 1 – „Zasady ogólne”. Warszawa, wrzesień 1994.
2. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych”. Warszawa, wrzesień 1994.
3. H. Nowra-Bacz, W. Kaliński, A. Matlak, J. Pisuliński, P. Podrecki, F. Zoll – „Zbiór kasusów z prawa cywilnego”. SOW. Kraków, 1993.

Dr inż. Krzysztof Gradkowski jest biegłym sądowym, pracownikiem naukowym Politechniki Warszawskiej.



UCZESTNICTWO WSCHODNIOEUROPEJSKIEJ FUNDACJI NA RZECZ NIERUCHOMOŚCI W ROZWIJANIU ZAWODÓW ZWIĄZANYCH Z RYNKIEM NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Martha Sickles

Opierając się na przekonaniu, że istnienie rynku nieruchomości przyczyni się do rozwoju sektora prywatnego i do zwiększenia atrakcyjności dla kapitału niezbędnego do wzrostu ekonomicznego Amerykańska Agencja Międzynarodowego Rozwoju utworzyła Krajowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców (National Association of Realtors), organizację związkową, która liczy 750 tysięcy członków.

Celem tego stowarzyszenia jest przyspieszenie ewolucji rynków nieruchomości w kilku wybranych krajach Europy Środkowej i Wschodniej: w Polsce, na Węgrzech, w Czechach, Słowacji, Bułgarii, Rosji i na Ukrainie.

Aby osiągnąć ten cel, na początku 1992 roku Krajowe Stowarzyszenie Rzeczoznawców utworzyło Wschodnioeuropejską Fundację na rzecz Nieruchomości (EERPF). Fundacja ta to działający bardzo aktywnie Zarząd, składający się z 6 osób reprezentujących różne sektory rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych. Główne zadania EERPF to pomoc w:

- * tworzeniu się zawodu rzeczoznawcy majątkowego (wraz z jego strukturą organizacyjną, etyką i kształceniem),
- * promowaniu posiadania własnego domu,
- * utworzeniu i utrzymaniu prywatnej własności,
- * wzmacnianiu rynków nieruchomości,
- * stworzeniu podstaw prawnych wspierających w/w działania.

EERPF widzi swoją działalność jako pomoc w samorozwoju stowarzyszeń pośredników nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych, zarządców nieruchomości, jak również instytutów zajmujących się rynkiem nieruchomości, jeśli zajdzie taka potrzeba. Metodologia prac wymaga od pracowników sektora prywatnego współdziałania i dzielenia się doświadczeniami w rozwiązywaniu problemów.

W trakcie półtora roku swojej działalności EERPF nawiązała współpracę z 14 stowarzyszeniami działającymi na rynku nieruchomości i z jednym insty-

tutem w Europie Środkowej i Centralnej. 8 z nich znajduje się w Polsce, 3 w Rosji i na Ukrainie. W trakcie tej współpracy około 6000 osób działających na rynku nieruchomości otrzymało jakiś rodzaj pomocy z EERPF. Wszyscy partnerzy włożyli wiele wysiłku w zorganizowanie swoich stowarzyszeń i zapewnienie wartościowych usług dla swoich członków. „Postęp dokonany przez partnerów EERPF przeszedł nasze najśmielsze oczekiwania” – powiedział Dyrektor Fundacji Daryl Lippincott.

PROGRAM WSCHODNIOEUROPEJSKIEJ FUNDACJI NA RZECZ NIERUCHOMOŚCI

W kwietniu 1993 roku dyrektorzy EERPF spotkali się z przedstawicielami polskiego sektora nieruchomości w celu zidentyfikowania potencjalnych partnerów i omówienia barier przeszkadzających w rozwoju rynków nieruchomości, a także strategii dotyczących ich przekraczania. Filozofia EERPF polega na tym, że jej programy muszą być dostosowane do potrzeb jej partnerów w danym kraju. To spotkanie rozpoczęło współpracę z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – na poziomie formalnym, a także z Krakowskim Instytutem Nieruchomości, Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz przedstawicielami środowiska pośredników w handlu nieruchomościami, którzy już utworzyli 7 stowarzyszeń regionalnych i właśnie tworzą Federację Pośredników Nieruchomości.

Problemy poruszone podczas spotkania można podzielić ze względu zainteresowania poszczególnych grup zawodowych w obrębie rynku nieruchomości:

- * brak szkoleń zawodowych, kodeksu etycznego, informacji i organizacji,
- * brak danych na temat rynku,
- * nie istnienie w społecznej świadomości zawodu rzeczoznawcy majątkowego, brak respektu dla tego zawodu,
- * bariery w regulacjach prawnych,

- * brak jasnego określenia praw własności,
- * brak kredytów i kapitału.

Za pierwszy krok uznano zorganizowanie stowarzyszeń rzeczoznawców (które będą prowadzić różnego rodzaju usługi), wzmocnienie zawodu rzeczoznawcy, stworzenie lobby koniecznego do przeprowadzenia niezbędnych zmian prawnych. Odpowiedzią EERPF jest program, w którym zaproponowano pomoc techniczną i finansową, informacyjną, szkoleniową (możliwości szkoleń w USA dla członków stowarzyszeń). Po podpisaniu protokołu o porozumieniu i wypełnieniu biznes planu, partnerzy ze stowarzyszeń mogą otrzymać fundusze na wydatki administracyjne jak również na poszczególne programy takie jak:

- * szkolenia,
- * wydawnictwa,
- * badania członkostwa,
- * konferencje,
- * seminaria,
- * warsztaty legislacyjne.

Fundusze pomyślane są jako subwencje dla tworzących się stowarzyszeń z wyraźnym stwierdzeniem, że stowarzyszenia te w ciągu dwóch lat muszą być zdolne do samofinansowania dzięki opłatom członkowskim i środkom uzyskiwanym ze szkoleń.

Aby wypełnić lukę informacyjną EERPF pomogło Krakowskiemu Instytutowi Nieruchomości w stworzeniu centrum informacyjnego nieruchomości, które jest połączone z biblioteką Krajowego Stowarzyszenia Rzeczoznawców (National Association of Realtors) w Chicago – największą na świecie biblioteką zajmującą się nieruchomościami. Bibliotekarka KIN Zofia Wiśłowska została przeszkolona w tej bibliotece i może teraz pomagać wszystkim zainteresowanym stowarzyszeniom w tworzeniu archiwów dotyczących nieruchomości.

W programie Fundacji ważne miejsce zajmują szkolenia i staże na terenie USA. W listopadzie 1993 roku 14 przedstawicieli z 7 państw wzięło udział w dorocznej konferencji Krajowego Stowarzyszenia Rzeczoznawców w Miami i w specjalnie przygotowanym programie dotyczącym rozwijania stowarzyszeń i zarządzania nimi. Członkiem tej delegacji był Henryk Czajkowski wiceprezydent PFSRM. Każdy z uczestników spędził tydzień w profesjonalnym biurze.

Dodatkową korzyścią programu szkoleń było utworzenie regionalnych sieci stowarzyszeń rzeczoznawców, którzy spotkali się ponownie w kwietniu br. w Pradze, by podzielić się doświadczeniami z budowania swoich organizacji.

EERPF sponsorowało seminarium na temat zarządzania i kierowania stowarzyszeniami w Pradze (październik 1994), przeznaczone dla przedstawicieli wszystkich krajów, które uczestniczą w programach EERPF. Fundacja sponsorowała także sesję poświęconą tworzeniu programu szkoleń zawodowych w Anaheim (Kalifornia) – w listopadzie br. Ze strony PFSRM wzięło w niej udział wiceprezydent Mieczysław Prystupa.

WSPÓŁPRACA Z POLSKĄ FEDERACJĄ STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Obecnie PFSRM otrzymuje największą pomoc spośród wszystkich partnerów EERPF. Dzieje się tak z powodu olbrzymiej aktywności (atrybut ciężkiej pracy) i twórczej pracy panów: Prezydenta Kalusa i wiceprezydentów Czajkowskiego i Prystupy, wspomaganym przez stowarzyszone organizacje.

EERPF wspomaga finansowo warszawskie biuro federacji, kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”, prace nad stworzeniem standardów zawodowych, organizację krajowych konferencji. Zawarto także porozumienie w sprawie pomocy w organizacji szkoleń z dziedziny rzeczoznawstwa majątkowego dla banków. Dodatkowo będzie kontynuowana (przez Richarda Simmonsa, Jonathana Avery, Carla Schultz i Johna Rutlege) pomoc techniczna w zakresie:

- * metod wycen,
- * edukacji,
- * standardów dla rzeczoznawców majątkowych.

EERPF jest w trakcie zbierania informacji na temat uczestników szkolenia, w którym weźmie udział grupa polskich rzeczoznawców. Będzie to wyjazd do USA w okresie do połowy 1995 roku.

Dodatkowo EERPF przygotowuje listę działań wspierających stowarzyszenia pośredników nieruchomości, które być może będą zajmować się dostarczaniem informacji na temat transakcji zawieranych na rynku nieruchomości.

Rozwijająca się organizacja pośredników nieruchomości i coraz lepsza współpraca pomiędzy pośrednikami i rzeczoznawcami majątkowymi zwiększa prawdopodobieństwo dzielenia się przez nich informacjami. To uczyniłoby rynek nieruchomości bardziej czytelnym i pomogłoby w wycenach.

Martha Sickles jest pracownikiem Wschodnioeuropejskiej Fundacji na rzecz Nieruchomości, mieszka w Sopocie.

KRAKOWSKA KONFERENCJA TEGOVOFA

30.09. – 1.10 1994 r.

Magdalena Jędrzejewska

Krakowski Dom Polonii i Magistrat gościli na przełomie września i października tego roku kilkudziesięciu rzeczoznawców majątkowych z całej Europy.

Podczas spotkania delegatów TEGOVOFA/EUROVAL w Krakowie „Rzeczoznawca” rozmawiał z niektórymi przedstawicielami tej organizacji.

Peter Champness – sekretarz Tegovofa stwierdził m.in., że kraje takie jak Polska czy Bułgaria potrzebują rzeczoznawców pracujących dla potrzeb prywatyzacji. Dlatego konieczna jest wg niego zmiana prawa w krajach szybko się rozwijających.

Philippe Malaquin, który został nowym przewodniczącym TEGOVOFA powiedział nam kilka słów o sobie i rzeczoznawcach we Francji (z której pochodzi). Philippe jest z zawodu inżynierem chemikiem, skończył także studia ekonomiczne. Pracował w banku hipotecznym w departamencie wyceny. Obecnie specjalizuje się w problematyce portfeli inwestycyjnych.

„Jestem drugim Francuzem we władzach TEGOVOFA. Będę przez trzy lata we władzach organizacji, ale przez rok będę przewodniczył jej pracom. Jako cel wyznaczyłem sobie promowanie standardów rzeczoznawców majątkowych oraz całego zawodu w Europie, nie tylko w krajach Unii Europejskiej.

We Francji jest ok. 2500 rzeczoznawców majątkowych. Specjalną licencję posiadają wyłącznie ci, którzy pracują na zlecenie

ministerstwa sprawiedliwości i ministerstwa rolnictwa. Wszyscy rzeczoznawcy są ubezpieczeni – to jest podstawą przy przyjmowaniu ich do stowarzyszenia.

Wybraliśmy Polskę do zorganizowania konferencji TEGOVOFA dlatego, że bardzo szybko powstała w niej Federacja Stowarzyszeń, która opracowała standardy i podstawy prawne komplementarne do rozwiązań europejskich.

Około 80 procent ludzi działających w TEGOVOFA i EUROVAL to te same osoby. Chciałbym, by TEGOVOFA przekształciła się w komisję działającą w ramach EUROVAL. Natomiast CEPI to rodzaj parasola skupiającego wszystkie organizacje rzeczoznawców Unii Europejskiej, a więc także brokerów i zarządców nieruchomości”.

„Dziękuję Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych za wspaniałą organizację konferencji i za gościnę w Krakowie. Według mnie Europa potrzebuje przede wszystkim jak najwięcej informacji o zawodzie rzeczoznawcy majątkowego. Radzę wam utrzymać ścisłą współpracę z rządem (Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa). W Kanadzie pracuje ok. 5000 rzeczoznawców. Dysponują oni m.in. książkami, w których publikuje się ceny nieruchomości, maszyn, przedsiębiorstw” – powiedział **Lincoln North** – kanadyjczyk i prezes TIAVS (The International Association of Valuers).

Na pytanie „Skąd biorą się rzeczoznawcy w Kanadzie” Lincoln odpowiedział, że wywodzi się oni z czterech profesji: ekonomistów, finansistów, biznesmenów i księgowych. Wszyscy muszą ukończyć studia z zakresu wyceny majątkowej.

Lincoln North należy także do stowarzyszenia kanadyjskich inżynierów, którzy noszą – jako oznakę swojego fachu – pierścienie wykonane z żelaza. A co noszą polscy rzeczoznawcy? Od krakowskiej konferencji noszą krawaty, parasole i metalowe znaczki z symbolem Federacji.

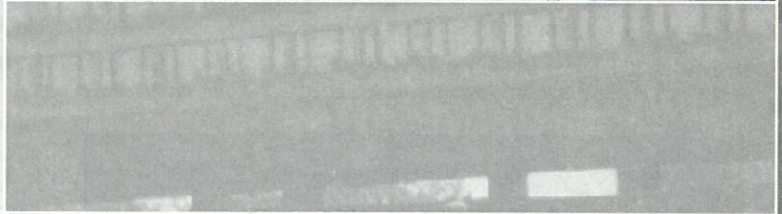
Na spotkaniu TEGOVOFY reprezentowany był także EUROVAL.

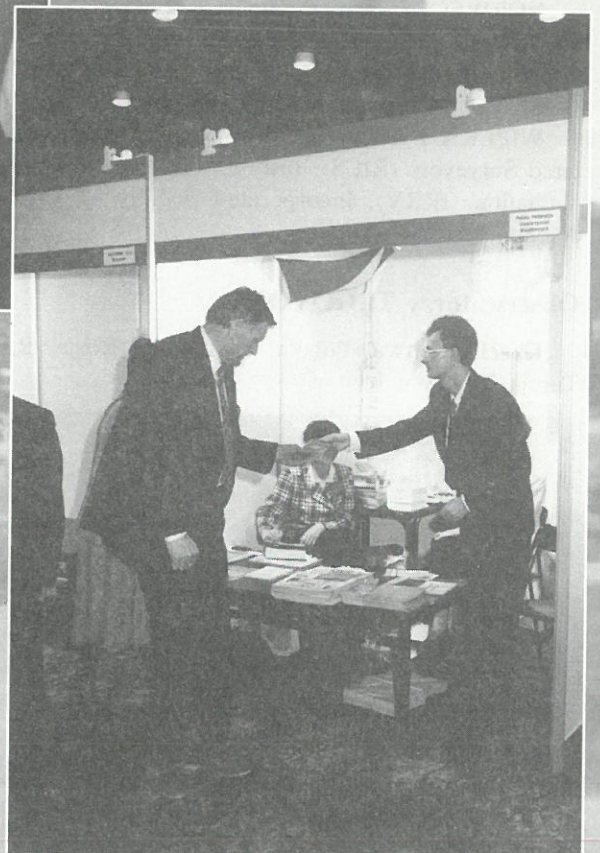
Co to jest EUROVAL? EUROVAL powstał w 1992 roku. To stowarzyszenie rzeczoznawców z krajów Unii Europejskiej, które reprezentuje ich interesy w Komisji Europejskiej. EUROVAL współpracuje także z organizacjami europejskimi reprezentującymi inne zawody zajmujące się wyceną. Od rad członków Euroval-u zależą często istotne decyzje inwestorów – czyli przyczyniają się do prosperity w całej Europie. EUROVAL został powołany do promocji i rozwoju profesji rzeczoznawców majątkowych.

Jan de Graeve z Belgii, który reprezentował EUROVAL na konferencji w Krakowie, poinformował nas, że jego stowarzyszenie planuje nawiązać jeszcze bliższą współpracę z TEGOVOFA. Następne spotkanie EUROVAL odbędzie się w marcu 1995 roku.



Peter Champness – sekretarz TEGOVOFA podczas rozmowy z dotychczasowym przewodniczącym Noelem Quinnum





W dniach 28 września – 1 października 1994 r. odbyła się w krakowskim hotelu Forum III Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych. Podczas konferencji kilkuset polskich „wyceniaczy” wspólnie z zaproszonymi przedstawicielami władz omawiało ważne dla środowiska tematy.

Uczestnicy nie tylko obradowali, ale także biesiadowali i tańczyli, rozmawiali ze sobą w kuluarach, spotykali się z gośćmi krajowymi i zagranicznymi, z prasą...

Niemal równocześnie odbywało się spotkanie europejskich rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w organizacji TEGOVOFA/EUROVAL.

Organizacje wchodzące w skład TEGOVOFA:

BELGIA: Union Belge des Geometres Experts Immobiliers, Confederation Immobiliere de Belgique (CIB), Chambre des Experts,

DANIA: Dansk Ejendomsoverforingsforening,

FRANCJA: TEGOVOFA France: Institut Francais des L'Expertise Immobiliere, Chambres des Experts de la FNAIM, Compagnie Nationale des Experts Agricoles, Fonciers et Immobiliers, Compagnie Nationale des Experts Immobiliers,

GRECJA: The Body of Sworn-in Valuers,

HISZPANIA: Asociacion Espanola de Tasadores y Empresas de Valoracion (ATASA), Consejo General de los Colegios de Arquitectos de Espana,

HOLANDIA: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters,

IRLANDIA: Society of Chartered Surveyors in the Republic of Ireland, Institute of Auctioneers and Valuers in Ireland,

LUKSEMBURG: Chambre Immobiliere du Grand Duché de Luxemburg,

NIEMCY: Ring Deutscher Makelaars, Bund der Öffentlich Bestekken Vermessungsgenueen (BDVI), Bundesverband der Öffentlich Bestellten (BVS), deutscher Verein für Vermessungswesen (DVW), Hauptverband der Landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V., Verband Deutscher Hypothekenbanken,

NORWEGIA: Norges Takseringsforbund,

SZWAJCARIA: Schatzungsexperten – Kammer (SVIT), Chambre d'Experts en Evaluations Immobilières (USPI),

SZWECJA: Samfundet for Fastighetsvärdering,

WIELKA BRYTANIA: The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Institute of Revenues, Rating and Valuation (IRRV), Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (ISVA).

Obserwatorzy TEGOVOFA:

Czechy, Litwa, Polska, Portugalia, Rosja, Rumunia, Turcja, Węgry.



W krakowskim Domu Poilonii obradowały zespoły problemowe TEGOVOFA.

Charakterystyka rynku nieruchomości w Holandii

70 procent Holendrów chce mieć dom na własność. Mniej niż 50 proc. posiada już jakąś nieruchomość. W porównaniu do dochodów prywatnych i osiąganych w sferze biznesu ceny nieruchomości w Holandii utrzymują się na średnim światowym poziomie. Średnia cena domu w roku 1990 wynosiła 174.500 Dfl. Średni czas oczekiwania na sprzedaż domu wynosił wówczas 102 dni.

Jakie są plusey rynku holenderskiego, który spodziewa się zwiększenia zainteresowania międzynarodowego budowaniem czy wynajmowaniem w Holandii? Pozytywy to przede wszystkim:

- * położenie geograficzne w środku Europy,
- * infrastruktura przemysłowa, komunikacyjna,
- * przychylne nastawienie Holendrów do obcokrajowców.

Słabe strony dostrzegane na rynku dotyczą podatków, zabezpieczeń socjalnych oraz jakości usług telekomunikacyjnych.

Stowarzyszenie agentów nieruchomości i ich rola

Holenderskie Stowarzyszenie Agentów Nieruchomości (NVM) jest najważniejszą organizacją zrzeszającą agentów nieruchomości na rynku holenderskim. Stowarzyszenie ma około 2200 członków, a jego celem jest promocja interesów agentów nieruchomości i całego zawodu. Innym celem stowarzyszenia jest ochrona standardów obecnych na rynku nieruchomości – włączając w to system prowizji z wynajmu i kwestie ubezpieczeniowe. Organizacja ma za zadanie stworzenie silnych więzi pomiędzy wszystkimi agentami działającymi na rynku nieruchomości w 1500 biur na terenie całego kraju. Siedziba organizacji mieści się w Nieuwegein.

Agenci nieruchomości w Holandii mają wszędzie te same warunki pracy, osiągają ten sam poziom wykształcenia, mogą także uczestniczyć w szkoleniach specjalistycznych np. dotyczących finansowania czy wyceny. Członkowie NVM obracają rocznie 16,5 bln guldenów holenderskich, z czego na sektor prywatny przypada 85 proc., a 15 proc. na przemysł. Wielkość transakcji wynajmu, w które zaangażowani są agenci NVM wynosi 700 mln guldenów. Agenci NVM zarządzają 500 tys. prywatnych rezydencji i 16 mln metrów kwadratowych powierzchni przemysłowej, z czego 70 proc. stanowi własność prywatna. Ogólna wartość hipotek, w których członkowie NVM działają jako doradcy, wynosi 4 bln guldenów. Transakcje na rynku nieruchomości wynoszą co roku ok. 100 bln Dfl, co stanowi jedną trzecią produktu krajowego brutto Holandii.

NVM jest postrzegane w Holandii jako autorytet w dziedzinie nieruchomości. Ma wiele do powiedzenia w kwestiach dotyczących publicznego sektora budowlanego. Autorytety państwowe w tej dziedzinie konsultują z NVM nowe regulacje prawne i plany zagospodarowania

HOLENDRSCY AGENCI NIERUCHOMOŚCI JAKO ELEMENT RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Caroline S. H. Greuters

przestrzennego, NVM działa także jako rzecznik konsumentów, będąc w kontakcie z ich organizacjami. Stowarzyszenie utrzymuje również bliskie stosunki z organizacjami zrzeszającymi firmy budowlane i architektoniczne, doradza finansistom i firmom ubezpieczeniowym w definiowaniu potrzeb rynku, ma stały kontakt z notariuszami. Wszystko to odbywa się na poziomie organizacyjnym.

Tradycyjna rola brokera nieruchomości polega na pośredniczeniu w sprzedaży mienia nieruchomego. Dlatego nazywa się go agentem nieruchomości. Jeszcze nie tak dawno społeczeństwo postrzegało agentów nieruchomości wyłącznie w roli pośredników pomagających w sprzedaży domu. Ten stereotyp ulega zmianie. Ludzie zaczynają rozumieć, że taki pośrednik zna się również na wycenie nieruchomości, na sposobie jej wynajęcia, ubezpieczenia, jak również w kwestiach dotyczących hipoteki. Mówiąc wprost – termin agent nieruchomości nie odzwierciedla już wszystkich zagadnień należących do kompetencji holenderskich brokerów. Zaczynają oni odgrywać rolę doradcy w dziedzinie nieruchomości – ekspertów znających się na prawnych regulacjach związanych z budowaniem i posiadaniem domu, na podatkach od nieruchomości, na stronie finansowej całego zagadnienia. Agent NVM zna się na wycenie oraz zarządzaniu nieruchomością, może świadczyć usługi takie jak: analizy wartości, doradztwo majątkowe, leasing. Dotyczy to oczywiście wszystkich rodzajów nieruchomości: mieszkań, domów, biur, sklepów, własności rolnej i przemysłowej.

Wiedza specjalistyczna

Zmiana w funkcjonowaniu agentów nieruchomości na rynku holenderskim pociąga za sobą konieczność zmiany systemu kształcenia. To jedna z przyczyn organizowania przez NVM stałych szkoleń. W tym celu powołano trzy sekcje zajmujące się kursami dotyczącymi własności przemysłowej, rolnej i finansowania. Obecnie tworzona jest sekcja ds. zarządzania nieruchomością.

Aby zostać członkiem sekcji agent NVM musi wykazać się wiedzą specjalistyczną w danej dziedzinie. Na przykład członkowie sekcji własności przemysłowej muszą przejść testy, po wzięciu udziału w jednym z ośmiu oferowanych bloków szkoleń. Szkolenia te dotyczą m.in.: wyceny, prawa publicznego, prawa prywatnego, subsydiów i podatków, zarządzania, inwestowania, architektury, doradztwa w zakresie planowania przestrzennego, finansów. Członkowie sekcji własności rolnej są zobowiązani do przejścia

pogłębiającego kursu w tej dziedzinie. Stowarzyszenie organizuje również wiele kursów, seminariów i sympozjów dla wszystkich swoich członków. Powołana Fundacja ds. Szkoleń śledzi wszystko, co dzieje się na rynku nieruchomości, by w każdej chwili mieć możliwość zorganizowania specjalistycznego kursu dla zainteresowanych. Najwięcej uwagi zwraca się ostatnio na zanieczyszczenia gleby, zagospodarowanie przestrzenne, jak również na zmiany prawne.

Największa na świecie baza danych

Jednym z najistotniejszych warunków zostania członkiem NVM jest zgoda na obowiązkową wymianę informacji. To oznacza, że każdy agent nieruchomości w Holandii musi przesłać informację o każdej oferowanej mu do sprzedaży nieruchomości do centralnego komputera, który mieści się w Nieuwegein. Gdy tylko taka informacja zostanie przesłana do systemu każdy agent nieruchomości w Holandii, który jest jego odbiorcą, w ciągu 48 godzin może uzyskać wszystkie niezbędne informacje na temat tej nieruchomości. Informacja od każdego agenta jest przesyłana do głównego komputera, a potem rozdzielana do każdego odbiorcy – proces ten przebiega automatycznie bez żadnej ingerencji człowieka. Każdy członek NVM płaci miesięcznie 100 guldenów abonamentu oraz za każdą minutę połączenia z centralnym komputerem 1,25 guldena. Średnio każda agencja nieruchomości płaci codziennie za kilka minut połączenia. Włączając opłaty abonamentowe przeciętny członek NVM płaci rocznie 2000 guldenów (ok. 28 mln zł).

W styczniu 1992 roku wszystkie lokalne agencje nieruchomości zostały skomputeryzowane i podłączone do centralnego systemu komputerowego. Obecnie każdy członek stowarzyszenia jest zobowiązany do posiadania stałej łączności z systemem. Od ubiegłego roku istnieje także możliwość umieszczania w systemie zdjęć – aby zainteresowany obiektem broker mógł przygotować dla potencjalnego klienta broszurę ze wszystkimi niezbędnymi informacjami.

Achiwizowane są informacje na temat ruchów cen na rynku, a także szczegóły dotyczące sprzedaży każdego domu w Holandii. Ten olbrzymi zbiór jest umieszczony na dyskach optycznych – CD-Romach. Na razie dane te dotyczą wyłącznie domów, ale w niedługiej przyszłości powstaną archiwa zawierające dane na temat obiektów przemysłowych.

Tłumaczenie M. J.

SZANOWNI CZYTELNICY

W tym numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego” zamieszczamy po raz pierwszy Dział Regionalny „Warszawa”, redagowany przez Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości we współpracy z Oddziałem Warszawskim Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wycen Nieruchomości. Liczymy też na współpracę Urzędu Wojewódzkiego, Gmin i Dzielnic Warszawy i Województwa Warszawskiego, specjalistycznych firm i agencji oraz innych instytucji i osób zajmujących się problematyką nieruchomości.

W dziale warszawskim naszego piśmiennictwa pragniemy przede wszystkim zamieszczać: problematykę, praktyczne doświadczenia i przykłady szacowania ciekawszych nieruchomości w naszym regionie, tendencje rozwojowe i zamierzenia inwestycyjne, zestawienia i analizy badań warszawskiego rynku nieruchomości oraz zagadnienia gospodarki i zarządzania nieruchomościami. Będziemy również podawać bieżące informacje i komunikaty dla członków obydwu w/w warszawskich stowarzyszeń rzeczoznawców nieruchomości.

Mamy nadzieję, że nasz dział przyczyni się do rozpowszechnienia niezbędnych danych i informacji o regionalnym rynku nieruchomości oraz do nawiązania i zacieśnienia współpracy pomiędzy urzędami, firmami, agencjami, stowarzyszeniami, rzeczoznawcami i innymi osobami zajmującymi się problematyką nieruchomości.

Bohdan Stępień

Od redakcji

Nasz nowy dział regionalny otwiera swoje łamy dla wszystkich Stowarzyszeń. Czekamy na interesujące materiały dotyczące lokalnych rynków nieruchomości.

NIEKTÓRE PRAKTYCZNE ASPEKTY WYCENY I SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W DZIELNICY WARSZAWA-ŚRÓDMIEŚCIE

Ryszard Witowski

Sprzedaż lokali mieszkalnych w Dzielnicy Gminie Warszawa-Śródmieście efektywnie zapoczątkowana została w listopadzie 1992 roku i prowadzona była do końca maja 1993 roku. Aktualnie trwa przerwa, która nastąpiła ze względu na nowe wybory samorządowe i wprowadzenie nowego układu metropolitalnego miasta z gminą Warszawa-Centrum na czele.

Przerwa w sprzedaży mieszkań ma też związek z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, (Dz. U. Nr 85) która w art. 38 zapowiedziała wydanie Rozporządzenia Rady Ministrów określającego: „szczegółowe zasady i tryb oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów, sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, sposób zapłaty ceny sprzedaży, rozliczeń z tytułu rozwiązania umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży”.

Podstawę do sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych ich najemcom, w Dzielnicy Gminie Warszawa-Śródmieście, stanowiła Uchwała Rady z dnia 3.03.1992 r. w sprawie zasad polityki mieszkaniowej.

Zgodnie z tą uchwałą sprzedaż lokali mieszkalnych zasiedlanych mogła być realizowana „wyłącznie zajmującym je lokatorom, przy stosowaniu preferencji zapewniających wysoki popyt”.

Rezultaty sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom za cały wyżej podany okres (koniec 1992 r. do I półrocza 1994 r.) należy uznać jako średnie. W ostatnim roku sprzedaży, to jest pięciu miesiącu 1994 roku, kupowane było co piąte mieszkanie.

Daje to 20% wskaźnik sprzedawalności w stosunku do liczby oferowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych.

W organizacji sprzedaży lokali mieszkalnych w Dzielnicy Warszawa-Śródmieście, zadbano o pełny komfort obsługi dla kupującego, polegający między inny-

mi na tym, że:

- lokal mieszkalny był wyceniany przez biegłego w mieszkaniu najemcy, który bezpośrednio otrzymywał kopię wyceny,
- biegły uzgadniał również z wnioskodawcą datę i godzinę udania się do Biura Własności Komunalnej Urzędu Dzielnicy Warszawa-Śródmieście w celu spisania „protokołu uzgodnień warunków sprzedaży lokalu”.

Zlikwidowało to całkowicie kolejki osób oczekujących na załatwienie tego typu formalności i odciążało pracowników Biura Własności Komunalnej od zbędnej korespondencji i telefonów do wnioskodawców wykupu.

Przyjęcie tego typu organizacji obsługi klienta możliwe było między innymi za sprawą określonej procedury trzyetapowego dochodzenia do wartości rynkowej lokali mieszkalnych, która jest zgodna z ustaleniami artykułu 38 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z jej późniejszymi zmianami*.

Jednym z podstawowych problemów w dochodzeniu do wartości rynkowej lokali mieszkalnych według określonej procedury, w owym czasie brak było rynku lokali zasiedlonych – rynku w dzisiejszym rozumieniu, było oszacowanie ich wartości na poziomie zapewniającym sprzedawalność, czyli na poziomie popytu determinowanego siłą nabywczą najemców.

Uchwała Rady Dzielnicy Gminy Warszawa-Śródmieście z dnia 3 marca 1992 roku w sprawie zasad polityki mieszkaniowej wyraźnie sformułowała ten wymóg w odniesieniu do biegłych, postulując sprzedaż lokali mieszkalnych zasiedlonych wyłącznie zajmującym je lokatorom, przy preferencji zapewniających wysoki popyt.

Stąd w pierwszym etapie dochodzenia do wartości rynkowej lokali mieszkalnych

powstała konieczność znalezienia wskaźnika popytu i wprowadzenia stawki bazowej wartości 1 m² p.u. lokali w odniesieniu do wszystkich budynków w Dzielnicy Gminie Warszawa-Śródmieście, która stała się determinentem określającym poziom popytu.

Na podstawie stawki bazowej w drugim etapie kształtowane były rynkowe ceny wyjściowe 1m² p.u. lokali mieszkalnych do sprzedaży w poszczególnych budynkach, z uwzględnieniem cech rynkowych budynków.

Jako ofertowe były one wywieszane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Dzielnicy Warszawa-Śródmieście na 6 tygodni oraz kierowane w ofertach pisemnych do najemców lokali.

W trzecim etapie, na podstawie urzędowo ogłoszonych cen wyjściowych 1m² p.u. lokali w poszczególnych budynkach, biegli dokonywali szacunku wartości lokali, zgłoszonych do wykupu z uwzględnieniem ich indywidualnych cen rynkowych.

Przestrzegano przy tym zasady, aby lokale zgłoszone do wykupu w danym budynku wycenione były przez jednego wytypowanego biegłego. Stąd każdy z biegłych współpracujący z Dzielnicą Gminą Warszawa-Śródmieście otrzymywał od biegłego koordynatora przydział budynków w których wyceniał lokale zgłoszone do wykupu. Zdało to znakomicie egzamin, gdyż wyeliminowano rozbieżności i różnice jakie mogłyby powstać przy ocenie tych samych cech lokalu przez różnych biegłych. Wyeliminowało to całkowicie zgłaszane w latach poprzednich reklamacje i protesty z tytułu zaistniałych różnic w oszacowaniu wartości podobnych lokali w tym samym budynku.

W ocenie wartości rynkowej cech budynków przy określaniu rynkowej ceny wyjściowej 1m² p.u. lokali w poszczególnych budynkach jak też w ocenie rynkowych cech lokali, stosowane były wcześniej wypracowane mierniki – wagi, które ułatwiały i ujednolicały podejście do szacowanych wartości, zapewniając daleko idący obiektywizm ocen.

Istotnym elementem szacowania wartości rynkowej lokali według opisanej procedury było założenie, że stawka bazowa 1m² p.u. lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach dzielnicy, a w ślad za i ceny wyjściowe 1m² p.u. lokali

w poszczególnych budynkach, powinny być aktualizowane w okresach półrocznych zarówno pod kątem poziomu kształtowania się cen w obrocie lokalami nieziasiedlonymi na warszawskim rynku nieruchomości, jak też i pod kątem zjawisk społeczno-gospodarczych, stymulujących bądź osłabiających popyt na wykup lokali przez najemców.

W związku z tym w dzielnicy Warszawa-Śródmieście, w cyklach półrocznych, sporządzone były w okresach bezpośrednio poprzedzających upływ półroczna, opinie w sprawie cen sprzedaży lokali w nadchodzącym półroczu.

Sporządzenie opinii polegało na przeprowadzeniu dogłębnych analiz istotnych dla poziomu kształtowania się popytu na rynku wykupu lokali mieszkalnych przez najemców, który należało łączyć z zachodzącymi pozytywnymi lub negatywnymi przemianami w sytuacji społecznej i gospodarczej kraju i wyprowadzeniu wniosków co do utrzymania bądź zmiany ustalonej na starcie sprzedaży lokali stawki bazowej 1m² p.u. dla wszystkich budynków mieszkalnych w dzielnicy Warszawa-Śródmieście.

Nieodłącznym elementem opinii musiała być rekapitulacja osiągniętych wyników sprzedaży w minionym okresie jak też analiza zmian na warszawskim rynku lokali mieszkalnych.

Dający się zaobserwować wzmożony popyt na wykup lokali przez najemców, mierzony przyrostem liczby zgłoszeń i zawartych transakcji w analizowanym okresie, w stosunku do poprzedniego, w warunkach gospodarki rynkowej mógł być przesłanką do ewentualnego podniesienia cen.

Podwyżka cen mogłaby być też uzasadniona ogólnie postępującym wzrostem cen, mierzonym wskaźnikami inflacji.

W opracowywanych przeze mnie cyklicznie opiniach w sprawie cen sprzedaży lokali najemcom na każde następne półroczna znajdowały się analizy i oceny takich zagadnień jak:

- wyniki sprzedaży lokali najemcom w minionym okresie,
- zmiany cenotwórcze czynników składowych mające wpływ na wysokość stawki bazowej 1m² p.u. budynków w dzielnicy,
- zmiany na warszawskim rynku lokali mieszkalnych,

– poziom siły nabywczej potencjalnych nabywców lokali.

W końcowej części opinii każdorazowo formułowane były wnioski z uzasadnieniem co do zmiany, bądź zachowania dotychczasowej stawki bazowej.

Na podstawie oceny wyników sprzedaży lokali w poszczególnych półroczach, ocenianych jako średnie, a więc poniżej oczekiwań, w całym okresie sprzedaży nie zmieniono stawki bazowej mimo, że skłaniać do tego mogła sytuacja społeczno-gospodarcza kraju, rosąca inflacja i postępujący wolno wzrost cen nieruchomości na warszawskim rynku lokali mieszkalnych.

Zmianie-przewartościowaniu uległy jedynie rynkowe ceny wyjściowe 1m² p.u. lokali w poszczególnych budynkach na skutek weryfikacji wag cech rynkowych tych budynków np. z tytułu położenia w stosunku do centrum miasta, obiektów administracji, komunikacji itp.

Obecnie, przy istniejącym już rynku lokali zasiedlonych, wycena lokali do sprzedaży najemcom może być realizowana w podejściu porównawczym. Należy tu jednak oczekiwać wielu nieporozumień wynikających chociażby z faktu, że dwóch biegłych w tym samym budynku oszacuje podobne lokale na zupełnie różnych poziomach wartości.

Przy wznowieniu w niedalekiej przyszłości sprzedaży lokali mieszkalnych w Dzielnicy Gminy Warszawa-Centrum, opowiadam się zdecydowanie za stosowaniem praktycznie sprawdzonej w Dzielnicy Gminie Warszawa-Śródmieście procedury szacowania nieruchomości lokalowych, jako najbardziej w moim przekonaniu dogodnej w użyciu i obiektywizowanej.

* Szerokie naświetlenie określonej procedury szacowania lokali mieszkalnych zaprezentowane zostało w artykule pt. „Jak wycenić i sprzedać najemcy lokal mieszkalny w domu komunalnym” zamieszczonym w kwartalniku (obecnie dwumiesięcznik) Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Wycena, Nr 3/93 r.

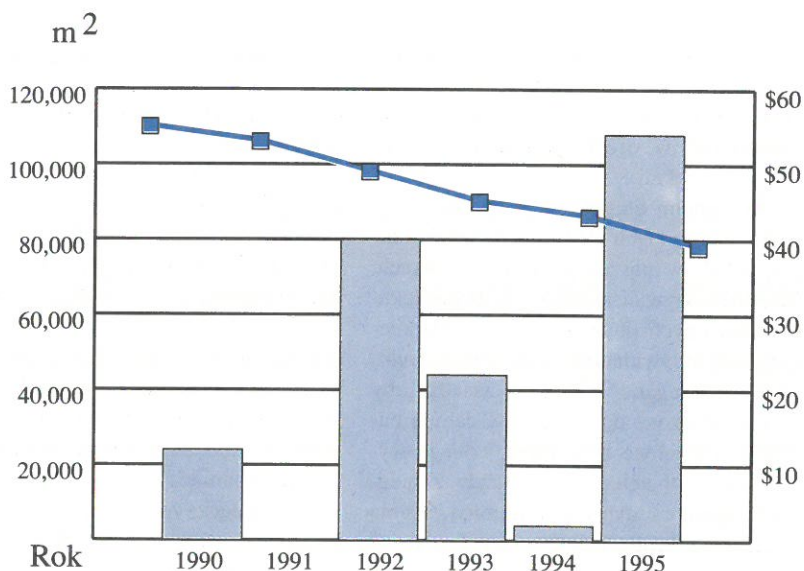
Inż. Ryszard Witowski jest biegłym z listy wojewody warszawskiego

RYNEK INWESTYCJI BIUROWYCH W WARSZAWIE

Poniżej przedstawiamy interesujące zestawienia z raportu opracowanego przez znaną deweloperską firmę „GOLUB & COMPANY” pt. „Warsaw Real Estate Market Report, February 1994”. Na opublikowanie tych danych uzyskaliśmy zgodę Dyrekcji firmy „GOLUB & COMPANY – Real Estate Investment and Development”, Warsaw Corporate Center, Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa.

I. Zestawienie istniejących i prognozowanych wielkości powierzchni i czynszów obiektów biurowych klasy A w Warszawie

Rok	Powierzchnia biurowa	Średni czynsz \$/m ² na miesiąc
1990	24,000	\$ 55
1991	0	\$ 53
1992	80,000	\$ 49
1993	44,000	\$ 45
1994	4,000	\$ 43
1995	108,000	\$ 39



II. Tabela porównawcza istniejących i projektowanych budynków biurowych klasy A w Warszawie

L.p.	Budynek	Rok budowy /ukończenia	Wynajmowana powierzchnia biurowa	Czynsz za 1 m ²	Typ wynajmu	Wzrost czynszów	Minimalny czas wynajmu	Czynnik ryzyka	parking	Wynajęta powierzchnia
1	INTRACO I	1975	31,500	\$ 35.00	G	nieogr.	–	30%	182	100%
2	INTRACO II	1978	75,000	\$ 35.00	G	nieogr.	–	N/A	naziemny	100%
3	LIM CENTER	paźdz. 1989	16,000	\$ 47.00	G	nieogr.	–	25%	162	98%
4	GENEX „BLUE TOWER”	luty 1992	28,786	\$ 60.00	G	nieogr.	–	50%	34	100%
5	PEWEX „BOGUSZ CENTER”	styczeń 1992	2,500	\$ 60.00	G	N/A	–	N/A	73	100%
6	KOLMEX BUILDING	sierpień 1992	18,000	\$ 42.00	G	nieogr.	3 lata	45%	114	100%
7	SWEDE CENTER (IKEA)*	sierpień 1992	5,500	\$ 42.00	G	nieogr.	3 lata	10%	naziemny	100%
8	PPTT BUILDING	wrzesień 1992	8,000	\$ 50.00	G	N/A	–	N/A	40	100%
9	CURTIS INT'L PLAZA	paźdz. 1992	14,000	\$ 45.00	G	5%	5 lat	N/A	naziemny	96%
10	„THE GREENHOUSE”	paźdz. 1992	3,000	\$ 45.00	G	5%	2 lata	18%	naziemny	100%
11	WARSAW CORP. CENTER	marzec 1993	8,743	\$ 50.00	N	5%	5 lat	20%	naziemny	97%
12	IPC BUSINESS CENTER	marzec 1993	15,000	\$ 37.50	N	nieogr.	–	38%	41	100%
13	NATPOLL BUSINESS CENTER	marzec 1994	4,000	\$ 33.00	G	–	3 lata	N/A	naziemny	70%
14	INT'L BUSINESS CENTER	grudzień 1995	20,000	\$ 45.00	N	5%	5 lat	N/A	250+	0%
15	NBP TOWER	styczeń 1996	50,000	\$ 45.00	N	5%	5 lat	N/A	350	0%
16	FIM TOWER	marzec 1995	15,000	\$ 45.00	N	nieogr.	3 lata	30%	120	0%
17	AKTYN CENTER	marzec 1995	10,675	\$ 40.00	N	N/A	N/A	N/A	97	31%
18	PKO CENTER	listopad 1995	50,999	N/A	N	N/A	N/A	N/A	511	N/A
19	ATRIUM BUSINESS CENTER	sierpień 1995	10,650	\$ 44.00	N	3%	N/A	N/A	155	0%
20	PANORAMA**	kwiecień 1993	20,000						naziemny	100%
RAZEM (14 budynków istniejących)			250,029	\$ 43.00						97%
				(średnia)						(średnia)

Projektowane budynki umieszczono na niebieskim tle. W większości budynków zostanie doliczony podatek VAT 22%.

*wyłącznie powierzchnia biurowa **budynek condominium

III. Tabela porównawcza istniejących budynków biurowych klasy B w Warszawie

Budynek	Wynajmowana powierzchnia biurowa	Liczba pięter	czynsz za 1 m ²	Typ wynajmu	parking	Wynajęta powierzchnia
JANA PAWŁA II 34	1,200	8	\$ 15	N	naziemny	100%
INTRACO III	6,000	3	\$ 20	G	naziemny	80%
HOTEL METROPOL	700	1	\$ 25	G	naziemny	100%
REMEX	1,000	5	\$ 30	G	naziemny	70%
POLCENTER (**)	500	2	\$ 70	G	brak	100%
STAROŚCIŃSKA 1	4,900	15	\$ 9	N	naziemny	100%
REJTANA 15	3,141	14	\$ 9	N	naziemny	100%
NOWY ŚWIAT 19	1,167	3	\$ 32	N	naziemny	100%
NOWY ŚWIAT 42	600	3	\$ 16	N	naziemny	100%
ŚWIĘTOKRZYSKA 36	7,500	9	\$ 16	N	naziemny	100%
„OLD PARTY BUILDING”	16,000	5	\$ 40-60	G	naziemny	100%
PAŁAC KULTURY I NAUKI	55,000	27	\$ 40	G	naziemny	100%
UNIVERSAL	6,000	12	\$ 33	G	naziemny	96%
BUDIMEX	15,000	6	\$ 20	G	naziemny	95%
KRÓLEWSKA 27	6,000	5	\$ 20	G	brak	100%
AMERBANK	4,600	3	\$ 22	N	brak	100%
WSPÓLNA 62	5,000	5	\$ 15-30	N	brak	100%
UNITRA BUILDING	6,000	5	\$ 30	G	brak	100%
SENATORSKA 12	3,000	3	\$ 20	N	brak	100%
ZGODA 6	1,368	10	\$ 9	N	brak	100%
BAGATELA 14	1,400	6	\$ 26	N	brak	100%
RAZEM	146,076		\$ 27			97%
			(średnia)			(średnia)

ZASTOSOWANIE JEDNOLITEGO SYSTEMU SZACOWANIA GRUNTÓW NIERUCHOMOŚCI BIUROWO-USŁUGOWYCH W CENTRUM WARSZAWY

Monika Nowakowska

Bohdan Stępień

W latach 1990 – 1992 szczególnie szybko wzrósł popyt na powierzchnie biurowe, handlowe i usługowe, a czynsze za ich wynajem wzrosły kilkakrotnie (niektóre źródła podają, że czterokrotnie). Spowodowało to oczywiście znaczny wzrost wartości tego typu nieruchomości. Zaistniała potrzeba (szczególnie dla gruntów dzielnicy Warszawa-Śródmieście) opracowania odpowiedniego systemu szacowania nieruchomości (budynków i gruntów) zgodnie z zasadami rynkowymi z uwzględnieniem doświadczeń z krajów zachodnich. Pierwsze założenia i doświadczenia z wprowadzania tego systemu zostały przedstawione w referacie [4].

Zasady ogólne

Za podstawę systemu przyjęto dwie metody tj. metodę cenowo-porównawczą i metodę inwestycyjną (kapitalizacji dochodu), które uznano za najwłaściwsze do szacowania tego rodzaju nieruchomości. Jak wynika bowiem z rynku nieruchomości, publikacji i wydawnictw specjalistycznych [1], [2] i [3], nieruchomości biurowe i usługowe powinny być szacowane metodami uwzględniającymi ich dochodowość. Udział w tym dochodzie ma nie tylko zabudowa, ale i również grunt, który powinien być maksymalnie wykorzystany. W niektórych przypadkach stosowana była również metoda pozostałościowa (rezydualna).

Ogólną zasadą było stosowanie co najmniej dwóch metod szacowania jednej nieruchomości.

W stosowanej metodzie porównawczej głównym parametrem jest wskaźnik porównawczy będący funkcją intensywności zabudowy, obliczany na podstawie wzoru z literatury niemieckiej. Dla ułatwienia stosowania i obliczenia tego wskaźnika dla poszczególnych obiektów porównawczych, opracowana została specjalna tabela z odpowiednimi oznaczeniami. Pozostałe cechy porównawcze (atrakcyjność lokalizacyjna, sąsiedztwo, funkcjonalność, wielkość i kształt, itp.), są korygowane na końcu tabeli przez wskaźnik, uwzględniający łączny wpływ tych czynników.

W trakcie stosowania metody inwestycyjnej (kapitaliza-

cji dochodu) przeprowadzono we współpracy z innymi rzeczoznawcami i firmami specjalistycznymi, badania rynku czynszów i kosztów eksploatacji oraz analizy i obliczenia stopy kapitalizacji dochodu netto oraz udziału gruntu w dochodzie i wartości całej nieruchomości biurowych i usługowych (w zał. 1. przedstawiono wynik takiej analizy z 1993 r.). W metodzie tej preferuje się technikę kapitalizacji prostej, która przy zastosowaniu w/w właściwych danych wyjściowych z wystarczającą dokładnością określa wartość nieruchomości.

Poniżej zamieszczamy praktyczny przykład tego modelu szacowania.

Przykład szacowania wartości gruntu przeznaczonego pod budowę nowoczesnego obiektu biurowego (fragmenty raportu)

FUNKCJA W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA ZABUDOWY

Zgodnie z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Gminy Warszawa-Śródmieście, zatwierdzonym 10.02.1993 r. przez Radę Dzielnicy (Dz. Urz. Woj. Stołecznego Warszawskiego z 10.03.1993 r.), szacowana nieruchomość położona jest w strefie funkcji centralnych w zespole nauki i szkolnictwa wyższego oraz administracji, oznaczonym – UN 2/SE/3.

Według projektu koncepcyjnego z późniejszymi zmianami projektowany biurowiec „IBC” będzie posiadał następujące parametry:

- powierzchnia całkowita – 26.580 m²,
- powierzchnia użytkowa – 22.200 m²,
- powierzchnia biurowa do wynajęcia – 19.100 m²,
- powierzchnia handlowo-usługowa – 1.100 m²,
- powierzchnia parkingowa wewnętrzna – 3.300 m², (150 m.p.)
- 8 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemne.

ANALIZA DANYCH I PROCEDURA SZACOWANIA

Zgodnie z poprzednio podanymi źródłami informacji oraz wykonaną analizą rynku nieruchomości gruntowych, zabudowanych obiektami usługowymi i handlowymi, dotyczącą czynszów, kosztów, stopy kapitalizacji i udziału wartości gruntu w centrum Warszawy oraz prognozą dotyczącą warszawskiego rynku nieruchomości biurowych na najbliższe lata, przyjmuje się:

- 1) w metodzie cenowo-porównawczej
 - sześć porównywalnych nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu biurowym i usługowym, które zostały oszacowane i oddane w użytkowanie wieczyste w dzielnicy Warszawa-Śródmieście w 1992 i 1993 r.
- 2) w metodzie inwestycyjnej (kapitalizacji dochodu) w ciągu pierwszych lat po zakończeniu budowy obiektu:
 - średni czynsz za wynajęcie 1 m kw. powierzchni biurowej – 40 USD/miesiąc, przy założeniu 95 % wykorzystania,
 - średni czynsz za wynajęcie 1 m kw. powierzchni handlowo-usługowej – 50 USD/m kw. miesięcznie, przy wykorzystaniu w 95 %,
 - średni czynsz za wynajęcie 1 miejsca parkingowego (m.p.) w kondygnacji podziemnej – 150 USD/m kw. miesięcznie, przy wykorzystaniu w 95 %,
 - średnie koszty eksploatacji obiektu:
 - a) koszty operacyjne – (konserwacja i naprawy, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, opłaty za media, ochrona, zarządzanie, płace personelu, ochrona) – ok. 20 %;

- b) koszty dodatkowe – (parking strzeżony zewnętrzny, telefony, sprzątanie, itp.), – 7 %,
 - c) upust przy wynajęciu większej powierzchni – 3 %,
- łącznie koszty eksploatacji – ok. 30 % dochodu,
- stopę kapitalizacji dochodu rocznego – 12 %, zgodnie z analizą rynku (zał. 1.) z uwzględnieniem ryzyka i dobrej koniunktury obiektów usługowych i handlowych w Warszawie,
 - okres realizacji obiektu (odłożenia dochodów) – 3 lata,
 - udział wartości gruntu w wartości całej nieruchomości w wysokości 13 %, zgodnie z analizą rynku podaną w zał. 1.

SZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU

Metoda cenowo-porównawcza

Do metody cenowo-porównawczej przyjęto sześć nieruchomości gruntowych znajdujących się w dzielnicy Warszawa-Śródmieście, które zostały ostatnio wycenione i notarialnie przekazane w użytkowanie wieczyste lub wycenione w celu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

Parametry obiektów porównawczych oraz obliczone wskaźniki i wartości 1 m² gruntu (w USD) zestawione zostały w tabeli 1.

Wskaźniki korygujące „v” dla poszczególnych obiektów obliczono w tabeli wg wzoru:

$$v = 0,6 \sqrt{i} + 0,2 i + 0,2$$

We wzorze tym intensywność zabudowy – i = (p x k): P
W tabeli i we wzorze przyjęto następujące oznaczenia:

- p – powierzchnia zabudowy,
- k – średnia ilość kondygnacji,
- P – powierzchnia całkowita działki,
- v_p – wskaźnik korygujący obiektu porównawczego,
- v_w – wskaźnik korygujący obiektu wycenianego,
- W_p – wartość 1 m² gruntu obiektu porównawczego,
- a – łączny współczynnik korygujący lokalizację i inne cechy,
- W_w – wartość 1 m² gruntu obiektu wycenianego.

Mnożąc podane w tabeli wartości W_p przez stosunek wskaźników v_w: v_p oraz współczynnik „a”, otrzymujemy w ostatniej kolumnie wartości W_w, tj. skorygowane wartości 1 m² wycenianego gruntu.

Obliczona w tabeli średnia z sześciu obiektów porównawczych wartość 1 m² wycenianego gruntu wynosi 957 USD/m².

Tabela 1

adres (ulica) obiekt	k data	p P	i v _p	W _p (USD) v _w ·v _p	a W _w
1. J. Pawła II/Sienna proj. bud. biurowy	8 93-01	1654 2202	6,011 2,873	1000 0,928	1,0 928
2. Gałczyńskiego 4 budynek biurowy	5 93-03	570 844	3,377 1,978	670 1,348	1,05 948
3. Koszykowa 54 budynek biurowy IPC	7 93-03	2350 2750	5,982 2,864	1069 0,931	1,0 995
4. Plac Bankowy 2 Srebrzysty Wieżowiec	15 93-04	3000 5077	8,8635 3,759	1390 0,709	1,0 986
5. Chałubińskiego 8 obiekt biurowy	10 93-06	8132 15287	5,320 2,648	1010 1,007	0,95 966
6. Mokotowska/Waryńskiego proj. bud. bankowy	7 93-08	662 890	5,207 2,610	900 1,021	1,0 919
obiekt wyceniany proj. bud. biurowy	k x p = 94-03	26580 4944	5,376 2,666(v _w)	średnia W _w = 957	

Metoda inwestycyjna

Wariant A: z zastosowaniem kapitalizacji prostej dochodu netto

Na podstawie poprzednio określonych danych oblicza się przewidywany dochód (czynsz) roczny netto z eksploatacji obiektu po zakończeniu jego budowy (Tabela 2.).

Obecną wartość nieruchomości PV oblicza się wg wzoru:

$$PV = W_k \times D_n$$

w którym roczny dochód (czynsz) netto D_n mnoży się przez trwały odłożony współczynnik kapitalizacji W_k , który oblicza się według wzoru:

$$W_k = 1 : r (1 + r)^n$$

gdzie:

r – stopa kapitalizacji

n – ilość lat odłożenia dochodów (okres budowy)

Po przyjęciu $r = 12\%$ i $n = 3$ lata, otrzymamy wg powyższego wzoru obecną wartość nieruchomości po wybudowaniu wynoszącą:

$$PV = 6.715.170 \text{ USD} \times 5,93150 = 39.831.031 \text{ USD}$$

Po przyjęciu 13 % udziału gruntu w dochodzie i wartości obiektu, wartość gruntu wynosi:

$$39.831.031 \text{ USD} \times 0,13 = 5.178.034 \text{ USD}$$

Stąd wartość 1 m² gruntu wynosi:

$$5.178.034 \text{ USD} : 4944 \text{ m}^2 = 1047 \text{ USD/m}^2$$

Wariant B: z zastosowaniem techniki zdyskontowanych strumieni pieniężnych DCF (Discounted Cash Flow)

Aktualną wartość nieruchomości (PV) wyznaczoną techniką DCF oblicza się na podstawie wzoru:

$$PV_{DCF} = CF_1 : (1 + r)^1 + CF_2 : (1 + r)^2 + \dots + CF_n : (1 + r)^n + RV : (1 + r)^n$$

gdzie:

CF – wynik finansowy (cash flow) w kolejnym roku prognozy,

r – stopa dyskontowa,

1, 2, ..., n – kolejne lata prognozy,

RV – wartość rezydualna nieruchomości (skapitalizowany strumień pieniężny z ostatniego roku prognozy).

Przewidywane wyniki finansowe – strumienie pieniężne CF w kolejnych ośmiu latach prognozy po rozpoczęciu eksploatacji obiektu – przyjęto (w tym wariantcie metody) z biznes planu dostarczonego przez inwestora (Cash Flow Available After Tax).

Przyjmując rozpoczęcie eksploatacji (po wybudowaniu obiektu) za trzy lata (w 1997 r.) oraz stopę dyskonta $r = 12\%$, oblicza się według powyższego wzoru aktualną wartość nieruchomości w poniższym zestawieniu:

lp.	rok	n	CF (w tys.USD)	$1:(1+r)^n$	DCF (w tys.USD)
1	1997	3	3.454	0,7118	2.458
2	1998	4	6.983	0,6355	4.438
3	1999	5	7.691	0,5674	4.364
4	2000	6	5.601	0,5066	2.837
5	2001	7	4.341	0,4523	1.963
6	2002	8	4.652	0,4039	1.879
7	2003	9	6.163	0,3606	2.222
8	2004	10	6.525	0,3220	2.101
od 2004 od 10			6.525	2,6831	17.507
PV _{DCF} (suma DCF) =					39.769

Po przyjęciu 13 % udziału gruntu w dochodzie i wartości obiektu, wartość gruntu wynosi:

$$39.769.000 \text{ USD} \times 0,13 = 5.170.000 \text{ USD}$$

Stąd wartość 1 m² gruntu wynosi:

$$5.170.000 \text{ USD} : 4944 \text{ m}^2 = 1046 \text{ USD/m}^2$$

Średnia z dwóch wariantów metody inwestycyjnej wartość 1 m² gruntu wynosi: 1046,5 USD/m²

USTALENIE WYNIKU KOŃCOWEGO

Średnia (z obliczeń dwoma metodami) wartość 1 m² gruntu wynosi:

$$(957 + 1046,5) : 2 = 1002 \text{ USD/m}^2$$

Po przyjęciu kursu średniego NBP z 1994-03-18 – 22.024 zł/USD, wartość 1 m² gruntu nieruchomości wynosi:

$$1002 \text{ USD/m}^2 \times 22.024 \text{ zł/USD} = 22.068 \text{ tys. zł/m}^2$$

Rynkowa wartość gruntu przeznaczonego pod budowę obiektu biurowego „IBC” w Warszawie w marcu 1994 r. wynosi:

$$4944 \text{ m}^2 \times 22.068 \text{ tys. zł/m}^2 = 109.104.192 \text{ tys. zł}$$

Tabela 2

pow. biurowa:	19.100 m ²	x	40 USD	x	12	x	0,95	=	8.709.600 USD
pow. handlowa:	1.100 m ²	x	50 USD	x	12	x	0,95	=	627.000 USD
parking:	150 m.p.	x	150 USD	x	12	x	0,95	=	256.500 USD
razem									9.593.100 USD
przewidywane koszty działalności (30 %)									- 2.877.930 USD
razem czynsz roczny netto (Dn)									6.715.170 USD

Wnioski

W przypadkach zamierzeń inwestycyjnych, umożliwiających określenie realnych kosztów budowy i strumieni pieniężnych w pierwszych latach eksploatacji obiektu, może być stosowana technika dyskontowania strumieni pieniężnych. Jak wynika jednak z podanego powyżej przykładu szacowania obiektu IBC, techniki te mogą przynieść bardzo podobne rezultaty. Tak więc jeśli autor wyceny posiada odpowiednią analizę rynku tego typu nieruchomości oraz zastosuje właściwe dla nich wielkości średnich czynszów, kosztów, stopy kapitalizacji i udziału gruntu w dochodzie, rezultat otrzymany w technice kapitalizacji prostej będzie wystarczająco wiarygodny.

Prawidłowość stosowania obydwu wyżej przedstawionych metod została potwierdzona w kilkuset wycenach gruntów w Warszawie, które wykazały zgodność metody cenowo-porównawczej z metodą inwestycyjną w technice kapitalizacji prostej. Dochodowość nieruchomości zależy również w dużym stopniu od istniejącej lub podanej w wytycznych urbanistycznych intensywności zabudowy.

Należy tutaj przypomnieć, że w dzielnicy Warszawa-Śródmieście nie ma jeszcze prawie wcale własności gruntów (następstwo znanego dekretu z 1945 r.) dlatego wyceny gruntów wykonywane są głównie w celu przekazania lub aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, ewentualnie określenia wartości aportowej gruntu w spółkach inwestycyjnych. Zestawienie ważniejszych transakcji tego typu przedstawiono w zał. 2.

System stosowany początkowo w śródmieściu Stolicy rozpowszechnia się również w innych dzielnicach Warszawy. Okazał się on bardzo przydatny zarówno do szacowania gruntów zabudowanych w celu ustalenia opłat za ich użytkowanie, jak również do gruntów przeznaczonych pod inwestycje i przekazywanych w użytkowanie wieczyste w drodze przetargów. Znaczny wpływ na wartość tego typu gruntów ma, oprócz lokalizacji, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego i warunki urbanistyczne limitujące parametry intensywności przyszej zabudowy terenu.

Literatura

- [1] Green M.W. i Mackmin D.H.: „Podstawowe zasady wyceny nieruchomości”, (wersja polska), Korona, Warszawa, 1993,
- [2] Hopfer A., Jędrzejewski H., Żróbek R., Żróbek S.: „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw”, TWIGGER, Warszawa 1993,
- [3] Kłopotociński W., Potasznik W., Wilkowski W.: „Szacowanie gruntów, budynków i lokali” (Zasady i przykłady), S.G.P., Warszawa, 1993,
- [4] Stępień B.: „Niektóre doświadczenia z szacowania wartości gruntów w dzielnicy Warszawa-Śródmieście”, II Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Gdańsk, 7-9 październik 1993 r. oraz Przegląd Geodezyjny Nr 3/1994.

Załącznik 1

Analiza stopy kapitalizacji dochodu netto i udziału gruntu w wartości nieruchomości biurowo-usługowych w centrum Warszawy wycenionych przez zespoły biegłych rzeczoznawców w 1993 r.

l.p.	obiekt (ulica)	wartość gruntu	wartość budynku	wartość całej nieru- chomości	dochód roczny netto	stopa kapi- tali- zacji	udział war- tości gruntu
		w mln zł	mln zł	mln zł	mln zł	%	%
1.	Żurawia 47	9954	45000	54954	5139	9,3	18,1
2.	Jerozolimskie 28	7456	41182	48638	3852	7,9	15,3
3.	Jerozolimskie 27	6985	38486	45471	5248	11,5	15,4
4.	Gałczyńskiego 4	9134	46419	55553	7423	13,3	16,4
5.	Czackiego 7/9	10010	58268	68278	8378	12,3	14,6
6.	Pl. Bankowy 2 „Srebrz. Wież.”	116497	873500	989997	148361	15,0	11,8
7.	Chałubińskiego 8, wież. BH	261863	2386737	2648600	274296	10,4	10,0
8.	Bednarska 25	1578	8502	10080	1209	12,0	15,6
9.	Pankiewicza 4	12277	43700	55977	7589	13,5	21,9
10.	Jasna 12	11726	115044	126770	17420	13,7	9,2
średnie z 10 obiektów						11,9%	14,8%

Uwaga: Pogrubionym drukiem zaznaczono obiekty, w których zawarto transakcje przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste.

Załącznik 2

Zestawienie ważniejszych nieruchomości gruntowych (biurowych, usługowych i handlowych) Gminy – Dzielnicy Warszawa-Śródmieście, dla których zawarto transakcje przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste lub wejścia udziałem aportowym do spółki inwestycyjnej w okresie od 1992 do 1994 r.

1. w grudniu 1991 r. wyceniono na **1189 USD/m²**, a następnie w 1992 r. przekazano w użytkowanie wieczyste (z pierwszą opłatą 25 % i 3 % opłatami rocznymi), grunt pod budowę wieżowca NBP (COO) przy ul. Świętokrzyskiej róg E. Plater za cenę **1200 USD za 1 m² (35 kond. i 100 % zab.)**.

Cena ta jest uważana do tej pory za najwyższą cenę gruntu za 1 m² w W-wie. (Gazeta Wyborcza z dnia 1993-06-11). Wartość tego gruntu byłaby dwukrotnie wyższa gdyby nie uwzględnienie, przedstawionych przez inwestora kosztów przełożenia i wymiany całego miejskiego uzbrojenia podziemnego przechodzącego przez działkę, które wyniosły 27 mld zł. Oszacowana wartość działki wyniosła:

$$55 \text{ mld} - 27 \text{ mld} = 28 \text{ mld zł.}$$

Do metod porównawczych powinna być więc brana wartość gruntu prawie dwukrotnie wyższa tj. ok. **2350 USD za 1 m²**, bo **grunt posiada najwyższą jak dotąd w Warszawie intensywność zabudowy**.

2. w marcu 1992 r. wyceniono na **1000 USD/m²**, a następnie zawarto transakcję (grunt jako aport) z kapitałem i wykonawstwem zagranicznym, na grunt pod budowę „International Business Center” przy ul. Polnej róg Waryńskiego, za cenę **1000 USD/m² (8 kond., 70 % zab.)**, aport wartości ok. 6 mln USD, tj. ok. 15 % wartości inwestycji (ok. 40 mln USD).

3. w październiku 1992 r. wyceniono wartość gruntu pod budowę biurowca „Dipservice”, przy Al. J. Pawła II róg Siennej w wysokości **642 USD za 1 m²**. (w wycenie uwzględniono udział kosztów inwestora w budowie magistrali ciepłowniczej i stacji energetycznej, co zmniejszyło wartość 1 m², z 725 na 642 USD). Następnie w styczniu 1993 r. przekazano w użytkowanie wieczyste grunt za cenę **1000 USD za 1 m²** W negocjacjach zmniejszono pierwszą opłatę roczną z 25 do 20 % przy 3 % opłatach rocznych, ustalono również możliwość zwiększenia wysokości zabudowy z 8 do 10 kondygnacji.

4. w październiku 1993 r. podpisano akt notarialny na przekazanie w użytkowanie wieczyste gruntu przy

ul. Waryńskiego róg Mokotowskiej pod budowę Banku Spółdzielczego Rzemiosła za cenę **900 USD/m²** z pierwszą opłatą 25 % (5 kond., ok. 80 % zab.).

5. w październiku 1993 r. podpisano akt notarialny na przekazanie w użytkowanie wieczyste gruntu (z pierwszą opłatą 25 %) przy ul. Nowogrodzkiej 22 (Galeria Sztuki Współczesnej) za cenę **600 USD/m²** (wysokość 2 kond., 100 % zab.).

6. w październiku 1993 r. podpisano akt notarialny na przekazanie w użytkowanie wieczyste gruntu (bez pierwszej opłaty, z 3 % opłatami rocznymi) przy ul. Gałczyńskiego 4 za określoną w wycenie wartość **670 USD/m²** (wysokość 5 kond., 68 % zabudowy).

7. W październiku 1993 r. podpisano umowę na przekazanie w użytkowanie wieczyste gruntu (z pierwszą opłatą 25 % i 3% opłatami rocznymi) przy ul. Czackiego 7/9 (pod budynkiem Polimex-Cekop) za cenę **800 USD/m²** (6 kond., 85 % zab.). Wykonana w kwietniu 1993 r. wycena tego gruntu, określiła jego wartość na **697 USD/m²**.

8. W listopadzie 1993 r. Dzielnica Warszawa-Śródmieście przekazała notarialnie w użytkowanie wieczyste grunt (z pierwszą opłatą 25 % i 3 % opłatami rocznymi) przy ul. Chałubińskiego 8 (wieżowiec B.H. i C.H.Z.) za cenę **1010 USD/m²** (średnia wysokość 10 kondygnacji i 53 % zabudowy). W wycenie z czerwca oszacowano wartość tego gruntu na **1007 USD/m²**. Wartość gruntu (przy pow. działki 15287 m kw.) wyniosła ok. **15,5 mln USD tj. wg ówczesnego kursu ok. 319 mld zł. Jest to jak dotąd najwyższa wartość użytkowania wieczystego jednej działki gruntu w Warszawie i w Polsce. Zapłacona pierwsza opłata (25 %) wyniosła ok. 3,9 mln USD tj. ok. 80 mld zł.**

9. W kwietniu 1994 r. wyceniono grunt pod rozbudowę Centrum Bankowo-Finansowego przy ul. Książęcej na **537 USD/m²**, a we wrześniu przekazano ten grunt w użytkowanie wieczyste za cenę **901 USD/m²**, przy pierwszej opłacie 22 % (wysokość 5 kondygnacji i ok. 70 % zabudowy).

10. W maju 1994 r. wyceniono grunt pod budowę Hotelu „Diplomat” przy Pl. Trzech Krzyży i ul. Prusa, na **wartość 1014 USD/m²**, a następnie zawarto transakcję (grunt jako aport do spółki „Hotel Diplomat” z kapitałem zagranicznym) za cenę **1020 USD/m²** (7 kondygnacji i 100 % zabudowy), aport wartości ok. **5,5 mln USD**.

Załącznik 3

Zestawienie czynszów i stóp kapitalizacji powierzchni biurowych o wysokim standardzie oraz cen gruntów w większych miastach Europy i Świata w porównaniu z rynkiem nieruchomości w Warszawie

miasto	czynsz za 1 m ² powierzchni za miesiąc (USD)	stopa (%) kapitalizacji	cena 1 m ² gruntu (USD)
Paryż	63 – 68	5,25	1300 – 2000
Madryt	44 – 49	6,00	1100 – 2800
Sztokholm	35	6,25	1000 – 1200
Londyn	54 – 79	5,50	1000 – 2500
Frankfurt	58	4,50	
Berlin	52 – 58	4,50	500 – 2000
Rzym	45	6,00	1800 – 2000
Mediolan	49	5,50	
Lizbona	46	12,00	
Dublin	23	6,50	
Bruksela	23	6,00	
Amsterdam	20	6,00	
Budapeszt	38		
Praga	41		
Moskwa	65		
Kolonia			560 – 660
Kair			1000 – 1500
Waszyngton			800 – 1600
Seul			2000
Warszawa	40 – 60	10 – 14	300 – 1200
średnia	45	12	600

Jak wynika z powyższego zestawienia Warszawa jest pod względem wysokości czynszów za 1 m² powierzchni biurowej, na 4. miejscu w Europie (za Londynem, Paryżem i Moskwą!), stopę kapitalizacji mamy jeszcze o najwyższym procencie, a wartość 1 m² gruntu o przeznaczeniu biurowym mamy na drugim miejscu od końca.

Należy się więc spodziewać, że w związku z postępującym zbliżeniem do rynku europejskiego i zmniejszającym się ryzykiem inwestycji biurowych w Warszawie, w najbliższej przyszłości nastąpi stopniowe zmniejszanie procentowe stopy kapitalizacji, a wartość gruntów powinna stopniowo wzrastać.

Należy zaznaczyć, że w/w wartość gruntów w Warszawie odnosi się do wartości gruntów przekazywanych po raz pierwszy w użytkowanie wieczyste (nie ma jeszcze obrotu wtórnego tym prawem), przez dzielnicę Warszawa-Śródmieście za 25 % (pierwsza opłata) i 3 % (opłaty roczne). Takie warunki użytkowania wieczystego są jak wiadomo znacznie korzystniejsze niż zapłacenie jednorazowo całej wartości gruntu. Jak dotąd (w związku z dekretem z 1945 r.) nie ma jeszcze w centrum Warszawy prywatnej własności gruntów.

Mgr inż. **Monika Nowakowska** i mgr inż. **Bohdan Stępień** są rzeczoznawcami majątkowymi z uprawnieniami MGPIB, biegłymi z listy wojewódzkiej i biegłymi sądowymi w zakresie szacowania nieruchomości oraz aktywnymi członkami obydwu warszawskich stowarzyszeń rzeczoznawców nieruchomości.

A TERAZ CZAS NA INWESTOWANIE W OBIEKTY HANDLOWE

Jan Jakobsche

Na warszawskim rynku nieruchomości coraz bardziej dostrzegalne staje się nowe zjawisko. Rosnące zainteresowanie zagranicznych firm handlowych zwraca się w kierunku pozyskiwania lokali, od pojedynczych sklepów i boutique'ów do dużych centrów handlowych. Co to oznacza pomoże zrozumieć krótkie spojrzenie wstecz, przegląd stanu istniejącego i sygnały na przyszłość.

Do 1990 roku handel detaliczny, podobnie jak hurtowy, był zdominowany przez scentralizowane organizacje państwowe i spółdzielcze. W Warszawie należało do nich 67% handlu detalicznego i 80% restauracji. „Plan Balcerowicza” zmienił to z niebywałą szybkością. Handlowe przedsiębiorstwa państwowe i spółdzielcze zostały rozwiązane lub sprywatyzowane. Uliczni i domokrażni sprzedawcy, obok właścicieli niewielkich kapitałów, masowo pootwierali prywatne sklepy i małe hurtownie. Powstały pierwsze duże polskie przedsiębiorstwa handlowe Marc Pol, Weltpol, dom towarowy BAS i inne. Około 90% handlu w mieście jest obecnie w rękach prywatnych. Pojawili się zupełnie nowi właściciele lokali sklepowych i magazynów. Analizy rynku konsumpcyjnego wskazują, że ok. 10% ludności w Polsce, tj. prawie 4 miliony osób i ok. 300.000 osób w aglomeracji warszawskiej dysponuje dochodami, które pozwalają im na zakupy na miarę konsumenta zachodnioeuropejskiego. Pozostała część ludności ma znacznie niższe dochody, ale liczebnie jest to również ważny rynek.

W tych warunkach, dostępność powierzchni handlowej występuje głównie w trzech postaciach:

- dzierżawy, lub rzadziej odsprzedaży obiektów lub ich części przez upadające firmy państwowe i spółdzielcze,
- wydzierżawienia przez władze samorządowe w drodze publicznych przetargów lokali handlowych w budynkach należących do miasta,
- budowy nowych obiektów handlowych.

Ponieważ większość budynków i lokali handlowych należy do władz municypalnych stwarza to sztuczny monopol i winduje ceny wynajmu lokali handlowych. Proces prywatyzacji handlu dobiega jednak końca, co oznacza, że dwie pierwsze formy pozyskiwania lokali handlowych również się kończą, sztucznie wywindowane ceny najmu ulegają stabilizacji, po której może nawet przyjść ich spadek. Przychodzi obecnie pora na budowę nowych obiektów handlowych dostosowanych do nowoczesnych potrzeb i form organizacyjnych handlu i to zadecyduje o dalszej ewolucji cen powierzchni handlowej.

Obecnie ceny najmu powierzchni handlowej (USD/m²/miesiąc) kształtują się następująco:

- sklepy wynajmowane przez władze samorządowe w starych budynkach 2-30
- sklepy wynajmowane przez firmy państwowe i spółdzielcze w starych budynkach 35-80
- powierzchnia handlowa wynajmowana w istniejących domach towarowych i halach targowych 80-150
- powierzchnia handlowa wynajmowana w nowych budynkach o wysokim współczesnym standardzie 45-60

Tak wygórowane ceny powierzchni handlowej wynikają z eksplozji prywatnego handlu w Polsce, który przynosi bardzo wysokie zyski. Mniejsza niż w zachodnich miastach ilość lokali handlowych, szczególnie w śródmieściu i monopol własnościowy władz samorządowych również na to wpływa. W miarę budowy nowych obiektów można przewidywać, że ceny najmu w nich spadną do 40-50 USD/m²/miesiąc z dalszą tendencją spadkową. Firmy i korporacje handlowe będą bowiem musiały się liczyć z rosnącymi obciążeniami podatkowymi, rosnącą kontrolą ściągania podatków i niskimi zarobkami kupujących.

Oferta sprzedaży lokali handlowych jest jeszcze bardzo mała. Przeważają lokale dzierżawione. Lokale sklepowe do sprzedaży są zlokalizowane przeważnie na terenie spółdzielczych osiedli mieszkaniowych, położonych peryferyjnie. Sklepy są nabywane przez przyszłych użytkowników na własne potrzeby, po niskich na ogół cenach, i nie są przedmiotem inwestycji kapitałowych i wtórnego obrotu na rynku nieruchomości. Prywatyzujące się firmy państwowe i spółdzielcze chętniej wynajmują powierzchnię handlową lub tworzą wspólne firmy, aniżeli sprzedają lokale sklepowe.

Niższe ceny lokali i obiektów wynajmowanych przez władze samorządowe wynikają z konieczności utrzymania mniej dochodowych branż (sklepy spożywcze i inne codziennego użytku) oraz ich gorszej lokalizacji i stanu technicznego.

W tych warunkach można było oczekiwać, że zachodnie firmy będą się ociągały z wchodzeniem na rynek warszawski. Rzeczywistość nie potwierdza jednak tych przewidywań.

Najwcześniej i najbardziej reprezentatywnie zaczęły działać firmy elektroniczne i automobilowe. Sklepy i punkty usługowe Rank Xerox, Sony, JVC, Canon, Panasonic, Technics, Goldstar, Philips, Grundig, Akai, Banga i Olufsena i inne, powstawały w różnych punktach miasta.

Mercedes, Porsche, BMW, Ford, GM, Peugeot, Honda, Fiat otworzyły salony w prestiżowych punktach w Śródmieściu. Renault, Citroen, Toyota, Nissan, Mazda, Daihatsu, Mitsubishi, Usuzu, Hyundai, Volvo, Volkswagen, Skoda zorganizowały punkty sprzedaży razem ze stacjami technicznymi bardziej peryferyjnie. Od pewnego czasu działają pierwsze punkty „fast food” otwarte przez Quick’a, Mc Donald’s, Burger King’a i Pepsico (Pizza Hut, Kentucky Fried Chicken, Taco Bell, Domino’s Pizza, American Style Chicken).

Centra sklepowe Billi, Globi, Remy, Bestopolu, Marc Polu i Hit działają już od dawna, w przygotowaniu jest centrum GD

Poland Distributors Centre. Poszukują lokali do wynajęcia lub pod budowę Marks & Spencer, E. Leclerc, King Cross, Center, FIATENGINEERING.

Addidas, Puma, Levis otworzyli sklepy odzieżowe dla młodzieżowej klienteli. Obecni są Benetton, Nike, Reebok, Lacoste, Chevignon, Naf Naf. Jest boutique Diora, Coty, Guerlain, Van der Elst, Pierre Cardin, a Hetcher, Kenzo i inni poszukują lokali dla uruchomienia punktów sprzedaży. Kodak od razu otworzył sieć punktów sprzedaży i usług, a w jego ślady idzie Fuji Film.

Biura linii lotniczych i agencji turystycznych powiększają swoje lokale i poszukują lepszych, zwłaszcza po otwarciu nowego portu lotniczego w Warszawie. Wprowadzenie praw autorskich i rozpoczęte ich egzekwowanie spowoduje otwarcie sklepów z płytami i nagraniami.

W branży obuwniczej jest Salamander, w meblach IKEA i FEBRU, w porcelanie Rosenthal.

Nowe, wysokiej jakości lokale handlowe, są budowane jako element dużych obiektów, przede wszystkim hotelowo-biurowych. Przykładem mogą być sklepy w hotelu Marriott, w Kolmex Centre, IPC Centre, Warsaw Corporate Centre i szeregu projektowanych nowych business centres. Nowo wybudowanymi obiektami przeznaczonymi głównie na potrzeby handlowe są budynek IKEA/Mc Donald’s i budynek Pewex’u w samym centrum Śródmieścia, PANORAMA na Mokotowie oraz IKEA w Jankach. Wybudowane i znajdujące się w przygotowaniu lokale handlowe dla zagranicznych firm oferują łącznie 30.000 – 40.000 m² powierzchni użytkowej. Według ostrożnych prognoz budowa następnych 100.000 – 200.000 m² nie przekroczy rzeczywistych potrzeb miasta i rynku w latach 1993-1996.

Najbardziej prestiżowe lokalizacje dla działalności handlowej są usytuowane na kierunku południe-północ wzdłuż traktu historycznego od Starego Miasta do Pl. Trzech Krzyży (ul. Krakowskie Przedmieście i Nowy Świat), wzdłuż ul. Marszałkowskiej i ostatnio w coraz większym stopniu wzdłuż ul. Jana Pawła II. Na kierunku wschód-zachód korzystne lokalizacje są przy Al. Jerozolimskich na odcinku od ul. Nowy Świat do Pl. Zawiszy. Poza Śródmieściem, ulicami handlowymi są: ul. Puławska na południu miasta i ul. Targowa po wschodniej stronie Wisły.

Obok tych tradycyjnych lokalizacji coraz więcej uwagi przyciągają inne atrakcyjne propozycje. Duże dzielnice mieszkaniowe Mokotów i Ursynów na południu i Żoliborz na północy nie mają swoich lokalnych ośrodków handlowych. Przygotowane do realizacji ośrodki biznesu wzdłuż przedłużenia Al. Jerozolimskich w dzielnicy Ochota uwzględniają znaczący program handlowy. W niedługiej przyszłości bardzo atrakcyjną ofertę stanowić będzie budowa obiektów handlowych przy powstających stacjach metra w Śródmieściu. Duże zainteresowanie wywołują ośrodki handlowe sytuowane przy głównych trasach wylotowych z miasta.

Dr **Jan Jakobsche** jest Dyrektorem Wydziału Promocji Go-

Z ŻYCIA FEDERACJI

W dniach 21-24 września 1994 r. w Miedzeszynie odbyło się seminarium rzeczoznawców majątkowych obsługujących sektor bankowy zorganizowane wspólnie z Polskim Bankiem Rozwoju S.A. Było to już drugie w tym roku szkolenie. Kurs ukończyło 61 osób.

Listę wszystkich rzeczoznawców majątkowych szkoleń na potrzeby sektora bankowego opublikuje w najbliższym swoim biuletynie Polski Bank Rozwoju S.A. Biuletyn ten będzie rozesłany do wszystkich central bankowych na terenie kraju.

*

21 września gościliśmy przedstawicieli EERPF ze Stanów Zjednoczonych. Obecni byli panowie Al Van Huyck i Daryl Lippincott. Spotkanie z udziałem członków zarządu odbyło się w siedzibie Federacji. Tematem spotkania była współpraca z Fundacją. Strona amerykańska zadeklarowała dalszą pomoc finansową dla Federacji

*

W dniu 28 września br. w Krakowie na posiedzeniu Rady Krajowej zapadła decyzja, że IV Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych w 1995 r. odbędzie się we Wrocławiu. Planuje się, że w 1996 r. zorganizowany zostanie w Warszawie Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych.

*

11 października w Warszawie odbyło się posiedzenie Zarządu Federacji, na którym omówiono m.in. nowy kształt szkoleń specjalistycznych w zakresie współpracy z Urzędami Skarbowymi oraz na potrzeby sektora bankowego. Obecnie Zarząd przygotowuje się do rozmów z Ministerstwem Finansów (pismo A. Kalusa do prof. Witolda Modzelewskiego – podsekretarza stanu, z dn. 24 października br.) oraz Związkiem Banków Polskich (pismo A. Kalusa do Mariana Krzaka – prezesa Związku Banków Polskich z dnia 14 listopada br.).

Drugim ważnym omawianym tematem był podnoszony przez środowisko problem ubezpieczenia rzeczoznawców od odpowiedzialności cywilnej. Do kontynuowania rozmów z firmami ubezpieczeniowymi zobowiązali się dwaj wice-

prezydenci: p. H. Czajkowski do rozmów z Hestią, p. M. Prystupa z Wartą.

*

Na zaproszenie EERPF w dniach 1-12 listopada wiceprezydent Federacji M. Prystupa przebywał w USA. Wspólnie z przedstawicielami środowiska brokerów i rzeczoznawców z Europy Środkowej i Wschodniej wziął udział w warsztatach szkoleniowych poświęconych systemowi edukacji osób zajmujących się szeroko rozumianą problematyką nieruchomości. Obszerną relację z Ameryki przedstawimy w następnym numerze.

*

Federacja zwróciła się z prośbą do wiceministra Witolda Modzelewskiego o wyznaczenie spotkania (z udziałem Rady Krajowej) w celu omówienia niektórych ważnych tematów nurtujących nasze środowisko tj. udziału rzeczoznawców majątkowych w powszechnej taksacji nieruchomości, opodatkowania podatkiem VAT usług świadczonych przez rzeczoznawców, możliwości zwiększenia ulg podatkowych dla rzeczoznawców (wydatki na szkolenia specjalistyczne), możliwości zaliczenia wydatków z tytułu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w koszty działalności rzeczoznawców. Z ostatniej chwili: termin spotkania ustalono na 16 grudnia.

*

W dniu 1 grudnia br. w Warszawie odbyło się pierwsze posiedzenie komisji arbitrażowej pod kierownictwem Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej.

*

W czerwcu 1995 r. wspólnie z Wielkopolskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych planowane jest zorganizowanie seminarium polsko-niemieckiego na temat polskiego i niemieckiego prawa nieruchomościowego oraz zasad działania rzeczoznawców majątkowych w obu krajach.

*

Biuro Federacji posiada kilka fachowych pozycji wydawniczych oraz emblematy federacyjne. Zapraszamy do zakupów!

E. J.

Od redakcji

Czekamy na opinie czytelników na temat „Rzeczoznawcy Majątkowego”. Będziemy je drukować na naszych łamach – zapraszamy.

Opinie i listy prosimy kierować na adres Federacji lub faxem (022) 26 41 62.

M. Prystupa, redaktor naczelny

III KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH – PRZEŁOM W ZAWODZIE RZECZOZNAWCY

Małgorzata Petry-Węclawowicz

Środowisko rzeczoznawców majątkowych uważa spotkanie krakowskie za wydarzenie o randze historycznej z uwagi na zaistnienie fundamentalnych dokumentów dla praktyki zawodowej: „Zasad wyceny nieruchomości” wydanych przez MGPIB oraz „Standardów zawodowych” wydanych przez PFSRM.

Czas przedstawić wnioski jakie sformułowano na zakończenie obrad oraz zamierzenia dotyczące najbliższych działań w środowisku rzeczoznawców.

Mirosław Żak prof. dr hab. Akademii Rolniczej w Krakowie, kierownik Szkoły Wiedzy o Terenie sformułował następujące wnioski:

- * *Przestrzeganie etyki zawodowej ma fundamentalne znaczenie w zawodzie.*
- * *Na każdym rzeczoznawcy ciąży obowiązek nieustannej pracy nad podnoszeniem kwalifikacji.* (Przewiduje się w najbliższym czasie wprowadzenie, wzorem RICS'u (The Royal Institution of Chartered Surveyors – U.K. Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców), obowiązku dokształcania jako decydującego o prolongacie uprawnień zawodowych).
- * *Powinno dążyć się do zbliżenia zawodów rzeczoznawców i pośredników.*
- * *Należy zmierzać do zwiększenia przepływu informacji pomiędzy służbami odpowiedzialnymi za sporządzanie planów zagospodarowania przestrzennego, a rzeczoznawcami.*
- * *Istnieje pilna potrzeba komputeryzacji pracy rzeczoznawców.*

Andrzej Kalus, Prezydent PFSRM, uważa, że w zawodzie rzeczoznawcy *powinno dążyć się do specjalizacji* np. do obsługi sektora finansowego, bankowego czy ubezpieczeniowego. Nie można mówić o rzeczoznawcach „omnibusach”. PFSRM wyszkoliła już w maju i we wrześniu 110 rzeczoznawców na kursach bankowych dając im certyfikaty federacji i Polskiego Banku Rozwoju S.A. Program kursów łączył zagadnienia prawa bankowego i prognozowania wartości.

Przewiduje się w najbliższych tygodniach prowadzenie rozmów z Ministerstwem Finansów na temat kursów dla urzędników skarbowych i rzeczoznawców zamierzających współpracować z Izbami Skarbowymi.

Negocjować się będzie równocześnie zniesienie podatku VAT na usługi dotyczące wyceny. Teraz wycena to towar luksusowy. Z uwagi na fiskus ceny w aktach notarialnych są zaniżane. Urzędy Skarbowe w sobie tylko wiadomy sposób we-

ryfikują wartość. Rzeczoznawcy jako sprzymierzeńcy fiskusa mogliby skutecznie wyeliminować szarą strefę.

Prezydent PFSRM podkreśla *użyteczność zawodu nie tylko przy sporządzaniu wycen, ale i w innych dziedzinach gospodarczych*. Wobec wprowadzenia w najbliższej przyszłości podatku „ad valorem” trzeba mieć inne spojrzenie na nieruchomości. Rzeczoznawca to osoba, która może zająć się również *doradztwem inwestycyjnym i zarządzaniem nieruchomościami*. Wielokrotnie właściciel nie jest menagerem swojej nieruchomości, nie zna jej potencjału do generowania dochodu. Trzeba patrzeć na nieruchomości jako na biznes i to zarówno w skali mikro tj. pojedynczego właściciela jak i makro np. poprzez powołanie agencji do zarządzania nieruchomościami komunalnymi.

Wśród ogromu prac, jakie podejmuje federacja, rozważa się także rozmowy z resortem sprawiedliwości z uwagi na biegłych współpracujących w ramach list przy sądach wojewódzkich. „Goodwill” biegłego sądowego na rynku jest znacząca. Biegły jest osobą zaufania społecznego, stąd Federacja widzi potrzebę specjalnych szkoleń dla tej grupy biegłych, by poziom ich kwalifikacji odpowiadał zapotrzebowaniu społecznemu w gospodarce rynkowej.

Prof. Jan Władysław Brzeski, prezes Zarządu Krakowskiego Instytutu Nieruchomości i członek Rady Nadzorczej Banku Przemysłowo-Handlowego, widzi podstawowe cele wyceny nieruchomości dwojako. Po pierwsze na potrzeby dla celów obrotu rynkowego, po drugie przy procesach wynikających z ustawy o gospodarce gruntami tj. przy uwłaszczeniu, komunalizacji, wykupie, wywłaszczeniu czy też prywatyzacji.

Oczekuje się obecnie zakończenia transformacji systemowej oraz dominacji celów rynkowych.

Największym celem rynkowym jest wycena dla celów finansowych, kredytowych. Progностyczne szacowanie wartości przyszłej nieruchomości jest dla banku instrumentem zarządzania (*ryzykiem wartości*) tak, aby w trakcie pierwszych lat wartość nieruchomości przewyższała stan zadłużenia. Szacowanie progностyczne to wg banków *zarządzanie ryzykiem wartości*. Zdolność do obsługi kredytu, która jest elementem ostrożności banku, jest w zasadzie pierwszorzędnym, a nie ostatecznym zabezpieczeniem kredytu. (W przypadku celów mieszkaniowych jest to przewidywany dochód kredytobiorcy, w przypadku nieruchomości inwestycyjnych jest to dochód prognozowany dla danej kredytowej nieruchomości.)

Progностyczne szacowanie dochodu z nieruchomości jest dla banku instrumentem zarządzania ryzykiem płynności,

w odróżnieniu do ryzyka wartości. Banki potrzebują rzeczoznawstwa nieruchomości zarówno w celach zarządzania ryzykiem wartości jak i płynności.

Ryzyko wartości uzależnione jest częściowo od rozwoju wartości podczas spłaty długu w stosunku do zadłużenia, a częściowo od motywacji kredytobiorcy. Rozwój wartości wymaga prognozy najbardziej prawdopodobnej ceny w okresie przyszłym. Motywacja kredytobiorcy wymaga, aby zaangażował on własny kapitał, a tylko część wartości bieżącej finansował kredytem.

Ryzyko płynności w przypadku niestabilności jest to dochód kredytobiorcy, (szczególnie jeśli chodzi o nieruchomości mieszkaniowe).

Banki potrzebują zarówno wyceny bieżących (ile pożyczyc dzisiaj, jakiego zaangażowania kapitałowego kredytobiorcy wymagać) jak i szacunków prognostycznych (dla uzyskania pewności, że wartość nieruchomości będzie zawsze większa niż wartość zadłużenia), które wymagają nie tylko studiowania samej **powierzchni rynkowej** tzn. cen i czynszów, ale i głębszego zrozumienia **nieruchomości jako zjawiska ekonomicznego i rynkowego**. Trzeba rozumieć mechanizm gry podaży i popytu.

„Jeśli chcemy uchodzić za profesjonalistów w oczach sektora bankowego, musimy wziąć na siebie trud popierania przez banki i ubezpieczycieli standardów zawodowych jak również odpowiedzialności za ich stosowanie. Musimy się również zastanowić nad celowością rozszerzenia naszej działalności poza bieżące szacowanie powierzchni rynkowej.

Czy rzeczoznawca to tylko wyceniacz, czy również badacz? Jeśli wyceniacz to tylko bieżąca wycena, jeśli badacz, to badacz rynku, który jest w stanie symulować zachowanie tego rynku na najbliższy okres i z tego wyciągać wnioski, czy też formułować opinie czego kredytodawca czy inwestor może się spodziewać za kilka lat. Powinniśmy podjąć to wyzwanie zanim zrobią to za nas inni.

Będziemy starać się przyjąć jak najszybciej system zasad i standardów, aby uzyskać wiarygodność profesjonalisty w oczach banku i ubezpieczycieli oraz będziemy działać na rzecz rozwoju rynku nieruchomości.” – podsumował prof. Brzeski.

W czasie dyskusji w grupach problemowych poruszono istotne problemy zawodu rzeczoznawcy majątkowego. **Henryk Jędrzejewski**, Dyrektor Departamentu Urbanistyki i Gospodarki Miejskiej MGPIB, pełniący również funkcję przewodniczącego Komisji Kwalifikacyjnej d/s uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w podsumowaniu obrad wyjaśnił szereg wątpliwości. Stanowisko ministerstwa w poniższych sprawach jest następujące:

* **Jaką funkcję spełnia wycena nieruchomości i czy rzeczoznawca majątkowy w trakcie wyceny podejmuje decyzję, czy też staje się funkcjonariuszem państwowym?**

Wynik pracy rzeczoznawcy majątkowego nie jest decyzją, rzeczoznawca majątkowy nie jest funkcjonariuszem państwowym tylko specjalistą, który posiada kwalifikacje oraz upraw-

nienia do wyceny nieruchomości, a zatem sporządza on opinię daną klientowi, organom administracji rządowej i samorządowej, bankom, innym organom. **Wycena to opinia, która ma świadczyć, że zdaniem tego specjalisty nieruchomości ma daną wartość.**

* **Czy wycena jest dla zleceniodawcy wytyczną obowiązującą czy też sam decyduje czy będzie z niej korzystał czy nie?**

Po stronie odbiorcy leży decyzja czy on zechce wykorzystać wycenę do celu, dla jakiego została sporządzona, czy nie zechce. Jeśli zechce to ocena stanie się podstawą jego decyzji, jeśli nie, to nie będzie z niej korzystał.

* **Jak postępować w przypadku wycen rozbieżnych?**

Nie może istnieć coś takiego jak weryfikacja ocen przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawcy majątkowi mający uprawnienia dokonują wycen na własną odpowiedzialność, podpisując je własnym nazwiskiem. Nikomu nie wolno ich poprawiać, najwyżej można nie skorzystać z ich wyceny.

* **Kto ma prawo w Polsce korygować wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę?**

Nie ma pojęcia wycen weryfikowanych przez rzeczoznawców majątkowych, ale jest pojęcie oceny, czy wycena jest sporządzona zgodnie z prawem oraz sztuką wyceny. Jak pokazuje praktyka spotykamy się z wycenami rozbieżnymi. Musi istnieć ktoś, kto potrafi wykonać opinię która wycena jest prawidłowa. W tej chwili przewiduje się powołanie komisji arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która będzie oceniała rozbieżne wyceny dokonane przez rzeczoznawców majątkowych. Zleceniodawca będzie wiedział mając opinię podpartą autorytetem Federacji, z której wyceny skorzystać.

* **Czy istnieje możliwość dokonania oceny dokładności wycen?**

Istotna jest ocena dokładności wycen sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych, by dać klientowi granice przedziału wartości nieruchomości do prowadzonych przez niego negocjacji. Nie chodzi tu o przypadki świadomego fałszowania wyceny. Rzeczoznawcy korzystają z różnych źródeł informacji, do których można mieć różne zaufanie, dlatego możliwość powiedzenia klientowi, że dana nieruchomość jest warta tyle, a tyle, ale z dokładnością do 10% jest metodologicznie uzasadniona.

* **Jaka jest relacja pojęcia wartości nieruchomości do ceny nieruchomości, podstawy opodatkowania, podstawy gwarancji kredytowych, miernika opłacalności inwestycji?**

Wartość nieruchomości definiuje się jako najbardziej prawdopodobną, prognozowaną cenę jaką można uzyskać na rynku za nieruchomość. Wskazuje ją rzeczoznawca majątkowy. Właściciel nieruchomości, instytucja, która z tej wyceny będzie korzystała sama będzie decydowała czy cenę nieruchomości, czy podstawę opodatkowania ustali dokładnie w tej wy-

sokości co wartość nieruchomości, czy inaczej. (Mogą tu wchodzić w grę czynniki polityczne i koniunkturalne). Mylenie tych pojęć czasami wynika z obowiązującego prawa. Przy sprzedaży nieruchomości komunalnych zrównano cenę z wartością. Ministerstwo przewiduje zmianę powyższego przy najbliższej nowelizacji przepisów prawnych.

* **Jakie jest znaczenie tworzenia baz danych o nieruchomościach?**

Baza danych jest dla rzeczoznawcy majątkowego rzeczą podstawową. W zakresie tworzenia właściwych baz danych mamy jeszcze w Polsce bardzo dużo do zrobienia zarówno w zakresie ich tworzenia, czy dostępności jak i zaufania do informacji, które w tych bazach są zamieszczone.

* **Czy ministerstwo promuje rzeczoznawców majątkowych działających w jego systemie uprawnień zawodowych?**

Ministerstwo dba o to, by w przepisach prawnych znajdował się zapis o obligatoryjności korzystania z usług rzeczoznawców majątkowych z uprawnieniami MGPIB. Zapisu tego dokonano już:

* w wydanej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym o rekompensowaniu skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

* w ustawie o autostradach w rozdziale dotyczącym pozyskiwania gruntów pod autostrady,

* w projekcie ustawy o reprivatyzacji i rekompensatach.

MGPIB dołoży wszelkich starań, by wyceny nieruchomości dla potrzeb powszechnej taksacji dokonywali rzeczoznawcy majątkowi działający w systemie uprawnień zawodowych.

* **Jaka jest relacja dokumentów „Zasady wyceny nieruchomości” wydanego przez MGPIB do „Standardów Zawodowych” wydanych przez PFSRM?**

Obydwa dokumenty są ze sobą spójne, nie ma w nich rozbieżności. Nie ma tu też dublowania kompetencji. Wypracowano bowiem z Federacją wspólne stanowisko. To, co powinno znaleźć się w przepisach prawa, będzie nosiło nazwę zasad wyceny nieruchomości. Całe prawo zwyczajowe, które powinno być kształtowane przez środowisko, będzie kształtowane przez PFSRM i będzie nosiło nazwę standardów zawodowych. Standardy obrazują sposób, w jaki powinna funkcjonować dziedzina wyceny nieruchomości, dając definicję pojęć, jak również kodeks etyki zawodowej. Zasady są dokumentem realizacyjnym, podają sposób postępowania, podają wzory do stosowania w niektórych metodach i technikach. Obydwa dokumenty muszą być stosowane zarówno w systemie kształcenia jak i w bieżącej pracy rzeczoznawcy.

* **Jakie są najbliższe zamierzenia ministerstwa wobec kształcenia rzeczoznawców?**

Trzeba zmodyfikować system kształcenia rzeczoznawców majątkowych. Nie do przyjęcia jest kształcenie rzeczoznawców majątkowych na kursach specjalistycznych. Dla osób, które nigdy nie zetknęły się z wyceną, właściwą formą kształcenia są studia podyplomowe, w perspektywie studia stacjonarne. Natomiast kursy miały być organizowane tylko dla

tych, którzy zajmowali się wyceną nieruchomości, po to by ich ukierunkować, podać trochę nowości – w każdym razie nie uczyć od zera. Na kursy organizowane w wymiarze 105 godz. zapisują się ludzie, którzy nie mieli praktyki przy wycenie. Zgodnie z aktualnym prawem mogą oni przystępować do egzaminu na uprawnienia państwowe i to wymaga pilnej zmiany. Podstawową formą uzyskiwania kwalifikacji będą studia stacjonarne i studia podyplomowe organizowane w wyższych uczelniach, natomiast kursy specjalistyczne będą tylko formą doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

Przy nadawaniu uprawnień zbyt dużo nacisku kładzie się na egzamin, a zbyt mało na praktykę. Przewiduje się wprowadzenie obowiązku odbycia rocznej, bądź dwuletniej aplikacji zawodowej przy wycenie nieruchomości w firmach lub u osób, które już się tym zajmują i mają do tego uprawnienia – jako jeden z warunków przystąpienia do egzaminu państwowego.

* **Jaki jest terminarz prac legislacyjnych w ministerstwie?**

Prace nad nową ustawą o nieruchomościach trwają. Do końca roku przewiduje się zakończenie prac nad pierwszymi tekstami roboczymi ustaw i przepisów wykonawczych. Potem nastąpi okres uzgadniania i legislacji, by na przełomie pierwszego i drugiego kwartału ustawa weszła do Sejmu.

Zbigniew Małecki, kierownik zespołu autorskiego ds. normalizacji zawodu, określił czas konsultacji „Standardów” w środowisku. *Data 5 XI br. to nieprzekraczalny termin wnoszenia uwag i uzupełnień do projektu o tematy w nim nie podjęte.* Oczekuje się powszechnej, odpowiedzialnej recenzji projektu przez większość osób z grona rzeczoznawców majątkowych. Po tym terminie zespół dokona korekty i sformułowana zostanie wersja druga, która zostanie poddana procedurze zatwierdzeniowej na Radzie Krajowej PFSRM. Standardy nie są dokumentem stałym, stąd przewiduje się poszerzenie zespołu autorskiego o nowych członków.

Na zakończenie **Jerzy Szarek**, Prezes Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, podziękował wszystkim uczestnikom za współtworzenie atmosfery spotkania i sponsorom konferencji tj. Wschodnioeuropejskiej Fundacji na rzecz Nieruchomości (USA), Bankowi Przemysłowo-Handlowemu S.A. w Krakowie oraz Polskiemu Bankowi Rozwoju S.A. w Warszawie za wkład w jego organizację.

Wiele pytań środowiska pozostało jeszcze bez odpowiedzi. Kolejne konferencje zapełnią dalsze obszary zainteresowań takie jak np.: planowanie przestrzenne, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami, czy regulacje prawne.

Małgorzata Petry-Węclawowicz jest krakowskim ekonomistą i architektem oraz uprawnionym rządowo rzeczoznawcą majątkowym. Publikuje swoje teksty w kolumnie „Nieruchomości” dziennika „Rzeczypospolita”.

UPRAWNIENIA ZAWODOWE W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

INFORMACJE BIEŻĄCE

Andrzej Kobyłecki

Ocena wyników egzaminów w III kwartale 1994 r.

Nie wszyscy członkowie Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych odpoczywali w okresie wakacji. W lipcu odbyły się dwa egzaminy, w sierpniu jeden.

We wrześniu machina egzaminacyjna ruszyła pełną parą. Odbyło się sześć egzaminów. Ogółem w III kwartale 1994 r. postępowaniu kwalifikacyjnemu poddały się 103 osoby. Pozytywny wynik osiągnęło 111 zainteresowanych, powiększając grono uprawnionych rzeczoznawców do ogólnej ilości 1131 osób.

W tym okresie największym powodzeniem cieszyły się egzaminy wyznaczone w Warszawie (zdało 56 osób). Po raz pierwszy odbyły się egzaminy w Białymstoku, Gorzowie Wlkp. i Siedlcach.

Informacje o ustaleniach Komisji Kwalifikacyjnej w sprawach dotyczących postępowania kwalifikacyjnego

W dniu 29 września 1994 r. odbyło się posiedzenie Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Na posiedzeniu tym postanowiono, że sprawdzanie posiadanej praktyki przez osoby przystępujące do egzaminów będzie się odbywać poprzez stosowanie przepisu par. 24, pkt. 1, ppkt c. Przepis ten stanowi, że zespół kwalifikacyjny winien zbadać, czy wykaz prac z zakresu szacowania nieruchomości, a także dołączona dokumentacja trzech prac z tego wykazu są wystarczające do dopuszczenia do części sprawdzającej postępowania. Zespół kwalifikacyjny może w tym momencie, opiniując negatywnie, odsunąć wnioskodawcę od części sprawdzającej. Jest to uczciwe postwienie sprawy, albowiem osoba przystępująca do egzaminu, po takim ustaleniu zespołu, otrzymuje zwrot 70% opłaty egzaminacyjnej, a także nie obejmuje jej karencja jednoroczna.

Ustalono również dla pracy pisemnej w części sprawdzającej postępowania: minimum punktowej oceny na 75 pkt (bez obniżania do 70 pkt), a także czas pisania pracy – 3,5 godziny.

Informacja o orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawach odwołań od decyzji Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa odmawiającej nadania uprawnień zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości

Odbyły się trzy rozprawy Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawie skarg na decyzje Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa odmawiające nadania uprawnień zawodowych w zakresie wyceny nieruchomości. Dwie skargi dotyczyły trybu szczególnego (bez egzaminu), jedna trybu zwykłego (poprzez zdanie egzaminu). **We wszystkich tych przypadkach Sąd oddalił skargi.** W uzasadnieniach wyroku Sąd podkreślił, że nie zamierza podważać merytorycznej opinii zespołu kwalifikacyjnego, a w przypadku nadania uprawnień w trybie szczególnym, aprobując przyjęte przez Komisję kryteria podkreślił, że ewentualne zmiany winny iść w kierunku ich zaostrzenia.

Rezerwowane terminy egzaminów na uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości

W dn. 26-28 stycznia 1995 r.:

1. SZCZECIN – organizator: Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Specjalistów Wyceny Nieruchomości, 70-325 Szczecin, ul. Legnicka 3/49, tel. 22 25 22 (organizator nie potwierdził terminu).
2. WARSZAWA – organizator: Politechnika Warszawska, Instytut Geodezji Gospodarczej, 00-661 Warszawa, Plac Politechniki 1 pok. 302, tel. 625 15 27.
3. LUBLIN – organizator: Centrum Szkolenia Samorządu i Administracji, 20-074 Lublin, ul. Spokojna 7a, tel./fax 204-79, tel. 262-24.
4. KIELCE – organizator: Politechnika Świętokrzyska, Wydział Budownictwa Lądowego, 25-314 Kielce, Al. 1000-lecia Państwa Polskiego 2. (organizator nie podał telefonu kontaktowego).
5. BIAŁA PODLASKA – organizator: Naczelna Organizacja Techniczna, Rada Wojewódzka, 21-500 Biała Podlaska, ul. Narutowicza 10, tel. 43 60 08.
6. RADOM – organizator: Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Nieruchomości w Krakowie, O/Radom, 26-600 Radom, ul. Wilcza 8, tel. 63 58 27.

W dn. 23-25 lutego 1995 r.:

1. SZCZECIN – organizator: Polskie Zrzeszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział w Szczecinie, 70-455 Szczecin, Pl. Armii Krajowej 1, tel. 22 25 22.
2. ZIELONA GÓRA – organizator: Stowarzyszenie Ekspertów Wyceny Nieruchomości, 65-646 Zielona Góra, ul. Zyty 15a, tel. 27 15 04 (termin nie potwierdzony przez organizatora).
3. GDAŃSK – organizator: Pomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Nieruchomości, 80-850 Gdańsk, ul. Rajska 6, tel. 41 91 99 (pon. do czwartku), 31 28 61 (piątek). Egzamin nie potwierdzony przez organizatora.
4. OPOLE – organizator: Polskie Zrzeszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział Opole, w gmachu Urzędu Wojewódzkiego pok. 324. 45-082 Opole, ul. Piastowska 14, tel. 308 61.
5. KATOWICE – organizator: Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, 40-026 Katowice, ul. Podgórna 4, tel. 155 46 65.

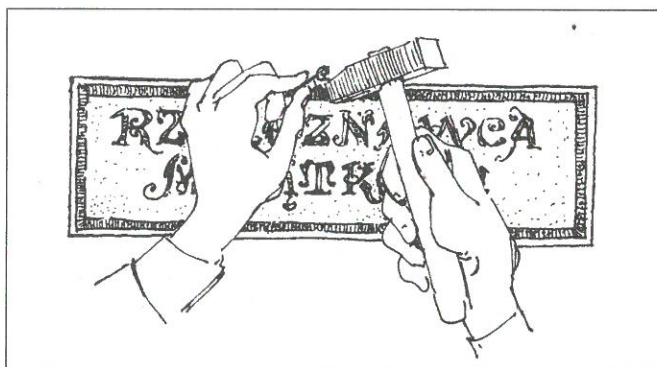
W dn. 23-25 marca.:

1. BIAŁYSTOK – organizator: Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, 15-097 Białystok, ul. M. Skłodowskiej-Curie 3, pok. 27, tel. 202 44, 220 71 w. 69.
2. NOWY SĄCZ – organizator: Urząd Wojewódzki, Wydz. Geod. i Gosp. Gruntami, 33-300 Nowy Sącz, ul. Jagiellońska 14, tel. 42 31 13 i 42 29 70.
3. CZĘSTOCHOWA – organizator: Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Katowicach, Oddział w Częstochowie, 42-200 Częstochowa, Al. N.M.P. 29/21, tel. 65 10 20.
4. JELENIA GÓRA – organizator: Stowarzyszenie Takatorów Polskich, 58-500 Jelenia Góra, ul. Wolności 55/4, tel. 225 75.

UWAGA! Wszystkie powyżej podane miejsca dotyczą rezerwacji terminu z dużym wyprzedzeniem. Realizacja egzaminu w danej miejscowości zależy od zgłoszonej do podanych organizatorów ilości wniosków o nadanie uprawnień.

Liczba rzeczoznawców majątkowych w poszczególnych województwach posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa (stan na dzień 31.10.1994 r.).

POLSKA	1186	nowosądeckie	24
warszawskie stołeczne	114	olsztyńskie	25
białkopodlaskie	3	opolskie	37
białostockie	7	ostrołęckie	2
bielskie	21	pilskie	16
bydgoskie	24	piotrkowskie	9
chełmskie	1	płockie	8
ciechanowskie	9	poznańskie	43
częstochockie	22	przemyskie	1
elbląskie	8	radomskie	2
gdańskie	75	rzeszowskie	13
gorzowskie	19	siedleckie	12
jeleniogórskie	23	sieradzkie	6
kaliskie	20	skierniewickie	8
katowickie	140	śląskie	29
kieleckie	4	suwalskie	8
konińskie	4	szczecińskie	77
koszalińskie	64	tarnobrzeskie	9
krakowskie miejskie	54	tarnowskie	9
krośnieńskie	1	toruńskie	27
legnickie	17	wałbrzyskie	27
leszczyńskie	3	włocławskie	5
lubelskie	26	wrocławskie	44
łomżyńskie	1	zamojskie	3
łódzkie miejskie	46	zielenogórskie	50



„RZECZNOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZNOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Redakcja:

Redaktor naczelny: Mieczysław Prystupa; **sekretarz redakcji:** Magdalena Jędrzejewska; Andrzej Kobylecki (dział informacji bieżących), Danuta Blaszczyk (dział prawny), Bohdan Stępień (dział regionalny-Warszawa).

Adres redakcji: Warszawa, ul. Kopernika 30, pok. 223, tel./fax 26 41 62

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 Zajęczkowski, 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

KRONIKA

29 września prezydent Unii Właścicieli Nieruchomości Mirosław Szypowski powiedział, że jego organizacja w sprawie zwrotu w naturze odebranych nieruchomości wyczerpała już wszystkie formy działania przyjęte w cywilizowanych krajach. „Pozostały nam działania bezprawne” – dodał. Działania takie Unia podejmie po zapoznaniu się z ostatecznym kształtem ustawy reprivatyzacyjnej, której projekt – wbrew obietnicom – nie przewiduje zwrotu w naturze odebranego majątku. Właściciele planują zajmowanie siłą swoich obiektów. Będą to tylko majątki porzucone, przeważnie niszczone dworki, cegielne, kamienice. Według Unii wszędzie tam, gdzie jest to możliwe powinna nastąpić restytucja naturalna odebranego majątku. M. Szypowski poinformował, że Zgromadzenie Ogólne Światowej Unii Właścicieli Nieruchomości, które zebrało się w dniach 24–25 września br. w Amsterdamie wezwało zainteresowanych do walki o swoje prawa, a w związku z nieuregulowaniem problemów własności przestrzega się inwestorów zagranicznych przed wchodzeniem na polski rynek. Zgromadzenie to przyjęło apel o przywrócenie praw własności w Polsce. Unia zaleciła swoim przedstawicielom działającym w komisjach ONZ, Rady Europy, Parlamentu Europejskiego w sektorze organizacji pozarządowych weryfikowanie raportów polskich czynników rządowych przez ich konfrontację z raportami Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości. 3 listopada Marszałek Sejmu Józef Oleksy przyjął delegację Unii z Mirosławem Szypowskim na czele. Głównym tematem rozmowy była ustawa reprivatyzacyjna oraz kwestia „gruntów warszawskich”. Unia Właścicieli Nieruchomości liczy 65 tys. członków.

*

Sejm przegłosował tzw. ustawy okołobudżetowe, w których mieszczą się także ustawy podatkowe. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wywalczyła podczas debaty parlamentarnej, że ulgi remontowe, które będzie można odliczyć od podatku wyniosą około 112 mln zł rozłożonych na 3 lata. Dotychczas ulga na remont mieszkania, wynosiła 13,5 mln zł rocznie. Niestety poglądu tego nie podzielił Senat, proponując dotychczas obowiązującą kwotę powiększoną jedynie o wskaźnik inflacji. Decydujące głosowanie odbyło się w Sejmie – izba podzieliła zdanie Senatu. Ulga wyniesie więc ok. 19 mln zł.

*

13 października w dodatku „Prawo co dnia” Rzeczypospolitej opublikowano rozporządzenie Rady Ministrów z 27 marca 1992 roku w sprawie składników majątkowych uznawanych za środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne, zasad i stawek ich amortyzacji oraz trybu i terminów aktualizacji wyceny środków trwałych.

*

14 października Sejm przyjął sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 1992 i 1993 roku. Posłowie opowiedzieli się za uproszczeniem procedur i skróceniem czasu przy-

znawania cudzoziemcom zezwoleń na nabywanie nieruchomości w Polsce. Reprezentujący MSW wiceminister Jerzy Zimowski zapewnił posłów, że resort w ciągu dwóch miesięcy przedstawi projekt nowelizacji ustawy z 1920 roku! Nie potwierdzają się obawy o wyprzedzaży polskiej ziemi cudzoziemcom – w 1993 roku nabyli oni w Polsce 2008 ha gruntów. Największą ilość zezwoleń otrzymali obywatele RFN – 290.

*

21 października Sejm znowelizował ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Za głosowało 331 posłów, przeciw – 3, a dwóch wstrzymało się od głosu. O nowelizacji Rzecznik napisać w następnym numerze.

*

22 października wicedyrektor w Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Zbigniew Gajda poinformował, że do końca września br. AWRSP przejęła ponad 4,1 mln ha, z tego około 3,7 mln ha po zlikwidowanych PGR-ach i prawie 300 tys. ha z Państwowego Funduszu Ziemi. Okazuje się, że ostatnio wzrasta zainteresowanie dzierżawą – najwięcej gruntów we wrześniu wydzierżawiły oddziały terenowe AWRSP: w Olsztynie (25,7 tys. ha), Koszalinie (19 tys. ha) i Warszawie (17,3 tys. ha). Agencja przejęła także 324 tysiące mieszkań po zlikwidowanych PGR-ach. Agencja sprzedała ok. 28 procent z nich czyli prawie 90 tys. Z nierozdysponowanego dotychczas majątku utworzono blisko 1200 gospodarstw Skarbu Państwa, z czego znaczna większość została przekazana w dzierżawę, a reszta w administrowanie. Nierozwiązany problemem pozostało zadłużenie po PGR-ach. Agencja wraz z majątkiem przejęła zobowiązania w wysokości 19,7 bln zł (8,6 bln przypada na kredyty i pożyczki).

*

W Legionowie pod Warszawą odbyła się w dniach 8–9 listopada międzynarodowa konferencja poświęcona Systemowi Informacji Przestrzennej. W najbliższych latach Polska – w ramach dostosowania swojego prawa do norm Unii Europejskiej – musi zbudować profesjonalne Systemy Informacji Przestrzennej. SIP to zespół programów komputerowych służący do przechowywania ważnych dla państwa informacji oraz do wykonywania na ich podstawie prostych i złożonych analiz. SIP-y wypełnione różnymi informacjami graficznymi i tekstowymi umożliwiają łączenie lub jednoczesne wykorzystywanie informacji z różnych baz danych.

*

21 listopada powstało w Krakowie Stowarzyszenie Syndyków Polskich. SSP zamierza opracować własny kodeks etyczny, będzie też organizować szkolenia dla przyszłych syndyków. „Syndyk jako zawód powstał w Polsce po 89 r. ale dopiero od 2 lat są prowadzone specjalistyczne kursy” – powiedział Bogdan Rogatko, członek władz SSP. W Polsce jest około 3.000 syndyków.

Fotoreportaż

III Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych, Kraków 28 IX - 1 X 1994

