

# Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (36) styczeń-marzec 2003 Cena 25 zł (w tym 0% VAT) nakład 2000 egz. ISSN 1233-054X

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



Warszawa, ul. Czackiego, siedziba NOT. foto: A. Oleszczuk

## 10 lat Federacji

•  
**Nowelizacja ustawy  
o gospodarce  
nieruchomościami**

•  
**Ustawa o planowaniu  
i zagospodarowaniu  
przestrzennym**

•  
**Określanie stopy bazowej na  
podstawie rynku obligacji**

•  
**Nieruchomość w prawie  
bilansowym**

•  
**Wycena nieruchomości  
a ochrona środowiska**

•  
**Rynki nieruchomości i ich  
specyfika a proces wyceny**

•  
**Ankieta - kontynuacja**





# SPOTKANIE NOWOROCZNE WARSZAWSKICH RZECZOZNAWCÓW Z ZARZĄDEM FEDERACJI I KIEROWNICTWEM UMiRM 7 stycznia 2003



Prezes UMiRM Marek Bryx wznosi toast za pomyślność



Prezydent PFSRM Wacław Baranowski wręcza M. Bryxowi plakietkę z logo Federacji



Andrzej Hopfer rozmawia z prezesem i wiceprezesem UMiRM - M Bryxem i Wiesławem Szczepańskim



Redaktor naczelny naszego kwartalnika Mieczysław Prystupa rozmawia z Tomaszem Telegą



Zdzisław Malecki i Ryszard Cymerman w rozmowie z wiceprezesem UMiRM Ryszardem Matkowskim







Rok 2003 to rok jubileuszowy. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obchodzi dziesięciolecie.

Dla przypomnienia: 4 kwietnia 1993 roku przedstawiciele 15 działających równocześnie stowarzyszeń zrzeszających rzeczoznawców majątkowych podjęli uchwałę o powołaniu Tymczasowej Komisji Porozumiewawczej. Celem tej komisji było utworzenie związku stowarzyszeń, który nazwali Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Byłem wśród tej piętnastki. 18 sierpnia 1993 r. uchwalono statut PFSRM, co stało się podstawą zarejestrowania Federacji jako organizacji zawodowej w sądzie. Sąd wojewódzki, wydział VII cywilny w Warszawie rejestruje nasz statut 16 grudnia 1993 roku!

W czerwcu 1994 ukazał się pierwszy numer naszego kwartalnika.

Dziesięciolecie to czas wyężonej pracy Stowarzyszeń, Zarządu i całej społeczności rzeczoznawców.

Obchody dziesięciolecia znajdą swoją kulminację podczas XII Krajowej Konferencji w Koszalinie.

Rada Krajowa przyjęła plan wielu działań, mających uczcić nasz jubileusz, jednocześnie promując nasz zawód w społeczeństwie.



Z okazji zbliżających się Świąt Wielkanocnych życzę wszystkim koleżankom i kolegom mokrego, ale ciepłego dyngusa i smacznego jajka.

Wacław Baranowski, Prezydent PFSRM

## SPIS TREŚCI

### ROZMOWA RM

Dziesięciolecie – rozmowa z Andrzejem Kalusem ..... 2

### PRAWO

Rozmowa z dyrektorem departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości UMiRM Henrykiem Jędrzejewskim ..... 6

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym..... 9

*Hanna Skóra*

Kalendarz prawny ..... 11

### STADARDY I METODY WYCN

*Andrzej Chyliński, Mieczysław Prystupa*  
Określanie stopy bazowej na podstawie rynku obligacji .... 14

*Andrzej Hopfer, Robert Jurkiewicz*  
Nieruchomość w prawie bilansowym ..... 20

*Piotr Cegielski*

Stopa dyskontowa jako wynik analizy stóp zwrotu ..... 26

*Ryszard Cymerman, Krystyna Kurowska*  
Wycena nieruchomości a ochrona środowiska ..... 31

*Jerzy Filipiak*

Prace nad nowym standardem ..... 34

### ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

*Józef Kubica*

Wartość nieruchomości jako funkcja czasu i inwestycji .... 35

*Jan Łopato*

Wycena lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności .... 43

*Jarosław Matejczuk*

Nowe rozporządzenie – nowe wątpliwości ..... 46

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI

*Ewa Kucharska-Stasiak*

Rynki nieruchomości i ich specyfika a proces wyceny ..... 49

Europejska Akademia Nieruchomości ..... 54

### RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

*Ewa Wojciul*

Nieruchomości wyborcze ..... 56

### STOWARZYSZENIA

XII KKRM Koszalin ..... 57

Podstawowe problemy rzeczoznawstwa majątkowego

Rodos 20-27 .09.2003 ..... 58

Walne Zebranie w Koszalinie ..... 59

### INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Korespondencja PFSRM i UMiRM ..... 60

*Henryk Czajkowski*

10 lat zawodu ankiet – cz. 2 ..... 62

Z Życia Federacji ..... 66





# DZIESIĘCIOLECIE

rozmowa z Andrzejem Kalusem – pierwszym prezydentem PFSRM

**Redakcja: W tym roku obchodzimy dziesięciolecie PFSRM. Kim byli ludzie, którzy stworzyli naszą Federację?**

**Andrzej Kalus:** Nie chce się wierzyć, że obchodzimy już dziesięciolecie powstania Federacji. Czas stanowczo za szybko płynie, pocieszam się, że nie tylko mnie. Oczywiście Federację tworzyli działacze powstających żywiłowo w kraju na początku lat dziewięćdziesiątych stowarzyszeń skupiających rzeczoznawców mających uprawnienia do szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej. Ruch ten wiązał się ściśle uruchomionym przez MGPIB w połowie 1992 roku systemem nadawania tychże uprawnień. Wyjątkiem było dzisiejsze Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych działające już od 1981 roku. Doświadczenie tego właśnie Stowarzyszenia oraz jego inicjatywa organizacji corocznych krajowych konferencji rzeczoznawców majątkowych predystynowały działaczy tegoż Stowarzyszenia do zainicjowania kroków integrujących lokalne organizacje rzeczoznawców.

Pierwsze, sondażowe spotkanie działaczy kilku stowarzyszeń oraz członków Komisji Kwalifikacyjnej odbyło się podczas pierwszej Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Częstochowie w grudniu 1992 roku. Utwierdziło ono inicjatorów ruchu zjednoczeniowego o potrzebie podjęcia prac nad utworzeniem federacji stowarzyszeń.

Prace te na dobre rozpoczęły się spotkaniem roboczym w hotelu SENATOR w Katowicach na początku kwietnia 1993 r. Warto przypomnieć nazwiska prekursorów integracji stowarzyszeń, obecnych wówczas na tym spotkaniu. Byli to prof. A. Hopfer z Olsztyna, Z. Małecki z Poznania, W. Baranowski z Warszawy, L. Bomerski z Wrocławia, J. Szarek z Krakowa, A. Skośkievicz z Łodzi, Z. Skwarczyński z Częstochowy, W. Frankowski i H. Czajkowski z Gdańska, K. Grzesik z Warszawy, Z. Solarz ze Szczecina oraz L. Gutry i A. Kalus z Katowic. Był wówczas z nami także dyr. H. Jędrzejewski, bardzo sprzyjający inicjatywie utworzenia wspólnej reprezentacji stowarzyszeń.

Miło wspominamy do dzisiaj to ciepłe spotkanie przesycone okazywaną sobie nawzajem

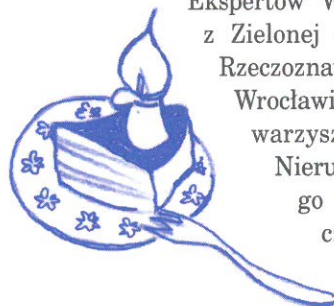
uprzejmością i deklaracjami o słuszności proponowanej drogi i chęcią współdziałania. Mówiąc żartobliwie obwąciliśmy się razem, bo pierwszy raz widzieliśmy się, szukając po cichu wśród nas przyszłych liderów ruchu.

W wyniku tych zabiegów wyłoniono eufemistycznie nazwany Tymczasowy Komitet Porozumiewaczy w skład którego weszli prof. A. Hopfer, Z. Małecki i ja jako przewodniczący. Nie zdawałem sobie wówczas sprawy, że oto prof. Hopfer, dyr. H. Jędrzejewski i ja stanowiliśmy zodiakalną lwia część czołówki środowiskowej, co miało swój wyraz w przyszłości w tej naszej „klatce”.

Po Katowicach ważne i bardziej środowiskowo reprezentatywne było spotkanie działaczy 14 stowarzyszeń, które odbyło się w Warszawie w czerwcu 1993 r. Poświęcone ono było omówieniu projektu Statutu przyszłej Federacji, który przygotował Z. Małecki oczywiście nie sam. Reprezentowane były wówczas Stowarzyszenia z Olsztyna, Poznania, Łodzi, Szczecina, Torunia, Gorzowa Wlkp, Wrocławia, Legnicy, Warszawy, Białegostoku, Gdańska, Siedlec, Zielonej Góry i Katowic. Wybierano wówczas także siedzibę Federacji. Spośród trzech kandydujących do niej miast tj. Olsztyna, Warszawy i Katowic zdecydowano, że będzie nią nasza Stolica.

Wówczas także rozpoczęła się dyskusja o reprezentacji ilościowej przedstawicieli poszczególnych stowarzyszeń w Radzie Krajowej Federacji. Według niektórych powinno się wyróżniać duże liczebnie organizacje, zdaniem innych nie powinno to być brane pod uwagę. Dyskusja ta trwała przez następane 7 lat stresując część członków Rady Krajowej oraz Zarządu Federacji, wywołując przy tym zbędne napięcia. Nie ma bowiem przekonujących dowodów na to, że ilość wypowiedzianych „słusznych racji” przez przedstawicieli dużych organizacji przechodzi w ich jakość.

Ostatecznie Statut Federacji został uchwalony na posiedzeniu przedstawicieli 12 Stowarzyszeń 12 sierpnia 1993 roku w Warszawie. Podpisali się pod nim delegaci Pomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości, Toruńskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Stowarzyszenia Ekspertów Wyceny Nieruchomości z Zielonej Góry, Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu, Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Nieruchomości, Regionalnego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Białymstoku, Polskiego Stowa-







rzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w Olsztynie, Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Siedlcach, Legnickiego Stowarzyszenia Taksatorów Nieruchomości, Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, Wielkopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu oraz Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach.

W październiku 1993 roku, podczas zorganizowanej w Gdańsku II Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych odbyło się wyborcze posiedzenie Rady Krajowej Federacji, która oficjalnie mogła działać dopiero od 1 stycznia 1994 r. (z uwagi na sądową rejestrację). Było to swoiste konklawe, które wielu jego uczestników pomięta do dziś z uwagi na panującą na nim temperaturę. Do funkcji prezidenta kandydowali wówczas prof. A. Hopfer i ja. W tajnym głosowaniu wybrano wówczas mnie, co przeżywałem przez większość mojego funkcjonowania podczas dwóch kadencji.

Wiceprezydentami zostali wybrani wtedy koledzy H. Czajkowski z Gdańska i M. Prystupa z Warszawy, z których ten drugi piastował tę funkcję także przez dwie kadencje, zaś H. Czajkowskiego w tym czasie zastąpił Z. Bojar. W skład Komisji Rewizyjnej weszli koledzy: W. Baranowski z Warszawy jako przewodniczący, L. Bomerski z Wrocławia, L. Gutry z Wrocławia, L. Zajackowski z Krakowa i H. Mackiewicz z Torunia.

Jak się później okazało wybory te trzeba było powtórzyć w maju 1994 r., gdyż uznane zostały przez sąd rejestrowy za przedwczesne. Zdaniem sądu należało bowiem z nimi poczekać do czasu uprawomocnienia się rejestracji tej nowej organizacji.

### Jakie były początki Federacji?

Jak to bywa, na początku działalności Federacja prawie nie miała niczego. Ani pieniędzy, ani biura, ani pracowników, ani skonkretyzowanej wizji przyszłego działania, ani też krajowych wzorców możliwych do naśladowania. Początkowo Zarząd Federacji spotykał się blisko dworca PKP, przy czym godzina zbiórki była każdorazowo zsynchronizowana z godzinami przyjazdu ekspresowych pociągów z Gdańska i Katowic. Z czasem skorzystaliśmy z adresu dla korespondencji w Warszawie przy ulicy Brackiej, który użyczyło nam Zrzeszenie Prawników Polskich. W tym też to czasie, ale i długo potem, nieocenioną pomocą służył Federacji K. Grzesik angażując się bardzo w stworzenie podstaw naszej działalności. Była ona we wstępnej fazie oparta na prywatnych funduszach członków Zarządu, nie mówiąc o ich późniejszej wieloletniej pracy społecznej.

Trzeba mieć w życiu, także i tym społecznym, trochę szczęścia. Zainterесowała się naszą Federacją Wschodnioeuro-

pejska Fundacja Na Rzecz Nieruchomości z Waszyngtonu. Przez kilka dobrych lat udzielała nam wsparcia finansowego i szkoleniowego. Nie były to wielkie sumy i stanowiły dofinansowanie projektów na które musieliśmy sami zebrać wpierw pewne środki. Miło nam było słyszeć po latach, że współpraca tej Fundacji z naszą Federacją była według ich oceny najefektywniejsza w wymiarze Środkowej i Wschodniej Europy.

Ruszyliśmy energiczniej do działania, zdobyliśmy pomieszczenia biurowe w Warszawie przy ulicy Kopernika, zatrudniliśmy personel, udało się rozpocząć wydawanie *Rzeczoznawcy Majątkowego*.

Niezwykle owocny był wyjazd studialny do RICS w Londynie zorganizowany przez K. Grzesika, w którym wzięła udział 10-osobowa grupa naukowców, praktyków i działaczy



*Pierwsze Zebranie organizacyjne Federacji.  
Hotel „Senator” w Katowicach, 4 kwietnia 1993 r.*

reprezentująca nasze środowisko. To, co tam podejrzeliśmy, staraliśmy się potem przenieść na nasz grunt konstruując na przyszłość wizję działania naszej Federacji.

### Jakie cele przyświecały powstaniu Federacji?

Głównym celem powołania do życia Federacji było utworzenie wspólnej reprezentacji stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, rozproszonych w kraju. Reprezentacja ta była potrzebna przede wszystkim dla kontaktów zewnętrznych i zagranicznych. Chodziło tutaj przede wszystkim o współpracę z MBiGP w kształtowaniu nowopowstającego zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ale nie tylko. Ze wszech miar pożądane było nawiązanie dobrych kontaktów z innymi resortami, bankami i agencjami rządowymi. Wystąpiła potrzeba standaryzacji działań rzeczoznawców majątkowych, publikacji wydawnictw fachowych, szkoleń uzupełniających itp. Chcieliśmy się znaleźć w organizacjach międzynarodowych, co wzmocniłoby prestiż Federacji zarówno za granicą, jak i w kraju.

Zaczęto także odczuwać potrzebę zintegrowania środowiska rzeczoznawców majątkowych wyjątkowo nieporówny-





walnego z żadnym innym, bo złożonego z przedstawicieli różnych zawodów i połączonych nową dodatkowo wykonywaną specjalnością. Specjalność tę zdobywali zresztą na różnych nie zawsze profesjonalnie organizowanych kursach. Początkowo ważne było do jakiego stowarzyszenia się należą. Z reguły większość była członkami lepszego. Mówiło się o tym nawet podczas kularowych spotkań „przy piwie”.

Głównym pragnieniem działaczy Federacji było utworzenie samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych, co wyraźnie podkreślono w Statucie Federacji. Uznano bowiem że wczesne wytyczenie takiego celu pozwoli wyznaczyć drogę po której Federacja będzie do niego dążyć i określi zadania poprzedzające jego osiągnięcie.

### Jak z perspektywy 10 lat działania PFSRM – czy założone cele zostały osiągnięte?

Trudno jest samemu oceniać własne dokonania a także współpracujących ze mną Kolegów. Generalnie sędzę, że Federacja zdobyła swego czasu wysoki autorytet wśród rzeczoznawców majątkowych, czasem większy aniżeli ich macierzyste stowarzyszenia. Podobnym autorytetem cieszy się za granicą, głównie w W. Brytanii, Francji, Szwecji w Stanach Zjednoczonych, ale także i w Rosji, Ukrainie i Litwie. Zdobyła go między innymi aktywnością na forum TEGOVY i IVSC i w wyniku bezpośrednich roboczych kontaktów.



Zebranie członków założycieli Federacji. Uchwalanie statutu. MGPIB 12 sierpnia 1993 r.

W naszym kraju odbyła się w 1994 roku międzynarodowa konferencja poświęcona standardom zawodowym, posiedzenie TEGOVY (Kraków), Światowy Kongres Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie (1996 r.) i w 1997 r. konferencja w Warszawie na temat ustawicznego kształcenia rzeczoznawców majątkowych.

Udało się opracować i wydać w 1995 roku standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, przejąć od UMIRM po-

stępowanie kwalifikacyjne dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych, kontynuować bez przerwy krajowe konferencje rzeczoznawców majątkowych (było już ich 11), zorganizować praktyki zawodowe. Stworzono komisję arbitrażową rozpatrującą rozbieżne wyceny sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych. Rozwinięto szkolenia specjalistyczne na szczeblu centralnym cieszące się uznaniem wśród rzeczoznawców. Umocniono pod względem kadrowym i sprzętowym biura Federacji w Warszawie i Wrocławiu. Nawiązano dobre kontakty z bratnimi federacjami skupiającymi pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządcami nieruchomości. Wielu spośród naszych rzeczoznawców majątkowych posiada już licencje zawodowe pośrednika lub i zarządcy. Możemy być dumni, że nasza Federacja była poniekąd wzorem dla powstających później w/w federacji. Wysoko należałoby ocenić współpracę Federacji z kierownictwem UMIRM.

### Na pewno nie wszystko udało się osiągnąć? Co się nie powiodło?

Nie wszystkie cele, jakie stawiała sobie Federacja, zostały jednakże osiągnięte w przeszłości. Do najważniejszych zaliczyłbym brak samorządu zawodowego, brak odpowiadającego oczekiwaniom rzeczoznawców współdziałania z bankami i instytucjami finansowymi, oraz z wieloma resortami, w tym: finansów, Skarbu Państwa, gospodarki, Urzędem Zamówień

Publicznych, a także samorządami terytorialnymi. Niedostateczny jest lobbing naszego zawodu, czego efektem jest niezrozumienie zadań i roli rzeczoznawców majątkowych w gospodarce rynkowej i to zarówno w organach władzy centralnej i terenowej, jak i częściowo w bankach oraz społeczeństwie. Wyczuwalna jest nawet atmosfera nieprzychylności dla oferowanych przez nas usług. Słyszalna jest opinia, że usługi nasze są drogie, długotrwałe i zbędne. Faktycznie, nasze usługi wpłynąć mogą na ograniczenie szarej strefy w gospodarce, gdyż na co dzień oznaczamy wartości najdroższego mienia na rynku i w dodatku czynimy to w sposób niezależny, a nasze wynagrodzenie nie zależy od wysokości wyceny. Ciągłe chcemy wierzyć w to, iż jesteśmy zawodem zaufania publicznego.

Nie udało nam się uniknąć bezrozumnych postępowań przetargowych otwierających nam dostęp do zleceń. Zrównano nas w przepisach prawnych z oferentami prymitywnych usług i dostawcami papieru toaletowego. W naszych ofertach zaczynamy się poruszać po spirali śmierci pikując niemalże na głowę. Skoro o uzyskaniu zamówienia na szacunek nieruchomości ma decydować tylko najniższa cena, to się ją na siłę obniża dostosowując do tego poziomu operatów szacunkowych. Wiadomo, że prowadzi to do przysporzenia pracy Komisji Arbitrażowej i KOZ-ie, a generalnie do pogorszenia opinii o naszych usługach.





Ciągle dla większości z nas wykonywanie naszego zawodu jest dodatkowym zajęciem, dorabianiem do pensji lub emerytury. Dlatego trudno jest uzyskać consensus co do uzgodnionego środowiskowo poziomu cen usług w tym gronie.

### Co dalej? Jaką drogą powinna pójść Federacja?

To trudne pytanie. Ogólnie mówiąc dobre rzeczy kontynuować, nieudane zmieniać. Nie można być pewnym powołania izby rzeczoznawców w najbliższych latach, gdyż nie tylko od nas to zależy. Z drugiej zaś strony utrwalanie obecnych struktur organizacyjnych (Federacja, Stowarzyszenia) może okazać się nieatrakcyjne dla rzeczoznawców majątkowych. Moim zdaniem można się spodziewać, że z chwilą utworzenia izby dotychczasowe organizacje będą stopniowo zamierać, gdyż nie będą ze sobą konkurować ani dublować spraw prowadzonych dla rzeczoznawców. Zdecydować o tym rozpadzie może także brak funduszy na utrzymywanie obecnie działających organizacji. Dlatego też może warto byłoby się już obecnie zastanowić, czy nie należałoby obecną Federację zastąpić Polską Federacją Rzeczoznawców Majątkowych. Byłoby to pożądane w okresie przygotowawczym do powstania Izby Rzeczoznawców Majątkowych, a z chwilą jej powołania Federacja mogłaby się przekształcić w Izbę. Oczywiście takie organizacyjne przekształcenia nie odbędą się prosto z ominięciem wymaganej prawem ścieżki legislacyjnej. Sądzę, że w warunkach pewnej słabości organizacyjnej niektórych sfederowanych stowarzyszeń oraz potrzeby nadania pewnej dynamiki naszemu ruchowi zawodowemu propozycja ta mogłaby być przedmiotem dyskusji przed zbliżającymi się wyborami nowych władz Federacji.

Wiąże się to z opracowaniem na nowo misji Federacji i jej Stowarzyszeń, z uwzględnieniem warunków działania polskich rzeczoznawców w Unii Europejskiej. W oparciu o nią można by sporządzić strategię, a następnie politykę działania naszych organizacji. Powinna ona uwzględniać potrzeby europejskiej certyfikacji rzeczoznawców majątkowych, a także proponować modele ich zawodowego funkcjonowania w warunkach międzynarodowej konkurencji.

Nie wiem, czy w sytuacji zapowiedzianej na koniec bieżącego roku likwidacji UMiRM nie należałoby się zastanowić na wspólną organizacyjną reprezentację rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości. Razem mielibyśmy zapewne większą siłę przebicia w kontaktach zewnętrznych, a także w dynamizowaniu rynku nieruchomości. Lobbying, na przykład, nie jest najmocniejszą stroną rzeczoznawców majątkowych, pośrednicy mają w tym względzie lepsze od nas doświadczenia.

Zdecydowanie większy mógłby być wpływ naszej Federacji na przygotowanie nowych kadr do zawodu. Myślę tutaj o postulowaniu likwidacji studiów podyplomowych, które stały się gdzieś kursami przygotowującymi do egzaminu państwowego i zastąpienie ich studiami dziennymi lub wieczornymi na poziomie licencjackim. Na pewno można by po-

myśleć o akredytacji prowadzonej przez Federację takich studiów podyplomowych i stacjonarnych. Tego nie wymagają dzisiejsze przepisy prawne, ale dobrowolna akredytacja podniosłaby rangę takich studiów.

Szereg poważnych zastrzeżeń budzi organizacja praktyk zawodowych, szczególnie prowadzonych przez uczelnie wyższe. Chciałoby się krzyknąć: praktyka u praktyków! A nie na uczelniach, nawet tych wyższych.

Koniecznością staje się otwarcie w Warszawie biblioteki nieruchomościowej. Były takie plany w przeszłości snute przy udziale pośredników i zarządców. Dobrze byłoby do te-



*Komisja Kwalifikacyjna. II Krajowa Konferencja w Gdańsku 8 października 1993 r.*

go pomysłu wrócić. Jak mi jest wiadomo, nie ma dzisiaj przyzwyczajonych zbiorów fachowych publikacji ani Federacja ani Stowarzyszenia.

Pilnie należałoby rozpocząć rozmowy z Urzędem Zamówień Publicznych odnośnie poprawy nieszczęśliwych uregulowań prawnych w zakresie organizacji zamówień na wycenę nieruchomości. Obecny stan, pogarszający się w każdej nowelizacji przepisów prawnych nie może trwać wiecznie. Nie dajmy się zwariować!

Dzisiaj rzeczoznawcy nie mają żadnego wsparcia ze strony ośrodków badających rynek nieruchomości, bo takich nie ma. Czyż możliwe jest, by każdy z nas otworzył sobie instytut badawczy analizujący rynek nieruchomości?

Jak widać istnieje wiele problemów, a te które wymieniałem stanowią zapewne ich skromną część.

**Dziękuję za rozmowę.**

rozmawiała Magdalena Jędrzejewska



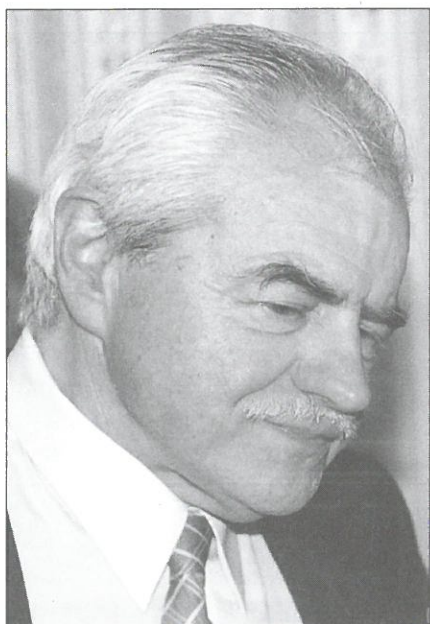


# NOWELIZACJA USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

rozmowa z dyrektorem departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości UMiRM Henrykiem Jędrzejewskim

**Redakcja: 4 lutego 2003 r. Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw.**

**Henryk Jędrzejewski:** Tak, po wielu miesiącach pracy i licznych konsultacjach rząd przyjął projekt nowelizacji i skierował go do Sejmu. Nowelizacja ta jest bardzo obszerna, zawiera 125 zmian zaproponowanych do tekstu obowiązującej ustawy oraz kilka przepisów samoistnych.



**Przypomnijmy, dlaczego po raz kolejny nowelizowana jest ta ustawa?**

Obecna nowelizacja ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest spowodowana potrzebą u w z g l ę d n i e n i a

w przepisach ustawy wniosków wynikających z kilkuletnich doświadczeń w jej stosowaniu przez organy administracji publicznej oraz środowiska związane z nieruchomościami, a także z orzecznictwa NSA i sądów powszechnych. Przed podjęciem tej inicjatywy legislacyjnej UMiRM zwrócił się do wojewodów, marszałków województw, wybranych powiatów i gmin o nadesłanie propozycji zmian, których potrzeba wynika ze stosowania ustawy. Dzięki temu został zebrany bogaty materiał informacyjny, który został wykorzystany przy opracowywaniu projektu.

**Proponowane w projekcie zmiany można podzielić na dwie grupy. Część z nich dotyczy doprecyzowania oraz uściślenia zapisów w celu wyeliminowania rozbieżnych interpretacji i ułatwienia stosowania przepisów. Inna grupa to propozycje nowych regulacji prawnych, które uznano za niezbędne. Chciałabym, abyśmy zaprezentowali naszym czytelnikom te zmiany, które dotyczą środowiska rzeczoznawców majątkowych.**

W dziale IV ustawy znajdują się regulacje dotyczące zasad wyceny nieruchomości. Uzupełniono i uściślono zapisy dotyczą-

ce określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych. Wprowadzono korektę definicji wartości katastralnej poprzez wskazanie, że wartość tą ustala się w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, dla nieruchomości wykazywanych w katastrze nieruchomości. Jest to dostosowanie zapisu do regulacji zamieszczonych w przepisach o ewidencji gruntów i budynków (przyszłym katastrze nieruchomości), które stanowią, że w ewidencji wykazuje się wartość wszystkich nieruchomości wpisanych do ewidencji gruntów i budynków.

Rozszerzono prawo dostępu rzeczoznawców majątkowych również do informacji o nieruchomościach będących w posiadaniu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i Agencji Mienia Wojskowego. Dysponowanie szerszą informacją o rynku nieruchomości wpłynie na poprawę jakości wycen nieruchomości.

**W tym dziale znalazły się ważne zmiany dotyczące operatorów szacunkowych.**

Bardzo ważną regulacją stanowią zapisy ustalające jak długo może być wykorzystywany operat szacunkowy po dacie jego sporządzenia. Z reguły zamawiający wycenę potrzebuje pewnego czasu na wykonanie różnych czynności, których przedmiotem jest nieruchomość, dla wykonania których operat został sporządzony. Z drugiej strony wartość nieruchomości określona w operacie zachowuje aktualność do czasu zmiany uwarunkowań występujących na rynku nieruchomości. Brak proponowanego zapisu powodował, że operat wyłącznie z przyczyn formalnych był odrzucany jako dowód w sprawie, dla której został sporządzony, gdyż na operacie jest umieszczona data jego sporządzenia z „natury rzeczy” wcześniejsza niż data wykonania czynności na nieruchomości. Dlatego też zaproponowano zapis stwierdzający, że operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy. Proponowana zmiana usunie te wątpliwości, wskazywane w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Kolejną, bardzo ważną regulacją stanowią zapisy dotyczące oceny sporządzanych operatów szacunkowych. W obecnie obowiązujących przepisach sprawa ta jest już uregulowana, jednak regulacje są niepełne. Stanowią one bowiem, że dopiero w przypadku, gdy dla tej samej nieruchomości zostały sporządzone co najmniej dwa operaty szacunkowe, z których wynikają rozbieżne wyceny, operaty te mogą zostać poddane ocenie przez organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Osoby kwestionujące operat muszą zatem zamawiać drugą wycenę i dopiero jeżeli okaże się rozbieżna z pierwszą mogą występować o ocenę już wtedy dwóch operatów. Jest to zbędne, powoduje





przeciąganie w czasie załatwienia sprawy i dodatkowe koszty. Samo sporządzenie drugiego operatu nie daje odpowiedzi na pytanie, która wycena jest poprawna, gdyż obydwa operaty są sporządzane przez rzeczoznawców majątkowych o tych samych uprawnieniach, a więc próba oceny sporządzanego operatu szacunkowego przez zamówienie drugiej wyceny jest nieskuteczna i bezprzedmiotowa. Proponowane zapisy usuwają tę poważną usterkę w systemie oceny działalności rzeczoznawców majątkowych, wprowadzają bowiem zasadę, że oceny operatów szacunkowych w każdej sytuacji dokonują organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

### **Pojawia się też nowy rozdział działu IV zatytułowany „Badanie rynku nieruchomości”. Co w nim znajdziemy?**

Przepisy zamieszczone w tym rozdziale stwarzają podstawy prawne dla prowadzenia monitoringu rynku nieruchomości. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast będzie właściwym organem do przeprowadzenia badań tego rynku. Przepisy zawarte w tym rozdziale zobowiązują organy administracji rządowej i samorządowej do nieodpłatnego udostępniania do wglądu Prezesowi UMiRM posiadanych danych dotyczących zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, w szczególności cen transakcyjnych, czynszów oraz liczby przeprowadzonych transakcji. Wprowadzenie tych regulacji ma duże znaczenie dla uzyskania aktualnego zbioru danych ułatwiającego prowadzenie polityki w zakresie rozwoju rynku nieruchomości, a w szczególności rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Proponowane zmiany nie przewidują zakładania kolejnych zbiorów czy też baz informacyjnych. Są to zapisy kompetencyjne, które upoważniają prezesa UMiRM do korzystania ze zbiorów istniejących w celu opracowywania analiz i zestawień zbiorczych charakteryzujących rynek nieruchomości. Ponadto proponowane zapisy zobowiązują prezesa UMiRM do publikowania tych analiz i zestawień.

### **Jakie najważniejsze zmiany znalazły się w dziale dotyczącym działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami?**

W projekcie przewidziano rozszerzenie obszarów, w których mogą prowadzić działalność rzeczoznawcy majątkowi. Są to obszary, w których często działają już osoby posiadające uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, wykorzystując swoją wiedzę i doświadczenie zawodowe. Jednakże wykonując tę działalność bez formalnego zapisu, że jest ona wykonywana w ramach posiadanych uprawnień rzeczoznawcy majątkowego, nie podlegają systemowi odpowiedzialności zawodowej, nie wiążą ich również zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalające prawa i nakładające obowiązki. Do obszarów tych należy sporządzanie opracowań i ekspertyz dotyczących:

- ▮ rynku nieruchomości,
- ▮ efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju,
- ▮ skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych,
- ▮ oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali,

- ▮ bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
- ▮ określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora,
- ▮ wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
- ▮ wyceny nieruchomości jako środków trwałych przedsiębiorstw.

Proponowane zapisy nie ustalają wyłączności rzeczoznawców majątkowych w zakresie podejmowania działalności w wyznaczonych obszarach, a jedynie możliwość podejmowania tej działalności także przez rzeczoznawców majątkowych. Zapis jest więc fakultatywny, powoduje jednak, że podjęcie działalności w tych obszarach przez rzeczoznawcę majątkowego podlega tym samym rygorom co dokonywanie wycen nieruchomości. Wynikiem podjęcia działalności w proponowanych obszarach nie będzie jednak operat szacunkowy, ale nie stanowiące operatu szacunkowego analizy, opracowania i ekspertyzy.

Zapis ten spowoduje zwrócenie się klientów ze zleceniami do rzeczoznawców majątkowych, uznają oni bowiem, że zlecenie tych opracowań rzeczoznawcom majątkowym jest bezpieczne i kontrolowane.

### **Kiedy rzeczoznawca nabywać będzie prawo do wykonywania zawodu?**

Z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. W projekcie piszemy, że „osoba, która zdobyła stosowne uprawnienia zawodowe, nabywa prawo wykonywania zawodu i używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”, który będzie podlegał ochronie prawnej”. Jest to kolejne ogniwo systemu, który ma zapewnić obsługę rynku nieruchomości przez profesjonalistów, działających zgodnie ze standardami zawodowymi i zasadami etyki zawodowej.

Dalszym ogniwem w systemie zapewniającym profesjonalną obsługę rynku nieruchomości są zapisy ustalające formy, w których może być prowadzona działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego. Działalność ta będzie mogła być prowadzona albo w ramach własnej działalności gospodarczej albo w ramach zatrudnienia u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości. Zapis ten wyeliminuje możliwość dokonywania wycen nieruchomości niejako „przy okazji” zatrudnienia w różnych urzędach lub instytucjach. Za takim ograniczeniem przemawia argument uczciwej konkurencji na rynku nieruchomości, konieczność wyposażenia firmy w niezbędny sprzęt i bazy informacyjne, których gromadzenie jest kosztowne i czasochłonne oraz zapobieganie wykorzystywaniu pełnionych funkcji i dostępu do środków technicznych w miejscu zatrudnienia dla uzyskiwania dochodów z działalności pozasłużbowej. Z obowiązku tego wyłączono emerytów i rencistów.

### **A co ze standardami zawodowymi i odpowiedzialnością zawodową rzeczoznawców?**

Upoważniono formalnie organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych do wydawania standardów zawodo-





wych w uzgodnieniu z prezesem UMiRM. Standardy te są normami zawodowymi nie stanowiącymi powszechnie obowiązującego prawa, ale nie powinny być sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodność standardów zawodowych z obowiązującymi przepisami prawa będzie zatem sprawdzał prezes UMiRM w ramach uzgodnień.

Zapisy dotyczące odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych zostały uściśnione. Proponuje się, żeby kary dyscyplinarne orzeczone w stosunku do rzeczoznawców majątkowych były wpisywane do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych (z wyjątkiem kary upomnienia). Wprowadzono również możliwość „zatarcia kary” poprzez jej wykreślenie z centralnego rejestru na wniosek osoby zainteresowanej po upływie przewidzianego w projekcie ustawy okresu karencji.

### **Czy zmiany dotyczą też osób wykonujących zawód pośrednika w obrocie i zarządcy nieruchomości?**

Tak – część zmian ma na celu zapobieganie omijaniu obowiązku posiadania licencji zawodowych przez osoby wykonujące czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Obserwuje się praktyki „cedowania” licencji na osoby, które rzekomo są pomocnikami pośrednika z licencją lub praktyki wykonywania czynności pośrednictwa przez osoby zatrudnione w zamiejscowym oddziale firmy, w którym nikt nie posiada licencji, ale „korzysta” z licencji szefa lub pracownika firmy działającego w zupełnie innej miejscowości. Praktyki te wymagają „ukrócenia”, gdyż cierpią na tym klienci biur pośrednictwa. W tym celu wprowadzono zapisy przeciwdziałające takim praktykom.

Wprowadzono zapisy, które zapewniają dostęp pośrednika w obrocie nieruchomościami do baz informacyjnych o nieruchomościach gromadzonych przez organy, sądy i instytucje. Należy jednak wskazać, że dostęp pośrednika do informacji będzie dotyczył tylko tych nieruchomości, które są przedmiotem zawartej umowy pośrednictwa, zatem pośrednik uzyskuje poniekąd upoważnienie właściciela nieruchomości (lub innej osoby posiadającej prawa do nieruchomości) do dostępu do informacji dotyczących tylko tej nieruchomości, która jest objęta umową.

Pojawiły się zmiany uściślające definicję zarządzania nieruchomościami. Zapisy te są bardzo istotne ze względu na powszechne używanie obok nazwy zarządzanie (zarządca), także nazwy administrowanie (administrator), w kontekście rzekomej odrębności działalności prowadzonej w tym zakresie. Ze względu na to, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadziły obowiązek posiadania licencji zawodowych tylko dla zarządców nieruchomości, niektóre osoby omijają ten obowiązek zawierając umowy nie na zarządzanie nieruchomościami, ale na administrowanie nieruchomościami. Tymczasem słowniki języka polskiego nadają tym pojęciom znaczenie identyczne, co oznacza, że pojęcie „administrowanie” jest synonimem pojęcia „zarządzanie” czyli oznacza to samo. Dla jednoznacznego uregulowania tej sprawy zaproponowano zmianę w art. 184 ust. 1 polegającą na dopisaniu w nawiasie po wyrazie „zarządzanie” wyrazu „administrowanie”. Zmiana ta, uzupełniona jeszcze w treści art.

185 ust. 1, zapobiegnie omijaniu obowiązku ustawowego posiadania licencji zawodowych.

### **A pozostałe zmiany?**

Wprowadzono zapisy, które upoważniają prezesa UMiRM do publikowania centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości nie tylko w dzienniku urzędowym, ale również w Internecie. Skorzystanie z tego nowoczesnego instrumentu publikacji jest uzasadnione większą dostępnością informacji, ale równocześnie nakłada obowiązek ich selekcji. Dlatego też zaproponowano korektę obecnego zapisu w kierunku publikowania nie całych rejestrów, ale wyciągów z rejestrów.

Kolejne zmiany dotyczą przeprowadzania postępowania wyjaśniającego z tytułu odpowiedzialności zawodowej. Postępowanie to dyscyplinuje działalność rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości może zakończyć się wnioskami o zastosowanie kar dyscyplinarnych, w tym zawieszenia albo cofnięcia uprawnień lub licencji zawodowych. Dlatego też przepisy dotyczące tej problematyki muszą być kompletne i jednoznaczne.

### **W dziale VI – „Przepisy karne” przyznano prezesowi UMiRM nowe kompetencje.**

Przepisy tego działu dotyczą stosowania kar za wykonywanie działalności rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami i zarządcy nieruchomości bez uprawnień lub licencji. Przepisy te mają bardzo duże znaczenie, gdyż wprowadzenie obowiązku posiadania uprawnień lub licencji zawodowych bez instrumentów prawnych, które umożliwiłyby kontrolę przestrzegania tego obowiązku i stosowanie kar w przypadku naruszenia prawa straciłoby sens i powodowało zachowania patologiczne oraz lekceważenie prawa. Dlatego też przyznano kompetencje prezesowi UMiRM do prowadzenia działalności kontrolnej i kierowania wniosków o ukaranie do sądów powszechnych, które będą orzekały w tych sprawach na podstawie przepisów o wykroczeniach. Przepis ten dodatkowo zdyscyplinuje podmioty działające na rynku nieruchomości

### **Dziękuję za rozmowę.**

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska

**IX Inspektorat PZU SA**  
ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
rzeczoznawców majątkowych, architektów i inżynierów  
budownictwa, zarządców nieruchomości

kontakt: Elżbieta Michalak  
tel. (022) 671 26 06  
kom. 605 105 642

**Dla członków stowarzyszeń – zniżki!**





# USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

13 lutego 2003 roku Sejm przyjął ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wersji zaproponowanej przez Komisję Nadzwyczajną do rozpatrzenia projektów ustaw związanych z programem rządowym **Przedsiębiorczość – Rozwój – Praca**. W najbliższym czasie ustawa będzie rozpatrywana przez Senat.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmienia i poprawia krytycznie oceniane rozwiązania obowiązującej ustawy, wprowadzając do niej także nowe elementy. Ze względu na ilość zaproponowanych zmian, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, zdecydowano się na zaproponowanie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zamiast nowelizacji obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu ustawy uznano za właściwe utrzymanie i udoskonalenie wprowadzonego w 1995 roku systemu planowania przestrzennego, odrzucając tym samym postulowaną przez niektóre środowiska koncepcję jego głębokiej zmiany i kwestionując w szczególności myślenie o potrzebie wprowadzenia hierarchicznych zależności pomiędzy planami zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczenia samorządności gminy w sferze planowania lokalnego, a także zwiększenia ograniczeń prawa własności wynikających z obowiązującej ustawy.

Utrzymano również założenie, że ze względu na zróżnicowaną strukturę przestrzenną gmin nie ma konieczności pokrywania planami miejscowymi całego obszaru gminy. Ustawa dopuszcza w szczególnych przypadkach określanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu bez konieczności uchwalania planu miejscowego.

Rozwiązanie to złagodzi nieco skutki utraty ważności planów sprzed 1995 roku na terenach zabudowanych, dla których można określić warunki zabudowy na zasadach kontynuacji istniejącego zagospodarowania. Jednocześnie rozwiązania przyjęte w projekcie ustawy zabezpieczą przed nadużywaniem tego instrumentu kosztem ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Ustawa zakłada opracowywanie dokumentów planistycznych na trzech poziomach: gminnym, wojewódzkim i krajowym.

## Planowanie w gminie

Politykę przestrzenną gminy będzie, jak obecnie, określać studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oparte na strategii rozwoju gminy (jeśli gmina dysponuje takim opracowaniem). Zapisy studium i ustalenia planu miejscowego będą musiały być ze sobą spójne. Nowością w stosunku do obowiązującej ustawy będzie procedura uspołecznienia

studium, to znaczy wyłożenia projektu studium do publicznej wiadomości i zorganizowania na temat projektu (lub wariantów projektu) publicznej dyskusji. Taki sposób planowania polityki przestrzennej gminy daje wysoki stopień społecznej akceptacji rozwiązań, co przekładać się będzie następnie na stosunek mieszkańców gminy do proponowanych ustaleń planów miejscowych.

Podstawowym dokumentem planistycznym w gminie – aktem prawa miejscowego – będzie w dalszym ciągu plan miejscowy. Ustalenia tego planu, zgodnie z założeniami ustawy, mówiącymi o likwidacji barier inwestycyjnych, będą na tyle precyzyjne i szczegółowe, aby mogły stanowić podstawę do wydania pozwolenia na budowę.

Procedura sporządzania i uchwalania planu miejscowego będzie znacznie uproszczona poprzez odejście od istniejącej obecnie możliwości dwukrotnego zaskarżania do Naczelnego Sądu Administracyjnego tych samych ustaleń planu na etapie składania zarzutów do planu i na etapie uchwalania planu; możliwie będzie jedynie (na podstawie przepisów ustawy o samorządzie gminnym) jednorazowe zaskarżenie uchwalonego planu przez osobę mającą w tym interes prawny, ale nie będzie to wstrzymywało uchwalenia planu i wejścia jego w życie.

Do projektu planu miejscowego będzie się obowiązkowo sporządzać prognozę skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem jego skutków prawnych w zakresie odszkodowań, działek zamiennych itp. w przypadku ograniczenia ustaleniami planu wykonywania prawa własności przez właścicieli gruntów objętych planem.

Istotną zmianą w stosunku do obecnie obowiązujących przepisów jest wprowadzenie obligatoryjnego wymogu dołączania do uchwały rady o przyjęciu planu miejscowego ustaleń podjętych przez radę gminy co do urządzeń infrastruktury technicznej planowanych do wykonania na tym terenie, terminu ich budowy oraz sposobu finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Uzyskanie lepszych efektów planowania i zagospodarowania przestrzennego, oraz wyższej jakości merytorycznej studium uwarunkowań, planu miejscowego i planu zagospodarowania przestrzennego województwa dokona się przez projekty rozporządzeń, określających szczegółowe zasady sporządzania projektu planu i jego aktualizacji, wymagany zakres w części tekstowej i graficznej, obowiązujące standardy, rodzaje materiałów kartograficznych i ich skalę oraz sposób dokumentowania prac nad planem.

## Lokalizacja celu publicznego

Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowano mając na uwadze między innymi, koniecz-





ność stworzenia podstaw prawnych dla usprawnienia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Inwestycja celu publicznego będzie lokalizowana na podstawie planu miejscowego, lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji tej inwestycji. Dla inwestycji celu publicznego decyzję taką będzie wydawał wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

W przypadku bezczynności wójta, burmistrza, prezydenta miasta, zwlekającego z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, decyzję tę będzie zastępczo wydawał wojewoda, analogicznie do sytuacji obecnej, w której wojewoda sporządza plan miejscowy, gdy gmina pomimo ustawowego obowiązku nie sporządzi go w wyznaczonym terminie.

Ustawa wyłącza ze stosowania w przypadku decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego niektóre przepisy kodeksu postępowania administracyjnego, dotyczące zawiadamiania stron postępowania administracyjnego i wynikających z tego skutków dla czasu trwania procedury administracyjnej.

## Warunki zabudowy w przypadku braku planu miejscowego

Decyzję o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego będzie można podjąć po łącznym spełnieniu kilku warunków, z których najważniejsze to: – co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, musiałaby być zabudowana w sposób, pozwalający na kontynuację w zakresie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i intensywności zabudowy, a teren w granicach wniosku byłby objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Aby uniknąć przy wydawaniu tego typu decyzji dowolności w ocenie zgodności projektowanej inwestycji z istniejącą zabudową, odpowiednie rozporządzenie będzie szczegółowo określać sposób ustalania wymagań dotyczących dostosowania formy architektonicznej projektowanych obiektów do sąsiedniej zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla zapewnienia w tej sytuacji profesjonalnego określenia warunków zabudowy projekty tego typu decyzji będą sporządzać osoby, posiadające odpowiednie uprawnienia urbanistyczne lub architektoniczne.

Decyzje te będą musiały być także uzgodnione z wojewodą, zarządami województwa i powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych, a ich skutki prawne w przypadku, gdy korzystanie z sąsiedniej nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku planu miejscowego dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego gmina ma inne zamiary, niż przedstawione we wniosku przez inwestora, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

można będzie zawiesić na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Czas ten gmina może wykorzystać na uchwalenie planu miejscowego, w którym wprowadzi zamierzone przez siebie ustalenia, w tym także zakaz zabudowy. Jeżeli jednak w okresie zawieszenia postępowania administracyjnego gmina nie uchwali miejscowego planu, będzie musiała ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, wiążące przy pozwoleniu na budowę.

Jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego ustalono w studium lub w przepisach odrębnych obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zawiesza się obligatoryjnie do czasu uchwalenia planu.

## Planowanie w województwie

Ustawa utrzymuje zasadę, że warunkiem realizacji ustaleń, zawartych w tym planie, jest ich wprowadzenie do planu miejscowego uchwalanego przez gminę. Jest w tym celu przewidziana odrębna procedura negocjacyjna; negocjacje z gminą w tej sprawie przeprowadza marszałek województwa; jeżeli z wprowadzeniem tych inwestycji do planu miejscowego będzie się wiązać konieczność zapewnienia środków finansowych, ustalenie tych zobowiązań będzie następowało w umowie zawieranej po przeprowadzeniu negocjacji. W sytuacji nie wprowadzenia inwestycji celu publicznego do planu miejscowego, wojewoda będzie mógł wydać zarządzenie zastępcze wywołujące skutki prawne, takie jak plan miejscowy.

Dla obszaru metropolitalnego uchwalac się będzie plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego jako część planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

## Planowanie na szczeblu krajowym

Na szczeblu krajowym Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, uwzględniając cele zawarte w strategii rozwoju kraju oraz cele zawarte w rządowych dokumentach strategicznych, będzie sporządzać koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej będzie koordynować zgodność planów zagospodarowania przestrzennego województw z polityką przestrzenną państwa oraz we współpracy z prezesem Rządowego Centrum Studiów Strategicznych będzie prowadzić współpracę transgraniczną i przygraniczną w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a także przygotowywać okresowe raporty o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju.

## Organy doradcze w planowaniu przestrzennym

Organami doradczymi władz na wszystkich szczeblach planowania przestrzennego będą komisje urbanistyczno – architektoniczne, składające się z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią





i praktyką planowania przestrzennego, w tym co najmniej w połowie z osób rekomendowanych przez branżowe stowarzyszenia i samorządy zawodowe. Komisje mogą być powoływane wspólnie przez kilka gmin lub powoływane przy starostwie powiatowym jako organy doradcze starostów powiatów oraz, na podstawie stosownych porozumień, wójtów, burmistrzów, prezydentów gmin i miast wchodzących w skład tych

powiatów, którzy nie powołali gminnych komisji lub nie powierzyli funkcji pełnienia organu doradczego komisji powołanej w innej gminie.

Opracowanie Departamentu Mieszkalnictwa i Ładu Przestrzennego Ministerstwa Infrastruktury.

## KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

**1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 5 listopada 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. nr 194, poz. 1637).**

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r., z tym że przepisy § 1 pkt 8 wejdą w życie z dniem 1 kwietnia 2003 r., a przepisy § 1 pkt 3 i pkt 6 wejdą w życie z dniem 1 lipca 2003 r.*

**2. Ustawa z 28 października 2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary (Dz. U. nr 197, poz. 1661).**

*Wejdzie w życie z dniem 28 listopada 2003 r.*

**3. Ustawa z 30 października 2002 r. o ubezpieczeniu społecznym z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych (Dz. U. nr 199, poz. 1673).**

*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r., z wyjątkiem: 1) art. 45 pkt 3, art. 50 ust. 3 i art. 56, które weszły w życie z dniem 28 listopada 2002 r.;*

*2) art. 40, który wejdzie w życie z dniem 1 października 2003 r.*

**4. Ustawa z 30 października 2002 r. o zaopatrzeniu z tytułu wypadków lub chorób zawodowych powstałych w szczególnych okolicznościach (Dz. U. nr 199, poz. 1674).**

*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

**5. Ustawa z 10 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. nr 200, poz. 1680).**

*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 4 lit. e w zakresie dotyczącym art. 6a ust. 11, który wszedł w życie z dniem 30 listopada 2002 r.*

**6. Ustawa z 28 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. nr 200, poz. 1681).**

*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

**7. Ustawa z 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz. U. nr 200, poz. 1682).**

*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r., z wyjątkiem art. 6 ust. 9, który wszedł w życie z dniem 30 listopada 2002 r.*

**8. Ustawa z 30 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 200, poz. 1683).**

*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 4 w części dotyczącej art. 7a ust. 1 i 2, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2005 r., oraz art. 1 pkt 3, w części dotyczącej art. 5 i art. 6 ust. 13 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i pkt 6, 8, 10, 15, 16 i 18, które weszły w życie z dniem 30 listopada 2002 r.*

**9. Ustawa z 30 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. nr 200, poz. 1684).**

*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

**10. Ustawa z 24 listopada 2002 r. o zmianie ustawy o powszechnym ubezpieczeniu zdrowotnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 200, poz. 1689).**

*Weszła w życie z dniem 31 grudnia 2002 r.*

**11. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 listopada 2002 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2002 r. (M. P. nr 58, poz. 796).**

**12. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie wskaźników przyrostu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w 2003 r. (Dz. U. nr 200, poz. 1690).**

*Weszło w życie z dniem 30 listopada 2002 r.*

**13. Rozporządzenie Ministra Finansów z 25 listopada 2002 r. w sprawie skali podatku dochodowego od osób fizycznych oraz wysokości kwoty przychodu podlegającego opodatkowaniu zryczałtowanemu (Dz. U. nr 200, poz. 1691).**

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

**14. Rozporządzenie Ministra Finansów z 26 listopada 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu pobierania, zapłaty i zwrotu opłaty skarbowej oraz sposobu prowadzenia rejestrów tej opłaty (Dz. U. nr 207, poz. 1758).**

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

**15. Ustawa z 4 grudnia 2002 r. zmieniająca ustawę o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym, ustawę o oznaczaniu wyrobów znakami skarbowymi akcyzy oraz ustawę – Kodeks karny skarbowy (Dz. U. nr 213, poz. 1803).**

*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

**16. Ustawa z 23 listopada 2002 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 214, poz. 1806).**

*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

**17. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 6 grudnia 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad udzielania urlopu wypoczynkowego, ustalania i wypłacania wynagrodzenia za czas urlopu oraz ekwiwalentu pieniężnego za urlop (Dz. U. nr 214, poz. 1810).**

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

**18. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 6 grudnia 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wynagrodzenia w okresie niewykonywania pracy oraz wynagrodzenia stanowiącego podstawę obliczania odszkodowań, odpraw, dodatków wyrównawczych do wynagrodzenia oraz innych należności przewidzianych w Kodeksie pracy (Dz. U. nr 214, poz. 1811).**

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*





19. Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 grudnia 2002 r. w sprawie pozbawienia dróg kategorii dróg krajowych (Dz. U. nr 215, poz. 1819).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.*

20. Obwieszczenie Ministra Finansów z 13 grudnia 2002 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń z tytułu wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. nr 60, poz. 843).

21. Rozporządzenie Ministra Finansów z 17 grudnia 2002 r. w sprawie prowadzenia ewidencji przychodów i wykazu środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz. U. nr 219, poz. 1836).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

22. Rozporządzenie Ministra Finansów z 11 grudnia 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad poboru podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. nr 229, poz. 1915).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

23. Ustawa z 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. nr 230, poz. 1922).

*Weszła w życie z dniem 8 stycznia 2003 r.*

24. Ustawa z 5 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o zmianach w organizacji i funkcjonowaniu centralnych organów administracji rządowej i jednostek im podporządkowanych oraz o zmianie niektórych ustaw oraz o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 230, poz. 1923).

*Weszła w życie z dniem 31 grudnia 2002 r.*

25. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 230, poz. 1924).

*Weszło w życie z dniem 8 stycznia 2003 r.*

26. Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 grudnia 2002 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy, przyporządkowania zbiorników wód podziemnych do właściwych obszarów dorzeczy, utworzenia regionalnych zarządów gospodarki wodnej oraz podziału obszarów dorzeczy na regiony wodne (Dz. U. nr 232, poz. 1953).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

27. Ustawa z 23 listopada 2002 r. o zmianie ustawy - Prawo ochronne środowiska i ustawy - Prawo wodne (Dz. U. nr 233, poz. 1957).

*Weszła w życie z dniem 12 stycznia 2003 r.*

28. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 17 grudnia 2002 r. w sprawie ustalenia i zmiany urzędowych nazw niektórych miejscowości w województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubelskim, lubuskim, mazowieckim, opolskim, podlaskim, pomorskim, śląskim, świętokrzyskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim oraz obiektu fizjograficznego w województwie podkarpackim (Dz. U. nr 233, poz. 1964).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

29. Rozporządzenie Ministra Finansów z 19 grudnia 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obowiązku składania zeznań podatkowych przez podatników podatku od spadków i darowizn (Dz. U. nr 234, poz. 1967).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

30. Ustawa budżetowa na rok 2003 z dnia 18 grudnia 2002 r. (Dz. U. nr 235, poz. 1981).

*Weszła w życie z dniem 30 grudnia 2002 r. z mocą od 1 stycznia 2003 r.*

31. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 20 grudnia 2002 r. w sprawie upoważnienia organów i jednostek do uznawania kwalifikacji w zawodach regulowanych (Dz. U. nr 237, poz. 2007).

*Weszło w życie z dniem 30 stycznia 2003 r.*

32. Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 grudnia 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. nr 239, poz. 2027).

*Weszło w życie z dniem 15 stycznia 2003 r.*

33. Rozporządzenie Rady Ministrów z 17 grudnia 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2002 (Dz. U. nr 239, poz. 2028).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

34. Rozporządzenie Rady Ministrów z 23 grudnia 2002 r. w sprawie wysokości opłat rocznych za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami (Dz. U. nr 239, poz. 2036).

*Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.*

35. Ustawa z 5 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 240, poz. 2055).

*Weszła w życie z dniem 15 stycznia 2003 r.*

36. Ustawa z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 240, poz. 2058).

*Weszła w życie z dniem 15 stycznia 2003 r.*

37. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 19 grudnia 2002 r. orzekający o tym że:

1) art. 212 ust. 1 ustawy ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 46, poz. 543 z późn. zm.) w zakresie, w jakim wyłącza możliwość zaliczania wartości mienia pozostawionego w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r. na poczet ceny sprzedaży nieruchomości rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa, jest niezgodny z zasadą zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa zawartą w art. 2, art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 1 Konstytucji,

2) art. 213 powołanej w pkt 1 ustawy w zakresie, w jakim wyłącza stosowanie art. 212 tej ustawy do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, jest niezgodny z zasadą zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa zawartą w art. 2, art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 1 Konstytucji,

3) art. 17 ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1994 r. Nr 1, poz. 3), jest niezgodny z zasadą zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa zawartą w art. 2, art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 1 Konstytucji,

4) art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. Nr 90, poz. 405 z późn. zm.) jest niezgodny z zasadą zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa zawartą w art. 2, art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 1 Konstytucji. (Dz. U. z 2003 r. Nr 1, poz. 15).

*Wyrok obowiązuje od dnia 8 stycznia 2003 r.*

38. Ustawa z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. nr 3, poz. 24).

*Weszła w życie z dniem 14 stycznia 2003 r. z mocą od dnia 24 października 2002 r.*





39. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23 grudnia 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie numeracji i ewidencji dróg oraz obiektów mostowych (Dz. U. nr 5, poz. 54).

*Weszło w życie z dniem 1 lutego 2003 r.*

40. Ustawa z 20 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. nr 6, poz. 64).

*Weszła w życie z dniem 6 lutego 2003 r.*

41. Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 stycznia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. nr 7, poz. 80).

*Weszło w życie z dniem 7 lutego 2003 r.*

42. Rozporządzenie Ministra Finansów z 19 grudnia 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. nr 9, poz. 106).

*Weszło w życie z dniem 1 lutego 2003 r.*

43. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 16 stycznia 2003 r. w sprawie zakresu informacji o zmianach wymogów dotyczących zawodów regulowanych oraz o podjętych decyzjach w sprawach uznania kwalifikacji do wykonywania zawodu regulowanego, a także terminów ich składania (Dz. U. nr 11, poz. 113).

*Wejście w życie z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej*

44. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21 stycznia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. nr 13, poz. 135).

*Weszło w życie z dniem 1 lutego 2003 r.*

45. Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 stycznia 2003 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. nr 14, poz. 137).

*Weszło w życie z dniem 1 lutego 2003 r.*

46. Obwieszczenie Marszałka Sejmu RP z 7 stycznia 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansach publicznych (Dz. U. nr 15, poz. 148).

47. Rozporządzenie Rady Ministrów z 17 grudnia 2002 r. w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną (Dz. U. nr 16, poz. 149).

*Weszło w życie z dniem 19 lutego 2003 r.*

48. Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z 16 stycznia 2003 r. w sprawie zawodów regulowanych, dla których wykonywania wyboru stażu adaptacyjnego albo testu umiejętności dokonuje właściwy organ (Dz. U. nr 17, poz. 157).

*Wejście w życie z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej*

49. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 4 lutego 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. nr 19, poz. 165).

*Weszło w życie z dniem 7 lutego 2003 r.*

50. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 stycznia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz. U. nr 28, poz. 239).

*Weszło w życie z dniem 5 marca 2003 r.*

51. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 13 lutego 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 33, poz. 270).

*Weszło w życie z dniem 26 lutego 2003 r. z mocą od dnia 16 grudnia 2002 r.*

## ORZECZNICTWO UMIRM

Prezes UMIRM jest organem odwoławczym od decyzji wydanych w pierwszej instancji przez wojewodów w zakresie nieruchomości nierolnych i nieleśnych tj. uwłaszczania osób prawnych gruntami będącymi w ich zarządzie w dniu 5 grudnia 1990 r., regulacji stanów prawnych dróg będących w dniu 31 grudnia we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, innych regulacji stanów prawnych nieruchomości w trybie obecnie obowiązującej ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz wywłaszczania za odszkodowaniem nieruchomości pod autostrady. Prezes urzędu jest również organem pierwszej instancji właściwym np. do oceny legalności decyzji wydanych przez organy stopnia wojewódzkiego, centralnego i naczelnego a orzekających o przejęciu lub wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (w tym również gruntów warszawskich) oraz właściwym organem do ustalania odszkodowania w trybie art. 160 kodeksu postępowania administracyjnego w przypadku uprzedniego stwierdzenia przez siebie nieważności decyzji albo orzeczenia, że decyzja administracyjna zapadła z naruszeniem prawa, na skutek czego strona tego postępowania poniosła rzeczywistą szkodę.

Należy wyjaśnić, że w szczególności wnioski rewindykacyjne byłych właścicieli lub ich następców prawnych wymagają długotrwałych postępowań ze względu na konieczność udokumentowania przez zainteresowanych odzyskaniem nieruchomości ich praw jako strona w rozumieniu art. 28 kodeksu postępowania administracyjnego, następują potem żmudnie i niekiedy wielomiesięczne poszukiwania akt archiwalnych sprzed kilkudziesięciu lat oraz ustalanie aktualnych stanów prawnych poszczególnych nieruchomości i ustalanie osób mających obecnie udokumentowane prawa do tych nieruchomości celem umożliwienia im udziału w postępowaniu.

Z chwilą utworzenia UMIRM (wg stanu na dzień 1.01.1997 r.) przejęto ze zlikwidowanego Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa 5227 nie załatwionych spraw w zakresie orzecznictwa administracyjnego.

W okresie 1.01.1997-15.12.2002r. wpłynęło 24 635 nowych spraw (odwołań, zażaleń, wniosków o stwierdzenie nieważności decyzji, o zmianę decyzji itp.), co daje łącznie ilość 29 862 spraw do załatwienia. Według stanu na dzień 16.12.2002r. w trakcie rozpatrywania jest 819 spraw.

Wśród 24 635 spraw które wpłynęły do UMIRM w tym okresie 3299 spraw dotyczy roszczeń byłych właścicieli, z tego 1729 spraw to wnioski o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiających przyznania praw wynikających z dekretu z dnia 26 października 1945 r. w zakresie gruntów warszawskich, a 1570 spraw to wnioski o stwierdzenie nieważności decyzji orzekających o przejęciu lub wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości na terenie całego kraju.

Do dnia 15.12.2002r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wydał 1165 korzystnych decyzji dla byłych właścicieli lub ich następców prawnych stwierdzając nieważność zaskarżonych decyzji lub orzekając o ich wydaniu z naruszeniem prawa, 717 decyzji dotyczyło gruntów warszawskich, a 448 innych nieruchomości na terenie całego kraju.

W trakcie rozpoznawania są 23 wnioski o przyznanie w trybie art. 160 kodeksu postępowania administracyjnego odszkodowań na łączną kwotę roszczeń 77 136 525,- zł, a przed sądem powszechnym toczą się 64 postępowania o zapłatę odszkodowań od Skarbu Państwa – reprezentowanego przez Prezesa UMIRM na łączną kwotę (bez odsetek) 116 380 153, 56 zł.





# OKREŚLANIE STOPY BAZOWEJ NA PODSTAWIE RYNKU OBLIGACJI

Andrzej Chyliński, Mieczysław Prystupa

## Wprowadzenie

Stopa dyskontowa może być wykorzystywana do prowadzenia prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do ich wartości na dzień wyceny. Przy określaniu wartości nieruchomości, w przypadku braku obrotu rynkowego na rynku lokalnym, stopę dyskontową możemy określić na podstawie rynku kapitałowego. Istotnym składnikiem stopy dyskontowej jest wartość bazowa<sup>1</sup> wynikająca z oprocentowania długoterminowych bezpiecznych lokat, np. obligacji skarbowych.

## Wybrane informacje o rynku obligacji skarbowych

### Ogólne informacje na temat obligacji

Obligacja jest papierem wartościowym o charakterze dłużnym. Emitent obligacji zaciąga pożyczkę u nabywcy obligacji (przypadku obligacji skarbowych emitentem jest Skarb Państwa). Jednocześnie nabywca obligacji wie na jakich zasadach i kiedy zostaną mu zwrócone pieniądze, które zainwestował w obligacje oraz jak zostanie wypłacony „zysk” z tytułu nabycia obligacji (odsetki, które wypłaci budżet państwa). Celem obligacji emitowanych przez Skarb Państwa jest pozyskanie pieniędzy dla budżetu państwa (obligacje stanowią jeden z elementów przychodów budżetu państwa obok podatków i pożyczek zagranicznych, akcyz i ceł). Obligacje emitowane przez Skarb Państwa (obligacje skarbowe) nie budzą obaw o wypłacalność ich emitenta. Jedynym zagrożeniem, którego prawdopodobieństwo określane jest jako bliskie zeru, jest ogłoszenie upadłości przez Skarb Państwa. Sytuacja międzynarodowa i stan gospodarki Polski pozwalają twierdzić, że upadek Skarbu Państwa nie jest zdarzeniem prawdopodobnym.

Emitentami obligacji mogą być również takie podmioty jak np. przedsiębiorstwa czy jednostki samorządu terytorialnego. Przyjmuje się, że ryzyko związane z nabywaniem obligacji podmiotów innych niż Skarb Państwa jest zazwyczaj większe.

Istotą obligacji skarbowych<sup>2</sup> jest fakt, że ich nabywca z góry wie jakie korzyści będzie osiągał. Nabywca obligacji ma prawo do zwrotu zainwestowanego kapitału oraz uzyskiwania odsetek z tytułu oprocentowania obligacji. Możemy tu mieć do czynienia z dwiema sytuacjami:

• w przypadku obligacji o stałym oprocentowaniu emitent zobowiązuje się, że w określonym terminie będzie wypłacał nabywcy z góry określone odsetki (oprocentowanie jest z góry znane dla nabywcy obligacji, nie ulega ono zmianie przez cały okres żywotności obligacji),

• w przypadku obligacji o zmiennym oprocentowaniu emitent zobowiązuje się, że w określonym terminie będzie wypłacał nam odsetki ale nie określa z góry ich wysokości podając tylko na jakich zasadach zostaną nabywcy wypłacone odsetki. Nabywając takie obligacje znamy oprocentowanie tylko dla pierwszego okresu odsetkowego – dla kolejnych okresów odsetkowych znamy sposób wyliczenia oprocentowania oparty na jakiejś zmiennej (np. rentowność bonów skarbowych czy też inflacja – np. mierzona stopą wzrostu cen i usług konsumpcyjnych) powiększanej o marżę.

Obligacje skarbowe są sprzedawane na przetargach lub oferowane w sieci sprzedaży detalicznej. Sprzedaż obligacji skarbowych na przetargach prowadzi Narodowy Bank Polski. Do obligacji skarbowych sprzedawanych na przetargach należą m. in.:

- dwuletnie obligacje zerokuponowe, które są oferowane inwestorom na przetargach od października 1999 roku (skrót nazwy zawiera symbol OK oraz miesiąc i rok wykupu). Obligacje są sprzedawane z dyskontem. Nominalna wartość obligacji wynosi 1000 zł. Obrót wtórny obligacjami koncentruje się na rynku międzybankowym oraz na Gieldzie Papierów Wartościowych,
- obligacje pięcioletnie o stałym oprocentowaniu są oferowane inwestorom na przetargach od lutego 1994 roku (skrót nazwy zawiera symbol OS lub PS oraz miesiąc i rok wykupu). Nominalna wartość obligacji wynosi 1000 zł. Okres odsetkowy trwa rok i z taką częstotliwością są wypłacane odsetki. Obrót wtórny obligacjami koncentruje się na rynku międzybankowym oraz na Gieldzie Papierów Wartościowych,
- obligacje dziesięcioletnie o stałym oprocentowaniu są oferowane inwestorom na przetargach od maja 1999 roku (skrót nazwy zawiera symbol DS oraz miesiąc i rok wykupu). Nominalna wartość obligacji wynosi 1000 zł. Okres odsetkowy trwa rok i z taką częstotliwością są wypłacane odsetki. Obrót wtórny obligacjami koncentruje się na rynku międzybankowym oraz na Gieldzie Papierów Wartościowych,
- obligacje dziesięcioletnie o zmiennym oprocentowaniu są oferowane inwestorom na przetargach od grudnia 1995 roku (skrót nazwy zawiera symbol DZ oraz miesiąc i rok wykupu). Nominalna wartość obligacji wynosi 1000 zł. Okres odsetkowy trwa rok i z taką częstotliwością są wypłacane odsetki. Oprocentowanie jest ustalane na podstawie rentowności 52-tygodniowych bonów skarbowych





sprzedawanych na przetargach w ciągu 2 miesięcy bezpośrednio poprzedzających początek okresu odsetkowego (np. dla obligacji DZ1205 – w okresie od września do października). Obrót wtórny obligacjami koncentruje się na rynku międzybankowym oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych. Ministerstwo Finansów zawiesiło od kwietnia 2002 roku sprzedaż obligacji DZ na przetargach,

- ▮ obligacje dwudziestoletnie o stałym oprocentowaniu są oferowane inwestorom na przetargach od kwietnia 2002 roku (skrót nazwy zawiera symbol WS oraz miesiąc i rok wykupu). Nominalna wartość obligacji wynosi 1000 zł. Okres odsetkowy trwa rok i z taką częstotliwością są wypłacane odsetki.

Na rynku pierwotnym w punktach obsługi klienta biur maklerskich lub za pośrednictwem Internetu sprzedawane są tzw. obligacje oszczędnościowe (dwi- i czteroletnie) oraz obligacje pięcioletnie<sup>3</sup>. Obligacje trzyletnie można też nabyć poprzez zamianę odpowiednich obligacji podlegających wykupowi. Obligacje oszczędnościowe nie są dopuszczone do obrotu giełdowego. Do obligacji skarbowych oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej należą m. in.:

- ▮ obligacje oszczędnościowe dwuletnie są oferowane przez emitenta od czerwca 1999 roku (skrót nazwy zawiera symbol DOS oraz miesiąc i rok wykupu). Kolejne serie są emitowane co miesiąc a nominal obligacji wynosi 100 zł. Obligacje można nabywać przez cały miesiąc, w każdym dniu po sprzedaży po cenie emisyjnej (bez narosłych odsetek), termin wykupu przypada dokładnie po dwóch latach od dnia nabycia obligacji. Po roku obligacja jest kapitalizowana<sup>4</sup> o narosłe odsetki,
- ▮ obligacje skarbowe indeksowane oszczędnościowe czteroletnie są sprzedawane od października 1999 roku (skrót nazwy zawiera symbol COI oraz miesiąc i rok wykupu). Oprocentowanie obligacji jest zmienne, ustalane w okresach rocznych, na podstawie rocznego wskaźnika inflacji powiększonego o marżę (dla danej obligacji stałą w każdym okresie odsetkowym). Nie przewiduje się wprowadzenia obligacji do obrotu giełdowego,
- ▮ obligacje pięcioletnie o stałym oprocentowaniu są oferowane w sprzedaży detalicznej od grudnia 2001 roku (skrót nazwy zawiera symbol SP oraz miesiąc i rok wykupu) Oprocentowanie obligacji jest stałe. Okres odsetkowy trwa rok i z taką częstotliwością wypłacane są odsetki. Nominalna wartość obligacji wynosi 100 zł. Obrót wtórny koncentruje się na Giełdzie Papierów Wartościowych.

## Obligacje hurtowe

Obligacje hurtowe są kierowane głównie do instytucji finansowych i podmiotów gospodarczych. Jednak nic nie stoi na przeszkodzie aby i te obligacje nabywały osoby fizyczne.

W przetargu na sprzedaż obligacji hurtowych mogą uczestniczyć tylko nieliczne podmioty (głównie banki i instytucje finansowe). Pozostali inwestorzy mogą brać udział w przetargu tylko i wyłącznie za pośrednictwem uczestników przetargu.

Na podstawie złożonych ofert przetargowych Minister Finansów określa ostateczną cenę po jakiej obligacje zostaną sprzedane na rynku pierwotnym. Może zaistnieć sytuacja, że liczba złożonych ofert nie zaspokoi oferowanej puli obligacji – w takim przypadku emitent może zorganizować dodatkowe przetargi dla danych obligacji. Z drugiej strony oferty z ceną równą najniższej określonej cenie przetargowej mogą być przyjęte w całości lub częściowo (redukcja ofert).

W zależności od panującej na rynku sytuacji, obligacje mogą być sprzedawane na przetargu:

- ▮ z dyskontem – czyli poniżej wartości nominalnej (1000 zł)
- ▮ według ceny nominalnej – czyli po 1000 zł
- ▮ powyżej ceny nominalnej – czyli powyżej 1000 zł

Powyższe zasady nie dotyczą obligacji zerokuponowych, które są oferowane tylko i wyłącznie z dyskontem. Wynika to z ich istoty – braku oprocentowania.

Istota obligacji zerokuponowych polega na tym, że emitent sprzedaje je z dyskontem, czyli poniżej wartości 1000 zł, zaś po upływie 2 lat wykupuje je po cenie nominalnej, czyli 1000 zł. Zyskiem inwestora jest różnica pomiędzy ceną nominalną a ceną jaką zapłacił za te obligacje. Oczywiście wydaje się, że najkorzystniej jest nabywać te papiery wartościowe na rynku pierwotnym (przetarg). Jeżeli jednak w okresie ich żywotności radykalnie zmienią się warunki rynkowe to może wystąpić sytuacja, iż można będzie kupić je taniej na rynku wtórnym.

W przypadku obligacji pięcioletnich oraz dziesięcioletnich o stałym oprocentowaniu okres ich karencji jest podzielony na odpowiednio 5 lub 10 okresów (kuponów). Oprocentowanie jest naliczane po upływie każdego roku odsetkowego i na koniec danego okresu wypłacane inwestorowi. Nie ma tu więc kapitalizacji, jak na przykład w przypadku obligacji oszczędnościowych.

## Stopa zwrotu z obligacji

Stopę zwrotu z obligacji można wyznaczyć na różne sposoby. Bardzo często wykorzystuje się stopę zwrotu w okresie do wykupu<sup>5</sup> (YTM – akronim angielskich słów: *yield to maturity*). Stopę zwrotu w okresie do wykupu można określić wykorzystując równanie:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{I}{(1+r)^t} + \frac{M}{(1+r)^n}$$

gdzie:

P – bieżąca wartość obligacji,

M – nominalna wartość obligacji,

I – roczne odsetki,

t – numer okresu wypłaty odsetek,

n – liczba okresów do wykupu,

r – stopa zwrotu w okresie do wykupu

Wykorzystując stopę zwrotu w okresie do wykupu (określoną w momencie emisji obligacji) przyjmujemy pewne założenia.





Otrzymywane odsetki kuponowe inwestor będzie mógł reinwestować po stopie równej oprocentowaniu obligacji.

Obliczając stopę zwrotu w okresie do wykupu stosujemy taką samą stopę do dyskontowania wszystkich płatności, jakie otrzyma posiadacz obligacji (w rzeczywistości posiadacz obligacji może oczekiwać różnych stóp dyskontowych dla różnych okresów co spowodować może, iż stopy zwrotu obligacji o różnych wzorcach przepływów pieniężnych będą różne). Stopa zwrotu w okresie do wykupu oferowana przez jedną obligację jest więc jedynie bardzo ogólną i mało dokładną wskazówką dotyczącą stopy zwrotu odpowiedniego dla innej obligacji.

Zapotrzebowanie przedsiębiorstw na kapitał oraz podaż oszczędności inwestorów indywidualnych wspólnie determinują wartość aktualnych stóp procentowych, które z kolei wpływają na wartość każdego zbioru przyszłych przepływów pieniężnych. Dopiero znajomość bieżącej wartości przyszłych przepływów pieniężnych pozwala obliczyć rzeczywistą stopę zwrotu. Nie możemy jednak ustalić właściwego poziomu stopy zwrotu bez wcześniejszego poznania wartości przepływów pieniężnych.

## Wskaźniki inflacji i rentowność obligacji skarbowych

### Wskaźniki inflacji

Wartości miesięcznych wskaźników inflacji w latach 1995–2002 prezentuje tabela 1. Wykorzystując wskaźniki miesięczne można dokonać obliczenia rocznych wskaźników inflacji wykorzystując zależność:

$$r_{\text{roczne}} = (1+r_1) \times (1+r_2) \times \dots \times (1+r_{12}) - 1$$

gdzie:

$r_1, \dots, r_{12}$  – miesięczne wskaźniki inflacji z kolejnych miesięcy,  
 $r_{\text{roczne}}$  – roczny wskaźnik inflacji

**Tabela 1. Miesięczne wskaźniki inflacji w Polsce w latach 1996–2002 [%]**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
styczeń	3,9	3,4	2,9	3,1	1,5	1,8	0,8	0,8
luty	2,1	1,5	1,1	1,7	0,6	0,9	0,1	0,1
marzec	1,7	1,5	0,8	0,6	1	0,9	0,5	0,2
kwiecień	2,3	2,2	1	0,7	0,8	0,4	0,8	0,5
maj	1,8	1,4	0,6	0,4	0,7	0,7	1,1	-0,2
czerwiec	1	1	1,5	0,4	0,2	0,8	-0,1	-0,4
lipiec	-0,9	-0,1	-0,2	-0,4	-0,3	0,7	-0,3	-0,5
sierpień	0,4	0,5	0,1	-0,6	0,6	-0,3	-0,3	-0,4
wrzesień	3	1,9	1,4	0,8	1,4	1	0,3	0,3
październik	1,7	1,4	1,1	0,6	1,1	0,8	0,4	0,3
listopad	1,3	1,3	1,2	0,5	0,9	0,4	0,1	-0,1
grudzień	1,5	1,3	1	0,4	0,9	0,2	0,2	0,1

Źródło: dane GUS

**Tabela 2. Roczne wskaźniki inflacji w Polsce w latach 1996–2002 [%]**

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
styczeń	21,60	18,69	13,21	8,46	9,80	8,61	3,65
luty	21,02	18,12	13,43	6,78	10,13	7,54	3,65
marzec	20,31	17,65	14,10	5,62	10,45	6,69	3,65
kwiecień	20,07	16,84	13,87	6,04	10,34	6,27	3,34
maj	19,95	15,47	13,53	6,15	9,91	6,69	3,03
czerwiec	19,48	14,56	13,31	6,47	9,91	7,11	1,71
lipiec	19,48	15,13	12,08	6,25	10,57	6,16	1,40
sierpień	20,45	15,01	11,86	6,36	11,67	5,10	1,20
wrzesień	20,57	14,55	11,07	7,65	10,68	5,10	1,10
październik	19,28	13,99	10,42	8,29	10,24	4,37	1,10
listopad	18,93	13,65	9,87	8,82	9,91	3,96	1,00
grudzień	18,93	13,54	9,11	9,26	9,37	3,65	0,79
Wskaźniki							
średnioroczne	19,99	15,51	12,04	7,08	10,23	5,75	1,82

Źródło: opracowanie własne

### Stopa zwrotu w okresie do wykupu obligacji skarbowych

Nominalna stopa zwrotu w okresie do wykupu dziesięcioletnich obligacji skarbowych o stałym oprocentowaniu przedstawiona jest w tabeli 3.

**Tabela 3. Nominalna stopa zwrotu w okresie do wykupu obligacji 10-letnich o stałym oprocentowaniu [%]**

	1999	2000	2001	2002
styczeń		10,71	12,87	9,15
luty		10,57	10,36	8,22
marzec		10,57	10,36	8,22
kwiecień		10,66	10,87	8,34
maj		10,66	10,87	8,34
czerwiec	8,61	11,90	11,39	8,34
lipiec	8,77	11,90	11,39	7,56
sierpień	9,12	12,94	11,69	7,56
wrzesień	9,22	12,94	11,69	7,56
październik	9,53	12,35	11,42	6,22
listopad	10,77	12,35	11,42	
grudzień	10,71	12,87	9,15	

Źródło: Ministerstwo Finansów (np. [www.mofnet.gov.pl](http://www.mofnet.gov.pl))

Zgodnie z przewidywaniami Irvinga Fishera nominalna stopa procentowa jest równa realnej stopie procentowej powiększonej o przewidywaną stopę inflacji. Zależność między realną i nominalną stopą procentową można przedstawić następująco:

$$1+r_n = (1+r_r) \times (1+r_i)$$

lub

$$r_n = r_r + r_i + r_r \times r_i$$

gdzie:

$r_n$  – nominalna stopa procentowa,  
 $r_r$  – realna stopa procentowa,  
 $r_i$  – stopa inflacji.





Wykorzystując powyższe równanie Fishera można określić realną stopę zwrotu w okresie do wykupu dziesięcioletnich obligacji skarbowych o stałym oprocentowaniu.

Realna stopa zwrotu w okresie do wykupu dziesięcioletnich obligacji skarbowych o stałym oprocentowaniu przedstawiona jest w tabeli 4.

**Tabela 4. Realna stopa zwrotu w okresie do wykupu obligacji 10-letnich o stałym oprocentowaniu [%]**

	1999	2000	2001	2002
styczeń		0,83	3,92	5,31
luty		0,40	2,62	4,41
marzec		0,10	3,44	4,41
kwiecień		0,28	4,33	4,84
maj		0,68	3,92	5,16
czerwiec	2,01	1,81	3,99	6,53
lipiec	2,37	1,20	4,93	6,07
sierpień	2,60	1,13	6,27	6,29
wrzesień	1,47	2,04	6,27	6,39
październik	1,15	1,92	6,75	5,07
listopad	1,79	2,22	7,17	
grudzień	1,33	3,20	5,31	

Źródło: opracowanie własne

## Analiza stopy zwrotu obligacji skarbowych w okresie do wykupu

### Analiza nominalnych stóp zwrotu obligacji skarbowych

Nominalne stopy zwrotu obligacji skarbowych o stałym oprocentowaniu (zerokuponowych, dwu- i pięcioletnich oraz dziesięcioletnich) są zaprezentowane na rysunku 1.

Nominalne stopy zwrotu widoczne na rysunku 1 wykazują strukturę terminową, w której stopy zwrotu z krótkoterminowych papierów wartościowych są wyższe niż stopy zwrotu z długoterminowych papierów wartościowych w okresie mniej więcej do końca pierwszego kwartału 2002 roku.

Nominalne stopy zwrotu widoczne na rysunku 1 są przedstawione na tle zmian rocznego wskaźnika inflacji określonego na podstawie przeszłych okresów. Jeżeli przyjmiemy, że widoczne zmiany w zakresie inflacji są miarą oczekiwanej inflacji to możemy zweryfikować hipotezę Fishera, że zmiana oczekiwanej stopy inflacji spowoduje taką samą zmianę nominalnej stopy procentowej (zmiana oczekiwanej stopy inflacji o 1 punkt procentowy wywoła zmianę nominalnej stopy procentowej również o 1 punkt procentowy). Aby dane były porównywalne należy wykorzystać ten przedział czasu, w którym nie występują zmiany terminowej struktury stóp procentowych.

Zebrane dane określają wskaźnik inflacji oraz stopę zwrotu w okresie do wykupu dziesięcioletnich obligacji skarbowych o stałym oprocentowaniu. Wykorzystując analizę regresji możemy określić zależność między inflacją i nominalną stopą procentową jako:

$$\text{Inflacja} = A \times r_{\text{nominalna}} + B$$

Dla danych z okresu od połowy 1999 roku do pierwszego kwartału 2002 roku wartości współczynników równania regresji wynoszą (rys. 2):

$$A=1,0521 \quad B=-0,0378$$

Przedział czasu, dla którego zgromadzono dane, jest bardzo krótki a jednocześnie jest to przedział czasu, który poprzedza okres zmian w zakresie terminowej struktury stóp zwrotu, więc współczynnik korelacji nie jest wysoki (ok. 60%).

Ze względu na niewielką liczbę zgromadzonych danych możemy zaokrąglić uzyskane parametry A oraz B do pierwszej cyfry znaczącej ( $A=1$ ;  $B=0,04=4\%$ ). Ponieważ jednak współczynnik A (w analizie regresji mnożnik przy nominalnej stopie zwrotu) jest bliski jedności to równanie można zapisać w przybliżeniu jako:

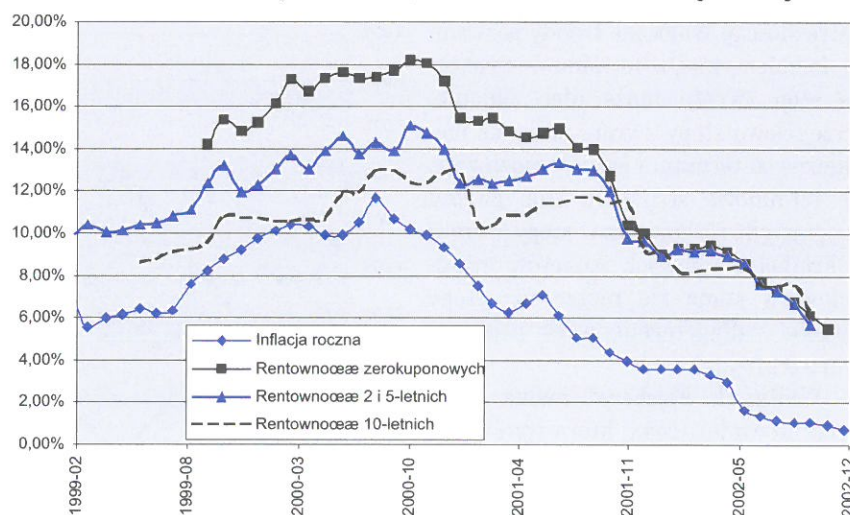
$$\text{Inflacja} = r_{\text{nominalna}} - 4\%$$

Z powyższych rozważań wynika, że w poprzednich latach wartość stopy bazowej  $r_b$  powinna wynosić ok. 4%.

### Analiza realnych stóp zwrotu obligacji skarbowych

Dane o nominalnych stopach zwrotu w okresie do wykupu oraz wskaźniki inflacji pozwalają określić realną stopę zwrotu w okresie do wykupu wynikającą z równania Fishera. Realne stopy zwrotu obligacji skarbowych o stałym oprocentowaniu (zerokuponowych, dwu- i pięcioletnich oraz dziesięcioletnich) oraz wskaźnik rocznej inflacji

**Rysunek 1. Nominalne stopy zwrotu w okresie do wykupu obligacji skarbowych o stałym oprocentowaniu (zerokuponowych, dwu- i pięcioletnich oraz dziesięcioletnich) oraz wskaźnik rocznej inflacji**

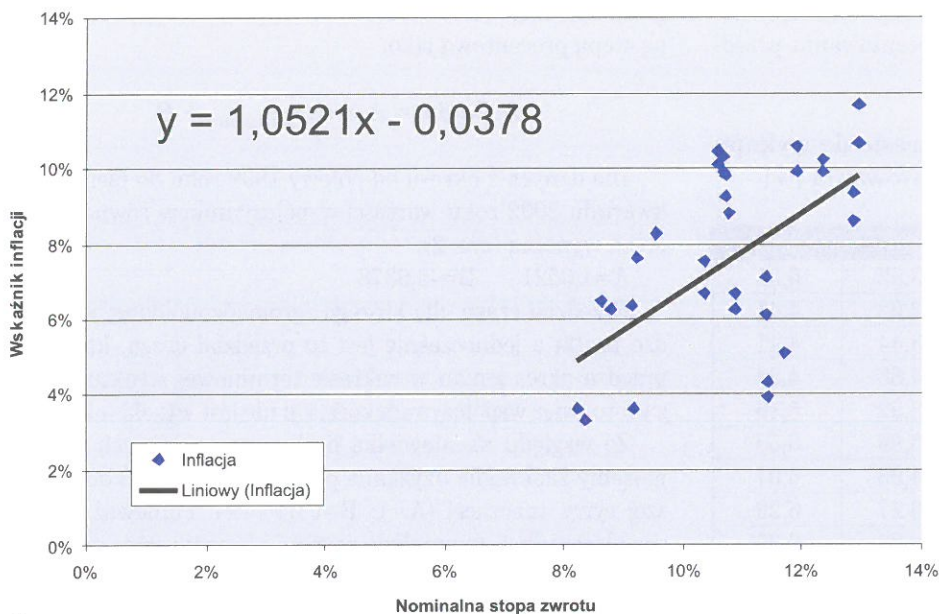


Źródło: opracowanie własne





**Rysunek 2. Zależność inflacji i nominalnej stopy zwrotu obligacji skarbowych dziesięcioletnich o stałym oprocentowaniu w okresie od połowy 1999 roku do pierwszego kwartału 2002 roku**



Źródło: opracowanie własne

siesięcioletnich) są zaprezentowane na rysunku 3.

Realne stopy zwrotu przedstawione na rysunku 3 również odzwierciedlają terminową strukturę stóp zwrotu. Stopy zwrotu z krótkoterminowych papierów wartościowych były wyższe niż stopy zwrotu z długoterminowych papierów wartościowych w okresie mniej więcej do końca pierwszego kwartału 2002 roku. Niskie realne stopy zwrotu w pierwszym półroczu 2000 roku mogły być spowodowane koniecznością zmiany oczekiwań inwestorów (był to moment czasu, w którym wzrost inflacji nastąpił po okresie malejącej inflacji – zmiana ta mogła zaskoczyć inwestorów).

Próba danych zawiera zbyt mało elementów i wnioskować należy z dużą ostrożnością. Widoczne trendy pozwalają domniemywać, iż terminowa struktura stóp zwrotu może ulec zmianie. Przejściowo stopy zwrotu stają się niezależne od terminu i istnieje możliwość, że terminowa struktura stóp zwrotu ulegnie odwróceniu (tzn. stopy zwrotu z krótkoterminowych papierów wartościowych staną się niższe niż stopy zwrotu z długoterminowych papierów wartościowych).

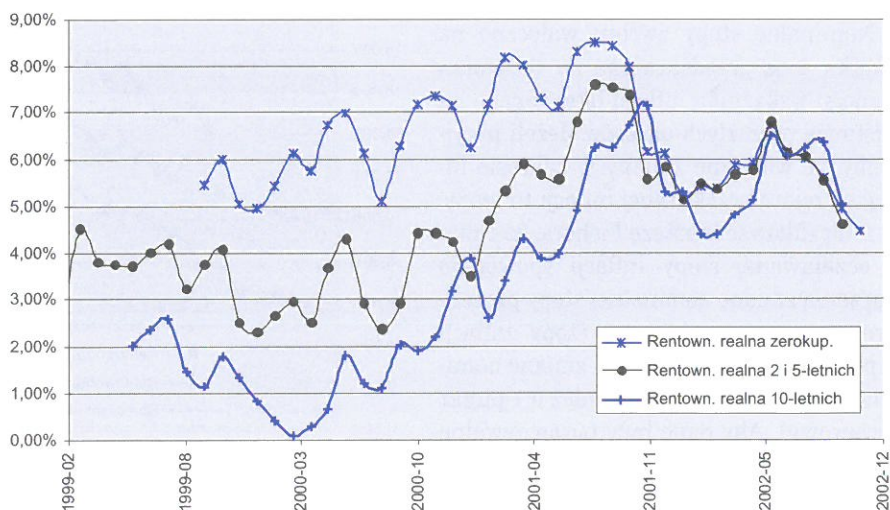
Według I. Fischera<sup>6</sup> realna stopa procentowa jest ceną, która wyrównuje podaż i popyt na kapitał. Podaż kapitału zależy od skłonności do oszczędzania (odkładania momentu konsumpcji

w czasie). Popyt na kapitał zależy od możliwości produktywnego zainwestowania kapitału.

Jeżeli następuje ogólna poprawa warunków inwestowania to przedsiębiorstwa realizują większą liczbę dobrych przedsięwzięć inwestycyjnych i dlatego są gotowe inwestować więcej środków przy dowolnym oprocentowaniu. W związku z tym stopa procentowa musi wzrosnąć, aby zachęcić ludzi do oszczędzania dodatkowych środków. Jeżeli warunki inwestowania się pogorszą to nastąpi spadek realnej stopy procentowej. Realna stopa procentowa zależy jednak od faktycznie zachodzących zjawisk. Wysoka zagregowana skłonność do inwestowania może być związana z takimi czynnikami jak wysoki zagregowany poziom majątku (bogaci ludzie zwykle oszczędzają więcej) czy też nierówna dystrybucja majątku (nierówna

dystrybucja oznacza, że istnieje ograniczona grupa bogatych osób, które są posiadaczami większości zaoszczędzonych środków). Z drugiej strony silne tendencje do inwestowania mogą być związane z wysokim poziomem aktywności przemysłowej lub ze znacznym postępem technicznym. W aktualnych warunkach w Polsce można mówić o zmniejszającym się stopieniu wykorzystania czynników wytwórczych, wysokiej zagregowanej skłonności do oszczędzania oraz o małej płynności rynku kapitałowego. Z drugiej strony pojawiła się perspektywa wstąpienia Polski do Unii Europejskiej, co mo-

**Rysunek 3. Realna stopy zwrotu w okresie do wykupu obligacji skarbowych o stałym oprocentowaniu (zerokuponowych, dwu- i pięcioletnich oraz dziesięcioletnich)**







że wywoływać narastające oczekiwania inwestorów aby obligacje długoterminowe – obciążone największym ryzykiem – oferowała inwestorom najwyższą oczekiwaną stopę dochodu. Może to być przyczyną obserwowanego aktualnie niewielkiego wzrostu realnych stóp zwrotu. Hipoteza ta ten wymaga jednak większej liczby danych z dłuższego okresu, w tym również okresu cechującego się pewną stabilnością.

## Wybór stopy bazowej

Przeprowadzona analiza stóp zwrotu na rynku obligacji skarbowych tylko w sposób pośredni może być wykorzystywana do praktycznego ustalania stopy wolnej od ryzyka. Dla inwestorów mających dylematy gdzie zainwestować istotna jest aktualna oferta obligacji o gwarantowanych wykupie przez rząd. Dla potrzeb wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowi muszą na bieżąco śledzić rynek obligacji. Na rynkach zachodnich przy wycenie przedsiębiorstw korzysta się zarówno z obligacji krótkoterminowych np. rocznych aż do obligacji o terminie wykupu do lat 30. Wybór rodzaju obligacji zależy czasami od charakteru wycenianego przedsiębiorstwa lub wycenianego biznesu. Wielu autorów publikacji dotyczących wyceny przedsiębiorstw skłania się do poglądów, że najlepiej korzystać jest z obligacji dziesięcioletnich lub o zbliżonych okresach wykupu. Trzeba także pamiętać, że w krajach o niskiej inflacji, do których to krajów dołączyła Polska, większość obligacji zakłada stałe nominalne oprocentowanie. Takie oprocentowanie nie zabezpiecza jednak przed ryzykiem wzrostu inflacji. Przed ryzykiem wzrostu inflacji zabezpieczają natomiast dzisiaj obligacje skarbowe czteroletnie. Np. list emisyjny Nr 2/2003 z dnia 17 stycznia 2003 roku dla obligacji o terminach wykupu od dnia 3 lutego do dnia 28 lutego 2007 r. przewiduje, że stopa procentowa dla pierwszego roku wyniesie 5,2% powyżej inflacji roku poprzedniego, a w trzech la-

tach następnych odpowiednio po 3,5%. Te obligacje rzeczywiście realizują postulat zysku bez ryzyka, a zwłaszcza ryzyka inflacyjnego. Dla potrzeb określenia wartości nieruchomości w podejściu dochodowym, w przypadku gdy do oszacowania stopy brakuje danych z rynku nieruchomości, stopę wolną od ryzyka można zatem przyjąć na poziomie 3%. Przy szacowaniu tej stopy, uwzględniono konieczność zapłacenia 20% podatku od odsetek.

## Przypisy

1. M. Prystupa, *Stopa dyskontowa i stopa kapitalizacji przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym*, *Rzeczoznawca Majątkowy* nr 2 (33) kwiecień – czerwiec 2002, str. 31–37.
2. *Informacje na temat obligacji można uzyskać np. na stronie internetowej [www.mofnet.gov.pl](http://www.mofnet.gov.pl)*
3. *obligacje trzyletnie przestały być sprzedawane od 2000 roku. Obrót tymi obligacjami występuje na giełdzie papierów wartościowych (skrót zawiera symbol TZ oraz miesiąc i rok wykupu).*
4. *podczas istnienia danej serii obligacji narastające odsetki ulęgają kapitalizacji, co pewien, czas – określony w liście emisyjnym. Innymi słowy odsetki są dopisywane do kapitału początkowego znacznie zwiększając zysk. W przypadku obligacji dwuletnich – przez pierwszy roczny okres odsetkowy pracuje dla nabywcy kwota 100,00 zł – po jego upływie do 100,00 zł są dopisywane odsetki i w drugim roku odsetkowym pracuje dla nabywcy obligacji kwota zsumowana (przy takim samym oprocentowaniu jak w pierwszym, gdyż są to obligacje o stałej stopie procentowej).*
5. J. Siegel, J. Shim, S. Hartman, *Przewodnik po finansach*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1995, str. 75.
6. R. Brealey, S. Myers, *Podstawy finansów przedsiębiorstw*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1999, str. 902.

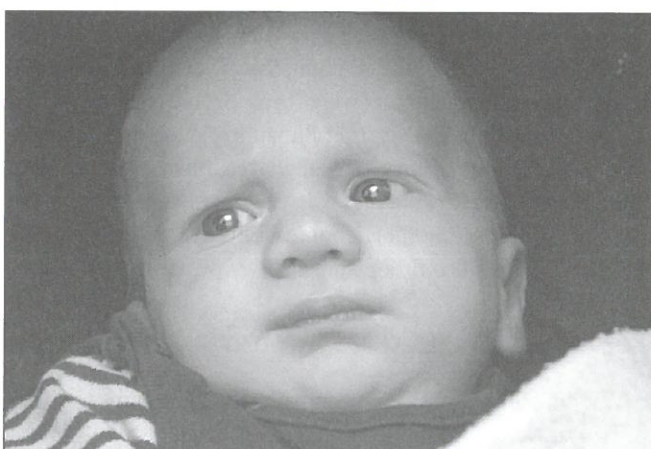
**Dr Andrzej Chyliński** jest pracownikiem banku PKO BP. **Prof. Mieczysław Prystupa** jest pracownikiem naukowym Politechniki Warszawskiej, wieloletnim redaktorem naczelnym kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”.

## Bociany przyleciały!

- Do redaktora naczelnego: Nieco spóźnione gratulacje dla redaktora Mieczysława Prystupy z okazji narodzin wnuków – bliźnięt Cypriana i Franka.
- Do sekretarza redakcji: Magdaleny Jędrzejewskiej, która 27 grudnia 2002 r. urodziła syna Maurycego Jana.



Frank i Cyprian na rękach dziadków



Mauryce Jan





# NIERUCHOMOŚĆ W PRAWIE BILANSOWYM

Andrzej Hopfer, Robert Jurkiewicz

## Wprowadzenie

Coraz częściej rzeczoznawcy majątkowi szacują wartość nieruchomości będących własnością podmiotów gospodarczych. Wycena nieruchomości dla potrzeb rachunkowości różni się – jak dotąd – od wyceny dokonywanej na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pisali o tym m.in. W. Baranowski i J. Filipiak (Rz. M. nr 3 2002): „Nowe możliwości rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce – wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych, M. Prystupa (Rz. M. nr 4 2002): „Wartość godziwa dla sprawozdań finansowych” i A. Hopfer (mat. konferencji naukowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Mierki 2002): „Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych”.

Niniejszy artykuł ma na celu omówienie problemów wyceny nieruchomości wykonywanej dla celów sprawozdawczości finansowej. Z uwagi na próby ujednoczenia wyceny nieruchomości, a szerzej, środków trwałych na świecie, zaprezentowane zostaną zarówno przepisy krajowe, jak również pewne regulacje międzynarodowe.

Prawo bilansowe to ogół norm prawnych regulujących podstawowe zasady prowadzenia rachunkowości przez jednostki gospodarcze<sup>1</sup>. Główny akt prawny w omawianym obszarze stanowi Ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości (ustawa o rachunkowości)<sup>2</sup>. Akt ten, co prawda, nie zawiera definicji nieruchomości dla celów prawa bilansowego, tym niemniej ustawa o rachunkowości podaje szereg przepisów dotyczących wyceny poszczególnych składników aktywów, w tym nieruchomości, oraz sposobu prezentacji informacji o nieruchomości w sprawozdaniu finansowym.

Rzeczoznawcy majątkowi, dokonując wyceny nieruchomości będących własnością spółek kapitałowych lub innych podmiotów zobligowanych do stosowania ustawy o rachunkowości, często spotykają się z sytuacją znacznej rozbieżności pomiędzy wyceną dokonaną zgodnie z wymogami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>3</sup>, a wartością wynikającą z ksiąg rachunkowych. W niniejszym artykule zaprezentowane zostaną sposoby wyceny nieruchomości dla celów prawa bilansowego oraz próba odpowiedzi na pytanie, pod jakimi pozycjami bilansu kryją się nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto zastanowimy się nad rolą rzeczoznawcy majątkowego w obszarze wyceny nieruchomości kontrolowanych przez jednostki podlegające przepisom ustawy o rachunkowości.

## Miejsce nieruchomości w sprawozdaniu finansowym

W bilansie jednostki gospodarczej nieruchomość może być traktowana jako:

1) środek trwały,

- 2) środek trwały w budowie,
- 3) inwestycja długoterminowa,
- 4) inwestycja krótkoterminowa,
- 5) środek obrotowy.

### 1. Środek trwały.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, aby składnik majątku został uznany za środek trwały musi on spełniać łącznie następujące warunki:

- przewidywany okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego – dłuższy niż rok, a ponadto być
- kompletny,
- zdalny do użytku,
- przeznaczony na potrzeby konkretnej jednostki.

Dalej ustawodawca podaje przykładowe środki trwałe, do których zalicza między innymi nieruchomości – w tym grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także lokale będące odrębną własnością, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego. Jak wynika z powyższego wyliczenia ustawodawca, dla celów rachunkowości, zrównał prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz inne ograniczone prawa rzeczowe z nieruchomością. Dla potrzeb prawa bilansowego również budowle i budynki, które niekoniecznie muszą stanowić odrębną od gruntu własność, mogą być traktowane jako nieruchomości.

W przypadku, gdy z góry wiadomo, że nieruchomość nie będzie użytkowana przez okres co najmniej 12 miesięcy, wówczas w bilansie jednostki nie wykazuje się jej jako środka trwałego. Właściwą kategorią w takiej sytuacji będzie pozycja „inwestycje krótkoterminowe” lub „środki obrotowe”. Kompletnie i zdalne do użytku są takie składniki majątku trwałego, które zawierają wszystkie elementy konstrukcyjne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zgodnie z ich przeznaczeniem, bez narażenia życia lub zdrowia osób z nich korzystających, a ponadto posiadają stosowne atesty i homologacje oraz dopuszczone są do używania przez właściwe organy administracji państwowej<sup>4</sup>. Wyczerpując opis czynników niezbędnych do uznania nieruchomości jako omawianej pozycji bilansu, dodac trzeba, że od zasady, zgodnie z którą środek trwały przeznaczony musi być na potrzeby jednostki, istnieje wyjątek. Nie wykorzystywane na potrzeby jednostki składniki majątku uważa się za środki trwałe w sytuacji, gdy przedsiębiorstwo wynajmuje je na podstawie umowy dzierżawy, najmu lub leasingu operacyjnego<sup>5</sup>.

### 2. Środek trwały w budowie.

Ustawa definiuje środki trwałe w budowie jako zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego<sup>6</sup>. Proces zagospodarowania nieruchomości jest ze swej natury procesem dłu-





gotrwałym. Wydatki związane z wytworzeniem nieruchomości zabudowanej lub budynkowej, co do zasady, do czasu oddania jej do użytkowania są kumulowane stanowiąc tak zwane środki trwałe w budowie. Po zakończeniu okresu budowy, wydatki te decydująco będą o wartości początkowej nieruchomości oraz dokonane zostanie ich przekwalifikowanie w środki trwałe. Zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>7</sup>:

- budynek – to taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach,
- budowla – to każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury.

Dla celów rachunkowych nie każdy budynek czy budowla definiowana przez prawo budowlane będzie nieruchomością zakwalifikowaną do środków trwałych (budowle i budynki). Jedną z kluczowych przesłanek dla zakwalifikowania nieruchomości do środków trwałych jest wspomniana już kompletność i zdatność do użytku na potrzeby jednostki. Często spotkać się można z sytuacją, w której ten sam składnik majątku z punktu widzenia prawa budowlanego będzie budynkiem, natomiast z punktu widzenia rachunkowości będzie on środkiem trwałym w budowie w rezultacie niespełnienia przesłanki kompletności i zdatności do użytku.

### 3. Inwestycje długoterminowe

Wprowadzone obszerną nowelizacją ustawy o rachunkowości (Dz. U. Nr 113, poz. 1186, z dnia 18 grudnia 2000 r.) inwestycje, stanowią jedną z najistotniejszych zmian w zakresie aktywów trwałych. Inwestycje to aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych. Korzyści te mogą wynikać z:

- przyrostu wartości tych aktywów,
- uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków (czynszu), w tym również z transakcji handlowej.

Do inwestycji zalicza się w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia wyżej wymienionych korzyści<sup>8</sup>.

W przypadku zatem, gdy przedsiębiorstwo nabędzie nieruchomość, istotne stanie się odpowiednie określenie jej charakteru. Jeżeli nieruchomość ta będzie wykorzystywana na cele statutowej działalności jednostki odpowiednią pozycją bilansu będzie kategoria „środki trwałe”. W sytuacji gdy nabywany grunt, czy też budynek stanowiący odrębną własność nabywany będzie z myślą o osiągnięciu korzyści, o których była mowa powyżej, wówczas taki składnik majątku traktowany będzie jako inwestycja.

### 4. Inwestycje krótkoterminowe

Jeszcze inny charakter mają nieruchomości, które nabywane są lub wytwarzane we własnym zakresie w celach handlowych<sup>9</sup>. Takie grunty i inne nieruchomości traktowane będą w bilansie jednostki jako aktywa obrotowe (towary, produkty gotowe, półprodukty i produkty w toku). Ustawa definiuje aktywa obroto-

we jako przeznaczone do zbycia lub zużycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego lub w ciągu normalnego cyklu operacyjnego właściwego dla danej działalności, jeżeli trwa on dłużej niż 12 miesięcy<sup>10</sup>. W przypadku nieruchomości wytwarzanych w celach dalszej odsprzedaży właściwym cyklem może być okres przekraczający 12 miesięcy od dnia bilansowego, którym jest dzień, na który jednostka sporządza sprawozdanie finansowe.

Poniżej zaprezentowane zostały główne pozycje aktywów bilansu jednostki gospodarczej innej niż bank i zakład ubezpieczeń, o którym mowa w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości. Pozycje, w których mogą znaleźć się nieruchomości zaznaczono pogrubioną czcionką.

## BILANS AKTYWA

### A. AKTYWA TRWAŁE

#### I. Wartości niematerialne i prawne

1. Koszty zakończonych prac rozwojowych
2. Wartość firmy
3. Inne wartości niematerialne i prawne
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne

#### II. Rzeczowe aktywa trwałe

1. Środki trwałe
  - a) **grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)<sup>11</sup>**
  - b) **budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej**
  - c) urządzenia techniczne i maszyny
  - d) środki transportu
  - e) **inne środki trwałe<sup>12</sup>**
2. **Środki trwałe w budowie<sup>13</sup>**
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie

#### III. Należności długoterminowe

1. Od jednostek powiązanych
2. Od pozostałych jednostek

#### IV. Inwestycje długoterminowe

1. **Nieruchomości**
2. Wartości niematerialne i prawne
3. Długoterminowe aktywa finansowe
4. Inne inwestycje długoterminowe

#### V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
2. Inne rozliczenia międzyokresowe

### B. AKTYWA OBROTOWE

#### I. Zapasy

1. Materiały
2. **Półprodukty i produkty w toku<sup>14</sup>**
3. **Produkty gotowe<sup>15</sup>**
4. **Towary<sup>16</sup>**
5. Zaliczki na dostawy

#### II. Należności krótkoterminowe

1. Należności od jednostek powiązanych
2. Należności od pozostałych jednostek





### III. Inwestycje krótkoterminowe

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe
2. **Inne inwestycje krótkoterminowe**<sup>17</sup>

### IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

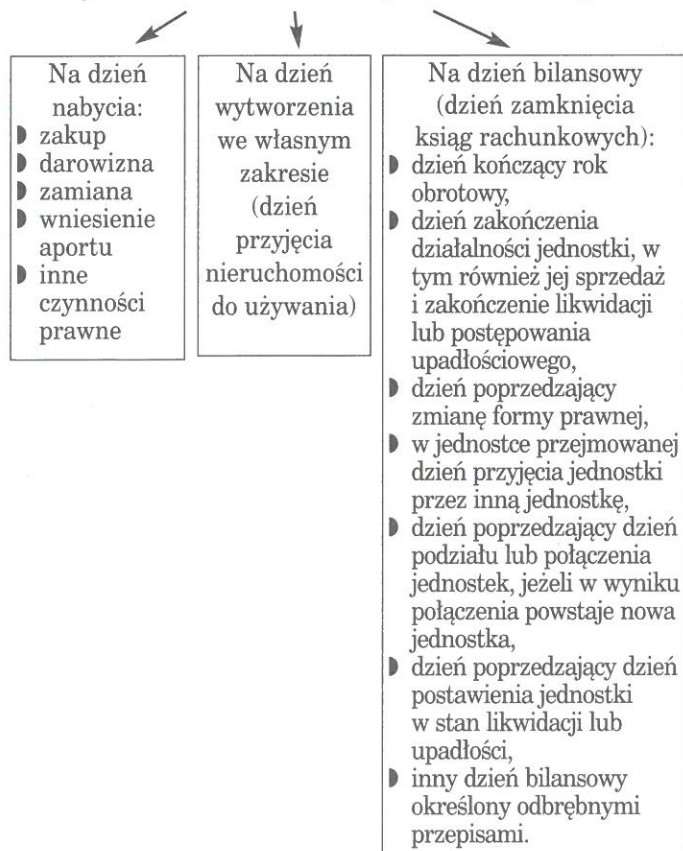
## Wycena nieruchomości dla celów bilansowych

Na wstępie należy zaznaczyć, że ustawa o rachunkowości, choć poświęca dużo uwagi wycenie składników aktywów, jak dotąd nie precyzuje podmiotów, które mają prawo do przeprowadzenia takiej wyceny. Innymi słowy „wyceny nieruchomości” dla celów prawa bilansowego dokonują najczęściej służby księgowe. Często jednak istnieją sytuacje, które wymuszają na podmiotach gospodarczych zlecenie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu. Przykładem mogą być tu takie czynności prawne jak: nabycie nieruchomości w drodze darowizny czy zamiany.

Wyceny nieruchomości, zgodnie z prawem bilansowym, dokonuje się na dzień ich nabycia lub wytworzenia oraz na dzień bilansowy. Choć dla celów rachunkowych ustawodawca nie nakazuje stosowania postanowień ustawy o gospodarce nieruchomościami, możliwość dokonania wyceny, przesądza o ważności powyższych terminów dla rzeczoznawców majątkowych. Często bowiem przedsiębiorstwa o charakterze publicznych decydują się na wycenę nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych, chcąc jak najrzetelniej przedstawić swą sytuację majątkowo-finansową.

Schemat nr 1

### Wycena nieruchomości w prawie bilansowym



Wracając do wyżej wspomnianych terminów warto poświęcić nieco uwagi terminowi „dzień bilansowy”. Dzień bilansowy to dzień, na który jednostki sporządzają sprawozdania finansowe. Sprawozdania finansowe z kolei, sporządza się na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych, którym jest<sup>18</sup>:

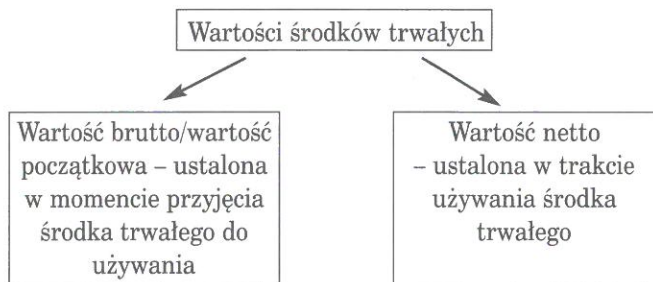
- ▶ dzień kończący rok obrotowy (rokiem obrotowym w praktyce jest najczęściej rok kalendarzowy, zatem w tym przypadku dniem kończącym rok obrotowy będzie dzień 31 grudnia),
- ▶ dzień zakończenia działalności jednostki, w tym również jej sprzedaży i zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego,
- ▶ dzień poprzedzający zmianę formy prawnej,
- ▶ w jednostce przejmowanej dzień przejścia jednostki przez inną jednostkę,
- ▶ dzień poprzedzający dzień podziału lub połączenia jednostek, jeżeli w wyniku połączenia powstaje nowa jednostka,
- ▶ dzień poprzedzający dzień postawienia jednostki w stan likwidacji lub upadłości,
- ▶ inny dzień bilansowy określony odrębnymi przepisami.

## Nieruchomości – środki trwałe

Ustawa o rachunkowości wyróżnia dwa rodzaje wartości środków trwałych biorąc pod uwagę kryterium momentu wyceny. W przypadku dokonywania wyceny na dzień nabycia lub wytworzenia określa się wartość brutto. W sytuacji dokonywania wyceny na dzień bilansowy mówi się o wartości netto środka trwałego (nieruchomości).

Schemat nr 2

### Rodzaje wartości nieruchomości dla celów prawa bilansowego



Wartość brutto (wartość początkową) środków trwałych ustala się w przypadku nabycia lub wytworzenia nieruchomości we własnym zakresie. W omawianym przypadku wartość ta przyjmuje jedną z trzech wielkości: ceny nabycia, kosztu wytworzenia lub ceny rynkowej z dnia pozyskania środka trwałego.

Nieco inne reguły rządzą wyceną dokonywaną w trakcie użytkowania środka trwałego. W tym przypadku wycena nieruchomości sprowadza się do ustalenia wartości netto nieruchomości na dzień bilansowy. Zgodnie z ustawą o rachunkowości środki trwałe, w tym nieruchomości, wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według cen nabycia lub koszt-





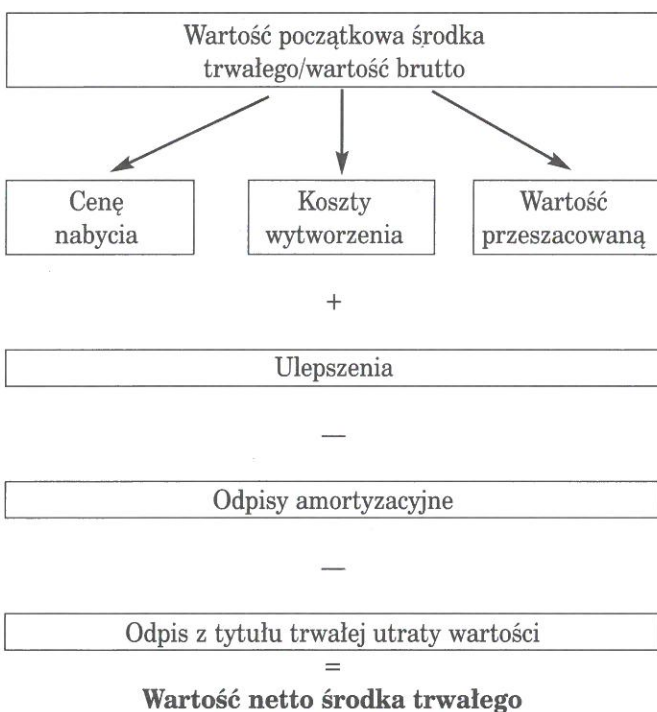
tów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych)<sup>19</sup>, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Innymi słowy do wyceny bilansowej nieruchomości przyjmuje się:

- a) cenę nabycia,
- b) koszt wytworzenia,
- c) wartość przeszacowaną.

Każdą z wyżej wymienionych wartości pomniejsza się o odpisy amortyzacyjne lub/i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową, mierzoną okresem używania, kosztami eksploatacji lub innymi miarami.

Schemat nr 3

### Ustalanie wartości netto środków trwałych



Za cenę nabycia nieruchomości dla celów rachunkowości uważa się cenę zakupu, obejmująca kwotę należną sprzedającemu, bez podlegającego odliczeniu podatku od towarów i usług oraz powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdolnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. Tak określoną cenę obniża się o rabaty, opusty, inne podobne zmniejszenia i odzyski. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny nabycia składnika aktywów, a w szczególności przyjętego nieodpłatnie w tym w drodze darowizny – jego wyceny dokonuje się według ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu<sup>20</sup>.

W sytuacji, gdy jednostka posiada nieruchomości, które wcześniej wytworzyła we własnym zakresie i na własne potrzeby, składniki te wycenia się stosując tzw. koszt wytworzenia. Ustawa o rachunkowości nie definiuje pojęcia kosztu wytworzenia środków trwałych. Pojęcie to znaleźć można na gruncie prawa podatkowego. Za koszt wytworzenia w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych uważa się wartość, w cenie nabycia, zużytych do wytworzenia środków trwałych: rzeczowych składników majątku i wykorzystanych usług obcych, kosztów wynagrodzeń za prace wraz z pochodnymi i inne koszty dające się zaliczyć do wartości wytworzonych środków trwałych. Do kosztu wytworzenia nie zalicza się natomiast kosztów ogólnych zarządu, kosztów sprzedaży oraz pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów operacji finansowych, w szczególności odsetek od pożyczek (kredytów) i prowizji, z wyłączeniem odsetek i prowizji naliczonych do dnia przekazania środka trwałego do używania<sup>21</sup>.

### Nieruchomości – środki trwałe w budowie

Zgodnie z art. 28 ust. 1 pkt. 2 ustawy o rachunkowości, środki trwałe w budowie wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

### Nieruchomości – inwestycje

Inwestycje zaliczone do aktywów trwałych, w tym nieruchomości, wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej. Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, jak to już wspomniano, występują w przypadku dokonywania wyceny środków trwałych – przy ustalaniu wartości netto środków trwałych oraz przy wycenie środków trwałych w budowie. Trwała utrata wartości zachodzi wtedy, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez jednostkę składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości, w znaczącej części lub w całości, przewidywanych korzyści ekonomicznych. Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizującego dopro-





wadzącego wartość składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych do ceny sprzedaży netto, a w przypadku jej braku – do ustalonej w inny sposób wartości godziwej<sup>22</sup>.

Rozpatrując aktywa trwałe, warto zaznaczyć, że tylko w przypadku nieruchomości zakwalifikowanych do inwestycji, ustawa zezwala na przekształcenie (obniżenie/podwyższenie) wartości nieruchomości wynikającej z ksiąg rachunkowych do wartości rynkowej. W pozostałych przypadkach istnieje jedynie możliwość obniżenia wartości nieruchomości wykazanej w bilansie do wartości rynkowej. Innymi słowy, w sytuacji, gdy nieruchomość stanowić będzie środek trwały, nie jest możliwe wykazanie jej w wartości rynkowej wyższej od ceny nabycia lub kosztu wytworzenia skorygowanych o zmniejszenia z tytułów odpisów amortyzacyjnych i/lub aktualizujących. Taki stan rzeczy powoduje istnienie dużych rozbieżności pomiędzy wartością wykazaną w księgach rachunkowych a wartością oszacowaną przez rzeczoznawców majątkowych. Powyższe różnice zostaną wyeliminowane dopiero przy sprzedaży nieruchomości. W momencie zbycia nieruchomości, jej aktualna cena rynkowa znajdzie się w księgach rachunkowych nabywcy.

## Nieruchomość – środek obrotowy

Nieruchomości stanowiące rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. Za cenę (wartość) sprzedaży netto<sup>23</sup> składnika aktywów przyjmuje się możliwą do uzyskania na dzień bilansowy cenę jego sprzedaży, bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszoną o rabaty, opusty i inne podobne zmniejszenia oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, a powiększoną o należną dotację przedmiotową. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny sprzedaży netto danego składnika aktywów, należy w inny sposób określić jego wartość godziwą na dzień bilansowy<sup>24</sup>. Ustawodawca nie precyzuje „innego sposobu określania wartości godziwej”. Można zatem zaryzykować stwierdzenie, że w takim przypadku stosowne byłoby sięgnięcie do „arsenału” metod wyceny określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami ilekroć nie jest możliwe dokonanie wyceny według ceny (wartości sprzedaży netto) nieruchomości stanowiących aktywa obrotowe (o przeznaczeniu handlowym).

## Odpisy amortyzacyjne

Wartość początkową nieruchomości, z wyjątkiem gruntów oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów<sup>25</sup>, zmniejszają odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe dokonywane w celu uwzględnienia utraty ich wartości, na skutek używania lub upływu czasu.

Z uwagi na fakt niedokonywania odpisów amortyzacyjnych od gruntów oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów, z techniczno – bilansowego punktu widzenia w księgach rachunkowych grunty oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów ujmuje się odrębnie. Powoduje to konieczność odrębnej wyceny gruntu (prawa wieczystego użytkowania gruntu) oraz części składowych nieruchomości.

Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od nieruchomości dokonuje się drogą systematycznego, planowego rozłożenia jej wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego w miesiącu przyjęcia środka trwałego.

Warto zwrócić uwagę, że jednostki mają prawo dokonywania odpisów amortyzacyjnych wyłącznie od nieruchomości zakwalifikowanych jako środki trwałe. Nie jest zatem możliwe dokonywanie odpisów amortyzacyjnych od nieruchomości będących inwestycjami czy też środkami obrotowymi (przeznaczonymi do dalszej odsprzedaży).

Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego, na określenie którego wpływają w szczególności<sup>26</sup>:

- liczba zmian, na których pracuje środek trwały,
- tempo postępu techniczno-ekonomicznego,
- wydajność środka trwałego mierzona liczbą godzin jego pracy lub liczbą wytworzonych produktów albo innym właściwym miernikiem,
- prawne lub inne ograniczenia czasu używania środka trwałego,
- przewidywana przy likwidacji cena sprzedaży netto istotnej pozostałości środka trwałego.

Wydaje się, że w przypadku nieruchomości, będących środkami trwałymi przy ustalaniu odpowiednich stawek amortyzacyjnych zastosowanie będą mieć przede wszystkim takie czynniki jak: tempo postępu techniczno-ekonomicznego, prawne lub inne ograniczenia czasu używania środka trwałego oraz przewidywana przy likwidacji cena sprzedaży netto istotnej pozostałości środka trwałego.

## Wnioski

Przy wycenie nieruchomości w prawie bilansowym główny nacisk położony jest na określenie ceny nabycia lub kosztu wytworzenia nieruchomości we własnym zakresie. Tylko w nielicznych przypadkach ustawodawca nakazuje stosowanie ceny rynkowej dla wyceny nieruchomości, przy czym nie jest określone, kto jest władny dokonać takiej wyceny.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami podaje inne sposoby określania wartości nieruchomości niż ma to miejsce w przepisach bilansowych. W wyniku wyceny nieruchomości zgodnie z powyższą ustawą dokonuje się określenia wartości rynkowej lub odtworzeniowej nieruchomości, a także ustalenia wartości katastralnej. W przypadku prawa bilansowego do wyceny nieruchomości na dzień bilansowy stosuje się w większości przypadków ceny historyczne (cena nabycia, koszt wytworzenia), a więc inaczej niż w przypadku wyceny dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość nie-





ruchomości oszacowanej zgodnie z postanowieniami ustawy o gospodarce nieruchomościami pomimo różnych podejść (porównawczego, dochodowego, kosztowego albo mieszane-go) jest wartością, która rzetelniej a w każdym razie konkretniej odzwierciedla sytuację rynkową nieruchomości.

W celu zlokalizowania nieruchomości w księgach rachunkowych należy pamiętać, że mogą one kryć się pod różnymi pozycjami bilansu. Ta sama nieruchomość może być w jednym przedsiębiorstwie traktowana jako „środek trwały”, w innej jednostce właściwą pozycją może okazać się kategoria „inwestycji” czy też „towarów”. Warto również zaznaczyć, że nieruchomości prezentowane są w bilansach przedsiębiorstw w wartościach netto. Oznacza to, że w przypadku np. środków trwałych, wartość nieruchomości (koszt wytworzenia lub cena nabycia) pomniejszona będzie o sumę odpisów amortyzacyjnych za dany okres sprawozdawczy oraz, o ile zaistnieje taka konieczność, o sumę odpisów aktualizujących. Kwoty powyższych odpisów szukać należy w innym składniku sprawozdania finansowego, jakim jest rachunek zysków i strat, odpowiednio w pozycjach: „koszty działalności operacyjnej” – „amortyzacja” oraz „pozostałe koszty operacyjne” – „aktualizacja wartości składników niefinansowych”.

Wydaje się, że przy obecnym uregulowaniu prawa bilansowego, rzeczoznawcy majątkowi mogą odegrać istotną rolę przy dokonywaniu odpisów aktualizujących wartość nieruchomości, poprzez porównanie wyceny przeprowadzonej zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wartości nieruchomości wynikającej z ksiąg rachunkowych. Poza tym, coraz częściej pomoc rzeczoznawców majątkowych okazuje się niezbędna przy wycenie nieruchomości w przypadku sprzedaży, zamiany, darowizny i innych form przeniesienia własności nieruchomości. Wymaga to opracowania szczegółowej metodyki wyceny nieruchomości dla celów sprawozdań finansowych w miarę możliwości zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, nad czym pracuje już komisja standardów PFSRM.

O ważności poruszanego tematu przesądza podpisane w ubiegłym roku porozumienie pomiędzy Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce oraz Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Należy mieć nadzieję, iż zapoczątkowana współpraca doprowadzi do wykorzystania metod wyceny nieruchomości realizowanych na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami dla celów bilansowych, co z pewnością przyczyni się do jeszcze bardziej rzetelnego przedstawiania sytuacji majątkowo-finansowej jednostek gospodarczych.

#### Akty prawne

1. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. (Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694).
2. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543).
3. Ustawa z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. (Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654).
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 grudnia 1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KST) (Dz. U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1317).

#### Literatura

1. E. Dudkowska, P. Gajek, J. Hryniuk, Komentarz do znowelizowanej Ustawy o Rachunkowości, Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 2002.
2. J. Zubrzycki, M. Grzybowska, M. Wieczorek-Fronia, Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne 2002, Wydawnictwo Unimex, Wrocław 2002.
3. Praca zbiorowa pod redakcją J. Marciniuka, Podatek dochodowy od osób prawnych, Komentarz, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2002.
4. I. Olchowicz, Rachunkowość podatkowa, Difin, wyd. 4, Warszawa 2001.

#### Przypisy

1. I. Olchowicz, Rachunkowość podatkowa, Difin, wyd. 4, Warszawa 2001.
2. Dz. U. z 1994 r. Nr 121, Poz. 591 – z późn. zm.
3. Dz. U. z 2000 r. Nr 46, Poz. 543 – tekst jednolity.
4. Praca zbiorowa pod redakcją J. Marciniuka, Podatek dochodowy od osób prawnych, Komentarz, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2002.
5. Omawiana sytuacja ma miejsce w przypadku, gdy najem, dzierżawa lub leasing środków trwałych, w tym nieruchomości, jest statutową działalnością przedsiębiorstwa. W przeciwnym wypadku rozpatrywane aktywa stanowią będą inwestycje lub środki obrotowe.
6. Por. Art. 3 ust. 1 pkt. 16 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz. U. z 1994 r. Nr 121, Poz. 591 – z późn. zm.
7. Dz. U. z 2000 r. Nr 106, Poz. 1126 – z późniejszymi zmianami.
8. Por. Art. 3 ust. 1 pkt. 17 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz. U. z 1994 r. Nr 121, Poz. 591 – z późn. zm.
9. Określenie „wytworzone we własnym zakresie” dotyczy w szczególności nieruchomości budowlanych (budynków) w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz budowli w rozumieniu prawa budowlanego.
10. Por. Art. 3 ust. 1 pkt. 18, tamże.
11. Na uwagę zwraca tu odrębna prezentacja gruntów oraz budynków i budowli stanowiących ich części składowe.
12. Zaliczyć tu można ograniczone prawa rzeczowe, które dla celów ustawy o rachunkowości zrównane zostały z nieruchomościami.
13. Zaliczyć tu można budynki, które z punktu widzenia ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowią nieruchomości, natomiast nie są nimi, dla celów rachunkowości, w rezultacie niespełnienia wszystkich przesłanek decydujących o zakwalifikowaniu danego składnika do środków trwałych.
14. Podobnie jak środki trwałe w budowie, z tym, że nieruchomości te przeznaczone będą na cele handlowe.
15. Np.: nieruchomości budowlane wytworzone we własnym zakresie w celach handlowych.
16. Np.: Nieruchomości budowlane nabyte w celach handlowych.
17. Nieruchomości, które z uwagi na przeznaczenie do zbycia w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego nie zaliczone są do inwestycji długoterminowych.
18. Por. Art. 12 ust. 2 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz. U. z 1994 r. Nr 121, Poz. 591 – z późn. zm.
19. Aktualizacja wyceny środków trwałych dokonywana jest na mocy odrębnych przepisów. Jak dotąd aktualizacja w powyższym trybie miała miejsce tylko raz w 1995 roku.
20. Por. Art. 28 ust. 2, Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz. U. z 1994 r. Nr 121, Poz. 591 – z późn. zm.
21. Art. 16g. Ust. 4, Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Dz. U. z 2000 r. Nr 54, Poz. 654 – z późn. zm.
22. Por. Art. 28 ust. 7 Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz. U. z 1994 r. Nr 121, Poz. 591 – z późn. zm.
23. W przypadku braku możliwości określenia ceny nabycia Ustawodawca wprowadza możliwość wyceny składników aktywów według ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu. Należy zatem przypuszczać, że cena (wartość) sprzedaży netto składnika aktywów nie jest pojęciem równoznacznym z ceną sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu.
24. Art. 28 ust. 5, Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz. U. z 1994 r. Nr 121, Poz. 591 – z późn. zm.
25. Ustawodawca zezwala na dokonywanie odpisów amortyzacyjnych od gruntów służących wydobywaniu kopalin metodą odkrywkową.
26. Art. 32 ust. 2, Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz. U. z 1994 r. Nr 121, Poz. 591 – z późn. zm.





# STOPA DYSKONTOWA JAKO WYNIK ANALIZY STÓP ZWROTU

Piotr Cegielski

## Wprowadzenie

W ostatnich numerach „Rzeczoznawcy Majątkowego” pojawiło się kilka artykułów dotyczących podejścia dochodowego, a konkretnie stóp dyskontowych. W niniejszym opracowaniu chciałbym przedstawić inny punkt widzenia w tej sprawie, a mianowicie znaleźć odpowiedź na pytanie – co reprezentuje sobą stopa dyskontowa i jaką powinna przyjąć wartość, biorąc pod uwagę sygnały płynące z rynku nieruchomości.

Celem oszacowania nieruchomości jest określenie jej wartości rynkowej, rozumianej jako przeciętna (najbardziej prawdopodobna) cena możliwa do uzyskania w transakcji wolnorynkowej. W podejściu porównawczym wymogi definicji wartości rynkowej są spełnione wprost (o ile ceny stanowiące podstawę wyceny mają charakter wolnorynkowy). Sytuacja komplikuje się w podejściu dochodowym – zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest ustalenie, jakich dochodów operacyjnych netto spodziewa się przeciętny (rynkowy) inwestor działający na rynku danego typu nieruchomości oraz jak ocenia wartość bieżącą tych dochodów biorąc pod uwagę ryzyko związane z inwestycją, w szczególności z niepewnością co do wysokości spodziewanych przyszłych dochodów. O ile określenie poziomu spodziewanych (przewidywanych) rynkowych dochodów wydaje się zagadnieniem stosunkowo prostym, o tyle określenie poprawnej wysokości stopy dyskontowej napotyka na szereg problemów. Zastanówmy się najpierw, czym typowy inwestor winien się kierować, kalkulując poziom stopy dyskontowej.

Racjonalnie działający inwestor w swoich poczynaniach kieruje się przede wszystkim następującymi zasadami – spośród dwóch (lub więcej) inwestycji generujących takie same dochody wybierze tę, dla której ryzyko jest najniższe i na odwrót – w przypadku inwestycji charakteryzujących się takim samym poziomem ryzyka wybierze inwestycję, która zapewni najwyższe dochody. Wzrost ryzyka (przy stałych dochodach) rekompensowany jest zatem wyższymi wymaganiami co do stopy dyskontowej, co m. in. może się przejawiać spadkiem oferowanej ceny. Poziom stopy dyskontowej jest zatem funkcją stóp procentowych alternatywnych inwestycji oraz szeroko rozumianego ryzyka inwestycyjnego.

Rozpatrzmy standardowy wzór na cenę (względnie wartość) inwestycji generującej dochody (wzór ten stanowi m. in. podstawę stosowanej w wycenie nieruchomości techniki dyskontowania strumieni pieniężnych):

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} \quad [1]$$

W przypadku, gdy cenę przedmiotu inwestycji potraktujemy jako pierwszy ujemny przepływ pieniężny (wydatek inwestycyjny) występujący w chwili  $t = 0$ , wzór [1] można przedstawić również w następującej postaci:

$$0 = \sum_{i=0}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} \quad [2]$$

W każdym przypadku stopę „ $r$ ” występującą w powyższych wzorach można nazwać stopą procentową, natomiast w przypadkach szczególnych uzyskuje ona inne miano. W literaturze możemy się potkać z wewnętrzną stopą zwrotu (IRR), zewnętrzną stopą zwrotu (ERR), stopą dochodu w terminie do wykupu (YTM), stopą rentowności, stopą dyskontową itp. Mnogość nazewnictwa powoduje często błędne interpretacje, dlatego też, dla potrzeb niniejszego artykułu (i nie tylko) proponuję przyjąć następującą konwencję:

- jeżeli mamy do czynienia z sytuacją, w której lewa strona równania [1] (cena/wartość) jest wielkością nieznaną, stanowiącą przedmiot oceny, zaś dochody w kolejnych latach inwestycji są znane lub oszacowane, stopę procentową służącą sprowadzeniu (zdyskontowaniu) przyszłych dochodów na dzień wyceny nazywać będziemy stopą dyskontową,
- jeżeli mamy do czynienia z sytuacją, w której cena inwestycji jest znana (innymi słowy doszło do zakupu przedmiotu inwestycji), zaś dochody w kolejnych latach są znane lub oszacowane, stopę procentową spełniającą warunki równania [1] będziemy nazywać stopą zwrotu (z inwestycji).

Sprowadzając to na grunt wyceny nieruchomości z sytuacją (a) mamy do czynienia, gdy dokonujemy wyceny wartości rynkowej, natomiast z sytuacją (b), gdy analizie poddajemy dochodowość nieruchomości, która w ostatnim okresie była przedmiotem zakupu.

## Co to jest stopa zwrotu z inwestycji – przykład obliczeniowy

Na wstępie należy wyraźnie zaznaczyć, że stopę zwrotu wyznacza się zawsze z zależności określonej równaniem [1] lub [2], nie zaś z zależności, która w podejściu dochodowym (i nie tylko) zyskała miano stopy kapitalizacji:

$$C = \frac{CF_0}{r} = \frac{DON}{r} \quad [3]$$

Przez DON rozumie się roczny dochód operacyjny netto generowany przez nieruchomość w dacie przeprowadzanej





wyceny (omówienie wzajemnych zależności, podobieństw i różnic pomiędzy stopą zwrotu a stopą kapitalizacji wykracza poza zakres niniejszego artykułu). Tym niemniej w sytuacji, w której dochody w kolejnych okresach są stałe, zaś ilość lat generowania tychże dochodów stosunkowo długa, wzór [1] upraszcza się w sposób matematyczny do zależności [3], a co za tym idzie stopę zwrotu z inwestycji można wyznaczyć w oparciu o następujący wzór:

$$[4] \quad r = \frac{CF_0}{C} = \frac{DON}{C}$$

W artykule zajmiemy się rozważaniami na temat stopy zwrotu z inwestycji. Przyjmiemy przy tym założenie, że dochody operacyjne netto występujące w kolejnych latach prognozy są stałe i że są generowane przez stosunkowo długi okres czasu. Innymi słowy, zależność określona wzorem [1] upraszcza się matematycznie do zależności [3], a stopę zwrotu można wyznaczyć stosując wzór [4] jako iloraz rocznego dochodu i ceny przedmiotu inwestycji.

Każdy rzeczoznawca majątkowy, który „parając się” wyceną nieruchomości w podejściu dochodowym określa poziom stopy dyskontowej na podstawie analizy rynku nieruchomości podobnych przyzna, że na dzień dzisiejszy rynek generuje sprzeczne sygnały – poziom stóp zwrotu nawet dla w miarę typowych nieruchomości (np. lokali użytkowych) może być bardzo różny – od kilku do kilkudziesięciu procent. Co gorsza, stopy zwrotu z rynków, wydawałoby się bardziej ryzykownych, generują niższe stopy zwrotu niż z rynku nieruchomości, które są obciążone niższym ryzykiem inwestycyjnym. Na „zdrowy rozum” powinno być przecież odwrotnie – im dana inwestycja jest mniej ryzykowna tym niższa jest odpowiadająca jej stopa zwrotu (niższa premia za ryzyko) i na odwrót. Wszystko to powoduje, że część rzeczoznawców majątkowych dyskwalifikuje całkowicie sygnały płynące z rynku nieruchomości, wyznaczając stopę dyskontową na bazie wolnych od ryzyka inwestycji na rynku kapitałowym, część zaś opiera się wprawdzie na stopach wyznaczanych w oparciu o rynek nieruchomości, lecz błędnie interpretuje wyniki przeprowadzanych analiz, a co za tym idzie stopa dyskontowa wyznaczana jest w oparciu o błędne założenia.

Powyższe rozważania pokazują, że stopa zwrotu jest to stopa procentowa, która spełnia równanie [1], dla którego cena przedmiotu inwestycji jest znana, zaś dochody znane lub oszacowane (o ile w przypadku rynku kapitałowego przyszłe dochody często są jednoznacznie określone, o tyle w przypadku nieruchomości poziom przyszłych dochodów jest wynikiem lepszego bądź gorszego oszacowania). Rozpatrując ten przypadek dogłębniej okazuje się, że możemy wyszczególnić trzy rodzaje stóp zwrotu:

1. oczekiwana/spodziewana stopa zwrotu,
2. wymagana przez inwestora stopa zwrotu,
3. zrealizowana/realizowana stopa zwrotu.

Przykładowo, analizując zakup jakiejś nieruchomości „wyszła” nam stopa zwrotu równa 5%. Oczywiście może to oznaczać, że nieruchomość jest tak atrakcyjnym przedmiotem inwestycji (w rozumieniu pewności przyszłych dochodów), że nabywca zgodził się zapłacić relatywnie wysoką cenę, automatycznie powodując spadek stopy zwrotu. Może jednak mieć miejsce sytuacja zupełnie inna – nabywca nieruchomości przeszacował poziom przewidywanych dochodów, a w konsekwencji zapłacił za nią zbyt wysoką cenę. Wreszcie może się okazać, że nabywca nieruchomości w ogóle nie rozpatrywał opłacalności zakupu z punktu widzenia przyszłych dochodów generowanych przez nieruchomość (np. kupił nieruchomość dla własnych potrzeb), podczas gdy my – rzeczoznawcy majątkowi – przypisujemy mu wykonanie analizy opłacalności inwestycji przed zakupem tejże nieruchomości.

Prosty przykład – założmy, że dwóch inwestorów dokonało zakupu analogicznych lokali użytkowych za kwotę 500.000 zł każdy. Pierwszy z nich spodziewał się uzyskiwać roczny dochód operacyjny netto w wysokości 50.000 zł, natomiast drugi w wysokości 80.000 zł. Po dokonaniu zakupów i wystawieniu lokali na rynek, obydwu inwestorom udało się wynająć swoje nieruchomości po stawkach czynszu gwarantujących roczne dochody operacyjne netto na poziomie 60.000 zł. Oznacza to, że:

- Pierwszy inwestor spodziewał się stopy zwrotu na poziomie 10%, a udało mu się zrealizować 12%,
- Drugi inwestor spodziewał się stopy zwrotu na poziomie 16%, a zrealizował 12% stopę zwrotu.

Co więcej, jeżeli inwestorzy dokonując zakupu przedmiotowych nieruchomości w sposób świadomy uzależnili poziom ceny od wysokości spodziewanych dochodów (określając w ten sposób, mniej lub bardziej świadomie, poziom oczekiwanej stopy zwrotu), to mając pełną wiedzę na temat możliwych do osiągnięcia na rynku dochodów z wynajmu:

- Pierwszy inwestor byłby skłonny (o ile byłaby taka potrzeba) zapłacić nawet 600.000 zł za nieruchomość; w tym przypadku realizowana stopa zwrotu byłaby równa oczekiwanej przez tegoż inwestora stopie zwrotu,
- Drugi inwestor byłby skłonny kupić nieruchomość za około 375.000 zł; w tym przypadku realizowana stopa zwrotu byłaby równa oczekiwanej stopie zwrotu, wynoszącej 16%.

Z powyższego przykładu widać, że obserwowane często na rynku niskie realizowane stopy zwrotu są często po prostu wynikiem błędnych decyzji inwestycyjnych (głównie jeśli chodzi o ceny zakupu), nie zaś odzwierciedleniem oceny uczestników tego rynku co do niskiego ryzyka związanego z tego typu inwestycjami. To co, rzeczoznawcy majątkowi, obserwują to realizowane stopy zwrotu. Ich poziom, a zwłaszcza rozproszenie niekoniecznie musi być miarą opłacalności inwestycji, lecz miarą ryzyka inwestycyjnego. Im rozproszenie z realizowanych stóp zwrotu z danego typu nieruchomości jest większe, tym bardziej „ryzykowna” jest inwestycja w ten typ nieruchomości.

Wiemy już czym jest oczekiwana i realizowana stopa zwrotu – pierwsza z nich jest miernikiem oczekiwań danego





inwestora co do efektywności inwestycji, druga to miernik „skonfrontowania oczekiwań z rzeczywistością”. Zastanówmy się teraz, czym jest tzw. wymagana stopa zwrotu. W tym celu rozpatrzmy kolejny przykład:

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, została wystawiona na sprzedaż po cenie wywoławczej 1.000.000 zł i nie znalazła nabywcy. Obniżenie ceny wywoławczej do kwoty 800.000 zł również nie poskutkowało, natomiast przy cenie wywoławczej równej 500.000 zł znalazło się trzech chętnych, pierwszy „odpadł” po przekroczeniu kwoty 650.000 zł, drugi licytował do poziomu 700.000 zł włącznie, zaś ostatecznie nieruchomość została sprzedana za kwotę 750.000 zł (postąpienie w licytacji wynosiło 50.000 zł). Każdy z tych inwestorów zamówił u innego rzeczoznawcy majątkowego analizę dotyczącą poziomu oczekiwanych dochodów operacyjnych netto. Dla pierwszego z nich wysokość tych dochodów została określona na poziomie 80.000 zł, dla drugiego 90.000 zł, zaś dla trzeciego 100.000 zł. Jak zatem przedstawiała się kalkulacja opłacalności inwestycji w nieruchomość każdego z inwestorów?

Z powyższych danych wynika, że poziom wymaganej stopy zwrotu każdego z inwestorów kształtował się następująco:

Inwestor nr 1: 11,4% – 12,3%, przyjęto średnią 11,8%

Inwestor nr 2: 12,0% – 12,9%, przyjęto średnią 12,4%

Inwestor nr 3: 12,5% – 13,3%, przyjęto średnią 12,9%

Średnia arytmetyczna z wymaganych stóp zwrotu wynosi 12,4%, zaś odpowiadająca jej wartość nieruchomości (przy założeniu, że rynkowy poziom dochodów operacyjnych netto jest równy średniej arytmetycznej z oczekiwań inwestorów), wynosi:

$$90.000 / 0,124 = 725.800 \text{ zł}$$

Jednocześnie średnia oczekiwana stopa zwrotu (średnia

z kalkulacji dokonanej przez trzech inwestorów) dla ceny nabycia nieruchomości równej 750.000 zł.

$$1/3 \times (10,7\% + 12,0\% + 13,3\%) = 12,0\%$$

Przy założeniu, że podstawę określenia stopy dyskontowej stanowią oczekiwane stopy zwrotu, dawałoby to wartość nieruchomości równą:

$$90.000 / 0,120 = 750.000 \text{ zł}$$

W rzeczywistości rzeczoznawca majątkowy, który np. po upływie 1 roku „widzi” tylko historyczną cenę równą 750.000 zł, zaś dochody operacyjne netto na poziomie 80.000 zł, wyznaczy stopę zwrotu (równą realizowanej stopie zwrotu) na poziomie:

$$80.000 / 750.000 = 10,7\%$$

Zakładając dalej, że nasi trzej inwestorzy, bogatsi o wiedzę co do rzeczywistego poziomu dochodów, stanęliby do kolejnego przetargu na analogiczną nieruchomość, to każdy z nich byłby skłonny licytować mniej więcej do poziomu:

$$\text{Inwestor nr 1: } 80.000 / 0,118 = 678.000 \text{ zł}$$

$$\text{Inwestor nr 2: } 80.000 / 0,124 = 645.200 \text{ zł}$$

$$\text{Inwestor nr 3: } 80.000 / 0,129 = 620.200 \text{ zł}$$

Cena sprzedaży nieruchomości wyniosłaby 650.000 zł, ale nabywcą byłby w tym przypadku inwestor nr 1. Przy tak ustalonej cenie, stopa zwrotu wyznaczona z tej transakcji wyniosłaby:

$$80.000 / 650.000 = 12,3\%$$

Jest to wielkość bliska średniej wymaganej stopie zwrotu,

Proponowana cena:	1.000.000 zł	800.000 zł	500.000 zł	650.000 zł	700.000 zł	750.000 zł
<b>Inwestor nr 1</b>						
– oczekiwany poziom DON	80.000 zł	80.000 zł	80.000 zł	80.000 zł	80.000 zł	80.000 zł
– udział w licytacji [tak / nie]	nie	nie	tak	tak	nie	nie
– spodziewana stopa zwrotu	8,0%	10,0%	16,0%	12,3%	11,4%	10,7%
– wymagana stopa zwrotu	r > 8,0%	r > 10,0%	r < 16,0%	r < 12,3%	r > 11,4%	r > 10,7%
<b>Inwestor nr 2</b>						
– oczekiwany poziom DON	90.000 zł	90.000 zł	90.000 zł	90.000 zł	90.000 zł	90.000 zł
– udział w licytacji [tak / nie]	nie	nie	tak	tak	tak	nie
– spodziewana stopa zwrotu	9,0%	11,2%	18,0%	13,8%	12,9%	12,0%
– wymagana stopa zwrotu	r > 9,0%	r > 11,2%	r < 18,0%	r < 13,8%	r < 12,9%	r > 12,0%
<b>Inwestor nr 3</b>						
– oczekiwany poziom DON	100.000 zł	100.000 zł	100.000 zł	100.000 zł	100.000 zł	100.000 zł
– udział w licytacji [tak / nie]	nie	nie	tak	tak	tak	tak
– spodziewana stopa zwrotu	10,0%	12,5%	20,0%	15,4%	14,3%	13,3%
– wymagana stopa zwrotu	r > 10,0%	r > 12,5%	r < 20,0%	r < 15,4%	r < 14,3%	r < 13,3%





a zarazem wielkość równa stopie zwrotu oczekiwanej przez każdego z trzech inwestorów (w tym przypadku oczekiwania wszystkich inwestorów co do poziomu dochodów z nieruchomości są analogiczne).

Pojawia się pytanie – które z omówionych stóp zwrotu (realizowane, oczekiwane, wymagane) winny stanowić podstawę do określenia poziomu stopy dyskontowej. Zdaniem autora podstawę do określenia stopy dyskontowej winna stanowić analiza stóp zwrotu wymaganych przez przeciętnych (typowych) inwestorów działających na rynku nieruchomości danego rodzaju, z uwzględnieniem dodatkowych czynników związanych z nieruchomością stanowiącą przedmiot oszacowania (wpływających na większe lub mniejsze ryzyko związane z inwestycją w analizowaną nieruchomość).

## Realizowana, oczekiwana i wymagana stopa zwrotu – możliwe zależności obserwowane na rynku

Rzeczywistość jest następująca – rzeczoznawca majątkowy analizując historyczne ceny transakcyjne i zestawiając je z obecnie generowanymi dochodami określa poziom realizowanych stóp zwrotu. W przypadku, gdyby poziom ustalonych w analizie dochodów odzwierciedlał oczekiwania kupującego w dacie nabywania nieruchomości, mielibyśmy do czynienia z oczekiwaną stopą zwrotu (biorąc pod uwagę oczekiwania konkretnego nabywcy). Wreszcie w sytuacji, w której rzeczoznawca majątkowy miałby komfort uzyskania od nabywcy odpowiedzi na pytanie: „Jakich pan się spodziewał dochodów i jaką maksymalnie cenę skłonny był pan zapłacić?”, byłby w stanie określić poziom wymaganej stopy zwrotu.

W warunkach rozwiniętego i przejrzystego rynku nieruchomości, przy założeniu stabilizacji szeroko rozumianych warunków prowadzenia działalności, polegającej na czerpaniu dochodów z najmu (stałość cen, stawek czynszów, poziomu pustostanów) oraz przy dodatkowym założeniu, że działający na rynku inwestorzy poprzedzają nabywanie nieruchomości analizą cen, stawek czynszów, pustostanów, stóp zwrotu itp., poziom realizowanych, oczekiwanych oraz wymaganych stóp zwrotu powinien być zbieżny. Sytuacja komplikuje się w przypadku, gdy rynek danego rodzaju nieruchomości jest słabo rozwinięty, nieprzejrzysty i zmienny. Poziom realizowanych stóp zwrotu może być wtedy znacząco inny od poziomu oczekiwanych oraz wymaganych stóp zwrotu. Różnice mogą również wystąpić w poziomie oczekiwanych i wymaganych stóp zwrotu. Jak będzie wynikać z dalszej części artykułu, taki stan będzie dyskwalifikował realizowane stopy zwrotu, jako miarodajne dane na temat oceny rynku co do wartości nieruchomości. W wybranych sytuacjach dyskwalifikować to będzie również oczekiwane stopy zwrotu. Oto wybrane sytuacje, możliwe do stwierdzenia w drodze analizy rynku nieruchomości:

1. Jeżeli inwestycja dochodzi do skutku (nieruchomość jest nabyta przez konkretnego inwestora) to oznacza, że poziom oczekiwanej przez tego inwestora stopy zwrotu jest

równy lub wyższy od poziomu wymaganej przez niego stopy zwrotu (inwestor zapłacił cenę niższą lub równą maksymalnej cenie, za jaką był skłonny nabyć nieruchomość).

2. Jeżeli po nabyciu nieruchomości nastąpi „załamanie” rynku, poziom realizowanych stóp zwrotu będzie znacząco niższy, zarówno jeśli chodzi o oczekiwane jak i wymagane stopy zwrotu w dacie wyceny. Jeśli rzeczoznawca majątkowy zestawia „historyczną” cenę sprzedaży z bieżącymi dochodami, to wyznaczona stopa zwrotu będzie równa realizowanej stopie zwrotu, jednak nie będzie ona odzwierciedlać oczekiwań i wymogów działających na rynku inwestorów. W takiej sytuacji powinno się obserwować spadek cen za nieruchomości podobne (w stosunku do ceny „historycznej”), co oznacza to „stałość” inwestorów pod względem wymogów co do poziomu stóp zwrotu.
3. Jeżeli po nabyciu nieruchomości nastąpi znaczący wzrost popytu (spowoduje to np. wzrost stawek czynszu), poziom realizowanych stóp zwrotu będzie znacząco wyższy, tak od oczekiwanych jak i wymaganych stóp zwrotu w dacie wyceny. Jeśli rzeczoznawca majątkowy zestawia „historyczną” cenę sprzedaży z bieżącymi dochodami, to wyznaczona stopa zwrotu będzie równa realizowanej stopie zwrotu, jednak nie będzie ona odzwierciedlać oczekiwań i wymogów działających na rynku inwestorów. W takiej sytuacji powinno się obserwować wzrost cen za nieruchomości podobne (w stosunku do ceny „historycznej”), co oznacza „stałość” inwestorów pod względem wymogów co do poziomu stóp zwrotu.
4. Jeżeli w stosunkowo długim okresie czasu poprzedzającym nabycie nieruchomości, rynek potencjalnych dochodów (stawek czynszu, pustostanów, wydatków operacyjnych) był stabilny i możliwy do przeanalizowania przez inwestorów, a po dacie nabycia nieruchomości stan rynku nie uległ znaczącej zmianie, powinno się obserwować w miarę niskie i zbieżne realizowane stopy zwrotu. Oznaczać to będzie „jednolitość” ocen w stosunku do opłacalności inwestycji. Znaczne rozproszenie realizowanych stóp zwrotu (przy stabilności tak przed, jak i po dacie nabywania nieruchomości) może natomiast świadczyć albo o tym, że inwestorzy nie dokonywali analizy rynku, albo że nieruchomości były nabywane na potrzeby własne.
5. Jeżeli analiza realizowanych stóp zwrotu wykaże dużą ich zbieżność i stosunkowo niewielki poziom, z reguły świadczy to o tym, że inwestorzy dokonujący zakupu nieruchomości prawidłowo ocenili poziom generowanych w przyszłości dochodów (w „przyszłości” w stosunku do daty zakupu). Świadczyć to może o niskim ryzyku związanym z niepewnością co do wysokości dochodów w dacie zakupu. Niski poziom realizowanych stóp zwrotu może jednak być wynikiem tego, że nieruchomości były nabywane na potrzeby własne na ograniczonym rynku, a ceny zakupu nie odzwierciedlają wartości nieruchomości z dochodowego punktu widzenia.
6. Jeżeli analiza realizowanych stóp zwrotu wykaże ich





zróznicowany poziom (co jednoznacznie oznacza ich dość dużą rozbieżność) może to świadczyć o tym, że dany rodzaj nieruchomości jest stosunkowo ryzykownym przedmiotem inwestycji (duże zróznicowanie dochodów z porównywalnych inwestycji). Może to również oznaczać, że rynek nieruchomości był w dacie zakupu na tyle „nieprzejrzysty” pod względem możliwych do uzyskiwania dochodów, że inwestorzy nie byli w stanie dokonać „analogicznych” kalkulacji i w efekcie nabywali porównywalne nieruchomości za różne ceny.

7. Jeżeli analiza realizowanych stóp zwrotu wykaże dużą ich zbieżność i nietypowo wysoki poziom, z reguły świadczy to o tym, że pomiędzy okresem nabywania nieruchomości a datą analizy poziomu dochodów nastąpiło znaczące ożywienie na rynku nieruchomości a także, że dany rodzaj nieruchomości nie został w odpowiednim czasie prawidłowo wyceniony przez rynek (ceny sprzedaży były znacznie niższe niż wartość nieruchomości z dochodowego punktu widzenia). W przypadku stabilnego rynku, tak przed jak i po dacie zakupu nieruchomości, teoretycznie nie powinna mieć miejsca taka sytuacja, w której obserwuje się jednocześnie wysoki poziom realizowanych stóp zwrotu oraz ich dużą zbieżność (małe rozproszenie). Oznaczałoby to bowiem, że rynek ocenia inwestowanie w dany rodzaj nieruchomości za stosunkowo ryzykowny przedmiot inwestycji, ale jednocześnie wszyscy inwestorzy realizują wysokie dochody (żaden z nich nie doświadczył negatywnych skutków ryzyka).
8. Jeżeli analiza rynku wykazała wysoki poziom realizowanych stóp zwrotu i ich dużą zbieżność (jak w pkt. 7) przy stabilnych warunkach rynku w dacie zakupu nieruchomości (co, jak powiedzieliśmy, świadczy o niedoszacowaniu tych nieruchomości przez rynek), z reguły poziom oczekiwanych stóp zwrotu jest znacznie wyższy od poziomu wymaganych stóp zwrotu. Taka sytuacja oznacza bowiem, że nabywcy zrobili „dobry interes” – tanio kupili nieruchomości generujące w sposób stabilny dochody (byliby skłonni zapłacić znacznie więcej, ale rynek nie wymagał od nich zaoferowania wyższych cen). Wymagana stopa zwrotu odzwierciedla wówczas ocenę realnej wartości nieruchomości z punktu widzenia danego nabywcy, podczas gdy oczekiwana stopa zwrotu jest odpowiednikiem ceny spekulacyjnej (znacznie niższej od „realnej” wartości nieruchomości).

## Wnioski

W dotychczasowych rozważaniach wartość nieruchomości z dochodowego punktu widzenia ocenialiśmy z punktu widzenia nabywców. Zakładaliśmy przy tym, że nabycie nieruchomości poprzedzało wykonanie przez nabywców analizy rentowności inwestycji. Należy jednak zauważyć, że podobnej analizy mogli, a w zasadzie powinni dokonać także sprzedający, którzy powinni być lepiej zorientowani co do poziomu możliwych do uzyskiwania dochodów z nieruchomości. Cena transakcyjna nieruchomości jest zatem wypadkową oczeki-

wań nabywców oraz sprzedających względem poziomu dochodów, jakie nieruchomość będzie generować w przyszłości.

W przypadku rozwiniętego i przejrzystego rynku nieruchomości oraz stabilizacji cen, stawek czynszów, poziomu pustostanów itp. wszystkie stopy zwrotu (realizowane, oczekiwane i wymagane) powinny być zbieżne, a więc poziom stóp zwrotu wyznaczonych przez rzeczoznawcę (w oparciu o analizę cen sprzedaży i dochodów z nieruchomości) może bezpośrednio stanowić podstawę do określenia poziomu stopy dyskontowej. Teoretycznie niższe stopy zwrotu powinny cechować mniejsze rozproszenie (co świadczy o mniejszym ryzyku inwestycyjnym) zaś wyższe (realizowane) stopy zwrotu powinny cechować wyższe rozproszenie (większe ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości). O ile zatem średnia z realizowanych stóp zwrotu może stanowić podstawę do określenia poziomu stopy dyskontowej, o tyle stopa ta powinna być skorygowana o dodatkową premię za ryzyko inwestycyjne, mierzone np. stopniem rozproszenia realizowanych stóp zwrotu.

W przypadku istotnej zmiany na szeroko rozumianym rynku wynajmu (na korzyść lub na niekorzyść), która miała miejsce po nabyciu nieruchomości, poziom realizowanych stóp zwrotu (nawet w przypadku ich stosunkowo małego rozproszenia) będzie się znacznie różnił zarówno względem stóp zwrotu wymaganych przez nabywców, jak stóp zwrotu oczekiwanych w dacie transakcji przez nabywców i sprzedających nieruchomości. W takiej sytuacji podstawę do określenia poziomu stopy dyskontowej winny stanowić wymagane stopy zwrotu w dacie wyceny nieruchomości, albo oczekiwane czy też wymagane stopy zwrotu w dacie transakcji kupna /sprzedaży.

W szczególnym przypadku poziom spodziewanych przez nabywców stóp zwrotu może być znacznie wyższy od wymaganego poziomu stóp zwrotu. Oznacza to, że ich zdaniem zapłacili oni ceny znacznie niższe, niż wynosi rzeczywista (rynkowa) wartość nieruchomości. W tej sytuacji ocenę wartości rynkowej nieruchomości z punktu widzenia nabywców reprezentuje wymagana stopa zwrotu. Z drugiej strony, jeżeli sprzedający nieruchomości zaakceptowali ceny, które nabywcy uznają za atrakcyjne, to ich zdaniem poziom oczekiwanych dochodów jest znacznie niższy. Innymi słowy poziom oczekiwanych stóp zwrotu z punktu widzenia nabywców jest znacznie wyższy, niż z punktu widzenia sprzedających, podczas gdy poziom wymaganych stóp zwrotu (z punktu widzenia obydwu stron transakcji) z reguły cechuje znacznie większa zbieżność. W takiej sytuacji podstawę określenia poziomu stopy dyskontowej powinny stanowić przeciętne wymagane stopy zwrotu z uwzględnieniem ryzyka inwestycyjnego związanego m. in. z rozbieżnością ocen uczestników rynku, co do poziomu oczekiwanych dochodów z nieruchomości.

---

Piotr Cegielski jest rzeczoznawcą majątkowym z Wrocławia.





# WYCENA NIERUCHOMOŚCI A OCHRONA ŚRODOWISKA

## Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wynikające z występowania prawnych form ochrony – odszkodowania

Ryszard Cymerman, Krystyna Kurowska

### Wprowadzenie

Ochrona środowiska – społecznie potrzebna, ekologicznie konieczna jest jedną z form gospodarki przestrzennej i zapewnia: zachowanie przestrzeni cennych ekologicznie, przestrzeni wrażliwych i mało odpornych na degradację oraz naprawę przestrzeni zniszczonej. Instrumentalizm jej działania opiera się na zakazach i nakazach unormowanych aktami prawnymi, docieraniu do świadomości ludzi i na instrumentach ekonomicznych przejawiających się w specjalnych opłatach środowiskowych, karach za łamanie ustalonych reguł.

Instrumentarium ochronne odnosi się do działań związanych z przestrzenią, a przestrzeń jest tworzona przez nieruchomości i w ten sposób ochroną środowiska poprzez nieruchomości, z którymi jest związana, wiąże się z rzeczoznawstwem majątkowym. Instrumenty ochrony środowiska odniesione do nieruchomości stwarzają odmienne zasady zagospodarowania nieruchomości, ograniczają sposób korzystania z nieruchomości lub wywołują konieczność wykonania dodatkowych prac lub działań bądź wdrożenie innych technologii (bardziej kosztownych) umożliwiających korzystanie z nieruchomości. Takie działania przekładają się na wartość nieruchomości, a rzeczoznawcy majątkowi powinni je uwzględniać przy określaniu wartości nieruchomości

### Ochrona środowiska a gospodarcze korzystanie z nieruchomości

Ochrona środowiska rozumiana jest jako podjęcie lub zaniechanie działań, umożliwiające zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej. Ochrona ta polega w szczególności na:

- racjonalnym kształtowaniu środowiska i gospodarowaniu zasobami środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
- przeciwdziałaniu zanieczyszczeniom,
- przywracaniu elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

Istotnym elementem ochrony środowiska jest stwierdzenie, na czym ta ochrona ma polegać i jakie są jej przesłanki.

Ochrona przyrody opiera się głównie na wskazaniu ograniczeń i zakazów związanych z gospodarowaniem daną przestrzenią. Ochrona ta obejmuje przede wszystkim ludzkie działania objęte planowaniem gospodarczym tak wyważonym, aby przy zaspokajaniu potrzeb człowieka nie pogarszać stanu środowiska. Tak więc, ochrona środowiska nie jest zaniechaniem działania i dalszego rozwoju, lecz działaniem planowo kształtującym środowisko, bowiem ochrona to tylko jeden z elementów prowadzonej gospodarki przestrzennej (Dziadosz K., 2000).

Jakość środowiska, czyli stan poszczególnych elementów środowiska, jest ważnym czynnikiem wpływającym na zasady przestrzennego rozmieszczenia funkcji terenu. Powody, dla których powinno się uwzględniać stan środowiska w procesie gospodarowania nieruchomościami, wynikają z kilku przesłanek:

- czystość środowiska warunkuje określone formy zagospodarowania przestrzeni,
- prawne formy ochrony środowiska tworzą ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z nieruchomości,
- ograniczenia określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska zawężają swobodę korzystania z nieruchomości (Marcinkowska I., Szczepańska A., 2001).

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska w celu utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska w opracowaniach planistycznych na obszarze gminy (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) stwarza się warunki umożliwiające ich realizację. Zalicza się do nich między innymi:

- ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi (eksploatacja złóż kopalin, racjonalne gospodarowanie gruntami),
- zapewnianie kompleksowego kształtowania zabudowy miast i wsi (gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami, transport i komunikacja publiczna oraz urządzenie i kształtowanie terenów zieleni),
- wprowadzenie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
- ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,





- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Przestrzeganie przepisów prawa jest jednym z ważniejszych instrumentów ochrony środowiska ogólnie rozumianego. W polskim ustawodawstwie jest szereg przepisów prawnych, które regulują ochronę poszczególnych elementów środowiska i zasady ich gospodarczego wykorzystania. Cytowana ustawa Prawo ochrony środowiska jest podstawowym aktem prawnym regulującym ochronę środowiska. Uregulowania te mają jednak charakter ogólny i odnoszą się do przestrzeni całego kraju:

- ochrona zasobów środowiska, która w szczególności polega na określeniu standardów jakości środowiska i kontroli ich osiągania, a także podejmowaniu działań służących ich nie przekraczaniu lub przywracaniu oraz na ograniczaniu emisji,
- ochrona powietrza, która polega na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości (utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub, co najmniej na tych poziomach) oraz zmniejszaniu poziomów substancji w powietrzu,
- ochrona wód, która polega na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości, w tym utrzymywaniu ilości wody na poziomie zapewniającym ochronę równowagi biologicznej,
- wody podziemne i obszary ich zasilania podlegają ochronie polegającej w szczególności na zmniejszaniu ryzyka zanieczyszczenia tych wód poprzez ograniczenie oddziaływania na obszary ich zasilania i utrzymywaniu równowagi zasobów tych wód,
- ochrona powierzchni ziemi, która polega na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości poprzez racjonalne gospodarowanie, zachowanie wartości przyrodniczych, zachowanie możliwości produkcyjnego wykorzystania, ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania, utrzymanie i doprowadzenie jakości gleby i ziemi co najmniej na poziomie wymaganych standardów oraz zachowanie wartości kulturowych, z uwzględnieniem archeologicznych dóbr kultury,
- ochrona przed hałasem, która polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, poprzez utrzymanie i zmniejszanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie.

Ustanowienie obszarów chronionych na danym terenie powoduje przede wszystkim wprowadzenie ograniczeń odnoszących się do różnych działań w korzystaniu z nieruchomości. Wszystkie obiekty i tereny objęte ochroną są uwzględniane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i tym samym są ustalane odrębne zasady zagospodarowania tych obszarów. Zgodnie z art. 36 ust. 1. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli wprowadzenie ograniczeń następuje poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (co może powodować, że korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem staje się niemożli-

we lub w istotny sposób ograniczone) wówczas właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy rekompensaty za zaistniałe utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości.

## Ochrona środowiska w Polsce

Ochrona zasobów środowiska realizowana jest głównie na podstawie ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62, poz. 627 z późn. zm.), ale również na podstawie szeregu przepisów szczególnych, do których zaliczamy między innymi:

- ustawę z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. nr 115, poz. 1229, z późn. zm.) – określa szczegółowe zasady ochrony wód;
- ustawę z 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. nr 27, poz. 96, z późn. zm.) – określa szczegółowe zasady gospodarowania złożem kopaliny i związanej z eksploatacją złoża ochrony środowiska;
- ustawę z 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity z 2001 r. Dz.U. nr 99, poz. 1079, z późn. zm.) – określa szczegółowe zasady ochrony obszarów i obiektów o wartościach przyrodniczych, krajobrazu, zwierząt i roślin zagrożonych wyginięciem oraz drzew, krzewów i zieleni;
- ustawę z 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity z 2000 r., Dz.U. nr 56, poz. 679, z późn. zm.) – określa szczegółowe zasady ochrony lasów;
- ustawę z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. nr 16, poz. 78 z późn. zm.) – określa szczegółowe zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Oprócz przepisów szczególnych, które dotyczą ochrony zasobów środowiska zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (art. 81), należy uwzględnić inne przepisy prawne dotyczące form ochrony (z reguły pochodzenia antropogenicznego), a ich występowanie na danym terenie również determinuje swobodę działania użytkownika. Należą do nich:

- ustawa z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity z 1999 Dz.U. nr 98, poz. 1150, z późn. zm.) – reguluje ochronę dóbr kultury – „zabytków”;
- ustawa z 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz.U. nr 23, poz. 150, z późn. zm.) – określa zasady prowadzenia działalności uzdrowiskowej.

Nieruchomości położone na terenach prawnie chronionych, w ich otulinach lub sąsiedztwie, podlegają prawnym uregulowaniom ograniczającym zasady ich zagospodarowania. Podobnie przedstawia się sprawa w stosunku do nieruchomości, na których znajdują się obiekty chronione (pomniki przyrody, zabytki itp.). Rzadko zdarza się, aby świadomość ekologiczna była bardziej skuteczna niż fakt istnienia ograniczeń w gospodarowaniu nieruchomością. Ograniczenie prawne do korzystania z nieruchomości powoduje ograniczenie prawa własności, a co za tym idzie wpływa na wartość rynkową (najczęściej spadek wartości). Niższa wartość nieruchomości nie przesądza o znaczeniu tych terenów, bowiem cechuje je bardzo wysoka cenność ekologiczna, a tym samym wartość





ekologiczna. Dlatego można powiedzieć, że istnienie na danym obszarze określonych form ochrony przynosi raczej więcej korzyści społecznych niż ekonomicznych. Mimo świadomości, że w ujęciu lokalnym istnienie obszarów podlegających prawnej ochronie z punktu widzenia poszczególnych inwestorów wiąże się z trudnościami, to w skali makroprzestrzennej jest zjawiskiem jak najbardziej pożądanym. Potencjalni nabywcy wybierają zazwyczaj „bezpieczną” cenność ekologiczną, czyli preferują tereny w niedalekim sąsiedztwie obszarów, na których znajdują się obiekty chronione, gdyż zakres ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości jest znacznie mniejszy.

Istnieje również szereg obszarów podlegających ograniczeniom, nazywanych obszarami ograniczonego użytkowania, gdzie przyczyną ich wyodrębnienia jest np. zły stan środowiska przyrodniczego. Do grupy tej można zaliczyć niektóre

rodzaje lasów ochronnych, tereny eksploatacji złóż kopalin itp. W przeciwieństwie do obszarów cennych ekologicznie, obszary te mogą mieć różną wartość rynkową, czasami nawet wyższą w porównaniu do innych. Oczywiście jest tylko jedno, obszary te z pewnością nie cechują się cennością ekologiczną, czyli ze społecznego punktu widzenia nie są pożądane. Jednocześnie mogą być one uciążliwe czy niebezpieczne dla zdrowia ludzi i być zagrożeniem dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Dotyczy to również terenów sąsiednich. W gospodarowaniu tego typu obszarami również istnieje szereg ograniczeń (w zależności od powodu poddania ochronie).

Tabela 1

Lista form ochrony środowiska

Forma ochrony (blok tematyczny)	Podstawa prawna	
parki narodowe	Ustawa o ochronie przyrody	
parki krajobrazowe		
rezerваты przyrody		
obszary chronionego krajobrazu, korytarze ekologiczne		
otulina (parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych)		
stanowiska występowania roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową		
pomniki przyrody		
stanowiska dokumentacyjne		
użytki ekologiczne		
zespoły przyrodniczo-krajobrazowe		
parki gminne (wiejskie)		
ogrody botaniczne i zoologiczne		
tereny zieleni, drzewa i krzewy		
gleby organiczne, lasy		Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych
gleby mineralne klas I – III		
dobra kultury	Ustawa o ochronie dóbr kultury	
źródła i ujęcia wody	Ustawa Prawo wodne	
strefy ochronne ujęć wodnych		
uzdrowiska	Ustawa o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym	
lasy ochronne	Ustawa o lasach	
tereny eksploatacji złóż kopalin	Ustawa prawo geologiczne i górnicze	
obszary ograniczonego użytkowania	Prawo ochrony środowiska	

## Zestawienie występujących form ochrony

Po przeanalizowaniu przepisów prawnych dotyczących ochrony środowiska ustalono listę form ochrony środowiska oraz przepisy prawne regulujące zasady gospodarczego wykorzystania poszczególnych obiektów chronionych. Wyniki analiz przedstawia tabela 1.

Niniejszy artykuł jest pierwszym z cyklu „rzeczoznawca majątkowy – ochrona środowiska – wycena nieruchomości”. W kolejnych numerach będą podejmowane następujące problemy:

- tworzenia obszarów chronionych,
- występowania roślin i zwierząt chronionych na nieruchomości,
- skutków tworzenia obszarów ochronnych przy ujęciach wód,
- występowania obszarów ograniczonego użytkowania,
- występowania drzew na nieruchomości.

Poszczególne formy ochrony będą rozpatrywane w kontekście zadań rzeczoznawców majątkowych przy wycenie nieruchomości i określaniu odszkodowania za wprowadzenie ograniczeń związanych z wprowadzeniem danej formy ochrony.

### Literatura:

1. Dziadosz K., 2000; *Racjonalność ekologiczna w prawie i polityce*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
2. Marcinkowska I., Szczepańska A., 2001; *Środowiskowe uwarunkowania gospodarki przestrzennej*, Materiały Międzynarodowej Konferencji – *Rural management and cadastre*, Warszawa – Pułtusk.
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (DzU nr 62, poz. 627 z późn. zm.).
4. Redakcja Cymerman Ryszard (praca zbiorowa) *Wycena nieruchomości a ochrona środowiska (ekologiczne uwarunkowania wyceny nieruchomości)* Materiały edukacyjne, seria: *Nieruchomość nr 7/2000*. Wydawca EDUCA-TERRA Olsztyn.

Wiceprezes PFSRM **Ryszard Cymerman** i **Krystyna Kurowska** są pracownikami naukowymi Katedry planowania i zagospodarowania przestrzennego UWM w Olsztynie.





## PRACE NAD NOWYM STANDARDEM

Jerzy Filipiak

W dniu 10 marca br. w Warszawie odbyło się pierwsze spotkanie roboczego zespołu, którego zadaniem będzie opracowanie nowego standardu zawodowego. Standard określi reguły postępowania rzeczoznawcy majątkowego przy **sporządzaniu wycen na potrzeby sprawozdań finansowych**. Konieczność opracowania zasad postępowania wynika z zapotrzebowania służb finansowych przedsiębiorstw (w rozumieniu art. 55.1 kc) będącego rezultatem nowelizacji ustawy o rachunkowości.

Doceniając wagę działań i odpowiedzialność rzeczoznawców z jednej strony oraz z drugiej właściwe zrozumienie zadań przez przedstawicieli obu zainteresowanych grup zawodowych, Zarząd Główny Stowarzyszenia Księgowych w Polsce zadeklarował daleko idącą współpracę delegując do zespołu swoich przedstawicieli.

Na spotkaniu zostały poruszone kwestie zakresu „działań” standardu. Postanowiono, zgodnie z doświadczeniami europejskimi i światowymi, że standard będzie odnosił się do zagadnień wynikających z prawa bilansowego (zakres działania ustawy o rachunkowości) bez obejmowania swoim zasięgiem ustaw podatkowych.

W trakcie dyskusji nad zakresem prac pojawiła się i, mamy nadzieję, że zostanie rozwiązana, kwestia definicji wartości godziwej dla rzeczoznawcy majątkowego. Pojęcie, to zdefiniowane w ustawie o rachunkowości natomiast nieobecne wśród aktów prawnych z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, przysparza obecnie wielu problemów w trakcie wzajemnych kontaktów na linii księgowy/audytor – rzeczoznawca majątkowy.

Deklarowaną wolą członków zespołu jest opracowanie standardu, który byłby wolny od nadmiernej szczegółowości i, w miarę możliwości, tak jednoznacznego, jak to tylko będzie możliwe. Zespół przyjął harmonogram pracy nad standardem, w którym m. in. przewidziano konsultacje jego projektu w regionalnych stowarzyszeniach rzeczoznawców majątkowych oraz prezentację końcowych wyników na dorocznej konferencji ogólnopolskiej w Koszalinie we wrześniu br.

Zespołowi przewodniczy Tomasz Telega – wiceprezydent PFSRM, ciężar obowiązków bieżącego zarządzania pracami zespołu redakcyjnego przyjął kolega Jerzy Filipiak.

Pozostali członkowie zespołu to: prof. Elżbieta Mączyńska z SGH, Agnieszka Ostaszewicz i Stefan Czerwiński reprezentujący Stowarzyszenie Księgowych w Polsce oraz rzeczoznawcy Jerzy Dydenko, Jan Konowalczuk, Paweł Drelich i Anna Beer-Zwolińska.

Przywołane w tekście doświadczenia europejskie i światowe to: Międzynarodowe Standardy Rachunkowości z 2001 r. i Międzynarodowe Standardy Rewizji Finansowej (w tłumaczeniu uczestniczącej w pracach zespołu pani Agnieszki Ostaszewicz) oraz Europejskie Standardy Wyceny TEGoVA, w tym przede wszystkim standard nr 5 „Wycena do potrzeb sprawozdań finansowych”.

**Jerzy Filipiak** jest szefem zespołu redakcyjnego nowego standardu.

**Potrzebujesz profesjonalnego oprogramowania do swojego biura?**

**Zamów bezpłatną wersję demonstracyjną**

**RZECZOZNAWCA**

o p r o g r a m o w a n i e n a m i a r ę

profesjonalne narzędzie dla rzeczoznawcy majątkowego

IMPULS, 85-010 BYDGOSZCZ, ul. Dworcowa 76, tel. (52) 349 30 50, <http://www.rzeczoznawca.cps.pl>





# WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI JAKO FUNKCJA CZASU I INWESTYCJI

Józef Kubica

## 1. Wprowadzenie

Wycena wartości nieruchomości jest zagadnieniem mającym swoje odzworowanie na osi czasu, zarówno w przeszłych jak i przyszłych przedziałach czasowych. O ile wartość aktualna i przeszła ustalana jest w oparciu o rozpoznane warunki rynkowe, to wartość przyszła jest określana na podstawie projekcji zachowań rynku i funkcjonowania nieruchomości w przyszłości.

Wartością nieruchomości w prognozowanym horyzoncie czasowym motywowani będą: potencjalny inwestor, bank kredytujący inwestycje, właściciel oraz zarządca nieruchomości. Wszyscy uczestnicy rynku nieruchomości są zainteresowani kształtowaniem się efektów ekonomicznych inwestycji w czasie, w celu maksymalizacji łącznej wartości nieruchomości oraz zysków z jej działalności.

Każda nieruchomość może być eksploatowana w kilku wariantach inwestycyjnych. Przykładowo, zarządzanie nieruchomością można rozważyć przy trzech następujących sposobach zagospodarowania nieruchomości:

1. zaniechanie działań inwestycyjnych, utrzymanie pogarszającego się stanu istniejącego,
2. wariant remontowy, pozwalający zachować oraz w niewielkim stopniu poprawić stan techniczny i funkcjonalny nieruchomości,
3. wariant modernizacyjny podnoszący atrakcyjność nieruchomości, w szczególności w stosunku do nieruchomości sąsiednich.

Powyższe koncepcje zarządzania nieruchomością będą generowały określone koszty, dochody oraz wartości nieruchomości w konkretnych horyzontach czasowych.

## 2. Założenia koncepcji funkcjonowania nieruchomości

Przykładowa nieruchomość komercyjna – pawilon handlowy – zlokalizowana jest w Krakowie przy ul. Zakopiańskiej przez którą przebiega trasa wylotowa na południe Polski. Nieruchomość położona jest w dzielnicy Podgórze w centrum handlowo-targowiskowym komunikacji podmiejskiej. Wszystkie dane o nieruchomości są fikcyjne, a wszystkie podobieństwa do innych nieruchomości są przypadkowe.

### 2.1 Identyfikacja nieruchomości

#### Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością budynkową wpisaną w Księdze Wieczystej Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze Wydziału Ksiąg Wieczystych w Krako-

wie. Właścicielem gruntu jest Gmina Kraków, a użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym są osoby fizyczne.

#### Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Nieruchomość przy ul. Zakopiańskiej w Krakowie pełniąc funkcję handlową zlokalizowana jest na obszarze usług komercyjnych UC zgodnie z Uchwałą Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z 16 listopada 1994 r.

### 2.2 Diagnoza stanu obecnego

Podział powierzchni budynku handlowego, istniejącej i projektowanej przedstawiono poniżej w tabeli.

Tabela 2.1 Powierzchnia budynku

	powierzchnia użytkowa, m <sup>2</sup>
Część istniejąca	170,7
Część projektowana	371,4
Razem	542,1

Stan techniczny budynku w zakresie jego konstrukcji oraz wykończenia lokali użytkowych można ocenić jako nie zadowalający. Podstawowe usterki wynikały z niedostatecznego zabezpieczenia przeciw wilgoci w strefie fundamentów oraz z niewłaściwego odprowadzenia wód opadowych. Dotyczyło to:

- braku kanalizacji odwodnienia budynku i niedostatecznej izolacji pionowej ścian fundamentowych,
- braku rur spustowych odprowadzających wody opadowe z połaci dachowej,
- wadliwych – odwrotnych – spadków nachyleń opasek murów na poziomie gruntu.

Powyższe wady projektowo-wykonawcze spowodowały:

- zawilgocenia części konstrukcji murów powodując popękania i odpadania tynków zewnętrznych elewacji budynku,
- zawilgocenie dolnych części budynku.

Postępujący proces niszczenia spowodował oprócz dalszego pogarszania stanu technicznego budynku rozwój korozji biologicznej szkodliwej dla zdrowia człowieka. Dla zapobieżenia postępującej dewastacji budynku, obniżającej w dalszej perspektywie jego wartość, a także czynsz za wynajem, niezbędne jest przeprowadzenie robót remontowych.

### 2.3 Rynkowe ceny robót remontowych

W celu uzyskania informacji rynkowych o cenach robót remontowo-budowlanych w Krakowie wysłano „zapytania o cenę” do trzech wybranych firm budowlanych. Poniżej





przedstawiono w tabelach 2.2 i 2.3 oferowane ceny jednostkowe oraz wartości łączne robót remontowych budynku.

Dla realizacji wybrano firmę budowlaną „ELIKA” z uwagi na krótkie terminy wykonawstwa i płatności po odbiorach technicznych robót. Firma „ELIKA” zarejestrowała swoją działalność w 1990 r. i mogła zaprezentować swoje realizacje na terenie Krakowa. Wynegocjowano wynagrodzenie za oferowane roboty budowlane w wysokości 32 000 zł.

## 2.4. Koszt modernizacji i nadbudowy pawilonu – wariant 3

Dokumentacja projektowa rozbudowy i nadbudowy pawilonu handlowo-usługowego nie zawierała kosztorysu budowlanego. Orientacyjny koszt rozbudowy pawilonu określono w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową. Przy technice wskaźnikowej koszty odtworzenia określa się przez przemnożenie ceny wskaźnikowej przez liczbę jednostek odniesienia (371,4 m<sup>2</sup>), dla których cena ta została ustalona. Jednostką odniesienia jest powierzchnia ogólna, tj. powierzchnia całkowita minus powierzchnia ścianek działowych i konstrukcji.

Obliczenie orientacyjnej wartości aktualnej wykonano wykorzystując katalog cen: „Scalone Normatywy do Wyceny

budynków i budowli” – WACETOB-PZITB nr 47, obiekt nr 17 „Pawilon handlowo – usługowy”.

W procedurze wyceny zastosowano następujące współczynniki korygujące:

współczynnik wyposażenia w instalacje wewnętrzne:

12,5 % – 16,7 %

współczynnik podwyższonego standardu: 15 % – 25 %

$371,4 \text{ m}^2 \times 1341,05 \text{ zł/m}^2 \times 1,15 \times 1,20 = 687\ 330 \text{ zł}$

## 3. Analiza rynku nieruchomości komercyjnych

Ponad połowa nakładów inwestycyjnych 500 największych w Polsce firm przypada na województwo małopolskie. Województwo posiada specjalne strefy ekonomiczne, a dodatkowo w Krakowie ulokowano inwestycje z dziedzin nowych technologii. Zdaniem rzeczownika prasowego małopolskiego urzędu wojewódzkiego do końca 2002 roku mają być sprywatyzowane wszystkie firmy będące w gestii wojewody, co do których nie istnieją przeszkody natury formalnej.

### 3.1 Analiza rynku i nieruchomości konkurencyjne

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w dzielnicy Podgórze w dogodnym miejscu z handlowego punktu widze-

**Tabela 2.2 Ceny ofertowe robót remontowych – izolacja podpiwniczenia**

roboty izolacyjne i odwodnienie budynku			Firma budowlana cena jedn. zł			Firma budowlana wartość robót zł		
Lp	Opis i przedmiar robót	ilość jedn.	DOMBUD	ARTEX	ELIKA	DOMBUD	ARTEX	ELIKA
1	Wykopy wgskoprzestrzenne kat. III	m <sup>3</sup> 270,0	20,0	21,0	26,0	5400,0	5670,0	7020,0
2	odbicie tynków zewn. ściany fund.	m <sup>2</sup> 18,0	9,0	8,5	8,5	162,0	153,0	153,0
3	studzienka kan. śr. 315 mm, dł. 3,0 m	szt 4,0	520,0	480,0	430,0	2080,0	1920,0	1720,0
4	kanaly z rur PCV 110 mm	m 122,0	21,0	25,0	20,0	2562,0	3050,0	2440,0
5	ułożenie rur, drenażu, odwodnienia	m 110,0	15,0	15,0	15,0	1650,0	1650,0	1650,0
6	izolacja dwuwarstwowa pion. Lepikiem	m <sup>2</sup> 180,0	10,0	9,0	9,0	1800,0	1620,0	1620,0
7	Izolacja przeciwwilgotnościowa z folii jw.	m <sup>2</sup> 180,0	5,0	5,0	5,0	900,0	900,0	900,0
8	podsyпка filtracyjna z kryszywa	m <sup>3</sup> 20,0	90,0	80,0	80,0	1800,0	1600,0	1600,0
9	ręczne zasypywanie wykopów	m <sup>3</sup> 250,0	17,0	18,0	17,0	4250,0	4500,0	4250,0
10	Obrzeża betonowe 30*8 cm	m 90,0	9,0	9,0	10,0	810,0	810,0	900,0
Razem roboty izolacyjne piwnic, zł						21 414 zł	21 873 zł	22 253 zł

**Tabela 2.3 Ceny ofertowe robót remontowych elewacji**

roboty blacharskie i elewacyjne budynku			Firma budowlana cena jedn. zł			Firma budowlana wartość robót zł		
Lp	Opis i przedmiar robót	ilość jedn.	DOMBUD	ARTEX	ELIKA	DOMBUD	ARTEX	ELIKA
11	uzupełnienie rur spustowych 15 cm	m 40,0	21,0	18,0	20,0	840,0	720,0	800,0
12	uzupełnienie rynien wiszących 15 cm	m 25,0	25,0	20,0	20,0	625,0	500,0	500,0
13	wymiana posadzki z terakoty 15 x 15 cm	m <sup>2</sup> 40,0	56,0	70,0	61,0	2240,0	2800,0	2440,0
14	uzupełnienie obróbek blacharskich	m <sup>2</sup> 3,5	51,0	32,0	30,0	178,5	112,0	105,0
15	odbicie tynków zewn. ściany elewacyjnej	m <sup>2</sup> 45,0	5,0	6,0	6,0	225,0	270,0	270,0
16	uzupełnienie tynku zewn. elewacji	m <sup>2</sup> 45,0	18,0	18,0	19,0	810,0	810,0	855,0
17	okładanie cokołu budynku – tynk żywiczny	m <sup>2</sup> 108,0	36,0	33,0	40,0	3888,0	3564,0	4320,0
18	przemurowanie kominów z cegieł	m <sup>3</sup> 2,0	610,0	500,0	480,0	1220,0	1000,0	960,0
19	montaż pref. rur wentylacyjnych	m 6,0	22,0	20,0	20,0	132,0	120,0	120,0
Razem roboty elewacji budynku						10 159 zł	9 896 zł	10 370 zł
Całkowite koszty robót remontowych						31 573 zł	31 769 zł	32 623 zł





nia. Wokół znajdują się konkurencyjne pawilony handlowe oraz lokalne targowisko. W pobliskim sąsiedztwie funkcjonuje centrum handlowe „ZAKOPIANKA”, stanowiące jeden z największych w Polsce kompleksów usługowo-handlowych o powierzchni ogólnej ok. 50 000 m<sup>2</sup>, którego centrum stanowi hipermarket Carrefour.

Od kilku lat obserwuje się we wszystkich rodzajach działalności handlowej w Krakowie – Podgórzu zanik „czystości branż”. Podmioty zajmujące się handlem prowadzą działalność

wielobranżową, co wynika z dużej konkurencyjności na rynku. Analizowana nieruchomość składająca się z 10 lokali handlowych stwarza możliwość zaopatrzenia klientów w różne rodzaje towarów.

W celu porównania przedmiotowej nieruchomości z sąsiednimi przeprowadzono analizę porównawczą cech analizowanych nieruchomości. Porównywalne nieruchomości podzielono na dwie grupy: lokale handlowe o przeciętnych i wysokich standardach wykończenia oraz wyposażenia. Podział ten od-

powiada analizowanej nieruchomości w wariantach remontu lub modernizacji budynku handlowego. Przyjęte do porównania w październiku 2001 r. obiekty to nieruchomości komercyjne zlokalizowane w najbliższej okolicy analizowanej nieruchomości w dzielnicy Podgórze w Krakowie.

Porównywane nieruchomości opisano przy pomocy cech rynkowych, którym przypisano ocenę w postaci punktów:

- ▶ przewaga cechy analizowanej nieruchomości nad konkurencyjną (1 pkt).
- ▶ równoważność cechy rynkowej porównywanej nieruchomości (0 pkt).
- ▶ przewaga cechy nieruchomości konkurencyjnej (-1 pkt).

Analizę cech konkurencyjnych nieruchomości przeprowadzono w tabeli 3.4. Oceniono 25 przyjętych cech i uzyskano wyniki w granicach 1 do 3 punktów, co daje 4% do 12%, o które można zwiększyć wartość czynszów przy określaniu czynszu najmu porównywanych lokali handlowych przy ul. Zakopiańskiej.

### 3.2 Rynkowe stawki czynszowe lokali handlowych

Rynkowe stawki czynszowe lokali handlowych uzyskano na podstawie monitoringu rynku, biur pośrednictwa nieruchomości oraz czasopism branżowych, jak np. „Krakowski Rynek Nieruchomości”.

Stawka czynszu lokali użytkowych o wysokim standardzie przy uwzględnieniu poprawek punktowych (tab. 3.1) wynosi:

$$(50 \times 1,12 + 42 \times 1,08 + 60 \times 1,04 + 56 \times 1,08 + 40 \times 1,12) / 5 = 53,80 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$$

**Tabela 3.2 Ocena konkurencyjnych nieruchomości o wysokim standardzie**

Cechy rynkowe nieruchomości	porównywalne konkurencyjne nieruchomości				
	A Zakopiańska	B Borek Fałęcki	C Zakopiańska	D Cegielniana	E Wadowicka
1. Lokalizacja					
a) atrakcyjność	0	0	-1	-1	1
b) dojazd	-1	-1	-1	-1	-1
c) parking	-1	-1	-1	0	-1
e) dostępność do środków komunikacji miej.	1	1	0	1	1
f) sąsiedztwo nieruchomości	1	1	1	0	0
Razem pozycja 1	0	0	-2	-1	0
2. Stan nieruchomości					
a) stan techniczny	0	-1	-1	-1	-1
b) stan funkcjonalny	1	-1	0	0	0
c) stan prawny	1	1	1	1	0
d) standard	-1	-1	1	1	1
e) wyposażenie	0	0	1	0	-1
f) wielkość (ilość lokali, najemców, pow.)	0	0	0	0	0
g) zabezpieczenie nieruchomości	-1	0	0	-1	1
Razem pozycja 2	0	-2	2	0	0
3. Użytkownicy					
a) powierzchnia oferowana	0	-1	-1	0	0
b) pustostany	1	1	0	0	0
c) prestiż najemcy	0	1	1	1	0
Razem pozycja 3	1	2	1	1	0
4. Finanse nieruchomości					
a) wysokość stawek czynszów (tab. 3.3)					
b) koszty eksploatacyjne	-1	0	0	1	1
c) potrzeby remontowe	-1	0	-1	0	0
d) zaległości czynszowe					
Razem pozycja 4	-2	0	-1	1	1
5. Obsługa nieruchomości					
a) usługi świadczone przez zarządcę lub właściciela bankomat, sprząatanie indywidualne, itp.)	0	0	-1	-1	0
b) poziom zarządzania nieruchomością	1	1	1	1	1
c) marketing i reklama nieruchomości	1	1	0	0	1
d) przeprowadzenie badania rynku					
e) aktualny plan zarządzania nieruchomością					
Razem pozycja 5	2	2	1	1	2
Łącznie punktacja nieruchomości konkurencyjnych	3	2	1	2	3





**Tabela 3.2 Zestawienie cech porównywanych lokali handlowych o wysokim standardzie użytkowym, okolica ul. Zakopiańskiej – stawki czynszów**

Atrybuty	A	B	C	D	E	szacowany
cena najmu zł/m <sup>2</sup> /m-c	50,0	42,0	60,0	56,0	40,0	?
data oferty	03.2002	03.2002	03.2002	03.2002	03.2002	03.2002
lokalizacja	Zakopiańska	Borek Fał.	Zakopiańska	os. Cegieln.	Wadowicka	Borek Fał.
infrastruktura techniczna	pełna	pełna	pełna	pełna	pełna	pełna
rodzaj obiektu	prod.handl	handl.-usług.	handlowy	biurowy	handlowy	handlowy
powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	220,0	82,0	288,0	54,0	160,0	170,7
standart – poł. w budynku	wysoki/1p.	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki	wysoki
dojazd do zaplecza	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

średnia wartość najmu lokalu handlowego wynosi:

**49,60 zł/m<sup>2</sup>/m-c**

**Tabela 3.3 Cechy porównywanych lokali handlowych o przeciętnym standardzie użytkowym, okolica ul. Zakopiańskiej**

Atrybuty	A	B	C	D	E	szacowany
cena najmu zł/m <sup>2</sup> /m-c	16,0	25,3	14,6	33,3	20,0	?
data oferty	03.2002	03.2002	03.2002	03.2002	03.2002	03.2002
lokalizacja	Łagiewniki	Podgórze	Zakopiańska	Wadowicka	Wadowicka	Zakopiańska
infrastruktura techniczna	pełna	pełna	pełna	pełna	pełna	pełna
rodzaj obiektu	prod.handl	handl.-usług.	handlowy	biurowy	handlowy	handlowy
powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	140,0	148,0	24,0	300,0	250,0	170,7
standart - poł. w budynku	średni	parter	zły/parter	dobry/1p.	parter	parter
dojazd do zaplecza	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

średnia wartość najmu lokalu handlowego wynosi:

**21,80 zł/m<sup>2</sup>/m-c**

**Tabela 4.1 Dochód operacyjny netto w roku 2002**

Wpływy i wydatki nieruchomości	wariant I, II (pow. 170,7 m <sup>2</sup> )		wariant III (pow. 542,1 m <sup>2</sup> )	
	zł/m <sup>2</sup> /m-c	zł/rok	zł/m <sup>2</sup> /m-c	zł/rok
<b>Wpływy</b>				
czynsz najmu (3-wariant 415,8 m <sup>2</sup> )	21,80	44 700,00	53,80	268 400
czynsz z reklamy (4 stanowiska po 200 zł/m-c)	-	-	-	9 600
Potencjalny dochód brutto	-	44 700	-	278 000
pustostany 3%	-0,654	-1 300,00	-1,614	-8 300
Efektywny dochód brutto	21,15	43 400	52,19	269 700
<b>wydatki operacyjne</b>	zł/m-c	zł/rok	zł/m-c	zł/rok
administrator/zarządca	500	6000	800	9 600
naprawy i konserwacje	72,00	864,00	100,00	1 200
energia za pomieszczenia wspólne	12,00	144,00	50,00	600
woda + ścieki za pom. wspólne	8,00	96,00	12,00	144
wywóz śmieci	36,00	432,00	70,00	840
ochrona obiektu	-	-	-	2 400
podatki i opłaty:				
- podatek od nieruchomości		4420,00		8 000
- opłata za użytkowanie wieczyste		560,00		560
- ubezpieczenie		-		680
razem wydatki w roku 2000		12516,00		24 024
<b>dochód operacyjny netto 2002 r.</b>		<b>30 884,00</b>		<b>245 676</b>





## 4. Bieżąca analiza finansowa

### 4.1 Wpływy i wydatki

Podstawowe wpływy z działalności handlowej nieruchomości uzyskiwane były z czynszów za najem lokali użytkowych. Na podstawie danych za 2000–2002 r. zestawiono obok w tabeli 4.1 plan operacyjny – gotówkowy – wpływów i wydatków omawianej nieruchomości.

#### Potencjalne źródła finansowania

Niezbędne nakłady remontowe budynku wynoszą zgodnie z p.	2.4.332 000 zł.
Obliczona wartość nadbudowy i modernizacji budynku (p. 2.4.4)	687 330 zł.
Razem (wariant III)	719 330 zł

Właściciele gotowi są pokryć koszty niezbędnego remontu w wysokości udziałów w przedmiotowej nieruchomości, w przypadku wariantu II. W wariantcie III; remont, nadbudowa i modernizacja budynku może zostać pokryta: z kredytu bankowego oraz 5-letniego z góry płaconego (stałego na poziomie 40 zł/m<sup>2</sup> za 1-miesiąc) czynszu potencjalnego najemcy lokalu o podwyższonym standardzie o powierzchni 126,3 m<sup>2</sup>.

Pięcioletni, płatny z góry czynsz za lokal o podwyższonym standardzie wyniesie

$$40,00 \text{ zł/m}^2 \times 126,3 \text{ m}^2 \times 60 \text{ m-cy} = 303120 \text{ zł.}$$

Na pozostałą część nakładów w wysokości: 719330 – 303120 = 416210 zł można zaciągnąć kredyt bankowy.

Oprocentowanie kredytów na cele gospodarcze średnio w 20 największych bankach w Polsce kształtowało się w dniu 10.03.2002 r. na poziomie 15,41 %. Wynegocjowana w krakowskim oddziale banku PEKAO S. A. stopa procentowa 5-letniego kredytu wynosi 14%.

#### Analiza opłacalności wysokości zaciąganego kredytu

Wartość aktualną przyszłych czynszów rynkowych obliczono przy pomocy kalkulatora finansowego CASIO FC-100 zgodnie z wzorem:

$$PV = -PMT \frac{1-(1+i)^{-n}}{i} \quad (4.1)$$

gdzie:

PV – wartość bieżąca (aktualna) przyszłych czynszów,  
PMT – płatność ratalna, wartość miesięcznego czynszu najmu, w złotych,

$n$  – ilość okresów składania,  $t=1, 2, \dots, n$ ,

$i$  – okresowa stopa procentowa,

Spodziewana wartość bieżąca z przyszłych przychodów z najmu lokalu handlowego o pow. 126,3 m<sup>2</sup>, w ciągu 5-lat:

PMT (czynsz)=53,80 × 126,3 = 6795 zł/m-c,  $i=14\%$  rocznie=1,166% miesięcznie,  $n=60$  m-cy

Wartość bieżąca 5-letnich czynszów rynkowych PV=292126 zł

Oszczędność w spłacie kredytu: 303 120 zł – 292126 zł = 10 994 zł.

Bardziej opłacalnym rozwiązaniem jest zaakceptowanie 5-letniego czynszu najmu za lokal użytkowy z góry i wzięcie mniejszej kwoty kredytu.

### 4.3 Możliwości zwiększenia przychodów oraz zmniejszenia kosztów

Przychody z analizowanej nieruchomości będą zależne od nakładów na remonty, nadbudowę, modernizację, a także od czynszów z reklam, bankomatu, itp.

W wariacie I przychody są zależne od czynszów za lokale o niskim standardzie o pow. 170,7 m<sup>2</sup>, których wysokość będzie malała wraz z postępującą degradacją techniczną obiektu. Przewiduje się spadek czynszów o około 5% rocznie, oraz zwiększający się stan pustostanów o około 3% rocznie. Okres możliwej eksploatacji lokali handlowych prognozuje się na 4 lata.

W wariantcie II na skutek przeprowadzonego remontu czynsze za lokale o niskim standardzie będą wzrastały średnio o około 8% rocznie, a pustostany pozostaną na obecnym poziomie.

W wariantcie III po realizacji nadbudowy oraz modernizacji budynku wzrośnie powierzchnia użytkowa lokali do 542,1 m<sup>2</sup>, a czynsze będą odzwierciedlały poziom lokali o podwyższonym standardzie. Nadbudowana część budynku dysponuje czterema powierzchniami reklamowymi o wartości czynszu około 200 zł miesięcznie każda.

Tabela 4.2 Porównanie stosunków dochodów operacyjnych netto do cen transakcji tymi nieruchomościami.

RODZAJ OBIEKTU Lokalizacja-dzielnica	HANDLOWO -		
	HANDLOWY Podgórze	USŁUGOWY Podgórze	HANDLOWY Podgórze
Powierzchnia użytkowa, m <sup>2</sup>	480	624	112
Cena sprzedaży nieruch.Ct,zł	1 150 000	1 150 000	320 000
Potencjalny przychód brutto PDB, zł	201 600	224 640	60 480
Dochód operacyjny netto (0,7 PDB), zł	141120	157248	42336
Stopa Kapitalizacji netto R = DON/Ct	0,123	0,137	0,132
Rśr = (12,3%+13,7%+13,2%) : 3 =	<b>13,06%</b>		

Przyjęta średnia stopa kapitalizacji netto R = 0,13



Tabela 5.1 Charakterystyka założeń finansowych wariantów zarządzania nieruchomością.

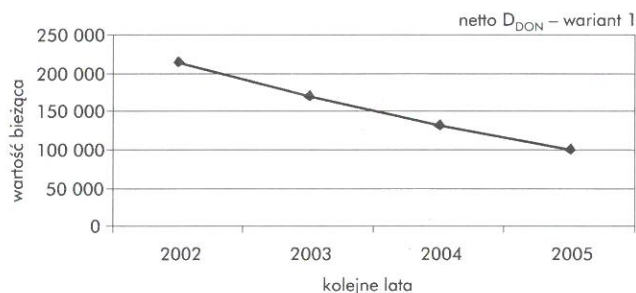
Wyszczególnienie	Wariant 1 zachowawczy	Wariant 2 alternatywny	Wariant 3 rozwojowy
potencjalny dochód brutto-PDB, zł	30 884	30 884	278 000
indeks	-5%	8%	8%
straty - pustostany, indeks	3% rocznie	3%	3%
konserwacje, naprawy, indeks 12%	3000	2000	1500
remonty i modernizacja 2002 r., zł	-----	32 000	719 330
stopa kapitalizacji netto	13%	13%	13%
stopa dyskontowa	10,85%	10,85%	10,85%
powierzchnia użytkowa lokali handlowych, m <sup>2</sup> dla obliczeń potencjalnego dochodu brutto	170,7	170,7	2002 r. - 170,7 m <sup>2</sup> 2003-2007r. 415,8 m <sup>2</sup> 2008-2009 r. 542,1 m <sup>2</sup>
okres inwestycji, lat	4	8	8

#### 4.4 Określenie wartości nieruchomości

Dla określenia wartości nieruchomości przyjęto podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej. Przyjęta technika polega na ustaleniu wartości nieruchomości przez podzielenie dochodu operacyjnego netto DON (p. 4.1.) przez stopę kapitalizacji netto R.

Stopa kapitalizacji netto R jest rynkową relacją pomiędzy rocznym dochodem operacyjnym netto a ceną transakcyjną sprzedaży nieruchomości.

**Rys. 5.1 Bieżąca wartość nieruchomości określona na podstawie zdyskontowanych wartości gotówkowych dochodów operacyjnych.**



Plan Gotówkowy, tys. zł. wariant 1 — zachowawczy

lata 2002–2005	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005
Czynsz, PDB — pot. dochód brutto	44,7	42,5	40,3	38,3
pustostany — indeks 3%	-1,3	-1,3	-1,2	-1,1
Efektywny dochód brutto	43,4	41,2	39,1	37,2
wydatki operacyjne tab. 4.1	-12,5	-14,0	-15,7	-17,6
Dochód operacyjny netto — DON	30,9	27,2	23,5	19,6

Wskaźniki finansowe i kapitałowe — wariant 1

lata 2002–2005	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005
współczynnik dyskontowy, $r=10,85\%$	0,9021	0,8138	0,7342	0,6623
zdyskontowana wartość gotówkowa $D_{DON}$ w roku „t”, zł	27 839	22 129	17 217	12 990
wartości zdyskontowane $D_{DON}$ narastająco, zł	27 839	49 967	67 184	80 174
wartość bieżąca nieruchomości, $R=13\%$	214 142	170 220	132 440	99 923

cyjną sprzedaży nieruchomości.

Przyjęte dane z rynku nieruchomości dotyczące sprzedaży nieruchomości handlowych oraz wysokości czynszów najmu przedstawiono w tabeli 4.2.

#### Wartość nieruchomości

Wartość nieruchomości w roku 2001 przed remontem, nadbudową, modernizacją przy:

- dochodzie operacyjnym netto DON = 30 884 zł (tab. 4.1),
  - stopie kapitalizacji netto  $R = 0,13$
- wyniesie  $30\ 884 : 0,13 = 237\ 570$  zł.

#### Stopa dyskontowa

Różnica pomiędzy stopą kapitalizacji a stopą dyskontową wynika ze sposobu podejścia do obliczenia wartości nieruchomości. Stopa kapitalizacji odwzorowuje obecny stan rynku, określa się ją w oparciu o aktualne transakcje i wysokości czynszów najmu. Stopa dyskontowa odzwierciedla przyszłe zachowanie rynku nieruchomości w okresie zarządzania nieruchomością.

Nominalna stopa procentowa „i” uwzględniająca czynniki rynkowe przedstawia się następująco (E. F. Brigham, „Podstawy zarządzania finansami”, PWE. Warszawa 1996 r.):





$$i = k^o + IP + DRP + LP + MRP \quad (4.2)$$

gdzie:

$k^o$  – realna stopa procentowa bez ryzyka, przy spodziewanej zerowej inflacji,

IP – średnia oczekiwana stopa inflacji w okresie inwestowania,

DRP – ryzyko niewypłacalności, przyjęto 1% z uwagi na możliwość nabycia nieruchomości nierentownej,

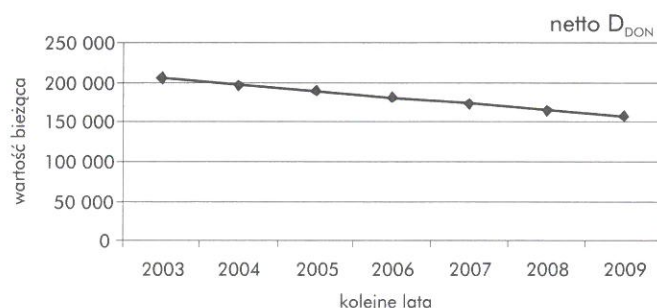
LP – ryzyko płynności, jeżeli zainwestowany kapitał nie może być szybko zamieniony na gotówkę, np. inwestycja w nieruchomości, przyjęto w wysokości 2,5%,

MRP – premia odzwierciedlająca ryzyko zmiany stopy procentowej w zależności od okresu inwestowania, przyjęto 2,5% z uwagi na długoterminowy charakter inwestycji w nieruchomości.

Realna stopa procentowa może być określona w oparciu o równanie Fishera (H. Johnson, „Ocena projektów inwestycyjnych”, LIBER, Warszawa 2000):

$$k^o = \frac{1 + i}{1 + IP} \quad (4.3)$$

**Rys. 5.2 Bieżąca wartość nieruchomości – wariant II. Określona na podstawie zdyskontowanych wartości gotówkowych dochodów operacyjnych**



Plan Gotówkowy – tys. zł wariant 2 – alternatywny

lata 2002–2009	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009
czynsz, PDB-pot. dochód brutto	44,7	48,3	52,1	56,3	60,8	65,7	70,9	76,6
pustostany – indeks 3%	-1,3	-1,4	-1,6	-1,7	-1,8	-2,0	-2,1	-2,3
efektywny dochód brutto	43,4	46,8	50,6	54,6	59,0	63,7	68,8	74,3
wydatki operacyjne tab. 4.1	-12,5	-14,0	-15,7	-17,6	-19,7	-22,0	-24,7	-27,6
dochód operacyjny netto – DON	30,9	32,8	34,9	37,1	39,3	41,7	44,1	46,7
remont	-32,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
wynik gotówkowy – przepływ pieniężne	-1,1	32,8	34,9	37,1	39,3	41,7	44,1	46,7

Wskaźniki finansowe i kapitałowe, wariant 2

lata 2002–2009	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009
współczynnik dyskontowy, $r=10,85\%$	0,9021	0,8138	0,7342	0,6623	0,5975	0,5390	0,4862	0,4386
zdyskontowana wartość dochodów operacyjnych netto $D_{DON}$ w roku $t$ , zł	-1 029	26 716	25 618	24 544	23 493	22 465	21 459	20 474
zdyskontowane dochody operacyjne netto $D_{DON}$ narastająco, zł	-1 029	25 687	51 304	75 848	99 341	121 806	143 265	163 740
wartość bieżąca nieruchomości, $R=13\%$		205 507	197 060	188 799	180 716	172 808	165 069	157 495

gdzie:  $i$  – nominalna stopa procentowa, pozostałe oznaczenia jak wyżej.

Wartości z dnia 4.03.2002 r.:

Stopa redyskonta weksli, będąca stopą procentową NBP (od 31 stycznia 2002 r.) wynosi 12 %,

**Tabela 6.2 Zestawienie wskaźników oceny wariantów zarządzania nieruchomością.**

	wariant 1 zachowawczy	wariant 2 alternatywny	wariant 3 rozwojowy
Wartość nieruchomości 1999 r. tys. zł.	237,4	237,4	237,4
Suma zdyskontowanych dochodów DCF, tys. zł.	90,36	137,38	719,59
NPV – wartość bieżąca netto, tys. zł.	-147,04	-100,02	482,19
IRR – wewnętrzna stopa zwrotu	-14,0%	2,9%	42,8%
Stan nieruchomości po 8- latach	zły	dostateczny	dobry

oprocentowanie kredytów na cele gospodarcze w 20 największych bankach 15,41 %.

Realne stopy bez ryzyka obliczone według powyższych zależności przedstawiają się jak niżej.

Przyjmując średnioroczną inflację w roku 2001 na poziomie 5,5% uzyskuje się wartość realnej stopy procentowej w wysokości:

$$(1) \quad k^o = 6,75\% - 1,9\% = 4,85\%;$$

$$(2) \quad k^o = \frac{1 + i}{1 + IP} - 1 = \frac{1 + 0,1081}{1 + 0,019} - 1 = 8,75\%$$

W związku z malejącym trendem inflacji oraz stóp procentowych banki będą zmuszone obniżyć oprocentowania kredytów na cele gospodarcze, które w dłuższym horyzoncie czasowym będą zbieżne do stóp procentowych NBP. Biorąc pod uwagę powyższe przyjęto wartość realnej stopy procentowej w wysokości 6,5%.

Stopa dyskontowa  $i$  bez inflacji ( $IP=0$ ) przy założeniu  $k^o=11\%$ ,  $DRP=1\%$ ,  $LP=2,5\%$ ,  $MRP=2,5\%$ , przyjmie wartość:

$$i = 6,5\% + 1\% + 2,5\% + 2,5\% = 12,5\%$$





## 5. Ocena przyjętych wariantów postępowania

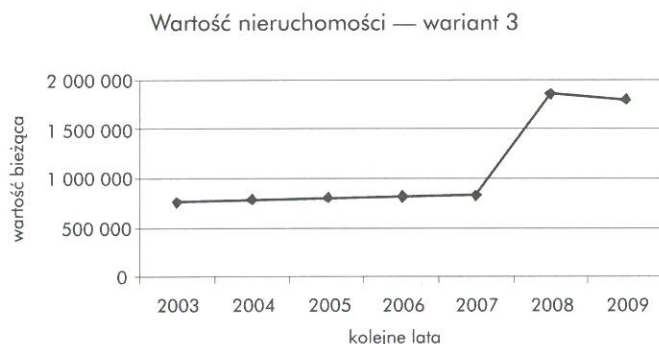
Charakterystykę przepływów gotówkowych w latach 2000–2001 oparto na przedstawionych w p. 4 obliczeniach oraz zestawionych poniżej w tabeli 5.1 założeniach.

## 6. Wybór wariantu optymalnego

Dla oceny wartości przedmiotowej nieruchomości komercyjnej w przyjętym horyzoncie czasowym przyjęto założenie, że potencjalny inwestor:

1. nabywa nieruchomość w 2001 r po cenie określonej w p. 4.4 w wysokości 237,6 tys. zł.,
2. rozważa 3 warianty zarządzania nieruchomością w okresie 2002–2009 r.,
3. ocenia stan nieruchomości po 8 latach jej wykorzystywania,
4. wybiera wariant przynoszący najlepszy zdyskontowany wynik gotówkowy NPV przy uwzględnieniu wewnętrznej

**Rys. 5.3 Bieżąca wartość nieruchomości w kolejnych latach określona na podstawie zdyskontowanych wartości gotówkowych DCF wariantu III-go.**



lata 2002–2009	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009
czynsz, PDB – pot. dochód brutto	44,7	268,4	289,9	313,1	338,2	365,2	555,4	599,8
pustostany – indeks 3%	-1,3	-8,1	-8,7	-9,4	-10,1	-11,0	-16,7	-18,0
efektywny dochód brutto	43,3	260,4	281,2	303,7	328,0	354,3	538,7	581,8
wydatki operacyjne tab. 4.1	-12,5	-24,0	-26,9	-30,1	-33,7	-37,8	-42,3	-47,4
dochód operacyjny netto – DON	30,8	236,4	254,3	273,6	294,3	316,5	496,4	534,4

remont ze środków własnych	-32,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
modernizacja	-687,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
środki własne najemcy lok. pow. 126,3 m <sup>2</sup>	303,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
kredyt bankowy, i = 14%/rok, n = 60 m-cy	416,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
raty kapitałowe + odsetki	0,0	-116,2	-116,2	-116,2	-116,2	-116,2	0,0	0,0
wynik gotówkowy – przepływ pieniężny	30,8	120,2	138,1	157,4	178,1	200,3	496,4	534,4

Wskaźniki finansowe i kapitałowe – wariant 3

lata 2002–2009	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007	rok 2008	rok 2009
współczynnik dyskontowy, $r=10,85\%$	0,9021	0,8138	0,7342	0,6623	0,5975	0,5390	0,4862	0,4386
zdyskontowana wartość dochodów operacyjnych netto $D_{DON}$ w roku $t$ , zł	27 826	97 795	101 400	104 237	106 391	107 938	241 360	234 412
zdyskontowane dochody operacyjne netto $D_{DON}$ narastająco, zł	27 826	125 621	227 021	331 257	437 648	545 586	786 946	1 021 358
wartość bieżąca nieruchomości, $R=13\%$		752 266	779 997	801 821	818 391	830 295	1 856 616	1 803 168

stopy zwrotu IRR oraz stanu nieruchomości po zakończeniu inwestycji.

W tabeli 6.2 zestawiono wskaźniki obliczone przy pomocy kalkulatora finansowego Casio FC 100.

Optymalnym wyborem spośród przedstawionych wariantów planu zarządzania jest wybór rozwojowego wariantu nr III polegającego na nadbudowie i modernizacji pawilonu handlowego. Rozwiązanie to reprezentuje dodatnią wartością bieżącą NPV oraz wewnętrzną stopą zwrotu IRR dającą nadwyżkę nad stopą dyskontową w wysokości  $42,8\% - 15\% = 28,5\%$ . Przy tym podejściu, stan techniczny i funkcjonalny nieruchomości po okresie projekcji jest najlepszy w porównaniu z pozostałymi rozpatrywanymi wariantami.

### Bibliografia

1. Brigham E.F.: „Podstawy zarządzania finansami”, PWE, Warszawa 1996 r.
2. Johnson H.: „Ocena projektów inwestycyjnych”, LIBER, Warszawa 2000.
3. Prystupa M.: „Stopa dyskontowa i stopa kapitalizacji przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym”, Rzeczoznawca Majątkowy nr 2 (33), Warszawa 2002 r.
4. Thew Appraisal of Real Estate – Wycena nieruchomości (wydanie polskie), PFSRM, Warszawa 2000 r.

Dr **Józef Kubica** jest rzeczoznawcą majątkowym z Krakowa.





# WYCENA LOKALU W CELU USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

Jan Łopato

Wyceny lokali w celu ustanowienia odrębnej własności zamawiają m. in. gminy, starostwa, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, przedsiębiorstwa państwowe np. PKP. Przedmiotem wycen są lokale mieszkalne i użytkowe sprzedawane najemcom w trybie bezprzetargowym. Proces sprzedaży trwa od wielu lat, wykonano dotychczas setki tysięcy wycen. Gminy sprzedały 1/3 swoich mieszkań, a w co drugim – do niedawna komunalnym – budynku powstały wspólnoty mieszkaniowe. Nie ma bodaj rzeczoznawcy, który w swoim dorobku nie miałby takich wycen, rekordziści nawet po kilkaset.

Czy w tej sytuacji wycena lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności może stanowić problem? Okazuje się, że tak. Za sprawą przysłowiowego diabła, który – jak powszechnie wiadomo – uwielbia tkwić w szczegółach. Potwierdzeniem istnienia dylematów związanych z tego rodzaju wycenami jest niedawna reakcja ustawodawcy. W rozporządzeniu Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 230, poz. 1924) po raz pierwszy znalazły się przepisy określające zasady wyceny lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności. Kolejnym krokiem będzie uszczegółowienie procedury wyceny w przygotowywanym przez inż. R. Witowskiego, nowym standardzie dotyczącym wycen wszelkich lokali.

Zanim przejdziemy do omówienia nowych uregulowań, przypomnijmy, w jaki sposób rzeczoznawcy majątkowi dotychczas radzili sobie z problemami pojawiającymi się w trakcie wyceny, nie mając wsparcia ani w przepisach prawa, ani w normach zawodowych.

Jednym z podstawowych warunków poprawności każdej wyceny jest prawidłowe określenie przedmiotu i zakresu wyceny. W przypadku wyceny lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności przedmiotem wyceny jest samodzielny lokal mieszkalny wraz z ewentualnymi pomieszczeniami przynależnymi, takimi jak np. piwnica, strych, komórka, garaż (zob. art. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – t. jedn. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903). Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej lokalu, na którą składa się:

- 1) prawo własności lokalu i pomieszczeń przynależnych,
- 2) prawo współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń,
- 3) prawo współwłasności (lub współużytkowania wieczystego) części ułamkowej gruntu nieruchomości, na której jest posadowiony budynek.

Bazę obiektów porównawczych do tego rodzaju wycen stanowią transakcje rynkowe nieruchomościami lokalowymi.

Ceny transakcyjne obejmują wszystkie trzy, wyżej wymienione prawa. Zadanie rzeczoznawcy majątkowego polega na określeniu – odrębnie – prawa własności lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i prawem współwłasności części wspólnych budynku oraz prawa części ułamkowej gruntu (prawa własności lub użytkowania wieczystego) związanego z lokalem. **Istota problemu sprowadza się zatem do pytania: w jaki sposób rozdzielić ceny transakcyjne na części, odpowiadające wartości wymienionych praw (w uproszczeniu: prawa do lokalu i prawa do gruntu)?**

Jest to niezbędne zwłaszcza wtedy, gdy wyceniamy lokal, którego sprzedaż będzie połączona z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu (w części ułamkowej). Konieczne jest wówczas określenie: prawa własności lokalu i współwłasności części wspólnych budynku oraz wartości rynkowej prawa własności gruntu, stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Zagadnienie ulega dalszemu skomplikowaniu w miastach, w których odpowiednie do wyceny obiekty porównawcze (tzw. lokale hipoteczne w starszych zasobach mieszkaniowych) inkorporują prawo użytkowania wieczystego gruntu, a nie prawo własności gruntu. Tak właśnie jest m. in. w Warszawie.

W dotychczasowej praktyce rzeczoznawcy stosowali różne sposoby „wyodrębniania” cen gruntu z cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych. Autorowi znane są m. in. następujące „sposoby radzenia sobie” na terenie Warszawy, gdzie sprzedaży lokalu towarzyszy ustanowienie prawa użytkowania wieczystego części ułamkowej gruntu:

- a) świadome bądź nieświadome ignorowanie problemu, polegające na tym, że wartość prawa własności lokalu i współwłasności części wspólnych budynku określa się na bazie cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych, obejmujących przecież – przypominać – trzy a nie dwa rodzaje praw,
- b) wartość gruntu jest odejmowana od cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych, włączonych do bazy obiektów porównawczych, na podstawie informacji o charakterze ogólnym, dotyczących na przykład:
  - ▶ średniego udziału gruntu w cenach transakcyjnych nieruchomości lokalowych na rynku lokalnym,
  - ▶ średniej wartości gruntu nieruchomości sąsiednich, stosowano przy tym dwie techniki – pomniejszono poszczególne ceny transakcyjne lub tylko cenę minimalną, maksymalną i średnią w próbie reprezentatywnej,
- c) wyodrębnienie bazuje na wartości prawa własności grun-





tu nieruchomości, na której jest posadowiony budynek z wycenianym lokalem, a polega ono na pomniejszeniu wartości nieruchomości lokalowej, określonej na bazie cen transakcyjnych analogicznych nieruchomości, o przypadającą na dany lokal ułamkową część gruntu w wysokości:

- 15% lub 25% wartości prawa własności gruntu (nawiązanie do pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego),
- 50% wartości prawa własności gruntu (nawiązanie do relacji między prawem własności i prawem użytkowania wieczystego określonej w – obowiązującym do 7 stycznia 2003 r. – § 23 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego – Dz. U. nr 98, poz. 612),
- 70% – 80% – 100% wartości prawa własności gruntu na rynku lokalnym (nawiązanie do relacji cen prawa własności i prawa użytkowania wieczystego).

Jakie były skutki tak zróżnicowanej praktyki? Przede wszystkim różnice w wynikach wyceny, budzące zdziwienie Zamawiających, a także narastający mętlik i zamieszanie w środowisku rzeczoznawców.

Dlatego z uznaniem należy powitać próbę uregulowania tego zagadnienia, jaką stanowi § 33 wzmiankowanego rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. Zacytujmy odpowiednie przepisy:

„§ 33.1. Jeżeli przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu istnieje potrzeba określenia jego wartości, wartość tego lokalu określa się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej.

3. Z wartości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości.”

Jaka zatem powinna być procedura wyceny? Po pierwsze, należy określić wartość lokalu łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej. Innymi słowy, punktem wyjścia jest określenie wartości przyszłej nieruchomości lokalowej (która powstanie po wyodrębnieniu lokalu). Dysponując odpowiednio licznym zbiorem cen transakcyjnych analogicznych nieruchomości na rynku lokalnym, nie będzie z tym problemu. Po drugie, z tak określonej wartości należy wyodrębnić wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej. Nawiązując do dotychczasowej praktyki jest oczywiste, że dwa pierwsze „sposoby radzenia sobie” są niedopuszczalne w świetle uregulowań obecnie obowiązujących.

Otwarta pozostaje kwestia, w jaki sposób wyodrębnić wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej? Dyrektywę zawartą w §33 ust. 3 można zapisać następującym wzorem:

$$W_{G,L}^{G,N} = W_{G,N}^{G,N} \times U_{L,N}^{L,N}$$

gdzie:

$W_{G,L}^{G,N}$  – wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej (gruntu związanego z wycenianym lokalem)

$W_{G,N}^{G,N}$  – wartość gruntu nieruchomości wspólnej (gruntu działki zabudowanej budynkiem)

$U_{L,N}^{L,N}$  – udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej

Drugi składnik prawej strony równania rzeczoznawca otrzymuje zazwyczaj od Zamawiającego (jest to reguła w przypadku gmin). Jeśli musi sam go wyliczyć, to także wiadomo jak to zrobić (stosunek powierzchni użytkowej lokalu z pomieszczeniem/ami przynależnym do sumy powierzchni użytkowych wszystkich lokali i wszystkich pomieszczeń przynależnych w danym budynku).

Problemy może nastęrczać obliczenie pierwszego składnika prawej strony równania. Należy uważać, aby określić właściwe prawo do gruntu nieruchomości, na której znajduje się wyceniany lokal. Zagadnienie to pozostaje przy tym w związku z prawem do gruntu obiektów porównawczych tj. transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych wykorzystanych do wyceny. W praktyce mogą wystąpić następujące konfiguracje:

Rodzaje prawa do gruntu

Obiekty porównawcze	Lokal wyceniany
prawo użytkowania wieczystego	prawo użytkowania wieczystego
prawo własności	prawo własności
prawo użytkowania wieczystego	prawo własności
prawo własności	prawo użytkowania wieczystego

W dwóch pierwszych przypadkach prawa do gruntu obiektów porównawczych i wycenianego lokalu są tożsame. Wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej można więc odjąć od wartości lokalu określonej zgodnie z §33 ust. 1. Na marginesie należy zauważyć, że w przypadku sprzedaży lokalu połączonej z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego, zadaniem rzeczoznawcy jest także określenie wartości prawa własności gruntu nieruchomości wspólnej. Zakres wyceny obejmuje wówczas określenie wartości trzech składników: nieruchomości lokalowej, gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, gruntu jako przedmiotu prawa własności. Nie trzeba dodawać, że wartość gruntu w różnych „wcieleniach” nie musi być taka sama.

W trzecim i czwartym przypadku rodzaje praw różnią się. Prawidłowe wykonanie zadania wymaga ustalenia, na podstawie analizy rynku lokalnego lub innych porównywalnych rynków, relacji między tymi prawami i odpowiedniego jej zastosowania do obliczenia wartości gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej. Klania się zatem złożony problem ustalenia wzajemnej relacji wartości tych praw na rynku lokalnym.





Reasumując, wycena lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności nie jest – wbrew pozorom – łatwym zadaniem. Należy pamiętać w szczególności o właściwym doborze obiektów porównawczych, zwłaszcza z punktu widzenia zapewnienia tożsamości rodzaju praw tych obiektów i lokalu wycenianego. Kardynalnym błędem byłoby np. włączenie do próbki reprezentatywnej transakcji sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W przypadku wyceny gruntu równie elementarnym błędem byłoby posłużenie się cenami części ułamkowych gruntu (z transakcji sprzedaży lokali przez podmioty publiczne np. gminy lub WAM, czy też developerów). Prosząc zdecydowaną większość rzeczoznawców o wyrozumiałość za powtarzanie oczywistości, warto niekiedy przypomnieć, że transakcje sprzedaży lokali najemcom w ogóle nie powinny trafiać do zbioru obiektów porównawczych, ponieważ nie spełniają kryteriów transakcji rynkowych.

Omawiane przepisy prawa obowiązują także przy określaniu tzw. „wartości wyjściowej” lokali mieszkalnych, która ma odzwierciedlać przeciętną wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku. Tego rodzaju wyceny zamawiają m. in. gminy. Celem tych wycen jest jedynie przekazanie najemcom informacji o przybliżonym poziomie wartości ich mieszkań.

Powstaje pytanie, jaką wartość należy określać w tym przypadku – nieruchomości lokalowej (tj. łącznie z gruntem), czy też wartość prawa własności lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i prawem współwłasności części wspólnych budynku? Wydaje się, że kwestia ta pozostaje w gestii zamawiającego wycenę, w każdym razie umowa powinna jednoznacznie wskazywać przedmiot i zakres wyceny. Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest uświadomienie zamawiającemu treści obu praw i różnic występujących między nimi. A różnice mogą być duże, a nawet bardzo duże. Decydują o tym dwa czynniki: wartość gruntu i intensywność zabudowy. W centrum Warszawy wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej (dokładniej – wartość części ułamkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu przypadającego na dany lokal) stanowi 10-35% wartości nieruchomości lokalowej. Wysokość tego udziału jest wprost proporcjonalna do wartości gruntu i odwrotnie proporcjonalna do intensywności zabudowy.



Rzetelne podejście przy wycenie do kwestii udziału wartości gruntu w nieruchomości lokalowej przewidzianej do wyodrębnienia może w pewnych okolicznościach doprowadzić niektórych zamawiających do zdumienia, a nawet postawienia rzeczoznawcy zarzutu, iż wycenia „na niskim poziomie”. Sytuacja taka może mieć miejsce wówczas, gdy udział gruntu w nieruchomości lokalowej jest stosunkowo duży np. 15-30%. W takim przypadku najemca kupujący lokal mieszkalny płaci, po uwzględnieniu bonifikaty, z reguły niewielką część za prawo własności lokalu i prawo współwłasności budynku oraz „zaledwie” 15% za grunt z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu. Zdumienie zamawiającego jest murowane, gdy w międzyczasie dokona się przeszacowania w górę wartości rynkowej gruntu – wtedy wartość prawa własności lokalu i współwłasności części wspólnych budynku ulega odpowiedniemu obniżeniu, nawet jeśli wzrośnie wartość nieruchomości lokalowej.

Trzeba jednak rozumieć, iż za rodzące się u niektórych wrażenie sprzedaży lokali mieszkalnych „za pół darmo” odpowiadają przepisy prawa, w tym prawa lokalnego, a nie działalność rzeczoznawców majątkowych.

Na zakończenie nawiążemy ponownie, tym razem krytycznie, do §33 omawianego rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. Ustęp 4 tegoż paragrafu zawiera postanowienie: „Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny.” Jaki jest cel tego przepisu? Czemu ma służyć? Doprawdy trudno znaleźć racjonalne uzasadnienie dla bezwzględnego nakazu określania wartości gruntu w przypadku wyceny każdego lokalu stanowiącego odrębną własność (nawiasem mówiąc nie jest to sformułowanie zbyt fortunne). Czy jest to potrzebne w wycenach dla celów kredytowych, fiskalnych, sprzedaży, aportu? Oczywiście, że nie! W wymienionych przypadkach i wielu innych będzie to sztuka dla sztuki, za którą zapłaci zamawiający, jeszcze bardziej niż rzeczoznawca nie rozumiejący, dlaczego ma płacić za coś, co nikomu do niczego nie jest potrzebne. A może jest jednak jakiś ukryty sens tego przepisu? Będziemy wdzięczni za odpowiednie „dojaśnienie” ze strony autorów rozporządzenia.





# NOWE ROZPORZĄDZENIE – NOWE WĄTPLIWOŚCI

Jarosław Matejczuk

W świąteczno-noworocznym czasie zaaplikowałem sobie tak dużą dawkę luksusu, że znalazłem czas na przeczytanie całego nowego Rozporządzenia z 27 listopada 2002 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 230 poz. 1924 z dnia 24 grudnia 2002 roku). Szanując czas czytających od razu przechodzę do rzeczy. Proponuję prostą zasadę – poruszamy się po kolei od paragrafu do paragrafu. W artykule tym wykorzystam też niektóre głosy pojawiające się na liście dyskusyjnej PFSRM: lista@pfva.com.pl

Już na samym początku w §1 pkt 2 zauważamy poważną zmianę. Mamy oto definicję stanu nieruchomości. Jednak co to jest stan prawny? Czy w ramach tego pojęcia nie należy uwzględnić przeznaczenia planistycznego nieruchomości? Zobaczymy dalej w §51, że jest to bardzo umotywowana sugestia, jako że plan to akt prawa miejscowego.

W §3, chyba zupełnie niepotrzebnie, wymaga się każdorazowego kumulatywnego odwzorowywania w operacie rynku pod kątem i cen i czynszów i warunków transakcji. Zwłaszcza w odniesieniu do warunków transakcji jest to bardzo wysoko postawiona poprzeczka. Czy nie za wysoko i czy nie stanie się to dyżurną usterką wszystkich operatów? Jednym słowem – po co tę żabę jemy?

W §5 ust. 3 i 4 wymaga się pełnej znajomości warunków zawarcia transakcji, tym razem w odniesieniu do nieruchomości porównawczych. Proszę zwrócić uwagę – tutaj nie zakłada się że te transakcje spełniają wymogi art. 151.1 ugn, ale wymaga się od rzeczoznawcy znajomości warunków ich zawierania. Toż przecież nawet notariusz zapewne nie zna tych warunków, a co dopiero rzeczoznawca. Jakie jest uzasadnienie tego zapisu? Wygląda mi to na kolejną żabę w menu.

Paragraf 6 a w szczególności jego ust. 2 wprowadza do obrotu prawnego pewną liczbę określającą granicę odstępstw od tzw. cen średnich. O uzasadnienie dlaczego to akurat jest liczba 20% nie pytam, bo to decyzja arbitralna, a jakaś granica powinna być. Natomiast proste pytanie brzmi – co to są te ceny średnie i jak się je określa? Jakie to średnie? Czy nie lepiej było za „starego” §6 ust. 2, gdzie mowa była o rażącym odbieganiu od cen na rynku? Taki zapis stwarza niebezpieczne pozory precyzji, a tak naprawdę będzie pożywką dla arytmetycznych manipulacji.

W §8 oraz w §48 ust. 3 znajdujemy dalszy ciąg podstawowego sporu: czy w metodzie zysków mamy do czynienia z udziałem właściciela czy udziałem nieruchomości. Może to jest to samo? Zastanawia mnie wciąż, co w końcu jest przedmiotem szacowania – wartość nieruchomości czy właściciela. Temat rzeka.

Paragraf 10 wprowadza nas w szczegóły podejścia dochodowego. W ust. 2 znajdujemy definicję współczynnika kapitalizacji. Poprzednio rozporządzenie instruowało nas jak „ustala się” ów współczynnik. Do obecnej definicji nie mam zastrzeżeń, a tylko pytanie: cóż to są te „środki poniesione na nabycie nieruchomości”? Przedtem do „ustalenia” współczynnika wystarczała cena nieruchomości. Teraz są „środki poniesione na nabycie”. Środki to chyba jednak coś więcej niż cena. Skoro mowa o zwrocie środków poniesionych na nabycie, to nie da się wyłączyć kosztów notarialnych i podatków. Wszak są to koszty nabycia i bez ich pokrycia nie nastąpi nabycie. Dalej zobaczymy, że to dopiero początek problemów z podejściem dochodowym, ale nie wyprzedzajmy zdarzeń.

W §10 ust. 3 ewidentna sprzeczność z ust. 2. W ust. 3 jest już „po staremu” cena nieruchomości, a w ust. 2 były owe „środki na nabycie”. Proszę o wykazanie, że to pojęcia równoważne. Nie da się? Co za kłopot! Niestety nie jedyny!

Paragraf 11 ust. 3 wzbogaca nasz „słowniczek”. Teraz dodajemy do niego „nakłady na nabycie”. Jak mają się owe „nakłady” do „środków” i „cen”? W ilu seminariach należy wziąć udział, aby to wyjaśnić? Nie zakładam, że są to pojęcia tożsame. Jeżeli jednak tak miałyby być, to należy na nowo pisać słownik poprawnej polszczyzny. Podobnie jak kilka ustaw.

Lektura §12 utwierdza nas w przekonaniu, że w naszym kraju nigdy nie może być już lepiej: miało być dobrze, a wyszło jak zawsze. Jasno przecież tam czytamy, że przy obliczaniu dochodów nie uwzględnia się enumeratywnie wymienionych elementów: podatku dochodowego, innych podatków oraz opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości. Dlaczego wprowadzono do katalogu wyłączeń inne podatki? Przez pomyłkę i złą interpunkcję? Jak na prawie dwa lata prac nad tym rozporządzeniem, to można było zrobić to lepiej. A tak – żegnaj podatku od nieruchomości. Wyniki wyceny podejściem dochodowym będą jeszcze bardziej odległe od realiów, oczywiście tylko wtedy, gdy trzymać się ściśle litery prawa. Jeżeli zaś trzymać się zdrowego rozsądku, to ryzykuje się spotkanie z KOZ???

O tym, że dochód i strumień pieniężny to dwa bardzo różne pojęcia i wrzucanie ich razem „do jednego worka” to duże nieporozumienie, o czym pisano i mówiono niejednokrotnie. Skąd w takim razie ten lapsus? Nie biorę poważnie pod uwagę tego, że to co w technice kapitalizacji jest dochodem, to w technice DCF jest strumieniem. To wyjaśnienie infantylne. O co więc tak naprawdę chodzi?

Paragraf 13, a zwłaszcza jego ust. 1, miał zapewne wspomóc wycenę pozwalając na określanie współczynnika kapita-





lizacji i stopy dyskontowej z rynku kapitałowego. Sęk w tym, że wprowadzono tę możliwość tylko do tych dwóch wielkości pozbawiając zaś możliwości współmiernego określania dochodów. Temat ten był dość szeroko dyskutowany na liście dyskusyjnej. W tym miejscu dopowiem tylko, że jest to tym bardziej zastanawiające, że o takiej współmierności wspomina ust. 2 tego paragrafu, tyle że niejako wspak. Chciałbym, aby można było treść ust. 2 rozumieć dwukierunkowo – współczynnik i stopę określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania dochodów lub strumieni pieniężnych i vice versa. Czy rozporządzenie na to pozwala? Obawiam się, że nie.

Zupełnie błahym problemem jest wprowadzone przy omawianiu metody wskaźników szacunkowych w §17 ust. 3 pojęcie „kosztów przemieszczenia do miejsca odbioru”. Co to za „miejsce odbioru”? Może to detal, ale pokazuje jak w prosty sposób można skomplikować życie rzeczoznawcom.

Jednak to nie jedyny problem, jaki możemy napotkać, gdy zdarzy się konieczność stosowania tej metody. W §18 pkt 1 i 2 jasno zobowiązuje się rzeczoznawcę do uwzględniania wymienionych enumeratywnie atrybutów podczas wyceny metodą wskaźników szacunkowych. Nie wiadomo jednak jak to zrobić. Jak uwzględnić w tej metodzie np. występowanie urządzeń melioracyjnych, położenie w stosunku do głównych dróg albo jakość dróg? Zmieniając klasę gleby? Przenosząc do innego okręgu podatkowego? Może stosować jakieś współczynniki „eksperta”? Może wprowadzić elementy podejścia porównawczego? Tylko, że wtedy to już będzie podejście mieszane. Same pytania.

W §20 rozporządzenie wprowadza nas w tajniki podejścia kosztowego. Pozwala również na uzupełnienie naszego „słowniczka”. Kolejne pojęcie związane z wchodzeniem w posiadanie nieruchomości – już czwarte w tym rozporządzeniu – to: „koszty jakie należy ponieść na zakup”. Jak te „koszty” mają się do „nakładów na nabycie”, „środków na nabycie” oraz „ceny”? Czy konieczne jest mnożenie pojęć? Może niektóre z nich są tożsame? Proszę Radę Ministrów o wyjaśnienie. Może chodzi właśnie o to, aby rozporządzenie nie mogło funkcjonować bez wsparcia? Może jasne prawo to złe prawo? Może w tym szaleństwie jest metoda?

Kolejną niespodziankę przyszykowano nam w §24 ust. 1. Przedtem – w odniesieniu do podejścia kosztowego – była mowa o „kosztach, jakie należałoby ponieść na zakup”. Tutaj zaś występuje „wartość”. Jest to bardzo sensowne rozwiązanie, tylko czy oznacza to, że w metodzie kosztów likwidacji należy inaczej szacować grunt niż w pozostałych dwóch

metodach podejścia kosztowego? Błąd czy rewolucja? Teraz już wiem, że sam sobie z tym nie poradzę.

Paragraf 29 ust. 2 wprowadza następne trudne słowo: „wyodrębnianie”. Pojawia się ono także w §33 ust. 3 oraz w §36 ust. 2. Za „Słownikiem poprawnej polszczyzny” St. Szobera:

**wyodrębnić:** *co – od czego, co – z czego, co – w czym = w jakiejś większej całości wydzielić, wyróżnić.*

Rozumiem wobec tego, że owo wyodrębnianie, o którym mowa w rozporządzeniu to nic innego jak:

- ▶ odnośnie do §29.2 – dodatkowa wycena samego gruntu, samych budynków i ich części oraz samych innych urządzeń,
- ▶ odnośnie do §33.3 – dodatkowa wycena samego gruntu,
- ▶ odnośnie do §36.2 – dodatkowa wycena wartości samych nakładów.

Inne rozumienie tego pojęcia przeczyłoby logice. W związku z tym nasuwa się pytanie, dlaczego nie powiedziano o tych dodatkowych obowiązkach rzeczoznawcy wprost. Wszak jedna wycena w operacie to nie dwie lub trzy. Nakład pracy znacznie większy, a wynagrodzenie jak za jedną wycenę. Kto ze zlecniodawców będzie świadomy tego o co w tym wszystkim chodzi?

Czytamy dalej. Wprowadzając w §30 nowy wzór na zależność wartości prawa użytkowania wieczystego i wartości prawa własności – chyba zamienienie – stosuje się określenia: „nieruchomość” i „nieruchomość gruntowa”. Mam pewne obawy co do słuszności tego zabiegu, zwłaszcza w obliczu tego, że w ust. 1 występuje jeszcze „nieruchomość gruntowa niezabudowana”. Po prostu chciałbym wiedzieć, czy do porównań należy/można/trzeba brać tylko nieruchomości niezabudowane. To powinno wynikać z tego przepisu.

Paragraf 33 wprawia, przynajmniej mnie, w zakłopotanie. Zupełnie dziwne wymaganie skierowane chyba do rzeczoznawcy majątkowego – jeżeli nie do niego, to do kogo? – „posiadania zaświadczenia” (o samodzielności lokalu). Czy to jest równoznaczne z obowiązkiem zamieszczenia tego zaświadczenia w załącznikach do operatu? To chyba jakieś nieporozumienie. Zresztą dalej, w ust. 4 jest jeszcze ciekawiej. Skojarzenie ust. 4 z ust. 2 prowadzi do wniosku, że do wyceny istniejącej już nieruchomości lokalowej, rzeczoznawca powinien posiadać zaświadczenie o jego samodzielności.

Następne trudności zaczynają się już w §34. Rzecz w określaniu wartości zabudowy do ustalenia wartości wynagrodzenia przy „wygaszaniu” prawa użytkowania wieczystego. Poprzednio było to prosto i jasno określone: stosuj podejście







kosztowe. Powiedziałbym nawet, że było to naturalnie. Teraz Rada Ministrów uznała, że można określić wartość rynkową budynków i innych urządzeń. Podkreślam – samych budynków. Wniosek jest taki – albo budynki są oddzielnym od gruntu przedmiotem obrotu albo znowu zachodzi potrzeba „wyodrębniania”, tylko w tym przypadku już niejawnego. Zagadnienie „wygaszania” prawa użytkowania wieczystego jest raczej z kategorii rzadziej spotykanych, ale to w końcu niczego nie tłumaczy.

Wspaniały przyczynek do teorii wartości rynkowej zawiera §37. Nie mogę się powstrzymać od zacytowania:

## § 37

1. *Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele.*

Wątpliwości: na ile transakcje i ceny uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na cele budowy i poszerzania dróg publicznych spełniają warunki o których mowa w art. 151.1 ugn, a tym bardziej warunki, o których mowa w Standardzie III. 1 pkt 1.1? Czy strony naprawdę są od siebie niezależne i czy nie działają w sytuacji przymusowej? Nie będę rozgrzebywać tego tematu, ale naprawdę budzą się poważne wątpliwości, czy w ogóle w ten sposób uda się coś wycenić, a zwłaszcza czy będzie to wartość rynkowa. Sprawa jest bardzo istotna zwłaszcza, że z układu przepisu wynika, iż zawsze formuła poszukiwania transakcji sprzedaży gruntów „na te cele” będzie pierwszym krokiem takich wycen. Dopiero brak rynku pozwoli na przejście do następnych ustępów tego przepisu. Problem jest i nie zniknie on samoistnie. Może dopiero nowelizacja ugn go rozwiąże?

W dalszym ciągu rozporządzenia natrafiamy na § 46, a w nim ust. 1. Zwiera on w istocie powtórzone zapisy z poprzedniego rozporządzenia. Wyjaśnienia jednak wymaga pojęcie „udostępnienie publiczne”. Na ile dotyczy ten przepis terenów publicznych, a na ile terenów prywatnych nie ogrodzonych lub nawet ogrodzonych, ale „udostępnionych publicznie” w różnych formach. Dotyczy to całkiem sporej liczby nieruchomości, udostępnianych publicznie przez właścicieli. Według mnie owo „udostępnianie publiczne” nie jest najpotrzebniejszym atrybutem w tym zestawie i można było go pominąć. Budzą się wątpliwości, czy przypadkiem jeden obrót klucza w zamku furtki i jej otwarcie nie wpłynie na zmianę wartości nieruchomości?

Pojawienie się §49 zapewne niektórzy powitali z radością. Wreszcie wiadomo będzie co i jak wyceniać. Rzecz w tym, że wielokrotnie życie jest bardziej skomplikowane niż nasza wyobraźnia, a stosowanie innych podejść – konieczne. Nie będę pisał o braku rynku, ale wspomnę tylko o tych nieruchomościach które ze swojej natury nie są w obrocie. Co wtedy? Poza tym należałoby określić właściwie cel wyceny. Bo coż to są te zobowiązania podatkowe? Czy rozumieć je wąsko – jako podatki, których wymiar uzależniony jest od wartości nieruchomości. Czy może szeroko – łącznie z celami wynika-

jącymi z kompleksu ustaw podatkowych i dotyczących rachunkowości, w tym określania wartości środków trwałych i inwestycji długoterminowych. W obu przypadkach zawężenie w §49 swobody wyboru dozwolonej w art. 154 ugn wydaje się niecelowe. Według mnie, należałoby większy nacisk położyć na uwiarygodnienie i korektę metod i zasad szacowania w podejściu dochodowym niż zakazywać jego stosowania w pewnych obszarach. Tutaj wskażę tylko połowiczne rozwiązanie nowego §13.

Paragraf 51 pozwala na chwilę wytchnienia. W ustępie 1 znajdujemy potwierdzenie przypuszczenia, które zostało wyartykułowane w komentarzu do §1. Skoro operat szacunkowy jest sporządzony zgodnie ze stanem nieruchomości, to w ramach owego stanu należy zawrzeć stan planistyczny. Uważam więc, że w ramach stanu prawnego należy uwzględnić przeznaczenie planistyczne nieruchomości. To dobra wiadomość.

Jednak już zapis §52 ust. 1 pkt 8 dotyczący zawartości operatu szacunkowego jest sprzeczny z §3. W sposób wyraźny ogranicza zakres analizy rynku z całościowej do dotyczącej tylko celu i sposobu wyceny. To ograniczenie jest bardzo racjonalne, tylko co począć z obowiązkiem wynikającym z §3? Nie obowiązuje? Na jakiej podstawie?

Prosząc o wyrozumiałość przytaczam drugi cytat z Rozporządzenia:

## § 52

4. *Operat szacunkowy powinien zawierać uzasadnienie dokonanej wyceny nieruchomości.*

Proszę o wyjaśnienie, co to jest owo „uzasadnienie dokonanej wyceny nieruchomości”. Czy to jest uzasadnienie potrzeby wyceny, czy uzasadnienie wyniku wyceny, czy uzasadnienie przyjętej metody wyceny, czy uzasadnienie przyjętego rynku, a może po prostu uzasadnienie wszystkiego? Takie uzasadnienie generalne, aby zawsze można było wskazać na niedochowanie przez rzeczoznawcę należytej staranności.

## Podsumowanie

Nie jestem wrogiem przepisów, nawet przepisów szczegółowych, ale przeregulowanie szkodliwe jest we wszystkich polach działalności ludzkiej. Tworzone są coraz bardziej szczegółowe przepisy, których nie sposób zastosować łącznie. Niektóre przepisy są ze sobą sprzeczne, a inne wprost sprzeczne wewnątrz. Jeżeli nałożymy na to szykowane rzeczoznawcom certyfikacje oraz realne zagrożenie, że samorząd zawodowy zostanie opanowany przez osoby nie prowadzące działalności strictly zawodowej w zakresie wyceny, a urzędniczą i szkoleniową, to obraz nie powstaje najlepszy. Gdzie jest arbitraż z prawdziwego zdarzenia, gdzie rozstrzyganie sporów pomiędzy rzeczoznawcami, gdzie dobro naszych zleceniodawców? Dlaczego żaden z organów samorządowych, państwowych czy stowarzyszeniowych nie zajmuje się oceną wartości nieruchomości, a wyłącznie wyceną war-





tości operatów. W tym samym kierunku idą proponowane zmiany do ugn – odejście od arbitrażu rozumianego słownikowo w kierunku oceny operatu pod kątem zgodności z przepisami. Dlaczego? Wszak informacja, że zlecający dostał bublel jest najgorszą informacją jaką może udzielić środowisko swoim zleceniodawcom. Oni potrzebują informacji o wartości nieruchomości. Dostają informację o małej wartości środowiska. Czy potem należy dziwić się niskiej randze zawodu i stawianiem wyceny nieruchomości w jednym szeregu z dostawą spinaczy biurowych?

Połączenie wyżej przedstawionych problemów z przygotowywanymi poważnymi zmianami ustawy o gospodarowaniu przestrzenią napawa mnie niepokojem z powodu kierunku w jakim niektóre z nich dryfują. W jakim celu projektuje się dodanie w art. 155.1 ugn obowiązku każdorazowego udowadniania przez rzeczoznawcę, że dane o które zabiega w urzędowych zbiorach są mu niezbędne w procesie wyceny? To już nie kolejna kłoda, ale fosa wypełniona wodą, broniąca dostępu do danych.

Jak to się dzieje, że w art. 180 ust. 4 i 5 oraz w art. 185 ust. 4 pośrednicy i zarządcy mają zagwarantowane prawo do

wynagrodzenia, zaś rzeczoznawcy takiego prawa z ugn nie posiadają. Czy to nie jest przyczynek do rozmowy o wynagrodzeniach i w związku z tym o jakości operatów szacunkowych? Tematy te i im pokrewne są szeroko dyskutowane na liście dyskusyjnej (lista@pfva.com.pl). Czy te dyskusje są w stanie doprowadzić nas do konstruktywnych wniosków i działań?

W konkluzji muszę stwierdzić, że nowelizacja rozporządzenia w pewnej mierze wychodzi naprzeciw postulatom naszego środowiska. Jednak zmiany są z jednej strony połowiczne, żeby tylko wspomnieć §13, zaś z drugiej strony są za bardzo teoretyczne i operujące wiedzą akademicką co uniemożliwia ich zastosowania w praktyce – jak owo uzasadnienie dokonanej wyceny. Niech tylko nikt nie mówi, że to błąd oczywisty – jak na dwa lata prac redakcyjnych przy tym tekście, to wynik z kategorii miernych.

**Jarosław Matejczuk** – rzeczoznawca majątkowy w Gdańsku, członek Komisji Legislacyjnej PFSRM.

## RYNKI NIERUCHOMOŚCI I ICH SPECYFIKA A PROCES WYCENY

Ewa Kucharska-Stasiak

### Pojęcie rynku

Kategoria rynku od dawna jest przedmiotem zainteresowania nauk ekonomicznych. Na gruncie ekonomii nie doczekała się jednak jednolitej, zwartej i powszechnie przytaczanej definicji. Można łatwo dostrzec, że definicje te podlegają ewolucji, w której podkreślane zostają inne aspekty definicyjne<sup>1</sup>.

W historycznym rozumieniu tego terminu najważniejszym elementem definicyjnym było miejsce na którym nabywcy i sprzedawcy spotykają się osobiście i chcą dokonać wymiany. Taka definicja jest najwęższym ujęciem rynku. Dzisiaj takie rozumienie rynku używane jest jedynie w języku potocznym. Elementem podkreślanym we współczesnych definicjach rynku jest konieczność występowania stosunków wymiany pomiędzy kupującymi a sprzedającymi. Ich treścią jest ujawnianie przez uczestników rynku zamiarów zawarcia transakcji, wzajemna konfrontacja ujawnionych zamiarów i mechanizm przetargowy prowadzący do zawarcia transakcji<sup>2</sup>. Oznacza to, że warunkiem funkcjonowania rynku wcale nie jest sam fakt zawarcia transakcji. Pojęcie rynku jest szersze, obejmuje on nie tylko stosunki wymiany, których finalnym składnikiem są akty kupna – sprzedaży, obejmuje on również ujawnienie samego zamiaru uczestnic-

stwa w transakcjach bądź też przystąpienie do negocjacji. Treścią stosunków wymiany są zatem nie tylko stosunki pomiędzy kupującymi i sprzedającymi, ale również w obrębie kupujących a także w obrębie sprzedających a więc tzw. stosunki równoległe, które – poprzez konfrontacje i procesy konkurencyjne – wpływają na stosunki wymiany zachodzące między podmiotami tworzącymi popyt i podaż<sup>3</sup>. Podmiotami tymi są gospodarstwa domowe, przedsiębiorstwa, instytucje bankowe i państwo. Występują one jako nabywcy, tworzący popyt jak i jako sprzedawcy, tworzący podaż produktów, usług, pracy i pieniądza. Procesy konkurencyjne występujące w obrębie sprzedawców i w obrębie kupujących oraz stosunki negocjacyjne występujące między kupującymi a sprzedającymi wywierają wpływ na ceny produktów, usług, pracy czy pieniądza, decydując o funkcjonowaniu mechanizmu rynkowego.

Podkreślanie w definicji istoty rynku konieczności występowania stosunków wymiany, wyodrębnienie aspektu podmiotowego jak i przedmiotowego i relacji zachodzących między nimi, znacznie rozszerza treść kategorii rynku na tle ujęcia historycznego, utożsamiającego rynek z miejscem dokonywania transakcji. Rynek w szerszym znaczeniu staje się regulatorem procesów gospodarowania, wpływa bowiem





na alokację kapitału, decydując o rozmiarach inwestycji, produkcji, konsumpcji itp. Jego oddziaływanie, jako regulatora może być ograniczone poprzez oddziaływanie państwa bądź innych podmiotów rynku.

Powyższe rozważania ujawniają, że rynek tworzy ogół stosunków wymiennych pomiędzy uczestnikami (podmiotami) rynku; stosunki te mają zróżnicowaną treść – ich podstawowym elementem jest ujawnienie zamiarów uczestników w transakcjach, obejmują ponadto konfrontację ujawnionych zamiarów oraz mechanizm przetargowy. Oznacza to, że istoty rynku nie można sprowadzić do analizy cen transakcyjnych (może bowiem nie dojść do transakcji) ani do liczby zawartych transakcji. Liczba ta jest tylko jedną z miar aktywności rynku.

Uczestnicy rynku (podmioty) decydują o popycie i podaży. Rynek stanowi zatem jedność zarówno jego struktury podmiotowej jak i przedmiotowej, której istotą są elementy rynku, takie jak popyt, podaż i ceny dotyczące produktów, usług, pracy i pieniądza. Oznacza to, że istoty rynku nie można jedynie utożsamiać z mechanizmem rynkowym, któ-

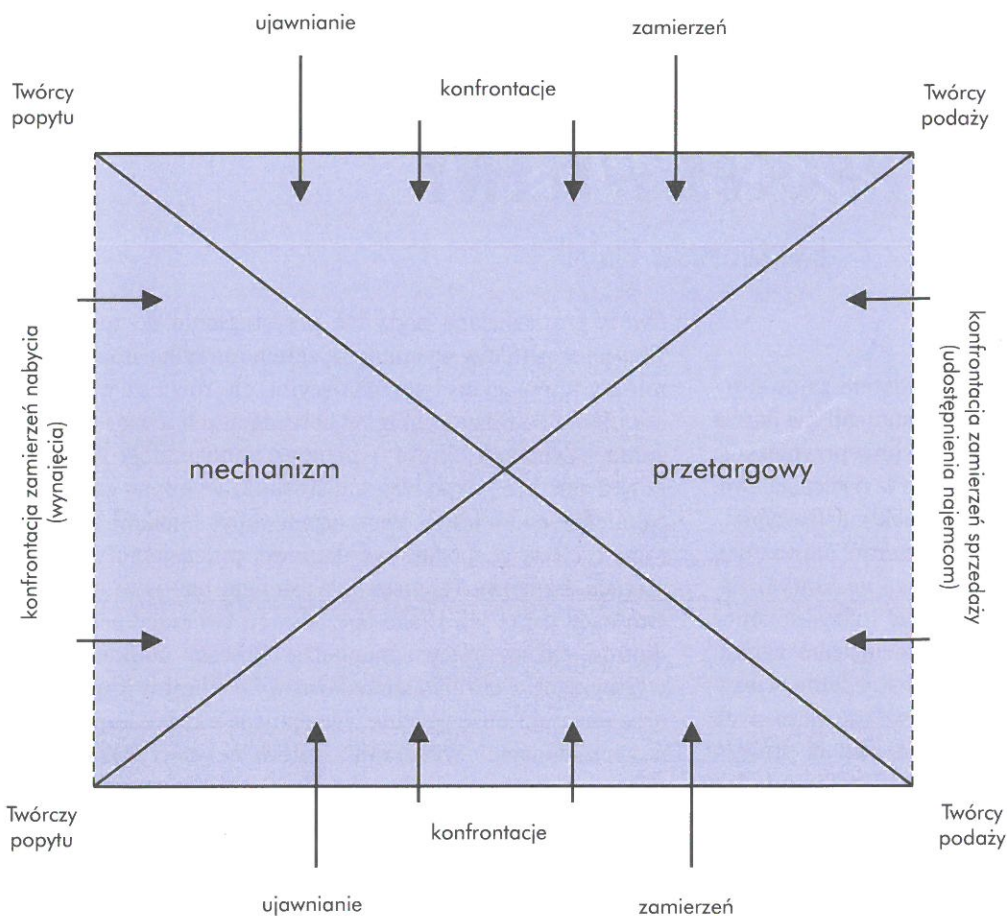
rego funkcjonowanie jest tylko przedmiotowym aspektem rynku.

Sytuacja podmiotów gospodarczych jest zmienna, co wpływa na ogół stosunków towarzyszących procesom wymiany, a więc na decyzje podejmowane przez uczestników rynku a w rezultacie na popyt, podaż i ceny. Oznacza to, że badanie rynku musi mieć charakter dynamiczny i obejmować nie tylko stronę popytową, podaźową i cenę, ale analizę zmiennych warunków, w jakich podejmowane są decyzje przez uczestników rynku.

Elementy rynku nie mogą być analizowane jako elementy zagregowane, nie mają bowiem jednorodnego charakteru. Różnorodność przejawia się zarówno w strukturze podmiotowej, dotyczącej uczestników rynku jak i przedmiotowej obejmującej ogół przedmiotów wymiany. Różnorodność wywołać może również przestrzenne usytuowanie popytu i podaży zgłoszonego przez podmioty rynku.

## Rynek nieruchomości jako ogół stosunków

Na tle dotychczasowych rozważań rynek nieruchomości może być utożsamiany z ogółem stosunków wymiany i stosunków równoległych zachodzących pomiędzy uczestnikami rynku, tworzącymi popyt i podaż nieruchomości. Stosunki wymiany obejmują ujawnienie zamiarów kupna i sprzedaży bądź najmu, dzierżawy przez różne podmioty (ujęcie podmiotowe) wynajmowanie i wydzierżawianie różnego typu nieruchomości (ujęcie przedmiotowe), konfrontację zamiarów, a także mechanizm przetargowy, obejmujący procesy negocjacyjne. Istotą stosunków równoległych są konfrontacje zamiarów zachodzących zarówno między tworzącymi popyt na nieruchomości jak i między tworzącymi podaż (por. rys. 1).



Rys. 1. Rynek nieruchomości jako ogół stosunków.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie:  
W. Wrzosek, *Funkcjonowanie rynku*,  
PWE, Warszawa 1994, s. 12.

## Specyfika rynku nieruchomości jako zespołu stosunków

Rynek nieruchomości jako zespół stosunków odznacza się pewną specyfiką. Warto zwrócić uwagę na kilka przejawów tej specyfiki:





1. Stosunki wymiany dotyczą nie tylko prawa własności (współwłasności) ale również praw dotyczących korzystania z nieruchomości. Stosunki wymiany obejmują zatem zamiar transferu praw do nieruchomości (zamiar zmiany podmiotu własności) jak i również zamiar zmiany podmiotu korzystającego z nieruchomości lub sposobu jej wykorzystania. Ta właściwość wpłynie na strukturę tego rynku. Z punktu widzenia nabywanej wiązki praw można bowiem wyróżnić: „rynek lokat”, czyli inwestujących we własność (współwłasność) lub nabywających prawa zbliżone do własności (w Polsce prawo użytkowania wieczystego gruntu i własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego) i „rynek najmu”, na którym udostępniane jest prawo do korzystania z nieruchomości.

2. Stosunki zachodzące pomiędzy uczestnikami rynku wykraczają poza stosunki wymiany, obejmują również stosunki nie mające charakteru rynkowego. Na obszarze transferu praw dotyczących korzystania z nieruchomości obejmują np. eksmisję, wywłaszczenie, darowiznę.

3. Mechanizm rynkowy, który jest związany z przedmiotowym aspektem rynku, ma na rynku nieruchomości ograniczony zasięg, co stanowi efekt występowania deformacji w oddziaływaniu popytu, podaży i ceny.

Deformacja ta może być następstwem:

- **interwencjonizmu państwa**, który może usztywnić popyt, podaż i cenę. Widoczny on jest w Polsce szczególnie ostro na obszarze nieruchomości mieszkaniowych, komunalnych i prywatnych czynszowych, w obrębie których występuje czynsz regulowany. Niskie stawki czynszu pobudzają popyt, ograniczając przyrost podaży. Długotrwała polityka niskich czynszów, czynszów nie pozwalających na odpowiednią dbałość o stan techniczny, w długim okresie czasu doprowadza do zmniejszenia zasobu, powodując spadek podaży. Interwencjonizm może przejawiać się nie tylko w regulacji cen, ale również w usztywnianiu podaży, poprzez zakaz wznoszenia nowych obiektów (np. we Francji, Danii, Holandii jest zakaz budowy nowych hiper i supermarketów) czy pobudzaniu popytu np. poprzez system ulg budowlanych.
- **naturalnej sztywności podaży** w krótkim okresie czasu wywołanej wyjątkową kapitałochłonnością nieruchomości i długim cyklem realizacji, a także stałością w miejscu obiektów budowlanych. Wzrost popytu na dany rodzaj nieruchomości powoduje wzrost cen (stawek czynszów), nie wywołując wzrostu podaży. W krótkim okresie czasu podaż jest zmienną niezależną. Wzrost podaży na tym rynku w krótkim okresie czasu nie jest zdeterminowany wyższym popytem i wyższą ceną, ale ograniczeniami występującymi w sferze realizacji.
- **małej giętkości popytu** w krótkim okresie czasu. Również popyt w krótkim okresie czasu nie jest elastyczny. Chociaż wykazuje się relatywnie większą zmiennością niż podaż, wysoki wymóg kapitałowy przy wejściu na ten

rynek powoduje, że ten rodzaj rynku wykazuje relatywnie większą sztywność niż na rynkach innych dóbr.

- **małej przejrzystości rynku** nieruchomości, przejawiającej się małą dostępnością do danych rynkowych, dotyczących cen transakcyjnych i warunków ich zawierania. Cecha ta utrudnia analizę tego rynku. Trudność ta dotyczy zarówno analizy stosunków wymiany jak i stosunków równoległych. Informacje mają charakter asymetryczny – ujawniane są zamiary uczestników poprzez zgłaszanie ofert do biur obrotu nieruchomościami, czy poprzez ogłoszenia prasowe, brak natomiast jest informacji o cenach transakcyjnych. Cena na tym rynku pozostaje tajemnicą stron uczestniczących w transakcji. Ujawniona kwota w aktach notarialnych często nie odzworowuje faktycznie zapłaconej. Na rynku tym występuje informacja „wewnętrzna” – są lepiej i gorzej poinformowani, z przewagą tej drugiej grupy. Fakt ten wywołuje istotne następstwa dla funkcjonowania rynku – staje się źródłem powstania wątpliwości wśród uczestników dotyczących m. in.:
  - jaką wystawić ofertową cenę sprzedaży czy cenę wynajęcia?
  - czy zaproponowana przeze mnie cena, skoro na nieruchomości nie ma nabywcy, powinna być utrzymana; jeśli tak, to jak długo?
  - czy cena (stawka czynszu), jaką zaaprobowałem/łam jest odpowiednia? Czy płacę mniej czy więcej od innych (mogą wystąpić zróżnicowane stawki czynszu w tym samym obiekcie)?
  - czy decyzja o dzisiejszej sprzedaży jest właściwa? Czy w średnim okresie czasu ceny i stawki czynszu nie wzrosną? Wątpliwości te są źródłem emocji – one nie tylko utrudniają podejmowanie decyzji dotyczących kupna, sprzedaży, wynajęcia, ale powodują wydłużanie się czasu poszukiwania i czasu negocjacji.

4. Deformacja w oddziaływaniu popytu, podaży i ceny stanowi istotne źródło występowania permanentnych stanów nierównowagi na rynkach nieruchomości. Chociaż koncepcja klasycznego stanu równowagi rozpatrywana jest na gruncie ekonomii jako odbiegająca od rzeczywistości, zmieniające się w różnych kierunkach wielkości podaży i popytu na nieruchomości nawet teoretycznie nie mogą doprowadzić do osiągnięcia klasycznego stanu równowagi, w którym popyt zrównoważy podaż. Nie tylko wtedy, kiedy podaż jest większa od popytu, ale również wtedy, gdy popyt jest większy od podaży, typowym zjawiskiem dla rynku nieruchomości jest występowanie tzw. pustostanów. Stanowią one wynik nie tylko trudności w dopasowaniu popytu i podaży, ale również ruchliwości najemców. Permanentny stan nierównowagi jest zjawiskiem typowym również na rynku lokat. Wykazuje znaczne zróżnicowanie w układzie przestrzennym (nie tylko między, ale również w obrębie miasta), czasowym, a także w jakościowej strukturze powierzchni.





Stabilność podaży w krótkim okresie czasu, mała elastyczność cenowa popytu, interwencjonizm państwa powodują, że stany nierównowagi mogą mieć długotrwały charakter.

5. Stosunki zachodzące pomiędzy uczestnikami rynku są często silnie zniekształcone poprzez tzw. instytucjonalny wymiar tego rynku. Najwyższy poziom ram instytucjonalnych tworzą zasady polityczne, społeczne, gospodarcze i prawne a także konwencje, według których zorganizowane jest społeczeństwo. Drugi poziom ram instytucjonalnych tworzą właściwości danego rynku, determinujące jego strukturę, zakres i funkcje. Trzeci, najniższy poziom, tworzą organizacje, działające na rynku nieruchomości. Zależności zachodzące w ramach każdego poziomu, a także między poziomami, wpływają na zachowania i oczekiwania uczestników rynków nieruchomości. Wpływ ten nie jest jednakowy. Układ instytucjonalny, który jest odbiciem władzy i interesów wewnątrz społeczeństwa, może być realizowany tylko w interesie niektórych członków tego społeczeństwa. Wpływa to na przebieg i zakres procesów rynkowych, na sposoby posiadania i użytkowania nieruchomości. Na rynku nieruchomości może to przejawiać się w występowaniu transakcji nierynkowych np. uwłaszczeń czy wywłaszczeń, a także w różnej dostępności do rynku nieruchomości – poprzez wprowadzanie ulg podatkowych, bonifikat, preferencyjne oprocentowanie kredytu, politykę czynszową, zasady gospodarowania przestrzenią.

Obok formalnych związków występują często związki nieformalne, które są trudniejsze do uchwycenia. Obejmują one postawy społeczne, np. nastawienie do własności nieruchomości, normy zachowań np. poszanowanie własności, dbałość o stan techniczny i standard użytkowy nieruchomości. Zbiоровe, formalne i nieformalne instytucje rynku wpływają na cenę i na wartość nieruchomości – np. polityka stałych czynszów, wprowadzona w interesie najuboższych grup społecznych, wpływa drastycznie na obniżenie wartości nieruchomości, ograniczając również zaangażowanie kapitału prywatnego w tworzenie nowych powierzchni. **Dlatego też słuszną wydaje się teza, że rynek nieruchomości sam jest instytucją, obejmującą sieć zasad, konwencji i zależności formalnych i nieformalnych, które tworzą system, poprzez który nieruchomość jest użytkowana i poddawana obrotowi<sup>4</sup>.** Struktura instytucjonalna rynku może faworyzować niektórych jego uczestników, którzy stają się zainteresowani w jej utrzymaniu, nawet jeżeli jest ona nieefektywna. Instytucjonalny wymiar rynku powoduje, że rynek nigdy nie jest neutralnym alokatorem zasobów i arbitrem wartości.

W każdym państwie sieć zasad, konwencji i zależności kształtuje się w nieco odmienny sposób, stanowiąc źródło odmienności tych rynków, wpływając na stan ich rozwoju. Sugeruje to celowość analizy rynku w ujęciu międzynarodowym.

Sieć zasad, konwencji i zależności, w jakich nieruchomości są posiadane i użytkowane, podlega również zmianom w czasie, stanowiąc źródło zmiennej dynamiki rozwoju tych

rynków – celem jest badanie rynków nieruchomości nie tylko w ujęciu statycznym ale i dynamicznym, celem jest zatem śledzenie dynamiki rozwoju rynków na tle zachodzących zmian instytucjonalnych.

## Skutki specyfiki rynku nieruchomości dla procesu wyceny

Omawiane cechy, stanowiące przejaw specyfiki rynku jako ogółu stosunków wymiany, niosą za sobą istotne reperkusje dla obszaru wyceny:

1. Szerokość stosunków wymiany, która pozwoliła wyróżnić „rynek lokat” i „rynek najmu” zwiększa obszar badania rynku. Rynek lokat, na którym następuje zderzenie popytu inwestycyjnego z podażą jest obszarem poszukiwania informacji dotyczących cen transakcyjnych, „rynek najmu”, na którym udostępniane są powierzchnie dostarcza informacji dotyczących dochodowości nieruchomości.
2. Względna rzadkość zawieranych transakcji, nie tylko zmniejsza zakres danych z obu segmentów rynku, ale może wywołać sytuacje monopolistyczne. Ceny czy stawki czynszu będące wynikami takich sytuacji – a przyjęte z powodu braku innych danych rynkowych do wyceny – wypaczają poziom wartości.
3. Mała przejrzystość rynku nieruchomości, która stanowi źródło często małej świadomości uczestników stron transakcji i przedłuża czas poszukiwania i czas negocjacji powoduje, że finalizowana transakcja może już nie odzwierciedlać aktualnych oczekiwań uczestników rynku. Cena transakcyjna była wypadkową ceny ofertowej nieruchomości, ale wystawionej przez zbywającego na sprzedaż np. dwa lata wcześniej. Obowiązujące w danej nieruchomości stawki czynszu, będące wynikiem podpisanej umowy najmu na czas oznaczony przed kilkoma laty, mogą nie odwzorowywać (i często nie odwzorowują) aktualnych warunków rynkowych. Przykładowo, w najlepszych biurach rynkowa stawka czynszu szacowana jest na około 25 USD, ale w niektórych biurach w Warszawie dobiegają końca umowy najmu przy stawce czynszu powyżej 40 USD. Fakty te dowodzą, że aktualna cena na rynku nieruchomości nie odwzorowuje zmian zachodzących w otoczeniu. Cena może również nie odzwierciedlać danych rynkowych także wtedy, gdy opiera się na szacunku wartości na podstawie danych historycznych. Oznacza to, że na etapie szacunków wartości rynki nieruchomości mają skłonność symulowania systematycznych błędów – w okresie ożywienia występują skłonności do zaniżania wartości, w czasie recesji do jej zawyżania. Wywołuje to zachowawcze reakcje zarówno w obrębie stosunków równoległych jak i stosunków wymiany, nietrafną ocenę potencjału dochodowego nieruchomości, stanowiąc źródło małej efektywności tego rynku. Oznacza to, że cena na tym rynku nie odwzorowując zmian zachodzących w otoczeniu, nie jest dobrą miarą dzisiejszej wartości, nie mo-





że być zatem jedyną podstawą wyznaczania poziomu wartości i jej zmian. Źródłem małej efektywności są nie tylko wysokie koszty zdobycia informacji, ale rzadkość obrotu, rozproszenie przestrzenne rynku i niejednorodność produktu.

Skoro ceny transakcyjne, czy stawki czynszu nie mogą być jedyną miarą wartości na rynku nieruchomości, gdyż nie odwzorowują dzisiejszych oczekiwań inwestorów dotyczących przyszłości, wśród metodyków wyceny trwają dyskusje o włączeniu innych danych dla potrzeb wyceny.

Pierwszym dyskutowanym obszarem pozyskiwania danych mogłyby być **informacje o liczbie i poziomie ofert cenowych ze strony kupujących i sprzedających**, zgłoszonych na rynek po dacie ostatniej informacji rynkowej, przyjętej do wyceny. Nie chodzi tu o przyjmowanie poziomu cen ofertowych w procesie wyceny<sup>5</sup>, ale o odwzorowanie tendencji zachodzących zmian – czy rynek ma aspiracje do ożywienia, stagnacji czy recesji. Informacje te, zgodnie z definicją rynku, odwzorowane na rys. 1, niewątpliwie są informacjami rynkowymi. Pojęcia rynku nie można odnieść wyłącznie do liczby zawartych transakcji – to ogół stosunków wymiennych pomiędzy kupującymi i sprzedającymi a także w obrębie kupujących i sprzedających. Odwołanie się do ujawnionych tendencji zmian jest zgodne z podstawową zasadą wyceny, jaką jest zasada antycypacji – rzeczoznawca ma odwzorować oczekiwania typowego inwestora dotyczące przyszłości.<sup>6</sup>

Drugim, podjętym na Zachodzie obszarem dyskusji, jest **włączenie dla potrzeb wyceny formalnych metod badań ankietowych**. Rzeczoznawcy powszechnie na całym świecie posługują się nieformalnymi metodami badań dla potrzeb zgromadzenia informacji dla konkretnej wyceny. Składają się na nie na ogół rozmowy z kredytodawcami, pośrednikami, zarządcami czy innymi rzeczoznawcami. Celem tych rozmów jest uzyskanie informacji o stawkach czynszowych, a także o ogólnych zaobserwowanych postawach i oczekiwaniach uczestników rynku. Formalne metody badań obejmują badania ankietowe, opierające się raczej na oczekiwaniach i postrzeganiach, niż na zaobserwowanych transakcjach i zachowaniach. Rozważane są dwie metody badań ankietowych – „metoda wyceny uwarunkowanej” (*contingent valuation*) i „metoda analizy wspólnej” (*conjoint analysis*)<sup>7</sup>.

Pierwsza metoda jest metodą bezpośredniego pytania uczestników rynku, jak dużą wartość przywiązują oni do konkretnego dobra lub usługi. Metoda ta wypracowana została do wyceniania dóbr publicznych i dóbr, nie będących w obrocie na rynku.

Druga metoda, nazwana „analizą wspólną” bazuje na dorobku psychologii matematycznej i psychometrii, gdzie znalazła zastosowanie do skutecznego prognozowania rynków konsumenta i kompromisów przy podejmowaniu decyzji zakupu. Celowość ich zastosowania widoczna jest szczególnie przy wycenie dóbr o cechach subiektywnych. W pomiarze wspólnym, uczestnicy rynku mogą szeregować cechy w kolejności preferowania, nawet, jeśli nie potrafiliby wyrazić ich ilo-

ściowo w ramach analizy statystycznej. O wadze tych badań świadczy projekt włączenia ich dla potrzeb szacunku, opracowany przez The Appraisal Foundation w 2001 r.<sup>8</sup> Trudno się nie zgodzić z tezą, że nawet najbardziej konserwatywny teoretyk wyceny może przyznać, że gdy nie są dostępne bezpośrednie obserwacje zachowań uczestników rynku, to pytanie zadawane uczestnikom, jak zachowaliby się, gdyby znaleźli się w pewnej sytuacji, jest możliwą do przyjęcia metodą prognozowania zbiorowego zachowania rynku<sup>9</sup>. Wydaje się, że waga badań formalnych jest znacznie większa – one nie tylko mogą zapełnić lukę informacyjną na rynkach o małej liczbie transakcji, one mogą być przydatne również na rynkach aktywnych, ponieważ lepiej niż informacja cenowa pochodząca sprzed kilku czy kilkunastu miesięcy, obrazują oczekiwania inwestorów dotyczące przyszłości.

Odwołanie się do nowych obszarów pozyskiwania danych stwarza z pewnością nowe możliwości przed wyceną, ale także i nowe zagrożenie. Jest nim z pewnością instytucjonalny wymiar rynku ze swoją siecią instytucji obejmujących się zasad, konwencji, zależności formalnych i nieformalnych. Idea słuszna, ale wielu metodyków wyceny podkreśla, że to praktyka dnia codziennego może ją wypaczyć powodując wzrost niepewności wyceny. Warto z pewnością obserwować dalsze losy projektu włączenia badań formalnych do obszaru wyceny w krajach o rozwiniętych rynkach nieruchomości, a przede wszystkim towarzyszące temu obwarowania.

#### Przypisy

1. Por. m. in. *Analiza rynku. Systemy i mechanizmy. Praca zbiorowa pod red. S. Mynarskiego. Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków 1993, s. 10.*
2. W. Wrzosek, *Funkcjonowanie rynku, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1994, s. 13.*
3. *Tamże, s. 12-14.*
4. G. Keogh, E. D. Arczy, *Property Market Efficiency: An Institutional Economics Perspective, Urban Studies, Dec. 1999, Vol. 36.*
5. *Takie rozwiązanie byłoby oczywiście niewłaściwe bowiem zachodzą istotne różnice pomiędzy ceną ofertową a ceną transakcyjną. Podstawą wyceny mogą być tylko ceny transakcyjne, które są faktami historycznymi, podczas gdy ceny ofertowe odwzorowują „chciejstwo” sprzedających bądź polowanie na okazję ze strony kupujących.*
6. Por. *Wycena nieruchomości. Wydanie polskie, PFSRM, Warszawa 2000, s. 55.*
7. M. T. Allen, G. W. Austin, *The Role of Formal Survey Research Methods in the Appraisal Body of Knowledge, The Appraisal Journal, October 2001.*
8. *Tamże.*
9. *Tamże.*

Profesor **Ewa Kucharska-Stasiak** jest pracownikiem naukowym Uniwersytetu Łódzkiego.





# EUROPEJSKA AKADEMIA NIERUCHOMOŚCI

Europejska Akademia Nieruchomości – to seria sześciu jednodziennych szkoleń, z których każde odbędzie się w innym mieście. Pomysłodawcą i organizatorem tego przedsięwzięcia jest Polska Federacja Rynku Nieruchomości, która działa na rzecz i w interesie dwudziestu pięciu regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości, doradców nieruchomości, jak również placówek naukowych z terenu całej Polski. **Do głównych celów PFRN należy min. działanie na rzecz rozwoju zawodów rynku nieruchomości, tworzenie warunków dla powstawania samorządów zawodowych, ochrona praw, doskonalenie systemów kształcenia, podnoszenie kwalifikacji zawodowych, oraz ich rangi na rynku krajowym i międzynarodowym.** Cele te realizować będzie tegoroczna edycja Europejskiej Akademii Nieruchomości.

Jest to program kierowany do wszystkich zawodów działających na rynku nieruchomości. Podstawowym celem akademii jest dokształcanie pośredników w kwestiach związanych z obrotem gospodarczym w krajach unijnych. Planowane szkolenia odbędą się w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu, Gdyni, Łodzi oraz w Krakowie.

Pierwsze trzy sesje będą poświęcone podstawowej wiedzy o Unii Europejskiej i jej regulacjach prawnych, ze szczególnym naciskiem na tę, dotyczącą uczestników rynku nieruchomości, a trzy kolejne prezentacje systemów prawnych i rynków nieruchomości w sześciu różnych krajach Unii. Prezentacje te będą prowadzone przez profesjonalistów rynku nieruchomości z poszczególnych krajów, przedstawicieli organizacji zrzeszonych w CEPI.

Uczestnicy spotkań zapoznają się z systemem prawnym tych państw, specyfiką ich gospodarki, organizacjami zawodowymi, zasadami nabywania nieruchomości przez cudzoziemców itd. Organizatorzy Akademii zamierzają pokazać specyfikę rynków poszczególnych krajów. Europejska Akademia Nieruchomości nie jest jednorazową inicjatywą. W przyszłym roku odbędzie się jej druga edycja, ukierunkowana na gospodarkę nieruchomości w krajach przystępujących do Unii razem z Polską.

## I SESJA – 29 marca – Warszawa

- ▶ Inauguracja Europejskiej Akademii Nieruchomości.
- ▶ Elementy wiedzy o Unii Europejskiej.
- ▶ Historia i przyszłość integracji europejskiej – między innymi.
- a) 1951 r. Paryż – Europejska Wspólnota Węgla i Stali Francja (RFN, Włochy, Belgia, Holandia i Luksemburg). Wysoka Władza. Rada Ministrów. Zgromadzenie. Trybunał.
- b) Unia Europejska powołanie na mocy Traktatu z Maastricht (Traktatu o Unii Europejskiej).
- c) traktat paryski, traktaty rzymskie, traktat amsterdamski, traktat o Unii Europejskiej (traktat z Maastricht), traktat nicejski.
- d) Historia „rozszerzeń” Unii.
- e) Ustalenia negocjacyjne dla Polski w poszczególnych dziedzinach, m. in. swobodny przepływ usług, swobodny przepływ osób, swoboda przepływu kapitału, prawo spółek, polityka konkurencji, podatki, unia gospodarcza i walutowa, polityka społeczna i zatrudnienie, małe i średnie przedsiębiorstwa, edukacja i szkolenia, ochrona konsumenta, unia celna, współdziałanie w zakresie wymiaru sprawiedliwości i spraw wewnętrznych, kontrola finansowa, finanse i budżet, instytucje.
- ▶ Istota Unii. Czym jest Unia Europejska. Cele Unii.
- ▶ Struktura i organizacja Unii Europejskiej. Konstrukcja Unii Europejskiej.
- ▶ Podstawy ideowe Unii Europejskiej.

- a) Unia Gospodarcza i Walutowa – Wspólny rynek wewnętrzny, wspólna waluta uro. Podstawowe zasady.
  - Swoboda przepływu osób. Otwarte granice w ramach Unii. Ograniczenia w zakresie swobodnego przepływu osób po wstąpieniu Polski do UE.
  - Swoboda przepływu towarów. Konsekwencje dla Polski po wstąpieniu do Unii.
  - Swoboda przepływu kapitału. Konsekwencje dla Polski.
  - Swoboda przepływu usług. Konsekwencje dla Polski (w szczególności dla zawodów w rynku nieruchomości).
- b) Wspólna Polityka Zagraniczna i Bezpieczeństwa.
- c) Wspólna polityka dotycząca sprawiedliwości i spraw wewnętrznych.
- d) Wspólna polityka obronna (UZE).
- e) Gremia kierownicze Wspólnot Europejskich: Rada Europejska, Rada Unii Europejskiej, Komisja Europejska, Parlament Europejski, Trybunał Sprawiedliwości.
- f) Instytucje pomocnicze.
  - Komitet Ekonomiczno-Społeczny, Komitet Regionów, Ombudsman – Rzecznik Praw Obywatelskich.
  - Europejski Bank Inwestycyjny, Europejski Bank Centralny.
- g) Sprawowanie władzy w Unii – Prezydencja.

## II SESJA – 26 kwietnia – Wrocław

- ▶ Prawo wspólnotowe
- a) Pojęcie Prawa wspólnotowego.
- b) Rodzaje źródeł prawa Unii Europejskiej:
  - Rozporządzenie (regulation),
  - Dyrektywa (directive),
  - Decyzja (decision).
- c) Rola zaleceń (recommendations) i opinii (opinions).
- d) Stanowienie prawa Unii Europejskiej.
- e) Sposoby ogłaszania prawa Unii Europejskiej.
- f) Prawo Unii a prawo wewnętrzne członków Unii.
- g) Znaczenie prawa Unii w praktyce życia gospodarczego.
- h) Kwestie konstytucji europejskiej.



## III SESJA – 31 maja – Poznań

- ▶ Unijne uregulowania mające wpływ na obrót nieruchomościami.
- ▶ Unijne uregulowania mające wpływ na wykonywanie zawodów rynku nieruchomości.
- ▶ Wykorzystywanie środków pomocowych Unii w ramach programów: Phare, Ispa, Sapard.
- ▶ Prezentacja rynków nieruchomości: Niemcy
- ▶ System prawny danego państwa.
- a) Ustawa zasadnicza, zasady konstytucyjne.
- b) Prawo cywilne – sposób kodyfikacji.
- c) Prawo gospodarcze.
- d) Prawo karne i wykroczeń.
- e) Prawo krajowe a prawo unijne i międzynarodowe.
- ▶ Obrót gospodarczy ze szczególnym uwzględnieniem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zarządzania nieruchomościami i wyceny.
- a) Podstawowy zbiór przepisów kraju (nazwa, istotne działy, rozdziały, art.).
- b) Licencje, zezwolenia na działalność.
- c) Tworzenie podmiotów gospodarczych przez osobę krajową i rezydentów.





- d) Obowiązki podmiotu, ograniczenia, pułapki.
- e) System podatkowy w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.
- f) Bezpieczne zawieranie umów gwarantujących skuteczne dochodzenie należności.
- g) Dochodzenie roszczeń i egzekwowanie należności.
- h) Rozliczenia wspólnych transakcji.
- i) Pomoc prawna.
- ▶ Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców.
- a) Regulacja prawna.
- b) Wyłączenia i ograniczenia.
- c) Zgody na zakup – organy, tryb, koszty.
- ▶ Obrót nieruchomościami w Unii Europejskiej z pozycji danego kraju.
- a) Uwarunkowania prawne.
- b) Prawo krajowe a prawo unijne.

#### IV SESJA – 28 czerwca – Łódź

- ▶ Prezentacja rynków nieruchomości: Włochy, Belgia.
- ▶ System prawny danego państwa.
- a) Ustawa zasadnicza, zasady konstytucyjne.
- b) Prawo cywilne – sposób kodyfikacji.
- c) Prawo gospodarcze.
- d) Prawo karne i wykroczeń.
- e) Prawo krajowe a prawo unijne i międzynarodowe.
- ▶ Obrót gospodarczy ze szczególnym uwzględnieniem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zarządzania nieruchomościami i wyceny.
- a) Podstawowy zbiór przepisów kraju (nazwa, istotne działy, rozdziały).
- b) Licencje, zezwolenia na działalność.
- c) Tworzenie podmiotów gospodarczych przez osobę krajową i rezydentów.
- d) Obowiązki podmiotu, ograniczenia, pułapki.
- e) System podatkowy w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.
- f) Bezpieczne zawieranie umów gwarantujących skuteczne dochodzenie należności.
- g) Dochodzenie roszczeń i egzekwowanie należności.
- h) Rozliczenia wspólnych transakcji.
- i) Pomoc prawna.
- ▶ Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców.
- a) Regulacja prawna.
- b) Wyłączenia i ograniczenia.
- c) Zgody na zakup – organy, tryb, koszty.
- ▶ Obrót nieruchomościami w Unii Europejskiej z pozycji danego kraju.
- a) Uwarunkowania prawne.
- b) Prawo krajowe a prawo unijne.

#### V SESJA – 23 sierpnia – Gdynia

- ▶ Prezentacja rynków nieruchomości: Francja, Dania.
- ▶ System prawny danego państwa.
- a) Ustawa zasadnicza, zasady konstytucyjne.
- b) Prawo cywilne – sposób kodyfikacji.
- c) Prawo gospodarcze.
- d) Prawo karne i wykroczeń.
- e) Prawo krajowe a prawo unijne i międzynarodowe.
- ▶ Obrót gospodarczy ze szczególnym uwzględnieniem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zarządzania nieruchomościami i wyceny.
- a) Podstawowy zbiór przepisów kraju (nazwa, istotne działy, rozdziały).
- b) Licencje, zezwolenia na działalność.

- c) Tworzenie podmiotów gospodarczych przez osobę krajową i rezydentów.
- d) Obowiązki podmiotu, ograniczenia, pułapki.
- e) System podatkowy w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.
- f) Bezpieczne zawieranie umów gwarantujących skuteczne dochodzenie należności.
- g) Dochodzenie roszczeń i egzekwowanie należności.
- h) Rozliczenia wspólnych transakcji.
- i) Pomoc prawna.
- ▶ Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców.
- a) Regulacja prawna.
- b) Wyłączenia i ograniczenia.
- c) Zgody na zakup – organy, tryb, koszty.
- ▶ Obrót nieruchomościami w Unii Europejskiej z pozycji danego kraju.
- a) Uwarunkowania prawne.
- b) Prawo krajowe a prawo unijne.

#### VI SESJA – 27 września – Kraków

- ▶ Prezentacja rynków nieruchomości: Holandia.
- ▶ System prawny danego państwa.
- a) Ustawa zasadnicza, zasady konstytucyjne.
- b) Prawo cywilne – sposób kodyfikacji.
- c) Prawo gospodarcze.
- d) Prawo karne i wykroczeń.
- e) Prawo krajowe a prawo unijne i międzynarodowe.
- ▶ Obrót gospodarczy ze szczególnym uwzględnieniem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zarządzania nieruchomościami i wyceny.
- a) Podstawowy zbiór przepisów kraju (nazwa, istotne działy, rozdziały).
- b) Licencje, zezwolenia na działalność.
- c) Tworzenie podmiotów gospodarczych przez osobę krajową i rezydentów.
- d) Obowiązki podmiotu, ograniczenia, pułapki.
- e) System podatkowy w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej.
- f) Bezpieczne zawieranie umów gwarantujących skuteczne dochodzenie należności.
- g) Dochodzenie roszczeń i egzekwowanie należności.
- h) Rozliczenia wspólnych transakcji.
- i) Pomoc prawna.
- ▶ Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców.
- a) Regulacja prawna.
- b) Wyłączenia i ograniczenia.
- c) Zgody na zakup – organy, tryb, koszty.
- ▶ Obrót nieruchomościami w Unii Europejskiej z pozycji danego kraju.
- a) Uwarunkowania prawne.
- b) Prawo krajowe a prawo unijne.
- ▶ Organizacje pozarządowe w Unii – ich rola i sens. Informacja o CEPI.
- ▶ Zakończenie i uroczyste wręczenie certyfikatów.

Organizatorzy zastrzegają sobie możliwość wprowadzenia drobnych zmian/przesunięć w programie.

Szczegółowe informacje na temat EAN dostępne są na stronie internetowej [www.pfrn.pl](http://www.pfrn.pl)  
Kontakt: Tomasz Błęszyński, wiceprezes PFRN  
tel. 0602 523 409







# NIERUCHOMOŚCI WYBORCZE

Ewa Wojciul

Nieruchomość z natury rzeczy ma osobowość polityczną. Ma zwykle stosunkowo dużą wartość. Jest duża i wszyscy mogą ją zobaczyć. I stale znajduje się w jednym miejscu. Na domiar tego jest obiektem rynkowym. Nic więc dziwnego, że odgrywa rolę w polityce i to nie tylko lokalnej.

Wystarczy rozejrzeć się po gminach, poczytać materiały wyborcze, przejrzeć protokoły z sesji rad gminnych i miejskich, by odnaleźć świadectwa politycznego bytu działek czy budowli.

Po raz czwarty obserwuję wybory samorządowe. Szczególnie dokładnie śledzę akcję przedwyborczą w swoim miejscu zamieszkania i na obszarze działalności zawodowej. Zawsze i wszędzie natykam się na jakieś wyraziste politycznie nieruchomości zabudowane i niezabudowane.

W 1990 roku walka przedwyborcza nie sięgnęła jeszcze po te argumenty, ale już przed wyborami w 1994 roku przez moje miasto przetoczyła się awantura związana z ośrodkiem dla nosicieli wirusa HIV. Pisałam o tym kilka lat temu w „RzM”. Przypomnę więc tylko króciutko, że jednym z argumentów przeciwników ośrodka było, iż w jego pobliżu drastycznie spadną ceny nieruchomości. Czas zweryfikował tę teorię i obecnie działki i domki w tej części miasta są zdecydowanie najdroższe, a ośrodek spokojnie funkcjonuje i nikomu nie przeszkadza.

W 1998 roku akcję przedwyborczą ubarwiło kolportowanie po mieście kserokopii pojedynczych stron aktów notarialnych. Wynikało z nich, że członkowie zarządu miasta nabyli w ostatnich latach najróżniejsze nieruchomości za ciężkie miliardy. Istotnie – ich nazwiska i podpisy określały nabywców. Komentarze głosiły: „Ci to się dorobili!”.

Brak było tylko pozostałych stron dokumentów, z których wynikało, iż nabycie nastąpiło na rzecz gminy, na mo-

cy uchwały Rady Miejskiej i dotyczyło np. działek pod szkołę czy obiektów użyteczności publicznej. Nic więc dziwnego, że je pominięto – odebrałyby to materiałowemu sensacyjność i odarło z politycznej atrakcyjności.

W 2002 roku najważniejszym typem nieruchomości w wyborach były supermarkety. Skoro któryś miał gdziekolwiek powstać, stawał się osią dysput przedwyborczych. Albo czystej bądź mniej czystej gry przedwyborczej. Wyglądało to na przykład tak:

1. Gmina sprzedaje działkę pod supermarket (gdy są one jeszcze popularne), przy jednogłośnie radnych.
2. Supermarkety tracą medialną atrakcyjność.
3. Zbliża się termin wyborów.
4. Część radnych dochodzi do wniosku, że wobec punktu 3 warto wykorzystać punkt 2 i odcina się od punktu 1.
5. Rozpętują się zaciekle boje o wstrzymanie budowy.
6. Supermarket mimo dziesiątków protestów i odwołań powstaje (inwestycja jest zgodna z prawem).
7. (To jest najdłuższe, ale i najciekawsze!) Lokalna gazeta rozkolportowana w piątek przed wyborami publikuje drapieżny artykuł. Autorka zastanawia się, „dlaczego burmistrz (...) wraz z zarządem tak zaciekle bronią sprawy supermarketu?”, a potem stwierdza: „Teraz już wiemy!”. I cytuje niewielkie fragmenty tajemniczej umowy („Jest w naszym posiadaniu dokument...”). Jest tam mowa o zobowiązaniu do współdziałania zarządu z inwestorem i potwierdzeniu przyjęcia pokaznego czeku. Opatruje się to pokaznymi komentarzami:

– „Oznacza to, że panowie (...) nie będą reprezentowali swoich wyborców, do czego powinien ich obligować mandat, ale obcego inwestora”.

- „(...) ich rzetelność dotyczy dotrzymywania obietnic obcemu inwestorowi, a nie ma nic wspólnego z działalnością na rzecz mieszkańców”.
- „Kto wygra? Przestrzeganie prawa i dobro mieszkańców, czy samowola i spektakularne interesy zarządu (...)?”
- „(...) mieszkańcy wybiorą nowy samorząd i nowego burmistrza. Ciekawe, czy obdarzą kredytem zaufania pana (...) – człowieka uległego i dyspozycyjnego (w myśl przytoczonej na wstępie umowy z 97 roku) władzom (supermarketu – przyp. mój)?”

Cytaty w rzeczywistości pochodzą z aktu notarialnego dotyczącego działki przeznaczonej pod supermarket – zawartego w imieniu gminy i zgodnego z uchwałą Rady Miejskiej. Zawartość czeku przeznaczono na budowę szkoły. Współdziałanie miało polegać na m. in. utrzymaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu takich, jak w dniu nabycia działki, co jest standardowym zabezpieczeniem nabywcy. Komunikaty o tej umowie kilkakrotnie podano do publicznej wiadomości w biuletynie Rady Miejskiej. Sam dokument jest od lat do wglądu dla każdego chętnego.

Oczywiście informacje te odebrałyby artykułowi polityczny powab.

8. W niedzielę wyborcy idą tłumnie na zakupy do spornego obiektu, a potem do urn wyborczych. Nie dopowiem, kto wygrał.

Życie wyprzedza wszelki kabaret.

Nie powiem, żeby rzeczoznawcy – poza zdrową rozrywką – nic z wyborów samorządowych nie mieli. Dość niemrawy rynek nagle we wrześniu i październiku bardzo się ożywił. Klienci nie lubią zmiany reguł. Woleli szybciej porządkować swoje sprawy w warunkach ustalonych przez dotychczasowe zarządy miast i gmin. Aż szkoda, że ten efekt był tak krótkotrwały.





## XII Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych na temat „Kierunki rozwoju w teorii i praktyce wyceny” Koszalin 11-13. IX. 2003

### HONOROWY PATRONAT:

Wojewoda Zachodniopomorski – Stanisław Wziątek  
Wojewoda Pomorski – Jan Ryszard Kuryleczyk

#### PROGRAM KONFERENCJI

##### 11. IX. 2003

- ▶ Otwarcie XII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych.
- ▶ Przemówienia okolicznościowe, wręczenie odznaczeń państwowych, medali i odznak Federacji oraz resortowych.
- ▶ Informacja z realizacji wniosków XI KKRM.
- ▶ Powołanie zespołu do opracowania dokumentu pn. „Deklaracja Koszalińska”.
- ▶ Wystąpienie Prezydenta PFSRM „10 lat Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych”.

- ▶ Koncert Filharmonii Koszalińskiej z udziałem solistów: Grażyny Brodzińskiej i Adama Zdunikowskiego pt. „Muzykę lekką, łatwą i przyjemną dedykuję Tobie”.
- ▶ Kolacja – bankiet.

##### 12. IX 2003

- ▶ Obrady plenarne.
- ▶ Bal uczestników Konferencji.

##### 13. IX 2003

- ▶ Obrady plenarne.
- ▶ Zakończenie Konferencji i przekazanie statuetki Federacji organizatorom XIII KKRM.

#### BLOKI TEMATYCZNE OBRAD PLENARNYCH

Przewodniczący Rady Programowej – Andrzej Hopfer  
Zastępca Przewodniczącego – Ryszard Cymerman

#### I

##### Nowe obszary w praktyce wyceny nieruchomości

- wycena nieruchomości w świetle nowych uregulowań prawnych
- wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości
- rzeczoznawstwo majątkowe dla potrzeb sprawozdań finansowych
- zadania rzeczoznawcy majątkowego na tle znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

#### II

##### Doskonalenie rzeczoznawstwa majątkowego

##### Relacje pomiędzy nauką a praktyką

- dorobek nauki i jej praktyczne wykorzystanie przez rzeczoznawców majątkowych

#### III

##### Organizacyjne i formalne uwarunkowania rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego

- wpływ światowych standardów na wycenę nieruchomości w Unii Europejskiej
- kierunki wyceny nieruchomości w Niemczech i ich wpływ na standardy europejskie
- status rzeczoznawcy majątkowego w warunkach akcesji Polski do Unii Europejskiej

#### IV

##### Otwarta debata uczestników konferencji

- debata uczestników Konferencji
- przedstawienie „Deklaracji Koszalińskiej”

Biuro XII KKRM pn.-sob. w godz. 8<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych

tel./fax (94) 342-25-81, 342-39-13, 341-12-92

75-204 Koszalin, ul. Jana z Kolna 38

Kierownik biura: Teresa Iwankiewicz, tel. kom. 608 33 10 48

Internet: [www.ssrn.4nom.com](http://www.ssrn.4nom.com), e-mail: [wjasiakiewicz@ekspert-sitr.pl](mailto:wjasiakiewicz@ekspert-sitr.pl) lub [ssrn@ekspert-sitr.pl](mailto:ssrn@ekspert-sitr.pl)





## Podstawowe problemy rzeczoznawstwa majątkowego RODOS 20-27 .09.2003

Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych na zaszczyt zaprosić Szanowne Koleżanki i Kolegów na seminarium.

Miejsce seminarium: wyspa RODOS i okolice  
Koszt uczestnictwa w seminarium: 1000 EURO.

Koszt obejmuje: bilety lotnicze i opłaty lotniskowe, czarter jachtów, ubezpieczenie, uczestnictwo w seminariach, opiekę przewodnika i dowództwo jachtu.

- ▶ I wpłata w kwocie 1200 zł. słownie: (tysiąc dwieście złotych) do 15.03.2003 r.
- ▶ wpłata pozostałej kwoty do dnia 30 czerwca 2002 r. na sumę 1000 EURO pomniejszona o zaliczkę – 1200 zł., wg kursu sprzedaży NBP na dzień wpłaty.
- ▶ wpłaty na konto: ŁSRM, nr konta PKO BP S. A. I/O w Łodzi, 70 10203352-125922499 z dopiskiem: Seminarium – RODOS
- ▶ Ilość miejsc ograniczona, decyduje kolejność zgłoszeń.
- ▶ Na wszelkie pytania odpowie organizator merytoryczny seminarium: Janusz Okoński: tel. 602-769-819 lub tel./fax (0-43) 822-75-17, e-mail: marysia@pro.onet.pl

### DZIEŃ 1: – sobota

4<sup>00</sup> zbiórka na lotnisku

Okećcie,  
6<sup>00</sup> wylot samolotem  
9<sup>55</sup> przylot na Rodos,  
transfer do portu na jachtowego Mandhraki.

Uczestnicy seminarium przejmują w porcie Mandhraki, jachty typu OCANIC 440.

Jachty dowodzone będą przez Kapitanów w osobach: Kpt. H. Czajkowski, Kpt. R. Szwarc, Kpt. I. Okoński

Na jachcie znajdują się: 4 x kabiny dwuosobowe, 2 x łazienki (ubikacja + prysznic), kuchnia, pomieszczenie stołowe – mesa.

Zakwaterowanie na jachtach, spotkanie informacyjne, zwiedzanie Rodos nocą.

**DZIEŃ 2: – niedziela** Wypłynięcie wczesnym rankiem do Tureckiego portu MARMARIS. Po drodze postój na kotwicy i kąpiel w jednej z urokliwych zatoczek. Po południu zwiedzanie miasta: muzeum starożytności, łaźnia turecka i port jachtowy, zakupy na ogromnym bazarze oraz wypoczynek na pobliskiej plaży. Wieczorem seminarium obejmujące tematykę internetowej bazy danych dla rzeczoznawców.

**DZIEŃ 3: – poniedziałek** Wypływamy rankiem na wyspę SUMI. Pierwszy przystanek to klasztor Pantormitis poświęcony Archaniołowi Michałowi. Dalsza podróż jachtem do miejscowości Symi. Czas wolny poświęcony jest zwiedzaniu miasta, można się również posilić w jednej z licznych tawern znajdujących się wokół portu. Sumi jest wyspą znaną z gąbek które można nabyć u miejscowych sprzedawców. Po południu

seminarium obejmujące tematykę przyszłości zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

**DZIEŃ 4: – wtorek** Wypływamy na kolejną wyspę: NISIROS: wyspa znana z gorących źródeł o leczniczych właściwościach. Chętni mogą wybrać się na pobliski krater z którego rozciąga się bajeczny widok na okolicę i wyspy Morza Śródziemnego. Na noc stajemy w małym, przytulnym porcie PALON. Jest to cudowne miejsce, oddalone od cywilizacji o przeczystej wodzie nawet w porcie. W jednej z licznych miejscowych tawern na skraju portu, popijając zimne piwo i podziwiając szczególną w tych rejonach zieloną przyrodę, można spędzić jeden z niezapomnianych wieczorów. Po południu seminarium: Certyfikacja europejska polskich rzeczoznawców majątkowych

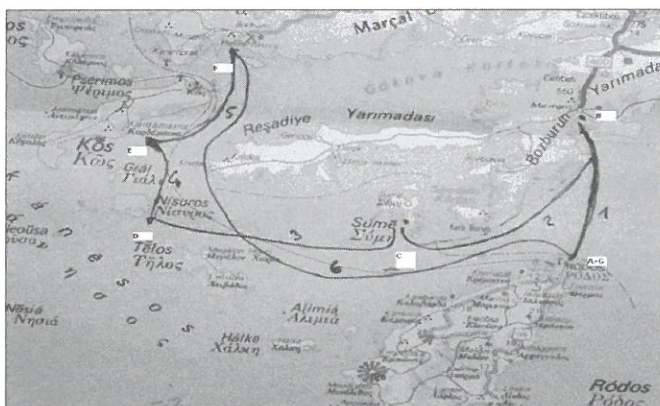
**DZIEŃ 5: – środa** Tego dnia żeglujemy dalej na drugą co do wielkości Dodekanezu wyspę KOS. Po drodze zatrzymujemy się na kąpiel w jednej z uroczych zatoczek rodziny wysepek YIALI, na noc stajemy w kolejnym cudownym miejscu KARDHAMAINA – kiedyś małej rybackiej wiosce, dziś znanej głównie z długich, piaszczystych plaż, które opisywane są jako najpiękniejsze w całej okolicy Morza Egejskiego. Po południu seminarium: Oczekiwanie i obawy związane z powstaniem samorządu zawodowego rzeczoznawców. Wieczór spędzamy w tawernie, delektując się miejscowymi potrawami.

**DZIEŃ 6: – czwartek** Płyniemy do serca tutejszego wybrzeża, tym razem tureckiego, miasta BODRUM. To doskonale miejsce, oferuje niezapomniany WIECZÓR KAPITAŃSKI. Turecka muzyka, gorące klimaty a potem odpoczynek na jachcie w spokojnej marinie, zapadniemy w głęboki sen lekko kołysani przez morskie fale.

**DZIEŃ 7: – piątek** Chętni mogą wybrać się na całodniową wycieczkę szlakiem Starożytnych Ruin aż do Efezu lub zażywać kąpeli na jednej z pobliskich plaż, delektować się słońcem i wodą oraz zwiedzić ruiny miasta Bodrum. Późnym popołudniem wypływamy na największą przygodę naszego rejsu, czyli nocną żeglugę na Rodos. Noc podczas której pod okiem doświadczonych kapitanów możemy poczuć smak żeglugi, astronawigacji, światełek znikających portów, i przywitać wschód słońca płynąc pod żaglami!!!. Wieczorem podsumowanie tematyki odbytego seminarium.

**DZIEŃ 8: – sobota** Po dotarciu do portu i krótkim odpoczynku, przygotowujemy się do podróży, żegnamy się z Turcją oraz Grecją i pełni wrażeń, energii, wypoczęci i zrelaksowani wracamy do Kraju.

Harmonogram seminarium jest orientacyjny i może ulec zmianom.







## WALNE ZEBRANIE W KOSZALINIE

**18 stycznia 2003 r.** odbyło się IX Zwyczajne Walne Zebranie Członków Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie. Gościem honorowym zebrania był prezydent PFSRM Waclaw Baranowski.

Stowarzyszenie zrzesza obecnie 92 członków, w tym 89 członków zwyczajnych i 3 członków honorowych oraz 1 członka wspierającego. Liczna grupa członków stowarzyszenia uczestniczy w pracach Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, działających przy Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Komisji powołanych przez Radę Krajową PFSRM. W Komisji Zagranicznej przy PFSRM nasze stowarzyszenie reprezentuje Kazimierz Łoś. W Komisji Szkoleń jest Lech Paziewski, a w Komisji Rozwoju Zawodu – Elżbieta Stencel. W Komisji Arbitrażowej stowarzyszenie reprezentują trzy osoby: Alicja Wolska, Kazimierz Dobrzyniewicz i Krzysztof Smarul. W Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przy UMiRM jest Mirosława Koczara i Lech Paziewski, a w Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej obecnej kadencji nasze stowarzyszenie reprezentują Czesław Hurynowicz i Włodzimierz Jasiakiewicz. W pracy różnego rodzaju zespołów i komisji szczebla krajowego bierze udział ponad 10% ogółu członków, a co jest jeszcze ważniejsze, ich aktywność jest dostrzegana i doceniana. Wielu członków aktywnie uczestniczy w pracach komisji i zespołów na szczeblu stowarzyszenia.

W naszym stowarzyszeniu odbyło lub jest aktualnie na praktyce łącznie 30 osób. Prowadzącymi praktyki są rzeczoznawcy majątkowi profesjonalnie zajmujący się wyceną nieruchomości oraz posiadający odpowiednie warunki biurowe i techniczne.

Członkowie Stowarzyszenia uczestniczą w różnych formach kształcenia takich jak: spotkania dyskusyjne, uczestnictwo na prawach wolnego słuchacza w zajęciach Podyplomowego Studium Szacowania Nieruchomości, uczestniczenie w seminariach organizowanych przez tutejsze i inne stowarzyszenia oraz Federację. W 2002 roku odbyło się 5 spotkań dyskusyjnych i 2 szkolenia. Wprowadzenia do dyskusji na spotkaniach dyskusyjnych dokonywali członkowie naszego stowarzyszenia. Częstymi uczestnikami spotkań dyskusyjnych były osoby odbywające praktykę zawodową. Słuchacze zjeżdżają się z różnych rejonów kraju, co pokazuje, że chęć zdobycia wiedzy pokonuje wszelkie bariery. Prezydent PFSRM w maju 2002 roku przekazał podziękowania i wyróżnił medalem Federacji nasze Stowarzyszenie za organizację stałych szkoleń w Unieściu k. Koszalina.

W podnoszeniu kwalifikacji pomaga słowo pisane. Stowarzyszenie prowadzi bibliotekę ciągle aktualizowaną nowościami wydawniczymi z dziedziny wyceny nieruchomości i dziedzin pokrewnych, a także czasopismami: „Rzecznawca Majątkowy”, „Nieruchomość”, „Wycena”, „Nieruchomo-

ści C. H. BECK”. Jako jedno z nielicznych prowadzi od początku swego istnienia ocenę członków w zakresie doskonalenia kwalifikacji zawodowych, która jest jawna, a przez to mobilizująca i dopingująca do udziału w szkoleniach.

W 2002 roku odbyły się dwa seminaria o charakterze krajowym. Na podkreślenie zasługuje duże zainteresowanie tymi spotkaniami rzeczoznawców majątkowych z całego kraju. Są one, obok Konferencji Krajowych, najpopularniejszymi spotkaniami rzeczoznawców majątkowych w Polsce.

Organizacja XII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w roku 2003 została powierzona przez Radę Krajową PFSRM naszemu Stowarzyszeniu. Odbędzie się ono w Koszalinie w dniach 11–13 września 2003 r.

Powołany został Komitet organizacyjny pod przewodnictwem prezesa Włodzimierza Jasiakiewicza, a także Rada Programowa Konferencji z prof. Andrzejem Hopferem jako przewodniczącym oraz prof. Ryszardem Cymermanem jako zastępcą przewodniczącego. Dążeniem wszystkich osób włączonych do organizacji Konferencji jest, by uzyskała ona – zarówno pod względem merytorycznym, jak i imprez towarzyszących – jak najwyższą ocenę jej uczestników i władz Federacji.

Sprawozdania prezesa Włodzimierza Jasiakiewicza oraz Komisji Rewizyjnej i Komisji Etyki Zawodowej były bardzo skrupulatne i rzeczowe. Jednogłośnie udzielono absolutorium Zarządowi, Komisji Rewizyjnej i Komisji Etyki Zawodowej. Kulminacją zebrania stanowiły wybory do władz stowarzyszenia. Ponownie na następną kadencję został wybrany jednogłośnie prezes Włodzimierz Jasiakiewicz. Obok niego w skład Zarządu weszli: Mirosław Koczara, Krzysztof Smarul, Lech Paziewski i Alicja Wolska. Do Komisji Rewizyjnej wybrano – Ryszarda Krupińskiego (przewodniczący) oraz Jana Popiela i Tadeusza Krajewskiego, a do Komisji Etyki Zawodowej – Henryka Zachciała (przewodniczący) oraz Hanę Hołubicką i Ewę Melanowicz.

Oprócz wyboru władz Stowarzyszenia na lata 2003-2004 uchwalony został program działania, koncentrujący się głównie na doksztalcaniu i doskonaleniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Do grona dotychczasowych Członków Honorowych naszego Stowarzyszenia (Henryka Jędrzejewskiego, Waclawa Baranowskiego i Zdzisława Małeckiego) dołączył uchwałą Walnego Zebrania prof. Andrzej Hopfer.

Prezydent PFSRM Waclaw Baranowski, zabierając głos w dyskusji, bardzo wysoko ocenił dorobek Stowarzyszenia, a na zakończenie zebrania przeprowadził wykład na temat: „Problematyka certyfikacji rzeczoznawców majątkowych związana z wejściem naszego kraju do Unii Europejskiej”.

Rzecznik prasowy ŚSRM Danuta Bocewicz





## KORESPONDENCJA PFSRM I UMIRM

Z pisma wynika, że od wielu lat jako inspektor Wydziału Gruntów i Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w... wykonuje Pani w ramach obowiązków służbowych, określonych zakresem czynności, wyceny nieruchomości na potrzeby Urzędu i równocześnie prowadzi Pani sprawy m. innymi związane z przekazywaniem nieruchomości w użytkowanie, zarząd, wieczyste użytkowanie nieruchomości a także sprawy związane z opłatami z tego tytułu.

**Federacja konsekwentnie pozostawała i pozostaje na stanowisku, że wykonywanie wycen nieruchomości nie powinno odbywać się w ramach obowiązków służbowych wynikających ze stosunku pracy**, chyba że stosunek ten wynika z zatrudnienia przez przedsiębiorcę prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości. Stanowisko takie wynika z ustawowych regulacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Stosownie do art. 175 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., nr 46, poz. 543 ze zmian.) do podstawowych obowiązków rzeczoznawcy majątkowego należy wykonywanie czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, z zachowaniem zasady bezstronności. Bezstronność leży u podstaw zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Gwarantuje ją i zabezpiecza art. 176 ustawy, wymagający wyłączenia rzeczoznawcy majątkowego od udziału w szacowaniu nieruchomości, jeżeli zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego. Ustawodawca wprowadził **zakaz wykonywania czynności** przez rzeczoznawcę majątkowego w sytuacji zaistnienia przesłanek z art. 24 k. p. a. Odmienne wola stron, w tym wypadku zatrudniającego Urzędu i rzeczoznawcy majątkowego, wyrażona np. poprzez redakcję zakresu czynności, jest tutaj bez znaczenia. Przepis ma charakter bezwzględnie obowiązującego. Zwraca się przy tym uwagę na zachodzenie w Pani przypadku okoliczności wskazanej w art. 24§ 1 p. 7 k. p. a., to jest obowiązku wyłączenia w postępowaniu w sprawie, w której jedną ze stron jest osoba pozostająca wobec pracownika w stosunku nadrzędności służbowej.

także z oczywistych względów rzeczoznawca nie może wykonywać czynności, jeżeli przedmiotem spraw toczących się przed organem jest wartość

nieruchomości określona w wyniku jej szacowania przez tego rzeczoznawcę. Zwraca się uwagę na skutki prawne naruszenia art. 176 ustawy.

Rzeczoznawca podlega odpowiedzialności zawodowej. Może być wszczęte przeciwko niemu postępowanie dyscyplinarne w trybie art. 194 w związku z art. 178 ust. 1 ustawy. Należy jednocześnie zważyć, że jeżeli rzeczoznawca podlegający wykluczeniu wykona operat szacunkowy to będzie zachodziła możliwość uchylenia się strony od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, lub domagania się uznania tej czynności za nieważną na podstawie art. 58 k. c., albo wznowienia postępowania administracyjnego (art. 145 §1 pkt 3 k. p. a.)

Zwraca się ponadto uwagę, że w przedstawionej sytuacji ma miejsce naruszenie przez Panią zasad wynikających ze standardów zawodowych i kodeksu etyki zawodowej, do stosowania których jest Pani jako rzeczoznawca majątkowy, z mocy art. 175 ustawy zobowiązania, bez względu na przynależność organizacyjną lub brzmienie zakresu czynności. Stosownie do Standardu II. I rzeczoznawca majątkowy powinien odmówić wykonywania czynności wyceny w warunkach zagrażających jego obiektywizmowi. Naruszony jest § 4 Kodeksu etyki, zgodnie z którym rzeczoznawcy majątkowemu nie wolno dokonywać wyceny w szczególności gdy pozostaje on w stosunku zależności służbowej w odniesieniu do zamawiającego jego czynności.

Stwierdza się także, że w piśmie z dnia 17.12.2002 r. posługuje się Pani pieczęcią zawodową nie odpowiadającą, co do treści i formy wymaganiom określonym w standardach zawodowych, naruszając je także w tym zakresie.

Zarząd Federacji zwraca się o zaprzestanie używania tej pieczęci i poinformowanie czy prośba ta zostanie spełniona. Informuje się także, że na polecenie Pani Biuro Federacji w każdej chwili może dostarczyć pieczęć zawodową obowiązującą rzeczoznawców majątkowych, odpowiadającą wymaganiom tych standardów.



W odpowiedzi na pismo w sprawie uprawnień do wyceny budowli podziemnych, w szczególności wyrobisk górniczych, **Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast przedstawia stanowisko w przedmiotowej sprawie.**

Przy rozpatrywaniu sprawy mają zastosowanie, oprócz przepisów dotyczących wyceny nieruchomości, także następujące ustawy: 1. Kodeks Cywilny, 2. Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, 3. Ustawa z 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

Ustawa Prawo budowlane zawiera wyraźne wyłączenie odnośnie stosowania jej przepisów do wyrobisk górniczych. Art. 2 tej ustawy stanowi, że ustawy Prawo budowlane nie stosuje się do wyrobisk górniczych, do których mają zastosowanie przepisy ustawy prawo geologiczne i górnicze.

Natomiast zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze wyrobiskiem górniczym jest przestrzeń w nieruchomości gruntowej lub w górotworze powstała w wyniku robót górniczych.

Wyrobisko górnicze jest zatem wolną przestrzenią w kopalni, powstałą w miejscu, skąd usunięto urobek górniczy. Należy tutaj zauważyć, że „przeźródle w nieruchomości” nie może być rzeczą, jest natomiast jedną z cech charakterystyczną wyrobiska. Jeżeli uznaje się, że złoża kopalin pozostające poza granicami przestrzennymi nieruchomości nie stanowią części składowych nieruchomości gruntowej, to tym bardziej nie można uznać, że podziemne wyrobisko górnicze powstałe po wydobyciu np. węgla kamiennego stanowi część składową nieruchomości położoną nad tym wyrobiskiem. Natomiast odnosząc się do „budowli podziemnej”, stwierdzenie czy budowla tego rodzaju jest częścią składową nieruchomości wymaga ustalenia, czy znajduje się ona w granicach przestrzennych nieruchomości w rozumieniu art. 143 kc oraz czy zgodnie z art. 48 kc przedmiot ten jest trwale związany z gruntem. Ocena czy budowla lub inne urządzenie jest związane z gruntem w sposób trwały musi być dokonane z uwzględnieniem konkretnych okoliczności. Opierając się na definicji wyrobiska górniczego oraz charakteru prawnego części składowej gruntu określonej w Kodeksie cywilnym trudno jest uzasadnić i uznać, że wyrobisko górnicze jest budowlą podziemną a tym samym częścią składową nieruchomości.

Wyrobisko górnicze nie jest zatem budowlą podziemną ani jakimkolwiek obiektem budowlanym. Artykuł 58 ustawy z 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze definiuje pojęcie obiektów budowlanych zakładów górniczych, które określa jako obiekty budowlane w rozumieniu prawa budowlanego zlokalizowane w całości na po-





wierzchni ziemi, służące do bezpośredniego wydobywania kopaliny ze złoża.

Wyżej wymieniona ustawa kwalifikuje natomiast wyrobisko górnicze jako element składowy przedsiębiorstwa, jakim jest zakład górniczy. Art. 6 pkt 7 niniejszej ustawy brzmi: służących bezpośrednio do wydobywania kopaliny ze złoża, w tym wyrobiska górnicze, obiekty budowlane oraz technologicznie związane z nimi obiekty i urządzenia przerobcze.

W związku z powyższym oszacowania wartości wyrobisk górniczych należy dokonywać w ramach wyceny przedsiębiorstwa. Należy także wziąć pod uwagę, że nie ma uregulowań prawnych wprowadzających szczególne uprawnienia zawodowe do wyceny przedsiębiorstw. Taką ekspertyzę może dokonać każdy, kto posiada odpowiednią wiedzę specjalistyczną w tej dziedzinie.

W związku z tym Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stoi na stanowisku, iż osoba posiadająca uprawnienia, może dokonywać wycen w w/w zakresie pod warunkiem, że opracowania te nie będą dokonywane w ramach działania tej osoby jako rzeczoznawcy majątkowego.

Wykonanie takiej czynności przekracza bowiem kompetencje określone w art. 174 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalone dla rzeczoznawców majątkowych.

## Z PRASY

### PRACA NAD PODATKIEM OD WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Fragmety wywiadu z wiceministrem finansów Janem Czekajem

**Przejdźmy do podatku od wartości nieruchomości. Chcecie go wprowadzić. Ta sprawa niepokoi bardzo wiele osób – czy będzie je stać na mieszkania i domy, które dziś posiadają, czy nowy podatek nie zmusi ich do pozbycia się nieruchomości?**

– To jest dobre pytanie. U nas udział podatków majątkowych w strukturze dochodów systemu podatkowego jest relatywnie niski. Na dobrą sprawę, jeżeli chcemy obniżyć VAT, CIT czy PIT, to przede wszystkim poprzez pewne przekształcenia w strukturze dochodów podatkowych – ich przesunięcia w stronę podatków majątkowych. Myślimy o podatku od wartości nieruchomości, mamy w planach jego wprowadzenie. Ten proces nie może być jednak szybki, z wielu względów. Przede wszystkim technicznych, bo musimy mieć kataster, czyli rejestr nieruchomości. Musimy też uwzględnić warunki ekonomiczne i społeczne, w których ten podatek miałby być wprowadzony. Wyobraźmy sobie, że wprowadzamy podatek i mamy właścicieli nieruchomości, którzy w latach 80. byli w Ameryce, zarobili, wrócili do Polski i kupili czy wybudowali willę. Ta willa zlokalizowana jest w niezłym punkcie i jest dzisiaj warta milion złotych. Powiedzmy, że wprowadzimy 2-proc. podatek od wartości nieruchomości. No to ci właściciele musieliby rocznie płacić 20 tys. zł podatku. A oni się utrzymują z renty 480 zł miesięcznie i ledwie wystarcza im na życie. Taki podatek byłby pozbawiony ekonomicznego i społecznego sensu.

Jeżeli więc będziemy wprowadzali ten podatek, to oczywiście z założeniem neutralności – żeby stawki płacone na początku nie były wyższe od dzisiejszego podatku od nieruchomości. To się przekłada mniej więcej na stawki od 0,1 proc. do 2 proc. wartości nieruchomości rocznie. Dzisiaj nieruchomości zajmowane na cele mieszkaniowe są obłożone podatkiem stanowiącym mniej więcej 0,1 proc. ich wartości. Jeżeli chodzi o podatek od nieruchomości płacony przez firmy, to on odpowiada mniej więcej stawce w wysokości 2 proc. wartości budowli używanej na cele produkcyjne. I jeśli chodzi o firmy, to tutaj już wiele się nie da zmienić. Drażliwy społecznie jest natomiast podatek od wartości nieruchomości mieszkalnych.

**Czyżby to miało oznaczać, że ten podatek obejmie nie tylko domy, ale także mieszkania?**

– Oczywiście. Jeżeli ma być wprowadzony, to musi być powszechny.

**A spółdzielnie?**

– Też. Spółdzielczość nie musi być kojarzona z biedą.

Podatek od wartości nieruchomości jest niewątpliwie podatkiem nowoczesnym, dostosowanym do potrzeb gospodarki rynkowej, sprzyja racjonalizowaniu gospodarki nieruchomościami. W Stanach Zjednoczonych doradca finansowy radzi obywatelowi, który przechodzi na emeryturę, jak ma rozplanować swoje dalsze życie finansowe. Mówi mu – z renty będziesz miał tyle, masz akcje – to da ci tyle. A jeśli masz dom, to z jego sprzedaży uzyskasz powiedzmy 250 tys. dol. Bo w Stanach, jeśli ktoś przechodzi na emeryturę, rezygnuje z utrzymywania drogiego domu. Doradca mówi mu: – Dom ci już nie jest potrzebny, trzeba go sprzątać, trzeba ogrzewać, a to kosztuje. Sprzedaj więc dom, ty już nie prowadzisz takiego życia towarzyskiego jak dawniej, więc utrzymywanie domu jest nieracjonalne. Przenieś się do domu starców, oczywiście w pozytywnym znaczeniu, wynajmij jakiś apartament i żyj dostatnio w spokoju.

Oczywiście takiego podejścia do tych spraw to my się będziemy uczyć jeszcze przez wiele, wiele lat. Ale taka jest prawda. A podatek od wartości nieruchomości sprzyja racjonalizowaniu gospodarki nieruchomościami. Ten podatek stymuluje określone zachowania – musisz się zastanowić, czy cię będzie stać na płacenie 20 tys. zł rocznie podatku za wielką rezydencję. Pójście w tym kierunku wydaje się więc być rozsądne, aczkolwiek oczywiście nikt nie zaproponuje takiego gwałtownego uderzenia dlatego, że byłoby to nieracjonalne ekonomicznie. (...) Trzeba mieć wyobraźnię ekonomiczną i świadomość, że gdybyśmy wprowadzili podatek nawet w umiarkowanej wysokości od przeciętnego domu czy dużego mieszkania, to 90 proc. właścicieli nie byłoby go w stanie zapłacić. Na taki podatek mogliby sobie pewnie pozwolić ludzie najbogatsi z dochodami mieszczącymi się w trzecim przedziale skali podatkowej, a takich ludzi jest nieco ponad 200 tys., z tendencją spadkową.

Gazeta Wyborcza 10 marca 2003 r.





# 10 LAT ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO ANKIETA – cz. 2

Henryk Czajkowski

Przedstawiamy drugą część omówienia ankiety prezentowanej na XI KKRM w Gdańsku.

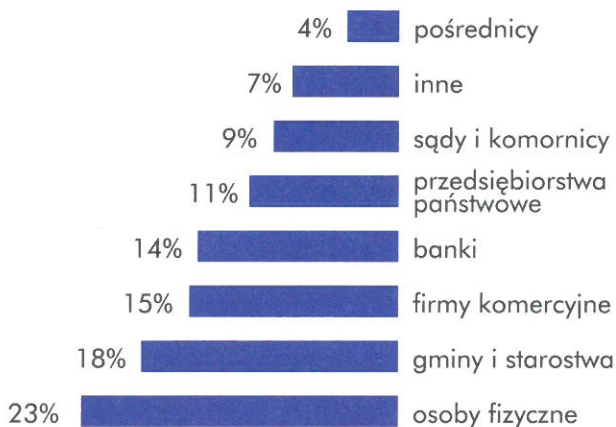
Na wstępie dwa sprostowania dotyczące części pierwszej:

- 1) pisząc o możliwości tworzenia spółek partnerskich miałem na myśli wolne zawody, a nie zawody zaufania publicznego – drugie ma znaczenie w przypadku konstytucyjnej gwarancji tworzenia samorządu zawodowego.
- 2) W zakończeniu części 1 użyto terminu „... wnioskami Komisji Promocji Zawodu” – winno być Komisji Rozwoju Zawodu.

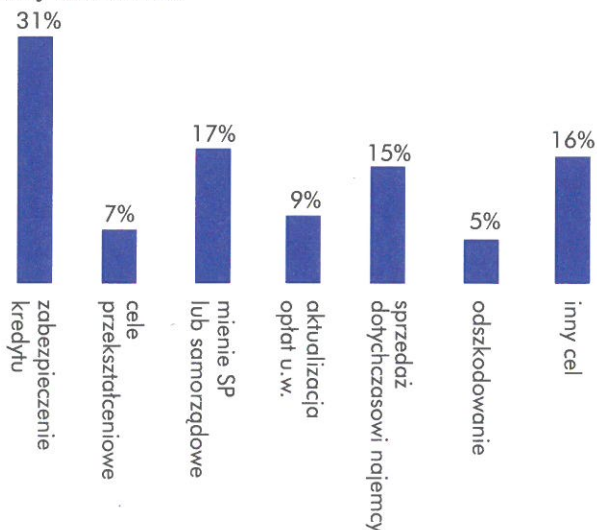
## Pozostałe wyniki ankiety

Zaskakują wyniki dotyczące struktury ilościowej zlecających nam wykonanie operatów szacunkowych.

Struktura procentowa zleceniodawców



Struktura procentowa celów, dla których wykonywano operaty szacunkowe



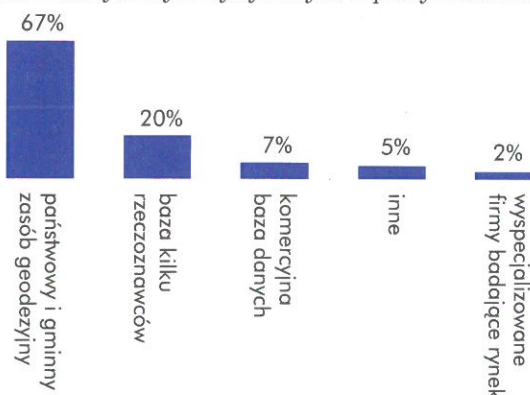
Jak widać banki znalazły się dopiero na czwartym miejscu – wydaje się, że jednak w pozycji pierwszej i trzeciej zawiera się sporo zamówień dotyczących zabezpieczenia kredytów (nie zawsze zleceniodawcą jest bank – najczęściej żąda on dostarczenia operatu szacunkowego a wtedy zlecającym jest osoba fizyczna z I pozycji lub firma z poz. III)

Takie rozumowanie potwierdza struktura procentowa celów dla których wykonano w 2001 roku operaty szacunkowe.

Zdecydowanie pierwsze miejsce wśród tych celów zajmuje zabezpieczenie kredytu, na drugim miejscu wśród wybranych 7 celów szacowania znajduje się szacowanie wartości mienia Skarbu Państwa lub jednostek samorządowych (sprzedaż w drodze przetargu, dzierżawa, zamiana)

Następnych kilka pytań ankietowych dotyczyło narzędzia pracy rzeczoznawcy majątkowego – bazy danych. Jak należało się spodziewać najbogatszym źródłem tych danych jest państwowy i gminny zasób geodezyjny

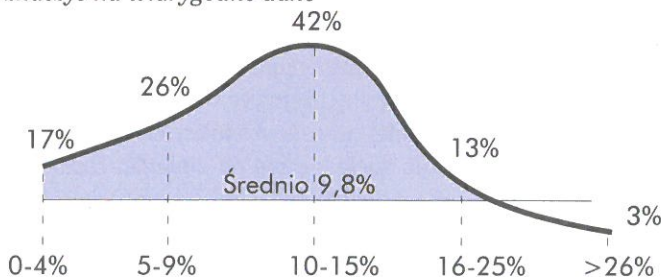
Źródła danych wykorzystywanych w pracy rzeczoznawców



Ciekawostką jest 9% udział w „rynku” danych firm parających się profesjonalnie ich zbieraniem i przetwarzaniem.

O dobrych perspektywach tego typu baz informacji o nieruchomościach świadczyć może chęć odpłatnego z nich korzystania przez rzeczoznawców.

Procent przychodu, który rzeczoznawcy skłonni są przeznaczyć na wiarygodne dane

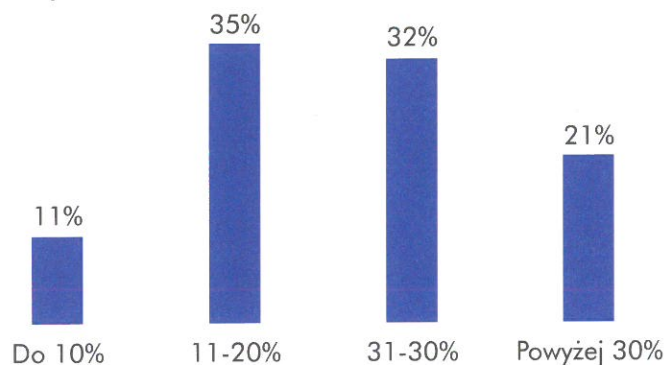






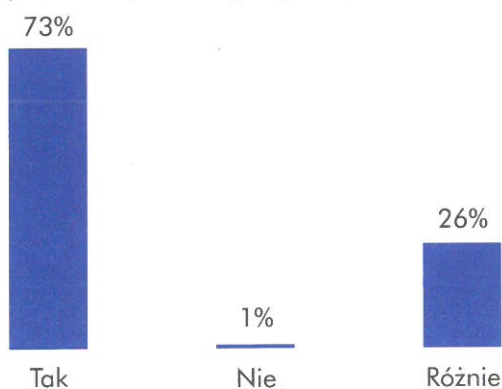
Aż 42% rzeczoznawców majątkowych jest skłonnych zapłacić 10–15% swego przychodu za wiarygodne dane przygotowane przez wyspecjalizowaną w ich zbieraniu firmę. Nie ma się czemu dziwić, bo na zbieranie tych danych (trzeba dodać, że bezładne, bez określonej z góry reguły) tracimy bardzo dużo czasu.

*Procentowy wskaźnik czasu poświęconego tworzeniu baz danych*



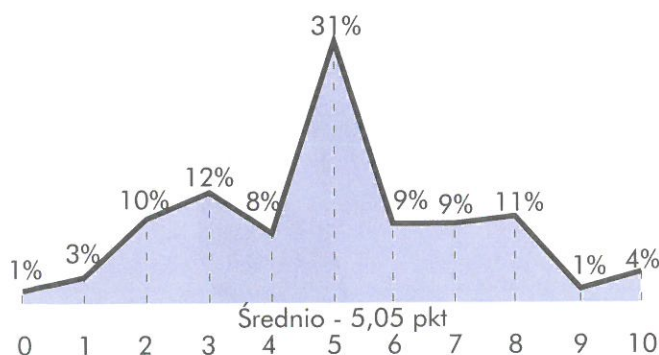
W dodatku interpretacje dotyczące zasad realizacji art. 155 ugn przez dysponentów danych są dowolne i uzależnione wyłącznie od stopnia od stopnia zażyłości z zainteresowanymi ich pobraniem. W rezultacie dane te rzeczoznawcy, zatrudniający niekiedy po kilka osób w charakterze pomocy technicznych, muszą zbierać osobiście – 73%

*Czy dane dla potrzeb wyceny zbierasz osobiście?*



Realizacja zapisów art. 155 ugn – podstawowego przepisu mającego wpływ na jakość warsztatu rzeczoznawcy majątkowego oceniona została następująco:

*Ocena realizacji art. 155 ugn. (Punktacja w skali 0-10)*

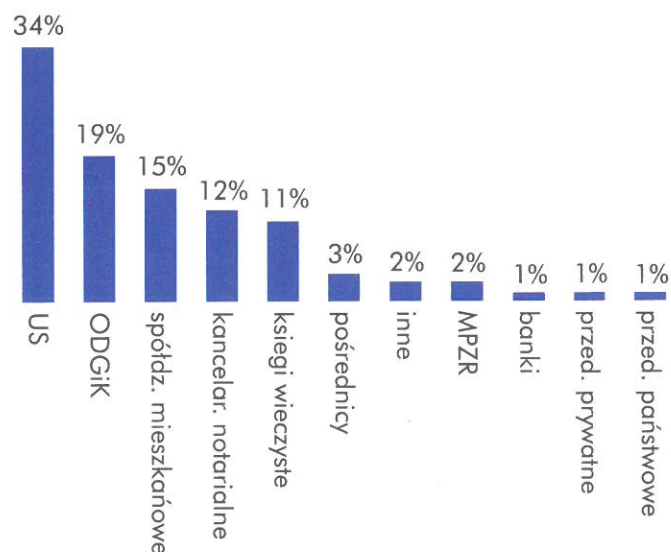


Przy czym na niechlubnym pierwszym miejscu w zakresie ignorowania zapisów art. 155 ugn znalazły się urzędy skarbowe.

Nagminnym zjawiskiem jest odmawianie dostępu rzeczoznawcom wglądu do zbioru dokumentów lub do aktów KW – praktykę tę należałoby jak najszybciej zmienić poprzez wydanie odpowiedniego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości zrównującego prawa rzeczoznawcy majątkowego z prawami radców i adwokatów.

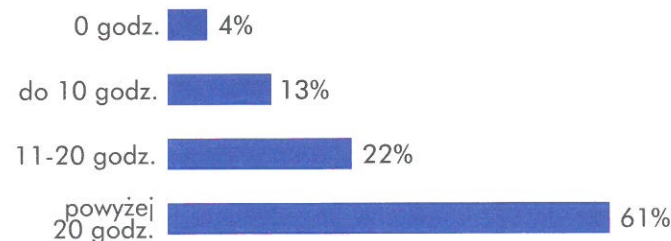
Urzędy Skarbowe, jak wiemy, rządzą się własnymi prawami i albo deklarują chęć udostępnienia danych (południe Polski) albo odmawiają zasłaniając się tajemnicą skarbową (północ Polski) nakładając na nas obowiązek ciągłego udoskonalenia swoich umiejętności.

*Ranking negatywnie ocenianych instytucji w zakresie respektowania przepisów art. 155 ugn.*



Zanim wymóg ten przybierze formę szczegółowego rozliczania się z kursów, szkoleń itp. sprawdziliśmy jak to wygląda w systemie „beznakazowym”:

*Udział w szkoleniach w 2001 r. organizowanych przez stowarzyszenia lub PFSRM*



I, jak widać, nie wygląda to źle – w dodatku z innego pytania wynika, że aż 83% ankietowanych prenumeruje prasę fachową.

Zainteresowały nas powody dla których około 17% ankietowanych nie brało udziału lub brało udział w szkoleniu w stopniu wręcz symbolicznym – i oto one:



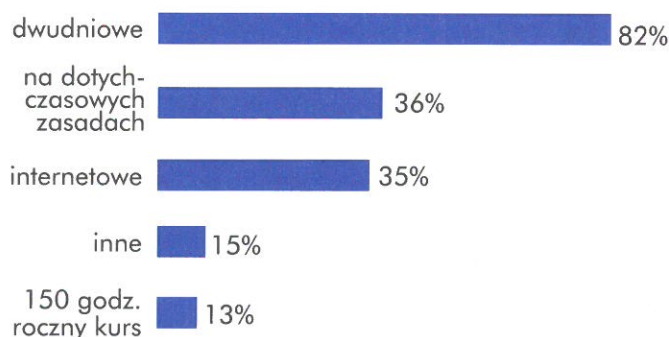


## Powody nie uczestniczenia w szkoleniach



Zdecydowana większość ankietowanych opowiedziała się za szkoleniem dwudniowym i, co ciekawe, za formą internetową (tyle samo zwolenników tej formy co zwolenników formy tradycyjnej).

## Preferowana forma i tematyka szkoleń



Komisja ds. ustawicznego kształcenia wpisze zapewne te oczekiwania do programu swojej działalności.

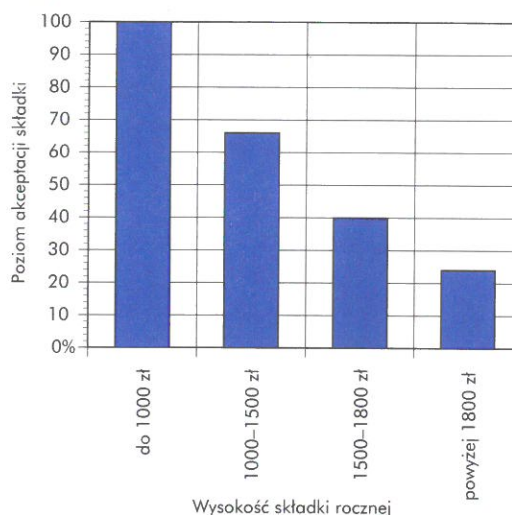
Na pytanie o oczekiwane na rynku wydawnictwa otrzymaliśmy następujące odpowiedzi:

## Pożądane wydawnictwa

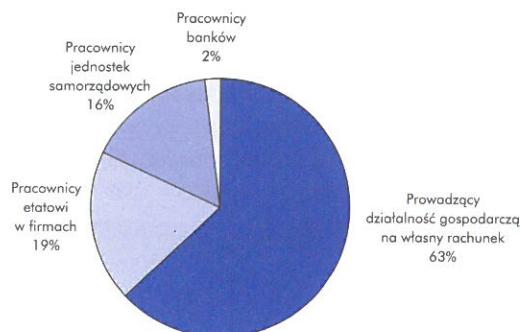


Ankieta przeprowadzona była w trakcie burzliwej dyskusji na temat samorządu zawodowego rzeczoznawców – nie sposób więc było nie zapytać o skutki finansowe przynależności do niego – w tym także negatywne.

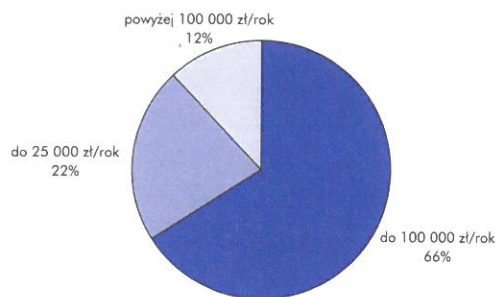
## Składkę roczną na utrzymanie samorządu zawodowego akceptowałoby:



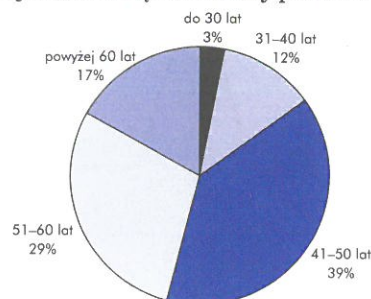
## Spośród grupy nie akceptującej składki powyżej 1800 zł:



Spośród tej samej grupy czyli osób zamierzających zawiesić działalność jako rzeczoznawcy majątkowi przy składce powyżej 1800 zł rocznie:



W grupie zamierzającej zawiesić swoją działalność przy składce rocznej na samorząd zawodowy przekraczającej 1800 zł:







## Na zakończenie rozmaitości

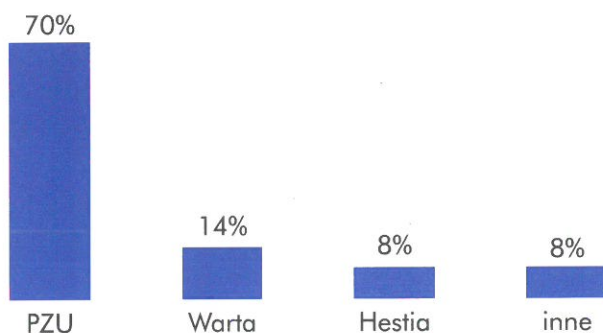
W roku 2001 rzeczoznawcy nie otrzymali i najprawdopodobniej nie otrzymają 11,7% zafakturowanych nieuczciwym klientom, przychodów. Celowość utworzenia centralnego rejestru takich nieuczciwych klientów zgłosiło 69% ankietowanych.

Obowiązek ubezpieczania się od odpowiedzialności cywilnej realizujemy w następujących firmach ubezpieczeniowych



Na koniec dane – przestroga (w kontekście rychłego wejścia do UE):

Znajomość języków obcych w mowie i piśmie



## Wnioski wynikające z ankiety

- Jesteśmy statystycznie grupą dość zaawansowaną wiekowo – średnia wieku rzeczoznawców wynosi 50,5 roku.
- Tylko dla 35% wykonywanie zawodu rzeczoznawcy jest jedynym źródłem osiągnięcia przychodu.
- Średni przychód za rok 2001 r. w wysokości 32 015 zł kwalifikuje nas do grupy średnio zarabiających. Pada tu mit chętnie zamieszczany w ulotkach reklamowych ośrodków szkoleniowych (do niedawna jedna z gdańskich firm by zachęcić kandydatów do podejmowania studiów podyplomowych w zakresie szacowania nieruchomości, głosiła, że zwyczajowe wynagrodzenie rzm to 1% od wartości szacowanej nieruchomości).
- Rynek nie jest przygotowany do przyjęcia takiej ilości usług jaką oferuje tak liczna grupa zawodowa – sytuacja taka występuje już przy zaledwie 35% pełnym zaangażowaniu grupy zawodowej i przy osobistym angażowaniu się 73% rzeczoznawców w tworzenie własnych baz danych.
- Koniecznym staje się poszerzenie rynku naszych usług (wycena do celów rachunkowości, wycena przedsiębiorstw, wycena środków trwałych nie związanych trwale z gruntem).
- Jednoznacznie niezadawalająca ocena realizacji zapisu art. 155 ugn – w tym zakresie należy podjąć zdecydowane działania mające na celu jednoznaczną interpretację zapisów i ich praktycznej realizacji przez wymienione w ustawie jednostki.
- Tworzenie regionalnych baz danych staje się koniecznością i jest oczekiwane przez środowiska.
- Słabe przygotowanie językowe do obsługi rynku międzynarodowego – tylko 33% rzm jest w stanie komunikować się w dwóch oficjalnych językach Unii Europejskiej.

**Henryk Czajkowski** jest rzeczoznawcą majątkowym PTRM, przewodniczącym dwóch komisji PFSRM: Rewizyjnej i Rozwoju Zawodowego.

## CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

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

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

**Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!**

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

reklama cz.-b.  
w formacie A4  
wewnątrz numeru  
- 1000 zł

reklama cz.-b.  
w formacie A5  
wewnątrz numeru  
- 800 zł

reklama cz.-b.  
w formacie A6  
wewnątrz numeru  
- 400 zł

Wizytówka cz.-b.  
(50x90mm)  
rzeczoznawcy  
majątkowego - firmy,  
wewnątrz numeru  
- 88 zł





# Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

## STYCZEŃ

**7 stycznia** w siedzibie Federacji odbyło się posiedzenie Zarządu PFSRM, na którym ustalono najbliższe terminy posiedzeń zarządu: 3 lutego, 3 marca, 7 kwietnia, 5 maja, 6 czerwca oraz terminy posiedzeń Rady Krajowej PFSRM w 2003 roku: 10–11 luty, 5–6 maja, 6 czerwca, 3–4 lipca.

Zarząd omówił stan zaawansowania prac nad standardami zawodowymi i przyjął, że w najbliższym czasie mogą zostać przygotowane do uchwalenia nowelizacje standardów: zasady ustalania zużycia, wycena nieruchomości rolnych, zasady ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów budowlanych, wycena nieruchomości pod drogi publiczne. Kolejne standardy do opracowania to: czynności rzeczoznawcy na tle ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej oraz zasady określania wartości szkody rzeczywistej.

Barbara Mikulicz-Traczyk przedstawiła stan prac przy tworzonej przez Związek Banków Polskich bazie danych o nieruchomościach. Zarząd postanowił, że w najbliższych tygodniach podjęte zostaną rozmowy z kierownictwem ZBP na temat współpracy rzeczoznawców majątkowych przy tworzeniu, a następnie korzystaniu z zasobów tej bazy.

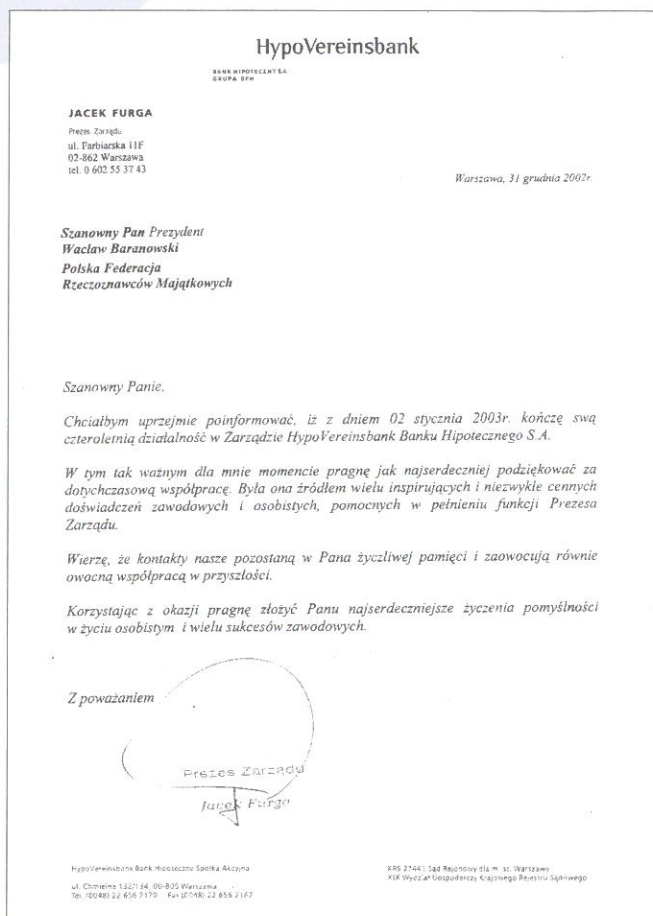
**W dniu 7 stycznia** w sali kominkowej NOT w Warszawie ok. 60 osób uczestniczyło w uroczystym spotkaniu noworocznym warszawskiego środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Na zaproszenie prezydenta Wacława Baranowskiego i Zarządu Federacji na spotkanie przybyli licznie przedstawiciele trzech warszawskich stowarzyszeń: Warszawskiego SRM, Mazowieckiego SRM, Zarządu Głównego PSRWN i Oddziału w Warszawie PSRWN, członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, przedstawiciele instytucji współpracujących z Federacją, przedstawiciele Komisji Rewizyjnej Federacji oraz pracownicy biura Federacji.

Uroczystość uświetnili swą obecnością prezesi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast: Marek Bryx, Ryszard Matkowski, Wiesław Szczepański oraz dyrektor Henryk Jędrzejewski i dyrektor Danuta Błaszczuk z Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości.

Prezydent Wacław Baranowski, jako gospodarz, oraz prezes Marek Bryx, jako gość honorowy spotkania, wnieśli toast noworoczny. Spotkanie przebiegało w miłej atmosferze i klimacie sprzyjającym integracji środowiska. (Budynek NOT – okładka, fotoreportaż II strona okładki)

**10–11 stycznia** w Łasze k. Serocka odbyło się zorganizowane przez UMIRM spotkanie prezydium Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, prezydium Komisji Odpowiedzialności Zawodowej oraz władz trzech federacji stowarzyszeń rzeczo-



znawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości, poświęcone działalności dotyczącej postępowań kwalifikacyjnych w 2002 roku.

## LUTY

**3 lutego** odbyło się posiedzenie Zarządu PFSRM, poświęcone głównie przygotowaniu programu posiedzenia Rady Krajowej w dniach 10–11 lutego oraz sprawom bieżącym, m. in. przygotowaniu tzw. okrągłego stołu – wspólnego posiedzenia Rady Programowo-Naukowej PFSRM wraz z wybranymi wybitnymi przedstawicielami środowiska w sprawie najważniejszych problemów oraz problemowi wycen przez osoby nieuprawnione i sposobom walki z nimi (relacja z okrągłego stołu w następnym numerze kwartalnika).

**6 lutego** odbyło się spotkanie prezydenta PFSRM Wacława Baranowskiego i kierownika biura PFSRM Marii Rymarowicz z prezydentem CEREAN (Środkowoeuropejskie Porozumienie Stowarzyszeń Rynku Nieruchomości) Grzegorzem Dobrowolskim oraz Joanną Iwanowską, dyrektorem biura CEREAN.





Spotkanie dotyczyło współpracy PFSRM w zakresie programu dorocznej konferencji CERAN przygotowania, która odbędzie się w Krakowie w dniach 16–18 października i dotyczyć będzie rynku nieruchomości w zintegrowanej Europie.

Ustalono, że w programie znajdują się tematy związane z wyceną nieruchomości, a panel dotyczący rzeczoznawstwa majątkowego zostanie przygotowany przez Komisję Współpracy Międzynarodowej PFSRM.

Gwoli informacji: istniejący od 1995 roku CERAN skupia stowarzyszenia pośredników w obrocie nieruchomościami z 8 krajów: Czech, Bułgarii, Polski, Słowacji, Rosji, Rumunii, Ukrainy, Węgier. Członkami wspierającymi są liczne firmy doradcze, banki, firmy developerskie oraz organizacje rzeczoznawców majątkowych.

Do najważniejszych celów CERAN należą: ułatwianie rozwoju regionalnych rynków nieruchomości, popieranie międzynarodowych inwestycji nieruchomościowych, wymiana informacji i doświadczeń, tworzenie demokratycznych mechanizmów sprzyjających rozwojowi organizacji rynku nieruchomości, rozwój bazy członkowskiej, standardy zawodowe i kodeks etyki, rozwój szkolenia, tworzenie systemów licencjonowania, bibliotek, zbiorów danych i systemów MLS, promocja międzynarodowego porozumienia i współpracy na rynku nieruchomości.

PFSRM jest członkiem wspierającym CERAN i jej przedstawiciele od lat uczestniczą w międzynarodowych konferencjach organizowanych przez CERAN.

Należy podkreślić, że poszukując sposobów na poprawienie efektywności działania CERAN, Rada tej organizacji na posiedzeniu podczas konferencji w Sankt Petersburgu w październiku 2002 r. podjęła decyzję o przeniesieniu biura CERAN z Pragi do Warszawy. Biuro CERAN w Warszawie to niewątpliwie sukces Polski, Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, ale również w pewnym zakresie pozytywnego wizerunku Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych istniejącego w odbiorze przedstawicieli Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości (IRPF).

Uważają oni, że w kraju, gdzie funkcjonują silne, samofinansujące się organizacje pośredników w obrocie i rzeczoznawców majątkowych, CERAN ma szansę efektywnego rozwoju. (Informacja o konferencji CERAN: witryna internetowa PFSRM oraz kalendarz wydarzeń.)

☛ W dniach **10–11 lutego** odbyło się w Warszawie posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, na którym Rada:

– podjęła uchwałę zalecającą Podkomisji ds. Certyfikacji Komisji Rozwoju Zawodu kontynuowanie dalszych prac nad tematem certyfikacji oraz akceptującą konieczność wprowadzenia zmian w Statucie PFSRM legalizujących działalność certyfikującą PFSRM oraz istnienie jednostki certyfikującej w ramach organizacyjnych Federacji. (publikujemy na str. 68)

– po przedyskutowaniu projektu ustawy o samorządzie zawodowym przyjęła go do dalszego doskonalenia przez zespół, powołany do opracowania projektu oraz postanowiła omówić projekt na specjalnym posiedzeniu w dniu 24 marca br.

**Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**  
w Koszalinie organizuje w dniach 15-17.05.2003 r. seminarium o charakterze krajowym na temat:

**„Wycena nieruchomości na tle aktualnych uregulowań prawnych oraz dochodowe metody wyceny przedsiębiorstw”**

Wykładowcy: **Zdzisław Małecki** – Wiceprezydent PFSRM, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej. Podkomisja ds. rzeczoznawców majątkowych.

**„Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości wynikające z aktualnych uregulowań prawnych”**

Elżbieta Mączyńska – SGH Warszawa

**„Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych”**

**„Dochodowe metody wyceny wartości przedsiębiorstw”**

Przewidywany udział 200 osób.  
Zgłoszenia przyjmowane będą do dnia 30.04.2003 r. Szczegółowych informacji udziela kierownik biura ŚSRM – Teresa Iwankiewicz.

Nasz adres:

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych  
75-204 Koszalin, ul. Jana z Kolna 38  
tel. (0-94) 342 25 81, 342 39 13.

– podjęła uchwałę przyjmującą prezentowany program obchodów X-lecia Federacji i powołującą Zespół ds. Jubileuszu w składzie: Waław Baranowski, Jan Ciszewicz, Henryk Czajkowski, Lucyllia Głogowska, Andrzej Hopfer, Włodzimierz Jasiakiewicz, Andrzej Kobes, Mieczysław Prystupa, Maria Rymarowicz, Krzysztof Urbańczyk.

Rada Krajowa postanowiła zaprosić kolegę Andrzeja Kalusa jako gościa honorowego XII Krajowej Konferencji w Koszalinie i Jubileuszu X-lecia PFSRM.

Program obchodów X-lecia Federacji obejmuje:

- Wybicie medalu X-lecia,
- Wystąpienie do władz o nadanie odznaczeń państwowych, resortowych, nadanie odznaczeń federacyjnych,
- Wykonanie okolicznościowych statuetek dla 15 stowarzyszeń – założycieli Federacji,
- Wydanie folderu jubileuszowego o Federacji z płytą CD,
- Jubileuszowe wydanie na Konferencji Krajowej „Rzeczoznawcy Majątkowego”,
- Zorganizowanie konferencji prasowej dotyczącej jubileuszu,





## **STANOWISKO PODKOMISJI DS. CERTYFIKACJI KOMISJI ROZWOJU ZAWODU PRZY PFSRM, z dnia 20 grudnia 2002 r.**

Po zapoznaniu się z zebranymi, wstępnymi, opiniami środowiska na temat polskiego modelu certyfikacji rzeczoznawców majątkowych obecni sformułowali następujące postulaty i propozycje:

1. Wejście w proces certyfikacji jest koniecznością, którą wymuszają na nas w przyszłości zlecniodawcy i postępujące procesy integracyjne w Europie.
2. Procedura certyfikacyjna powinna umożliwić wszystkim rzeczoznawcom uzyskanie certyfikacji i w maksymalny sposób uwzględnić państwowe uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.
3. W przypadku nie podjęcia przez PFSRM prac nad utworzeniem jednostki certyfikującej wywodzącej się ze środowiska rzeczoznawców majątkowych – Zespół widzi następujące zagrożenia:
  - podjęcie certyfikacji przez inne organizacje, upatrujące w działalności certyfikacyjnej realizacji głównie swych celów finansowych; organizacje już aspirujące do takiej działalności posiadają znacznie mniejsze kompetencje w tym zakresie niż PFSRM,
  - przeniesienie na nasz grunt działalności już istniejących jednostek certyfikujących z innych krajów UE (np. Niemcy), nie uwzględniających polskich doświadczeń i dorobku.
4. Zdecydowana większość środowiska rzeczoznawców majątkowych uważa, że jednostka certyfikacyjna powinna być utworzona jak najmniejszym kosztem finansowym, w sposób sprzyjający integracji środowiska, z wykorzystaniem istniejących struktur.
5. Certyfikacja powinna mieć zakres ogólny, bez wyodrębniania obszarów działalności zawodowej, uwzględniać kompetencje zawodowe i stosowanie zasad etyki zawodowej.
6. Proponuje się następujące wymogi stawiane kandydatom do certyfikacji:
  - 3-letni staż pracy w zawodzie rzeczoznawcy majątkowego,
  - przedstawienie listy referencyjnej (wykazu sporządzonych operatów, z uwzględnieniem tematyki i celów wycen, przy czym dokument zestawieniowy winien być prosty w swojej treści, przejrzysty, bez zbędnej szczegółowości).
7. Rzeczoznawca starający się o certyfikację powinien przedstawić przebieg podnoszenia swoich kwalifikacji (szkolenia). Minimalne wymagania w tym zakresie powinny zostać określone w procedurze certyfikacji.
8. Proponuje się, aby zasadniczym elementem procesu certyfikacji była rozmowa z rzeczoznawcą, w trakcie której przedstawia on dwa rozwiązania problemu wyceny nieruchomości poprzez prezentację wybranych przez siebie operatów. Celem rozmowy nie jest sprawdzanie operatów, ale wykazanie się poziomem kompetencji i zdolnością rozwiązywania problemów.
9. Zespół oceniający powinien składać się z rzeczoznawców majątkowych – praktyków zawodu, którzy wykażą się wszechstronnością podejmowanych tematów i celów wykonywanych wycen.
10. Proponuje się, by zarząd Jednostki Certyfikacyjnej nie liczył więcej niż 3 osoby (ewentualnie zatrudnione na częściach etatu). Ponadto jeden pracownik biurowy zatrudniony w wymiarze pełnego etatu, prowadzący wymaganą przez Polskie Centrum Akredytacji (PCA) niezbędną dokumentację.
11. Zgodnie z ogólnymi wytycznymi PCA, dotyczącymi akredytacji w Polsce jednostek certyfikujących, personel, (Norma PN-EN 45013) niezbędne jest powołanie Rady Programowej (Komitetu Programowego) nadzorującej powstawanie programów i procedur certyfikacyjnych oraz okresowo oceniającej ich realizację. Rada ta powinna zapewnić bezstronność i niezależność procesu certyfikacji i wg PCA „powinna reprezentować wszystkie strony zainteresowane daną profesją”.
12. Komisja zgłasza (do rozpatrzenia) dwie propozycje dotyczące składu Rady Programowej Jednostki Certyfikacyjnej:
  - A. Rada liczy 10–15 członków, przy zasadzie wyboru – 1 przedstawiciel na 200 rzeczoznawców majątkowych. Sposób wyboru poszczególnych członków ustalony zostanie na podstawie porozumienia między stowarzyszeniami.
  - B. Każde stowarzyszenie, będące członkiem Federacji może mieć swojego przedstawiciela w Radzie Programowej.
13. Komisja proponuje przyjęcie w procesie certyfikacji takich rozwiązań, które uwzględnią wyróżniający nas na tle Europy system rygorystycznych licencji dopuszczających do zawodu, standardów zawodowych oraz systemu egzekwowania odpowiedzialności zawodowej, nawet jeżeli spowodowałyby to rozluźnienie związków Federacji z niektórymi strukturami europejskimi nie dostrzegającymi naszego dotychczasowego dorobku w tym zakresie.
14. Przedstawiając powyższą wstępną propozycję komisja deklaruje pracę nad uszczegółowieniem rozwiązań po szerokiej konsultacji w poszczególnych stowarzyszeniach.
15. Proponuje się opublikowanie niniejszych ustaleń w kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” i na stronie internetowej PFSRM w celu zebrania opinii wszystkich zainteresowanych problemem certyfikacji, w tym rzeczoznawców majątkowych nie zrzeszonych w żadnym ze stowarzyszeń – członków PFSRM.

Opracowała Podkomisja ds. Certyfikacji w składzie: Jerzy Filipiak, przewodniczący, Sylwia Hilarowicz, Celina Hoffman, Danuta Murawska, Paweł Drelich – członkowie.





- Wydrukowanie co najmniej dwóch płatnych publikacji prasowych o Federacji i Rzeczoznawcach Majątkowych,
- Przygotowanie gadżetów: np. kubek, długopis,
- Objęcie patronatem najstarszej uczelni szkolącej w zakresie gospodarki nieruchomościami,
- Wręczenie na konferencji honorowych herbów Federacji osobom i firmom wspierającym Federację,
- Przygotowanie kroniki Federacji.

– W związku z negatywną oceną propozycji wystawiania przez Federację rekomendacji wykładowcom, Rada uchyliła pkt. 12 swojej uchwały z 9 października 2002 r. (dotyczący rekomendacji wykładowców), zalecając jednocześnie prowadzenie ewidencji zgłoszonych wykładowców oraz dokonywanie analizy ankiet oceny o wykładowcach.

☞ W dniach **17–18 lutego** w Jachrance k. Zegrza odbyło się spotkanie członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej – Podkomisji Rzeczoznawców Majątkowych, w czasie którego omawiano m. in. rozporządzenie w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmiany w regulaminie postępowania kwalifikacyjnego, metodykę i psychologię przeprowadzania egzaminów.

☞ **3–5 marca** odbyły się V Mistrzostwa Narciarskie w Szklarskiej Porębie organizowane przez Karkonoskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. (Wyniki na str. 70, zdjęcia na III stronie okładki).

☞ W dniu **11 marca** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie Komisji Współpracy Międzynarodowej, w którym uczestniczyli: prof. Andrzej Hopfer, Krzysztof Grzesik, Barbara Majewska, Anna Kowalska, Danuta Jędrzejewska-Szmeł, Kazimierz Łoś, Krystyna Czarnecka, Zdzisław Biczkowski. Spotkanie poświęcone było głównie tegorocznym wydarzeniom międzynarodowym, w które Federacja jest zaangażowana w różnym stopniu. Dużą część spotkania przeznaczono na dyskusję nad tematyką panelu rzeczoznawczego organizowanego przez PFSRM na konferencji CERAN w Krakowie w październiku br. Ustalono, że będzie to następujący temat: „Stopy kapitalizacji – zasady określania i spodziewane tendencje zmian w warunkach integracji rynku europejskiego”.

Następnie omówiono: Konferencję Krajów Bałtyckich, organizowaną w dniu 7 czerwca br. przez Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości pod patronatem Federacji; udział Krzysztofa Grzesika w sesji jesiennej TEGOVA w Tallinie w kwietniu; ewentualny udział przedstawiciela Federacji w konferencji na Białorusi oraz negocjacje prowadzone na temat szkoleń dla rzeczoznawców zorganizowanych przez Federację w Gruzji i Armenii.

☞ Rzeczoznawcy Majątkowi mają możliwość zamieszczenia reklamy swojej działalności na stronie reklamowej utworzonej pod egidą PFSRM: [www.wycena-nieruchomosci.pl](http://www.wycena-nieruchomosci.pl)

## Wstępny plan szkoleń PFSRM na II kwartał 2003 roku

kwiecień	15–16	Metody wyznaczania stóp zwrotu dla potrzeb wyceny nieruchomości
maj		Seminarium w zakresie wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych
czerwiec		Seminarium bankowe Seminarium spółdzielcze

Proponowane tematy szkoleń na 2003 r.

Seminarium – Metody wyznaczania stóp zwrotu dla potrzeb wyceny nieruchomości\*

Seminarium spółdzielcze\*

Seminarium rolne\*

Seminarium wyceny mienia zabużańskiego\*

Seminarium sądowe\*

Seminarium skarbowo-podatkowe\*

\* - **seminarium będzie organizowane jak będzie odpowiednia ilość osób zainteresowanych powyższymi tematami, prosimy o przysyłanie zgłoszeń.**

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem Stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób przedstawiają się następująco: 1. imię i nazwisko; 2. numer uprawnień zawodowych; 3. data i miejsce urodzenia; 4. adres zamieszkania (dokładny); 5. telefony kontaktowe.

Adres PFSRM:

00-819 WARSZAWA, ul. Złota 79

tel. 0 (prefiks) 22 620 03 45, faks 0 (prefiks) 22 620 25 94

**Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.**

**Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.**

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych objęła patronat nad szkoleniem organizowanym przez Instytut Nieruchomości – Valor pt. „Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym”.

Zgłoszenia: Instytut Nieruchomości – VALOR

90-037 Łódź, ul. Wysoka 40/42 tel. 042/ 676 20 30

Wszelkie informacje nt sposobu umieszczenia reklamy czytaj tamże. Zachęcamy dotychczasowych reklamodawców do opłacenia reklamy na kolejny rok, a także zapraszamy nowych.

☞ Harmonogram egzaminów na nabycie uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości w I połowie 2003 roku

Etap I	Etap II i III
17.03	27-28.03
14.04	24-25.04
19.05	29-30.05
16.06	26-27.06
18.08	28-29.08 – sesja rezerwowa





# V Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Narciarstwie Zjazdowym

SZKLARSKA PORĘBA 2003

Kolejne piąte Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w narciarstwie zjazdowym o Puchar Prezydenta PFSRM zgromadziły liczbę 30 zawodniczek i zawodników. Doskonała pogoda i warunki śniegowe towarzyszyły podczas treningów i zawodów w dniach 3-5 marca na stokach kompleksu SKY-ARENY SZRENICA w Szklarskiej Porębie.

Tradycyjnie program sportowy był wzbogacony VI Warsztatami „Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości nietypowych” prowadzonymi przez moderatorów w osobach Waława Baranowskiego i Lecha Tarnawskiego.

Zawody zostały rozegrane w obecności licznej grupy kibiców.

Ostatniego dnia sprawdzono trasy narciarskie po czeskiej stronie w Harrachowie.

Całość imprezy przygotowali: Maria Jaworska i Lech Tarnawski.

## Oficjalne wyniki

Slalom kobiet o puchar prezydenta PFSRM (pierwsza szóstka)

Miejsce	Imię i nazwisko	Miejscowość	I przejazd
1	Zofia Niederlińska	Gliwice	00: 34,46
2	Elżbieta Pilarczyk	Warszawa	00: 36,20
3	Marzenna Mikołajczak	Słupsk	00: 36,33
4	Maria Jaworska	Jelenia Góra	00: 36,51
5	Elżbieta Lis	Ostrów Wlkp	00: 38,87
6	Elżbieta Kosiorek	Olsztyn	00: 38,93

Slalom mężczyzn o puchar prezydenta PFSRM (pierwsza dziesiątka)

Miejsce	Imię i nazwisko	Miejscowość	I przejazd
1	Jacek Śliwicki	Puck	00: 28,04
2	Aleksander Sosnowski	Andrychów	00: 28,87
3	Maciej Wituski	Poznań	00: 28,97
4	Jarosław Czerski	Kraków	00: 29,18
5	Tomasz Murawski	Białystok	00: 30,48
6	Kańczukowski Stanisław	Karpniki	00: 30,58
7	Lech Tarnawski	Jelenia Góra	00: 31,78
8	Janusz Linkowski	Białystok	00: 32,04
9	Jerzy Olszowy	Opole	00: 32,44
10	Jarosław Jewiak	Toruń	00: 32,79

Slalom specjalny o puchar Burmistrza Miasta Szklarskiej Poręby (pierwsza szóstka)

1	Aleksander Sosnowski	Andrychów	„Pędzę na nartach”
2	Krzysztof Urbańczyk	Rybnik	„Król Kurkowy”
3	Marzenna Mikołajczak	Słupsk	„Pippi”
4	Elżbieta Pilarczyk	Warszawa	„Zorro”
5	Maria Jaworska & Lech Tarnawski	Jelenia Góra	„Gołota i jego fanka”
6	Maria Bogdani-Czepita	Kraków	„Natchniona poetka grecka”

(Fotoreportaż z mistrzostw na stronie III okładki).

**Podkarpackie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych**  
35-328 Rzeszów ul. Geodetów 1, tel./fax (0-17) 8642467

## IX Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie Ziemnym Sanok 2003 r.

– o puchar prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych  
– o puchar prezydenta Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości

Organizator: Podkarpackie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

- Termin: 19-20 czerwiec 2003 r.
- Miejsce: Korty tenisowe SKT Sanok
- Noclegi: Dom Turysty Sanok
- Zgłoszenia: do 31 maja 2003 r. na adres: Dom Turysty ul. Mickiewicza 29, 38-500 Sanok
- Koszt uczestnictwa: 170 zł

Zgłoszenia, informacje – Andrzej Kopczyński tel. (0-13) 4631439 kom. 601350420 dom\_turysty@wp.pl





## KALENDARZ WYDARZEŃ 2003

**21-22 maja**, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości organizuje 11 konferencję Naukową na temat: *Metodyka ustalania stóp procentowych na potrzeby wyceny i gospodarowania nieruchomościami w Mikorzynie k/Konina*  
tel. 089/523 36 52 lub 523 36 63  
e-mail: bas@uwm.edu.pl

**22-24 maja**, Nowy Sącz  
XVII sesja naukowo-techniczna „POLSKI IACS” – zintegrowany system kontroli i zarządzania przestrzenią rolniczą  
Organizator: Stowarzyszenie Geodetów Polskich ZO Nowy Sącz  
Informacja na witrynie PFSRM. Zgłoszenia: ZG SGP, tel/fax 022/826 87 51, e-mail: biuro@sgp.geodezja.org.pl

**29-31 maj**, Kraków  
WAZA Konferencja wyceny zabytków. Temat: *Dziedzictwo, perspektywy i wartość zabytkowych nieruchomości żydowskich*  
Organizator: Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych nr tel/fax: (012) 632 36 44 (sekretariat czynny od poniedziałku do czwartku od 13-tej do 17-tej)  
Adres 30-045 Kraków, ul. Królewska 1,  
e-mail: MSRN@pro.onet.pl

**4-6 czerwca**, Gdańsk  
III Konferencja Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości  
Temat: *Gospodarka nieruchomościami jako źródło dochodów jednostek samorządu terytorialnego w świetle nowych uregulowań prawnych.*  
Zgłoszenia i informacje: Gdańsk, Klonowa 1  
tel. 058/3460311, e-mail: konferencja@psrwn.pl

**7 czerwca**, Gdańsk  
Doroczna Bałtycka Konferencja Rzecznawców Majątkowych  
Temat: *Wpływ morza na wartość nieruchomości położonych w pasie nadmorskim.*  
Organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości. Patronat: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

**13-15 czerwca**, Jawor nad Soliną  
IX Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości  
Organizator: Rzeszowskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami

**20-22 czerwca** „Lubuskie Lato Rzecznawców Majątkowych”.

Jest to powrót do tradycji spotkań na Ziemi Lubuskiej – pierwsze takie spotkanie połączone ze szkoleniem odbyło się w 1995 roku.

Organizator:  
Lubuskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych,  
ul. Bohaterów Westerplatte 11/506,  
55-034 Zielona Góra,  
tel. 068/322 18 01  
e-mail: jomas@buzz.pl

**11-13 września**, Koszalin  
XII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych  
Nowe kierunki w teorii i praktyce wyceny  
Organizator: Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, PFSRM  
ul. Jana z Kolna 38 75-204 Koszalin,  
tel./fax (094) 342-25-81 tel. 094/342-39-13  
e-mail: srrm@ekspert-sitr.pl lub  
wjasiakiewicz@ekspert-sitr.pl

**20-27 września**, Wyspa Rodos i okolice  
Podstawowe problemy rzeczoznawstwa majątkowego – IV edycja.  
Organizator: Łódzkie SRM  
(Informacja szczegółowa – na stronie 58)

**17-19 października**, Kraków  
IX Konferencja CERAN na temat: *Rynek Nieruchomości w Zintegrowanej Europie*  
Organizator: Polska Federacja Rynku Nieruchomości  
UWAGA:  
organizatorem panelu rzeczoznawczego na konferencji jest PFSRM

**25-27 października**, Warszawa  
Międzynarodowe Targi Nieruchomości DOM i ZIEMIA  
Organizator: Biuro Reklamy S.A.

**7-10 listopada**, San Francisco, USA  
Doroczna Konwencja National Association of Realtors  
Organizator: NAR – Amerykańskie Krajowe Stowarzyszenie Realtorów

### Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

0 (prefiks) 22 <b>620-23-21</b>	<b>00-819 Warszawa, ul. Złota 79</b>	<b>www.pfva.com.pl</b>
0 (prefiks) 22 <b>620-03-45</b>	Sekretariat	e-mail: pfva@qdnet.pl
0 (prefiks) 22 <b>624-91-22</b>	Szkolenia	e-mail: j.korbien@qdnet.pl
0 (prefiks) 22 <b>654-21-23</b>	Egzaminy, Pieczętki	e-mail: j.korbien@qdnet.pl
0 (prefiks) 22 <b>620-25-94</b>	Wydawnictwa	e-mail: wydawnictwa@qdnet.pl
	Fax czynny całą dobę	





## Do kupienia w biurze Federacji

1. Wycena nieruchomości, wydanie polskie (The Appraisal of Real Estate) – **130 zł**
2. Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński – **40 zł**
3. Określenie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości, K. Zmarlicki – **25 zł**
4. Wycena nieruchomości rolnych, prawo, metody, rynek; wyd. II. – **60 zł**
5. Europejskie standardy wyceny TEGoVA 2000 – **100 zł**
6. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wydanie VIII – **80 zł**
7. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyd. VII CD-ROM – **10 zł**
8. Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości, M. Szymański – **30 zł**
9. Postępowanie kwalifikacyjne – **INFORMATOR** – **20 zł**
10. Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości, S. Kalus, LexisNexis – **45 zł**
11. Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych, prof. dr hab. M. Prystupa – **15 zł**
12. Państwowe licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, UMIRM wrzesień 2001 – **40 zł**
13. Materiały konferencyjne XI. Krajowej KRM Gdańsk 2002 – **50 zł**
14. Materiały konferencyjne IX. Krajowej KRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich” – **25 zł**
15. Materiały I. Konferencji Naukowo-Technicznej PSRW, Gdańsk 15-16.03.2001 r. – **25 zł**
16. Katalog cen do szacowania obiektów budowlanych techniką szczegółową i elementów scalonych (19), XI 2002 – **65 zł**
17. Wycena Lasów, A. Nowak, Educaterra – **40 zł**
18. Przykłady wycen nieruchomości, IDM luty 2003 – **70 zł**
19. Podstawy budownictwa, IDM wrzesień 2002 – **50 zł**
20. Jak kupić nieruchomość?, IDM sierpień 2002 – **10 zł**
21. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków, IDM, czerwiec 2002 – **30 zł**
22. Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych, IDM, 2002 – **35 zł**
23. Wskaźniki rynkowe robót remontowych dla zarządców, Grupa IDM – **30 zł**
24. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik, Grupa IDM – **24 zł**
25. Scalone Wskaźniki do wyceny budowli i małej architektury 2/22 cz. II, IDM – **20 zł**
26. Scalone Wskaźniki do wyceny budynków i budowli nr 20, BBB-U, III 2002 – **48 zł**
27. Wycena i zarządzanie nieruchomościami, w pytaniach i odpowiedziach, Grupa IDM – **40 zł**
28. Odległości, usytuowanie budynków na działce, komentarz graficzny, IDM 2002 – **30 zł**
29. Vademecum gospodarki lokalowej. Kazimierz Rygiel, Wacetob – **20 zł**
30. Wycena Zespołów Parkowych, Wacetob – **22 zł**
31. Rzecznawca Majątkowy numery 24/00, 25/00, 26/00, 27/00 – po **15 zł**
32. Rzecznawca Majątkowy numery 28/01, 29/01, 30/01, 31/01 – po **20 zł**
33. Rzecznawca Majątkowy numery 32/02, 33/02, 34/02, 35/02 – po **25 zł**
34. Rzecznawca Majątkowy numer 36/03 – **25 zł**
35. Nieruchomość Przepisy Prawne – zeszyty 2 (38)/2001, 3 (39)/2001, 4 (40)/2001 – po **10 zł**
36. Krawat jedwabny granatowy z logo Federacji – **55 zł**; krawatka jedwabna – **51 zł**; znaczek srebrny – **8 zł**

Prenumerata: kwartalnika Rzecznawca Majątkowy numery 36-39 na 2003 rok – **100 zł**

Prenumerata: kwartalnika Rzecznawca Majątkowy numery 32-35 na 2002 rok – **100 zł**

Roczniki kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” z lat: 1999, 1998, 1997, 1996

Cena kompletu z 4 lat: **100 zł**

Cena pojedynczego rocznika: **30 zł**

Informacja: Rafał Karpiński, tel. (022) 654.21.23, fax: 620.25.94 w godz. 9<sup>00</sup>– 17<sup>00</sup>

www.pfva.com.pl/wydawnictwa, e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl

Ul. Żłota 79, 00-819 WARSZAWA BPH-PBK S. A. VIII O/Warszawa Nr 11101037-401030120973

### JAK OTRZYMAĆ KSIĄŻKI:

Wpłaty za wybrane pozycje proszę kierować na konto Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,  
Po otrzymaniu dowodu wpłaty z czytelnym opisem tytułów i stemplem dziennym banku proszę nadać na numer fax: 022/620.25.94

Po otrzymaniu dowodu wpłaty realizujemy zamówienie.

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

TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK pow. 3kg do 14dni

### „RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

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

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

**Adres redakcji:** 00-819 Warszawa, ul. Żłota 79, tel. 620 23 21, fax 620 25 94.

**Recenzenci:** Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Stanisława Kalus, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więckowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Mirosław Żak, Zdzisław Matecki.

**Skład i druk:** Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 812 70 39, fax 613 18 49, studio@najcomp.com.pl.

**Rysunki:** Agnieszka Fijałkowska. **Zdjęcia:** Artur Oleszczuk, archiwum.

Numer oddano do druku w dniu 20 marca 2003 r.

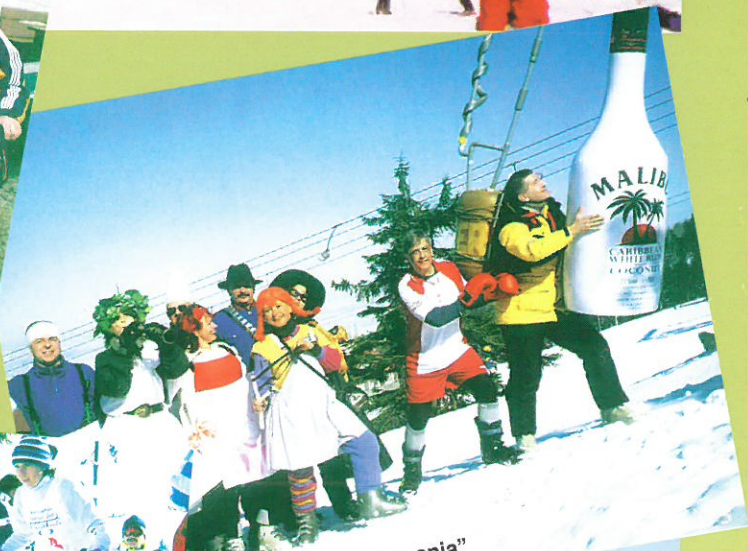
Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych oraz nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.



# V Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Narciarstwie Zjazdowym Szklarska Poręba 3-5 marca 2003



Pipi czyli Marzenka Mikołajczak



"Wesoła kompania"







**Polska Federacja Stowarzyszeń  
Rzecznawców Majątkowych**

oraz

ŚSRM

**Środkowopomorskie Stowarzyszenie  
Rzecznawców Majątkowych**

*mają zaszczyt zaprosić na:*

***XII Krajową Konferencję  
Rzecznawców Majątkowych***

***“Kierunki rozwoju w teorii  
i praktyce wyceny”***

**Koszalin 11-13 września 2003**

**Biuro XII KKRM**

**Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych**  
75-204 Koszalin ul. Jana z Kolna 38 tel./fax (94) 342-25-81, 342-39-13, 341-12-92

Kierownik biura Teresa Iwankiewicz  
tel. 608 33 10 48  
poniedziałek - sobota godz. 8.00 - 17.00

**www.ssrn.4nom.com e-mail: wjasiakiewicz@ekspert-sitr.pl, ssrn@ekspert-sitr.pl**

Szczegółowy program konferencji i bloki tematyczne obrad plenarnych - czytaj na str. 57