



Rzeczoznawca Majątkowy

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (39) lipiec-wrzesień 2003 cena 25 zł (w tym 0% VAT)

nakład 2000 egz. ISSN 1233-054X

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



Nic o nas bez nas

•
Nowe władze Federacji

•
*Dług gruntowy
– projekt ustawy*

•
*Zamówienia publiczne
na wyceny nieruchomości*

•
*Schronisko „Samotnia”
w Karpaczu*

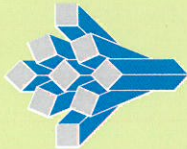
•
Seminarium na Zakątkaziu

•
Konferencja „WAZA 2003”

•
*XII Konferencja Krajowa
Rzeczoznawców Majątkowych
– Koszalin 2003*

Koszalin – neogotycki budynek poczty, foto: M. Jędrzejewska

foto: Magdalena Jędrzejewska



XIII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH Koszalin 11-13 września 2003 r.



Włodzimierz Jasiakiewicz i Andrzej Hopfer podczas ceremonii wręczenia odznaczeń



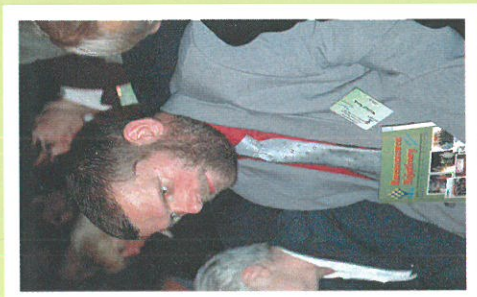
Medal wybity z okazji X-lecia PFRM



W oczekiwaniu na „rozdanie” odznaczeń i medali



Życzenia od zaprzyjaźnionej Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości



Wojciech Nurek z jubileuszowym numerem naszego kwartalnika



Wacław Baranowski otrzymał medal Amicus de Rebus Peritorum Polonorum



Ustępujący prezydent Wacław Baranowski



Nasz redaktor naczelny też dostał statuetkę!



„Ojciec zawodu” Henryk Jędrzejewski



Zasłużeni działacze stowarzyszeń uhonorowani złotymi i srebrnymi odznakami PFRM



Odnaczenia resortowe dla członków SRRM



Sala Miejskiego Ośrodka Kultury wypełniona po brzegi rzeczoznawcami

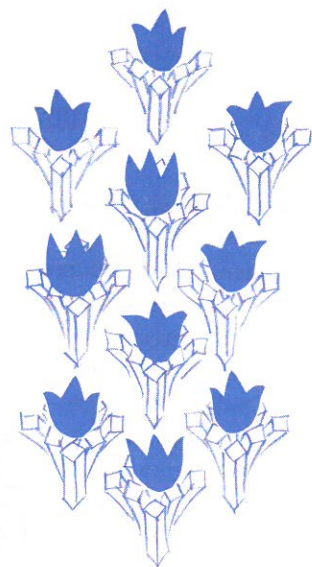


Zakończyła się XII KKRM w Koszalinie, zamknęliśmy też kalendarz obchodów X-lecia Federacji. Oba te wydarzenia spłoty się ze sobą, o czym szczegółowo pisze Wojtek Nurek w relacji z konferencji. Chciałbym w tym miejscu wyrazić szczególne podziękowania dla pana Włodzimierza Jasiakiewicza – szefa Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i głównego organizatora konferencji. Włodku – bez ciebie, twojej ciężkiej pracy i twoich wspaniałych współpracowniczek i współpracowników, nasz pobyt na ziemi koszalińskiej nie byłby tak udany! Dziękuję!

Za pracę włożoną w przygotowanie obchodów X-lecia Federacji dziękuję szczególnie: Lucylli Głogowskiej i Marii Rymarowicz, Wacławowi Baranowskiemu, Janowi Ciszewiczowi, Henrykowi Czajkowskiemu, Andrzejowi Kobesowi, Mieczysławowi Prystupie, Krzysztofowi Urbańczykowi.

Dziękuję też wszystkim innym osobom, które pomogły nam przygotować i zorganizować Jubileusz.

Prezydent PFSRM
Andrzej Hopfer



SPIS TREŚCI

NOWE WŁADZE

Rozmowa z Andrzejem Hopferem	2
Czat z Krzysztofem Urbańczykiem	6
Zarząd Federacji w kadencji 2003–2006	10

PRAWO

Co zawiera projekt nowelizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców	11
Nadzieje i oczekiwania związane z nową ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	12
Założenia do nowego projektu ustawy o rewitalizacji obszarów miejskich	14

Wojciech Nurek

Dług gruntowy – prezentacja projektu ustawy	19
---	----

Robert Zygmunt

Zamówienia publiczne na wyceny nieruchomości	20
Praca rzeczoznawcy majątkowego a ustawa o zamówieniach publicznych	21

Hanna Skóra

Kalendarz prawny	24
------------------------	----

STADARDY I METODY WYCEN

Ryszard Słojewski, Zbigniew Witkiewicz

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego	27
---	----

Maria Anna Jaworska

Schronisko „Samotnia” w Karpaczu	30
--	----

ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

Krzysztof Jajuga, Piotr Cegielski

Wyznaczanie stopy dyskontowej i stopy kapitalizacji	37
---	----

Krzysztof Rożko

Pięć aspektów wartości zabytkowej	45
---	----

ZAGRANICA

Zdzisław Biczkowski

Seminarium na Zakaukaziu	48
--------------------------------	----

STOWARZYSZENIA

Lucyllia Głogowska

Konferencja WAZA 2003	49
-----------------------------	----

Spotkanie członków Świętokrzyskiego SRM	50
---	----

XII KKRM

Wojciech Nurek

Kierunki rozwoju w teorii i praktyce wyceny	51
---	----

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul

Po co w ogóle są rzeczoznawcy?	59
--------------------------------------	----

INFORMACJE-WIADOMOŚCI

Budowanie pozytywnego wizerunku zawodów rynku nieruchomości i ich organizacji	60
---	----

IX Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców w Tenisie	63
---	----

Sprawozdawczo-wyborcze posiedzenie Rady Krajowej	64
---	----

Porozumienie PFSRM i UMiRM	67
----------------------------------	----

Porozumienie PFSRM i ZBP	70
--------------------------------	----

O szkoleniach „bankowych” słów kilka	71
--	----

Z prasy	72
---------------	----

Z życia Federacji	76
-------------------------	----



NIC O NAS BEZ NAS

rozmowa z nowym prezydentem PFSRM prof. Andrzejem Hopperem

Redakcja: Jakie są priorytety nowego zarządu Federacji?

Prezydent Andrzej Hopper: Nowy zarząd ustalił następujące priorytety swoich działań:

- ▶ dążenie do jak najszybszego stworzenia samorządu zawodowego,
- ▶ stworzenie – w ramach struktur środowiskowych – możliwości certyfikacji rzeczoznawców majątkowych,
- ▶ ustawiczna praca nad nowelizacją i rozwojem standardów zawodowych,
- ▶ praca nad poprawieniem medialnego wizerunku środowiska rzeczoznawców majątkowych,
- ▶ przygotowywanie środowiska polskich rzeczoznawców majątkowych do nowych warunków, które pojawią się wraz z wejściem Polski do Unii Europejskiej,
- ▶ praca nad ustawą o zamówieniach publicznych w zakresie dotyczącym działalności rzeczoznawców majątkowych,
- ▶ praca nad tworzeniem i rozwojem baz danych niezbędnych w działalności rzeczoznawców majątkowych,
- ▶ rozwój współpracy z bankami oraz środowiskiem biegłych księgowych,
- ▶ powołanie obsługi prawnej na potrzeby PFSRM oraz środowiska rzeczoznawców majątkowych.
- ▶ dążenie do zmiany dotychczasowych warunków odbywania praktyk oraz szkoleń dla kandydatów do zawodu.



3 lipca Rada Krajowa PFSRM wybrała nowy zarząd i prezydenta, którym został profesor Andrzej Hopper z Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości

welizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn). Ważne, by ta nowelizacja została przeprowadzona po naszej myśli. Współpracujemy w tym zakresie z dyrektorem Henrykiem Jędrzejewskim. Prawdopodobnie 2 października zakończy pracę sejmowa podkomisja, która pracuje nad nowelizacją ustawy ogn. Kolejny – już z listy – priorytet dotyczy powołania samorządu zawodowego.

Następny dotyczy przygotowania naszego zawodu do konkurencji na rynku krajowym i europejskim w chwili przystąpienia Polski do UE, czyli za niecały rok.

Z kolejnych priorytetów wymieniałbym współpracę z różnymi środowiskami zawodowymi.

Jakie to są środowiska?

Na przykład banki – mamy podpisane porozumienie ze Związkiem Banków Polskich, wkrótce odbędzie się pierwsze robocze spotkanie z ZBP. Kolejne środowisko to Konfederacja Spółdzielni Mieszkaniowych (np.: Warszawy) – to olbrzymi rynek pracy dla rzeczoznawców majątkowych. Nowa wersja ustawy ogn wprowadzi obowiązek udzielania przez spółdzielnie informacji o aktach notarialnych, czynszach itp. Następnym środowiskiem będą ubezpieczyciele. Kolejne to księgowi i biegli rewidenci. To wszystko wynika z zadania, które nazwaliśmy „rozwój i ochrona zawodu”. Rozwój oznacza, że mamy być coraz lepsi – ale także że

ma być coraz więcej obszarów na których wykazemy nasze umiejętności zawodowe.

„Za podstawowy element składowy rozwoju zawodu należy uznać potrzebę zwiększenia zakresów działania (pól działania), w których rzeczoznawca majątko-

Który z tych priorytetów jest najważniejszy?

Jest to priorytet nie wymieniony powyżej, bo nie zależy on wyłącznie od nas, a mianowicie doprowadzenie do szybkiej no-



wy, przy swych wysokich kwalifikacjach, mógłby być niezastąpiony” napisał pan w swoim programie wyborczym. Rozwijanie których pól działania chciałby pan rozpocząć podczas swojej prezydentury?

Do tych nowych zakresów działania rzeczoznawców można zaliczyć – zgodnie z zapisem w projekcie nowelizacji ustawy ogn, współdziałal w obrocie i zarządzaniu nieruchomościami; kompleksowe doradztwo inwestycyjne połączone z usługami w zakresie budownictwa i geodezji a także procedur prawnych; szacowanie majątku, nie tylko nieruchomości, ale także maszyn i urządzeń nie związanych bezpośrednio z nieruchomościami; szacowanie wartości dla potrzeb sprawozdań finansowych, wreszcie ponowne wejście w problematykę kredytów (banków hipotecznych).

Na jakim etapie są prace legislacyjne związane z utworzeniem izby samorządowej rzeczoznawców majątkowych?

Przedstawiciele Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast poinformowali nas podczas KKRM w Koszalinie, że ustawa znajduje się w planie tegorocznych działań Rady Ministrów. Nasza wersja ustawy będzie teraz oceniona przez Rządowe Centrum Legislacyjne i prawdopodobnie wróci do nas z uwagami. Na szczęście szefem naszej komisji jest pan Wacław Baranowski, który jest wytrawnym negocjatorem i wytrzymałym rzecznikiem naszych spraw, który więc zapewne skutecznie będzie pilotował tę sprawę. Gdy ta ustawa zostanie już uchwalona, pewnie trzeba będzie

ponownie znowelizować rozporządzenia wykonawcze do uogn, zwłaszcza dotyczące działalności zawodowej.

A na jakim etapie jest nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami i jaki jest wkład przedstawicieli Federacji w przygotowanie tej nowelizacji?

Ekspertem podkomisji sejmowej zajmującej się ustawą jest pani prof. Stanisława Kalus, która bardzo skutecznie wspiera interesy rzeczoznawców majątkowych. Federacja wytypowała zespół, któremu przewodniczy wiceprezydent Krzysztof Urbańczyk, a członkami są – przewodniczący komisji legislacyjnej PFSRM Zygmunt Bojar oraz Tomasz Telega i Zdzisław Małecki. Te osoby biorą udział z ramienia Federacji w pracach sejmowej podkomisji. Na razie wszystko idzie dobrze – wszystkie zmiany, które UMiRM wprowadza, są zmianami które my byśmy chcieli wprowadzić do ustawy, chociaż Rada Krajowa w Koszalinie zaproponowała jeszcze inne zmiany, z których, mam nadzieję, choć część uda się wprowadzić. Podobno w tym roku kalendarzowym prace nad nowelizacją ustawy mają się zakończyć.

Podobno planowane jest przedłużenie okresu praktyk dla osób chcących zostać rzeczoznawcami majątkowymi?

Musimy pamiętać, że jesteśmy federacją stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, a nie stowarzyszeń kandydatów na rzeczoznawców. Ale podejmujemy tę sprawę bo czujemy się odpowiedzialni za naszych przyszłych członków. Chcielibyśmy bowiem, aby kandydaci ci byli lepiej przygotowani do egzami-



Fot. A. Oleszczuk



nu końcowego, zwłaszcza pod względem praktycznym. Przygotowujemy wniosek, dotyczący rozporządzenia wykonawczego do uogn, aby praktyki trwały np.: dwa lata. Są także w opracowaniu różne warianty ich przebiegu. Jeden z nich polega na tym, że absolwenci szkół wyższych kształcących w zakresie gospodarki nieruchomościami – posiadając dyplom ukończenia takich uczelni – mogliby przystąpić do egzaminu teoretycznego, a potem mieliby prawo do odbycia dwuletniej praktyki. Rzeczoznawcami staliby się dopiero po zdaniu egzaminu praktycznego. Słabość tego wariantu polega na tym, że po zdaniu pierwszej, teoretycznej części egzaminu taki kandydat do zawodu nie miałby pełnego dostępu do danych, na przykład w urzędach państwowych i samorządowych. Dlatego te dwa lata praktyki trzeba by podzielić na dwie części. Osoby takie byłyby rzeczoznawcami – aplikantami, mającymi częściowe uprawnienia, ale nie mogącymi wykonywać wycen na zlecenie. Jednym słowem, coś w rodzaju aplikacji prawnych.

Kolejne pytanie dotyczy ustawicznego kształcenia. Czy nie wywiązywanie się z obowiązku ustawicznego kształcenia znajdzie w końcu jakieś rozwiązanie?

Jak wiadomo, w ustawie napisano, że wszyscy musimy się ustawicznie kształcić. Wiele naszych stowarzyszeń już takie kształcenie prowadzi, po każdej konferencji dostajemy certyfikaty potwierdzające nasze uczestnictwo, żeby je sobie kiedyś – być może – przeliczyć na punkty.

Do tej pory występuje przeszkoda uniemożliwiająca realizację tego systemu wynikająca z braku środków na powstanie systemu kontrolującego ustawiczne kształcenie rzeczoznawców. Na spotkaniu w UMiRM stwierdziliśmy, że nie wypełnianie obowiązku ustawicznego kształcenia związane jest z odpowiedzialnością zawodową. Na tej podstawie można by wystąpić o pieniądze z budżetu dla KOZ na kontrolę ustawicznego kształcenia. Podczas poprzedniej kadencji władz Federacji przygotowano regulamin kształcenia ustawicznego. Zaproponują jednak komisji, która odpowiada za wdrożenie tego regulaminu, rozwiązanie uzupełniające: na 100 umownych punktów na przykład 20 czy 40 musi być obowiązkowo zdobyte przez wszystkich rzeczoznawców za coś konkretnego, na przykład za szkolenie z zakresu nowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozostałe punkty będzie można zdobywać według uznania, ale zgodnie z tym regulaminem.

Wejście Polski do Unii Europejskiej to nie tylko szansa, ale i zagrożenie dla polskich rzeczoznawców. Ściśle z tym zagadnieniem związany jest bardzo pilny problem certyfikatów. Federacja chce uczestniczyć w budowaniu polskiego centrum certyfikacji dla rzeczoznawców – na czym to zadanie ma polegać?

Wspólnie z Polskim Centrum Akredytacji – urzędem odpowiedzialnym za udzielanie w Polsce wszystkich certyfikatów zawodowych – pracujemy nad przygotowaniem certyfikacji rzeczoznawców. Jako federacja musimy utworzyć organ certyfikujący, który po ustaleniu kryteriów certyfikacji będzie mógł prowadzić ten proces. Zakładamy, że certyfikacji będzie się mógł podać wyłącznie rzeczoznawca majątkowy z uprawnieniami państwowymi. Oczywiście – „na ochotnika”. Pod względem formalnym będziemy mieli standard europejski – porównywalny z certyfikatami TEGOVA, HypZert, itd. Naszym rzeczoznawcom da to szansę działania na rynku europejskim i konkurowania z napływającymi z krajów Unii rzeczoznawcami spoza Polski. Wiadomo jest, że trzeba będzie za ten certyfikat zapłacić i wiadomo, że co pięć lat trzeba go będzie odnawiać – to wynika z ustawodawstwa unijnego.





Wróćmy do nowych władz Federacji. Jaki jest podział obowiązków w gronie Zarządu?

Ważnym problemem jest dobrze zorganizowana praca Zarządu. Nie tylko poprzez dostosowanie zakresu uprawnień członków Zarządu do posiadanych kwalifikacji, uzdolnień i zainteresowań, ale także przez doskonalenie pracy biura Zarządu.

Ja odpowiadam za współpracę z zagranicą, public relations i obsługę prawną, koordynuję pracę wiceprezydentów i sprawuję nadzór nad pracą biura PFSRM.

Wiceprezydent Jerzy Adamiczka jest pełnomocnikiem ds. praktyk, współpatronuje (wraz z wiceprezydentem J. Filipiakiem) pracom Komisji Standardów Zawodowych, odpowiada za współpracę z bankami, nadzór nad sprawami zawodowymi poczynając od wchodzenia w zawód, a więc nad całym systemem związanym z kształceniem i egzaminowaniem zainteresowanych, za rozwój zawodu (w tym szkolenia) i działanie Komisji Arbitrażowej oraz nadzór nad tworzeniem baz danych.

Wiceprezydent Jerzy Filipiak jest odpowiedzialny za finanse, współpatronuje (wraz z wiceprezydentem J. Adamiczką) Komisji Standardów Zawodowych, współpracuje ze środowiskiem biegłych rewidentów księgowych, nadzoruje konkretną realizację szkoleń organizowanych przez PFSRM oraz wydawnictwa opracowywane na potrzeby środowiska, sprawuje nadzór nad bieżącym funkcjonowaniem biura.

Wiceprezydent Krzysztof Urbańczyk odpowiada za sprawy legislacyjne, w tym dotyczące samorządu zawodowego, za bieżący kontakt ze stowarzyszeniami, sprawuje pieczę nad sprawami ustawicznego szkolenia (zwłaszcza w zakresie wdrożenia systemu i kontroli jego funkcjonowania).

Czy Federacja posiada kancelarię prawną do obsługi swojej działalności oraz osoby, które będą pracowały nad zbudowaniem właściwego wizerunku polskich rzeczoznawców – między innymi rzeczownika prasowego? Czy pojawi się nowa funkcja – Sekretarz Generalny?

Kancelaria prawna została już wybrana przez zarząd poprzedniej kadencji. Z ustanowienia funkcji Sekretarza Generalnego na razie zrezygnowaliśmy. W zarządzie jest dwóch warszawian – Jerzy Filipiak i ja. W ciągu pierwszego roku kadencji zobaczymy jak Zarząd i Biuro Federacji funkcjonują bez Sekretarza Generalnego. W razie potrzeby Jerzy Filipiak – za zgodą Rady Krajowej – jest gotów podjąć się funkcji etatowego wiceprezydenta.

Pełnomocnik Zarządu ds. PR to zaakceptowany przez Radę Krajową rzeczoznawca ze Śląska Wojciech Nurek, który pilnie śledzi prasę i inne media, udziela odpowiedzi na pytania i wątpliwości i będzie kreował pozytywny wizerunek rzeczoznawcy majątkowego w mediach. Planujemy też nawiązać współpracę z zawodowym dziennikarzem, który dbał będzie o nasz wizerunek w mediach centralnych. Roman Szwarz, tak jak dotąd, administruje stroną internetową oraz forum dyskusyjnym.



Na posiedzeniu Rady Krajowej obradującej tuż przed XII KKRM w Koszalinie uchwalono przystąpienie PFSRM do Światowego Stowarzyszenia Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych WAVO. Co to za organizacja i dlaczego Rada Krajowa zdecydowała o akcesie do niej?

WAVO stworzono w celu promowania najlepszych praktyk rzeczoznawstwa majątkowego oraz propagowania Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS), jako przejrzystych zasad szacowania wartości nieruchomości. Założycielami WAVO są między innymi organizacje zawodowe z Wielkiej Brytanii, Australii, Nowej Zelandii, Stanów Zjednoczonych i Chin. Wstąpienie PFSRM do WAVO na prawach członka założyciela daje naszej Federacji prawo uczestniczenia we władzach tej organizacji, a tym samym współdecydowania w skali ogólnosiwiatowej w sprawach dotyczących kwestii istotnych dla zawodu. Jeszcze nie wiadomo kto personalnie będzie reprezentował naszą federację we władzach WAVO, ale prawdopodobnie będą to ja lub Krzysztof Grzesik, z racji funkcji jakie obaj pełniimy.

Co pan robi w wolnym czasie?

Jeśli go mam, to dbam o sprawność fizyczną – mam w domu minisiłownię i staram się codziennie tam ćwiczyć. Gdy mam więcej czasu, to biegam po Puszczy Kampinoskiej. Zawsze korzystam też z udogodnień hotelowych – fitness centrum, basenów, siłowni. Poza tym jestem zapalonym ogrodnikiem. Polega to nie tylko na koszeniu trawy, ale także na uprawianiu – wraz z żoną – ogrodu. Mamy piękny ogród!

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska



JESTEM OPTYMISTĄ

Zapis czata, który odbył się 8 czerwca 2003 r. z udziałem Krzysztofa Urbańczyka

W postreferendalny upalny wieczór 8 czerwca, punktualnie o godzinie 20.00 rozpoczęło się rozgrzewanie internetowych łączy. Tym razem przed ekranami bezdusznych maszyn cyfrowych po jednej stronie usiadł Krzysztof Urbańczyk – jeden z kandydatów na stanowisko wiceprezydenta Federacji, a po drugiej, a raczej drugich stronach rozsiadła się rzesza zaciekawionych „czatowników”. Zaciekawienie to należy uważać za usprawiedliwione, ponieważ dwa dni wcześniej odbyło się ostatnie przed wyborami Zarządu posiedzenie Rady Krajowej Federacji. Można się więc było spodziewać, że temat wyborów i tego co po nich będzie tematem wiodącym internetowej pogawędki. W kontakcie z maszyną i „czatownikami” wspomagali Krzysztofa niezastąpiony Wojtek Nurek i zastąpiony, mam nadzieję jednorazowo, Jurek Mercik. Zastępczyni nie zasypywała wprawdzie popiołem klawiatury, musiała za to zdenerwowanie gasić hektolitrami wody, której dostarczał niezastąpiony Szymon Janiczek. Osoba tego ostatniego – nigdy na zdjęciach niewidoczna i w relacjach nie wspominana, odgrywa bowiem niebagatelną rolę jeśli chodzi o czuwanie nad sprawnością i poprawnością działania łączy i oprogramowania, tudzież nad apetytem całego zespołu, dostarczając coraz to nowych porcji paluszków, fistaszków i krakersów. Kiedy na ekranach pojawiło się hasło: **rozpoczy-
na się czat moderowany, posypały się pytania...

Krzysztof Urbańczyk [KU]: Witam wszystkich serdecznie w upalny niedzielny wieczór. Proszę o zadawanie pytań.

Leszek Kaczor [LK]: W jednej z konkurencji ostatnich narciarskich mistrzostw rzeczoznawców majątkowych zajęł drugie miejsce. Czy była to zapowiedź czegoś?

[KU]: Nie, to była tylko zabawa. I to bardzo udana.

Wojtek Nurek [WN]: Jak tam na posiedzeniu Rady Krajowej? Czy potwierdzone zostały kandydatury ujawnione na liście?

[KU]: Zgodnie z regulaminem wyborów władz, czyli zarządu PFSRM, zostały przedstawione kandydatury na funkcje prezydenta i wiceprezydentów federacji. Jest tylko jedna kandydatura na funkcję prezydenta PFSRM – prof. Andrzeja Hopfera. Na funkcje wiceprezydentów zgłoszono 6 kandydatów: Ryszard Cymerman, Jerzy Filipiak, Jerzy Adamiczka, Michał Kosmowski, Stanisław Kolanowski no i ja.

[WN]: Czy prof. Andrzej Hopfer ujawnił jakiś program działania?

[KU]: Zgodnie z regulaminem wyborów Andrzej Hopfer jako kandydat na prezydenta PFSRM ujawnił swój program. Główne tezy programu A. Hopfera można podzielić na dwie części. Część pierwsza dotyczy działań zarządu PFSRM i skierowana jest w stronę podniesienia prestiżu naszego zawodu, część druga to pakiet działań dotyczący kandydatów do naszego zawodu.

Tatiana Korniak-Joachimska [TKJ]: Jeśli zostanie pan wiceprezydentem, w co wierzę, to które zadania uznaje pan za priorytetowe dla nowego zarządu?

[KU]: Moim zdaniem, do głównych zadań należy przekształcenie federacji stowarzyszeń w federację rzeczoznawców majątkowych, a co za tym idzie, nie krajowa konferencja, ale kongres rzeczoznawców. Pogląd taki podziela również Andrzej Hopfer.

Krzysztof Rożko [KR]: Czy ma pan jakieś pomysły na walkę z wszechobecnym dumpingiem cenowym?

[KU]: Jest to zadanie nie tylko dla zarządu i Rady Krajowej, ale dla całego naszego środowiska. Tylko od naszych podstaw zależy czy wygramy walkę z dziadostwem.

[LK]: Czy kandydaci na wiceprezydentów przedstawia publicznie swoje zamierzenia?

[KU]: Tylko kandydat na prezydenta przedstawia swój program działania. Skoro ktoś zdecydował się kandydować na stanowisko wiceprezydenta to, w pewnym sensie, musi identyfikować się ze stanowiskiem kandydata na prezydenta. W przeciwnym razie powinien kandydować na stanowisko prezydenta, pokazując inny program. Bądź w publicznej dyskusji skrytykować program kandydata na prezydenta.

[KR]: Dlaczego – pana zdaniem – jest tylko jeden kandydat na prezydenta Federacji?

[KU]: Jest to bardzo odpowiedzialna i czasochłonna funkcja. Dotychczasowy prezydent, Waclaw Baranowski, w czacie w ubiegłym roku powiedział, że kandydat na prezydenta musi być osobą bardzo majątną. W naszym środowisku takich osób nie jest dużo.

[TKJ]: Dlaczego nie kandydował pan na stanowisko Prezydenta?

[KU]: Objęcie funkcji prezydenta federacji wymagałoby z mojej strony większej praktyki w kierowaniu takimi strukturami. Mam już jakąś praktykę, ale uważam, że jest ona zdecydowanie za mała.

Benia Buchalik [BB]: Jakie jest Twoje zdanie na temat aktualnego regulaminu wyborów zarządu PFSRM?

[KU]: Uważam go za niedoskonały, czemu dałem wyraz na posiedzeniu RK, nie zgadzając się z jego treścią. Przecież Rada wybiera prezydenta Federacji, a nie prezydenta Rady Krajowej. Uważam, że wybory takie powinny być tajne, ale imienne, tzn. komisja wyborcza (skrutacyjna) winna informować na przykład komisje rewizyjne poszczególnych stowarzyszeń jak głosował ich przewodniczący rady. Przecież członkowie Rady Krajowej nie reprezentują tam siebie, ale poszczególne stowarzyszenia.



Adam Eliasiewicz [AE]: Czy to oznacza, że kandydaci na wiceprezydenta będą ujeżdżać na plecach Andrzeja Hopfera?

[KU]: Oni muszą współdziałać dla dobra środowiska. Żadnej lepszej zawodowej struktury, prócz federacji, się nie dorobiliśmy.

[LK]: W sytuacji wyboru na wiceprezydenta, jak poradysz sobie materialnie? Czy nie najwyższa już pora, żeby takie funkcje zabezpieczały byt materialny przez okres ich pełnienia?

[KU]: Będzie ciężko. Jako przewodniczącemu rady Śląskiego SRM też nie jest mi lekko. Podzielał jednakże stanowisko Andrzeja Hopfera, że praca członków zarządu powinna być pracą społeczną.

[TKJ]: Czy będąc w zarządzie będzie dążył Pan do zlikwidowania praktyk warsztatowych?

[KU]: Temat praktyk warsztatowych jest tematem trudnym. Nie wszystko zależy, jak wiadomo, od zarządu federacji. Obecny zarząd już podjął pewne działania. Rada Krajowa podjęła obecnie uchwałę o dokonaniu analizy poprzez przeprowadzanie ankiet wśród osób odbywających praktyki warsztatowe i indywidualne. Jeżeli będziemy chcieli rozmawiać na ten temat z UMiRM musimy mieć wymierne argumenty w rękę.

[TKJ]: Odbywający praktykę zawsze wypowie się na jej temat pozytywnie dopóki nie zostanie rzeczoznawcą. Z dwóch powodów – jest to najprostszy sposób zdobycia potrzebnego „kwitu” oraz krytykowanie prowadzących przed egzaminem jest prawie samobójstwem.

[KU]: Ta ankieta ma objąć również rzeczoznawców majątkowych na przykład od numeru uprawnień 3500.

[LK]: Czy stanowisko, że ma to być praca społeczna, nie eliminuje już na wstępie osób aktywnych, ale młodszych i nie będących w grupach osób prowadzących szkolenia?

[KU]: Nie tak to widzę. Jako ewentualny wiceprezydent bardzo chciałbym wciągnąć do współpracy większe grono rzeczoznawców. Dotychczas odczuwalny jest zdecydowany niedobór osób skłonnych włączyć się do działania na rzecz naszego środowiska.

[KR]: Czy gdyby pojawiła się taka możliwość, zreorganizowałby pan jakoś procedurę kwalifikacyjną – zmienił sposób organizacji studiów, praktyk zawodowych bądź egzaminów? Jeżeli tak, to w jaki sposób?

[KU]: Pomysłów jest dużo, ale nie wszystko od nas zależy. Musimy jako środowisko aktywnie włączyć się w tę sprawę a nie tylko narzekać we własnym gronie. Dobrym przykładem, miejmy nadzieję, jest kwestia zamówień publicznych. Mamy konkrety. Mamy o czym rozmawiać z UZP i UMiRM, a najważniejsze, że to urzędy chcą z nami rozmawiać.

[AE]: Jak sobie wyobrażasz przyszłość naszego zawodu w okresie trzech najbliższych lat?

[KU]: Praca nad bazą danych, praca nad lepszą jakością operatów, nad standardami, nad organizacją środowiska, praca, praca, praca, praca...

[AE]: Jaka baza danych? To chyba nieporozumienie, aby Federacja tworzyła jakąś bazę danych!

[KU]: Oczywiście, nie federacja. Jako środowisko musimy wypracować profesjonalną bazę danych. Federacja winna je (te bazy) wspierać i promować. Tu mamy duże zaległości. Na Śląsku już sobie radzimy z tym problemem. Mamy doświadczenie, którym się chętnie dzielimy.

[AE]: Co ze sprawą Izby Rzecznawców?

[KU]: Projekt ustawy o samorządzie zawodowym został przekazany do urzędu mieszkalnictwa i pozostaje nam systematycznie upominać się o jego przekazanie do komisji sejmowych.

[LK]: Czy pomysł zawiązania izby gospodarczej rzeczoznawców majątkowych uważasz za właściwy?

[KU]: Formą, być może niedoskonałą, będzie w pierwszym etapie właśnie zaproponowana przez A. Hopfera federacja rzeczoznawców.

[LK]: Ostatnio słychać głosy poparcia dla zwołania kongresu rzeczoznawców majątkowych. Jak odnosisz się do tego pomysłu?

[KU]: Jestem dwoma rękami za. Uważam tylko, że trzeba to zrobić z głową. Profesjonalnie przygotować i przeprowadzić. Tu nie może być amatek.

[LK]: Słusznie. Jesteście największym chyba stowarzyszeniem. Czy wspólnie np. z Małopolskim nie można by zorganizować takiego kongresu? Jesteście, jak dotąd, aktywnymi sąsiadami.

[KU]: Moim zdaniem powinien to być kongres ogólnopolski, a nie południowopolski. Właśnie federacja jest tym ciałem, które powinno się tym zająć.

[LK]: Ale ktoś go musi przygotować medialnie i logistycznie.

[KU]: Tym „ktoś” jest całe nasze środowisko. Z federacją na czele.

[TKJ]: Kongres czy izba gospodarcza to w jakiś sposób konkurencja dla federacji – czy nie będzie to przyczyna słabej aktywności federacji przy jego tworzeniu?

[KU]: Nieważny szyld, tylko ważny skutek. Absolutnie nie zgadzam się, że jest to jakakolwiek konkurencja dla federacji. Powinien to być cel pracy federacji.

[AE]: Co z Komisją Arbitrażową?

[KU]: Komisja Arbitrażowa jest opisana w statucie federacji. Jest potrzebna, ale jestem zdania, że komisje opiniujące przy stowarzyszeniach powinny stopniowo przejmować jej rolę, co już zaczyna mieć miejsce.

[AE]: Jak będzie wyglądał status rzeczoznawcy majątkowego za trzy lata?

[KU]: Najwięcej zależy od działań każdego z nas. Między innymi od twojego, Adamie, działania.

[AE]: A co z pomysłem: iść w kierunku doradztwa majątkowego? Na ostatniej konferencji w Warszawie było nas tam niewiele, a szkoda!

[KU]: Na razie rozwiążmy sprawy rzeczoznawstwa majątkowego. A jest co rozwiązywać!



[AE]: W porządku, ale naturalnym kierunkiem rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego jest właśnie doradztwo!

[KU]: Pożyjemy – zobaczymy. Zawodu doradcy nie ma jeszcze w ustawie ogn. A rzeczoznawcy się tam znajdują.

[AE]: Przecież w programie działania Komisji Rozwoju Zawodu, przy którym trochę uczestniczyłem, właśnie taki kierunek jest zarysowany i to chyba słusznie!

[KU]: Przyszłe pomysły to jedna sprawa. Powinniśmy je mieć. To pewne. Obecnie jednak musimy nacylić się nad bieżącymi sprawami. Koszula bliższa ciała.

[KR]: Wspominał pan, że federacja powinna promować rozwój baz danych. Jakie formy promocji miał pan na myśli?

[KU]: Po pierwsze, aby każdy rzeczoznawca majątkowy miał świadomość, że to podstawa jego zawodu. Musimy przerzucić ciężar naszych rozważań z teorii na aspekty praktyczne. Pokażmy, że jako środowisko jesteśmy się w stanie tym zająć. I tu widzę pokaźne zadanie dla federacji. Osiągnięcie tego celu pozwoli nam być poważnym partnerem z naszymi zleceńdawcami. Szczególnie finansowymi i instytucjonalnymi.

[TKJ]: Czy nie obawia się pan, że przy organizowaniu baz danych znajdzie się czarna owca, która odsprzeda te dane bankom? Baza danych na cały kraj z zastosowaniem kar pieniężnych chyba nie ma racji bytu?

[KU]: Ja myślę o bazach danych nieco szerzej. Pani porusza bieżący aspekt techniczny, który niewątpliwie jest do rozwiązania. A czarne owce i tak będą się znajdować.

[AE]: Jak to sobie wyobrażasz? Pośrednicy już nas w tym przeskoczyli i to znacznie.

[KU]: Nie sądzę. Pośrednicy są w posiadaniu innych baz danych. Też się zdrowo męczą z tym problemem.

[LK]: Czy możemy pozostać z nadzieją, że pionowy przepływ informacji znajdzie większe zrozumienie w nowym zarządzie?

[KU]: Andrzej Hopfer w swoim programie podkreślił rolę rzecznika prasowego zarządu federacji, który winien systematycznie informować środowisko i kreować wizerunek rzeczoznawcy majątkowego. Obecny zarząd nie powołał rzecznika. Być może stąd się wzięły problemy z komunikacją.

[AE]: Struktury poziome są znacznie skuteczniejsze i im zawierzam!

[KU]: I masz to co jest. Mamy rozbudowaną strukturę poziomą i cóż z tego?

[LK]: A Mistrzostwa Narciarskie 2004 będą jednak u Was, w Śląskim?

[KU]: Jest to możliwe nawet w środku lipca.

[AE]: Generalnie jest mi bardzo przykro, ale muszę szczerze powiedzieć, że na dzień dzisiejszy kandydatura Andrzeja Hopfera jest nie do podważenia! Ma nazwisko, jest profesorem, coś w życiu osiągnął, jest znany za granicą i nikt mu nie podskoczy!

[KU]: Dobrze więc, że mamy takiego kandydata.

[BB]: A co ze sprawą certyfikacji? Czy na piątkowym posiedzeniu Rady Krajowej coś na ten temat powiedziano?

[KU]: W dniu 5 maja 2003 r. znowelizowano statut federacji, w którym zapisano, iż jest to jeden z celów federacji. Uważam jednak, że należy trzymać rękę na pulsie, aby nas nikt nie wyprzedził i równocześnie nie specjalnie się spieszyć.

[LK]: Czy „federacja rzeczoznawców” przejdzie gładko z „federacji stowarzyszeń”? Nie będzie tu czyichś oporów?

[KU]: Jeszcze się taki nie urodził, który by wszystkim dogodził. Będą zwolennicy, będą i przeciwnicy. Jest to, oczywiście, kwestia odpowiedniej argumentacji i przekonania większości środowiska.

[WN]: Założmy, że zostaniesz wiceprezydentem. Czy nie zaniedbasz naszego Śląskiego SRM?

[KU]: Pytany znalazł się na granicy prowokacji. Jako członkowi rady Śląskiego SRM pragnę Cię tą drogą uświadomić, że przybędzie Ci pracy (oczywiście społecznej!)

[TKJ]: W jaki sposób mają wyglądać struktury federacji rzeczoznawców według wstępnych projektów? Czy ma to działać na zasadach takich jak obecna federacja, czy też każdy ze zrzeszonych będzie miał możliwość głosu w ważnych sprawach?

[KU]: Kształt i strukturę przyszłej federacji rzeczoznawców majątkowych musimy sami wypracować, a praca to będzie nielekka. Na pewno w większym zakresie niż to się dzieje obecnie szeregowy jej członek będzie wpływał na losy tej organizacji. W tym kierunku musimy koniecznie iść. Doprowadzi to do zwiększonej roli dużych stowarzyszeń. Małe będą musiały pomyśleć o zjednoczeniu.

[TKJ]: Skoro każdy ma mieć możliwość głosu w ważnych sprawach, to dlaczego małe stowarzyszenia będą miały się łączyć?

[KR]: Nie rozumiem koncepcji zjednoczenia dużych stowarzyszeń. Czy chodzi o formę bliskiej współpracy i ścisłej koordynacji działań, czy też o wspólne władze?

[KU]: Kongres rzeczoznawców majątkowych to forum nie czterech tysięcy rzeczoznawców, ale przedstawicieli całego środowiska. Tacy przedstawiciele wylaniani są proporcjonalnie do liczebności środowiska, które reprezentują. Małe środowisko – mało przedstawicieli. Większe środowisko – więcej przedstawicieli – więcej głosów na forum. Dziś na posiedzeniu Rady Krajowej jako przedstawiciel 500-osobowego stowarzyszenia mam tyle samo głosów, co przedstawiciele małych (nawet 30-osobowych) stowarzyszeń. Uważam, że to trzeba zmienić.



[KR]: To naiwna matematyka. Liczba członków w stowarzyszeniu wcale nie świadczy o liczbie działaczy.

[KU]: Tu nie chodzi o działaczy. Tu chodzi o obszerność środowiska.

[KR]: Liczy się jeszcze zaangażowanie...

[TKJ]: Oczywiście, że konieczna jest proporcjonalność głosów do ilości członków, ale nie jest to, moim zdaniem, równoznaczne z koniecznością wchłaniania małych stowarzyszeń.

[KU]: Nie chodzi o doprowadzanie do wchłaniania jakichś stowarzyszeń a raczej o dobrowolną i świadomą konsolidację środowiska.

[KR]: Czy to oznacza, że jesteśmy w przededniu konfliktu między małymi a dużymi stowarzyszeniami?

[KU]: Absolutnie nie! Tu chodzi o łączenie sił a nie ich niepotrzebne rozpraszenie. Obecna formuła do tego doprowadza.

[LK]: Chyba dlatego kongres może rozwiązać te narosłe problemy.

[KU]: Zgadzam się z Tobą, Leszku, w pełni. Liczę na Twój aktywny udział w tym zakresie.

[LK]: Propozycja jego powołania wyszła od Tarnowianina, który jest teraz wśród nas. Sądzę, że na niego możesz liczyć w pierwszej kolejności.

[KU]: Chwała Wojtkowi Danielowi za ten pomysł. Jest tu z nami. Milczy. Liczę na niego, na ciebie, i na innych nie tylko Tarnowian.

[LK]: A teraz tak prywatnie... warto dalej się szkolić i doskonalić, czy szukać jednak nowego zawodu, albo wracać do starego?

[KU]: Zawsze warto się szkolić i doskonalić. Stąd, między innymi, nasz częsty kontakt na różnych szkoleniach. Dlaczego nie było Cię, Leszku, na tegorocznej WAZIE? Czyżbyś już gdzieś wracał?

[KR]: Czy optuje pan za jakimiś zmianami w sposobie uchwalania standardów zawodowych?

[KU]: Obecnie standardy uchwalane są przez Radę Krajową. Tak, póki co, zostanie. Jestem natomiast zwolennikiem szerokiej dyskusji środowiskowej nad projektami standardów. Doświadczenie mówi mi, że ta dyskusja ma miejsce, niestety, po ich uchwaleniu. To musi być zmienione.

[LK]: A propos standardów... nie widzisz potrzeby powrotu do źródeł, czyli oparcia naszych standardów na TEGOVIE?

[KU]: Czyżby były jakieś rażąco duże rozbieżności? TEGOVA TEGOVA, ale przede wszystkim polskie prawo i polska specyfika.

[LK]: Może zbyt szybko poczułem się już w Unii...

[KU]: Poczekałmy na oficjalne wyniki dzisiejszego referendum. Ja jestem optymistą.

[KR]: Optymistą prounijnym czy antyunijnym?

[KU]: Jestem optymistą!

[LK]: Zrozumiałe. Prezydent i wiceprezydent MUSZA być optymistami, żeby i nas tym zarażać.

[KU]: Dziękuję Leszku za tę wypowiedź. Widzę, że jeżeli chodzi o Twoją osobę to odniosłem pozytywny skutek.

[BB]: Wracając do rzeczy. Kogo Andrzej Hopfer widziałby jako „swoich” wiceprezydentów?

[KU]: Andrzej Hopfer w swoim programie wymienił oprócz mojego, nazwiska Jerzego Filipiaka oraz Jurka Adamicki i Michała Kosmowskiego.

[AE]: A na koniec Krzysztofie, przyjemnie mi było trochę porozmawiać z Tobą i gratuluje, że zgodziłeś się na publiczne odsłonięcie. Ponieważ ja zaczynałem te czaty jako pierwszy, wiem jak trudno jest sprostać kolegom. Ale jako wiceprezydentowi będzie Ci...

[KU]: Będzie mi trudno. To wiem. A kto mówił, że życie będzie łatwe?

[KR]: Ja już się wyłączam. Życzę panu sukcesu w wyborach, a reszcie dobranoc.

[KU]: Dziękuję wszystkim za udział w spotkaniu. Liczę na to, że choć w części udało mi się odpowiedzieć na Państwa pytania. Będę wdzięczny za wszelkie uwagi. Pozdrawiam. Dobranoc. Miłej i chłodniejszej nocy.

Ela Kosiorek [EK]: Wszystkiego najlepszego Krzysztofie, życzę dużo zapału.

[TKJ]: Również dziękuję za udział w czacie i mam nadzieję, że zostanie Pan wybrany i wtedy będzie działał tak pręźnie dla wszystkich rzeczoznawców jak dla naszego stowarzyszenia.

[BB]: Dzięki, Krzysiu – zdrowia życzę!

[LK]: No, to pozostajemy z nadzieją, że ktoś z tego „terenu”, rozumiejący i czujący nas, będzie mógł przemówić „naszym głosem”.



Fot. ŚSRM



ZARZĄD FEDERACJI W KADENCJI 2003–2006

Andrzej Hopfer

Urodzony w 1933 r. w Warszawie. Studiował na Wydziale Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej. Autor ponad 200 monografii, rozpraw i artykułów naukowych, podręczników, skryptów, oraz innych opracowań.

Doktor honoris causa Uniwersytetu w Sopron (Węgry) i Akademii Rolniczej im. Hugona Kollataja w Krakowie. Jest przedstawicielem Polski w Komisji Międzynarodowej Federacji Geodezyjnej (FIG), oraz członkiem wielu krajowych i międzynarodowych organizacji i stowarzyszeń, m.in.: Międzynarodowego Towarzystwa Planowania Miejsowego i Regionalnego, Brytyjskiego Towarzystwa Teledetekcji, Kanadyjskiej Grupy Studiów i Badań Katastralnych, oraz Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Od 1998 r. prof. zw. dr hab. Andrzej Hopfer jest członkiem korespondentem PAN.

Był organizatorem w 1991 r. Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości i jest jego prezydentem od 1992 r. W 1997 roku nagrodzony Medalem Amicus de Rebus Peritorum Polonorum za zasługi dla rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego i federacyjnej organizacji.

W latach 1999–2003 roku przewodniczący Państwowej Rady Nieruchomości przy Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych.

Jerzy Adamiczka

Urodzony 4 lutego 1961 r. we Wrocławiu, żonaty, jedno dziecko.

Prezes SRM we Wrocławiu, Sekretarz Rady Dolnośląskiego Instytutu Nieruchomości (DIN). Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw licencji i uprawnień zawodowych. Pełnomocnik PFSRM ds. praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. Członek Komisji Arbitrażowej PFSRM (od 1995 r.), a także przewodniczący oraz członek Komisji Opiniowania Wycen SRM we Wrocławiu.

Absolwent Wydziału Architektury – mgr inż. architekt.

Posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (świadectwo nr 864 z 1994 r.), uprawnienia projektowe w pełnym zakresie i wykonawcze nr 68/93/UM, oraz licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami (świadectwo nr 682 z 1999 r.).

Wyceną nieruchomości zajmuje się od 1990 r., jako właściciel firmy konsultingowej. Osobiście wykonał kilkaset wycen, prowadził działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz zarządzania nieruchomościami.

Wykonał wiele wycen przedsiębiorstw, spółdzielni i innych firm, oraz recenzje wycen przedsiębiorstw do prywatyzacji (przez kilka kolejnych lat) dla Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego. Jako architekt wykonał wiele projektów architektoniczno-budowlanych w tym m. in. jest głównym projektantem dwóch aktualnie kończonych obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych na 10.000 mieszkańców, a także wielu mniejszych przedsięwzięć. Występował również jako inspektor nadzoru. Obecnie odpowiada za regionalny portfel zabezpieczeń kredytowych (w tym nieruchomości) w jednym z największych banków w Polsce.

Publikacje: recenzje wydawnictw fachowych z zakresu gospodarki nieruchomościami, arty-

kuły w biuletynie SRM we Wrocławiu i w „Rzecznawcy Majątkowym” PFSRM, a także w gazetach wrocławskich i ogólnopolskich.

Jerzy Filipiak

Urodzony w 1942 roku, mieszka w Warszawie.

Ukończył Wydział Budownictwa Lądowego Politechniki Poznańskiej, a następnie doktoryzował się z nauk ekonomicznych – z zakresu gospodarki przestrzennej (Akademia Ekonomiczna w Poznaniu). Absolwent rocznego studium doradztwa podatkowego oraz studiów podyplomowych z wyceny nieruchomości (ART. Olsztyn) oraz kursu z wyceny nieruchomości dla potrzeb banków hipotecznych.

Autor publikacji m.in. na temat wyceny nieruchomości i ekspertyz dotyczących budynków i budowli.

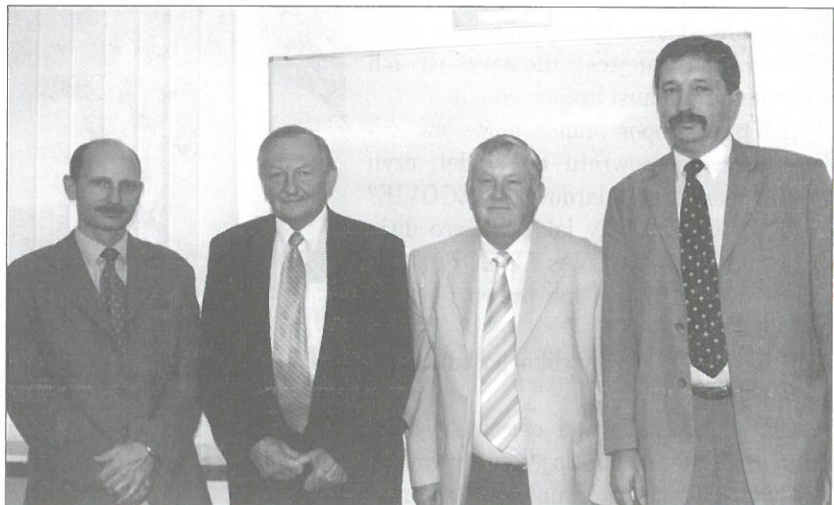
Laureat nagrody zespołowej I stopnia przyznanej przez Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego (za opracowanie monografii województwa poznańskiego).

Jest rzeczoznawcą majątkowym (upr. Nr 3134). Od 1999 roku prowadzi kancelarię wyceny nieruchomości w Warszawie. Autor około 200 operatów szacunkowych, z czego około 40% na potrzeby banków.

W 2000 roku zastępca prezesa oddziału Warszawskiego i członek Zarządu Głównego PSRWN. Od 2002 roku członek Komisji Standardów Zawodowych PFSRM i członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. licencji i uprawnień zawodowych UMiRM.

Krzysztof Urbańczyk

Mgr inż. rolnictwa, absolwent Akademii Rolniczej w Krakowie. Rzecznawca majątkowy od 1993 r. Prowadzi własną kancelarię zajmującą się wyceną nieruchomości i przedsiębiorstw. Współautor standardu „Wycena nieruchomości rolnych”. Autor wielu publikacji w prasie specjalistycznej z zakresu wyceny nieruchomości. Wykładowca na studiach podyplomowych i kursach specjalistycznych. Aktywny członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. W latach 1999–2001 wiceprzewodniczący, a od roku 2002 przewodniczący Rady Stowarzyszenia. Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości oraz Komisji Arbitrażowej PFSRM.



Od lewej: Jerzy Adamiczka, Andrzej Hopfer, Jerzy Filipiak, Krzysztof Urbańczyk.



CO ZAWIERA PROJEKT NOWELIZACJI USTAWY O NABYWANIU NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Generalna zasada, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia, zostanie znacznie ograniczona. Od ograniczeń będą wyjątki. Od wyjątków – odstępstwa. Projekt powtarza, iż nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Wydaje je w trybie właściwym dla decyzji administracyjnej minister spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie minister obrony narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych – także minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Dotychczas ci dwaj ministrowie uczestniczyli w podejmowaniu decyzji. Teraz będą mogli wyrazić sprzeciw w ciągu 14 dni od doręczenia wystąpienia ministra spraw wewnętrznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe będzie wydłużenie tego terminu do 2 miesięcy.

Generalnie, cudzoziemcy – obywatele państw członkowskich europejskiego obszaru gospodarczego (EOG) i tamtejsi przedsiębiorcy nie będą musieli uzyskiwać zezwolenia na nabycie nieruchomości. Od tej generalnej zasady wprowadzono jednak kilka wyjątków. Przez 12 lat od dnia przystąpienia Polski do Unii potrzebne im będzie zezwolenie, jeżeli zechcą kupić nieruchomości rolne i leśne, a przez 5 lat – jeżeli zapragną nabyć drugi dom (chodzi tu o nieruchomość przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca).

Od tych wyjątków projekt przewiduje odstępstwa. Nie przewiduje zezwoleń, gdy nieruchomość rolna położona jest w województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, opolskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim, a cudzoziemiec już 7 lat dzierżawił tę nieruchomość i przez ten czas osobiście prowadził tam działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwał w Polsce. W województwach zaś: lubelskim, łódzkim, małopolskim, mazowieckim, podkarpackim, podlaskim, śląskim i świętokrzyskim wystarczą trzy lata od dnia zawarcia umowy dzierżawy.

Drugi dom ci cudzoziemcy będą mogli nabyć, gdy legalnie zamieszkują co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub gdy celem jest wykonywanie działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych.

Obywatele państw EOG, będący w dniu uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii udziałowcami lub akcjonariuszami spółek handlowych z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, mogą do okresów dzierżawy, o których mowa wyżej, zaliczyć okres dzierżawy nieruchomości rolnej przez spółkę, jeżeli, będąc udziałowcami lub akcjonariuszami

spółki, osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali w Polsce.

Projektowana nowelizacja ma uregulować również nabycie lub obejmowanie udziałów albo akcji w spółce handlowej, jeżeli w wyniku tych czynności spółka, będąca właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, stanie się spółką kontrolowaną. Pojęcie to oznacza podmiot, w którym cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50 proc. głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu (m.in. także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami). Projekt chce, aby wymagane było wówczas zezwolenie ministra spraw wewnętrznych. Ma być ono potrzebne także wtedy, gdy w spółce kontrolowanej udziały zechce nabyć cudzoziemiec nie będący dotąd jej udziałowcem lub akcjonariuszem. Od tej zasady przewidziano wprawdzie wyjątki, ale okazuje się, że jest to jeden z bardziej kontrowersyjnych zapisów tego projektu.

Przepisy te, chociaż będą dotyczyły przede wszystkim podmiotów spoza Unii Europejskiej, mogą okazać się sprzeczne z prawem unijnym, gdyż skoro podobnego przepisu nie było w tej ustawie przed 31 grudnia 1993 roku, będzie on sprzeczny z art. 56 i 57 traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską. Traktat ten wprowadza bowiem zakaz restrykcji w przepływie

kapitału zarówno między państwami członkowskimi, jak i między nimi a państwami trzecimi. W tym drugim przypadku dopuszcza tylko utrzymanie restrykcji sprzed 31 grudnia 1993 r. Polska w trakcie negocjacji z UE wyraźnie zobowiązała się do zaakceptowania tej zasady i daty zamrożenia ograniczeń w przepływie kapitału z państwami trzecimi.

Wytknął to projektodawcom Urząd Komitetu Integracji Europejskiej. Zarówno obecne przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jak i projektowane zmiany, jeżeli wprowadzają ograniczenia, które nie istniały przed tą datą, należy uznać za niezgodne z prawem wspólnotowym oraz ze zobowiązaniami negocjacyjnymi Polski – czytamy w jego opinii. Natomiast autor projektu przekonuje, że wymóg uzyskiwania takiego zezwolenia, choć w przepisach sformułowany nie tak jednoznacznie, istniał i był stosowany przed tą datą. Czy to wystarczy? Na ten temat można tylko dyskutować. Ostateczną opinię może wydać tylko właściwy organ sądowy Unii, jeżeli taka sprawa trafi na jego wokandę.

Na podstawie „Rzeczpospolitej”.

Ustawa ma ponad osiemdziesiąt lat

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z 24 marca 1920 r. jest jednym z najdłuższych obowiązujących aktów prawnych. Jak dawniej, tak i dziś nakłada na cudzoziemców obowiązek uzyskiwania zezwolenia przed zakupem ziemi. Pominięcie jej przepisów sprawia, że transakcje stają się nieważne z mocy prawa. Stwierdza to sąd cywilny, do którego może o to wystąpić minister, wójt, starosta, marszałek województwa, wojewoda oraz prokurator.

W latach 1990 – 2002 minister wydał 19 000 wymaganych przez tę ustawę zezwoleń i 2033 decyzje odmowne. W 2002 r. zapadły dwa wyroki z powództwa ministra spraw wewnętrznych o orzeczenie nieważności nabycia. W jednym – sąd je uwzględnił, w drugim – stwierdził, że zezwolenie nie było wymagane.

Projektowana nowelizacja to efekt dostosowywania naszego ustawodawstwa do prawa wspólnotowego, wyników negocjacji oraz postanowień traktatu akcesyjnego. Wywołuje ona obawy przed wykupywaniem przez obcy kapitał polskiej ziemi. Dane statystyczne nie potwierdzają tych niepokojów. Skłaniają raczej do wniosku o ograniczonym zainteresowaniu cudzoziemców lokowaniem swego kapitału w polskich nieruchomościach.



NADZIEJE I OCZEKIWANIA ZWIĄZANE Z NOWĄ USTAWĄ O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Stanowisko Ministerstwa Infrastruktury

Założeniem projektu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było między innymi tworzenie warunków do wzrostu gospodarczego poprzez likwidację barier utrudniających i spowalniających procesy inwestycyjne w budownictwie. Takimi barierami, wynikającymi z dotychczas obowiązującego prawa w zakresie zagospodarowania przestrzennego, były między innymi:

- ▶ **dla inwestorów** – konieczność potwierdzania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w decyzji administracyjnej poprzedzającej wydanie pozwolenia na budowę;
- ▶ **dla samorządów gminnych** – długotrwałość sporządzania i uchwalania planu miejscowego poprzez możliwości dwukrotnego zaskarżenia do Naczelnego Sądu Administracyjnego tych samych ustaleń planu;
- ▶ **dla właścicieli nieruchomości** – brak możliwości korzystania z nieruchomości poprzez wieloletnie rezerwowanie w planach, które powstały jeszcze w gospodarce scentralizowanej, gruntów prywatnych pod dotychczas niezrealizowane inwestycje;
- ▶ **dla ładu przestrzennego** – zbyt mała albo zbyt duża szczegółowość planów miejscowych, które powstały przed wejściem w życie w 1995 roku ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Autorzy projektu ustawy podjęli więc próbę pogodzenia interesów różnych podmiotów, biorących udział w planowaniu rozwoju gmin i regionów oraz w przygotowaniu procesów inwestycyjnych, wywierających wpływ na zagospodarowanie przestrzeni.

Jako rozwiązanie kompromisowe ustawa nie jest zatem rewolucyjna – co wywołuje w niektórych środowiskach rozczarowanie, a czasem nieuzasadnione obawy. Należy jednak pamiętać, że zmiana polskiego systemu planowania przestrzennego została już dokonana ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku.

Wydaje się, że najwięcej kontrowersji budzi obecnie to, co nie jest zapisane w ustawie – czyli brak kolejnej możliwości przedłużenia ważności planów miejscowych, uchwalonych przed 1995 rokiem, które powstały jak wiadomo, w innych warunkach gospodarczych i ustrojowych. Spowoduje to sytuację, w której część gmin wejdzie w 2004 rok bez planów miejscowych.

Gminy te z różnych względów nie skorzystały z szansy, jaką ustawodawca stworzył w minionym 8-leciu w celu uporządkowania gospodarki przestrzennej. Stąd oczekiwanie na kolejną możliwość korzystania z planów uchwalonych przed 1995 rokiem. Skoro jednak, mimo kilkakrotnego przedłużania mocy obowiązującej owych „starych” planów, gminy nie podjęły prac planistycznych, to trudno byłoby zakładać, że gminy uchwalą takie plany na przestrzeni kolejnego roku.

Ponadto, kolejne przedłużanie ważności tych planów może pogłębić brak zaufania do systemu prawnego w Polsce.

Ustawodawca przewidział sytuację, w której gminy znajdą się po 1 stycznia 2004 r. W ustawie została zatem zmieniona dotychczasowa procedura lokalizowania inwestycji w przypadku braku planu miejscowego. Procedura ta, zgodnie z założeniami ustawy, została uproszczona a także podporządkowana zasadom ładu przestrzennego.

Członkowie Izby Urbanistów uważają, że są z mocy prawa odpowiedzialni za kształt polskiej przestrzeni. Podjęli zatem na ostatnim zjeździe krajowym we Wrocławiu stanowisko w sprawie zagrożeń dla planowania przestrzennego. Zarzuty Izby Urbanistów przypominają swą treścią i charakterem poprawki wniesione do ustawy przez opozycję parlamentarną, a ich źródła należy szukać wśród tych urbanistów, którzy mają inne poglądy na ustrój samorządu terytorialnego i system planowania przestrzennego w Polsce. Dyskusje, w czasie których ścierały się różne poglądy na temat systemu planowania przestrzennego, trwały w Sejmie przez prawie całą ubiegłą kadencję – skończyły się kolejnym przedłużeniem ważności tzw. „starych planów”.

W trakcie prac nad ustawą w tej kadencji parlamentu różne środowiska podejmowały próby podważenia systemu planowania przestrzennego, w którym planowanie jest zadaniem własnym gmin, własność jest konstytucyjnie chroniona, a pozyskiwanie gruntów pod inwestycje odbywa się w drodze negocjacji oraz wykupów po cenie rynkowej.

Szczególnie widoczne były działania podejmowane przez Polską Konfederację Pracodawców Prywatnych na rzecz opóźnienia wejścia w życie ustawy, wprowadzenia do niej rozwiązań likwidujących samodzielność gmin w planowaniu przestrzennym, promujących rozwiązania z planowania przestrzennego ściśle związanego z tzw. planowaniem społeczno-gospodarczym z poprzedniej epoki.

Tymczasem bariery inwestycyjne, opisane ostatnio przez przedsiębiorców w tzw. Czarnej Liście, dotyczące dotychczasowych przepisów, właśnie w tej ustawie doczekały się usunięcia.

Nie utworzyliśmy listy osób, czy środowisk, zadowolonych z nowej ustawy. W Polsce nie ma zwyczaju głośnego wyrażania zadowolenia. Zadowoleni nie piszą listów pochwalnych – oni po prostu czekają na wejście w życie ustawy.

Nadzieje i oczekiwania związane z nową ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą wielu podmiotów i dziedzin, związanych z gospodarką przestrzenną.

▶ **Inwestorzy – krócej będą czekali na pozwolenie na budowę.** Nie będzie już konieczności potwierdzania w decyzji administracyjnej poprzedzającej wydanie pozwolenia na budowę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia tego planu będą na



tyle precyzyjne i szczegółowe, aby mogły stanowić bezpośrednią podstawę do wydania pozwolenia na budowę. Nowa ustawa ma usprawnić lokalizowanie inwestycji publicznych o znaczeniu lokalnym (gminnym) lub ponadlokalnym. Inwestycje stanowiące cel publiczny określono na podstawie art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Inwestycję taką lokuje się albo na podstawie planu miejscowego, albo – gdy plan taki nie istnieje – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji takiej inwestycji. Ustawa wyłącza ze stosowania w przypadku decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego niektóre przepisy k.p.a., dotyczące zawiadamiania stron postępowania administracyjnego i wynikających z tego skutków dla czasu trwania procedury.

- D Gminy – dla nich sporządzanie i uchwalanie planu miejscowego będzie szybsze.** Nie będzie już możliwości dwukrotnego zaskarżenia do NSA tych samych ustaleń planu na etapie składania zarzutów do planu i na etapie uchwalania planu. Dopuszcza się jedynie – na podstawie przepisów o samorządzie gminnym – jednorazowe zaskarżenie uchwalonego planu przez osobę mającą w tym interes prawny. Nie wstrzyma to jednak uchwalenia planu i jego wejścia w życie. Gminy muszą się jednak poważnie zastanowić, co – a zwłaszcza jakie inwestycje publiczne – przewidzieć w planie. Do projektu planu miejscowego trzeba bowiem dodać prognozę finansową uchwalenia planu. Do uchwały zatwierdzającej plan trzeba też dołączyć ustalenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej planowanych do wykonania na tym terenie. Dzięki temu planowanie przestrzenne w gminie ma uwzględniać realne i finansowe możliwości gminy, a nie listę obietnic nie do spełnienia. Ponadto w przypadku braku planu miejscowego ustawa przewiduje możliwość wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub ustalenia warunków zabudowy dla innych inwestycji. Wydanie takich decyzji będzie możliwe jedynie w przypadku spełnienia ściśle określonych w ustawie warunków, a sposób określania niektórych warunków dodatkowo będzie regulowany rozporządzeniem wykonawczym. Znacznie ograniczy to pole do stosowania uznaniowości i dowolności w interpretowaniu przepisów.
- D Właściciele „zamrożonych” gruntów – odzyskają możliwość korzystania z nieruchomości.** Jednakże, jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku planu miejscowego dotyczyć będzie obszaru, w odniesieniu do którego gmina ma inne zamiary, niż przedstawione we wniosku przez inwestora, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy gmina będzie mogła zawiesić na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku (nie dotyczy to obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego). Dotyczy to zwłaszcza terenów unieruchomionych w sensie inwestycyjnym i obrotu nierucho-

mościami, przeznaczonych pod przyszłe inwestycje publiczne. Teraz tereny takie podlegać będą albo procedurze odszkodowawczej znajdującej się w przepisach o skutkach prawnych uchwalenia planu, jeśli plan na danym terenie będzie uchwalony, albo będą musiały być odblokowane, jeśli gmina nie podejmie uchwały o przystąpieniu do planu, a plan nie zostanie uchwalony w ciągu 12 miesięcy.

- D Przestrzeń – będzie kształtowana bardziej harmonijnie.** W projekcie ustawy utrzymano dotychczasowe założenie, że ze względu na zróżnicowaną strukturę przestrzenną gmin nie ma konieczności pokrywania planami miejscowymi całego obszaru gminy. Projekt ustawy dopuszcza w szczególnych przypadkach określanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu bez konieczności uchwalania planu miejscowego. Aby przy takich założeniach nie spuścić z oka potrzeby utrzymania ładu przestrzennego, ustawa przewiduje szereg instrumentów, służących planowaniu zagospodarowania przestrzeni w harmonii z krajobrazem i otaczającą zabudową. W słowniku pojęć występujących w ustawie wprowadzono między innymi nowe pojęcia: ładu przestrzennego, obszaru przestrzeni publicznej oraz dóbr kultury współczesnej. Ustawa wprowadza obowiązek sporządzania planów miejscowych między innymi dla obszarów przestrzeni publicznej. Są to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Projekt planu miejscowego powinien zawierać obowiązkowo ustalenia, które określają między innymi zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Plany powinny ustalać również parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Decyzję o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego będzie można podjąć, jeśli co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, będzie zabudowana w sposób pozwalający na kontynuację – w zakresie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy – gabarytów obiektów intensywności zabudowy.

Nadzieje i oczekiwania, o których wyżej mowa, zostaną zweryfikowane poprzez monitoring planowania przestrzennego, prowadzony przez Ministerstwo Infrastruktury we współpracy z Głównym Urzędem Statystycznym. Porozumienie w sprawie finansowania badań, prowadzonych przez GUS, zostało zawarte na początku bieżącego roku. Od wyników monitoringu będzie zależało dalsze prowadzenie prac nad udoskonaleniem systemu prawnego, związanego z gospodarką przestrzenną.



ZAŁOŻENIA DO NOWEGO PROJEKTU USTAWY O REWITALIZACJI OBSZARÓW MIEJSKICH

Potrzeba rewitalizacji wynika z istniejącego w naszym kraju deficytu prac remontowych i związanego z nim wysokiego stopnia dekapitalizacji starej zabudowy szczególnie na obszarach miast, jak również stopnia zużycia technicznego i zesterzenia funkcjonalnego zabudowy i infrastruktury całych dzielnic niektórych miast. Na tę sytuację nakłada się upadek tradycyjnych gałęzi przemysłu i postępująca degradacja obszarów poprzemysłowych. Z reguły prowadzi to do degradacji społecznej i upadku ekonomicznego. Potrzeba zmiany tej sytuacji wymaga pilnego zorganizowania kompleksowych interwencji prowadzonych na znacznych obszarach, gdyż indywidualne inicjatywy inwestorskie w takiej sytuacji są z reguły mało skuteczne i nieopłacalne. Potrzeba specjalnych regulacji prawnych i instrumentów finansowych dla takich obszarów jest oczywista. Prace nad ustawą dotyczącą rewitalizacji podjęte zostały już w 1993 roku.

W Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast opracowane zostały założenia w postaci tez do nowego projektu ustawy o rewitalizacji obszarów miejskich, które udostępnia się do szerokiej dyskusji – profesjonalistom, władzom samorządowym i wszystkim zainteresowanym. Wykonawca projektu ustawy zostanie wyłoniony w trybie ustawy o zamówieniach publicznych.

Tezy obejmują cztery grupy zagadnień. Pierwsza zwraca szczególną uwagę na związki procesów rewitalizacji z polityką przestrzenną prowadzoną przez gminę, czyli na powiązanie programu rewitalizacji ze strategią rozwoju gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Koncepcja przewiduje zasadę zrównoważenia interesu publicznego i prywatnego. Z jednej strony ustawa musi stworzyć gminie warunki do skutecznego przeprowadzenia programu rewitalizacji, z drugiej strony gmina prowadząc działania rewitalizacyjne musi liczyć się z interesem właścicieli nieruchomości. W szczególnych przypadkach, gdy zaistnieje konieczność ingerencji w prawo własności, właścicielowi przysługiwać ma pełna rekompensata. Warunkiem koniecznym do objęcia danej nieruchomości programem rewitalizacji jest przy tym jej uregulowany stan własnościowy i nieobciążona hipoteka.

Drugi obszar problemowy to instytucje rewitalizacji, ich rola i kompetencje. Proces rewitalizacji ma być koordynowany przez koordynatora ds. rewitalizacji oraz nadzorowany przez radę ds. rewitalizacji – obie instytucje powoływane przez gminę. Rada ds. rewitalizacji jest wybierana przez wszystkich uczestników programu rewitalizacji i pełni rolę organu nadzoru społecznego nad przebiegiem procesu. Ustawa zakłada, że gmina sama decyduje, komu powierzyć działania finansowo – inwestycyjne. Może wykorzystać do tego istniejące instytucje, jak np. TBS-y, może też powołać spółkę prawa handlowego,

tw. Towarzystwo Odnowy, lub zlecić (w drodze przetargu) firmie pełniącej funkcję inwestora zastępczego.

Trzeci obszar zagadnień to finansowanie programów rewitalizacji. Tezy nie określają źródeł lecz zasady finansowania. Główne zasady finansowania to wspólna odpowiedzialność oraz wspólny udział finansowy sektora publicznego i prywatnych inwestorów, wynikający z braku możliwości finansowania tych przedsięwzięć wyłącznie przez sektor publiczny oraz zasada montażu dostępnych źródeł finansowych, takich jak kredyty komercyjne (w tym hipoteczne), obligacje komunalne, dochody z nieruchomości należących do gmin, środki własne właścicieli oraz dostępne środki programów pomocowych. Po akcesji Polski do Unii Europejskiej pojawi się możliwość korzystania ze środków przewidzianych na rewitalizację obszarów zdegradowanych, finansowanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (ERDF). Odpowiednie zapisy znalazły się w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego na lata 2004–2006. (...)

Uchwalenie przygotowywanej ustawy o programach rewitalizacji wymagać będzie wprowadzenia zmian do szeregu innych aktów prawnych wiążących się bezpośrednio lub pośrednio z problematyką rewitalizacji.

Należy podkreślić, że rewitalizacja nie jest problemem wyłącznie polskim lub środkowoeuropejskim. Występuje praktycznie we wszystkich krajach. Jest on tym większy, im biedniejszy jest kraj, który się z nim boryka. Sposób rozwiązania tego problemu w warunkach polskich powinien stać się przedmiotem możliwie najszerzej dyskusji profesjonalistów, samorządowców i wszystkich innych zainteresowanych. (...)

Tezy do projektu ustawy o rewitalizacji obszarów miejskich

I. Zasady przygotowywania i realizacji programów rewitalizacji

1. Rewitalizacja nie jest celem samym w sobie, ale środkiem do celu jako instrument służący rozwojowi wielu obszarów życia społeczno gospodarczego gminy; rewitalizacja powinna być przeprowadzana zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, skutecznie integrując aspekty przestrzenne, budowlano-inwestycyjne, społeczne, ekonomiczne, kulturalne i ekologiczne w ramach jednego zwartego i skoordynowanego procesu.
2. Problematyka rewitalizacji powinna stanowić element długofalowej strategii rozwoju społeczno ekonomicznego gminy; rewitalizacja może być procesem długotrwałym, znacznie dłuższym niż okresy kadencji wybieranych organów gminy. (W Europie Zachodniej



wysuwane są propozycje traktowania rewitalizacji jako procesu permanentnego).

3. Opracowanie programu rewitalizacji władze gminy podejmują z własnej inicjatywy lub na podstawie propozycji zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości położonych na terenie gminy. Jeśli gmina przystępuje do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, to powinna w nim zostać ujęta identyfikacja obszarów na których występuje stan kryzysowy, wymagających rewitalizacji.
4. Zakres i rodzaj zjawisk kryzysowych na obszarach wyznaczonych przez studium określa gmina na podstawie propozycji zgłoszonych przez właścicieli i własnych analiz. Obejmują one sfery: przestrzenną, budowlaną, społeczną i ekonomiczną oraz służą wyznaczeniu proponowanego obszaru programu rewitalizacji.
5. Propozycje właścicieli i przeprowadzone przez gminę analizy stanowią podstawę przygotowania projektu uchwały rady gminy o przystąpieniu do opracowania programu rewitalizacji.
6. Właściciele, dzierżawcy i użytkownicy nieruchomości, są zobowiązani do udzielania gminie informacji koniecznych do dokonania analizy zjawisk kryzysowych. Gmina jest zobowiązana do wykorzystywania uzyskanych informacji wyłącznie do celów, dla których zostały zebrane i zapewnienia ich skutecznej ochrony zgodnie z wymogami ustawy o ochronie danych osobowych.
7. Podstawą przystąpienia do opracowania programu rewitalizacji jest uchwała rady gminy, która określa m.in.: cel i zakres, w tym termin realizacji i granice obszaru programu rewitalizacji, zakres przeprowadzenia badań postaw i preferencji mieszkańców tego obszaru, komu i na jakich zasadach powierza odpowiedzialność za opracowanie i koordynację realizacji programu rewitalizacji, zasady i formy konsultacji i społecznej kontroli opracowania i realizacji programu rewitalizacji czy też kryteria oceny realizacji programu rewitalizacji.
8. Uchwałę o przystąpieniu do opracowania programu rewitalizacji rada gminy podejmuje równocześnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany w granicach obszaru programu rewitalizacji.
9. Program rewitalizacji musi być wynikiem kolektywnej pracy organów gminy, ekspertów oraz społeczności lokalnej; uczestnikami procesu rewitalizacji są: gmina, właściciele budynków i mieszkań, lokatorzy mieszkań czynszowych, dzierżawcy i użytkownicy powierzchni użytkowych (handlowych, biurowych i usługowych), właściciele nieruchomości niezabudowanych oraz przeznaczonych do rozbiórki, jak również specjaliści uczestniczący w przygotowaniu i realizacji programu rewitalizacji.
10. Opracowanie programu gmina może zlecić dysponującemu określonymi kwalifikacjami podmiotowi w trybie ustawy o zamówieniach publicznych. W zleceniu jego opracowania muszą zostać zawarte szczegółowe zapisy dotyczące obszaru objętego programem rewitalizacji, uwarunkowań ekonomiczno-społecznych, stanu technicznego budynków i infrastruktury, stanu własnościowego nieruchomości, itp.
11. Program rewitalizacji współuczestniczy w rozwiązywaniu takich problemów na terenie gminy jak m.in.: mieszkalnictwo, handel, usługi, zatrudnienie, komunikacja, oświata, kultura, ochrona środowiska, ochrona zabytków, podtrzymanie tożsamości lokalnej, aktywizacja i integracja społeczna – co w efekcie ma doprowadzić do poprawy warunków życia mieszkańców. W programie rewitalizacji powinny być dokładnie wyważone interesy publiczne (korzyści dla ogółu) i prywatne (korzyści prywatnych właścicieli gruntów, domów, mieszkań, lokatorów, osób prowadzących działalność gospodarczą).
12. Projekt programu rewitalizacji jest sporządzony w oparciu o składane do programu wnioski oraz wyniki przeprowadzonych badań postaw i preferencji mieszkańców obszaru programu rewitalizacji. Przed rozpatrzeniem projektu programu przez radę gminy jest ona zobowiązana uzyskać opinię niezależnego eksperta – wskazanego przez jednostkę badawczo-naukową przedmiotowo związaną z gospodarką przestrzenną, gospodarką nieruchomościami, naukami ekonomicznymi i społecznymi – specjalizującego się w problematyce miejskiej.
13. Jeżeli właściciel nieruchomości leżącej na terenie zaliczanym do terenu znajdującego się w stanie kryzysowym nie wyraża zgody na jej włączenie do obszaru programu rewitalizacji, a nieruchomość ta jest niezbędna do efektywnego przeprowadzenia procesu rewitalizacji, gmina korzysta z prawa:
 - odkupienia nieruchomości w całości,
 - podziału nieruchomości i odkupienia jej części,
 - zamiany nieruchomości na inną nieruchomość, i włączenia jej do obszaru rewitalizacji.
 Właścicielowi takiej nieruchomości służy prawo do odszkodowania.
14. Od momentu podjęcia przez radę gminy uchwały w sprawie przyjęcia programu o rewitalizacji do czasu podjęcia uchwały o zakończeniu realizacji programu rewitalizacji zezwolenia gminy wymaga:
 - zmiana nieruchomości w całości lub jej części,
 - podział nieruchomości,
 - zbycie nieruchomości w całości lub jej części,
 - zabudowa, przebudowa, rozbiórka,
 - ustanowienie obciążenia hipoteki nieruchomości,
 - przedłużenie lub nawiązanie umowy, w wyniku której nieruchomość zostaje oddana w najem lub użytkowanie.



Właścicielom takich nieruchomości służy prawo odszkodowania zgodnie z utraconymi przez nich korzyściami z tytułu swobodnego dysponowania nieruchomością.

15. Nieruchomości objęte programem rewitalizacji muszą mieć uregulowane stosunki własnościowe wyrażone w księgach wieczystych i wolne hipoteki. Nieruchomości o nieuregulowanych stosunkach własnościowych mogą być włączone do programu rewitalizacji po uregulowaniu tych stosunków.
16. Gmina może wskazać nieruchomości położone na obszarze programu rewitalizacji, w stosunku do których w okresie realizacji programu rewitalizacji gminie będzie przysługiwało prawo pierwokupu, o ile zgodnie z programem rewitalizacji przeznacza je na cele publiczne; prawo pierwokupu ujawnia się w księdze wieczystej po wejściu w życie uchwały o podjęciu programu rewitalizacji, a wykreśla z księgi wieczystej, po przyjęciu przez radę gminy uchwały o zakończeniu programu rewitalizacji. Prawo pierwokupu przez gminę jest realizowane zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.
17. W przypadku, gdy przeprowadzenie programu rewitalizacji tego wymaga, gmina korzysta z prawa do dokonania wywłaszczeń nieruchomości, na cele publiczne związane z infrastrukturą podziemną i nadziemną, organizacją transportu (ruch i parkowanie), ukształtowaniem obszarów przestrzeni publicznej – na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
18. Jeżeli realizacja programu rewitalizacji nie jest możliwa bez korzystania z nieruchomości gruntowej, której właściciel nie wyraził na to zgody, gminie przysługuje prawo korzystania z tej nieruchomości podczas prowadzenia rewitalizacji na zasadach służebności gruntowej. Za wykorzystanie nieruchomości właścicielowi przysługuje odpłatność, a za wyniki z tego tytułu straty odszkodowanie.
19. Program rewitalizacji powinien zawierać część ogólną, inwestycyjno-budowlaną, społeczną i ekonomiczną; część ogólna określa jego cele oraz cele i zakres poszczególnych projektów rewitalizacji, z wykazem zadań do wykonania w ramach tych projektów, przewidywany harmonogram realizacji i finansowania programu ze wskazaniem źródeł finansowania oraz prognozę skutków programu rewitalizacji dla rozwoju gminy; część inwestycyjno-budowlana określa zadania wykonywane w ramach poszczególnych projektów, najważniejsze roboty dotyczące rozbiórki, remontów, modernizacji oraz nowych inwestycji budowlanych i w sferze infrastruktury technicznej; część społeczna określa zadania prowadzące do poprawy stanu środowiska przyrodniczego, kulturowego, poprawy bezpieczeństwa mieszkańców, aktywizacji i integracji społecznej, w tym budowania i podtrzymania

nia tożsamości lokalnej, polityki informacyjnej i zasad konsultacji społecznych oraz zakresu i harmonogramu przeprowadzek do lokali zamiennych (na stałe i na czas oznaczony); część ekonomiczna programu rewitalizacji określa zadania z zakresu aktywizacji gospodarczej, poprawę konkurencyjności, tworzenia i zachowania miejsc pracy obszaru rewitalizacji oraz wsparcia finansowego lokalnymi programami właścicieli podejmujących prace remontowe i inwestycyjne w ramach programu rewitalizacji.

20. Równoległe z programem rewitalizacji opracowywany jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany w granicach obszaru programu rewitalizacji; plan miejscowy powinien zapewnić optymalne możliwości realizacji programu rewitalizacji oraz ograniczyć działania inwestycyjne mogące przeszkodzić realizacji tego programu. Projekt programu rewitalizacji oraz projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegają konsultacji społecznej.
21. Projekt programu rewitalizacji uwzględniający wynik analizy wniosków i zastrzeżeń zgłoszonych w drodze konsultacji społecznych stanowi podstawę podjęcia przez radę gminy uchwały o przyjęciu programu rewitalizacji.
22. Rada gminy podejmuje uchwałę o przyjęciu programu rewitalizacji razem z uchwałą o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru programu rewitalizacji. Uchwała o przyjęciu programu rewitalizacji wchodzi w życie w dniu wejścia w życie uchwały o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru programu rewitalizacji.
23. Procedura zakończenia programu rewitalizacji następuje również na podstawie uchwały rady gminy. Uchwała jest podejmowana, kiedy zrealizowane są wszystkie zadania programu i spłacone lub zabezpieczone wszystkie zobowiązania wobec gminy podmiotów biorących udział w realizacji programu rewitalizacji.
24. Jeżeli w wyniku realizacji programu rewitalizacji wzrasta wartość nieruchomości i związane z nią opłaty i podatki lokalne, właściciel ma prawo ubiegać się o ich okresowe utrzymanie przez gminę na dotychczasowym poziomie.
25. Jeżeli w wyniku realizacji programu rewitalizacji wartość nieruchomości lub dochody jakie czerpał z niej właściciel zmniejszyły się ma on prawo ubiegać się o odszkodowanie od gminy. Podobnie, jeśli w wyniku rewitalizacji właściciel nie może użytkować nieruchomości w dotychczasowy sposób, ma prawo ubiegać się o odszkodowanie lub zamianę nieruchomości.

II. Instytucje rewitalizacji

26. Wszelkie działania prowadzone przez instytucje powołane do przygotowania, wdrażania, realizacji i opi-



niowania przebiegu wykonania programu rewitalizacji muszą odznaczać się jawnością i przejrzystością.

27. Gmina podejmuje decyzje komu powierza koordynację procesu rewitalizacji, określa zasady jego powoływania i odwoływania oraz zakres obowiązków i uprawnień; koordynatorem do spraw rewitalizacji może być osoba fizyczna lub prawna. Koordynator jest powoływany w drodze konkursu. Gmina może powierzyć koordynację rewitalizacji właściwej komórce organizacyjnej gminy jeśli jest do tego dostatecznie przygotowana pod względem personalnym.
28. W celu zapewnienia kontroli społecznej w procesie rewitalizacji, rada gminy powołuje organ opiniujący przebieg procesu rewitalizacji i działalność koordynatora („radę do spraw rewitalizacji”). W jego skład wchodzi radni i eksperci oraz zgłoszeni przez lokalną społeczność przedstawiciele właścicieli, mieszkańców, przedsiębiorców oraz innych grup interesów występujących na obszarze objętym rewitalizacją. Członkowie rady mogą zostać odwołani przez podmioty zgłaszające ich do składu rady.
29. W celu realizacji zadań inwestycyjnych przewidzianych w programie rewitalizacji, gmina może utworzyć spółkę handlową („towarzystwo odnowy”), powierzyć realizację tych zadań Towarzystwu Budownictwa Społecznego lub organizować ich realizację we własnym zakresie, w ramach istniejącej struktury organizacyjnej gminy. Spółka może mieć formę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjnej, która działa na obszarze programu rewitalizacji lub na obszarze jednego lub kilku projektów rewitalizacji przez czas ograniczony, niezbędny do realizacji zadań.
30. Utworzenie spółki wymaga przystąpienia do niej osoby fizycznej lub osoby prawnej o odpowiednim doświadczeniu w zakresie organizacji procesów inwestycyjnych, a także zarządzania nieruchomościami w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, wyłonionej w drodze konkursu. Gmina może również utworzyć jednoosobową spółkę.
31. Spółka realizuje zadania inwestycyjne ujęte w projektach rewitalizacji i zarządza położonymi na terenie działania spółki nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz nieruchomościami stanowiącymi własność innych osób na podstawie umowy o użytkowaniu lub zarządzaniu. Spółka może prowadzić inną działalność jeżeli nie jest ona sprzeczna z programem rewitalizacji oraz nie wykracza poza obszar działania spółki. Dochody i zyski spółki przeznaczane są w całości na działalność statutową spółki.
32. Gmina może wnieść do spółki własność, jak również ustanowić na rzecz spółki użytkowanie lub na podstawie odpowiedniej umowy oddać spółce w zarząd nieruchomości, które są przedmiotem programu rewitalizacji oraz leżą w obszarze działania spółki. Na tych

samych zasadach do spółki mogą przystąpić inni właściciele nieruchomości z terenu działania spółki.

33. Umowa o zarządzanie nieruchomością upoważnia spółkę do: składania wniosków o kredyty i dotacje, udzielanie poręczeń majątkowych w imieniu właściciela lub użytkownika wieczystego, zawierania dalszych umów związanych z przygotowaniem i realizacją zadań inwestycyjnych.
34. Właściciel nieruchomości nieobjętej programem rewitalizacji, może na wniosek gminy wyrazić zgodę na obciążenie hipoteki tej nieruchomości na zabezpieczenie kredytu zaciągniętego przez spółkę na cele związane z rewitalizacją w zamian za korzyści, np. w postaci ulg w podatkach lokalnych
35. Statut spółki akcyjnej lub umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością określa m.in.: podmioty, które mogą być udziałowcami spółki z obowiązkowym udziałem gminy, teren działania spółki, zasady przystępowania do spółki właścicieli nieruchomości i powoływania wspólników spółki do składu rady nadzorczej, zasady: zbywania, wynajmowania lub wdzierżawiania, zarządzania, w tym ustalania czynszu z nieruchomości wniesionych do spółki, użytkowanych lub zarządzanych przez spółkę (z wyłączeniem czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych), przeznaczenie, zasady rozliczania zobowiązań i podziału majątku spółki w chwili jej likwidacji i współpracy spółki z powołanym przez gminę organami ds. rewitalizacji.
36. Statut lub umowa może zawierać zapis, że po zakończeniu programu rewitalizacji znajdujące się na nim nieruchomości i tereny wniesione do spółki aportem wracają na własność właścicieli, o ile będzie to możliwe po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego.
37. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zatwierdza umowę albo statut spółki oraz ich zmiany w drodze decyzji administracyjnej. W razie stwierdzenia prowadzenia przez spółkę działalności niezgodnej z przepisami ustawy i w razie niedopełnienia któregośkolwiek z zapisów statutu spółki Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast orzeka w drodze decyzji o utracie przez spółkę handlową charakteru „towarzystwa odnowy”. Stanowi ona podstawę wykreślenia spółki z rejestru spółek handlowych.

III. Zasady finansowania realizacji programów rewitalizacji

38. Problemy rewitalizacji nie mogą być rozwiązywane i finansowane wyłącznie przez sektor publiczny (państwo, gmina), konieczna jest wspólna odpowiedzialność oraz wspólny udział finansowy sektora publicznego i prywatnych inwestorów.
39. Podstawową zasadą realizacji programów rewitalizacji jest zasada montażu finansowego; zakres źródeł finansowania powinien być możliwie szeroki, w zależności od dostępności tych źródeł i lokalnych uwarunkowań.



40. Środki publiczne są kierowane przede wszystkim na realizację zadań, które nie mogą zostać zrealizowane na zasadach rynkowych (komercyjnych), a mających wysoką rangę społeczną; kosztami działań inwestycyjno-budowlanych obciążani są przede wszystkim właściciele nieruchomości.
41. Zasady i źródła finansowania poszczególnych projektów ujętych w programie rewitalizacji są określane w trakcie sporządzania tego programu; zawierane są również wstępne porozumienia z właścicielami nieruchomości o finansowaniu kosztów zadań inwestycyjnych jakie mają być zrealizowane w ramach projektów rewitalizacji.
42. Gmina przeznaczając corocznie w swoim budżecie środki służące finansowaniu zadań ujętych w projektach rewitalizacji – w całości lub części. Zakres i sposób finansowania określają uchwały władz gminy.
43. Środki budżetu gminy powinny być przeznaczane przede wszystkim na usuwanie zjawisk kryzysowych w sferze społecznej oraz te cele ekonomiczne, które zgodnie z przyjętą strategią rozwoju społeczno-ekonomicznego gminy tworzą podstawy rozwoju społeczności lokalnej.
44. O dotacje z budżetu gminy może się ubiegać utworzona przez gminę spółka oraz inne podmioty uczestniczące w rewitalizacji na zadania służące realizacji celów, o których mowa w pkt. 41.
45. Dotacje są udzielane jeżeli spełnione są warunki dotyczące uzgodnienia budżetu projektów, harmonogramu poszczególnych zadań, udokumentowania źródeł finansowania prac, które nie mają być finansowane dotacją, ustalenia zasad organizacji i planu przeprowadzenia mieszkańców do lokali zamiennych.

IV. Zasady partycypacji społecznej

46. Gmina zapewnia partycypację społeczną jako jeden z niezbędnych warunków sukcesu programu rewitalizacji poprzez pośrednie (medialne – prasa, radio, telewizja, internet, specjalnie wydane w tym celu materiały i broszury informacyjne) i bezpośrednie (interaktywne – zebrania mieszkańców, spotkania z poszczególnymi grupami interesów, „okrągłe stoły” i warsztaty) informowanie społeczności lokalnej na wszystkich etapach procesu rewitalizacji. Gmina inicjuje aktywizację społeczności lokalnej i dąży do jej pełnego uczestnictwa w procesie rewitalizacji (współdecydowanie, współodpowiedzialność). Gmina popiera wszystkie formy samoorganizacji społeczności lokalnej podejmującej działania skierowane na usunięcie zjawisk kryzysowych i udziela jej pomocy.
47. Gmina informuje społeczność lokalną o zamiarach rewitalizacyjnych poprzez wyłożenie do publicznej wiadomości studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz strategii rozwoju gminy. Niezależnie od obligatoryjnego wyłożenia tych

dokumentów wskazane jest sporządzenie, w przystępnej dla obywateli formie, informacji o wyznaczonych w studium obszarach kryzysowych, zawartych w strategii zamiarach rewitalizacyjnych oraz prawnych ramach programów rewitalizacji.

48. Gmina przedstawia społeczności lokalnej wyniki analizy propozycji zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości oraz przeprowadzonych z własnej inicjatywy badań poprzedzających przygotowanie projektu uchwały w sprawie opracowania programu rewitalizacji. Publiczna dyskusja pozwala na wspólną ocenę potencjału, szans i deficytu struktury przestrzennej, społecznej i ekonomicznej obszaru kryzysowego oraz na ocenę potencjału partycypacyjnego lokalnej społeczności.
49. Gmina ogłasza uchwałę o przystąpieniu do opracowania programu rewitalizacji, informując jednocześnie gdzie i w jakim terminie można składać wnioski do projektu programu. W okresie poprzedzającym składanie wniosków gmina zapewnia konsultacje w sprawie przygotowania wniosków oraz możliwości sfinansowania ujętych w nich zadań. Gmina decyduje czy i jakie wnioski uwzględnić i jest zobowiązana do udzielenia pisemnej odpowiedzi na każdy wniosek w określonym terminie.
50. Projekt programu rewitalizacji gmina wykląda do publicznego wglądu. Wraz z projektem programu rewitalizacji udostępnia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru programu rewitalizacji lub projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru programu rewitalizacji. Gmina informuje o trybie i terminie przygotowania wniosków i zastrzeżeń do projektu programu rewitalizacji.
51. Gmina informuje społeczność lokalną o terminie i miejscu sesji poświęconej przyjęciu programu rewitalizacji oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rewitalizacji. Uchwała o przyjęciu programu rewitalizacji i uchwała o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania obszaru rewitalizacji są ogłaszane w wojewódzkim dzienniku urzędowym.
52. Gmina zapewnia współpracę przedstawicieli gminy w działaniach podmiotów realizujących program rewitalizacji, przy opracowywaniu projektów rewitalizacji, organizowaniu procesów inwestycyjnych oraz partnerstwa publiczno-prywatnego.

*Obszerne fragmenty komunikatu UMiRM
z sierpnia 2003 r.*

*Dokument opracowano w Biurze
ds. Zrównoważonego Rozwoju Miast*



DŁUG GRUNTOWY – PREZENTACJA PROJEKTU USTAWY

Wojciech Nurek

25 września w Warszawie odbyło się zorganizowane przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego ogólnopolskie seminarium „Dług gruntowy – prezentacja projektu ustawy. Wykorzystanie dla zabezpieczeń kredytowania inwestycji w nieruchomości”, którego współorganizatorem było Ministerstwo Sprawiedliwości.

Główną część seminarium zajęło omówienie projektu zmiany ustawy kodeks cywilny, wprowadzającej do prawa polskiego nowe ograniczone prawo rzeczowe – dług gruntowy. Rzec referowana była przez prawników uczestniczących w zespole opracowującym projekt. Omówiona została szczegółowo idea długu gruntowego, przepisy jakie mają regulować tę kwestię oraz czynności praktyczne, które będą wymagane po wprowadzeniu tych zmian przez podmioty korzystające z instytucji długu gruntowego.

Następnie omówiono możliwości wykorzystywania długu gruntowego dla zabezpieczenia kredytowania inwestycji gospodarczych w porównaniu z hipoteką. Ogólnie ujmując, ideą długu gruntowego jest stworzenia takiej formy zabezpieczenia wierzytelności, która z jednej strony wykorzystuje do tego celu nieruchomość, z drugiej natomiast strony pozbawiona jest tych niedogodności, które związane są z korzystaniem z hipoteki. Wskazywaną wadą hipoteki jest fakt, że poszczególne wpisy dotyczyć mogą wyłącznie jednej wierzytelności i jednego wierzyciela. Jakkolwiek zmiany w tym obszarze hipoteki wymagają karkołomnych i kosztownych operacji prawnych i formalnych.

Ideą długu gruntowego jest stworzenie mechanizmu pozwalającego w swobodniejszy i płynniejszy sposób zabezpieczać wierzytelność. Polegać ma to na tym, że nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby (uprawnionego) ograniczonym prawem rzeczowym (długiem gruntowym), na mocy którego uprawniony może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi.

Ustanowienie długu gruntowego daje możliwość zabezpieczania różnych wierzytelności. Po wygaśnięciu jednej wierzytelności można bez komplikacji zabezpieczać następną wykorzystując wciąż ten sam dług gruntowy.

Podobne ułatwienia występują przy dokonywaniu zmiany wierzyciela. Jest to więc mechanizm pozwalający zabezpieczać wierzytelności pieniężne niezależnie od istnienia samej wierzytelności i bez względu na zmianę osoby właściciela.

Trywializując można stwierdzić, że dług gruntowy jest pewnym wydzielonym obszarem wartości nieruchomości, który służyć może do zabezpieczania różnych wierzytelności. Co prawda,

ograniczane jest tym sposobem prawo do nieruchomości, ale stanowi gwarancję zabezpieczenia wierzytelności. Instytucji długu gruntowego może towarzyszyć list długu gruntowego, będący pewnego rodzaju papierem wartościowym gwarantującym zabezpieczenie wierzytelności.

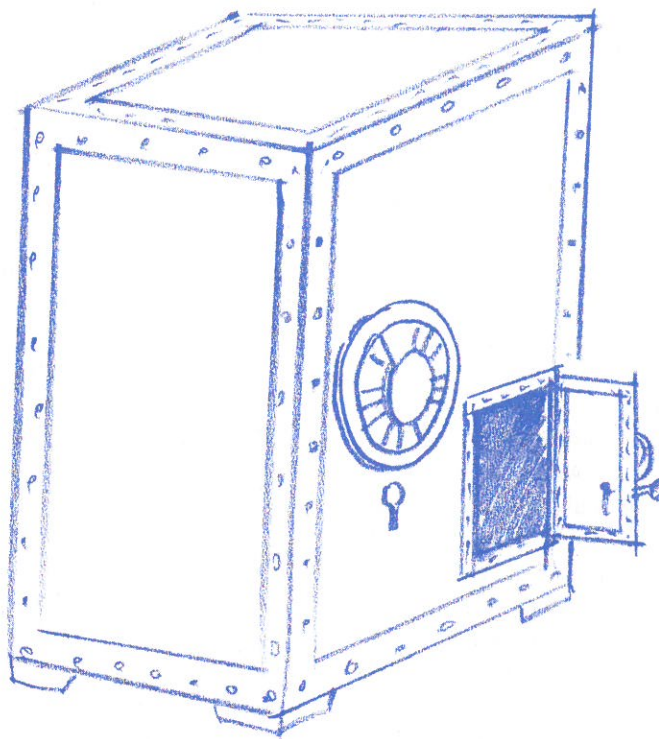
A coż może się wiązać z tym dla nas, rzeczoznawców majątkowych? Najprawdopodobniej to samo, czego doświadczamy przy zabezpieczeniu hipotecznym. Skoro wpis długu gruntowego ma obejmować między innymi oznaczenie sumy pieniężnej, w której dług gruntowy został wyrażony, to spodziewać się należy, że wierzyciel lub właściciel zapytają się czy

owa suma ma realne uzasadnienie dla określonej nieruchomości. Jeśli odpowiedź na piśmie, to w formie operatu.

Można się też spodziewać podobnych pytań przy zmianie sumy pieniężnej, przy zmianie hipoteki na dług gruntowy, długu gruntowego na hipotekę i innych podobnych manipulacjach, w których istotne może być określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Z naszej zawodowej strony wprowadzenie długu gruntowego w kodeksie cywilnym nie wpłynie na sposób określania wartości rynkowej nieruchomości.

Życzyć sobie należy, aby wprowadzenie opisywanej zmiany w kodeksie cywilnym wywołało w naszym środowisku odzuchwalne ożywienie.





ZAMÓWIENIA PUBLICZNE NA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Robert Zygmunt

Warsztaty pod powyższym tytułem zorganizowane zostały 13 czerwca br. z inicjatywy Urzędu Miasta Łodzi oraz Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych ponieważ ustawa o zamówieniach publicznych więcej szkodzi niż pomaga zarówno zleceniodawcom jak i nam rzeczoznawcom w wykonywaniu usług szacowania nieruchomości. Naszym bólem przy „okrągłym stole” przysłuchiwała się pani Niewiadomska, przedstawicielka Urzędu Zamówień Publicznych, dla którego kwestia wyceny nieruchomości jest mało znanym i mało istotnym problemem. Warsztaty miały na celu zmienić ten stan rzeczy i przedstawić problem przetargów na usługi szacowania nieruchomości na tle ustawy o zamówieniach publicznych z punktu widzenia przedstawicieli miast oraz rzeczoznawców majątkowych.

Oto kilka przykładów w jaki sposób organizowane są przetargi w miastach, których przedstawiciele brali udział w warsztatach.

Podobnie jak w Krakowie, „wszystkie wyceny o do jednego wora” w przetargu nieograniczonym pakował Rzeszów, Gliwice, Wałbrzych. W jednym z miast przetarg nie ograniczony, ale wg procedury uproszczonej raz na kwartał po zebraniu większej ilości wycen, wymagania: działalność gospodarcza, 3 lata praktyki wycen i 50 operatów, doskonalenie zawodowe – 5 szkoleń w ciągu roku W innym dużym mieście: przetarg ograniczony – skierowany wyłącznie do sprawdzonych rzeczoznawców; każda nieruchomość osobny przedmiot wyceny – osobne zlecenie z wyjątkiem wycen dla dwóch celów, które pogrupowano i zlecono dla kilku zespołów rzeczoznawców. Jeszcze inny przykład: lokale i grunty przetarg nie ograniczony; nieruchomości zabudowane – zapytanie o cenę

Najlepszy przykład przetargu nieograniczonego, jaki został zaprezentowany, pod względem określenia przedmiotu wyceny przedstawił Poznań: podstawą przetargu było stworzenie katalogu zawierającego 100 różnych typów wycen ze względu na cel wyceny oraz cechy wycenianych nieruchomości – stworzony w oparciu o strukturę zleceń z dwóch ubiegłych lat.

Przedstawiciele miast zwracali dobitnie uwagę na takie negatywne czynniki związane z przetargami nieograniczonymi jak: dumping cenowy i nie wywiązywanie się z terminów i jakości operatów szacunkowych, odchodzenie sprawdzonych rzeczoznawców, nie załatwianie spraw na czas – wielokrotne poprawianie operatów szacunkowych, trudności w określeniu przedmiotu wyceny z rocznym wyprzedzeniem.

Przedstawicielom miast nie zależy na tym, aby ceny za wyceny były tak zaniżone jak obecnie, bo sami widzą że to przekłada się na jakość operatów. Niektórzy wprost wyrazili zdanie, że oczekują od środowiska rzeczoznawców majątkowych opinii na temat takich wycen. Potrzebne im są one ja-

ko podkładka do ich nie przyjęcia i odrzucania w przetargach oferty ich autorów. (Rola lokalnych komisji opiniujących w walce z operatami za przysłowiową złotówkę, których okładki są więcej warte niż ich zawartość). Na marginesie dodam, że przedstawicielka UZP bardzo zainteresowała się wyceną fortu Kościuszko za 2500 zł w Krakowie.

Stanowisko przedstawiciela Urzędu Zamówień Publicznych w głównych kwestiach:

- ▶ cena nie powinna decydować o wyborze najkorzystniejszej oferty,
- ▶ środowisko rzeczoznawców majątkowych powinno wypracować kryteria oceny ofert, tak aby cena nie była jedynym kryterium (nie mylić z oceną oferentów bo to jest odrębna kwestia dotycząca wymogów jakie obowiązkowo powinien spełnić oferent),
- ▶ przedmiot zlecenia – usługa szacowania nieruchomości a nie konkretna nieruchomość – ten pogląd urzędu należy zmienić bo jest bardzo szkodliwy

W oparciu o wystąpienia przedstawicieli miast oraz rzeczoznawców majątkowych warsztaty zakończone zostały konkretnymi wnioskami podpisanymi przez dyr. Dyakowskiego w imieniu Urzędu Miasta Łodzi oraz prezes Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Zdzisława Ledzion-Trojanowska. Oto te wnioski:

1. Działania docelowe:

- dążenie do wykluczenia usług rzeczoznawstwa majątkowego z ustawy o zamówieniach publicznych lub wyłączenie przepisów ustawy przy udzielaniu zamówień o wartości nie przekraczającej 130 000 EURO.

2. Działania doraźne:

- Uzyskanie jednoznacznego i szeroko upublicznionego stanowiska Urzędu Zamówień Publicznych w zakresie prawidłowej interpretacji art.3 ust.2 (dotyczącego dzielenia zamówień) obowiązującej ustawy o zamówieniach publicznych,
- Doprowadzenie do skreślenia art. 3a (dotyczącego sumowania zamówień) ustawy o zamówieniach publicznych
- Podniesienie kwoty obowiązującego progu stosowania ustawy do kwoty 6000 EURO,
- Podniesienie kwoty obowiązującego progu stosowania procedury uproszczonej do kwoty 60000 EURO,
- Wprowadzenie możliwości stosowania procedur wewnętrznych zamawiającego wycenę,
- Ujednolicenie przepisów ustawy o zamówieniach publicznych z przepisami dotyczącymi szacowania nieruchomości i gospodarki nieruchomościami a w tym między innymi:
 - ustawy z 21 sierpnia 1997 r o gospodarowaniu nieruchomościami określających w szczególności przedmiot wyceny, cel wyceny, stan nieruchomości



oraz rodzaj szacowanej wartości a także wymagania stawiane osobom wykonującym wycenę.

- rozporządzenia z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości dotyczących w szczególności zasad wyceny oraz określające formę i treść dokumentu w postaci operatu szacunkowego.
 - standardów zawodowych – dotyczących w szczególności metodologii i procedury wyceny.
3. Zobowiązanie dotyczące wniosków końcowych:
- Organizatorzy warsztatów zobowiązują się do niezwłocznego i niezależnego podejmowania działań ma-

jących na celu realizację przedstawionych wniosków końcowych w ramach istniejącego lub przyszłego systemu prawnego,

- Organizatorzy warsztatów zobowiązują się do propagowania idei wyłączenia usług intelektualnych z regulacji ustawy o zamówieniach publicznych,
- Strony zobowiązują się do opracowania wzorcowych kryteriów oceny ofert najkorzystniejszych w ramach obowiązującej ustawy o zamówieniach publicznych w celu złagodzenia negatywnych skutków jej funkcjonowania w obecnym kształcie.

PRACA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO A USTAWA O ZAMÓWIENIACH PUBLICZNYCH

Robert Zygmunt

Ustawa o zamówieniach publicznych w obecnym kształcie dostosowana jest głównie do robót budowlanych, które są nieporównywalnie droższe niż np. usługi wyceny nieruchomości. Zapewne z tego względu ustawa o zamówieniach publicznych w żaden sposób nie uwzględnia specyfiki usługi, którą jest szacowanie nieruchomości i stanowi poważny problem dla zamawiającego i oferenta, który niekorzystnie wpływa na określanie wartości nieruchomości a w konsekwencji na prawidłowość zarządzania ogromnym kapitałem publicznym jaki stanowią nieruchomości: nabywane, sprzedawane, przynoszące dochód z najmu, użytkowania wieczystego, zamieniane przez podmioty publiczne.

Z tego względu problem: w jaki sposób zlecać wykonanie usług szacowania nieruchomości jest przedmiotem szczególnego zainteresowania nie tylko rzeczoznawców majątkowych ale przede wszystkim zamawiających te usługi.

Najsłuszniejszym z rozwiązań, i nie jest to tylko interes środowiska rzeczoznawców majątkowych, byłoby włączenie usług szacowania nieruchomości do katalogu usług, do których nie stosuje się ustawy o zamówieniach publicznych (art. 6 p. 4).

Funkcjonujące obecnie przepisy ustawy o zamówieniach publicznych i organizowane na ich podstawie przetargi nieograniczone skłaniają do postawienia następujących praktycznych wniosków, dotyczących występowania wielu niekorzystnych zjawisk na obszarze zlecenia usług szacowania nieruchomości, do których należą:

- brak określenia przedmiotu zamówienia publicznego za pomocą obiektywnych cech (art. 17 ust.1 oraz art. 17 ust. 3.),
- dopuszczanie do uczestniczenia w przetargach podmiotów, które wykonywały zamówienia publiczne z nienależytą starannością (art. 19, art. 9),
- stawianie wymogu oferentom wykazania się wysokimi przychodami w celu zagwarantowania wykonania zlecenia (rozwiązanie to nie zagwarantuje należytego wykona-

nia wycen nieruchomości bowiem gwarancją wykonania wycen jest potencjał ludzki – ilość godnych zaufania rzeczoznawców majątkowych) (art. 28 ust. 2),

- dyskryminacja rzeczoznawców majątkowych wykonujących wyceny osobiście, ich spółek i konsorcjów poprzez stawianie wymogu wykazania się wysokim przychodem, oraz preferowanie dużych firm dysponujących większymi środkami pieniężnymi w których wyceny wykonywane są przez osoby nie uprawnione do tego ale firmowane przez rzeczoznawcę (najczęściej świeżo upieczonego lub takiego, który stracił dobre imię – przykład firma w Chorzwow w której przewinęło się ponad 200 rzeczoznawców do podpisywania operatów, a wyceny wykonywane są przez osoby nie uprawnione i nie mające pojęcia o rynku nieruchomości),
- traktowanie operatów szacunkowych jedynie jako ustawowy wymóg formalny i przyjmowanie operatów szacunkowych bubli-masówek, bez zwracania uwagi na ich jakość i nie poddawania ich kontroli przez kompetentne organy – tzn. lokalne stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych,
- brak wymagań co do poprawności wykonania wyceny i trafności określania wartości nieruchomości,
- brak rankingu spraw pozytywnie załatwionych dzięki dobrym wycenom (np. sprawy wygrane w sądach, odwołania wygrane przed kolegiami samorządowymi co przynosi określone korzyści Skarbowi Państwa, gminom),
- stosowanie jednego kryterium wyboru oferty – najniższa cena usługi bez stawiania wymogów merytorycznych oraz zapewnienia możliwości zapoznania się rzeczoznawcy z nieruchomością przed skalkulowaniem oferty (po zapoznaniu się rzeczoznawcy z wycenianą nieruchomością nakład pracy może okazać się zarówno mniejszy jak i większy w stosunku do sytuacji, kiedy nie ma możliwości zapoznania się z przedmiotem wyceny, kiedy na raz zlecane jest wykonanie kilkudziesięciu lub kilkuset wycen),



- ▮ marnotrawstwo środków publicznych z tytułu nieprawidłowych wycen nieporównywalnie większe od oszczędności ze zmniejszenia cen za usługi szacowania nieruchomości (przykład: błąd w określeniu wartości nieruchomości w wysokości 30% to strata w przypadku 10-cio arowej działki budowlanej w większym mieście – około 30 tysięcy złotych; a oszczędności za wykonanie operatu 100–400 złotych),
- ▮ ocena ofert na podstawie cen brutto a nie netto co sprzyja nie uczciwej konkurencji między podmiotami, które są zwolnione z płacenia podatku VAT i podmiotami które takiego zwolnienia nie posiadają (dotyczy to zarówno osób fizycznych jak również niektórych firm, które posiadają zwolnienie),
- ▮ wybieranie ofert o najniższych cenach bez względu na zasadę uczciwej konkurencji (przykład: wycena fortu o powierzchni 16 ha z 36 obiektami budowlanymi i wieloma ograniczonymi prawami za 2 500 zł),
Inne niekorzystne zjawiska w związku z organizowanymi przetargami nieograniczonymi w oparciu o ustawę o zamówieniach publicznych:
- ▮ zmuszanie rzeczoznawców do świadczenia dodatkowych usług bezpłatnie np. aktualizacja operatów szacunkowych,
- ▮ ogłaszanie przetargów na usługi wyceny nieruchomości na cały rok bez podawania przedmiotu wyceny,
- ▮ ogłaszanie przetargu na wykonanie bardzo dużej ilości operatów szacunkowych w bardzo krótkim czasie co jest wyjątkowo szkodliwe dla wycen i dla pracy urzędów (przykład: w ciągu 14-21 dni do wykonania około 500 operatów szacunkowych; wiąże się to z koniecznością przebadania 500 ksiąg wieczystych co przy nie wydolności sądów jest karkołomne, wydanie 500 wypisów i 500 map ewidencyjnych przez Wydział Geodezji),
- ▮ ogłaszanie przetargów nieograniczonych bez dopuszczenia możliwości składania protestów i odwołań co w efekcie prowadzi do zaniżania cen za usługi i spadek jakości wycen pod względem merytorycznej oceny nieruchomości na tle aktualnej sytuacji rynkowej,
- ▮ bardzo wysokie koszty odwołań w UZP w stosunku do wartości usług szacowania nieruchomości,
- ▮ gorsza pozycja oferentów w postępowaniu odwoławczym od pozycji urzędów publicznych, które niejako są bronione przed zarzutami stawianymi przez oferentów.

Z dotychczasowej praktyki wykonywania usług szacowania nieruchomości wyłaniają się następujące wnioski dotyczące zlecania wycen w oparciu o istniejącą ustawę o zamówieniach publicznych.

Zlecenie usług szacowania nieruchomości w trybie zapytania o cenę było lepsze niż w trybie przetargu nieograniczonego, ponieważ zapytania kierowane były do rzeczoznawców majątkowych działających na lokalnym rynku nieruchomości, a więc do tych, którzy najlepiej znają i czują lokalne uwarunkowania wyceny i sprawdzają się jako dobrzy fachowcy. Przegranie sprawy przed kolegium samorządowym lub w są-

dzie z powodu źle wykonanej wyceny skutkowało odsunięciem autora takiej wyceny od zleceń.

Proponuję rozważyć pozytywnie następującą interpretację art. 3 ust.2 ustawy o zamówieniach publicznych: każdy z operatów szacunkowych stanowi pełne, odrębne dzieło – ekspertyzę stanowiącą określenie wartości konkretnej nieruchomości i w żaden sposób nie łączy się z określeniem wartości innych nieruchomości. W związku z tym w przypadku zlecenia wykonania pojedynczych wycen nieruchomości nie zachodzi zdarzenie dzielenia zamówienia, a więc nie występuje obowiązek stosowania przetargu nie ograniczonego bowiem wynagrodzenie za wyceny nieruchomości w stosunku do wydatków publicznych jest niemal symboliczne – bez większego znaczenia dla budżetu miast i gmin.

Łączenie wycen kilku nieruchomości w jedno zlecenie np. wycenianie nieruchomości przez cały rok oznaczałoby – porównując usługi szacowania nieruchomości z robotami budowlanymi, że wszystkie roboty budowlane w całym mieście przez cały rok ma wykonywać zwycięzca jednego przetargu. A przecież nie ogłasza się jednego przetargu na budowę wszystkich budynków, wszystkich mostów jakie zaplanowane są do wykonania w danym roku, w danej gminie.

Ponieważ ustawa o zamówieniach publicznych w ogóle nie zawiera norm, za pomocą których można byłoby określić przedmiot zamówienia dotyczącego usługi szacowania nieruchomości, jedynymi w tym względzie normami są przepisy regulujące zasady określania wartości nieruchomości:

- ▮ ustawa o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2000 roku Dz.U. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.);
- ▮ rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230 z 2002 r. poz. 1924);
- ▮ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

Zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami, przedmiot zamówienia dotyczącego szacowania nieruchomości powinien być sprecyzowany poprzez takie cechy, których uwzględnienie w procesie wyceny jest niezbędne, a więc: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania (art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Prawidłowo przygotowana specyfikacja przetargowa powinna zawierać następujące dane charakteryzujące przedmiot wyceny zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz standardem VII.1 ustęp 5: nieruchomość stanowiącą przedmiot wyceny należy określić poprzez podanie: rodzaju nieruchomości, położenia – adresu nieruchomości; oznaczenia w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości); numeru księgi wieczystej, rodzaju prawa (praw), których przedmiotem jest nieruchomość, podlegających wycenie; określenie części nieruchomości lub części składowych gruntu, których wycena dotyczy.



W dokumentacji przetargowej powinna występować ponadto podstawowa dokumentacja nieruchomości: kserokopia mapy ewidencyjnej – do zidentyfikowania nieruchomości w terenie i uwzględnienia sposobu zagospodarowania oraz położenia nieruchomości w kalkulacji ceny za usługę; kserokopia dokumentacji inwentaryzacyjnej (projektowej) obiektów budowlanych lub przynajmniej informacja czy taka dokumentacja jest dostępna, czy nie.

Wyceny powinny być monitorowane przez uprawniony do tego organ jakim jest organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym proponuję zawarcie porozumienia po-

między lokalnymi stowarzyszeniami rzeczoznawców majątkowych a władzami samorządowymi i urzędami miast i gmin w zakresie przedkładania wybranych wycen do kontroli.

Poddanie kontroli operatów, które budzą wątpliwości środowiska rzeczoznawców, sprzyałoby zwiększeniu profesjonalizmu wycen, eliminowaniu przypadkowych firm nie posiadających wiedzy o lokalnym rynku nieruchomości, co z pożytkiem dla sprawniejszego zarządzania środkami publicznymi może wykorzystać Zamawiający.

Robert Zygmunt jest rzeczoznawcą majątkowym z Krakowa.

Przypadki koszalińskie

Na początku bieżącego roku Urząd Miejski w Koszalinie zorganizował przetarg nieograniczony na: „Wykonanie wycen nieruchomości na potrzeby miasta Koszalina”. Uważna lektura dokumentu jakim jest Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia wzbudziła wątpliwości jednego z naszych kolegów działających na tamtym terenie. Szczególne zdumienie wywołały niektóre z wymagań jakie zamawiający postawił przed oferentami. Oto zamawiający w niezwykle szczegółowy, wręcz hiperszczegółowy sposób, precyzuje swoje wymagania odnośnie dokumentów potwierdzających przebieg doskonalenia kwalifikacji oferentów: „Zaświadczenia potwierdzające doskonalenie kwalifikacji zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (udokumentowanie udziału w konferencjach, seminariach, sympojach naukowo-technicznych bądź ukończenia kursów podnoszących kwalifikacje zawodowe (nie dotyczy szkoleń wewnętrznych organizowanych przez stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych) – z ostatnich trzech lat tj. 2000, 2001, 2002”. Aby jeszcze mocniej zagęścić sito swoich wymagań w stosunku do potencjalnego wykonawcy zlecenia zamawiający zobowiązuje oferenta do przedłożenia dokumentacji zaświadczającej, że masowe zlecenia są dla niego chlebem powszednim. Nasz dociekliwy koszaliński kolega, Stanisław Mikołajczak, zapoznając się z treścią dokumentacji przetargowej oraz stosownymi przepisami prawa (rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie dokumentów, jakich zamawiający może żądać od dostawcy lub wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków uprawniających do udziału w postępowaniu o zamówienie publiczne – Dz. U. Nr 91 poz. 817) uznał, że zamawiający przekroczył swoje kompetencje. Z napotkanym problemem postanowił się uporać składając skargę do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych oraz swojego lokalnego stowarzyszenia. Prócz spostrzeżeń i wątpliwości poczynionych przez wnoszącego skargę lokalne stowarzyszenie dostrzegło dodatkowe, inne ułomności specyfikacji. Do naczelnych należał nieprecyzyjnie i pobieżnie określony przedmiot zamówienia. Cały wykaz wątpliwości i uwag powędrował w formie zgrabnego pisma do Prezydenta miasta. Przedstawiciele stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych starali się uzmysłowić zamawiającemu niezręczność zastosowanych przez niego wymagań oraz niebezpieczeństwo braku precyzji przy określaniu przedmiotu zamówienia. A cóż na to wszystko Prezydent? Prezydent w żadnym razie nie podzielił wątpliwości ani naszego kolegi, ani też stowarzyszenia, które w obszernym piśmie zostały oddalone. Tym razem rację okazał się mieć ten, który dzieli kasę. Chętni do pracy winni w milczeniu i skrusze pogodzić się ze swą dolą. Czy na pewno? Czas pokaże.

Wojtek Nurek



KALENDARZ PRAWNY

1. Ustawa z 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. nr 96, poz. 873).
Weszła w życie z dniem 29 czerwca 2003 r., z wyjątkiem art. 5 ust. 1 pkt 1 i ust. 4, art. 11–34 oraz art. 35 ust. 2 pkt 5, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.
2. Ustawa z 24 kwietnia 2003 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. nr 96, poz. 874).
Weszła w życie z dniem 29 czerwca 2003 r., z wyjątkiem art. 3 i 4, art. 6–14, art. 16–19 oraz art. 22 i 23, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z 6 maja 2003 r. w sprawie jednostkowych stawek opłat za usuwanie drzew lub krzewów (Dz. U. nr 99, poz. 906).
Weszło w życie z dniem 1 lipca 2003 r.
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z 6 maja 2003 r. w sprawie jednostkowych stawek kar za usuwanie drzew (Dz. U. nr 99, poz. 907).
Weszło w życie z dniem 1 lipca 2003 r.
5. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 28 kwietnia 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. nr 99, poz. 919).
6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 12 maja 2003 r. w sprawie legalnych jednostek miar (Dz. U. nr 103, poz. 954).
Weszło w życie z dniem 26 czerwca 2003 r.
7. Ustawa z 22 maja 2003 r. o zmianie ustawy o dopłatach do oprocentowania niektórych kredytów bankowych (Dz. U. nr 104, poz. 962).
Weszła w życie z dniem 28 czerwca 2003 r.
8. Ustawa z 22 maja 2003 r. o zmianie ustawy o kredycie konsumenckim (Dz. U. nr 109, poz. 1030).
Weszła w życie z dniem 28 września 2003 r.
9. Ustawa z 8 maja 2003 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych, ustawy o podatku rolnym oraz ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. nr 110, poz. 1039).
Weszła w życie z dniem 27 czerwca 2003 r. z mocą od 1 stycznia 2003 r.
10. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 24 czerwca 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. nr 110, poz. 1050).
Weszło w życie z dniem 1 lipca 2003 r.
11. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 17 czerwca 2003 r. w sprawie określenia wzoru publicznie dostępnego wykazu danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie (Dz. U. nr 110, poz. 1058).
Weszło w życie z dniem 1 lipca 2003 r.
12. Ustawa z 9 maja 2003 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 113, poz. 1069).
Weszła w życie z dniem 15 lipca 2003 r.
13. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 26 czerwca 2003 r. w sprawie trybu nakładania administracyjnych kar pieniężnych za usuwanie drzew lub krzewów bez wymaganego zezwolenia oraz za zniszczenie terenów zieleni albo drzew lub krzewów (Dz. U. nr 113, poz. 1074).
Weszło w życie z dniem 1 lipca 2003 r.
14. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 26 czerwca 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wzorów wykazów zawierających informacje i dane o zakresie korzystania ze środowiska i sposobu ich przedstawiania (Dz. U. nr 113, poz. 1075).
Weszło w życie z dniem 1 lipca 2003 r.
15. Rozporządzenie Rady Ministrów z 24 czerwca 2003 r. w sprawie obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa oraz ich szczególnej ochrony (Dz. U. nr 116, poz. 1090).
Weszło w życie z dniem 19 lipca 2003 r.
16. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 13 czerwca 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. nr 119, poz. 1115).
17. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 13 czerwca 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119, poz. 1116).
18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 13 czerwca 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo własności przemysłowej (Dz. U. nr 119, poz. 1117).
19. Rozporządzenie Rady Ministrów z 24 czerwca 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wysokości opłat rocznych za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami (Dz. U. nr 120, poz. 1124).
Weszło w życie z dniem 25 lipca 2003 r.
20. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. nr 120, poz. 1126).
Weszło w życie z dniem 11 lipca 2003 r.
21. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, do użytkowania których można przystąpić po przeprowadzeniu przez właściwy organ obowiązkowej kontroli (Dz. U. nr 120, poz. 1128).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.
22. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzoru i sposobu prowadzenia ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych (Dz. U. nr 120, poz. 1130).
Weszło w życie z dniem 11 lipca 2003 r.
23. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 czerwca 2003 r. w sprawie warunków i trybu postępowania dotyczącego rozbiórek oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (Dz. U. nr 120, poz. 1131).
Weszło w życie z dniem 11 lipca 2003 r.



24. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. nr 120, poz. 1133).
Weszło w życie z dniem 11 lipca 2003 r.
25. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. nr 120, poz. 1134).
Weszło w życie z dniem 11 lipca 2003 r.
26. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie rozbiórki obiektów budowlanych wykonywanych metodą wybuchową (Dz. U. nr 120, poz. 1135).
Weszło w życie z dniem 11 lipca 2003 r.
27. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. nr 121, poz. 1137).
Weszło w życie z dniem 26 lipca 2003 r.
28. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 121, poz. 1138).
Weszło w życie z dniem 26 lipca 2003 r. z wyjątkiem § 25, który wejdzie w życie z dniem 12 stycznia 2004 r.
29. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 121, poz. 1139).
Weszło w życie z dniem 26 lipca 2003 r.
30. Ustawa z 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. nr 124, poz. 1151).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r., z wyjątkiem art. 189 i art. 249, które weszły w życie z dniem 16 lipca 2003 r.
31. Ustawa z 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. nr 124, poz. 1152).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r., z wyjątkiem:
1) art. 25 ust. 2, art. 102-105, art. 123 pkt 1 i 3, art. 124 i 125, 127, 135 ust. 2 i 3 – w zakresie dotyczącym art. 123 pkt 3 i art. 137 ust. 2, które wejdą w życie z dniem 1 lipca 2004 r., jednak nie później niż z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej;
2) art. 148 pkt 3 lit. c, w zakresie, w jakim dotyczy art. 80b ust. 2 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 148, który wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2004 r., jednak nie później niż z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej.
32. Ustawa z 22 maja 2003 r. o nadzorze ubezpieczeniowym i emerytalnym oraz Rzeczniku Ubezpieczonych (Dz. U. nr 124, poz. 1153).
Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.
33. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 17 czerwca 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2003 (Dz. U. nr 127, poz. 1174).
Weszło w życie z dniem 18 lipca 2003 r.
34. Ustawa z 12 czerwca 2003 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. nr 130, poz. 1188).
Weszła w życie z dniem 24 sierpnia 2003 r., z wyjątkiem
1) art. 7–12, art. 15 i 19, które weszły w życie z dniem 8 sierpnia 2003 r.;
2) art. 51 i 52 ust. 1 i 3–5, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.;
3) art. 84 pkt 1 i pkt 2 lit. a i b, który wszedł w życie z dniem 24 lipca 2003 r.;
4) art. 84 pkt 2 lit. c, który wejdzie w życie z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej.
35. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać objekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. nr 130, poz. 1192).
Weszło w życie z dniem 8 sierpnia 2003 r.
36. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2003 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2003 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 37, poz. 545).
37. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 lipca 2003 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w I półroczu 2003 (M. P. nr 37, poz. 546).
38. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 lipca 2003 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2003 (M. P. nr 37, poz. 547).
39. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2003 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II kwartale 2003 r. (M. P. nr 37, poz. 548).
40. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2003 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w I półroczu 2003 r. (M. P. nr 37, poz. 549).
41. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 lipca 2003 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w II kwartale 2003 r. (M. P. nr 37, poz. 550).
42. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. nr 140, poz. 1350).
Weszło w życie z dniem 11 sierpnia 2003 r.
43. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. nr 140, poz. 1351).
Weszło w życie z dniem 11 sierpnia 2003 r.
44. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 18 lipca 2003 r. w sprawie terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa (Dz. U. nr 141, poz. 1368).
Weszło w życie z dniem 28 sierpnia 2003 r.
45. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 23 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży osobnych kwater stałych (Dz. U. nr 141, poz. 1376).
Weszło w życie z dniem 28 sierpnia 2003 r.



46. Rozporządzenie Rady Ministrów z 22 lipca 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2003 (Dz. U. nr 142, poz. 1381).
Weszło w życie z dniem 28 sierpnia 2003 r.
47. Rozporządzenie Ministra Finansów z 11 sierpnia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu pobierania, zapłaty i zwrotu opłaty skarbowej oraz sposobu prowadzenia rejestrów tej opłaty (Dz. U. nr 143, poz. 1392).
Weszło w życie z dniem 16 sierpnia 2003 r.
48. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 30 lipca 2003 r. w sprawie uprawnień zawodowych w dziedzinie geodezji i kartografii (Dz. U. nr 143, poz. 1396).
Wejdzie w życie z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej
49. Rozporządzenie Ministra Finansów z 13 sierpnia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obowiązku składania zeznań podatkowych przez podatników podatku od spadków i darowizn (Dz. U. nr 146, poz. 1418).
Weszło w życie z dniem 1 września 2003 r.
50. Rozporządzenie Ministra Finansów z 13 sierpnia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad poboru podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. nr 146, poz. 1419).
Weszło w życie z dniem 1 września 2003 r.
51. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 sierpnia 2003 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za II kwartał 2003 r. (M. P. nr 42, poz. 634).
52. Rozporządzenie Ministra Finansów z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie prowadzenia podatkowej księgi przychodów i rozchodów (Dz. U. nr 152, poz. 1475).
Weszło w życie z dniem 1 września 2003 r.
53. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14 sierpnia 2003 r. w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy wniosków stosowanych w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz. U. nr 156, poz. 1527).
Weszło w życie z dniem 1 października 2003 r.
54. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 25 sierpnia 2003 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie odpisów ksiąg wieczystych i zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej wydawanych przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych (Dz. U. nr 156, poz. 1528).
Weszło w życie z dniem 1 października 2003 r.
55. Rozporządzenie Rady Ministrów z 22 lipca 2003 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2004 (Dz. U. nr 159, poz. 1538).
Weszło w życie z dniem 27 września 2003 r.
56. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 2 września 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o działach administracji rządowej (Dz. U. nr 159, poz. 1548).
57. Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568).
Wejdzie w życie z dniem 17 listopada 2003 r.
58. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14 sierpnia 2003 r. w sprawie wyznaczenia sądów rejonowych, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz. U. nr 162, poz. 1570).
Weszło w życie z dniem 1 października 2003 r., z wyjątkiem § 1 pkt 2-9, 11-12, 14-23, 25-26 i 28-30, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.
59. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14 sierpnia 2003 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz. U. nr 162, poz. 1571).
Weszło w życie z dniem 1 października 2003 r.
60. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. nr 162, poz. 1574).
Weszło w życie z dniem 1 października 2003 r.
61. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. nr 162, poz. 1575).
Weszło w życie z dniem 1 października 2003 r.
62. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587).
Weszło w życie z dniem 27 września 2003 r.
63. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1588).
Weszło w życie z dniem 27 września 2003 r.
64. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164, poz. 1589).
Weszło w życie z dniem 27 września 2003 r.
65. Ustawa z 29 sierpnia 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne (Dz. U. nr 165, poz. 1592).
Weszła w życie z dniem 19 września 2003 r.
66. Ustawa z 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. nr 166, poz. 1612).
Wejdzie w życie z dniem 7 października 2003 r.
67. Rozporządzenie Rady Ministrów z 18 września 2003 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. nr 166, poz. 1613).
Weszło w życie z dniem 25 września 2003 r.



PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

Nowa czynność rzeczoznawcy majątkowego w obszarze planowania przestrzennego

Ryszard Słojewski, Zbigniew Witkiewicz

Na wachlarz czynności rzeczoznawcy majątkowego w obszarze planowania przestrzennego składa się:

- ▶ określenie tzw. planistycznej warstwy wartości (czynniki wpływające na zmianę wartości przestrzeni – nieruchomości);
- ▶ ustalanie stawki procentowej opłaty, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, powstałej w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany (renta planistyczna);
- ▶ sporządzanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Z uwagi na wyjątkową aktualność sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która posiada obecnie prawny charakter wynikający z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pzp) z dnia 27 marca 2003 r., poświęcimy jej kilka merytorycznych uwag.

Prognoza ta, sporządzana na potrzeby samorządu gminnego oraz społeczności lokalnej, ma charakter podnoszący wiedzę ekonomiczną o działaniach inwestycyjnych gminy.

Ze względu na to, że uprawiający zawód rzeczoznawcy majątkowego musi posiadać w dużym stopniu wiedzę interdyscyplinarną (elementy budownictwa, ekonomii, zagadnienia prawne itp.) wydaje się, że prognozę skutków finansowych winien opracowywać samodzielnie lub czynnie uczestniczyć przy jej sporządzaniu wspólnie z planistą przestrzennym (urbanistą). Głównym bowiem celem prognozy jest wskazanie na uwarunkowania techniczne i ekonomiczne wykonalności przedsięwzięcia i możliwość przyniesienia zysku dla inwestora, jakim jest samorząd gminy.

Ekonomia zna wiele metod określania efektywności inwestycji. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego winna wykorzystywać te metody, przy czym ich adaptacja dla celów planowania przestrzennego winna być łatwa w praktycznym stosowaniu.

1. Charakter prognozy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest dokumentem sporządzanym po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Winna analizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem ich realności wykonania i efek-

tywności ekonomicznej. Wybrane rozwiązania planistyczne należy przedstawić w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków. Można tu uwzględnić odpowiednie działania natury organizacyjnej i finansowej.

Należy podkreślić, że celem gospodarki przestrzennej nie jest, na ogół, maksymalizacja efektu ekonomicznego, dlatego ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna się odbywać dopiero na etapie gotowych koncepcji projektowych.

2. Funkcje i cele prognozy

Funkcją prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest ewentualna korekta przyjętych rozwiązań planistycznych. Chodzi tu o zmianę ustaleń, polegającą na ich poszerzeniu o dodatkowe zapisy lub na rezygnacji z nich. Prognoza powinna wpływać na ostateczny kształt, zakres i realizację ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a jej główny cel to wskazanie na uwarunkowania ekonomiczne towarzyszące realizacji planu (jednej lub kilku wersji). Chodzi o ułatwienie podejmowania decyzji planistycznych, określenie wykonalności przedsięwzięcia z punktu widzenia technicznego i ekonomicznego, a tym samym możliwość przyniesienia zysku dla inwestora jakim jest samorząd gminny.

3. Umocowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu

Zgodnie z obowiązującym prawodawstwem prognoza skutków finansowych uchwalenia planu pojawia się równocześnie ze sporządzeniem projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Prognoza sporządzana jest na potrzeby samorządu gminnego oraz społeczności lokalnej i ma charakter podnoszący wiedzę ekonomiczną o działaniach inwestycyjnych gminy. Stąd winna ona zawierać dogłębne omówienie i analizę ocenianych ustaleń planu.

Należy jednak podkreślić, że zapisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazują na prawny charakter prognozy.



4. Prognoza a opinia o projekcie planu miejscowego sporządzona przez komisję urbanistyczno-architektoniczną

Opinia o projekcie planu miejscowego sporządzona przez komisję urbanistyczno-architektoniczną pojawia się w ustawie o pzip równocześnie ze sporządzeniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Zatem dokumenty te winny być kompatybilne i służyć temu samemu celowi tj. ocenie ustaleń zawartych w projekcie opracowywanego planu.

Metodologia opracowania prognozy finansowej i opinii urbanistycznej będą się różniły w zasadniczy sposób. Jeśli chodzi o opinię urbanistyczną o projekcie planu, to będzie ona miała charakter merytoryczny i dotyczyć będzie jakości projektu, czyli określać i oceniać skutki dla ładu przestrzennego, które mogą wynikać z przyjętych rozwiązań.

5. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego ma za zadanie ocenić, czy plan miejscowy jest korzystny pod względem ekonomicznym. Stąd z jej treści winny wynikać wnioski:

- ocena wariantów planu pod względem skutków ekonomicznych;
- prognoza jako jeden z zasadniczych elementów decydujących o wyborze ostatecznej wersji planu miejscowego;
- prognoza jako materiał pomocniczy do sporządzenia opinii o projekcie planu przez komisję urbanistyczno – architektoniczną.

Prognoza winna analizować i oceniać ustalenia planu miejscowego, jakie niosą za sobą konsekwencje prawne i ekonomiczne, za które odpowiada samorząd gminy. Wynikać one mogą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i mogą dotyczyć np. odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zwanej opłatą planistyczną.

Te konsekwencje prawno-finansowe mogą powstać w trakcie realizacji ustaleń planu (koszty nabycia terenów na cele publiczne, koszty budowy dróg i infrastruktury technicznej, opłaty adiacenckie, koszty nabycia terenów rozwojowych).

W celu przeprowadzenia rachunku ekonomicznego należy uściślić rodzaje kosztów i efektów związanych z rozwojem danego obszaru i podać ich rozmiar wyrażony w pieniądzu (koszty – efekty).

6. Dane wyjściowe do opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego

Dane wyjściowe to wspomniane wyżej koszty i efekty w rozbiciu na elementy składowe.

Koszty związane z transformacją obszaru to:

- koszty przygotowania gruntu na potrzeby budownictwa:
 - koszty zakupu gruntów,
 - koszty podziałów geodezyjnych,
 - opłaty za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.
- koszty budowy sieci infrastruktury technicznej i dróg
- odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości
- koszty opracowania planu.

Ich wysokość można określić na podstawie opinii ekspertów z zakresu budownictwa, inżynierii komunalnej, rolnictwa i leśnictwa oraz rzeczoznawców majątkowych.

Efekty wynikające z transformacji obszaru to:

- zwiększenie ceny gruntu przy sprzedaży,
- zwiększenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,
- zwiększenie stawki czynszu dzierżawnego (najmu),
- zwiększenie podatku od nieruchomości,
- opłaty planistyczne,
- opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości,
- opłaty adiacenckie z tytułu wybudowaniu infrastruktury technicznej.

Analiza wartościowa w/w elementów dotyczyć będzie większych obszarów (stref), a celem wyceny będzie określenie średniej wartości dla całego kompleksu nieruchomości. Z tego założenia wynikają pewne propozycje metodyczne dotyczące wyceny masowej:

- określenie cech rynkowych charakteryzujących grunty w danej strefie planistycznej,
- wyznaczenie na mapie stref planistycznych dla aktualnego i przyszłego (alternatywnego) użytkowania
- analiza rynku nieruchomości w wybranych obszarach czy strefach (dzielnicach miasta) o zbliżonych cechach cenotwórczych.

7. Propozycja określenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego

Ujęcie kosztów i efektów w wartościach pieniężnych wymaga zebrania i przetworzenia danych z rynku nieruchomości. Takie skwantyfikowanie zjawisk pozwoli na przeprowadzenie analizy ekonomicznej inwestycji (projektu), jaką jest zmiana funkcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teoria zarządzania finansami podaje różne metody oceny ekonomicznej inwestycji. Jedną z dynamicznych metod oceny efektywności inwestycji jest ocena na podstawie zaktualizowanej wartości netto (NPV).

Zaktualizowana czyli zdyskontowana (przeliczona na czas obecny), wartość netto, rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego jest różnicą między zdyskontowanymi nakładami inwestycyjnymi a sumą przewidywanych, zdyskontowanych wolnych strumieni pieniężnych (generowanych w czasie), które uzyskujemy w poszczególnych latach przedsięwzięcia inwestycyjnego, przy wymaganej przez inwestora stopy dyskontowej.



Koncepcja obecnej wartości oparta jest na idei, że pieniądze mają wartość czasową. Złotówka, którą posiadamy dzisiaj jest więcej warta niż złotówka, którą otrzymamy w przyszłości, ponieważ obecną złotówkę możemy teraz zainwestować, uzyskać odsetki i dysponować większą gotówką w przyszłości.

Z kolei pieniądź, który uzyskamy w przyszłości, posiada obecną wartość (mniejszą) przy zastosowaniu dyskontowania. Dyskontowanie jest procesem odwrotnym do kapitalizacji, jako procesu przechodzenia od wartości dzisiejszej do wartości przyszłej.

W teorii wyceny nieruchomości, zaktualizowana wartość netto może być zaakceptowana jedynie wtedy, gdy jest większa od zera. Przy ocenie skutków ekonomicznych uchwalenia planu miejscowego kryterium to nie obowiązuje (projekt nowego planu może być również zaakceptowany, gdy dana koncepcja przyniesie inwestorowi – gminie straty).

Wartość zerowa NPV oznacza, że przepływy środków pieniężnych z projektu są wystarczające tylko dla spłacenia zainwestowanego kapitału i uzyskania wymaganej stopy zwrotu z kapitału. Tak wyliczona stopa zwrotu (stopa dyskontowa) może być uznana jako stopa bezpieczna, gwarantująca spodziewany zwrot poniesionych nakładów z założonym okresie czasu.

Formuła obliczania wskaźnika ekonomicznego NPV:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - CF_0$$

gdzie:

- NPV – zaktualizowana wartość netto
- CF_t – wolne strumienie pieniężne dla poszczególnych lat obowiązywania planu, jako różnica między efektami i kosztami
- CF_0 – koszty (nakłady) związane z transformacją obszaru
- r – stopa dyskontowa [jako ułamek dziesiętny]
- t – ilość lat obowiązywania planu (znaczący okres to max. 15 lat)

$$\frac{1}{(1+r)^t} \text{ – współczynnik dyskontujący}$$

Zaktualizowana wartość netto opiera się na prognozowanych przepływach pieniężnych, dla okresów przyszłych. Na tej podstawie można określić efektywność (opłacalność) podejmowanych działań rozwojowych (uchwalenie planu miejscowego).

Przy określaniu wartości zaktualizowanej netto (NPV), stopa dyskontowa (r) odzwierciedla koszt kapitału, powiększony o poziom ryzyka związany z danym projektem.

Metoda ta może posłużyć zarówno do oceny efektywności poszczególnych koncepcji planów miejscowych, jak i konkretnych skutków ekonomicznych uchwalenia tych planów.

8. Wnioski

1. Prezentowana metoda powstała w wyniku praktycznych doświadczeń autorów jako rzeczoznawców majątkowych oraz w wyniku zaadaptowania niektórych metod szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb planowania miejscowego.

2. Z uwagi na to, że prognoza finansowa ma charakter ogólnej informacji o skutkach finansowych planu miejscowego – nie musi być więc wykonywana szczegółowymi metodami szacowania i to w formie operatu szacunkowego.

3. Przytoczona tutaj metoda spełnia co najmniej trzy warunki (wymogi) ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ▮ określa sposób sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- ▮ uwzględnia skutki finansowe dla gminy wynikające ze zmiany wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego,
- ▮ podaje zarys metody opracowania treści opinii urbanistyczno-architektonicznej.

4. Obecnie, po ukazaniu się aktów wykonawczych do ustawy z 27 marca 2003 r., autorzy pracują nad dalszym udoskonaleniem prezentowanej metody sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest zadaniem obligatoryjnym chociaż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określa, na kim spoczywa obowiązek jej opracowania.

Ryszard Stojewski – urbanista, 25 lat pracy w planowaniu przestrzennym, specjalność – ruralistyka. Rzeczoznawca majątkowy. Pracuje w Regionalnym Biurze Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie. Członek Rady Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistycznej we Wrocławiu.

Zbigniew Witkiewicz – rzeczoznawca majątkowy, prowadzi własną firmę wyceny nieruchomości i doradztwa inwestycyjnego w Szczecinie.



SCHRONISKO „SAMOTNIA” W KARPACZU

Dylematy warsztatowe w podejściu kosztowym

Maria Anna Jaworska

„SAMOTNIA” – schronisko górskie, uważane za najpiękniejsze schronisko karkonoskie, położone u stóp moreny nad Małym Stawem, na wys. 1195 m. nmp. Leży w ścisłym rezerwacie Karkonoskiego Parku Narodowego.



Zgodnie z Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Karpacz zatwierdzonym przez Radę Miejską w Karpaczu Uchwałą nr L II/254/94 z dn. 25.05.1994 r. obszar, na którym znajduje się szacowana nieruchomość określony jest symbolem: F 4 UT – tereny zabudowy turystyczno – wypoczynkowej, użytkowanie bez zmian, wskazane przeprowadzenie gruntownej modernizacji obiektów z całkowitą eliminacją ich uciążliwości dla stanu środowiska przyrodniczego ze względu na położenie w obrębie rezerwatu ścisłego KPN.

Według informacji zawartych w „Słowniku geografii turystycznej Sudetów – nr 3 Karkonosze” – Wydawnictwo PTTK „KRAJ” Warszawa – Kraków 1993 r. – budynek schroniska o konstrukcji drewniano-murowanej zaczęto budować w końcu lat 70-tych XIX w. W 1891 r. niedokończony obiekt zmienił właściciela, a ten nadbudował charakterystyczną dzwoniczkę na dachu. Po 1918 roku schronisko nabył właściciel „Strzechy Akademickiej” i w latach 1922–23 przeprowadził przebudowę. W 1934 roku dokonano dalszej rozbudowy, w wyniku której powstało północne skrzydło z pokojami noclegowymi. W 1949 roku, po przejściu schroniska przez PTT, przeszło ono remont, a w 1954 r ponowna rozbudowę skrzydła północnego.

W 1956 roku wzniesiono nadbudówkę. W obecnym stanie Samotnia tworzy malowniczą rozczłonkowaną bryłę, nakrytą stromymi i płaskimi dachami krytymi gontem drewnia-

nym, z charakterystyczną sygnaturką, przysłupami, przyporami, obramowaniem okien.

Budynek uznany został za zabytek, na podstawie Decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 30.5.1980 r. wpisano do rejestru zabytków pod nr rej.640/J.

Wybór podejścia i metody szacowania

W wyniku dokonanej analizy rynku nieruchomości o charakterze turystycznym i wypoczynkowym na obszarze Sudetów Zachodnich (Karkonosze, Góry Izerskie, Rudawy Janowickie), a także badając tereny górskie Sudetów Wschodnich i Środkowych należy stwierdzić:

- w 2002 roku obrót nieruchomościami o charakterze turystycznym i wypoczynkowym wyraźnie zmalał, szczególnie w stosunku do obrotu z końca lat dziewięćdziesiątych XX w.,
- ceny na tego typu obiekty są bardzo zróżnicowane, w dużej mierze zależą one od lokalizacji, najlepsze ceny uzyskuje się za nieruchomości położone w takich miejscowościach jak Karpacz i Szklarska Poręba, w pobliżu dolnych stacji wyciągów krzesełkowych.
- na rynku lokalnym, jak i na rynkach sąsiednich (Sudety Wschodnie, Środkowe oraz Beskidy) nie występują w obrocie nieruchomości zabudowane obiektami schronisk górskich, zlokalizowanych w szczytowych partiach gór.
- brak transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami o charakterze turystycznym i wypoczynkowych o konstrukcji drewnianej, krytych gontem drewnianym,
- na podstawie bardzo ubożego rynku obrotu nieruchomościami tego typu, wpisanymi do rejestru zabytków, nie można ustalić zależności pomiędzy cenami obiektów zabytkowych i obiektów „nie zabytkowych”.
- badając transakcje sprzedaży budynków mieszkalnych starej substancji, wpisanymi do rejestru zabytków i innych nie wpisanymi do rejestru, na podstawie gminy Myślakowice (domy tyrolskie), z uwagi na znikomą ilość transakcji, rozszerzając badanie na okres siedmiu lat, nie można jednoznacznie określić zależności pomiędzy cenami za nieruchomości o charakterze zabytkowym, a cenami za nieruchomości nie zabytkowe.
- określenie wartości przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem schroniska górskiego „Samotnia”, o konstrukcji drewnianej, wpisanym do rejestru zabytków, z uwagi na brak transakcji nieruchomościami po-



dobnymi tzn. schroniskami górskimi, o konstrukcji drewnianej, usytuowanych w szczytowych partiach gór, wpisanych do rejestru zabytków – w podejściu porównawczym nie jest możliwe.

Również podejście dochodowe nie jest możliwe do zastosowania z uwagi na brak możliwości ustalenia wysokości współczynnika kapitalizacji na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną zapłaconą za nieruchomość, a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości (brak transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych).

Operat został sporządzony w czasie obowiązywania RRM z 7 lipca 1998 r w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Drogą eliminacji do określenia wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem schroniska górskiego „Samotnia” zastosowano następujące podejścia:

- ▶ do określenia wartości gruntu jako przedmiotu prawa własności gminy zastosowano podejście porównawcze – metodę a analizy statystycznej rynku.
- ▶ do określenia wartości budynku schroniska górskiego „Samotnia” zastosowano podejście kosztowe – metodą kosztów odtworzenia – techniką elementów scalonych.

Procedura szacowania w podejściu kosztowym

Standard III.2 – „Koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie jako podstawa wyceny”.

Koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie jest stosowany jako podstawa oszacowania wartości nieruchomości:

- ▶ o ile wymagają tego przepisy szczególne lub
- ▶ dla nieruchomości szczególnego przeznaczenia, które rzadko lub w ogóle nie są przy istniejącym użytkowaniu sprzedawane na rynku.

Wartość nieruchomości określona na podstawie kosztu odtworzenia obejmuje stosownie do powyższego wartość gruntu oraz koszt odtworzenia obiektów budowlanych i innych składników nieruchomości pomniejszony o stopień zużycia (koszt odtworzenia netto).

Koszt odtworzenia obiektów istniejących rozumiany jest jako koszt wykonania repliki istniejących obiektów, z uwzględnieniem rodzaju materiałów i konstrukcji, a także rozwiązań funkcjonalnych.

Dane do podejścia kosztowego

Jako podstawę do określenia wartości odtworzeniowej budynku schroniska górskiego „Samotnia” wykorzystano:

- ▶ Wycena Budynków – baza danych do metody odtworzeniowej – Wacetob,
- ▶ Scalone Normatywy do wycen budynków i budowli – Wacetob,



- ▶ Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego na roboty remontowe – Bistyp-Consulting.
- ▶ Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego na roboty inwestycyjne – Bistyp-Consulting.
- ▶ Wskaźniki do wyceny budynków i budowli – Wacetob,
- ▶ Standard III.2 – „Koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie jako podstawa wyceny”,
- ▶ Standardem V.3. – „Wycena nieruchomości zabytkowych”.

Określenie wartości budynku schroniska górskiego „Samotnia” w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia – techniką elementów scalonych

1. Określenie średniego kosztu jednostkowego realizacji budynków drewnianych.

Zestawienie jednostkowych kosztów realizacji budynków drewnianych (tabela 1).

Do dalszej analizy mającej na celu ustalenie kosztu jednostkowego robót budowlanych odrzucono poz. nr 5, jako najbardziej różniącą się od pozostałych (m.in. pokrycie dachu słomą) i odbiegającą wysokością kosztu jednostkowego. (tabela 2).

Korekty

Korekta I – z uwagi różnice struktury kosztów pierwotnych (koszty realizacji budynku) wg podstawowych grup robót w budynkach (na podstawie tabeli nr 31 katalogu Bistyp-Consulting).

Ustalono, że zależność pomiędzy kosztami jednostkowymi realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych parterowych z użytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczonych, w stosunku do budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub obiektów mieszkalnictwa zbiorowego (hotele, internaty, schroniska) dla podstawowych grup robót kształtuje się następująco (tabela 3, 4).

Standardy i metody wycen



Tabela 1.

L.p.	Podstawa	Symbol (nr obiektu)	Nazwa obiektu	Wielkość obiektu	Charakterystyka ogólna	Koszt robót budowlanych	Koszt robót instalacyjnych	Koszt ogółem
1.	Bistyp-Consulting	BCI-14.23	Budynek mieszkalny konstrukcja drewn. 2 kondygn, niepodpiwniczony	Kub. 2240 m ³ Pow. ogólna 580 m ² 2240/580 = 3,86	Ściany zewnętrzne i działowe z drewna, stropy i schody drewniane, dach drewniany kryty dachówką, podłogi z desek, stolarka drewniana, instalacje: el. wod.	452,70 zł/m ³ 1.748,50 zł/m ² 97%	14,40 zł/m ³ 55,70 zł/m ²	467,10 zł/m ³ 1804,20 zł/m ²
2.	Bistyp-Consulting	BCI-23.6	Budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy, drewniany niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym,	Kub. 310 m ³ P og. 110 m ² 310/110 = 2,82	Ściany zewnętrzne i wewnętrzne drewniane z bali, izolowane folia i ocieplone wełna mineralną, stolarka drewniana. Dach drewniany kryty dachówką, podłogi z desek, instalacje; wod.-kan i el.	584,20 zł/m ³ 1.646,40 zł/m ² 92,9 %	44,70 zł/m ² 125,80 zł/m ²	628,90 zł/m ³ 1.772,20 zł/m ²
3.	Bistyp-Consulting	BCI-23.7	Budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy, drewniany niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym,	Kub. 310 m ³ P og. 110 m ² 190/63,60 = 2,99	Ściany zewnętrzne i wewnętrzne drewniane z bali, izolowane folia i ocieplone wełna mineralną, stolarka drewniana. Dach drewniany kryty dachówką, podłogi z desek instalacje; wod.-kan i el.	1.761,20 zł/m ² 93,4 %	123,60 zł/m ²	1.884,80 zł/m ²
4.	Bistyp-Consulting	BCI-23.8	Budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy, drewniany podpiwniczony, z poddaszem użytkowym,	Brak informacji	Ściany nadziemia zewnętrzne i wewnętrzne drewniane z bali, izolowane folia i ocieplone wełna mineralną, ściany piwnic betonowe, stolarka drewniana. Dach drewniany kryty dachówką, podłogi z desek instalacje; wod.-kan i el.	1.841,90 zł/m ² 90,6 %	190,20 zł/m ²	2.032,10 zł/m ²
5.	Wskaźniki do wycen budynków i budowli	Obiekt nr 151	Budynek mieszkalny wyk. z bali, jednorodzinny, parterowy, drewniany, całkowicie podpiwniczony, z poddaszem użytkow.	Kub. 552 m ³ P og. 172 m ² 552,0/172,0 = 3,21	Ściany zewnętrzne i wewnętrzne drewniane z bali ciosanych, ściany piwnic z cegły, stolarka drewniana, strop nad piwnicą ceramiczny, wyżej drewniane, dach drewniany kryty słomą, podłogi z desek, brak instalacji.	405,63 zł/m ³ 1.301,80 zł/m ² 100 %	-	405,63 zł/m ³ 1.301,80 zł/m ²
6.	Wskaźniki do wycen budynków i budowli	Obiekt nr 143	Budynek mieszkalny w technologii drewnianej, jednorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym,	Kub. 471 m ³ P og. 143,10 m ² 471,0/143,1 = 3,29	Ściany zewnętrzne i wewnętrzne z prefabrykowanych ram drewnianych, stolarka drewniana, stropy drewniane, dach drewniany kryty dachówka bitumiczną, podłogi z desek, instalacje: wod.-kan. el. co. gaz.	526,43 zł/m ³ 1.732,20 zł/m ² 93,6 %	-	562,42 zł/m ³ 1.850,63 zł/m ²

Tabela 2

L.p.	Nazwa elementu	Koszt jednostkowy w przeliczeniu na element scalony						Średni koszt jednostkowy
		Udział % w koszcie budowy	BCI-14.23	BCI-23.6	BCI-23.7	BCI-23.8	Obiekt nr 143	
1.	Rob. ziemne, fundamenty, piwnice:	9,25 %	195,60 zł/m ² po	184,20 zł/m ² po	197,10 zł/m ² po	206,10 zł/m ² po	193,80 zł/m ² po	195,40 zł/m ² po
	- roboty ziemne	3,43 %	72,50 zł	68,30 zł	73,10 zł	76,40 zł	71,90 zł	72,40 zł
	- fundamenty i ściany piwnic	4,99 %	105,60 zł	99,40 zł	106,30 zł	111,20 zł	104,50 zł	105,40 zł
	- strop nad piw.	0,83 %	17,50 zł	16,50 zł	17,70 zł	18,50 zł	17,40 zł	17,50 zł
2.	Ściany nadziemia i ścianki działowe:	16,78 %	354,90 zł/m ² po	334,20 zł/m ² po	357,50 zł/m ² po	373,90 zł/m ² po	351,60 zł/m ² po	354,40 zł/m ² po
	- śc. nadziemia	13,34 %	282,20 zł	265,70 zł	284,20 zł	297,20 zł	279,50 zł	281,80 zł
	- śc. działowe	3,44 %	72,70 zł	68,50 zł	73,30 zł	76,60 zł	72,10 zł	72,60 zł
3.	Stropy i schody	8,64 %	182,70 zł	172,10 zł	184,10 zł	192,50 zł	181,00 zł	182,50 zł
	- stropy	8,03 %	169,70 zł	159,90 zł	171,10 zł	178,90 zł	168,30 zł	169,60 zł
	- schody	0,61 %	13,00 zł	12,20 zł	13,00 zł	13,60 zł	12,80 zł	12,90 zł
4.	Dachy - konstrukcje i pokrycie	18,52 %	391,70 zł/m ² po	368,80 zł/m ² po	394,50 zł/m ² po	412,60 zł/m ² po	388,10 zł/m ² po	391,10 zł/m ² po
	- konstrukcja	5,98 %	126,50 zł	119,10 zł	127,40 zł	133,20 zł	125,30 zł	126,30 zł
	- pokrycie	12,54 %	265,20 zł	249,70 zł	267,10 zł	279,40 zł	262,80 zł	264,80 zł
5.	Posadzki i podłogi;	7,21 %	152,50 zł/m ² po	143,60 zł/m ² po	153,60 zł/m ² po	160,60 zł/m ² po	151,10 zł/m ² po	152,30 zł/m ² po
	- podłogi	6,50 %	137,50 zł	129,40 zł	138,50 zł	144,80 zł	136,20 zł	137,30 zł
	- posadzki	0,71 %	15,00 zł	14,20 zł	15,10 zł	15,80 zł	14,90 zł	15,00 zł
6.	Stolarka okien. i drzwiowa	8,85 %	187,10 zł/m ² po	176,20 zł/m ² po	188,50 zł/m ² po	197,20 zł/m ² po	185,40 zł/m ² po	186,90 zł/m ² po
7.	Tynki i okładziny	7,32 %	154,80 zł/m ² po	145,80 zł/m ² po	155,90 zł/m ² po	163,10 zł/m ² po	153,40 zł/m ² po	154,60 zł/m ² po
8.	Elewacje	6,10 %	129,10 zł/m ² po	121,50 zł/m ² po	130,00 zł/m ² po	135,90 zł/m ² po	127,80 zł/m ² po	128,90 zł/m ² po
9.	Roboty budowlane - razem	82,67 %	1.748,50 zł/m²	1.646,40 zł/m²	1.761,20 zł/m²	1.841,90 zł/m²	1.732,20 zł/m²	1.746,10 zł/m²
10.	Instalacja C.O., w tym:	6,82 %	-	-	-	-	-	144,00 zł/m ² po
	- grzejniki i izolacje	1,83 %	-	-	-	-	-	38,70 zł
	- rurociągi i armatura	2,26 %	-	-	-	-	-	47,70 zł
	- kotłownia	2,73 %	-	-	-	-	-	57,60 zł
11.	Instalacja wod.-kan i cw	5,46 %	-	-	-	-	-	115,30 zł
12.	Inst. elektr.	4,05 %	-	-	-	-	-	85,60 zł
13.	Inne	1,00 %	-	-	-	-	-	21,10 zł
14.	Roboty instalacyjne - razem	17,33 %	-	-	-	-	-	366,00 zł
15.	Ogółem	100,00 %	-	-	-	-	-	2.112,10 zł



Tabela 3

Lp.	Podstawowe grupy robót	Budynki jednorodzinne	Budynki wielorodzinne i mieszkalnictwa zbiorowego	Współczynnik korekcyjny
1.	Stan surowy	49,80	44,90	0,90
2.	Wykończenie	31,30	32,60	1,04
3.	Wyposażenie (instalacje)	16,80	18,00	1,07
4.	Inne	2,10	4,50	2,14

Tabela 4. Koszt jednostkowy w przeliczeniu na element scalony

L.p.	Nazwa elementu	Udział % w koszcie budynku	Średni koszt jednostkowy	Współczynnik korekcyjny	Średni koszt jedn. po korekcie I
1.	Rob. ziemne, fundamenty, piwnice: – roboty ziemne – fundam. i śc. piwnic – strop nad piwnicą	9,25 % 3,43 % 4,99 % 0,83 %	195,40 zł/m ² po 72,40 zł 105,40 zł 17,50 zł	0,90	175,90 zł/m ² po 65,20 zł 94,90 zł 15,80 zł
2.	Ściany nadziemia i ścianki działowe: – śc. nadziemia – śc. działowe	16,78 % 13,34 % 3,44 %	354,40 zł/m ² po 281,80 zł 72,60 zł	0,90	319,00 zł/m ² po 253,60 zł 65,30 zł
3.	Stropy i schody – stropy – schody	8,64 % 8,03 % 0,61 %	182,50 zł 169,60 zł 12,90 zł	0,90	164,30 zł 152,60 zł 11,60 zł
4.	Dachy – konstrukcje i pokrycie – konstrukcja – pokrycie	18,52 % 5,98 % 12,54 %	391,10 zł/m ² po 126,30 zł 264,80 zł	0,90	352,00 zł/m ² po 113,70 zł 238,30 zł
5.	Posadzki i podłogi; – podłogi – posadzki	7,21 % 6,50 % 0,71 %	152,30 zł/m ² po 137,30 zł 15,00 zł	1,04	142,60 zł/m ² po 142,80 zł 15,60 zł
6.	Stolarka okienna i drzwiowa	8,85 %	186,90 zł/m ² po	1,04	194,40 zł/m ² po
7.	Tynki i okładziny	7,32 %	154,60 zł/m ² po	1,04	160,80 zł/m ² po
8.	Elewacje	6,10 %	128,90 zł/m ² po	1,04	134,10 zł/m ² po
9.	Roboty budowlane -	82,67 %	1.746,10 zł/m ²		1.643,10 zł/m ²
10.	Instalacja c.o., w tym: – grzejniki i izolacje, – rurociągi i armatura – kotłownia	6,82 % 1,83 % 2,26 % 2,73 %	144,00 zł/m ² po 38,70 zł 47,70 zł 57,60 zł	1,07	154,10 zł/m ² po 41,40 zł 51,10 zł 61,60 zł
11.	Inst. wod.-kan i cw	5,46 %	115,30 zł	1,07	123,40 zł
12.	Instal. elektryczne	4,05 %	85,60 zł	1,07	91,60 zł
13.	Inne	1,00 %	21,10 zł	2,14	45,20 zł
14.	Roboty instalacyjne	17,33 %	366,00 zł		414,30 zł
15.	Ogółem		2.112,10 zł		2.057,40 zł

Korekta II – z uwagi na różnicę pokrycia dachu:

Tabela 5

L.p.	Podstawa: Wycena Budynków – Baza danych do metody odtworzeniowej – Wacetob	Koszt jednostkowy w przeliczeniu na 1 m ² pokrycia dachu dachówka ceramiczną	Koszt jednostkowy w przeliczeniu na 1 m ² pokrycia gontem drewnianym	Współczynnik korekcyjny do pokrycia dachu
1.	Poz. 873	119,59 zł/m ²		1,74
2.	Poz. 852		208,37 zł/m ²	

Tabela 6

L.p.	Nazwa elementu	Udział %	Koszt jednostkowy	Współczynnik korekcyjny	Koszt jedn. po korekcie II
4.	Dachy – konstrukcje i pokrycie – konstrukcja – pokrycie	18,52 % 5,98 % 12,54 %	352,00 zł/m ² po 113,70 zł 238,30 zł	1,74	528,30 zł/m ² po 113,70 zł 414,60 zł

Po korekcie II:

$$2.057,40 \text{ zł/m}^2 - 352,00 \text{ zł/m}^2 \text{ po} + 528,30 \text{ zł/m}^2 = 2.233,70 \text{ zł/m}^2$$



Korekta III – z uwagi na różnicę współczynnika kubaturowego, wynikającego z obniżonej wysokości pomieszczeń wycenianego obiektu:

Tabela 7

L.p.	Podstawa	Symbol (nr) obiektu	Nazwa obiektu	Wielkość obiektu
1.	Bistyp-Consulting	BCI-14.23	Budynek mieszkalny konstrukcja drewn. 2 kondygn, niepodpiwniczony	Kub. 2240 m ³ , Pow. ogólna 580 m ² 2240/580 = 3,86
2.	Bistyp-Consulting	BCI-23.6	Budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy, drewniany niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym,	Kub. 310 m ³ , P og. 110 m ² 310/110 = 2,82
3.	Bistyp-Consulting	BCI-23.7	Budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy, drewniany niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym,	Kub. 310 m ³ , P og. 63,60 m ² 190/63,60 = 2,99
4.	Wskaźniki do wycen budynków i budowli	Obiekt nr 151	Budynek mieszkalny wykonany z bali, jednorodzinny, parterowy, drewniany, całkowicie podpiwniczony, z poddaszem użytkowym,	Kub. 552 m ³ P og. 172 m ² 552,0/172,0 = 3,21
5.	Wskaźniki do wycen budynków i budowli	Obiekt nr 143	Budynek mieszkalny w technologii drewnianej, jednorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym,	Kub. 471 m ³ , P og. 143,10 m ² 471,0/143,1 = 3,29
			Średni współ. Kubaturowo – powierzchniowy	3,23

Dla przedmiotowego budynku „SAMOTNI” współczynnik kubaturowo-powierzchniowy wynosi: $W_{k-p} = \frac{3211}{1207} = 2,66$

Po korekcie III:

$$2.233,70 \text{ zł/m}^2 \times 2,66/3,23 = 1.839,50 \text{ zł/m}^2$$

Korekta IV – z uwagi na różnice kosztów jednostkowych realizacji budynków w zależności od miejsca realizacji.

- współczynnik tzw. regionalny w oparciu o tabelę (str. 32) opracowania „Wycena budynków – Baza danych do metody odtworzeniowej – dla województwa dolnośląskiego kształtuje się w przedziale (0,62–0,71).
- W wyniku analizy kosztów realizacji, z uwzględnieniem przede wszystkim wysokości stawki roboczogodziny na terenie powiatu jeleniogórskiego, stwierdzono, że średnia stawka netto roboczogodziny wynosi 8,70 zł.

Stawka brutto wyniesie: $8,70 \text{ zł} \times (1+0,70) \times (1 + 1,25) = 18,50 \text{ zł}$

Współczynnik korekcyjny wynosi: $18,50 / 25,98 \text{ zł} = 0,71$

$$1.839,50 \text{ zł/m}^2 \times 0,71 = 1.306,00 \text{ zł/m}^2$$

Korekta V – z uwagi na zabytkowy charakter obiektu. Na podstawie porównania kosztów jednostkowych na roboty tego samego rodzaju w obiektach o charakterze zabytkowym i obiektach, które takich cech nie posiadają. Podstawa – Zbiór jednostkowych wskaźników cenowych z zakresu budownictwa ogólnego, mieszkaniowego oraz przemysłowego – Bistyp – Consulting – Warszawa 2002 (tabela 8)

Tabela 8

L.p.	Rodzaj robót	Koszt jednostkowy w obiektach zabytkowych	Koszt jednostkowy w obiektach zwykłych	Współczynnik korygujący jako zależność 3/4
	1	2	3	4
1.	Wykonanie tynków zwykłych wewnętrznych kat. III na ścianach	PKZ VIII 07-30 41,20 zł/m ²	KNR 4-01 071102 33,60 zł/m ²	1,23
2.	Malowanie dwukrotne ścian farbami wapiennymi	PKZ XV 0101-02 3,60 zł/m ²	KNR 4-01 120101 3,00 zł/m ²	1,20
3.	Krycie dachów papa asfaltowa 2 x na podłożu betonowym	PKZ VI 21 34,40 zł/m ²	KNR 4-01 051502 28,20 zł/m ²	1,22
4.	Uzupełnienie posadzki lastrykowej jednobarwnej	PKZ XI 110125 106,10 zł	KNR 4-01 080501 87,70 zł/m ²	1,21
5.	Uzupełnienie sklepień płaskich Kleina półcylindrycznych z żebrami	PKZ IV 188 139,20 zł/m ²	KNR 4-01 031703 121,80 zł/m ²	1,14
	Średnio			1,20

Po korekcie IV:

$$1.306,00 \text{ zł/m}^2 \times 1,20 = 1.567,20 \text{ zł/m}^2$$

Określenie wartości budynku schroniska górskiego „SAMOTNIA”, w stanie nowym, po uwzględnieniu współczynników korekcyjnych:

$$1.567,20 \text{ zł/m}^2 \times 1207,00 \text{ m}^2 \text{ po} = 1.891.610,40 \text{ zł.}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość w wysokości: **1.891.600,00 zł.**

Stopień zużycia technicznego wynosi 63,25 %. Wartość budynku schroniska wg kosztów odtworzenia, po uwzględnieniu stopnia zużycia technicznego wynosi:

$$1.891.600,00 \text{ zł} \times (1-0,6325) = 695.163,00 \text{ zł}$$

Zgodnie ze Standardem V.3. – „Wycena nieruchomości zabytkowych”, oprócz uwzględnienia stopnia zużycia technicznego, tak jak dla każdego innego obiektu, w przypadku obiektów zabytkowych należy dodatkowo określić utratę wartości architektonicznych. Wielkość utraty wartości architektonicznej określonej procentowo ustalono w oparciu o oględziny detali architektonicznych zewnętrznych takich jak wieżyczka z dzwonem, odeskowanie budynku, pokrycie dachu gontem drewnianym, stolarka okienna i drzwiowa, a także w oparciu



o ogłędziny elementów wewnętrznych: obramienia okien, drzwi, słupy, wykończenie ścian, podłogi, sufity. Wielkość utraty wartości architektonicznej odpowiada wysokości nakładów koniecznych do doprowadzenia obiektu do odzyskania pełnej wartości architektonicznej, zabytkowej i kulturowej.

Uzasadnienie wyniku

Z uwagi na to, że brak na rynku zarówno lokalnym jak i krajowym, transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości

zabudowanych budynkami schronisk górskich, położonych w szczytowych partiach gór, oraz z uwagi na brak możliwości ustalenia stopy kapitalizacji, zastosowano podejście kosztowe (powyżej). Analizując jednak ceny nieruchomości zabudowanych budynkami przeznaczonymi na cele turystyczne i wypoczynkowe, położonych w Karpaczu i Szklarskiej Porębie, zrealizowanych na początku XX wieku, o pow. ogólnej powyżej 500 m², należy stwierdzić, że ce-

Tabela 9

L.p.	Nazwa elementu	Udział elementu w koszcie obiektu	Nakłady niezbędne ustalone procentowo dla poszczególnych elementów	Wielkość utraty wartości architektonicznej określona procentowo
1	2	3	5	7
1.	roboty ziemne	3,43	nie występuje	nie występuje
2.	fundamenty + piwnice	5,82	nie występuje	nie występuje
3.	ściany nadziemne i ścianki działowe	16,78	10	1,68
4.	stropy i schody	8,64	15	1,30
5.	dach, stropodach – konstrukcja i pokrycie	18,52	15	2,78
6.	posadzki i podłogi	7,21	20	1,44
7.	Stolarstwo i ślusarka	8,85	50	4,43
8.	tynki wewnętrzne, okładziny i malowanie	7,32	40	2,93
9.	elewacja i różne elem. zewnętrzne	6,10	90	4,49
10.	instalacja C.O., w tym:	6,82		
	– grzejniki i izolacje	1,83	nie występuje	nie występuje
	– rurociągi i armatura	2,26	nie występuje	nie występuje
	– kotłownia	2,73	nie występuje	nie występuje
11.	Instalacja wod.-kan i cw	5,46	nie występuje	nie występuje
12.	Instalacje elektryczne	4,05	nie występuje	nie występuje
13.	Inne	1,00	nie występuje	nie występuje
	Razem	100,00	x	19,05

Ostateczna wartość budynku schroniska wg kosztów odtworzenia, po uwzględnieniu wielkości utraty wartości architektonicznej określonej procentowo, wynosi: 695.163,00 zł x (1-0,1905) = 562.734,40 zł

Przyjęto: **562.700,00 zł**

Słownie: pięćset sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych

562.700,00 zł: 1207 m² = 466,20 zł/m² po.

Tabela 10. Transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami pensjonatowymi i wczasowymi starej substancji (przedwojennymi).

L.p.	Położenie	Data transakcji	Wielkość działki	Prawo do gr.	Wielkość budynku	Cena nieruchomości	Cena na 1m ² po	Uwagi
1.	Karpacz ul. Mickiewicza (centrum)	31.07.00 r	3712 m ²	UW	Bud. hotelowo –gastronomicz. (po FWP) 2121,60 m ²	1.440.000,00 zł	678,70 zł	do remontu kapitalnego
2.	Karpacz ul. Poznańska	11.09.00 r	8907 m ²	UW	bud. wczas. I pawilony letnie 1725,40 m ²	1.105.642,00 zł	640,80 zł	do modernizacji
3.	Szkl. Poręba ul. Żeromskiego	27.11.00 r	1ha 32a 57m ²	UW do 2089 r	bud. wczas. I letniskowe	1.040.000,00 zł		do modernizacji
4.	Karpacz ul. Karkonoska	27.11.00 r	1115 m ²	UW	bud. wczasowy (po FWP) 642,40 m ²	315.750,00 zł	491,50 zł	do remontu modernizac stan średni
5.	Karpacz ul. Karkonoska	06.07.01 r	4306 m ²	UW do 2089 r	Budynek wczasowy (po FWP)	270.000,00 zł	–	
6.	Karpacz ul. Armii Krajowej	22.10.01 r	4912 m ²	włas.	Pawilon wcz. + bud. pralni	200.000,00 zł	–	zły stan techniczny
7.	Karpacz ul. Mickiewicza	16.11.01 r	3766 m ²	UW	B. wczasowy k. 2888 m ³ . ok. 700m ² po	316.000,00 zł	451,00 zł	Do remontu kapitalnego
8.	Szkl. Poręba ul. Okrzei	10.07.02 r	3390m ²	włas.	b. pensj.-miesz pawilon ogrod. przeszkł.	380.000,00 zł	–	–
9.	Szkl. Poręba ul. Jedności Narodowej	23.07.02 r	913m ²	UW	Usługi komercyjne (hotel) o pow. 866,60m ²	522.363,00 zł	602,80 zł kapitalnego	Bud. do remontu
10.	Karpacz ul. Konstytucji 3 Maja centrum	15.11.02 r	2410 m ²	włas.	Bud. wczasowy Hotel.- gastr. p. 1301,80 m ²	845.031,00 zł	649,10 zł	Stan dobry, po częściowej modernizacji



ny tych nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² po (łącznie z gruntem jako przedmiot użytkowania wieczystego) kształtuje się w zależności od m.in. wielkości obiektu, położenia i jego stanu technicznego, w przedziale od ok. 450,00 zł/m² do ok. 700,00 zł/m².



Mając na względzie, że powyższe ceny uwzględniają wartość gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności, a określona w podejściu kosztowym wartość 1 m² po jest wolna od wartości gruntu, należy stwierdzić, że tak określona wartość nawiązuje od wielkości określanych w podejściu porównawczym.

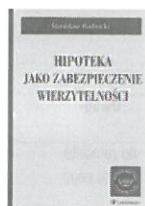
Maria Anna Jaworska – jest mgr inż., rzeczoznawcą majątkowym z Karkonoskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Jeleniej Górze. Artykuł to fragmenty referatu przedstawionego na VI Warsztatach „Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości nietypowych” w Szklarskiej Porębie w dniach 3–5 marca 2003 r.

NOWOŚCI WYDAWNICZE

Stanisław Rudnicki

Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności

Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2003



Książka poświęcona jest zagadnieniom praktycznym związanym ze stosowaniem i wykładnią przepisów o hipotece, zawartych w nowelizowanej wielokrotnie ustawie z 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Autor omawia m.in. takie zagadnienia jak: wierzytelność jako przedmiot hipoteki

zwykłej, ustanowienie hipoteki umownej, hipotekę łączną, kaucyjną na wierzytelności hipotecznej. Publikacja zawiera również orzecznictwo sądowe.

Roman Dzięczek

Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych

Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2003



Jest to komentarz do nowelizowanej kilkakrotnie ustawy o własności lokali z 1994r. Autor omawia zapisy ustawy, wyjaśnia zawilosci prawne, kładąc nacisk na zagadnienia ustanowienia własności lokalu oraz praw i obowiązków jego właściciela. Książka zawiera również wzory pozwów i wniosków sądowych.

Lex Polonica. Optima. Prawo w praktyce

Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis



Publikacja elektroniczna przeznaczona dla praktyków, obejmująca programy, które zawierają przepisy prawne, komentarze wybitnych autorów, fachowe porady praktyków, wzory pism i umów, bibliografię

Roman Dzięczek

Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych

Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2002



Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych dostosowuje polską spółdzielczość mieszkaniową do wymagań gospodarki rynkowej, zmierza do uporządkowania spółdzielczości, upodmiotowienia jej członków w aspekcie organizacyjnym oraz ich indywidualnych praw do lokali. Autor zwraca uwagę na aspekty praktyczne ustawy, zamieszcza wyroki Trybunału Konstytucyjnego oraz wzory pozwów i wniosków sądowych.



WYZNACZANIE STOPY DYSKONTOWEJ I STOPY KAPITALIZACJI

Uwagi do artykułu Marii Trojanek

Krzysztof Jajuga, Piotr Cegielski

Wstęp

Niniejsze uwagi do zamieszczonego w 37. numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego” artykułu pani profesor Marii Trojanek pt. „Propozycja określania stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej w przypadku braku danych na rynku nieruchomości” zdecydowaliśmy się napisać z trzech przyczyn. Po pierwsze, artykuł ten został zamieszczony w części pisma poświęconej zagadnieniom dyskusyjnym, a co za tym idzie został on przez Wydawcę potraktowany jako przyczynek do dalszych rozważań; po drugie, z napisanego przez Prezydenta Tomasza Telegę wstępu wynika, że artykuł ten określa kierunek prac nad standardem poświęconym metodom określania stopy dyskontowej i stopy kapitalizacji, a co za tym idzie jego zawartość będzie miała bezpośrednie przełożenie na treść tworzonych norm zawodowych – standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych; wreszcie po trzecie, do treści tego artykułu mamy szereg bardzo poważnych zastrzeżeń natury formalnej i merytorycznej, które naszym zdaniem mogą dyskwalifikować propozycje zawarte w artykule.

Uwagi i zastrzeżenia do treści artykułu

Artykuł pani profesor Marii Trojanek składa się z czterech części, z których dwie pierwsze to wprowadzenie do zagadnienia stóp zwrotu, część trzecia to przegląd różnorodnych wzorów na stopy procentowe, zaś w części czwartej przedstawione są propozycje metod określania stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej na potrzeby wyceny nieruchomości.

1. Uwagi do części 1 – Istota stopy zwrotu

Pierwsza część artykułu jest wprowadzeniem w tematykę stóp procentowych, a konkretnie stóp zwrotu z inwestycji. W naszym odczuciu sposób przedstawienia informacji jest błędny i może stanowić przyczynę powstawania szeregu nieporozumień, w tym w szczególności co do stosowanej terminologii (nazewnictwa) oraz interpretacji poszczególnych stóp procentowych. Efektem może być sytuacja, w której ten sam termin (nazwa) stosowany będzie w odniesieniu do zupełnie różnych stóp procentowych oraz na odwrót, te same stopy procentowe będą nazywane i interpretowane w całkowicie odmienny sposób.

W pierwszej części artykułu dostrzeżliśmy następujące błędy i nieścisłości.

1. Nie jest prawdą, że „stopa zwrotu informuje o tym, jaka część wyłożonego kapitału zwróci się inwestorowi w ciągu roku w postaci dochodu”. Rozpatrzmy najprostszy przykład: Nakłady inwestycyjne na trzy różne projekty wynosiły 10.000 zł. Pierwsza inwestycja daje 1.000 zł dochodu rocznie przez 15 lat, druga 1.000 zł rocznie przez 50 lat, zaś trzecia 1.000 zł przez okres 1000 lat. W każdym przypadku roczny dochód wynosi 10% wyłożonego kapitału, ale stopy zwrotu dla tych projektów (wyznaczone jako wewnętrzne stopy zwrotu – jest to standardowy sposób) są różne i wynoszą odpowiednio 5,56%, 9,91% oraz 10%. Stopa zwrotu jest miarą efektywności inwestycji, ale tylko w bardzo szczególnych przypadkach równa jest ilorazowi rocznego dochodu z inwestycji (dywidendy, odsetek itp.) i zainwestowanego kapitału.
2. Nie jest prawdą, że „w literaturze stopę zwrotu najczęściej określa się jako stopę procentową, stopę dyskontową, stopę przychodu, stopę kapitalizacji, czasem także stopę rentowności”. Relacja jest inna – to właśnie „stopa procentowa” jest najbardziej ogólnym terminem stosowanym w finansach i ekonomii. Stopa zwrotu, stopa dyskontowa czy stopa kapitalizacji, jak również inne stopy, takie jak: IRR (wewnętrzna stopa zwrotu), WACC (średni ważony koszt kapitału), YTM (stopa dochodu w terminie do wykupu) itp., wszystkie one są stopami procentowymi. Ich szczególne nazewnictwo wynika każdorazowo z określonego kontekstu rozważań. Terminologia może wynikać również z pewnych konwencji.
3. Nie jest prawdą, że przy inwestycjach rzeczowych stopa zwrotu przedstawia relację rocznego zysku (nadwyżki finansowej) do nakładów poniesionych na realizację. Stopa zwrotu w tych inwestycjach to IRR, która jak wiadomo interpretowana jest inaczej.
4. Stopa zwrotu obligacji to nie jest oprocentowanie otrzymane przez obligatariusza. Jest to stopa dochodu w terminie do wykupu YTM (lub ewentualnie całkowita zrealizowana stopa zwrotu – RCY – Realized Compound Yield), która to stopa jest oczywiście wewnętrzną stopą zwrotu inwestycji w obligacje i zazwyczaj różni się od stopy oprocentowania.
5. Stopa zwrotu na rynku nieruchomości nie jest relacją rocznego dochodu z nieruchomości do wydatków poniesionych na zakup nieruchomości. Relacja taka nazywana



jest stopą kapitalizacji, która (jak wiadomo, co wynika również z dalszej części niniejszego artykułu) jest inną, uproszczoną miarą efektywności inwestycji.

6. Nie jest prawdą, że dochody występujące pod postacią odsetek, dywidendy itp. są premią za odłożenie konsumpcji na później (chyba, że przez premię za odłożenie konsumpcji rozumiemy całkowitą premię za wszelkiego rodzaju ryzyka związane z daną inwestycją). Premia za odroczenie konsumpcji jest jedynie jednym z czynników wpływających bądź na poziom dochodów z inwestycji, przy ustalonej cenie, bądź na wartość (cenę) inwestycji, przy ustalonych dochodach. Premia za odłożenie konsumpcji jest to po prostu część stopy wolnej od ryzyka, która z kolei stanowi jedynie część stopy zwrotu z inwestycji.

Konieczne jest zatem wprowadzenie pewnego porządku w nazewnictwie stóp procentowych, zwłaszcza jeśli chodzi o stopę dyskontową i stopę zwrotu. W finansach i teorii inwestycji od dawna przyjęło się następujące rozróżnienie omawianych stóp, które niniejszym rekomendujemy na potrzeby wyceny nieruchomości:

1. Jeśli mamy do czynienia z sytuacją, w której wartość inwestycji (np. nieruchomości), jest nieznaną i podlega wycenie, natomiast przepływy pieniężne w kolejnych okresach są znane bądź oszacowane, wtedy stopa procentowa jest stosowana do celu określenia wartości przyszłych przepływów w dniu wyceny i jest to **stopa dyskontowa**.
2. Jeśli mamy do czynienia z sytuacją, w której wartość inwestycji (np. nieruchomości), jest z góry określona (np. jest to cena rynkowa), zaś przepływy pieniężne w kolejnych okresach również są znane bądź oszacowane, wtedy stopa procentowa jest stosowana w celu oceny efektywności (dochodowości) inwestycji i jest to **stopa zwrotu**, zwana również **stopą dochodu**, **stopą rentowności** lub **stopą dochodowości**.

Jest jasne, że taka interpretacja występuje również w procesie wyceny nieruchomości, wtedy:

- z pierwszą interpretacją (stopa dyskontowa) mamy do czynienia gdy dokonuje się wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym;
- z drugą interpretacją (stopa zwrotu) mamy do czynienia, gdy analizie jest poddawana rozważana inwestycja, polegająca w szczególności na zakupie nieruchomości generującej cykliczne dochody.

2. Uwagi do części 2 – Stopa kapitalizacji a stopa dyskontowa

Druga część omawianego artykułu poświęcona jest porównaniu stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej. Nim przejdziemy dalej, chcielibyśmy zwrócić uwagę na pewną ułomność powszechnie stosowanego nazewnictwa (z której zdaje sobie sprawę wielu rzeczoznawców). Mianowicie, o ile w literaturze istnieje rozróżnienie pomiędzy stopą procentową służącą określeniu wartości bieżącej przyszłych dochodów (stopa dyskontowa), a stopą procentową będącą miernikiem

efektywności analizowanej inwestycji (stopa zwrotu), o tyle termin „stopa kapitalizacji” stosowany jest w obydwu tych sytuacjach. Pewnym rozwiązaniem tej nieścisłości może być przyjęcie konwencji, zgodnie z którą wynik analizy zrealizowanych inwestycji na rynku nieruchomości będzie nazywany stopą kapitalizacji, zaś w przypadku wyceny nieruchomości stosować będziemy w naszych rozważaniach pojęcie **współczynnika kapitalizacji** (który jest odwrotnością stopy kapitalizacji). Przyjęcie takiej konwencji zapobiegnie nieporozumieniom, w jakim kontekście mówimy o stopie kapitalizacji (analiza transakcji, czy też wycena inwestycji).

Część błędów popełnionych w omawianym artykule, które będą przez nas w dalszej części szczegółowo omówione, jest naszym zdaniem spowodowana niezrozumieniem różnic między stopą dyskontową (lub, w zależności od kontekstu, stopą zwrotu) a stopą kapitalizacji.

Z formalnego punktu widzenia matematyki finansowej stopa kapitalizacji jest szczególnym przypadkiem stopy zwrotu (lub stopy dyskontowej); szczególnym, gdyż mamy do czynienia ze szczególnym sposobem określenia wysokości przyszłych dochodów z analizowanej inwestycji. O ile w technice dyskontowania strumieni pieniężnych określany jest dochód na koniec każdego kolejnego roku z osobna, o tyle w technice kapitalizacji prostej zakłada się, iż dochody w kolejnych latach będą w przybliżeniu równe rocznemu dochodowi w chwili dokonywania wyceny, oraz że będą występować przez stunkowo długi (formalnie: nieskończenie długi) okres.

Z tego punktu widzenia stopa kapitalizacji jest uproszczoną miarą efektywności inwestycji – w przypadku, gdy struktura dochodów z inwestycji jest zbliżona do wzorcowej (wieczystej renty), stopa kapitalizacji jest równa co do wartości stopie zwrotu; natomiast im bardziej dana inwestycja generuje dochody zróżnicowane pod względem wysokości, częstotliwości lub całkowitej długości ich występowania, tym bardziej stopa kapitalizacji różni się będzie od stopy zwrotu.

Przykład

Nakłady inwestycyjne na trzy różne projekty wynosiły 10.000 zł. Pierwsza inwestycja daje 1.000 zł dochodu rocznie przez 20 lat, druga 1.000 zł rocznie przez 50 lat, zaś trzecia również przez 50 lat, przy czym dochody z tej inwestycji w każdym kolejnym okresie będą rosły o 2%. Wartość stopy kapitalizacji dla każdej z trzech inwestycji jest równa 10%, podczas gdy:

- stopa zwrotu dla inwestycji nr 1 = 7,75%;
- stopa zwrotu dla inwestycji nr 2 = 9,91%;
- stopa zwrotu dla inwestycji nr 3 = 12,11%.

Dla porządku należy zauważyć, że możliwa jest również inna interpretacja stopy kapitalizacji: Zgodnie z tą interpretacją odwrotność stopy kapitalizacji (zwana w wycenie nieruchomości **współczynnikiem kapitalizacji**) jest mnożnikiem dochodu – wartość, względnie cena przedmiotu inwestycji, równa jest iloczynowi odwrotności stopy kapitalizacji



oraz rocznego dochodu. Teoretycznie taka interpretacja nie wymaga spełnienia warunku występowania stałych dochodów przez stosunkowo długi okres (dochody mogą być różne co do wartości i występować w dowolnie długim okresie), jednak w tym przypadku stopa kapitalizacji nie jest miarodajną wielkością do oszacowania efektywności inwestycji.

Ponadto należy zauważyć, że taki sposób wyznaczania stopy / współczynnika kapitalizacji stałby w sprzeczności z par. 13 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (nazywanego w dalszej części niniejszego artykułu „rozporządzeniem”) oraz z punktem 4.5 standardu III.6 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego”. Powołane przepisy wymagają bowiem, aby technikę kapitalizacji prostej stosować wyłącznie do wyceny nieruchomości, dla których uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego i poziom tego dochodu będzie stały w dłuższej perspektywie, zaś współczynnik kapitalizacji należy określać z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania dochodów lub strumieni pieniężnych z nieruchomości, czyli również przy założeniu stałych dochodów występujących przez stosunkowo długi okres.

Oznacza to, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi stopę kapitalizacji należy traktować jako szczególny rodzaj stopy zwrotu (lub, w zależności od kontekstu, stopy dyskontowej), zaś technikę kapitalizacji prostej jako szczególny przypadek techniki dyskontowania strumieni pieniężnych i stosować wyłącznie w przypadku wyceny nieruchomości zdolnych do generowania stałych dochodów przez stosunkowo długi okres.

W drugiej części artykułu pani profesor Trojanek dostrzeżliśmy następujące błędy i nieścisłości:

1. Stopy dyskontowej nie należy wprost utożsamiać z pojęciem tzw. oczekiwanej stopy zwrotu. Prawidłowe zrozumienie istoty stopy dyskontowej wymaga wprowadzenia takich pojęć, jak: **wymagana stopa zwrotu**, **oczekiwana stopa zwrotu** i **zrealizowana stopa zwrotu**. Stopy te można opisać w sposób następujący:

■ **Wymagana stopa zwrotu:**

Jest to stopa procentowa przyjmowana przez wyceniającego inwestycję dla potrzeb określenia opłacalnej ceny przedmiotu inwestycji. W praktyce stosunkowo często wymagana stopa zwrotu określana jest jako suma dwóch składników, którymi są: tzw. stopa wolna od ryzyka, czyli stopa zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka (np. stopa rentowności bonów skarbowych lub stopa dochodu obligacji skarbowych) oraz premia za ryzyko związane z daną inwestycją.

■ **Oczekiwana (spodziewana) stopa zwrotu:**

Jest to stopa procentowa określona przy wykorzystaniu znanej ceny rynkowej, ale przy (występującym

implicite) założeniu, że przepływy pieniężne z tytułu inwestycji są oszacowane oraz są po tej stopie reinwestowane. W dużym uproszczeniu można powiedzieć, iż spodziewana stopa zwrotu jest to stopa zwrotu w okresie inwestowania, jaką spodziewa się (w momencie zakupu nieruchomości) zrealizować inwestor. Warto tutaj dodać, iż termin oczekiwana stopa zwrotu nie powinien być mylony z terminem „oczekiwana stopa zwrotu” stosowanym w teorii portfela i oznaczającym wartość oczekiwaną rozkładu stóp zwrotu.

■ **Zrealizowana stopa zwrotu:**

Jest to stopa zwrotu określona *ex post* na podstawie przepływów pieniężnych z inwestycji. Przy określaniu tej stopy wykorzystuje się fakt, po jakiej stopie (stopach) były reinwestowane przepływy pieniężne otrzymane w kolejnych okresach. Jeśli stopy reinwestowania były różne od oczekiwanej stopy zwrotu, względnie zrealizowane dochody były inne od oczekiwanych, wówczas zrealizowana stopa zwrotu różni się od oczekiwanej (spodziewanej) stopy zwrotu.

2. Z treści zamieszczonej w podpunkcie 2.2 omawianego artykułu wynika, że „stopa dyskontowa nie musi uwzględniać ryzyka związanego ze zmianą czynszów a także wartości końcowej nieruchomości”, gdyż „są one uwzględnione w formule, na podstawie której szacuje się wartość nieruchomości”. Jest to poważny błąd merytoryczny – technika dyskontowania strumieni pieniężnych uwzględnia wprawdzie zmianę wysokości dochodów i wartości końcowej na poziomie przepływów pieniężnych, ale absolutnie nie uwzględnia ryzyka. Przyjmując taki sposób rozumowania inwestycja generująca pewne dochody o wysokości 100.000 zł, oraz druga inwestycja generująca dochody na analogicznym poziomie, ale obciążone ryzykiem, miałyby taką samą wartość rynkową. Jest to niezgodne z podstawowym założeniem teorii inwestowania, zgodnie z którym inwestycja obciążona wyższym ryzykiem przedstawia sobą niższą wartość, i na odwrót. Należy wyraźnie rozróżnić zmianę poziomu dochodów i wartości końcowej od ryzyka wystąpienia tych zmian.
3. Z punktu (2) tabeli nr 1 wynika, że stopa kapitalizacji jest tzw. „całkowitą stopą zwrotu”, podczas gdy stopa dyskontowa to tzw. „stopa zwrotu na kapitale”. W naszym odczuciu taki podział jest co najmniej mylący – podstawowym założeniem każdej inwestycji jest zwrot zainwestowanego kapitału oraz osiągnięcie dodatkowego dochodu. Bez względu na stosowaną metodologię szacowania każda z omawianych stóp procentowych musi spełniać to podstawowe założenie. Bezzasadny jest podział na „zwrot na kapitale” oraz „zwrot kapitału”, gdyż zwrot kapitału zawsze jest wliczony (wbudowany) w cenę lub wartość przedmiotu inwestycji, bez względu na zastosowaną metodologię wyceny. Nie jest tak, że inwestor „osobno” otrzymuje dwie części dochodu. W teorii inwestycji tak się tego nie rozpatruje.



4. Z punktu (3) tabeli 1 wynikałoby, że stopa dyskontowa nie uwzględnia zmian w dochodach, wydatkach itp. Jest to uproszczone rozumowanie, które może prowadzić do poważnego błędu merytorycznego – oczywiście w przypadku techniki dyskontowania strumieni pieniężnych zmiany dochodów, wydatków oraz wartości końcowej uwzględniane są bezpośrednio na poziomie „cash flow”, tym niemniej sam fakt zmienności dochodów wpływa na poziom stopy dyskontowej – jeżeli będziemy rozpatrywać dwie inwestycje, dla jednej dochody w kolejnych latach są w 100% pewne co do ich wysokości, zaś dla drugiej wysokość spodziewanych dochodów cechuje niepewność, to stopa dyskontowa dla drugiej inwestycji winna być wyższa niż dla pierwszej, gdyż drugi inwestor ma do czynienia z inwestycją bardziej ryzykowną. Problem ten został już przez nas omówiony w podpunkcie 2.
5. Podobnie niezrozumiałe jest dla nas założenie, że stopa dyskontowa zależna jest od poziomu oprocentowania wolnych od ryzyka lokat, zaś stopa kapitalizacji jest od nich niezależna. Posłużmy się następującym przykładem: oszacowano wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu obu technik (techniki kapitalizacji prostej i techniki dyskontowania strumieni pieniężnych) i uzyskano analogiczne wyniki. Jeżeli po upływie tygodnia lub miesiąca zmieniłoby się oprocentowanie lokat wolnych od ryzyka, to zgodnie z zależnością przedstawioną w tabeli stopa dyskontowa uległaby zmianie, a stopa kapitalizacji nie. W takim przypadku wartość tej samej nieruchomości, oszacowana przy zastosowaniu obydwu technik wyceny byłaby już różna, co jest niedopuszczalne – wartość rynkowa ma być niezależna od metody szacowania. Różnica uzyskanych wyników może co najwyżej dyskredytować jedną z przyjętych technik wyceny, ewentualnie doprowadzić do wniosku, że któraś ze stóp została błędnie określona, nie może zaś być zaakceptowana jako uboczny efekt przyjętych założeń metodologicznych.
6. Całkiem niezrozumiałą jest również punkt (4) tabeli 1. To nie jest tak, że stopa kapitalizacji zakłada odzyskanie zainwestowanego kapitału poprzez okresowe wpływy, podczas gdy stopa dyskontowa przez wartość rezydualną (co z reguły oznacza zbycie przedmiotu inwestycji). Zawsze w projekcie inwestycyjnym zakłada się, że kapitał w całości zostanie odzyskany w trakcie trwania inwestycji i przyniesie dodatkowy dochód, w przeciwnym przypadku inwestycja byłaby ekonomicznie nieuzasadniona. Tak traktują to wszystkie uznane metody oceny efektywności inwestycji (NPV, IRR, itp.). Rodzaj stopy procentowej nie ma tu nic do rzeczy.
- Reasumując – można oczywiście dokonać zestawienia podobieństw i różnic pomiędzy stopą kapitalizacji a stopą dyskontową, ale wynikają one z czego innego niż opisano w omawianym artykule. Mówiąc w uproszczeniu: stopa kapitalizacji prostej różni się z grubsza od stopy dyskontowej tym, czym technika kapitalizacji prostej różni się od techniki dys-

kontowania strumieni pieniężnych, wraz ze wszelkimi tego konsekwencjami.

3. Uwagi do części 3 – Parametry w procedurze wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym – aspekt teoretyczny

Część trzecia artykułu to przegląd różnego rodzaju wzorów stosowanych przy wyznaczaniu różnego rodzaju stóp procentowych – stóp zwrotu, stopy kapitalizacji, stopy dyskontowej, kosztu kapitału itp. Z punktu widzenia wyceny wartości rynkowej nieruchomości przegląd ten nie ma większego znaczenia praktycznego gdyż, jak wykazujemy, zdecydowanej większości tych wzorów nie wolno stosować przy określaniu stopy dyskontowej lub stopy kapitalizacji dla potrzeb wyceny wartości rynkowej nieruchomości z przyczyn formalnych – w dużej mierze są one niezgodne z par. 12 oraz par. 13 ust. 2 rozporządzenia.

Po pierwsze następujące, z pozoru różne, wzory na stopę kapitalizacji:

$$(1) \quad R = \frac{D}{C} = \frac{DON}{C}$$

$$(2) \quad R_o = \frac{1-OER}{EGIM}$$

są to w istocie te same wzory, co można wykazać w sposób następujący:

$$\frac{1-OER}{EGIM} = \frac{1-\frac{OE}{EGIM}}{\frac{P}{EGIM}} = \frac{\frac{EGIM-OE}{EGIM}}{\frac{P}{EGIM}} = \frac{NOI}{\frac{EGIM}{P}} = \frac{NOI}{EGIM} \cdot \frac{EGIM}{P} = \frac{NOI}{P} = \frac{DON}{C}$$

gdzie:

- OER** – Operating Expenses Ratio (Stopa Wydatków Operacyjnych),
- EGIM** – Effective Gross Income Multiplier (Efektywny Mnożnik Dochodu Brutto),
- NOI** – Net Operating Income (Dochód Operacyjny Netto – DON),
- EGIM** – Effective Gross Income (Dochód Efektywny Brutto – DEB),
- OE** – Operating Expenses (Wydatki Operacyjne – WO),
- P** – Price (Cena) nieruchomości.

Kolejne (przedstawione w omawianym artykule) trzy wzory na stopę kapitalizacji nie mogą być zastosowane z przyczyn formalnych. Wzór trzeci i piąty uwzględniają obce źródło finansowania (kredyt), co pozostaje w sprzeczności z par. 12 oraz par. 13 ust. 2 rozporządzenia. Rozporządzenie wymaga bowiem, aby dochody lub strumienie pieniężne z nieruchomości były określone bez uwzględniania amortyzacji, kredytu i jego kosztów oraz podatku dochodowego, natomiast współczynnik kapitalizacji i stopa dyskontowa winny być określane z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania dochodów lub strumieni pieniężnych z nieruchomości. Oznacza to, że *per analogia* stopa kapitalizacji oraz stopa dyskontowa nie powinny uwzględniać kosztu kapitału obcego oraz podatku dochodowego.



Natomiast czwarty ze wzorów zakłada rozdział dochodu z nieruchomości na dochód przynależny gruntowi oraz dochód z budynków, co pozostaje w sprzeczności z obowiązującą w Polsce metodologią wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym (brak jest podstaw prawnych i metodologicznych do rozdzielenia dochodu z nieruchomości na część przynależną gruntowi oraz część przynależną obiektom budowlanym). Taki sposób wyznaczania stopy kapitalizacji stałby zatem w sprzeczności z par. 13 ust. 2 rozporządzenia, z którego wynika zasada zachowania współmierności sposobu określania współczynnika kapitalizacji lub stopy dyskontowej do sposobu obliczania dochodów lub strumieni pieniężnych z nieruchomości.

W punkcie 3.2 omawianego artykułu dostrzegłszy następujące błędy i nieścisłości:

1. Przeciętne rynkowe premie za ryzyko w różnych krajach, podane na początku strony 18 są dyskusyjne. Źródło informacji stanowiły w tym przypadku pewne zestawienia na stronie WWW Profesora Aswatha Damodarana (z uniwersytetu w Nowym Jorku). Problem ten poruszany jest przez nas w dalszej części.
2. Kolejny wzór, na tzw. **średni ważony koszt kapitału (WACC)** nie może być zastosowany w wycenie wartości rynkowej nieruchomości z przyczyn formalnych – uwzględnia zewnętrzne źródła finansowania oraz podatki dochodowe, co pozostaje w sprzeczności z par. 12 rozporządzenia.
3. Kosztu kapitału obcego nie wyznacza się na podstawie oszacowania stopy zwrotu wolnej od ryzyka – jest to poważny błąd merytoryczny. Koszt kapitału obcego jest to dokładnie to, co wynika z nazwy – cena, jaką należy zapłacić za pożyczony kapitał. Koszt ten można wyznaczyć dodając do stopy wolnej od ryzyka odpowiednią premię za ryzyko kredytowe (strony zadłużającej się).
4. Koszt kapitału własnego można wyznaczać na podstawie modelu CAPM w przypadku, gdy przez kapitał własny rozumie się kapitał spółki akcyjnej. Koszt kapitału własnego rozumiany jest w tym przypadku jako premia, jakiej wymagać będą akcjonariusze pod postacią dywidendy oraz wzrostu wartości akcji. Z reguły jest to stopa procentowa, jaką mogliby oni uzyskać na rynku kapitałowym (stąd wynika możliwość zastosowania modelu CAPM). Natomiast w przypadku, gdy pod pojęciem kapitału własnego rozumie się *stricte* kapitały własne inwestora dowolnego rodzaju (np. osoby fizycznej nabywającej nieruchomość komercyjną), koszt kapitału własnego z reguły ustala się jako równy stopie zwrotu, jaką dany inwestor mógłby uzyskać z inwestycji alternatywnych (koszt utraconych korzyści). Założenie, że inwestycją alternatywną do zakupu nieruchomości (którą charakteryzuje stosunkowo długi okres trwania) jest inwestycja na rynku akcji wydaje się być sprzeczne z par. 13 ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z którym podstawę do wyznaczenia stopy dyskontowej winny stanowi bezpieczne, długoterminowe lokaty na rynku kapitałowym.

5. Propozycja literaturowa (5,5%, 3,2%) jest arbitralna i niczym nieuzasadniona. Nie można liczyć premii za ryzyko dla Polski na podstawie amerykańskich obligacji oraz amerykańskich spółek. Podobnie, przyjęcie przedziału 2 – 5% jako „nadwyżki” kosztu kapitału własnego nad stopę rentowności obligacji jest założeniem arbitralnym, a sam przedział bardzo szeroki.
6. W modelu APM (APT) współczynnik B_i to nie jest zmienność zwrotów spółki, lecz współczynnik wrażliwości stopy zwrotu spółki na zmiany premii z tytułu danego czynnika ryzyka. Model APT wywodzi się z zasady braku arbitrażu, założenie to na pewno nie jest spełnione na rynku nieruchomości, tak więc nie ma formalnego uzasadnienia do stosowania tego modelu. Poza tym w tym modelu bardzo trudna jest identyfikacja czynników ryzyka.
7. Ostatni ze wzorów (wynikający z modelu Gordona) ma zastosowanie tylko w przypadku analizy akcji spółek wypłacających dywidendę, dla których uprawnionym jest założenie stałego tempa wzrostu dywidendy – w przypadku wyceny nieruchomości merytoryczna możliwość zastosowania tego modelu jest dyskusyjna. Ponadto wzoru tego nie można zastosować dla potrzeb określania stopy dyskontowej z przyczyn formalnych – zmiana (wzrost) dochodów w kolejnych latach winna być uwzględniona bezpośrednio na poziomie strumieni pieniężnych, nie zaś na poziomie stopy dyskontowej.

Reasumując, część 3 artykułu jest wyłącznie przeglądowa, zaś przedstawione wzory nie wnoszą niczego, jeśli chodzi o rozwinięcie metod wyznaczania stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej dla potrzeb wyceny wartości rynkowej nieruchomości. Należy zauważyć, że przedstawione w tej części artykułu wzory na stopę kapitalizacji i stopę dyskontową praktycznie nie są wykorzystane w żaden sposób w części czwartej artykułu – brak jest powiązania pomiędzy tymi częściami publikacji.

4. Uwagi do części 4 – Szacowanie stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej na potrzeby wyceny nieruchomości

Ta część artykułu budzi nasz największy sprzeciw. Proponowane rozwiązania pozostają bowiem w sprzeczności z podstawowymi zasadami określania stóp dyskontowych. Brak jest miejsca na szczegółową analizę, dlatego też odniesiemy się do wybranych fragmentów tego artykułu.

Po pierwsze, w punkcie 4 artykułu przeczytać można, że „Przedstawione w opracowaniu propozycje nawiązują do dotychczasowej praktyki szacowania stopy kapitalizacji i stopy dyskontowej a w szczególności przyjmuje się iż:

- stopa kapitalizacji jest wyznaczana na podstawie danych z określonego segmentu rynku nieruchomości
- stopa dyskontowa jest parametrem wyznaczonym z rynku kapitałowego i określa wymaganą rentowność zaangażowanego kapitału”.

Z powyższych rozważań wynika, że określanie stopy kapitalizacji jest możliwe wyłącznie na podstawie rynku nieru-



chomości. Takie ograniczenie jest niepotrzebne i jest błędne. Co więcej, nic takiego nie wynika z rozporządzenia a wręcz przeciwnie – par. 13. ust. 1 rozporządzenia wyraźnie mówi o możliwości wyznaczania współczynnika kapitalizacji w oparciu o analizę rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym. Nic nie stoi na przeszkodzie, by stopę kapitalizacji wyznaczyć w oparciu o rynek kapitałowy, a następnie skorygować ją o premię za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości. Podobnie rzecz się ma, jeśli chodzi o metodologię określania stopy dyskontowej – może być ona wyznaczona zarówno na podstawie wyników analizy rynku nieruchomości, jak i rynku kapitałowego, lub też na podstawie analizy obu rynków.

Należy stwierdzić, że błędy te wynikają z niezrozumienia podobieństw i różnic pomiędzy stopą kapitalizacji a stopą zwrotu lub stopą dyskontową.

W kolejnych podpunktach 4.2.1, 4.2.2 i 4.2.3 przedstawiona jest propozycja wzorów na stopę dyskontową na potrzeby wyceny nieruchomości. Z układu i zawartości tej części artykułu wynika, że najprawdopodobniej są to trzy niezależne koncepcje, które Autorka proponuje stosować zamiennie, w zależności od rodzaju nieruchomości objętej szacowaniem oraz dostępności danych rynkowych (najprawdopodobniej, gdyż z zastosowanej numeracji – w podpunkcie 4.2.1 opisane są etapy 1, 2, 3 i 4, zaś w podpunkcie 4.2.2 etapy 5 i 6 – mogłyby wynikać, że przedstawione wzory należy stosować łącznie, choć równie dobrze tak mógł „automatycznie przenieść” edytor tekstu – MS Word – w tekście artykułu).

W naszym odczuciu każda z trzech propozycji:

- ▶ jest w dużym stopniu obciążona błędami;
- ▶ nie uwzględnia całości zagadnień związanych z inwestowaniem w nieruchomości, w szczególności szeregu specyficznych dla tego rynku rodzajów ryzyka.

Zastrzeżenia i uwagi do treści punktów 4.2.1 i 4.2.2 artykułu są następujące:

1. Pierwsze poważne zastrzeżenia budzi poniższy wzór, przedstawiony jako jedna z propozycji formuły na stopę dyskontową na potrzeby wyceny nieruchomości:

Stopa dyskontowa = stopa wolna od ryzyka + premia za ryzyko kraju (1,88%) + premia za ryzyko branżowe + premia za ryzyko regionalne

Premia za ryzyko kraju może wystąpić wyłącznie w sytuacji, gdy inwestycja jest rozpatrywana z punktu widzenia inwestora zagranicznego, zaś wolna od ryzyka stopa zwrotu dotyczy obligacji skarbowych emitowanych w kraju inwestora. W przypadku, gdy stopa wolna od ryzyka wyznaczona jest w oparciu o analizę rentowności obligacji Skarbu Państwa, dodatkowej premii za ryzyko kraju nie uwzględnia się, gdyż jest ona zawarta w stopie wolnej od ryzyka liczonej dla obligacji skarbowych (jako tzw. sovereign risk, country risk). Z kolei to co wyliczył Aswath Damodaran, czyli 1,88% to jest premia za ryzyko polskich akcji w stosunku do amerykańskich, co wyjaśniamy dalej.

2. Metodologia szacowania premii za ryzyko branżowe (jak należy rozumieć, chodzi o sektor nieruchomości) oraz za ryzyko regionalne (lokalizację nieruchomości) nie została w artykule przedstawiona. Co więcej, nie wyczerpuje ona całości zagadnienia – zwłaszcza uwzględnienia wszystkich rodzajów ryzyka wynikających ze specyfiki wycenianej nieruchomości. Być może należałoby przyjąć, że punkt 4.2.2 stanowi kontynuację tej metodologii (tak zresztą wynikałoby z numeracji kolejnych kroków postępowania opisanych jako „etapy szacowania stopy dyskontowej” – punkty 5 i 6), gdyby nie to, że w punkcie 4.2.2 ponownie szacuje się stopę zwrotu wolną od ryzyka.
3. Proponowana w punkcie 4.2.2 metoda w praktyce sprowadza się do określenia poziomu premii za ryzyko na rynku nieruchomości jako różnicy stopy kapitalizacji (określonej na rynku nieruchomości) i stopy zwrotu z inwestycji wolnej od ryzyka, a następnie dodania tej premii do prognozowanej stopy zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka. Ponieważ z reguły oczekiwania co do poziomu stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka są zbieżne do stóp zwrotu zrealizowanych w momencie analizy, proponowana metodologia właściwie sprowadza się do odjęcia, a następnie dodania (z powrotem) tej samej wielkości.
4. Zastrzeżenia budzi zastosowanie we wzorze stopy kapitalizacji, która to stopa, jak sama Autorka zauważa, jest innym miernikiem efektywności inwestycji niż stopa zwrotu, a co za tym idzie nie powinny one być ze sobą wprost porównywane. Należy rozumieć, że przez stopę kapitalizacji Autorka rozumie zrealizowaną stopę zwrotu wyznaczoną w oparciu o założenie, że dochody z nieruchomości będą występować w stosunkowo długim okresie na stałym poziomie. Jest to błąd, zarówno jeśli chodzi o prognozowany poziom dochodów (na rynku nieruchomości biurowych obserwuje się zmiany czynszów), jak również co do zasadności przyjęcia zrealizowanej stopy zwrotu jako miary oczekiwań i wymagań inwestorów działających na rynku.
5. W tabeli zamieszczonej na dole strony 21 przedstawiono czynniki, jakie należy wziąć pod uwagę korygując wyjściowy poziom stopy dyskontowej. W naszej opinii pominięto przy tym najważniejsze czynniki wpływające na ryzyko inwestowania, wynikające z różnic pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi podstawę określenia bazowej stopy dyskontowej (tutaj: powierzchni biurowych w Poznaniu), a mianowicie:
 - różnicę w poziomie płynności poszczególnych rodzajów nieruchomości,
 - rozproszenie możliwych do realizowania dochodów (stawek czynszu),
 - udziału stałych wydatków operacyjnych w efektywnym dochodzie brutto.
 W praktyce uniemożliwia to wyznaczenie stopy dyskontowej dla nieruchomości różniących się od nieruchomości bazowych (w tym przypadku nieruchomości biurowych



w Poznaniu), które stanowią podstawę do określenia wyjściowej stopy dyskontowej.

Zastrzeżenia i uwagi do treści punktu 4.2.3 artykułu:

Największe zastrzeżenia budzi koncepcja przedstawiona jako metoda I w punkcie 4.2.3, gdyż zawiera poważne błędy.

Przed wszystkim premii za ryzyko się nie urealnia, gdyż jest wyrażona w ujęciu realnym. Zilustrujmy ten problem.

Wprowadzimy następujące oznaczenia:

rdn – stopa zwrotu w ujęciu nominalnym

rdr – stopa zwrotu w ujęciu realnym

i – stopa inflacji

rfn – nominalna stopa zwrotu wolna od ryzyka

rfr – realna stopa zwrotu wolna od ryzyka

rp – premia za ryzyko

Wówczas, stosując uproszczone ujęcie, mamy do czynienia z dwiema równościami:

$$rdn = rdr + i$$

oraz

$$rdn = rfn + rp$$

Po przekształceniach otrzymujemy:

$$rdr = (rfn - i) + rp = rfr + rp$$

Wartość w nawiasie jest to właśnie stopa zwrotu wolna od ryzyka wyrażona w ujęciu realnym. W tej części zależności została już uwzględniona inflacja, a co za tym idzie premia za ryzyko wyrażona jest w ujęciu realnym.

Podobnie urealnieniu podlega rentowność obligacji, która standardowo wyrażana jest w ujęciu nominalnym. Stosuje się tutaj wzór Fishera:

$$rfr = (1 + rfn) / (1 + i) - 1$$

Przy tym w przypadku niskich stóp procentowych dopuszcza się stosowanie uproszczonej zależności (zastosowane powyżej):

$$rfn = rfr + i$$

To, co w omawianym artykule nazwane zostało realną premią za ryzyko, to w rzeczywistości jest tylko rentownością obligacji skarbowych (stopą zwrotu wolną od ryzyka) wyrażoną w ujęciu realnym:

$$\text{realna rentowność obligacji} = (1 + 0,0582) / (1 + 0,013) - 1 = 4,46\%$$

$$\text{w uproszczeniu: } 5,82\% - 1,30\% = 4,52\%$$

$$\text{realna rentowność obligacji} = (1 + 0,0582) / (1 + 0,020) - 1 = 3,75\%$$

$$\text{w uproszczeniu: } 5,82\% - 2,00\% = 3,82\%$$

Oznacza to, że to, co w artykule zostało nazwane stopą dyskontową realną, w rzeczywistości ze stopą dyskontową nie ma nic wspólnego, lecz jest (w uproszczeniu) jedynie podwojoną realną stopą zwrotu z obligacji:

$$r1 = 4,46\% + 5,82\% - 1,30\% = 4,46\% + 4,52\% = 8,98\%$$

$$r2 = 3,75\% + 5,82\% - 2,00\% = 3,75\% + 3,82\% = 7,57\%$$

Kolejny poważny zarzut czynimy metodzie II opisanej w punkcie 4.2.3. Pomijając kwestię powielenia opisanego wyżej błędu we wzorze na stopę dyskontową, zastrzeżenia budzi zastosowanie ocen ryzyka opublikowanych na stronie

WWW Aswatha Damodarana. Na tej stronie WWW premia za ryzyko (Total Risk Premium) dla Polski jest równa 6,39%. Wartość ta została wyznaczona w sposób następujący (po analizie procedury Damodarana):

1. Przyjęto 4,51% jako premię za ryzyko rynku akcji amerykańskich (w stosunku do obligacji skarbowych) – wyznaczoną jako przeciętna historyczna stopa zwrotu w przeciągu ostatnich pięciu lat
2. Do tej wartości dodano 1,25% pomnożone przez 1,50, otrzymując w rezultacie premię w wysokości 6,39%, przy czym:

- 1,25% jest to tzw. „dostosowany” (adjusted) spread kredytowy dla kraju, czyli premia za ryzyko kraju, rozumiane jako nadwyżka rentowności obligacji skarbowych danego kraju nad stopą wolną od ryzyka zdefiniowaną jako stopa zwrotu z obligacji o najlepszym ratingu Moody’ego);

- 1,50 jest to arbitralnie przyjęty współczynnik mówiący o tym, że premia za ryzyko akcji w krajach wschodzących (emerging) jest 1,5 razy większe od spreadu kredytowego tego kraju, co nie ma żadnego wyraźnego uzasadnienia.

W tej sytuacji różnica między 6,39% i 4,51% daje wspomniane już 1,88%. Ta ostatnia liczba to nic innego jak premia za ryzyko polskiego rynku akcji w stosunku do amerykańskiego rynku akcji.

Proponowana procedura jest zbyt powierzchowna, aby móc ją zaakceptować nawet dla rynku akcji, nie mówiąc już o rynku nieruchomości. Oto jej wady:

- sama istota procedury (najpierw dostajemy wynik dla akcji amerykańskich (4,51%), a potem „przechodzimy” na akcje polskie stosując w kroku pośrednim obligacje polskie (spread 1,25%));
- arbitralność współczynnika 1,5 i brak zróżnicowania dla różnych krajów wschodzących (na pewno kraje wchodzące do Unii Europejskiej z punktu widzenia ryzyka to nie to samo co inne wschodzące z Europy Środkowej), już lepiej byłoby szacować na podstawie danych historycznych dla każdego kraju – z tym akurat nie ma problemu;
- brak wyjaśnienia jak był liczony spread 1,25% – takie liczby szacuje się na podstawie pewnych modeli ryzyka kredytowego, fakt, iż u Damodarana są to „okrągłe” liczby, sugeruje arbitralność.

Według metodologii przyjętej przez Aswatha Damadara na premie za ryzyko dla Polski są takie same jak dla Cypru, Izraela, Japonii, Kuwejtu, Litwy, Mauritiusa oraz Republiki Południowej Afryki, gdyż taki sam rating został tym państwom przyznany przez agencję Moody. O ile są to miary ryzyka pomocne dla międzynarodowych instytucji finansowych, które analizują ryzyko inwestowania na rynkach kapitałowych poszczególnych państw, o tyle ich wykorzystanie na polskim rynku nieruchomości, zwłaszcza nieruchomości nietypowych, budzi poważne wątpliwości.



Podsumowanie

Proponowane w artykule pani profesor Marii Trojanek metody określania stopy dyskontowej dla potrzeb wyceny nieruchomości, zwłaszcza dla tych, dla których nie można określić poziomu stóp zwrotu na rynku nieruchomości, są w naszej opinii błędne i nie mogą być podstawą tworzonego standardu zawodowego. Błędy natury formalnej i merytorycznej sprawiają, że metody te są niezgodne z podstawami matematyki finansowej i teorii inwestowania oraz z obowiązującymi przepisami prawa.

Zdajemy sobie sprawę, że znacznie łatwiej jest krytykować niż zaproponować alternatywne rozwiązanie. Przede wszystkim należy stwierdzić, że nie istnieje i nie może istnieć jeden uniwersalny wzór na stopę dyskontową i stopę kapitalizacji tak, jak przy całej różnorodności, złożoności i specyfice nieruchomości, nie może istnieć jeden uniwersalny wzór na wysokość rocznych dochodów z nieruchomości. Każdy rodzaj nieruchomości jest inna, każdy rodzaj nieruchomości odmiennie generuje dochody. Skoro stopa dyskontowa i stopa kapitalizacji są m.in. miarami ryzyka związanego z tymi dochodami, to metodologię szacowania tych stóp winno również cechować indywidualne podejście do zagadnienia.

O ile, jak napisaliśmy, nie może istnieć jeden uniwersalny wzór, o tyle możliwe jest dokonanie opisu procedury postępowania, która ujęta w formie algorytmu umożliwi poprawne określanie stóp dyskontowych i stopy kapitalizacji. Biorąc pod uwagę specyfikę rynku nieruchomości, możliwości alternatywnego inwestowania kapitału oraz obowiązujące przepisy prawa, procedurę postępowania przy określaniu poziomu stopy dyskontowej można przedstawić w sposób następujący (bardziej szczegółowy opis algorytmu wykracza poza ramy niniejszego artykułu):

1. Identyfikacja wycenianej nieruchomości.
2. Wybór inwestycji, stanowiących podstawę do określenia wyjściowej stopy zwrotu.
3. Wyznaczenie „wyjściowej” wymaganej stopy zwrotu dla inwestycji bazowych.
4. Analiza ryzyka inwestycyjnego związanego z wycenianą nieruchomością.
5. Pomiar ryzyka, w tym porównanie z ryzykiem inwestycji bazowych.
6. Określenie poziomu premii za poszczególne rodzaje ryzyka.
7. Określenie poziomu stopy dyskontowej, np. jako sumy wymaganej stopy zwrotu z inwestycji bazowych oraz premii za poszczególne rodzaje ryzyka.

Niezwykle istotne jest, aby rzeczoznawca majątkowy, względnie osoba dokonująca analizy, szacując stopę dyskontową w ramach proponowanego algorytmu pamiętać o sprawdzeniu i weryfikacji wyniku. W szczególności należy pamiętać o tym, że wyznaczona stopa dyskontowa powinna spełniać następujące warunki:

1. Powinna być wyższa od stóp zwrotu wymaganych z inwestycji charakteryzujących się niższym ryzykiem. W szcze-

gólności stopa dyskontowa wyznaczona dla potrzeb wyceny nieruchomości nie może być niższa od stopy zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka powiększonej o tzw. premię za płynność.

2. Powinna być niższa od stóp zwrotu wymaganych z inwestycji charakteryzujących się wyższym ryzykiem.
3. Powinna być niższa od stóp zwrotu, które uczestnicy rynku nieruchomości danego rodzaju (uwzględniając ryzyko inwestycyjne) na pewno akceptują.
4. Powinna być wyższa od stóp zwrotu, których uczestnicy rynku nieruchomości danego rodzaju (uwzględniając ryzyko inwestycyjne) na pewno nie akceptują.

W konkluzji uważamy, że przy tworzeniu standardu zawodowego nie mogą być uwzględniane propozycje zawierające błędy merytoryczne oraz niezgodności z obowiązującymi przepisami prawa. Cieszymy się, że została zainicjowana na ten temat dyskusja.

Krzysztof Jajuga jest profesorem zwyczajnym, doktorem habilitowanym nauk ekonomicznych. Dyrektor Instytutu Zarządzania Finansami i Kierownik Katedry Inwestycji Finansowych i Ubezpieczeń Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Zastępca Przewodniczącego Komitetu Statystyki i Ekonometrii PAN. Członek Zespołu Nauk Ekonomicznych, Społecznych i Prawnych Komitetu Badań Naukowych. Członek Akademickiego Komitetu Doradczego PRMIA (Professional Risk Managers International Association). Członek Zarządu Polskiego Stowarzyszenia Zarządzania Ryzykiem. Wykładowca Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu oraz innych uczelni krajowych i zagranicznych. Autor i współautor ponad 250 publikacji w języku polskim i angielskim z zakresu finansów, ekonometrii, statystyki, nieruchomości i ubezpieczeń, w tym m.in. książek „Jak inwestować w papiery wartościowe”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1993, „Inwestycje finansowe. Instrumenty finansowe, ryzyko finansowe, inżynieria finansowa”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1996, „Inwestycje finansowe”, AE Wrocław 1997.

Piotr Cegielski jest magistrem inżynierem budownictwa, magistrem ekonomii, rzeczoznawcą majątkowym. Prowadzi wykłady z inwestowania w nieruchomości na Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Autor kilkunastu publikacji z zakresu wyceny nieruchomości.



PIĘĆ ASPEKTÓW WARTOŚCI ZABYTEKOWEJ

Krzysztof Rożko

Ostatnio zaczęła się w naszym środowisku dyskusja na temat zasad wyceny zabytków. Wszyscy zadają sobie pytanie, jak w praktyce określać „wartość zabytkową” zabytków? Spróbuję zaprezentować swoje zdanie na ten temat.

Zanim zacznę, przytoczę pewne doniesienie prasowe:

„Nie miał szczęścia Zbigniew Zdrzał, który „Będzie bankrutem, bo wykopał skarb“. Na swojej działce wykrył średniowieczny dwór obronny i zgodnie z obowiązującym prawem będzie musiał wydać 50 tys. zł na prace archeologiczne – pochylił się nad odkrywczą „Super Express”.”

A teraz proszę czytelników, żeby spróbowali sobie odpowiedzieć na pytanie: czy na skutek tego znaleziska wartość działki pana Zdrzala wzrosła czy zmalała?

Jeżeli zapytamy o to właściciela „pechowej” działki, to odpowie, że wartość ta zmalała. Oto na jego działce pojawił się niespodziewanie nowy obiekt budowlany, do którego właściciel nie ma dostępu. Będzie teraz musiał płacić za zabezpieczenie tego terenu dla prac archeologicznych, a potem spadnie na niego obowiązek płacenia podatku od budynków i budowli oraz obowiązek opłacania bardzo kosztownych zabiegów konserwacyjnych. Oczywiście, pojawią się także pewne korzyści, jak możliwość przyjmowania odpłatnych wycieczek albo możliwość starania się o ulgi podatkowe, ale nie wiadomo jeszcze, czy wogóle coś z tego wyjdzie. Jednak ani w tym dworze obronnym nie da się normalnie mieszkać, ani go jakoś sensownie użytkować – ot, co najwyżej będzie to świetny plac zabaw dla dzieci.

Jeżeli zapytamy o to archeologów pracujących przy tym odkryciu zapewne stwierdzą, że wartość nieruchomości zdecydowanie wzrosła. Oto społeczeństwo uzyskało nowe, wspaniałe dziedzictwo kulturowe i właściciel działki powinien być wdzięczny za taki dar od losu.

I na to właśnie chcę zwrócić uwagę: na subiektywizm problemu. Różni ludzie odmiennie widzą istotę tej samej sprawy. Jeżeli chcemy prawidłowo określić wartość nieruchomości zabytkowej, musimy wyważyć różne punkty widzenia. Nie wolno nam niczego lekceważyć, ale także nie możemy niczego przeceniać.

Plusy i minusy

Prawda jest taka, że wartość zabytkowa ma swoje plusy i minusy. Zabytkowy dom może być znacznie bardziej cenny niż podobny dom zbudowany według obecnych technologii, ale też może być dokładnie na odwrót. Spróbuję to uzasadnić.

W przypadku nieruchomości zabytkowych wyróżniam dwa rodzaje oddziaływania pozytywnego. Nazywam je uro-

kiem i prestiżem nieruchomości.

Urok to pewne oddziaływanie estetyczne. Ludzie lubią, kiedy ich nieruchomość się wyróżnia – jest ładna, nietypowa, elegancka. Zdarza się, że zabytki mają ogromny urok i bardzo łatwo się nimi zachwycić.

Tę cechę budynków o charakterze zabytkowym można spokojnie przyrównywać do budynków współczesnych. Bardzo wiele współczesnej architektury wzoruje się na dawnych rozwiązaniach i je trochę naśladuje. Stąd wrażenia estetyczne bywają nieraz podobne.

Analizując wrażenie estetyczne, jakie daje nieruchomość, trzeba też popatrzeć, czy czasem nie ma nadmiernego przeżytku elementów ozdobnych. Wszystko jest dobre jeśli nie jest w nadmiarze. Liczy się nie tylko liczba elementów ozdobnych, ale także ich wzajemna kompozycja.

Prestiż nieruchomości z kolei wynika z jego historii, rodowodu. Potrafi on bardzo wpływać na wartość nieruchomości ponieważ ta jest wówczas dobrze znana. Nabywca pałacu Branickich od razu staje się postacią bardzo znaną i przejmując część prestiżu swojego nabytku. Firma urzędująca na Wawelu przez wielu postrzegana jest jako bardziej znacząca niż firma urzędująca w biurówcu.

Nie każdy zabytek ma jakiegokolwiek prestiżu. Zetknąłem się nie raz w swojej praktyce z budynkami, o których nigdy nie domyśliłbym się, że są zabytkami, gdybym nie zobaczył decyzji konserwatora zabytków albo zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli zatem chcemy ocenić wpływ prestiżu na wartość musimy ocenić, jak duża jest wiedza na temat zabytku w społeczeństwie – ilu potencjalnych nabywców wie, że to jest zabytek i jak wysoko ocenia jego znaczenie.

Dwie strony zabytku

Każdy zabytek ma także drugą stronę. To nie tylko pochwalebny wygląd i długa historia, ale także mnóstwo obowiązków dla kogoś, kto przejął go na własność.

Zacznijmy od tego, że ze zwykłym domem możemy zrobić wszystko, co nam się podoba. Możemy go przebudować, zburzyć, docieplić, zabudować panele słoneczne na dachu i całą masę innych operacji budowlanych. Myślicie, że gdy dom jest zabytkowy możemy zrobić to samo? Gdzie tam. Na wszystko potrzebna jest zgoda konserwatora zabytków. I konserwator jej nie da jeśli tylko nabierze podejrzeń, że przez to nieruchomość straci swoją wartość zabytkową.

Spójrzmy prawdzie w oczy: posiadacz obiektu zabytkowego ma bardzo **ograniczone prawo własności** i cecha ta niewątpliwie bardzo ujemnie wpływa na wartość rynkową.



Jeżeli chcemy wyceniać taką nieruchomość, musimy zastanowić się nad stopniem tego ograniczenia, który dla każdej z tego typu nieruchomości jest nieco inny. W niektórych nieruchomościach zabytkowych nie wolno zmieniać dokładnie niczego – wystroju wewnątrz, okien, elewacji. W innych ochronie podlega tylko elewacja zewnętrzna i tego nie wolno ruszać. W jeszcze innych za zabytkowy uważa się jakiś drobiazdek – tablicę pamiątkową, ornament na murze lub coś podobnego. Wyceniając podobne obiekty, musimy dokładnie zbadać tę kwestię.

Następnym minusem obiektów zabytkowych jest ich **zwiększony koszt remontu**.

Przeciętny budynek zgodnie z obecnymi normami powinien „żyć” jakieś sto – sto pięćdziesiąt lat. Po tym czasie jest już w takim stanie, że kwalifikuje się do rozbiórki. Kierując się tą logiką powinniśmy dojść do wniosku, że zamek mający pięćset lat na dobrą sprawę nie powinien już istnieć.

Jednak żywotność każdego obiektu budowlanego można nawet bardzo przedłużyć kosztem drogich zabiegów konserwujących. Zmurszałe deski można wymienić na nowe, skruszone ściany można naprawić, dachówki można położyć jeszcze raz. Problem polega tylko na tym, że materiał użyty do napraw zabytków musi być dokładnie taki sam, jak materiał konstrukcyjny: dawnych cegieł nie można zastąpić nowoczesnym pustakiem.

Badając zwiększony koszt remontu, musimy ocenić dwie rzeczy. Po pierwsze musimy ocenić koszty renowacji zabytku do stanu „używalności” w przypadku zaniedbań remontowych. Są to koszty remontu, który trzeba wykonać natychmiast, żeby obiekt był w pełni funkcjonalny. Po drugie, musimy ocenić średnie roczne koszty remontów, które będą wyższe niż w przypadku obiektów nowoczesnych ponieważ mamy jednak do czynienia z bardzo starymi budynkami, gdzie mogą pojawić się wady ukryte, a także istnieje konieczność używania podczas remontów starych materiałów budowlanych, które trzeba specjalnie do tego celu wykonać.

Ostatnim minusem nieruchomości zabytkowej jest jej **inny standard użytkowania**.

Wszyscy jesteśmy przyzwyczajeni do pewnych wygód. Wchodzimy do mieszkania i zapalamy światło. Siadamy i oglądamy telewizję. Chwytny słuchawkę telefonu, żeby

porozmawiać ze znajomymi. Gotujemy na kuchence gazowej zupę. Załączamy komputer, żeby łączyć się ze światem poprzez internet. Czy ktoś z was chciałby na dobre przeprowadzić się do zabytkowej ziemianki, gdzie nie ma tych wszystkich udogodnień?

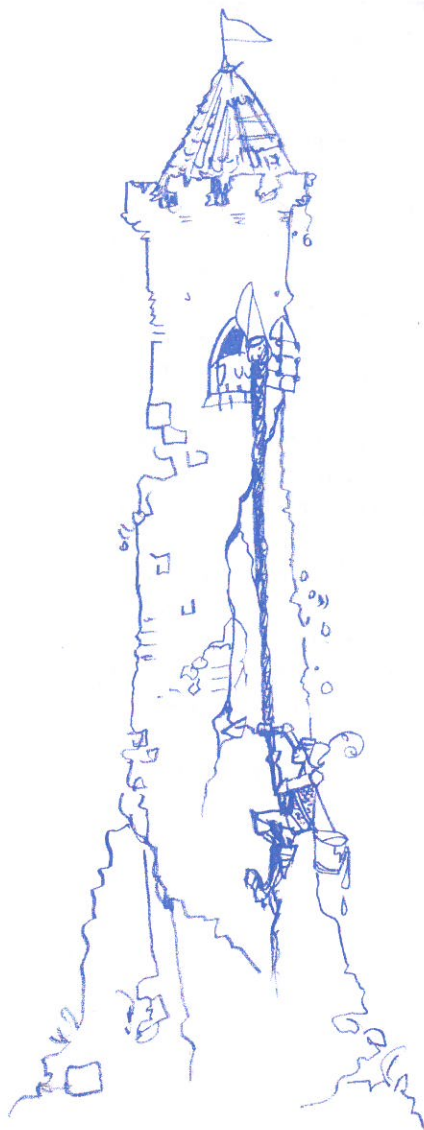
Budynki wybudowane w dawnych wiekach były całkiem funkcjonalne jak na ówczesne standardy życia, ale teraz już nie zapewniają tylu wygód, co nowoczesne. I nad tym aspektem zabytkowości musimy się poważnie zastanowić.

Problem nie sprowadza się wyłącznie do tego, czy mamy dostępne wszystkie media – gaz, ogrzewanie, wodę, prąd i inne. Chodzi o to, że obecny standard korzystania z obiektu potrafi być zupełnie inny niż ten oferowany przez obiekty zabytkowe.

Weźmy jako przykład dworek szlachecki, który jest w swej istocie dużym domem mieszkalnym o łącznej powierzchni użytkowej gdzieś około 500 m². Oglądając współczesne domy mieszkalne, które są przedmiotem obrotu na rynku, szybko zorientujemy się, że ich średnia powierzchnia użytkowa oscyluje w granicach 100 – 130 m², a maksymalna powierzchnia dochodzi do 200 – 250 m². Co więcej, okazuje się że im bardziej zbliżamy się do granicy 250 m², tym bardziej cena przeliczona na 1 m² powierzchni maleje.

Nic w tym dziwnego. Nasze społeczeństwo jest obecnie ubogie i zwyczajnie nie stać nas na aż tak duży luksus mieszkania. Duże wille z własnym basenem są typowe dla Hiszpanii i innych krajów Europy Zachodniej, ale u nas to ciągle niedościgniony ideał. Na razie im większy jest w Polsce dom, tym trudniej jest znaleźć nabywcę i tym bardziej trzeba obniżać cenę przeliczoną na 1 m² powierzchni, żeby go wogóle sprzedać.

Innym przykładem może być mieszkanie w secesyjnej kamienicy, wybudowanej około roku 1920. Oglądając to mieszkanie, nie widzimy w nim niczego szczególnego – układ pomieszczeń jest podobny do obecnego, dzięki przeróbkom wyposażenie w media jest podobne do współczesnego i właściwie poza paroma ornamentami na ścianach i suficie lokalu, nie ma w nim niczego nietypowego. Tylko jedna rzecz zwraca naszą uwagę – mieszkanie jest bardzo wysokie – ma prawie trzy i pół metra wysokości. W latach dwudziestych dwudziestego





wieku budowano w ten sposób, że mieszkania były wysokie. Chodziło o to, żeby lokatorzy mieli jak największą przestrzeń. Jednak teraz ta cecha mieszkań postrzegana jest jako zdecydowanie ujemna. Teraz żyjemy w dobie liczników ciepła i każda niepotrzebna przestrzeń to dodatkowy wydatek na ogrzewanie, który z własnej kieszeni muszą pokryć właściciele lokalu.

To wszystko na temat zasad, którymi się kieruję oceniając zabytki. Wartość nieruchomości zabytkowych określam zawsze kierując się zasadami ogólnymi – tymi samymi, które są dość jasno opisane przez Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, ale z uwzględnieniem tych kilku dodatkowych cech rynkowych, które opisałem powyżej.

Szerszy wymiar

Problem wyceny nieruchomości zabytkowej ma dla mnie znacznie szerszy wymiar. Jest to problem wyceny nieruchomości, która faktycznie jest wykorzystywana nie tylko przez właściciela nieruchomości, ale także przez pewną większą społeczność.

Z podobnym problemem zetknąłem się, na przykład, przy okazji wyceny lasu. Natknąłem się na leśników, którzy przekonali mnie, że las ma ogromną wartość, bo drzewa produkują duże ilości tlenu, a sam las stabilizuje lokalny ekosystem. Te argumenty jednakże jakoś nie trafiały do właściciela lasu, który był zły, że musi płacić podatki gruntowe i nie włą-

ściwie z tego nie ma – nawet drzew nie wolno mu wyrębać dopóki nie osiągną wieku rębności, czyli za kilkadziesiąt lat.

Zarówno ten las, jak i zabytki, reprezentowały **wartość społeczną** – pewien pożytek dla większej społeczności. Wartość zabytkowa jest jedną z form tego rodzaju wartości. Bardzo często jest tak, że wartość społeczna obniża wartość rynkową nieruchomości ponieważ społeczeństwo wymusza na właścicielu szereg ograniczeń związanych z użytkowaniem nieruchomości po to, żeby w pełni zachować przydatne jej walory nieruchomości.

Rzecznik majątkowy ma za zadanie określenie wartości rynkowej nieruchomości – to znaczy tej postrzeganej przez właściciela nieruchomości i ewentualnych nabywców. Utożsamianie wartości rynkowej z wartością społeczną jest ogromnym błędem myślowym i za wszelką cenę musimy go unikać. Istnieje jakiś związek między jednym i drugim, ale badać trzeba go niezwykle ostrożnie.

Nie dajmy się zatem zwieść różnej maści miłośnikom zabytków bądź lasów, którzy próbują nas przekonywać, że mamy do czynienia z rzeczą bezcenną. Takie opinie są niesłychanie naiwne, bo nikt nie dysponuje nieograniczonymi środkami finansowymi. Tak naprawdę rynek jest bezwzględny. Kiedy chodzi o pieniądze, zwykli ludzie liczą je co do groszka, a zachowanie dobra narodowego nie jest dla nikogo potrzebą pierwszoplanową.

Krzysztof Rożko jest rzeczoznawcą majątkowym ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników 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)
rzecznik
majątkowego – firmy,
wewnątrz numeru
- 88 zł



SEMINARIUM NA ZAKAUKAZIU

Zdzisław Biczkowski

Pomoc Finansowa Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości z Chicago oraz wytrwale zabiegi organizacyjne pani Marii Rymarowicz umożliwiły przeprowadzenie seminarium z wyceny nieruchomości w Armenii i Gruzji na przełomie czerwca i lipca br. Za pośrednictwem narodowych stowarzyszeń taksatorów nieruchomości wcześniej przesłano słuchaczom 45 stronicowy skrypt w języku rosyjskim opracowany przez prowadzących seminaria: Zdzisława Biczkowskiego i Jerzego Dydenki pod kierunkiem naukowym prof. Mieczysława Prystupy.

Armenia, kraj o ponad 2500-letniej dramatycznej historii, o wielkim i pięknym dorobku kulturowym oraz naukowym, okaleczony i zdewastowany przez wydarzenia XX wieku (w 1915 roku Turcy wymordowali 2,5 miliona Ormian, utrata na rzecz państw ościennych ok. 90% terytorium, ruina gospodarcza w efekcie „budowy” socjalizmu), obecnie dźwiga się z głębokiej zapaści ekonomiczno-gospodarczej. Na tle powszechnego ubóstwa taksatorzy nieruchomości wydają się uprzywilejowani. Wśród 3,7 miliona mieszkańców jedynie 30 osób posiada uprawnienia do szacowania nieruchomości. Bardzo wysoka, jak na warunki miejscowe, opłata za licencję (\$300), stawia uprawnionych w sytuacji monopolistów oraz całkowicie odstrasza nowych kandydatów na taksatorów nieruchomości.

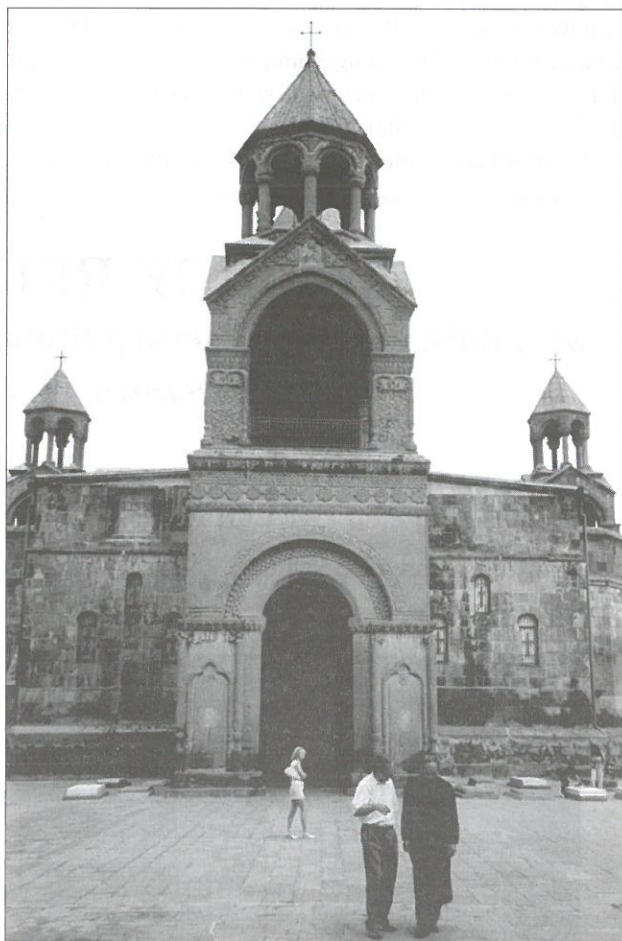
Z tych powodów seminarium w Armenii (27.06 – 4.07) miało charakter i program bardzo specjalistyczny: standardy wyceny nieruchomości, wykorzystanie baz danych i wspomaganie komputerowego wyceny nieruchomości, wycena występujących tu licznie nieruchomości z rozpoczętymi i przerwany budowlami, proponowane przez słuchaczy wyceny nieruchomości nietypowych, ustalanie i obliczanie zużycia technicznego oraz funkcjonalnego.

Armenia zwraca uwagę rzadkich tu turystów swymi starożytnymi zabytkami architektury sakralnej (począwszy od I wieku przed Chrystusem), zabytkami rękopiśmiennictwa (alfabet ormiański stworzono w IV w.) oraz urodą dziewcząt i pań – trudno wypatrzeć mniej ładną twarz lub sylwetkę. W południowej części kraju i jego stolicy Erewanie widoczna jest pozostająca w Turcji biblijna góra Ararat (5165 m) – symbol Wielkiej Armenii lśniący wiecznymi śniegami mimowolnie przyciąga tęskny wzrok Ormian.

Gruzja, nieco młodsza i bogatsza siostra Armenii, nie posiada dotąd aktów prawnych regulujących zawodowe szacowanie nieruchomości. Osoby trudniące się wyceną nieruchomości czynią to w sposób dość dowolny zapisując na tę okoliczność od 1 do 3 stron. Stąd zainteresowanie seminarium było wielkie i żywe. W seminarium (5–12.07) uczestniczyli także sąsiedzi z Azerbejdżanu. J. Dydenko objaśniał podejście dochodowe i kosztowe, a Z. Biczkowski podejście po-

równawcze, zużycie nieruchomości oraz sporządzanie operatów szacunkowych. Wykłady zilustrowano ponad stu kolorowymi diagramami rzutowanymi na ekran oraz dziesiątkami przykładów i wycen konkretnych nieruchomości w Tbilisi.

Nastrojowe (od grozy po sielskość) kompozycje przestrzenne gór, zieleni, rzek i morza tworzą niezwykle piękno gruzińskich krajobrazów. Dlatego Gruzini wierzą, iż Stwórca zapomniawszy o nich przy podziale ziem między narody, monitowany, odstąpił im ze swojej – boskiej. Katedra „Drzewo życia” wzniesiona w 1029 r. w dawnej stolicy Gruzji Mechecie swymi licznymi pochówkami królów przypomina naszą Katedrę Wawelską. Architektura pierzei reprezentacyjnej ulicy obecnej stolicy Tbilisi prezentuje różnorodność stylów: od „ślicznego” rokoka po „zimny” ascetyzm realizacji XX wiecznych. W narodzie gruzińskim mężczyźni górują urodą: wysocy, barczyści, z ciemną karnacją i czarnymi włosami.



Katedra w Eczmiadynie – siedzibie Katolikosza, zwierzchnika apostołskiego kościoła ormiańskiego



KONFERENCJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWYCH WAZA 2003

Lucyllia Głogowska

Organizowane przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych, wraz z Polską Federacją Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych konferencje dotyczące wyceny obiektów zabytkowych stały się już tradycją i co dwa lata są okazją do spotkań i dyskusji nad uwarunkowaniami historycznymi, architektonicznymi i ekonomicznymi mającymi wpływ na metodologię wycen. Tegoroczna WAZA odbyła się w dniach 29–31 maja.

Obecna już – czwarta Konferencja WAZA 2003 – dotyczyła dziedzictwa, perspektyw i wartości nieruchomości żydowskich, w szczególności tych znajdujących się na Krakowskim Kazimierzu. Materia bardzo aktualna, gdyż wiele się zmienia nie tylko w architekturze Krakowskiego Kazimierza, ale i w mentalności mieszkającego tam społeczeństwa niekoniernie pochodzenia żydowskiego.

Ta problematyka, jak i otoczka prawna dotycząca roszczeń i trybu postępowania w sprawach restytucji i mienia gmin żydowskich, sposobu regulacji tytułów własności nieruchomości o niewyjaśnionym stanie prawnym, jak i zasady naprawiania szkód wyrządzonych aktami nacjonalizacyjnymi, były tematem referatów wygłaszanych przez specjalistów



z tych dziedzin za co tą drogą wyrażam im jeszcze raz serdeczne podziękowania.

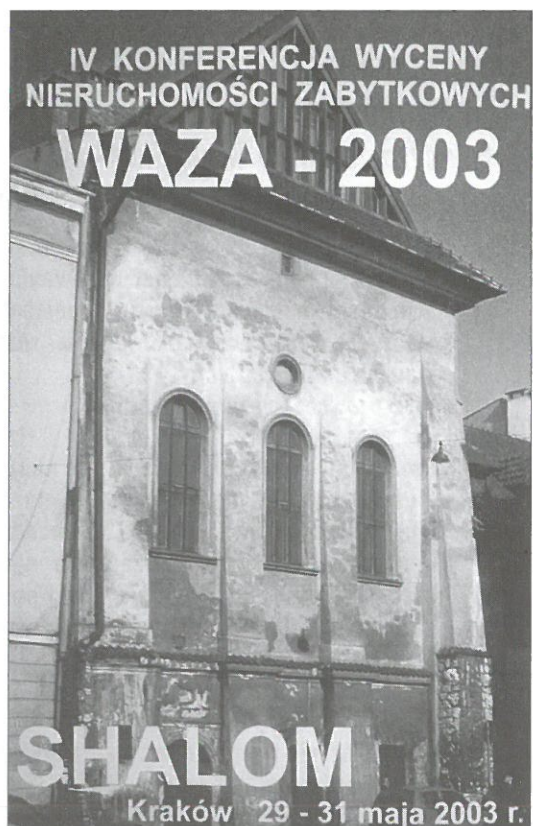
Ciekawym akcentem konferencji była rozprawa arbitrażowa dotycząca roszczeń do nieruchomości będącej Synagogą na Krakowskim Kazimierzu nieopodal Centrum Kultury Żydowskiej, w którym odbywały się obrady. Czy udało się próba odpowiedzi na pytanie ile może być warta nieruchomość a w niej wartość historyczna niech odpowiedzą uczestnicy konferencji. Myślę, że sama burzliwa dyskusja uczestników wiele wniosła do treści tej rozprawy, gdyż jak się okazało ten duch czasu i miejsce ma niebagatelne znaczenie i nie łatwo go zawrzeć w cyfrach. Najlepszą oceną konferencji jest opinia jej uczestników i chęć przyjazdu na kolejne WAZY.

Myślę, że oprócz treści merytorycznych w formie referatów, wspaniałą przygodą refleksyjną było zwiedzanie z najlepszym przewodnikiem, którym był prezes Gminy Żydowskiej pan Tadeusz Jakubowicz, czterech pięknych odnowionych synagog, poznanie ich historii i wartości (poprzez wnoszone niegdyś opłaty za miejsce w Synagodze), jak i spektakl w teatrze Bagatela sztuki „Skrzypek na dachu” oddający atmosferę tradycji żydowskiej rodziny.

Ostatni wieczór spędziliśmy na kolacji w klezmerowskiej restauracji z koncertem muzyki żydowskiej i potrawami typowo żydowskimi.

Każdy z uczestników konferencji może wspomnieniami wrócić do atmosfery niepowtarzalnych pięknych słonecznych majowych dni przy muzyce klezmerowskiej na płycie dołączonej do materiałów konferencyjnych, a tych którzy nie byli uczestnikami naszych krakowskich konferencji już teraz zapraszam na kolejną w 2005 roku. Do zobaczenia.

Lucyllia Głogowska jest prezesem Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych





SPOTKANIE CZŁONKÓW ŚWIĘTOKRZYSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W KIELCACH

27 czerwca 2003 r. w siedzibie Klubu Nauczyciela w Kielcach odbyło się, z inicjatywy Zarządu Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Kielcach, spotkanie informacyjne, w którym wzięło udział 35 członków ŚSRM.

Spotkanie rozpoczęła, witając wszystkich przybyłych, prezes Celina Hoffman. W swoim wystąpieniu pani prezes omówiła pokrótce bieżące sprawy dotyczące działalności i funkcjonowania Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jak i Stowarzyszenia, a w szczególności:

- ▶ przedstawiła kandydatów do objęcia funkcji Prezydenta i Wiceprezydentów PFSRM,
- ▶ podkreśliła konieczność włączenia się nowych osób w prace związane z redagowaniem „Biuletynu ŚSRM”,
- ▶ przedstawiła stanowisko Zarządu ŚSRM w przedmiocie powołania przy Stowarzyszeniu zespołu opiniującego operaty szacunkowe (Zarząd w pełni przychylił się do powołania takiego zespołu),
- ▶ przypomniała zebranych o nowych standardach zawodowych wchodzących wkrótce w życie (Standard V.6 – „Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych” wchodzący w życie z dniem 1.09.2003r.; Standard IV.4 – „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe” – wchodzący w życie z dniem 1.07.2003 r.,
- ▶ zapowiedziała szkolenie organizowane przez ŚSRM w Kielcach, planowane na wrzesień br., dotyczące tematyki z zakresu wyceny lokali dla potrzeb spółdzielni mieszkaniowych, wspomnianego już powyżej nowego Standardu IV.4 oraz roli rzeczoznawcy majątkowego przy ustalaniu opłat od nieruchomości.

Kolejnym punktem spotkania było wystąpienie Marka Sacharza – członka Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Pokrótce przedstawił on zakres i cel działania w/w Komisji oraz przedstawił najczęstsze przyczyny kierowania operatów szacunkowych do KOZ-y.

Następnie głos zabrali: Krzysztof Bądel i Ludwik Solarz – członkowie Komisji Arbitrażowej. Zreferowali oni najczęściej popełniane błędy i uchybienia występujące w operatach szacunkowych kierowanych do KA. Podobnie jak ich przedmówca, wyjaśnili również zebranych cele i zakres działania KA.

Następnie, z inicjatywy członka Zarządu Zbigniewa Krasonia, wywiązała się dyskusja na temat dumpingu cenowego, stosowanego przez niektórych rzeczoznawców – członków Stowarzyszenia.

Następnie rzecznik prasowy stowarzyszenia Robert Wzorek w wielkim skrócie zrelacjonował przebieg oraz cel seminarium „Budowanie pozytywnego wizerunku zawodów rynku nieruchomości i ich organizacji”, w którym brał udział.

Seminarium to zorganizowane było w dniach 11-12.06.2003 r. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Polską Federację Rynku Nieruchomości i odbyło się w Polańczyku.

Kolejnym punktem spotkania była dyskusja na temat powołania przy ŚSRM w Kielcach „Zespołu opiniującego operaty szacunkowe”. W dyskusji tej przeważały głosy o konieczności jak najszybszego powołania takiego zespołu. Zakończeniem tej dyskusji było głosowanie, w którym zebrani członkowie Stowarzyszenia zobowiązali Zarząd Stowarzyszenia do podjęcia działań w kierunku zmian w statucie Stowarzyszenia umożliwiających powołanie takiego zespołu.

Po spotkaniu pozostała jeszcze grupa osób zaangażowana w budowanie bazy danych o rynku nieruchomości województwa świętokrzyskiego. Osoby te podzieliły się między sobą obszarami, z których pozyskiwane będą informacje o transakcjach nieruchomości oraz omówiły podstawowe zasady budowania takiej bazy danych. Jednocześnie ustalono, iż w dn. 30.06.2003 r. odbędzie się szkolenie poświęcone programowi komputerowemu „Walog”, w oparciu o który ma być budowana baza danych.

Robert Wzorek
rzecznik prasowy ŚSRM w Kielcach

W dniach 13–15 listopada 2003 r. Koszalińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych zaprasza na seminarium do Kołobrzegu.

12.11 – Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie rzeczoznawcy majątkowego w różnych stanach planistycznych
Wykładowca: Ryszard Cymerman

13–14.11 – Problematyka nakładów w wycenie nieruchomości, proces wyceny i normatywna treść operatu szacunkowego na tle rozporządzenia i standardu „Zasady sporządzania operatu szacunkowego”, kontrowersje wokół operatu szacunkowego z punktu widzenia doświadczeń KOZ
Wykładowca: Zdzisław Małecki

**Koszalińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych,
75-613 Koszalin, ul. Zwycięstwa 148, tel/fax. (0-94) 346 03 94**



KIERUNKI ROZWOJU W TEORII I PRAKTYCE WYCENY

XII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH KOSZALIN, 11–13 IX 2003 R.

Wojciech Nurek

Po XII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych zostały już tylko wspomnienia, przemyślenia i towarzyszące konferencji publikacje. Temat konferencji „Kierunki rozwoju w teorii i praktyce wyceny” zdominowany został zdecydowanie przez zagadnienia teoretyczne. Nad toczonymi w trakcie obrad konferencji dyskusjami panowali niepodzielnie profesorowie akademicki, których mamy zaszczyt gościć w naszym gronie. Choć wygłaszane tezy były niezwykle istotne, ponieważ wytyczały kierunki w jakich zmierzać będzie i powinien obszar działań rzeczoznawcy majątkowego to dobór tematów poszczególnych referatów zepchnął kwestie praktyczne na dalszy plan. Mówiło się o nich znacznie rzadziej i mniej ochoczo.

Ten zauważalny mankament toczących się obrad nie może przesłonić jednak faktu, że w wygłaszanych referatach pojawiło się wiele istotnych, wartych wysłuchania i przemyślenia wypowiedzi. Zadaniem niniejszej relacji jest skrótowne przedstawienie przebiegu konferencji i przybliżenie najistotniejszych jej elementów.

11 września

Oficjalne otwarcie konferencji miało miejsce w Miejskim Ośrodku Kultury w Koszalinie. Uroczystość ta połączona została z obchodami 10-lecia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Konferencję otworzyli przedstawiciel gospodarza i organizatora konferencji prezes Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych **Włodzimierz Jasiakiewicz** oraz prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych – prof. **Andrzej Hopper**. *Zebrałiśmy się na naszej XII Konferencji, aby w przededniu wejścia Polski do Unii Europejskiej zastanowić się nad stojącym przed nami wyzwaniem jakim będzie sprostanie europejskim standardom. Nie chcemy i nie powinniśmy tracić cennego czasu. Wiemy, że niektóre znaczące Państwa Unii wprowadziły certyfikaty obowiązujące ich rzeczoznawców majątkowych. Naszą ambicją i pilnym zadaniem jest wprowadzenie w Polsce, takiego systemu certyfikacji, który umocni naszą pozycję w kraju, oraz otwierać będzie drogę polskim rzeczoznawcom na europejskie rynki nieruchomości – powiedział podczas otwarcia Włodzimierz Jasiakiewicz.* Następnie głos zabierali zaproszeni goście: wojewoda zachodniopomorski – **Stanisław Wziątek**, wojewoda po-

morski – **Jan Ryszard Kurylczyk** (*nota bene* rzeczoznawca i członek stowarzyszenia organizującego konferencję) oraz wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – **Urszula Słowik**. W dalszej, oficjalnej części zasłużonym rzeczoznawcom majątkowym wręczono odznaczenia państwowe, odznaki resortowe oraz medale i odznaki Federacji (lista odznaczonych osób w ramce). W grupie obdarowanych i wręczających odznaczenia znaleźli się działacze należący do wąskiego kręgu osób powszechnie znanych w naszym środowisku, których chęć i wola do pracy społecznej dostrzegalna jest od lat jest. Pozostaje wyrazić nadzieję, że na następnych oficjalnych uroczystościach wśród obdarowywanych pojawią się nowe twarze, co będzie znakiem, że do pracy na rzecz środowiska zawodowego włączyły się nowe osoby z nowymi pomysłami i koncepcjami na rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Wypada też liczyć na to, że proces obdarowywania będzie się odbywał w atmosferze nasyconej nieco większą ilością radości, śmiechu i zabawy.

Po zakończeniu niezwykle poważnej i oficjalnej uroczystości obdarowywania odznaczeniami, odznakami, medalami i statuetkami ustępujący prezydent Federacji **Wacław Baranowski** wygłosił referat „10 lat Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych”, w którym w telegraficznym skrócie omówił dziesięcioletnią historię naszej ogólnopolskiej organizacji zawodowej. Przedstawione zostały z uśmiechem i swadą najistotniejsze zdarzenia oraz cały sztab osób, które aktywnie przyczyniły się do tak szybkiego rozwoju zarówno Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych jak i zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Ilustracją tej panoramy dziesięciolecia było specjalne, jubileuszowe wydanie kwartalnika „Rzecznik Majątkowy”, które otrzymał każdy z uczestników konferencji.

W części artystycznej, która nastąpiła potem, organizator konferencji uraczył uczestników i gości koncertem Filharmo-





Lista osób i stowarzyszeń odznaczonych w czasie XII KKRM

Odnaczenia państwowe

Srebrny Krzyż Zasługi

Władysław Husejko
Tadeusz Krajewski

Brązowy Krzyż Zasługi

Mirosława Koczara
Alicja Wolska
Lech Paziewski
Krzysztof Smarul

Odnaki resortowe

Zasłużony dla geodezji i kartografii

Lucyllia Głogowska
Ryszard Cymerman
Roman Szwarz

Zasłużony dla budownictwa

Celina Hoffman
Elżbieta Leciejewska
Andrzej Kobes
Marek Kaczyński

Zasłużony dla rolnictwa

Jan Konowalczuk
Tadeusz Krajewski
Zbigniew Krasoń
Krzysztof Urbańczyk

Medal AMICUS DE REBUS PERITORUM POLONORUM

Wacław Baranowski

Złote Odznaki Federacji

Janina Mordacz
Iwo Betke
Miroslaw Chumek
Stanisław Kolanowski
Michał Kosmowski
Henryk Malicki
Jan Malicki
Józef Maśko
Lech Tarnawski
Krzysztof Urbańczyk

Srebrne Odznaki Federacji

Halina Jaskulska
Mieczysława Prędkiewicz
Zdzisław Biczkowski
Jerzy Dąbek
Wojciech Frankowski
Miroslaw Osiński
Jan Rędziniak

Lista osób otrzymujących statuetki X-lecia

Marek Bryx – Prezes UMiRM
Henryk Jędrzejewski – Dyrektor UMiRM
Stanisław Wziątek – wojewoda zachodniopomorski
Jan Ryszard Kurylczyk – wojewoda pomorski
Andrzej Hopfer – prezydent PFSRM
Wacław Baranowski
Andrzej Kalus
Zdzisław Małecki
Tomasz Telega
Zygmunt Bojar
Mieczysław Prystupa
Henryk Czajkowski
Ryszard Cymerman

Lista stowarzyszeń otrzymujących statuetki i medale 10-lecia

- Legnickie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Lubuskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Zielonej Górze
- Lubuskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Gorzowie Wielkopolskim
- Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości
- Pomorskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych
- Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu
- Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
- Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Toruńskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Warszawskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych

Lista stowarzyszeń otrzymujących medal 10-lecia

- Kaliskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Karkonoskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Koszalińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Podkarpackie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Regionalne Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Lublinie
- Słupskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Bydgoszczy
- Sudeckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Świętokrzyskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych
- Zachodniopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych



nii Koszalińskiej z udziałem solistów **Grażyny Brodzińskiej** i **Adama Zdunikowskiego** zatytułowanym „Muzykę lekką, łatwą i przyjemną dedykuję Tobie”. Niezwykle ciepły i sympatyczny występ oraz właściwie dobrany na tę okazję repertuar sprawiły, że soliści i orkiestra zjednały sobie szybko sympatię konferencyjnej widowni. Zejście artystów ze sceny nie obyło się bez entuzjastycznych oklasków na stojąco. Z uśmiechem na twarzach, nuąc arie operetkowe, uczestnicy konferencji rozjechali się do swych rozproszonych hoteli w celu przygotowania się do przewidzianego na wieczór grilla z muzyką taneczno-rozrywkową.

Sceptycy twierdzący, że grilla na kilkaset osób nie da się dobrze zrobić musieli się srodze zawieść. Impreza okazała się niezwykle sympatyczną i udaną. Organizatorzy wykazali, że organizacja grilla na kilkaset osób jest zadaniem możliwym do zrealizowania. Poważna i patetyczna atmosfera otwarcia konferencji wytworzyła w uczestnikach nieodpartą chęć do tańca i biesiadowania. Z żalem przyjmowano więc do wiadomości konieczność zajmowania miejsc w autobusach, które po zakończeniu imprezy rozwoziły biesiadników do hoteli. Część uczestników konferencji mieszkała bowiem w Mielnie i Unieście, a pozostali w Koszalinie.

12 września

Drugi dzień Konferencji rozpoczął dyrektor **Henryk Jędrzejewski** referatem „Wycena nieruchomości w świetle nowych uregulowań prawnych”. W referacie omówione zostały prace nad nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy których w komisji sejmowej obok przedstawicieli Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast aktywnie uczestniczą przedstawiciele PFSRM. Omówił także zmiany jakie nastąpiły i następują wraz z wejściem w życie nowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (istotne zagadnienia z tego zakresu omówione zostały szczegółowo w materiałach konferencyjnych). Nie sposób skracać niezwykle bogatego w treść i informacje wystąpienia.

Następny referat pod tytułem „Informacja z realizacji wniosków XI KKR” wygłoszony został przez prof. **Ryszarda Cymermana**. Szczegółowa treść tego referatu zamieszczona została na federacyjnej liście dyskusyjnej. Wkrótce dostępna będzie na federacyjnej witrynie www.pfva.com.pl. Ogólnie należy stwierdzić, że 15 punktowa lista zawiera niezwykle szerokie spektrum zagadnień dotyczących działalności związanej z wyceną nieruchomości. Z różnych względów

realizacja wniosków XI KKR przebiega odmiennie, niektóre pozostały nadal w punkcie wyjścia. Przedstawiony w referacie stan rzeczy opisuje rzeczywistość i jest dla nowych władz federacji wytyczną do dalszych działań.

Kolejne dwa referaty wygłosili zagraniczni goście.

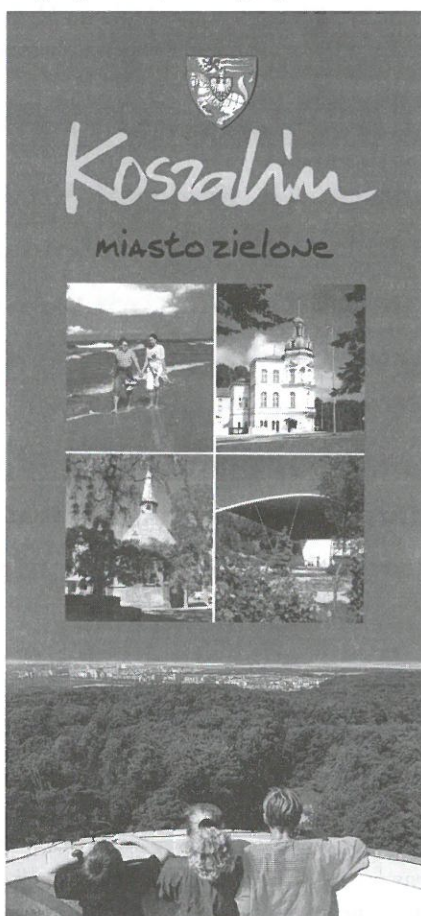
Barry Gilbertson – wiceprezydent RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) wygłosił referat nt. „Wpływ światowych standardów na wycenę w Unii Europejskiej”. Wystąpienie brytyjskiego gościa nie polegało na kurtuazyjnych gestach i sformułowaniach. Referat w sposób rzeczowy i atrakcyjny uprzytomniał fakt, że proces wyceny w Polsce musi zmierzać do światowych standardów w tym zakresie. Rozprzestrzeniająca się na świecie i w Europie globalizacja gospodarki oraz coraz częściej występujący transfer kapitału

ponad granicami wymaga stosowania jednolitych standardów i metodyki przy ocenianiu wartości nieruchomości. Barry Gilbertson dał w swoim referacie jasno i dobitnie do zrozumienia, że społeczność polskich rzeczoznawców majątkowych stanowi na arenie międzynarodowej znaczące i dobrze zorganizowane środowisko. Jego siłą jest, prócz dobrej organizacji, sposób nabywania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości, prawo regulujące proces wyceny a także standardy zawodowe, które dla odbiorców wycen są gwarancją zapewnienia ściśle określonych i przewidywanych procedur. Podczas występu prezydenta Gilbertsona czuło się wyraźnie, że przemawia do nas kolega po fachu, chętny do podejmowania wspólnych międzynarodowych inicjatyw, uprzytamniający nam, że stanowimy istotny element międzynarodowego organizmu, ośmielający nas i zachęcający do współpracy i odważnego występowania na arenie międzynarodowej.

Martin Bruhl – czynny niemiecki rzeczoznawca majątkowy, członek Komisji Egzaminacyjnej HypZert, a także członek RICS, wygłosił referat nt. „Kierunki

wyceny nieruchomości w Niemczech i ich wpływ na europejskie standardy”. W jego wystąpieniu zaprezentowany został pogląd „szkoły niemieckiej” na kwestie wyceny nieruchomości, gdzie dominującą rolę odgrywa bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości. Ideologia tego rodzaju wartości znana jest w Polsce z ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz z Rekomendacji F. Martin Bruhl wskazywał na rozpowszechniającą się w Europie ilość banków, które bazują na tym rodzaju wartości nieruchomości.

Wystąpienie zagranicznych gości podsumował referat **Krzysztofa Grzesika** – przewodniczącego Komisji Współpracy Międzynarodowej PFSRM oraz pełnomocnika PFSRM





ds. integracji z Unią Europejską (umownie zwanego „ambasadorem polskich rzeczoznawców na arenie międzynarodowej”) nt. „Status rzeczoznawcy majątkowego w warunkach akcesji do Unii Europejskiej”. W swym wystąpieniu Krzysztof Grzesik uprzytomnił potrzebę udzielania się polskich rzeczoznawców majątkowych na arenie międzynarodowej w celu współuczestniczenia w toczących się globalnie procesach związanych z wyceną nieruchomości. Krzysztof Grzesik miał przyjemność powiadomienia uczestników konferencji, że na posiedzeniu Rady Krajowej obradującej tuż przed konferencją w dniach 10–11.09.2003 r., uchwalono przystąpienie PFSRM do Światowego Stowarzyszenia Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych WAVO. WAVO stworzono w celu promowania najlepszych praktyk rzeczoznawstwa majątkowego oraz propagowania Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS), jako przejrzystych zasad szacowania wartości nieruchomości. Założycielami WAVO (obok PFSRM) są między innymi organizacje zawodowe z Wielkiej Brytanii, Australii, Nowej Zelandii, Stanów Zjednoczonych i Chin. Wstąpienie PFSRM do WAVO na prawach członka zwyczajnego daje naszej Federacji prawo uczestniczenia w Zarządzie tej organizacji, a tym samym współdecydowania w skali ogólnosiwiatowej w sprawach dotyczących kwestii istotnych dla zawodu.

Kolejną sprawą, którą w swoim wystąpieniu poruszył Krzysztof Grzesik była sprawa certyfikacji oraz atmosfery wokół certyfikacji, jaka panuje na arenie międzynarodowej. Przedstawiciele RICS, podobnie jak i reprezentanci naszego środowiska uważają, że obowiązujące w naszych krajach procedury uzyskiwania uprawnień osiągnęły poziom, na którym certyfikacja stanowi powielanie wcześniej przeprowadzanych postępowań kwalifikacyjnych. Z uwagi jednak na powszechny charakter tej formy weryfikacji przygotowania do zawodu, certyfikacja powoli staje się koniecznością. Rola PFSRM w tym procesie powinna polegać na dążeniu do uczestniczeniu w powstawaniu jednostki zajmującej się certyfikacją na terenie Polski.

Wystąpienie zagranicznych gości oraz Krzysztofa Grzesika wpłynęło w znacznym stopniu na treść „Deklaracji Kosza-

lińskiej” – dokumentu przyjętego na zakończenie konferencji po raz pierwszy w historii konferencji krajowych. Uznano, że choć występujące w naszej codziennej praktyce problemy i bolączki, są w działalności zawodowej polskiego rzeczoznawcy majątkowego najbardziej dotkliwe i one głównie wymagają naszych środowiskowych działań, to nie powinniśmy zapominać o naszej pozycji w skali międzynarodowej. Nie powinniśmy zaniedbywać posiadanych możliwości uczestniczenia w światowej społeczności rzeczoznawców majątkowych oraz wypracowywania własnej, polskiej koncepcji.

Po gościach zagranicznych głos zabrał przedstawiciel Związku Banków Polskich – **Michał Wydra**. Z zadowoleniem przyjąć należy fakt, że kolejny raz przedstawiciele tej organizacji są gośćmi naszych konferencji. W swym krótkim wystąpieniu Michał Wydra wyraził zadowolenie resortu ban-

kowego z możliwości uczestniczenia we wspólnych z PFSRM pracach nad opracowywaniem treści standardu wyceny nieruchomości dla potrzeb banków. Podkreślił też, że stałe rozmowy PFSRM ze ZBP doprowadziły do podpisania porozumienia o współpracy pomiędzy tymi organizacjami.

Następny referat tego

dnia konferencji – „Problematyka ryzyka przy określaniu stóp kapitalizacji i stóp dyskontowych” wygłosili **Radosław Gaca** oraz **prof. Mieczysław Prystupa**. W pierwszej części referatu Radosław Gaca zaprezentował podstawy teoretyczne pojęcia ryzyka, a następnie prof. Mieczysław Prystupa przedstawił możliwości zastosowania bogatej i dość skomplikowanej teorii w praktyce. Uczestnicy konferencji z zazdrością wysłuchiwali pokazów ekwilibrystyki intelektualnej prelegentów. Z zazdrością, ale też i z obawą co do możliwości szybkiego zastosowania przedstawionych pojęć w codziennej, szarej praktyce rzeczoznawczej.

Referat **Zygmunta Bojara** „Zadania rzeczoznawcy majątkowego w świetle znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” sprowadził uczestników konferencji

DEKLARACJA KOSZALIŃSKA

My, uczestnicy XII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie deklarujemy gotowość aktywnego uczestnictwa w światowej społeczności rzeczoznawców majątkowych idąc własną, polską drogą do Europy i Świata.

Na tej drodze będziemy dążyć do uznania rzeczoznawstwa majątkowego jako zawodu zaufania publicznego, zorganizowanego w samorządowej, zawodowej strukturze organizacyjnej.

Profesjonalizm i rangę naszego zawodu będziemy wyznaczać wszelkimi formami zdobywania wiedzy i doświadczenia.



do spraw bardziej namacalnych. Zygmunt Bojar zaprezentował szeroki i skomplikowany zakres czynności, które w świetle przepisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należą do zadań rzeczoznawcy majątkowego. Wskazana została rola rzeczoznawcy majątkowego w procesie nabywania gruntów, w czynnościach związanych z podziałem nieruchomości, w oznaczaniu przedmiotu odrębnej własności lokali a także opisane sytuacje, w których wymagane jest określanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych.

W następnej kolejności uczestnicy wysłuchali referatu **Jadwigi Ostrzechowskiej** – dyrektora Biura Wycen Nieruchomości w Nykredit Banku Hipotecznym „Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości”. W referacie omówiona została geneza i idea wartości bankowo-hipotecznej, specyfika banków hipotecznych, a także różnica ideowa pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością bankowo-hipoteczną. Referat nie stanowił prezentacji praktycznych sposobów docierania do wartości bankowo-hipotecznej lecz w większym stopniu stanowił prezentację idei oraz przepisów prawnych regulujących w dość sztywny i precyzyjny sposób zasady funkcjonowania bankowości hipotecznej. Autorka referatu nie wdawała się w dokonywanie ocen i porównań obu sposobów określania wartości nieruchomości lecz starała się przedstawić obowiązki i wymagania jakie stawiane są przed bankami hipotecznymi w Polsce, wynikające z ustawy o listach zastawnych oraz Rekomendacji F, a w dalszej konsekwencji obowiązki rzeczoznawcy wykonującego ekspertyzę wartości bankowo-hipotecznej.

Referat „Dorobek nauki w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego i jego praktyczne wykorzystanie” opracowany został przez zespół: **prof. Ryszard Cymerman, prof. Andrzej Nowak i Cezary Kowalczyk**. Z iście naukową dociekliwością przedstawione zostały wszelkie zaistniałe w Polsce dokonania z obszaru wyceny nieruchomości. Zinventaryzowano problemy badawcze, doktoraty i prace habilitacyjne, a także uczelnie zajmujące się zagadnieniami wyceny nieruchomości i kształceniem w tym kierunku. Ogólnie rzecz mówiąc, że baza edukacyjna w tej dziedzinie jest prężna i ma się nieźle, czego nie sposób powiedzieć z taką samą mocą o obszarze praktycznym wyceny nieruchomości – samych rzeczoznawców majątkowych.



Obrady drugiego dnia XII KKRM w Koszalinie zakończył referat **prof. Józefa Czai** „Stopień zaufania do wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego”.

W referacie tym zawodowy matematyk i specjalista z obszaru matematyki statystycznej starał się zaproponować uproszczone metody analizy statystycznej do wykorzystania w codziennej praktyce rzeczoznawcy majątkowego. Skomplikowane zagadnienia statystyczne przedstawione zostały jedynie sygnałnie by wskazać możliwości jakie niesie statystyka matematyczne. Z uwagi na wiedzę i kwalifikację, które wymagane są przy stosowaniu zaprezentowanych metod można wątpić czy trafią one pod rzeczoznawcze strzechy. W końcowej części swojego wystąpienia prof. J. Czaja zaprezentował przykład weryfikacji wiarygodności wyceny na przykładzie lokalu mieszkalnego. Przedstawiony przykład uprzytomnił rolę jaką w wycenie pełni obszerna, systematycznie uzupełniana baza danych z rynku nieruchomości.

Z przytoczonego przykładu wynikało bowiem, że dysponowanie obszerną bazą danych jest najprostszą drogą docie-

rania do wartości rynkowej i eliminuje konieczność stosowania skomplikowanych modeli matematycznych. Tym sposobem teoria zderzyła się z niedoskonałą praktyką, w której problem gromadzenia danych wciąż stanowi naszą środowiskową piętę achillesową.

Tym referatem zakończyły się obrady drugiego dnia

konferencji. Naładowani wiedzą i refleksjami zaaplikowanymi w kolejnych wystąpieniach, uczestnicy XII KKRM ruszyli do pośpiesznych przygotowań do balu, który odbywał się w wojskowym domu wypoczynkowym Mielno-Unieście. Po ekspresowej zmianie garderób uczestnicy konferencji dowiedzeni zostali na bal za pomocą sieci autobusów. Przy stołach uginających się od jedzenia i picia można było nabyć energię niezbędną do puszczania się w tany oraz do prowadzenia niekończących się prywatnych rozmów i dyskusji. Organizatorzy zadbali, by muzyka towarzysząca balującym pochodziła z różnych gatunków i epok. Zwolennicy tańca korzystali z pełnej oferty zespołu muzycznego natomiast osoby które w tańcu nie czują się pewnie starały się skorzystać z innych balowych przyjemności. Jak zwykle bal skończył się zbyt wcześnie. Wystarczająco jednak wcześnie, by zdążyć na obrady trzeciego, ostatniego już dnia konferencji, które zapowiedziano na dziewiątą rano.



13 września

Trzeci dzień XII KKRM rozpoczęła **prof. E. Kucharska-Stasiak** referatem „Metodologia wyceny nieruchomości a przejrzystość rynku nieruchomości”. Zaprezentowała w nim współczesne, pojawiające się na świecie punkty widzenia na temat wyceny nieruchomości. Niedoskonałość rynku nieruchomości odczuwalna jest na wszystkich rynkach lokalnych, nie tylko w Polsce. Ekonomiści konfrontujący zmiany zachodzące na rynku nieruchomości z dokonywanymi wycenami dochodzą do przekonania, że opieranie wyników wycen wyłącznie na danych pochodzących z przeszłości jest źródłem wielu błędów. Zauważają, że wartość nieruchomości w większym zakresie kształtują przyszłe oczekiwania i przewidywania inwestorów niż informacje oparte wyłącznie na danych i zachowaniach historycznych. Powyższe sprawia, że dla potrzeb wyceny wykorzystywane są badania ankietowe prowadzone wśród kupujących, sprzedających, pośredników i innych uczestników rynku w celu uzyskania informacji o przyszłych oczekiwaniach inwestorów. Tezy zawarte w referacie prof. E. Kucharskiej-Stasiak z pewnością wyznaczają kierunek w którym podążać będzie w przyszłości proces wyceny. Kiedy ta przyszłość nastąpi? Trudno przewidzieć. Na razie, w naszej codziennej, zawodowej praktyce zmuszeni jesteśmy się zmagać ze zjawiskami trywialnymi, odległymi od przyszłych wizji. Gdzież nam w głowie ankiety, gdy dzisiaj trudno dostać się do rejestrów urzędów skarbowych, ksiąg wieczystych, a wydziały geodezji i urbanistyki starostw i władz samorządowych patrzą na nas bykiem za nasze natrętne próby kompletowania danych do operatów szacunkowych.

Następnie w obradach głos zabrał **Radosław Łopiński** – przedstawiciel Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, organizacji, która od pewnego czasu jest stałym gościem naszych konferencji. Wystąpienie dotyczyło rozwoju rynku kredytów hipotecznych na obszarze Polski oraz porównaniu polskiego rynku do innych rynków europejskich. Omówiono też tematy, w których Fundacja aktywnie uczestniczy, a które wiążą się z usprawnieniem funkcjonowania ksiąg wieczystych oraz kredytowania hipotecznego.

W dalszej części obrad referat nt. „Rzeczoznawstwo majątkowe dla potrzeb sprawozdań finansowych. Nadzieje i wyzwania.” wygłosił wiceprezydent PFSRM **Jerzy Filipiak**. W referacie przedstawione zostały zadania, jakie stawiane są przed rzeczoznawcami majątkowymi, którzy dokonują wycen dla potrzeb sprawozdań finansowych. Zaistniałe w państwach wysoko rozwiniętych afery wynikające ze stosowania tzw. księgowości kreatywnej wymusiły konieczność weryfikacji elementów bilansu poprzez wyceny dokonywane przez rzeczoznawców majątkowych. Tendencja ta sprawia, że udział rzeczoznawców majątkowych w tym obszarze jest coraz powszechniejszy. Stąd w pierwszej połowie 2003 r. powołano przy PFSRM zespół roboczy, który w porozumieniu ze Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce opracował projekt Standardu V.11 – Wyceny dla celów sprawozdań finansowych

w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości. Uchwalenie treści tego standardu wymaga jeszcze wnikliwej dyskusji środowiskowej oraz dalszych uzgodnień ze Stowarzyszeniem Księgowych w Polsce. Pozostaje żywić nadzieję, że ten nowy obszar działalności rzeczoznawców majątkowych wkroczy do naszej codzienności jak najszybciej.

Kolejny referat „Standardy zawodowe w funkcjonowaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego” wygłosił przewodniczący Komisji Standardów PRSRM – **Zdzisław Małecki**. W referacie zasygnalizowano o przekazanych do dyskusji projektach trzech standardów: V.2 – Wycena nieruchomości nabywanych lub zajętych pod drogi publiczne; V.10 – Zasady wyceny na potrzeby spółdzielni mieszkaniowych; V.11 – Wyceny dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości, a także standardów, które znajdują się w opracowaniu: V.9 – Określenie wartości lokali jako przedmiotu prawa własności i praw związanych; III.4 – Zasady ustalania zużycia nieruchomości oraz standardy przewidziane do aktualizacji: III.2 – Określanie wartości odtworzeniowej nieruchomości; III.5 – Zasady ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów budowlanych; III.6 – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego; V.4. – Wycena nieruchomości rolnych.

Przewodniczący zasygnalizował, że Komisja Standardów PFSRM stoi na stanowisku, że przedmiotem dalszy prac winny być standardy dotyczące:

- wyceny na potrzeby banków,
- wyceny nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego,
- określanie wartości nakładów dokonanych przez niewłaściciela,
- określanie wartości szkody rzeczywistej,
- określanie wartości nieruchomości dla potrzeb wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wyceny nieruchomości przy zastosowaniu metody analizy statystycznej rynku.

W referacie wskazano na rolę, jaką dla środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych odgrywają standardy zawodowe. Obowiązki w naszym zawodzie standardów zawodowych jest formą zapewnienia odbiorcom usług gwarancji ich jakości. Należy liczyć na to, że opinie środowiska zawodowego korzystającego na co dzień ze standardów będą w wyniku otwartych debat coraz mocniej wpływać na ich treść, i że aktualizacja ich treści będzie następować sprawniej i szybciej niż się dzieje dotychczas. Trudno dyskutować z potrzebą istnienia standardów zawodowych, jednak należy mieć wyraźną tego świadomość, że standardy winny stanowić pomoc w codziennej praktyce zawodowej, a nie formalne utrudnienie. Musimy więc jako środowisko wytworzyć mechanizmy, które sprawnie i szybko eliminować będą ze standardów wszelkie występujące w praktyce niedogodności.

Jako następny wystąpił dyrektor **Henryk Jędrzejewski**, który przez organizatorów został poproszony o udzielenie



nie odpowiedzi na pytania uczestników konferencji, które w trakcie obrad składane były na piśmie. Pytania dotyczyły najczęściej obszaru uregulowanego w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości, a także w znowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wystąpienie dyr. H. Jędrzejewskiego zwińczyło roboczą część konferencji.

Organizatorzy przeszli do ostatniej, kończącej XII KKRM, części. Jako pierwszy wystąpił **Lech Tarnawski** – prezes Karkonoskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych i jednocześnie przewodniczący Komisji Rozwoju i Ochrony Zawodu PFSRM – odczytując treść Deklaracji Koszalińskiej. Treść dokumentu wynika w znacznej mierze z tematyki obrad XII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych. Następnie swoje wystąpienie wygłosił **Włodzimierz Jasiakiewicz** – przewodniczący Komitetu Organizacyjnego XII Krajowej Konferencji Rzeczników Majątkowych, przedstawiając na koniec liczny, 28 osobowy zespół organizatorów, który został natychmiast uwieczniony na pamiątkowej fotografii. Konferencję zakończył Prezydent PFSRM – **prof. Andrzej Hopfer** wręczeniem Statuetki Polskiej Federacji Rzeczników Majątkowych organizatorom przyszłorocznej XIII KKRM, która odbędzie się na południu Polski – w Rzeszowie. Fakt ten uświadomił zgromadzonym w auli Politechniki Koszalińskiej, że XII KKRM przeszła nieopstrzeżenie do historii.

Wnioski

XII Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych gościła niemal 400 osób. Organizacja takiej imprezy to olbrzymia ilość pracy, planowania i przewidywania, wiele obowiązków i wiele wysiłku by efekt ostateczny zadowolili bardzo wymagających uczestników. Wielkie podziękowania składamy na ręce prezesa Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych pana Włodzimierza Jasiakiewicza dla wszystkich osób, które przyczyniły się do organizacji konferencji. Choć Koszalin niecodziennie gości

tak wielkie imprezy, organizatorzy poradzili sobie najlepiej jak to tylko możliwe.

Od organizacji tej wielkiej dorocznej imprezy nie mniej istotne są refleksje i wnioski wynikające z toczących się obrad. Tegoroczna konferencja nosiła tytuł „Kierunki rozwoju w teorii i praktyce wyceny”. Treścią wygłaszanych referatów główny i podstawowy akcent konferencji przerzucony został na obszary teoretyczne. Głos zabierali najczęściej wybitni teoretycy z obszaru wyceny nieruchomości i obszarów pokrewnych. Również i dyskusje toczące się wokół tematyki zawartej w poszczególnych referatach odbywały się najczęściej wyłącznie w gronie profesorskim. Treść referatów i toczonych dyskusji osiągała, z uwagi na ich uczestników, wysoki merytorycznie poziom. W większości przypadków uzyskiwany poziom odległy był jednak poziomowi znajdującego się znacznie niżej, poziomu codziennej praktyki, powszechnych zawodowych problemów. Ci, którzy przyjechali na konferencję z zamiarem poruszenia występujących codziennie problemów mogli wyjechać z konferencji z uczuciem zawodu. Ci zaś, którzy poszukiwali nowych idei, którzy na konferencji szukali inspiracji do rozważań na wyższym poziomie zawodowym będą tę konferencję dobrze wspominać.

Na konferencję zjeżdża się coraz więcej gości. W tym roku stanowili oni niemalże 20 procent wszystkich uczestników. Z satysfakcją gościliśmy przedstawicieli instytucji państwowych, władz samorządowych, przedstawicieli banków, firm ubezpieczeniowych i innych instytucji. Konferencja jest więc nie tylko zjazdem naszego środowiska, ale także miejscem prezentacji jego dokonań oraz reklamą. Wiadomym jest, że przy tak licznej reprezentacji gości sięganie wyłącznie do spraw dotyczących codziennej, nie ma co ukrywać, nieco wyszarzałej praktyki zawodowej nie byłoby zabiegiem właściwym. Nie jest też sensowne uciekanie od rzeczywistości, co w dużej mierze na tej konferencji nastąpiło. Na Konferencji Koszalińskiej już się załatwić nic nie da. Pozostaje liczyć, że organizatorzy następnych konferencji znajdą złoty środek i pogodzą niezwykle istotną teorię z nie mniej ważną praktyką. Czekamy na Rzeszów!

Refleksje po Konferencji Krajowej

Bratem udział we wszystkich dotychczas zorganizowanych Konferencjach Rzeczników Majątkowych. Udział w każdej z nich był dla mnie wielkim przeżyciem i doświadczeniem zawodowym. Dlatego też śledząc przygotowania do XII Konferencji w Koszalinie, a następnie jadąc na obrady z wiceprezes UMIRM Urszulą Stowik zastanawiałem się w jaki sposób środkowopomorskie środowisko rzeczoznawców majątkowych, dysponujące na swoim terenie skromniejszą bazą konferencyjno-wypoczynkowo-rozrywkową, a także mniej liczne niż środowiska funkcjonujące w dużych aglomeracjach miejskich, wywiąże się z dobrowolnie przyjętego na siebie zobowiązania zorganizowania konferencji. Tym bardziej, że konferencja zbiegła się z obchodami 10-lecia powstania Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych. Rzeczywistość przerosła najśmielsze oczekiwania. Okazało się, że mądrze kierowany zapał i poświęcenie rzeczoznawców majątkowych regionu środkowopomorskiego wspierane przez władze Federacji, doprowadziły w rezultacie do wzorowego zorganizowania konferencji we wszystkich jej obszarach: merytorycznym, integracyjnym, rozrywkowym (co też jest bardzo potrzebne) i wypoczynkowym. Zwracała uwagę bardzo dobra organizacja, dyscyplina działań, serdeczna atmosfera oraz dbałość o wszystkich uczestników. Organizatorzy zapewnili życzliwy udział władz państwowych i samorządowych, odznaczenia dla zasłużonych koleżanek i kolegów, zatroszczyli się o trafny dobór referatów i wykładowców, dostarczyli na czas materiały konferencyjne, a obrady zakończyli przyjęciem tzw. Deklaracji Koszalińskiej. O programie rozrywkowym w kilku zdaniach nie da się napisać, skwituję ten temat tylko stwierdzeniem DOBRZE BYŁO!

Chciałbym tą drogą złożyć serdeczne gratulacje i osobiste podziękowanie Włodkowi Jasiakiewiczowi – prezesowi Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, zarządowi Stowarzyszenia oraz gronu koleżanek i kolegów – członków tego Stowarzyszenia za cały trud i poświęcenie, wielogodzinną bezinteresowną pracę i opiekę nad nami – uczestnikami Konferencji, a także za cierpliwość i wyrozumiałość w naszych wzajemnych kontaktach.

Korzystam z gościnnych łam „Rzecznicy Majątkowi”, żeby wyrazić swoje refleksje pokonferencyjne. Nie mogę więc tej gościnności nadużywać. Przekazując do druku ten z konieczności krótki tekst pozostaje z nadzieją, że zostanie on odczytany jako wyraz uznania za to, co zostało już dokonane w Koszalinie oraz jako oczekiwanie na to, co zostanie dokonane w przyszłym roku w Rzeszowie na XIII Konferencji Rzeczników Majątkowych.

Henryk Jędrzejewski

dyrektor Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości
w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast



IV TARGI NIERUCHOMOŚCI DOM I ZIEMIA 2003 JUŻ WKRÓTCE!!!!!!



DOM I ZIEMIA - 2003

Trwają przygotowania do IV Targów Nieruchomości DOM I ZIEMIA 2003.

Targi tradycyjnie już odbędą się w październiku w Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie.

Tegoroczna impreza będzie miała wyraźną linię demarkacyjną, która podzieli ją na część przeznaczoną dla klientów instytucjonalnych i część dla klientów indywidualnych. Na „Ścieżkę mieszkaniową” – bo tak zatytułowano część ekspozycji skierowanej do klienta indywidualnego – powinny wstąpić osoby, które poszukują nowego lub używanego lokalu lub domu w Warszawie i okolicach. Swoją ofertę przedstawią tam również firmy ubezpieczeniowe oraz banki. Ścieżce dla klienta indywidualnego towarzyszyć będą debaty, seminaria szkoleniowe oraz kąciki porad. Można będzie się tam m.in. dowiedzieć: Jak wybrać developera? Jak czytać umowy najmu, kupna, sprzedaży? Jaki kredyt dla Kowalskiego? Jak korzystnie wynająć mieszkanie?

Nowością na targach będzie prerejestracja zwiedzających i ich oczekiwań względem wystawców. Już od początku lipca organizatorzy otrzymują od potencjalnych zwiedzających

kupony prerejestracyjne, za pośrednictwem których zainteresowani targami odwiedzający będą mogli poinformować o swoich planach zakupu nieruchomości, preferowanych lokalizacjach, poszukiwanej powierzchni mieszkań, etc. Pomysłodawcy liczą, że dzięki temu systemowi wystawcy jeszcze przed targami poznają preferencje klientów i pozwoli im to skrupulatniej przygotować się do imprezy.

Drugi blok tematyczny targów Dom i Ziemia stanowią nieruchomości komercyjne. Ta część wystawy przeznaczona jest głównie dla klientów instytucjonalnych i prywatnych firm poszukujących: biur, magazynów i powierzchni w centrach handlowych lub przy głównych ulicach. Ta część również wzbogacona jest o seminaria i debaty ściśle związane z problematyką nieruchomości komercyjnych.

Dodatkową atrakcją tegorocznej edycji targów jest organizowana po raz pierwszy Akcja Specjalna zatytułowana W Śródmieściu da się mieszkać. Celem organizatorów jest spopularyzowanie centrum Warszawy, przywrócenie Śródmieściu jego funkcji mieszkalnej, wszczęcie dyskusji na temat wyburzanych, zabytkowych kamienic, i stawiania na ich miejscu kosmicznych biurowców.

**Targi Dom i Ziemia 2003 odbędą się w dniach 24 – 26 października 2003 r.
w Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie.**

Organizuje je Urząd m.st. Warszawy i Zarząd Targów Warszawskich Biuro Reklamy S.A.



PO CO W OGÓLE SĄ RZECZOZNAWCY?

Ewa Wojciul

Poczucie bezużyteczności może nas zaatakować w każdej chwili.

Ciężko się napracowałam, by wycenić działkę ze sporym budynkiem biurowym na prośbę dwóch panów. Jeden chciał budynek sprzedać za – powiedzmy – dwa miliony, drugi chciał go kupić za – powiedzmy sześćset tysięcy. Obaj zdecydowali się zamówić wycenę niezależnego rzeczoznawcy.

Określiłam wartość rynkową obiektu na – powiedzmy milion sto tysięcy. Panom moja praca się spodobała, zapłacili za nią w terminie. Było to już ze dwa lata temu.

Niedawno znowu zetknęłam się z tą sprawą. Nieruchomość w dalszym ciągu jest przedmiotem negocjacji. Właściciel żąda za nią dwa miliony. Ewentualny nabywca jest gotów zapłacić sześćset tysięcy. Panowie okopali się na swoich pozycjach, z których nie poruszyli się przez dwa lata nawet o milimetr.

Właściwie to nie moja sprawa. Wyceniłam, dowartościowano mnie materialnie i duchowo, ale do dziś zastanawiam się, po co mnie wynajęto? Najwidoczniej moja praca była całkowicie zbędna.

Dość bardziej podobał mi się przypadek, w którym klient wycenił nieruchomość za mnie. Śmiem twierdzić, że całkiem fachowo.

Poprosił mnie znajomy o radę (nieformalną), za jaką cenę warto odkupić zakład usługowy z branży motoryzacyjnej. Poszłam, obejrzałam obiekt, porozmawiałam z właścicielem, a potem spotkałam się ze znajomym.

– Jak pan przypuszcza – ilu klientów tygodniowo ma przeciętnie ten zakład?

– To akurat dość dokładnie wiem – tyłu i tyłu.

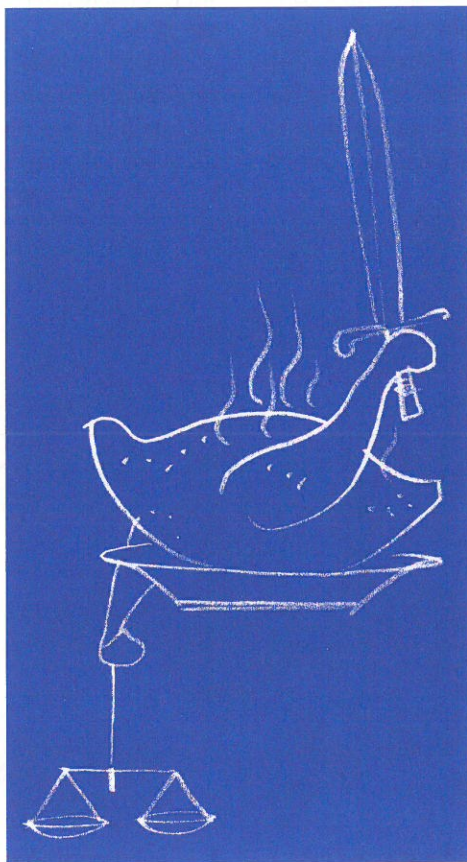
– A jaki jest przeciętny zysk na czysto z jednego klienta, przy takich obrotach?

– Orientuje się, bo przepytywałem innych z branży.

– Po ilu latach oczekuje pan zwrotu na wyłożonym kapitale?

– Realnie rzecz biorąc z uczciwej działalności powinno to być około.....

Potem już tylko poprosiłam tego pana, żeby sobie podstawił posiadane dane do wzoru i zasugerowałam margines bezpieczeństwa. Znajomy sam więc sobie wszystko policzył i była to dla niego najbardziej wiarygodna (bo własna) opinia.



Właściwie najbardziej jesteśmy potrzebni urzędowi i instytucjom. Ludzie tam pracujący ściśle określają (bo muszą) cel wyceny, a przy tym zwykle orientują się niezłe w istocie określania wartości rynkowej. Wiedzą, na przykład, że określamy tylko wielkość najbardziej prawdopodobną i dwie wyceny tej samej nieruchomości mogą się nieco różnić przy najlepszej woli szacujących.

Nikogo nie szokuje, że ta sama działka przed podziałem może być raz

wyceniona na dziewięćdziesiąt pięć, a raz na sto dziesięć tysięcy. To tylko około 14 procent różnicy!

Nikt się nadmiernie nie dziwi, że ta sama działka po podziale może mieć wartość określoną raz na sto czterdzieści, raz na sto dwadzieścia tysięcy. To też zaledwie 14 procent różnicy.

Nikt więc nie jest specjalnie zaskoczony, że dwudziestoprocentowa opłata adiacencka z racji podziału może wynosić:

A) $20\% \times (120.000 - 110.000) = 2$ (dwa) tysiące złotych

B) $20\% \times (140.000 - 95.000) = 9$ (dziewięć) tysięcy złotych.

„Co to, wolna amerykanka? 350% różnicy? Ci rzeczoznawcy chyba powariowali”.

A my po prostu mamy bardzo frustrującą pracę.

Naturalnie kłopot z oceną skali problemu (14 czy 350%) wystąpić może w każdej dziedzinie. Na wsi, gdzie często jeździłam na wakacje, bardzo lubiliśmy palić na polu ogniska, w których piekliśmy ziemniaki. Byłam chyba licealistką, gdy kiedyś wujek zaproponował, by wzbogacić menu o kurę pieczoną w glinie. Martwą, wypatroszoną kurę nadział włoszczyzną, całość oblepił (z piórami) gliną i zagrzał w żarze ogniska. Potem poinstruował, kiedy ptaka wyjąć i poszedł do domu.

W oznaczonym czasie wyjęliśmy kurę i ziemniaczki, zdjęliśmy glinianą skorupę. Ja złapałam jakąś wątróbkę, moja siostra równie nędzny ochłap. Resztą „zaopiekowali się” chłopcy – nasz kuzyn i kolega. Gdy rozżalone opowiadałyśmy wujkowi jak nas skrzywdzono obaj panowie zaczęli się bronić:

– No co, no co raptem po pół kury zjedliśmy.

Z punktu widzenia tych – zapewne ciągle jeszcze głodnych – chłopców wszystko wyglądało kompletnie inaczej niż z naszego.



BUDOWANIE POZYTYWNEGO WIZERUNKU ZAWODÓW RYNKU NIERUCHOMOŚCI I ICH ORGANIZACJI

Henryk Jankowski

Szkolenie zostało zorganizowane w dniach 11–12 czerwca br. w Polańczyku nad Soliną dla przedstawicieli stowarzyszeń zrzeszonych w Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości i Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Warsztaty były prowadzone przez dwie specjalistki ze Stanów Zjednoczonych, zajmujące się rynkiem nieruchomości: Christine Todd – dyrektor Stowarzyszenia Pośredników Północnej Wirginii oraz wiceprezydent IRPF (International Real Property Foundation), JoAnne Johnson – ambasador ds. kontaktów z Polską Prezydenta NAR (National Association of Realtors).



Wykłada Christine Todd

pośredników NAR (National Association of Realtors), rozpoznawalna przez znaczek z literą „R” (realtor) noszony dumnie w klapie marynarki czy na bluzce, będąca na rynku nieruchomości od 85 lat, angażująca się w liczne formy działalności na rzecz społeczności lokalnej, której dewizą życiową jest hasło „Real estate is our life” – Nieruchomości to nasze życie.

Można określić kilkanaście cech, które charakteryzują profesjonalistę pracującego na rynku nieruchomości, wpływających na jego image, będących niezbędnymi przykazaniami w jego działalności zawodowej:

- ▶ pogłębiaj swoją wiedzę, podnoś kwalifikacje,
 - ▶ ubieraj się odpowiednio do wybranego dla siebie wizerunku,
 - ▶ nie stosuj egzotycznych perfum lub płynów po goleniu,
 - ▶ koncentruj się na tym co mówisz,
 - ▶ bądź neutralny w kontaktach z klientami, nie poruszaj tematów związanych z polityką, religią,
 - ▶ słuchaj uważnie aby zrozumieć potrzeby twojego rozmówcy,
 - ▶ w rozmowie przedstaw swoją karierę zawodową, od kiedy działasz na rynku, jakie przeszedłeś szkolenia, jakie masz osiągnięcia pamiętając o tym, że ludzie chcą pracować z innymi, którzy odnieśli w życiu sukces,
 - ▶ dbaj o czystość i porządek: swój, otoczenia, biura, samochodu,
 - ▶ poznaj swój rynek, znaj dokładnie ofertę sprzedaży nieruchomości,
 - ▶ bądź dostępny dla klienta, który chce z tobą porozmawiać, szanuj jego czas,
 - ▶ przekaz kontakty z ludźmi, z którymi klient będzie chciał współpracować po przeprowadzeniu transakcji kupna nieruchomości (firmy zajmujące się remontami, przeprowadzką, sprzedażą wyposażenia, mebli itp.).
- Wizerunek firmy, którą prowadzisz, jest określony na podstawie takich cech jak: wyraźne oznakowanie – czytelny i estetyczny szyld, właściwa lokalizacja, czystość pomieszczeń,

Na seminarium poruszano takie bloki tematyczne jak:

- ▶ Tworzenie osobistego wizerunku – kim jest profesjonalista i czym się odróżnia od nie profesjonalisty.
- ▶ Tworzenie wizerunku firmy – marketing i szkolenie, wygląd pracownika.
- ▶ Tworzenie wizerunku stowarzyszenia – lokalizacja biura, kwalifikacje pracowników, publikacje prasowe, sponsorowanie działalności na rzecz społeczności lokalnej.
- ▶ Jak poprawić swój wizerunek – lista celów, budżet, opracowanie programu public relations.

Pozycja pośrednika i rzeczoznawcy majątkowego na rynku amerykańskim jest stosunkowo wysoka. Jest to armia około 850 tysięcy członków zrzeszonych w stowarzyszeniu



wyposażenie biura, wystarczająca liczba miejsc parkingowych dla klientów, odpowiednie materiały marketingowe, przeszkoleni pracownicy, stale uaktualniana strona internetowa.

Wizerunek firmy na zewnątrz zależy przede wszystkim od tego, czy działasz zgodnie z etyką zawodową, czy masz dobrą reputację, co wymaga wiele lat pracy i doświadczenia.

Stowarzyszenie pośredników na rynku amerykańskim istnieje już od 85 lat u nas – Polska Federacja Rynku Nieruchomości – 8 lat, a Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obchodzi w tym roku 10-lecie działalności.

W tej sytuacji warto więc zapoznać się z osiągnięciami podobnych organizacji uczestniczących w kształtowaniu rynku nieruchomości od lat 20-tych ubiegłego wieku.

Stowarzyszenia działają na 3 poziomach: federalnym, stanowym i lokalnym.

Założenia polityki stowarzyszenia i kodeks etyki zawodowej opracowywane są na szczeblu federalnym – państwowym, ich wdrożenie następuje w terenie – na szczeblu lokalnym. Kodeks Etyki Zawodowej to jeden z najważniejszych elementów za pomocą którego stowarzyszenia wpływają na swoich członków.

Liczne czasopisma poświęcone gospodarce nieruchomościami takie jak: „Update”, „Realtor Magazine”, „Association Management”, w odpowiedni sposób kształtują pozytywny wizerunek pośrednika – realtora i rzeczoznawcy majątkowego, angażują swoich czytelników w lokalne ini-

cyatywy takie jak np.: tanie budownictwo w ramach akcji „habitat for humanity”, sponsorowanie działalności domów dziecka, podają przykłady nieetycznego postępowania, omawiają wyniki działalności odpowiednich komisji odpowiedzialności zawodowej.

W publikacjach tych zamieszczone są ceny ofertowe i ceny sprzedaży z dokładną charakterystyką nieruchomości, stawki wynajmu lokali i budynków, zmiany w przepisach prawnych, tematyka szkoleń dla członków stowarzyszenia.

Na koniec uczestnicy seminarium próbowali odpowiedzieć na pytania:

- ▶ jak podnieść w odbiorze społecznym rangę zawodu rzeczoznawcy majątkowego i pośrednika?
 - ▶ w jaki sposób przekonać ich do konieczności zrzeszania się w organizacje zawodowe?
 - ▶ jak opracować dla stowarzyszenia program public relations przyczyniając się do budowy dobrego wizerunku zawodów rynku nieruchomości i uświadomienia społeczeństwu naszej roli i zadań?
- Nie było to proste a formułowane wnioski wskazywały na konieczność tego rodzaju szkoleń.
- Wydaje się, że każdy z uczestników szkolenia wyniósł dla siebie wiele rozwiązań niezbędnych dla wykreowania właściwego wizerunku zawodów związanych z funkcjonowaniem na rynku nieruchomości.



Wręczenie świadectw udziału. Od lewej: Tadeusz Dworakowski, Maria Rymarowicz, Małgorzata Poręba, Jo Anne Johnson, Christine Todd.



PROJEKT KAMPANII PUBLICYSTYCZNEJ DLA POPRAWY WIZERUNKU ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Wstęp

Projekt przewiduje realizację kampanii w czasie 12 miesięcy. Zakłada się, że w trakcie tych 12 miesięcy zostaną zrealizowane następujące, wcześniej rozpoczęte działania:

- ▶ nadanie logo Federacji statusu znaku prawnie chronionego,
- ▶ ustanowienie w ustawie o gospodarce nieruchomościami prawnej ochrony tytułu „rzeczoznawca majątkowy”,
- ▶ ustawowe uznanie statusu rzeczoznawcy majątkowego jako zawodu zaufania publicznego,
- ▶ uchwalenie przez Sejm ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych.

Zakłada się, że program ten będzie zadaniem dodatkowym w pracy PFSRM i nie obejmuje on zadań związanych z doskonaleniem wewnętrznej samoorganizacji środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Cel

Celem programu jest doprowadzenie do podniesienia rangi zawodu w odbiorze społecznym i wśród innych środowisk zawodowych.

Realizacja

Kolejne fazy realizacyjne obejmują:

1. Inwentaryzacja – badanie obecnego stanu odbioru wizji zawodu w społeczeństwie. Badanie powinno być przeprowadzone przez wyspecjalizowaną firmę (przewidywany koszt – 50 tys. zł)
2. Diagnoza zagrożeń (w tym środowiskowych) powodujących niedostatecznie wysoką rangę zawodu
3. Kampania promocyjna:

3.1. Adresowana do ogółu społeczeństwa

3.1.1. Cele:

- a) uświadomienie niezbędności zawodu dla realizacji potrzeb społecznych i gospodarczych oraz zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami
- b) wyjaśnienie szerokiemu kręgowi potencjalnych klientów istoty naszego zawodu.

3.1.2. Środki realizacji:

- a) artykuły sponsorowane w mediach lokalnych (zadanie dla stowarzyszeń) i ogólnopolskich (Federacja – koszt 80 tys. zł)
- b) ogłoszenia prasowe informujące o sytuacjach wymagających wyceny i o sposobach i drogach uzyskania takiej wyceny (stowarzyszenia)
- c) umieszczenie na stronie internetowej PFSRM informacji dla potencjalnych klientów o konieczności i celowości dokonywania wycen nieruchomości i wskazanie stowarzyszeń dla pozyskania szczegółowych informacji
- d) podejmowanie w skali lokalnej (stowarzyszenia, firmy) i ogólnopolskiej (Federacja) akcji humanitarnych

i charytatywnych oraz nagłaśnianie tego w mediach – przewiduje się dwie konferencje prasowe PFSRM (koszt 50 tys. zł),

- e) uczestnictwo w targach budownictwa, nieruchomości i innych (stoisko informacyjne).

3.2. Adresowana do instytucji (banki, samorzady, ubezpieczyciele, firmy)

3.2.1. Cel – przekonanie potencjalnych odbiorców wycen o potrzebie i celowości dokonywania wycen przez profesjonalistów

3.2.2. Realizacja:

- a) zamieszczanie w fachowych pismach tych środowisk artykułów sponsorowanych lub ogłoszeń informujących o wysokim standardzie jakościowym wycen dokonywanych przez rzeczoznawców zrzeszonych i gwarancjach jakości zapewnianych przez stowarzyszenia (instytucje samooczyszczania – KOZ, KA), koszt około 50 tys. zł,
- b) zapraszanie na nasze konferencje i szkolenia przedstawicieli wymienionych instytucji i środowisk,
- c) periodyczne wydawnictwo (kwartalnik) o problematyce nieruchomościowej nieodpłatnie przekazywane do tych instytucji (koszt 60 tys. zł).

3.3. Adresowane do polityków

3.3.1. Cel – wytworzenie u prawodawców świadomości o niezbędności nadania naszemu zawodowi właściwej rangi i odpowiednich regulacji prawnych

3.3.2. Realizacja:

- a) ustanowienie w Biurze Federacji stanowiska ds. lobbyngu i kontaktów z organami prawodawczymi oraz stanowiska rzecznika prasowego (roczny koszt 2 stanowisk – 240 tys. zł brutto),
 - b) zorganizowanie systemu lobbowania i nacisku na lokalnych posłów i senatorów oraz liderów politycznych dla popierania przez nich naszych inicjatyw.
4. Po upływie 12 miesięcy należy zlecić tej samej firmie ponowne badanie dla oceny efektywności akcji promocyjnej i stopnia poprawy wizerunku naszego zawodu w odbiorze społecznym.

Łączny koszt akcji promocyjnej przewidywany jest w wysokości 480 tys. zł, co odpowiada jednorazowemu obciążeniu zrzeszonych rzeczoznawców po 160 zł na osobę.

Projekt opracował w ramach seminarium w Połańcyku zespół w składzie:

Justyna Adamczewska (Warszawa), Grażyna Dębowska (Łódź), Kazimierz Głuszko (Lesko), Danuta Jędrzejewska-Szmek (Warszawa), Stanisław Kolanowski (Warszawa – lider zespołu), Jakub Kondrat (Warszawa), Tatiana Korniak-Joachimowska (Katowice).



IX MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE

Andrzej Kopczyński

W dniach 19–20 czerwca 2003 r. odbyły się IX Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w tenisie zorganizowane przez Podkarpackie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Organizatorem technicznym IX MPRM był Dom Turysty w Sanoku. Poprzednie 7 Mistrzostw zorganizowano w Olsztynie oraz jedno w roku 2000 odbyło się w Gdańsku. Wszystkie były organizowane przez Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Olsztynie. Corocznie Mistrzostwa organizowane są w tym samym terminie w okresie Święta Bożego Ciała.

W tegorocznych mistrzostwach wzięli udział: **Jerzy Bogacz** – Olsztyn; **Andrzej Kern** – Olsztyn; **Janusz Jasiński** – Olsztyn; **Bolesław Rusak** – Olsztyn; **Tomasz Murawski** – Białystok; **Janusz Linkowski** – Białystok; **Krzysztof Furman** – Piła; **Ryszard Dyrda** – Śląsk; **Wojciech Frankowski** – Gdańsk; **Jerzy Fellmann** – Warszawa; **Tadeusz Kościuk** – Warszawa; **Edward Fura** – Kielce; **Stanisław Kiczor** – Warszawa; **Lech Grabowski** – Śląsk; **Andrzej Kopczyński** – Warszawa.

W dniu 19 czerwca rano na kortach Sanockiego Klubu Tenisowego uroczystego otwarcia Mistrzostw dokonała Pani **Bogusława Szczepanik** – Prezes Podkarpackiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych. W otwarciu udział wzięli: **Wojciech Blecharczyk** – Burmistrz Miasta Sanoka, **Bogdan Struś** – Starosta Powiatu Sanok, **Zbigniew Daszyk** – wicestarosta, **Waldemar Och** – Sekretarz Miasta, **Julian Bartkowski** – wiceprezes Podkarpackiego Okręgowego Związku Tenisowego, **Marian Nowak** – Prezes Sanockiego Klubu Tenisowego. Pani Bogusława Szczepanik w imieniu swoim i Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych serdecznie przywitała uczestników i zaproszonych gości, życzyła sukcesów sportowych. Po odczytaniu listu Prezydenta Wacława Baranowskiego dokonała oficjalnego otwarcia Mistrzostw. Oficjalnie przywitali wszystkich Burmistrz Miasta i wicestarosta.

Sędzia Główny Mistrzostw – **Wojciech Włodarczyk** dokonał losowania zawodników w grach eliminacyjnych oraz w kolejnych etapach zawodów. Ustalono klasyfikację indywidualną, zespołową, w grze podwójnej oraz w turnieju pocieszenia. O 10.30 rozpoczęto zawody od meczów eliminacyjnych. W pierwszym dniu zakończono gry o godzinie 18.00 na etapie ćwierć finałów. Wieczorem wszyscy uczestnicy udali się na wycieczkę po Sanoku i górach Słonnych. Dzień zakończył się biesiadą na Białej Górze gdzie gościnni przyjaciele, gospodarze ośrodka przygotowali smaczny poczęstunek i wyjątkowo dobre piwo.

Rano rozegrano półfinały i finał. Wieczorem wręczono puchary, dyplomami nagrody. Po części oficjalnej wieczór zakończył się bankietem.

Zwycięcy w poszczególnych kategoriach:

W grze pojedynczej:

- I. Andrzej Kopczyński
- II. Ryszard Dyrda
- III. Tomasz Murawski
- IV. Lech Grabowski

W grze podwójnej:

- I. Wojciech Frankowski i Andrzej Kopczyński
- II. Jerzy Bogacz i Andrzej Kern
- III. Ryszard Dyrda i Krzysztof Furman
- IV. Janusz Linkowski i Tomasz Murawski

Drużynowo:

- I. Warszawa
- II. Gdańsk
- III. Śląsk
- IV. Białystok

Finał B:

- I. Wojciech Frankowski
- II. Stanisław Kiczor
- III. Edward Fura
- IV. Jerzy Fellmann





SPRAWOZDAWCZO-WYBORCZE POSIEDZENIE RADY KRAJOWEJ PFSRM

Wojciech Nurek

W dniach 3–4 lipca br. w Klubie Adwokata w Warszawie odbyło się sprawozdawczo – wyborcze posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. Głównym punktem obrad były wybory nowego Zarządu PFSRM, Komisji Rewizyjnej oraz powołanie przewodniczącego Komisji Arbitrażowej. Uczestnikami posiedzenia byli przedstawiciele Rady Krajowej (szefowie sfederowanych stowarzyszeń), ustępujący Zarząd PFSRM, przedstawiciele Komisji Rewizyjnej, przewodniczący Komisji Arbitrażowej oraz zaproszeni goście.

W pierwszej części posiedzenia ustępujący zarząd złożył sprawozdanie ze swojej działalności za lata 2000–2003. Prezydent PFSRM **Wacław Baranowski** oraz wiceprezydenci: **Ryszard Cymerman**, **Zdzisław Małecki** i **Tomasz Telega** składali kolejno sprawozdanie z czynności i działań jakie podejmowali w trakcie sprawowania swoich funkcji. Szczegółowa treść sprawozdania z działalności Zarządu oraz Komisji działających w strukturach organizacyjnych Federacji przedstawiona została uczestnikom posiedzenia w formie pisemnej. Członkowie Rady Krajowej wnikliwie i z namysłem zapoznawali się z treścią wygłaszanych sprawozdań, uzupełniając swoją wiedzę z przekazanych materiałów.

W dalszej części posiedzenia wystąpili przedstawiciele poszczególnych komisji: Standardów Zawodowych – **Zdzisław Małecki**, Rady Naukowo-Programowej – **Ryszard Cymer-**

man, Rozwoju Zawodu – **Henryk Czajkowski**, Legislacyjnej – **Zygmunt Bojar**, Odznaczeń – **Lech Gutry** oraz Komisji Arbitrażowej – **Iwo Betke** (sprawozdanie wygłoszone zostało 4 lipca). Przedstawiciele i szefowie pozostałych komisji a także pełnomocnicy PFSRM swoje sprawozdania złożyli w formie pisemnej co załączone zostało w materiałach przygotowanych przez Zarząd. Dużo emocji wzbudziło sprawozdanie wygłoszone przez przewodniczącego Komisji Rewizyjnej – **Henryka Czajkowskiego**. Członkowie Komisji Rewizyjnej poddali szczegółowej analizie działalność Zarządu PFSRM opierając swoje wnioski na działalności finansowej, realizacji uchwał Rady Krajowej oraz realizacji zapisów Statutu PFSRM.

Ostateczną ocenę działalności Zarządu PFSRM za lata 2000–2003 Komisja Rewizyjna podzieliła tematycznie na osiągnięcia (sprawy załatwione) oraz dostrzeżony brak sukcesów (sprawy nie załatwione). **Do głównych osiągnięć zarządu** zaliczono zdecydowaną poprawę i uregulowanie sytuacji finansowej PFSRM, zakończenie prac nad ustawą samorządową, nawiązanie współpracy ze Stowarzyszeniem Księgowych, upowszechnianie łączności internetowej, zdecydowane reakcje na przypadki wykonywania operatów szacunkowych bez wymaganych ustawą uprawnień oraz „zintentyzowanie” środowiska rzeczoznawców majątkowych





na podstawie przeprowadzonej w roku 2002 ankiety. Do głównych spraw, które były przedmiotem działalności Zarządu PFSRM oraz przedmiotem uchwał Rady Krajowej, a które w opinii Komisji Rewizyjnej **nie przyniosły zakładanych skutków**, zaliczono: brak działań lobbystycznych na rzecz zawodu (w tym brak rzecznika prasowego), brak publikacji najczęściej popełnianych błędów w operatach szacunkowych ocenianych przez KA (pomimo oczekiwań środowiska), brak działań zmierzających do „odszczegółowienia” Standardów Zawodowych, niedostateczne działania na rzecz wszczęcia środowiskowej dyskusji na temat certyfikacji, nie przeciwstawianie się lansowanego przez środowiska szkoleniowe nowego zawodu jakim miałby być doradca majątkowy. Prócz tego wskazano na nieskuteczność Zarządu przy nowelizacji ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, brak działań zmierzających do zmiany regulaminu praktyk zawodowych oraz regulaminu działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Komisja Rewizyjna z ubolewaniem przyjęła słaby wpływ środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych na kształt nowelizowanych przepisów uogn oraz rozporządzenia z 27 listopada 2002 r. w sprawie zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Wystąpienie przewodniczącego Komisji Rewizyjnej rozpoczęło ożywioną dyskusję członków Rady Krajowej oraz ustępującego Zarządu nad przedłożonymi sprawozdaniami.

Nie wszyscy członkowie Rady Krajowej podzielali obiektywny, choć surowy ton sprawozdania Komisji Rewizyjnej. Uznano jednak, że przedstawienie spraw nie załatwionych przez dotychczasowy Zarząd PFSRM nie należy traktować jako napaść personalną na jego członków lecz jako istotne wytyczne dla pracy przyszłego zarządu. Nie kwestionowano osiągnięć i wysiłku jakie zostały wniesione przez Zarząd PFSRM w funkcjonowanie federacji. Liderzy poszczególnych środowisk nie kryli przekonania, że praca na rzecz dużego i sformalizowanego środowiska zawodowego zorganizowanego wyłącznie w formie stowarzyszeń, a w skali krajowej w formie federacji stowarzyszeń jest zadaniem trudnym dla każdego składu zarządu. Bezdyskusyjna i powszechna jest potrzeba dążenia do samorządu zawodowego jako docelowej formy organizacyjnej środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Zwiększająca się z każdym rokiem ilość i ranga spraw, które wymagają rozpatrzenia i działania ze strony organizacji zawodowej stanowi potwierdzenie takiego stanowiska.

Dyskusja członków Rady Krajowej zakończyła się głosowaniem nad udzieleniem absolutorium dla ustępujących władz PFSRM, za którym to opowiedział się pełny skład Rady. Celem rzeczowej, szczerzej i surowej dyskusji nie było poszukiwanie „kozłów ofiarnych” obecnej sytuacji w zawodzie rzeczoznawców lecz diagnoza stanu obecnego oraz poszukiwanie sposobów poprawy tego stanu. Członkowie Rady Krajowej powiązali udzielenie absolutorium dla ustępujących władz Federacji ze szczerym i autentycznym podziękowaniem. Były kwiaty, wzruszenia i oficjalne przemowy uczest-

ników posiedzenia. Kadencja ustępującego Zarządu PFSRM zakończona została więc nie tylko w atmosferze rzeczowej dyskusji, ale także nieskrywanej życzliwości.

Kolejnym punktem nadzwyczajnego posiedzenia Rady Krajowej były wybory prezydenta i wiceprezydentów PFSRM. Na prowadzącego tę część spotkania wybrano członka Rady Krajowej – **Stanisława Cegielskiego**. Pełnił on funkcję gospodarza posiedzenia i pod jego przewodnictwem przeprowadzone zostały wybory. Przed przystąpieniem do głosowania wiadomym było, że jedynym kandydatem na prezydenta PFSRM jest prof. **Andrzej Hopfer**. Fakt ten nie przesądzał, że ten jedyny kandydat zostanie wybrany. Aby to nastąpiło kandydat musiał uzyskać ponad 50 % głosów oddanych przez członków Rady Krajowej. Trudno było zakładać z pełnym przekonaniem, że tak się właśnie stanie. Z powyższych względów emocje towarzyszące wyborom tego jednego kandydata trwały do końca, a więc do odczytania wyniku wyborów przez przewodniczącą Komisji Skrutacyjnej – **Zdzisławę Ledzion-Trojanowską**. Wynik brzmiał następująco: 15 członków Rady Krajowej była za a 9 przeciw. Tym samym Prezydentem PFSRM został prof. **Andrzej Hopfer**. Nowy Prezydent podziękował Radzie Krajowej za powierzone mu zaufanie. W swej krótkiej wypowiedzi wyraził swoją gotowość współpracy z Radą Krajową oddając się do jej dyspozycji. Spośród 6 kandydatów na funkcję wiceprezydenta prezydent elekt wskazał trzech, z którymi przeprowadził wcześniej rozmowy i z którymi chciałby współpracować. Byli to: **Jerzy Adamiczka**, **Jerzy Filipiak** oraz **Krzysztof Urbańczyk**. Po krótkiej przerwie przystąpiono do wyborów wiceprezydentów. I w tym przypadku, podobnie jak przy wyborach na prezydenta PFSRM, o przebiegu głosowania przesądzało wyłącznie stanowisko Rady Krajowej. Niezależnie od wskazań prezydenta elekta każdy z kandydatów na wiceprezydenta musiał uzyskać od Rady Krajowej co najmniej 50 % głosów. Warunek ten spełnili następujący kandydaci: **Krzysztof Urbańczyk** – uzyskując 20 głosów; **Jerzy Filipiak** – uzyskując 19 głosów oraz **Jerzy Adamiczka** – uzyskując 17 głosów. Gdy znany był skład Zarządu Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych na lata 2003 – 2006 przystąpiono do wyborów członków Komisji Rewizyjnej. Poszczególne kandydaci uzyskali następującą ilość głosów: **Lech Gutry** – 18; **Henryk Czajkowski** – 17; **Roman Szware** – 11; **Monika Nowakowska** – 11; **Stanisław Cegielski** (z Wrocławia) 10. Na tym zakończono emocje wyborcze pierwszego dnia posiedzenia Rady Krajowej. Wieczór zwińczyła uroczysta kolacja przedstawicieli Rady Krajowej z ustępującym Zarządem oraz Zarządem nowo wybranym.

Drugi dzień posiedzenia prowadzony był już przez nowy Zarząd PFSRM, któremu honorowo towarzyszył przy stole prezydialnym Zarząd ustępujący. Pierwszym elementem obrad było głosowanie Rady Krajowej nad powołaniem przewodniczącego Komisji Arbitrażowej. Na tę odpowiedzialną funkcję wybrano po raz kolejny, jednogłośnie, pełniącego dotychczas tę funkcję – **Iwo Betke**. W dalszej części posiedze-



nia przewodniczący Komisji Odznaczeń – **Lech Gutry** przedstawił Radzie Krajowej listę osób, które poszczególnie stowarzyszenia rekomendowały do nadania honorowych, złotych i srebrnych, odznak PFSRM. Każda z propozycji została przez członków Rady Krajowej gruntownie przedyskutowana i przegłosowana (uroczyste wręczenie odznaczeń odbyło się podczas tegorocznej XII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie).

Następnie uczestnicy posiedzenia mieli okazję zapoznać się propozycją programu działania nowo wybranego Zarządu PFSRM. Prezydent elekt – prof. **Andrzeja Hopfer** w pierwszej kolejności przedstawił podział funkcji, które obejmą członkowie Zarządu.

Nowo wybrany Zarząd ustalił następujące priorytety swoich działań:

- ▶ dążenie do jak najszybszego stworzenia samorządu zawodowego,
- ▶ stworzenie – w ramach struktur środowiskowych – możliwości certyfikacji rzeczoznawców majątkowych,
- ▶ ustawiczna praca nad nowelizacją i rozwojem standardów zawodowych,
- ▶ praca nad poprawieniem medialnego wizerunku środowiska rzeczoznawców majątkowych,
- ▶ przygotowywanie środowiska polskich rzeczoznawców majątkowych do nowych warunków, które pojawiają się wraz z wejściem Polski do Unii Europejskiej,
- ▶ dążenie do zmiany dotychczasowych warunków odbywania praktyk oraz szkoleń dla kandydatów do zawodu,

- ▶ praca nad ustawą o zamówieniach publicznych w zakresie dotyczącym działalności rzeczoznawców majątkowych,
- ▶ praca nad tworzeniem i rozwojem baz danych niezbędnych w działalności rzeczoznawców majątkowych,
- ▶ rozwój współpracy z bankami oraz środowiskiem biegłych księgowych,
- ▶ powołanie obsługi prawnej na potrzeby PFSRM oraz środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Członkowie Zarządu w swym wystąpieniu zadeklarowali zdecydowaną wolę poprawienia łączności ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych, w tym szczególnie reprezentowanym przez uczestników listy dyskusyjnej oraz użytkowników serwisu internetowego PFSRM. Prezydent **Andrzej Hopfer** wraz z wiceprezydentami dali wyrazie do zrozumienia, że świadomi są ogromu zadań i odpowiedzialności jakie przyjęli na siebie. Akcentowali świadomość tego, że bez współdziałania ze środowiskiem sukces ich działań nie jest możliwy.

Obrazy nadzwyczajnego posiedzenia Rady Krajowej zakończył ustępujący prezydent **Wacław Baranowski**. Zapowiedział on nowemu Zarządowi gotowość niesienia pomocy wszędzie tam, gdzie przydatne będzie jego i jego zastępców doświadczenie. Przebieg lipcowego posiedzenia Rady Krajowej pozwala przypuszczać, że przejście pomiędzy jednym i drugim Zarządem następować będzie płynnie i spokojnie. Ustępującemu Zarządowi pozostaje podziękować za trzy lata ciężkiej i trudnej pracy. Nowemu Zarządowi życzymy szczęścia, rozważli i rozsądku w podejmowanych działaniach.



Wojtek Nurek – pełnomocnik Zarządu ds. public relations
Ma 39 lat, mieszka w Gliwicach.
W 1994 r. zdobył uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości (801).

Studia wyższe ukończył na Wydziale Budownictwa Politechniki Śląskiej w Gliwicach w 1990 r., gdzie zdobył tytuł magistra inżyniera. Ukończył studia podyplomowe „Szacowanie i Gospodarka Nieruchomościami” na AGH w Krakowie. We wrześniu 2002 ukończył dwusemestralne studia podyplomowe w zakresie Bankowości Hipotecznej i Rynku Nieruchomości organizowane przez Wydział Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warszawskiego.

Od stycznia 1998 r. przez niemal trzy lata był zatrudniony w Naczelnym Sądzie Administracyjnym Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach na stanowisku starszego inspektora.

Jest inicjatorem bazy danych z rynku nieruchomości prowadzonej pod patronatem Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, która funkcjonuje na podstawie umowy o wzajemnej współpracy i wymianie danych rynkowych. Ideę współpracy nad tworzeniem bazy danych rozpoczętą na Śląsku udało mu się przenieść na środowiska rzeczoznawców majątkowych we Wrocławiu, Krakowie, Łodzi, województwa świętokrzyskiego oraz Trójmiasta, ostatnio także w Warszawie oraz w województwie lubuskim.

Członek kolegium redakcyjnego kwartalnika ŚSRM „Nieruchomość”, gdzie od kilku lat publikuje artykuły. Jego teksty ukazały się także w kwartalniku „Rzecznawca Majątkowy”, a także w miesięczniku „Nieruchomości Beck”. Jest autorem referatów prezentowanych na Krajowych Konferencjach Rzecznawców Majątkowych.



**POROZUMIENIE PFSRM I UMiRM
W SPRAWIE ORGANIZOWANIA POSTĘPOWAŃ KWALIFIKACYJNYCH
ZWIĄZANYCH Z NADAWANIEM UPRAWNIĘŃ ZAWODOWYCH
W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
PODPISANE W DNIU 9 MAJA 2003 R.**



§ 1

Przedmiotem porozumienia jest powierzenie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, zwanej w dalszej części porozumienia Federacją, organizowania postępowań kwalifikacyjnych związanych z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, a w szczególności:

- 1) organizacji okresowych plenarnych posiedzeń Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych – podkomisji do spraw szacowania nieruchomości, zwanej w dalszej części porozumienia Podkomisją,
- 2) przyjmowania od osób zainteresowanych wniosków o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wraz z niezbędną dokumentacją,
- 3) organizacji bieżących posiedzeń związanych z przeprowadzaniem postępowania kwalifikacyjnego przez zespoły kwalifikacyjne wyznaczone ze składu Podkomisji,
- 4) prowadzenia obsługi finansowej organizacji postępowań kwalifikacyjnych, o których mowa w pkt 3,
- 5) prowadzenie obsługi finansowej działalności Podkomisji.

§2

Organizacja okresowych plenarnych posiedzeń Podkomisji będzie przebiegała w sposób następujący:

- 1) posiedzenia plenarne Podkomisji będą organizowane przez Federację każdorazowo na wniosek Przewodniczącego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej,
- 2) program merytoryczny posiedzenia będzie zatwierdzany przez Przewodniczącego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej,
- 3) Federacja zapewni sale obrad, noclegi i wyżywienie oraz obsługę administracyjną dla uczestników posiedzenia, a także dojazd lub ewentualnie zwrot kosztów dojazdu do miejsca obrad; koszty z tym związane będą pokrywane ze środków finansowych Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej.

§ 3

Przyjmowanie od osób zainteresowanych wniosków o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości będzie przebiegało w sposób następujący:

- 1) Federacja do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego otrzyma od Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast terminarz przewidywanych comiesięcznych egzaminów na cały następny rok kalendarzowy do realizacji,

- 2) terminarz egzaminów będzie ogłaszany na stronie internetowej UMiRM, a oprócz tego Federacja ogłosi go dodatkowo w sposób najbardziej dostępny dla osób zainteresowanych,
- 3) Federacja będzie przyjmowała od zainteresowanych osób wnioski o nadanie uprawnień zawodowych przestrzegając terminów wskazanych w obowiązujących przepisach oraz dokonywała sprawdzenia ich kompletności; Federacja może zlecić wykonywanie tych czynności stowarzyszeniom zrzeszonym w Federacji,
- 4) na podstawie przyjętych wniosków Federacja będzie sporządzała listy osób zakwalifikowanych do udziału w poszczególnych postępowaniach kwalifikacyjnych,
- 5) listy osób, wskazanie osoby bezpośrednio odpowiedzialnej za organizację danego postępowania oraz adres miejsca przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego, Federacja przekaze najpóźniej na jeden miesiąc przed dniem postępowania kwalifikacyjnego, sekretarzowi koordynatorowi Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, przy czym korekta listy może nastąpić w formie pisemnego powiadomienia nie później niż 10 dni przed dniem postępowania kwalifikacyjnego.

§4

Organizacja bieżących posiedzeń związanych z przeprowadzaniem postępowania kwalifikacyjnego przez zespoły kwalifikacyjne wyznaczone ze składu Podkomisji będzie przebiegała w sposób następujący:

- 1) Federacja będzie organizowała posiedzenia zespołów kwalifikacyjnych w Warszawie zgodnie z zatwierdzonym terminarzem; w szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Federacja będzie mogła zorganizować posiedzenie w innej miejscowości; Federacja może zlecić wykonywanie tych czynności stowarzyszeniom zrzeszonym w Federacji,
- 2) Federacja będzie organizowała posiedzenia zespołów kwalifikacyjnych w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa oraz na zasadach wprowadzonych regulaminem działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych,
- 3) organizacja postępowania kwalifikacyjnego kończy się przekazaniem do Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast dokumentacji z postępowania kwalifikacyjnego, uporządkowanej w sposób umożliwiający jej archiwizację



z wyłączeniem części dokumentacji będącej wynikiem prac zespołu kwalifikacyjnego, którą przekazuje do Urzędu przewodniczący zespołu,

4) Federacja spowoduje:

- przeszkolenie osób, które będą organizowały posiedzenia zespołów kwalifikacyjnych, w zakresie znajomości obowiązujących przepisów prawa i regulaminu działania państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych,
- zapewnienie pełnej informacji dla osób ubiegających się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości,
- przyjmowanie wniosków o nadanie uprawnień zawodowych,
- zorganizowanie postępowania kwalifikacyjnego w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od dnia złożenia wniosków o nadanie uprawnień zawodowych,
- zapewnienie obsługi zespołów kwalifikacyjnych, w tym: zapewnienie zakwaterowania w hotelach o średnim standardzie, wyżywienia, sal egzaminacyjnych, obsługi biurowej oraz niezbędnych środków łączności,
- rozliczenie kosztów organizacji postępowań kwalifikacyjnych, w tym kosztów przyjmowania wniosków, obsługi administracyjno – biurowej i informacyjnej oraz przeszkolenia osób odpowiedzialnych za organizację postępowań.

§5

Prowadzenie obsługi finansowej organizacji postępowań kwalifikacyjnych będzie przebiegało w sposób następujący:

- 1) Federacja będzie prowadziła działalność z zachowaniem zasady minimalizowania kosztów postępowania kwalifikacyjnego, bez czerpania zysków z tej działalności,
- 2) Federacja wraz z wnioskiem o nadanie uprawnień zawodowych będzie przyjmowała opłaty egzaminacyjne na pokrycie kosztów, gromadząc je z zastrzeżeniem pkt 5 oraz § 6 ust. 1 pkt 1, na wyodrębnionych rachunkach bankowych, zgodnie z ustawą o rachunkowości,
- 3) Federacja dokona kalkulacji kosztów postępowania kwalifikacyjnego z wyodrębnieniem elementów tych kosztów wymienionych w § 28 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz. U. nr 115, poz. 745), zwanym dalej rozporządzeniem,
- 4) na podstawie kalkulacji, o której mowa w pkt 3 Federacja określi zryczałtowaną opłatę egzaminacyjną zgodnie z § 29 rozporządzenia wymienionego w pkt 3 porozumienia, przy założeniu optymalnej ilości uczestników, maksymalnie do 35 osób; Federacja będzie powiadamiała Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast o wysokości ustalonej opłaty egzaminacyjnej,
- 5) części opłat egzaminacyjnych odpowiadające kosztom wy-

mienionym w § 28 ust 2 pkt 5–8 rozporządzenia, będą gromadzone na odrębnym rachunku bankowym Federacji,

- 6) Federacja będzie prowadziła ewidencję i rozliczenia wpływów z części opłat egzaminacyjnych, o których mowa w pkt 5, oraz kosztów poniesionych na organizację postępowań kwalifikacyjnych, w tym zwrotów zdającym części opłaty egzaminacyjnej, dokonywanych w razie:
 - nie przeprowadzenia w pełnym zakresie postępowania kwalifikacyjnego na skutek usprawiedliwionego niestawiennictwa osoby zainteresowanej,
 - niedopuszczenia tej osoby do wszystkich etapów postępowania kwalifikacyjnego,
- 7) Federacja będzie przekazywała Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast półroczne sprawozdanie finansowe z obsługi finansowej organizacji postępowań kwalifikacyjnych w terminie jednego miesiąca po upływie terminu na który sprawozdanie zostało sporządzone, według wzoru określonego przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

§6

1. Prowadzenie obsługi finansowej działalności Podkomisji będzie przebiegało w sposób następujący:

- 1) na odrębnym rachunku bankowym Federacja będzie gromadziła część opłat egzaminacyjnych odpowiadającą kosztom wymienionym w § 28, ust. 2, pkt 1–4 rozporządzenia,
- 2) środki z rachunku, o którym mowa w pkt 1 będą uruchamiane na wspólny wniosek Przewodniczącego Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Sekretarza Koordynatora Komisji,
- 3) Federacja będzie prowadziła ewidencję i rozliczenia wpływów z części opłat egzaminacyjnych o których mowa w pkt I oraz kosztów poniesionych na działalność Podkomisji,
- 4) Federacja będzie przekazywała Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast półroczne sprawozdania finansowe z obsługi finansowej działalności Podkomisji w terminie jednego miesiąca po upływie terminu, na który sprawozdanie zostało sporządzone według wzoru określonego przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

2. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zastrzega sobie:

- 1) prawo żądania do wglądu dokumentów finansowych dotyczących organizacji postępowań kwalifikacyjnych,
- 2) prawo uzyskiwania na każde żądanie informacji o stanie rachunków bankowych o których mowa w ust. 1, pkt 1 oraz § 5 ust. 1 pkt 5,
- 3) prawo zgłoszenia uwag i zaleceń do sprawozdania finansowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 oraz § 5 ust. 1 pkt 7.



§7

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zastrzega sobie prawo dokonywania kontroli działalności Federacji w zakresie organizacji postępowań kwalifikacyjnych.

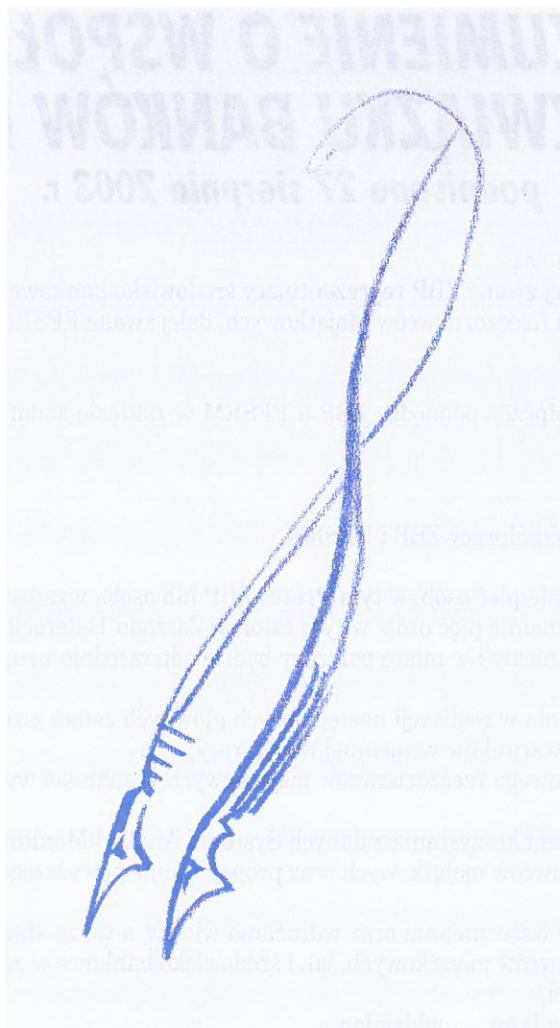
§8

Niniejsze porozumienie zawarto w oparciu o:

- 1) art. 191 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. nr 46 poz.543 z późn. zmianami),
- 2) § 17 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 sierpnia 1998r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczących działalności zawodowej (Dz.U. nr 115 poz.745),
- 3) regulamin działania Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej do spraw uprawnień i licencji zawodowych.

§9

Postanowienia końcowe:

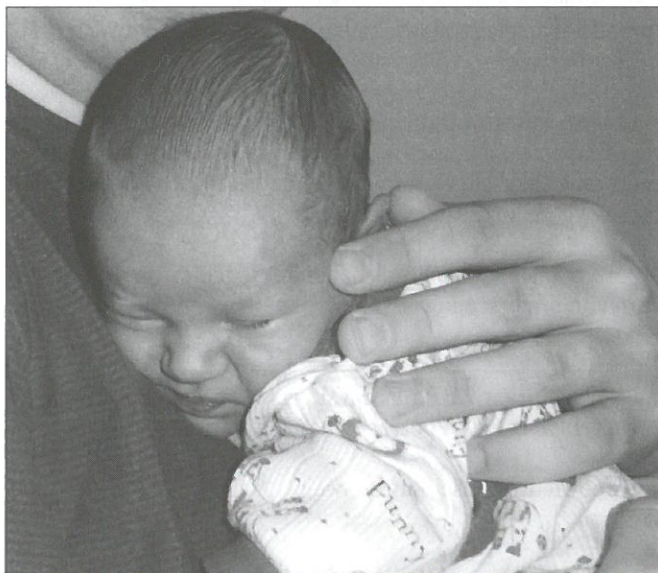


- 1) porozumienie niniejsze obowiązuje strony od dnia podpisania,
- 2) porozumienie zawiera się na czas nieoznaczony,
- 3) wypowiedzenie porozumienia w całości lub w części może nastąpić jedynie w formie pisemnej z terminem trzymiesięcznym,
- 4) z chwilą zmiany przepisów prawa dotyczących przedmiotu porozumienia, strony dokonają zmiany niniejszych ustaleń w całości lub w części,
- 5) tekst porozumienia zostanie ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
- 6) traci moc porozumienie z dnia 21 kwietnia 1999 r. w sprawie organizowania postępowania kwalifikacyjnego związanego z nadawaniem uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

§ 10

Porozumienie zostało podpisane w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Bociany przyleciały!



Gabrysia Stachowiak



12 września rano urodziła się córeczka

naszej stałej rysowniczkii – pani

Agnieszki Fijałkowskiej-Stachowiak.

Redakcja składa młodej mamie

najserdeczniejsze gratulacje.



POROZUMIENIE O WSPÓŁPRACY PFSRM I ZWIĄZKU BANKÓW POLSKICH

podpisane 27 sierpnia 2003 r.

1. Stronami niniejszego Porozumienia są:
 - 1) Związek Banków Polskich, dalej zwany ZBP, reprezentujący środowisko bankowe,
 - 2) Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, dalej zwana PFSRM, reprezentująca środowisko rzeczoznawców majątkowych.
2. Porozumienie dotyczy zasad współpracy pomiędzy ZBP a PFSRM w zakresie zadań o strategicznym znaczeniu dla obu podmiotów.
3. Strony ustalają, co następuje:
 - 1) Powołuje się stały Zespół ds. Współpracy ZBP i PFSRM,
 - 2) W skład zespołu wchodzi:
 - a) ze strony ZBP – maksymalnie pięć osób, w tym Prezes ZBP lub osoba wyznaczona,
 - b) ze strony PFSRM – maksymalnie pięć osób, w tym członek Zarządu Federacji.Zespół ma charakter interdyscyplinarny i w miarę potrzeby będzie odpowiednio uzupełniany.
4. Strony określają wolę współdziałania w realizacji następujących głównych zadań z zakresu rynku nieruchomości:
 - 1) określanie kierunków, zasad i warunków wzajemnej współpracy;
 - 2) opracowanie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego;
 - 3) stworzenie zasad wprowadzania i korzystania z danych Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON) dla rzeczoznawców majątkowych oraz propagowanie powyższego systemu w środowisku rzeczoznawców majątkowych;
 - 4) opracowanie zasad i formy upowszechniania oraz wdrażania wiedzy, a także standardów postępowania obejmujących zarówno środowisko rzeczoznawców majątkowych, jak i środowisko bankowe w zakresie wymiany i analizy danych dotyczących rynku nieruchomości,
 - 5) przedstawianie okresowych wyników współdziałania.
5. Strony postanawiają, że posiedzenia Zespołu organizowane będą z inicjatywy Stron w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na pół roku.
6. Do zespołu autorskiego, prowadzącego prace nad przygotowaniem projektu standardu zawodowego, dla którego nazwa robocza brzmi „Wyceny na potrzeby banków”, zostaną włączeni przedstawiciele środowiska bankowego w ilości dwóch osób, jako stali członkowie zespołu.
7. Strony uznają zadanie polegające na opracowaniu standardu, o którym mowa w punkcie 6, za priorytetowe ze względu na założenie, że standard, jako norma zawodowa obowiązująca wszystkich rzeczoznawców majątkowych powinien być dokumentem definiującym zagadnienia interesujące środowisko bankowe w zakresie wyceny na ich potrzeby, a także powinien określać reguły i procedury postępowania rzeczoznawców majątkowych w procesie wyceny.
8. Strony uznając za priorytetowe budowę centralnej bazy danych cen transakcyjnych nieruchomości, deklarują wolę ścisłej współpracy w zakresie monitorowania rynku nieruchomości (zarówno przez środowisko rzeczoznawców majątkowych, jak i banki) oraz gromadzenia danych w ramach systemu AMRON.
9. Strony postanowiły wypracować i wdrożyć, w ramach Zespołu ds. Współpracy ZBP i PFSRM, zasady tworzenia i funkcjonowania aktywnej listy rzeczoznawców majątkowych sporządzających wyceny na potrzeby banków, biorąc pod uwagę:
 - 1) działania szkoleniowe;
 - 2) wyniki postępowania przed Komisją Arbitrażową i Komisją Odpowiedzialności Zawodowej;
 - 3) jakość i poziom wycen sporządzanych na potrzeby banków.
10. Strony postanawiają wypracować i wdrożyć, w ramach Zespołu ds. Współpracy ZBP i PFSRM, formy upowszechniania i wdrażania wiedzy z obszaru interesującego obydwie strony.



O SZKOLENIACH „BANKOWYCH” SŁÓW KILKA

Pytanie z listy dyskusyjnej

„Pierwszoplanowe tematy to opracowanie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego, szkolenie w tym zakresie oraz aktywna lista rzeczoznawców przygotowanych do pracy na rzecz banków“.

Proszę o wyjaśnienie, co oznacza wyżej cytowany tekst? Czy to znaczy, że federacyjne szkolenie bankowe, ukończone do tej pory przez całe zastępy rzeczoznawców straci ważność? co to są aktywne listy rzeczoznawców majątkowych przygotowanych do pracy na rzecz banków?? Nowe listy? Proszę o komentarz.

Elżbieta Kosiorek

Odpowiada Wojtek Nurek, pełnomocnik PFSRM ds. PR

Bardzo dobrze, że poruszyłaś ten temat. Postaram się przekazać wszystko, co na ten temat jest mi wiadome oraz to czego mogłem się na świeżo dowiedzieć od prezydenta Andrzeja Hopfera, w biurze Federacji oraz od niedysiejszego prezydenta Andrzeja Kalusa.

Wyceny nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego to istotny element naszej rzeczoznawczej codzienności. Fakt ten znajduje odzwierciedlenie w coraz częstszych kontaktach naszego środowiska (PFSRM) z przedstawicielami resortu bankowego delegowanymi do rozmów z nami przez Związek Banków Polskich.

Pamiętajmy, że seminaria „bankowe” wystartowały wiele lat temu – na początku października 1995 r. Ówczesnymi ich pomysłodawcami i inicjatorami byli Andrzej Kalus i Mieczysław Prystupa. To oni wyczuli taką potrzebę i wpadli na pomysł zorganizowania takiego seminarium. Oni stworzyli, wsłuchując się w potrzeby bankowców i własny rozsądek, program pierwszych szkoleń. Ta rozpedzona wtedy machina toczy się siłą bezwładności z niewielkimi modyfikacjami po dziś dzień.

Warto sobie uświadomić, że co prawda niektórzy z nas są świeżo po seminarium, ale inni odbyli je już 8 lat temu. W naszym zawodzie 8 lat to wielka przepaść!

Informacje, których wysłuchaliśmy na seminariach kilka lat temu z każdym rokiem traciły na aktualności. Jak wynika z doświadczeń banków, są pośród nas tacy, którzy dawno o tych informacjach zapomnieli lub nawet co gorsza nigdy o nich nie pamiętali. W rozmowach toczących się ze środowiskiem bankowym dano to wyraźnie i jasno do zrozumienia.

W celu zminimalizowania występujących po obu stronach wad i utrudnień naszej współpracy przystąpiono do rzeczowych rozmów. Zawarte „Porozumienie o współpracy” pomiędzy ZBP i PFSRM jest tego wyraźnym symptomem.

Zinventaryzowano stan istniejący i zastanawiano się nad usprawnieniem współpracy i wyeliminowaniem występujących wad. Uznano, że wieloletnie doświadczenia banków we współpracy z rzeczoznawcami majątkowymi pozwalają na wspólne opracowanie standardu zawodowego w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego.

Głównym celem tego standardu ma być wyeliminowanie odczuwanych po obu stronach wad, niedogodności i niedomówień występujących podczas współpracy, poprzez wypracowa-

nie wspólnej platformy pojęciowej i proceduralnej. Innymi słowami, chodzi o to, by bankowcy wskazali czego od nas chcą, a my żebyśmy byli przez nich zrozumiani w tym co robimy.

Tak obecnie nie jest i jest to niewątpliwa słabość naszej dotychczasowej współpracy. Do sporadycznych należą spotkania rzeczoznawców z bankowcami, na których w sposób prosty i przejrzysty wyjaśnianie są wszelkie niejasności i niedomówienia. Dobrą tradycję w tym zakresie wprowadzili przedstawiciele Banku Handlowego, dla których takie spotkania mają sens. Jest to jednak przykład rzadko naśladowany.

Przy okazji wspólnych rozmów z bankowcami, zauważono, że proces szkolenia rzeczoznawców współpracujących na potrzeby banków nie powinien mieć charakteru jednorazowego epizodu w życiu rzeczoznawcy. Zmieniające się uwarunkowania prawne i gospodarcze wymagają częstszych seminariów.

Uczestniczenia w seminariach poświęconych wycenie nieruchomości oczekują też bankowcy, bowiem część nieporozumień wynika z ich niewiedzy. Musi być więc to działanie obustronne.

Dla podniesienia rangi tych seminariów postanowiono kończyć je niezdefiniowaną jeszcze formą sprawdzianów. Uznano, czemu trudno się dziwić, że zatwierdzanie odbywanych seminariów wyłącznie poprzez odnotowywanie obecności, jest w rzeczywistej współpracy mało przekonujące.

Z powyższych względów należy się spodziewać, że dotychczasowe seminarium, organizowane przez PFSRM będzie stopniowo, z czasem, przekształcane i otrzyma nową formę. To zmierzająca w naszym kierunku konieczność nie powinna być, w żadnym razie, traktowana jako patent na dochód dla Federacji.

Nowa jakość szkoleń staje się koniecznością, z którą trzeba się nam będzie pogodzić.

Zarząd PFSRM ma głęboką świadomość wysiłku finansowego, jakim dla rzeczoznawców będzie pokrycie kosztów uczestnictwa w seminarium. Dlatego deklaruje, że swym działaniem będzie dążył do tego, aby przejście z jednej formy szkolenia do drugiej miało charakter płynny, stopniowy i rozłożony w czasie.

O wszelkich działaniach podejmowanych w tym zakresie przez PFSRM środowisko rzeczoznawców majątkowych będzie na bieżąco informowane.



Z PRASY

gazeta
W Y B O R C Z A

Gazeta Wyborcza z 21 września 2003 r.

Powszechny podatek liniowy gospodarce nie pomoże, a reformy finansów raczej zaszkodzi. Zamiast myśleć o liniowym, pomyślmy lepiej o podatku katastralnym i opodatkowaniu rolników – pisze Jerzy Osiatyński.

Na niespełna półtora miliona firm i osób fizycznych czerpiących dochody wyłącznie z działalności gospodarczej, znakomita większość płaci podatki, których formuła jest liniowa (patrz ramka); „uliniowieniem“ należałoby objąć niespełna 6 proc. podatników, którzy rozliczają się z fiskusem w systemie PIT według drugiej i trzeciej stawki tego podatku. Jednak celem zwolenników podatku liniowego jest objęcie nim wszystkich dochodów osobistych w systemie PIT, a więc dochodów około 26 mln podatników w warunkach 2002 r. Czy takie pociągnięcie rzeczywiście pozwoli przyspieszyć wzrost gospodarczy?

Nie przekonują argumenty o zbawczym wpływie podatku liniowego od dochodów osobistych na dynamikę gospodarczą. Jeżeli obniżenie opodatkowania ma ożywić wzrost przez pobudzenie popytu, to należałoby obniżyć podatki dla osób najmniej zarabiających. Te osoby bowiem „wydają tyle, ile zarabiają“. Jeżeli zaś podatek liniowy ma to osiągnąć przez pobudzenie inwestycji dzięki wzrostowi oszczędności gospodarstw domowych umożliwiających ich sfinansowanie, to brak rynków zbytu, a nie źródeł finansowania jest główną przyczyną niedostatku inwestycji w Polsce. Przedsiębiorcy podejmują decyzje inwestycyjne, kierując się nie tylko rachunkiem kosztów, ale w nie mniejszym stopniu oceną przyszłych rynków zbytu, sektor bankowy zaś cierpi na brak projektów inwestycyjnych, które mógłby kredytować, a nie na brak płynności.

Gdyby zresztą podatek liniowy rzeczywiście zapewniał wyższą dynamikę gospodarczą, liniowe byłyby systemy podatków od dochodów osobistych w krajach Unii Europejskiej i gdzie indziej, a nie są. Eksperymentują z nimi głównie kraje transformacji. Kiedy jednak spojrzeć na internetową stronę ministerstwa finansów Rosji, znajdziemy tam niezwykle ostrożną ocenę dotychczasowego wpływu tego rozwiązania na wzrost przychodów podatkowych, ograniczenie szarej gospodarki itd. Rosja ani inne kraje, które podatek liniowy wprowadziły, nie dostarczają też przekonujących świadectw co do jego wyraźnego dodatniego wpływu na wzrost samodyscypliny

podatkowej. W tym kierunku jak dotąd o wiele skuteczniej działają wszelkie uproszczone formy opodatkowania działalności gospodarczej. Ale to bynajmniej nie znaczy, że dochody osobiste mają być opodatkowane według jednej stawki.

Nie czas rozwarstwiać dochody

Nie jest też pewny bezwzględnie pozytywny wpływ na dynamikę gospodarczą szybkiego rozwarstwienia dochodów, do czego dodatkowo przyczyniłoby się wprowadzenie podatku liniowego od dochodów osobistych. Oczywiście, przedsiębiorca musi otrzymać premię za ryzyko i zysk ze swojej działalności. Rosnące rozwarstwienie dochodów w krajach przechodzących do gospodarki rynkowej jest warunkiem i jednocześnie wyrazem poprawy efektywności gospodarowania. Nie chodzi więc bynajmniej o kierunek tego procesu, ale o jego tempo. Kiedy dynamika rozwarstwienia dochodów prowadzi do utraty spójności społecznej oraz narastania poczucia społecznej marginalizacji i odrzucenia, do załamania równości szans na starcie młodych, do pogłębiania nierówności regionalnych oraz między miastem i wsią, wówczas dla zapewnienia stabilnych podstaw wzrostu tempo różnicowania dochodów trzeba powściągać.

Wiele badań (m.in. profesor Stanisławy Golinowskiej) wskazuje, że dynamika rozwarstwienia dochodów w Polsce jest wysoka i prowadzi do szybko rosnącego poczucia społecznego odrzucenia. To zaś osłabia społeczne przesłanki i perspektywy szybkiego rozwoju, drastycznie ogranicza społeczne przyzwolenie dla dalszych, politycznie trudnych reform. Podatek progresywny jest najprostszym i powszechnie stosowanym narzędziem ograniczania dynamiki rozwarstwienia dochodów w krajach Unii Europejskiej, w Stanach Zjednoczonych i w wielu krajach Azji Wschodniej, do niedawna przykładowych „tygrysów“ rozwoju, gdzie notabene progresja podatkowa bynajmniej nie hamowała wzrostu (ani też nie była przyczyną ich późniejszych kryzysów).

Co więcej, doświadczenia kryzysu paliwowo-energetycznego lat 70., który wymagał rozwiązania kwestii tego, kto w praktyce zapłaci za wzrost światowych cen paliw, wskazują, że dodatkowy impuls inflacyjny był najmniejszy w tych krajach – importerach netto paliw, gdzie poziom społecznej spójności był relatywnie największy, a silne związki zawodowe były wiarygodnym partnerem rządu w negocjacjach, następnie zaś były w stanie wyegzekwować realizację porozumień (RFN, Austria). Być może warto pamiętać o ujemnym związku między dynamiką gospodarczą i inflacją także wtedy, kiedy zastanawiamy się nad pożądaną dynamiką różnicowania dochodów.

Katastralny lepszy

Jeżeli nie liniowy, to co? Skupmy się na podatkach płaconych przez osoby fizyczne. Po pierwsze, podatkiem dochodo-



wym należy objąć dochody osiągane w towarowych gospodarstwach rolnych, których areał użytków rolnych jest większy od określonego progu. Krok taki jest konieczny, a dobra po temu okazja pojawi się w roku 2005, kiedy znaczna część tych gospodarstw efektywnie otrzyma dodatkowe dochody związane z pomocą w ramach Wspólnej Polityki Rolnej. Po drugie, poważna reforma systemu finansowania jednostek samorządu terytorialnego wymaga wprowadzenia podatku katastralnego.

Proponowane obecnie zmiany systemu finansowania jednostek samorządu terytorialnego na dobrą sprawę niewiele załatwiają. Zwiększenie udziału samorządów w podatkach bezpośrednich (CIT i PIT) kosztem subwencji i dotacji nie jest korzystne dla znakomitej większości gmin wiejskich i w małych miastach, gdzie firmy płacące CIT są rzadkością i gdzie dochody ludności są niewielkie. Rozwiązanie to będzie więc umacniać rozwarstwienie regionalne Polski. Nie ma też samych zalet dla dużych miast, gdyż wpływy z podatków bezpośrednich podlegają silnym wahaniom koniunkturalnym.

Zdrowy system finansowania jednostek samorządu terytorialnego powinien się opierać na realistycznym podatku katastralnym. Podatek ten powinien być wprowadzony tak, aby nie zwiększyć całkowitego obciążenia podatkowego osób fizycznych. Powinien więc zostać wprowadzony równocześnie ze zmniejszeniem obciążeń z podatku od dochodów osobistych. Powinien przewidywać rekompensaty dla osób o niskich dochodach bieżących, których nie byłoby stać na zapłatę podwyższonego podatku, na przykład od kiedyś stosunkowo tanio kupionych od państwa mieszkań. System tego podatku powinien mieć także specjalne regulacje dotyczące opodatkowania majątku produkcyjnego osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (w tym rolników). Jednak w każdym razie bez wprowadzenia podatku katastralnego stworzenie solidnych podstaw finansowych samorządów nie wydaje mi się możliwe.

Jak system podatku katastralnego wiąże się z podatkiem liniowym? Zwolennicy podatku liniowego słusznie wskazują na motywację podatników do ucieczki przed opodatkowaniem, tym większą, im większy jest dochód do opodatkowania. Daleko trudniej jest jednak uciec przed opodatkowaniem majątku. Jego wycena zgodna z rzeczywistą wartością (a takie bazy informacyjne już częściowo istnieją) mogłaby pozwolić na złagodzenie progresji podatkowej na bieżących dochodach w zamian za podatek katastralny, bez zmiany łącznego ciężaru opodatkowania dochodów osobistych. Nadmierną dynamikę zróżnicowania dochodów i związane z nią napięcia społeczne, które podważają średniookresowe perspektywy rozwoju, można powściągać nie tylko przez progresję na strumieniu (dochodów). Można ją powściągać także przez realistywny wymiar podatku od zasobu (majątku).

Rzecz jasna, nie wolno zapomnieć o kwestiach oczywistych, takich jak zapowiedziana już redukcja obciążeń podatkowych od zysków przedsiębiorstw, umożliwiającą dotrzymanie kroku konkurentom przez polskie firmy. To samo doty-

czy obciążeń kosztów placowych parapodatkami na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne itp. oraz konieczności likwidacji różnych nieprawidłowości w administrowaniu i wydawaniu tych pieniędzy. Podobnie zapewne nie budziłaby sporów kwestia ograniczenia różnych podatków lokalnych i opłat nakładanych na małe firmy, a będących istną zgorą i hamulcem rozwoju przedsiębiorczości w Polsce, której to kwestii w bieżących dyskusjach nie poświęca się dostatecznej uwagi (...)

fragmenty artykułu Jerzego Osiatyńskiego

Gazeta Wyborcza z 24 września 2003 r. (za PAP)

Wdrożenie podatku katastralnego (podatek od wartości nieruchomości) będzie technicznie możliwe na przełomie lat 2006/2007 – poinformował rzecznik rządu Marcin Kaszuba. Warunkiem jest wcześniejsze wdrożenie katastru, czyli systemu ewidencji gruntów i budynków

Według Kaszuby, Ministerstwo Finansów prowadzi na razie prace studyjne i pilotażowe nad tym podatkiem. Prace rozpoczęły się na wniosek poprzedniego ministra finansów Grzegorza Kołodki.

„Na razie jest to pierwszy etap prac, przymiarek do wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości. Nie chcę dzisiaj mówić, jaka będzie to wysokość. Natomiast jeśli chodzi o podatki, w życiu są dwie pewne rzeczy, śmierć i podatki. Ten podatek obowiązuje na całym świecie“ – powiedział Kaszuba.

Prezes Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii Jerzy Albin powiedział na konferencji, że w krajach Unii Europejskiej podatek katastralny nie jest naliczany od 100 proc. wartości nieruchomości, ale od średnio 40–50 proc. wartości. Wynosi on tam od 1 promila do 1 proc. wartości nieruchomości

Albin poinformował, że w roku 2005 i 2006 w połowie powiatów w kraju zostanie wdrożona konieczna dla katastru integrująca platforma elektroniczna (narzędzie informatyczne służące usprawnieniu tego systemu)

„Taki jest zagwarantowany umowami zakres prac, staramy się, aby był w miarę możliwości większy“ – powiedział Albin. Dodał, że pełen kataster powstanie wtedy, gdy rejestr nieruchomości zostanie uzupełniony o wartość tych nieruchomości. Dopiero pełen zbiór danych pozwoli parlamentowi podjąć decyzje o podatku katastralnym

Wycena nieruchomości musi zostać poprzedzona rozwiązaniami technicznymi. Urząd Geodezji przeprowadzi najpierw program pilotażowy i opracuje jednolity system wyceny na terenie całego kraju. W opinii Albina, wdrożenie katastru gwarantuje prawidłowe funkcjonowanie rynku nieruchomości.

Proces tworzenia katastru zaczął się w 1999 r. Od 2001 r. Urząd rozpoczął prace na 6 obiektach pilotażowych nad platformą elektroniczną.

Do końca 2003 r. Urząd wyda na tworzenie katastru 11,5 mln euro, w 2004 r. – 7 mln euro. Tworzenie katastru jest współfinansowane z funduszy przedakcesyjnych PHARE oraz pomocy rządu holenderskiego. Rząd otrzymał też na ten cel 355 tys. USD kredytu z Banku Światowego.



Gazeta Wyborcza z 7 października 2003 r.

Sejmowa komisja skarbu ma dylemat: co zrobić z projektem ustawy, którą rząd chce rozwiązać problem roszczeń zabużańskich, ale – jak wynika z ekspertyz – w sposób niezgodny z konstytucją.

– Opinie ekspertów są miazdzące. Nie widzę możliwości procedowania tego projektu – mówił w czasie wtorkowego posiedzenia komisji skarbu jej wiceprzewodniczący Rafał Zagórny (PO). Posłowie dostali wczoraj dwie opinie na temat projektu. Autorem pierwszej jest dr Krzysztof Łaszkiewicz (były wiceminister skarbu w rządzie Buzka odpowiedzialny za reprivatyzację), zaś drugiej – sejmowe Biuro Studiów i Ekspertyz. Zwłaszcza opinia biura, któremu nikt nie zarzucił stronniczości, zrobiła na posłach wrażenie.

Wśród wątpliwości natury konstytucyjnej (m.in. w kwestii wymogów dotyczących obywatelstwa) najpoważniejsza dotyczy wysokości rekompensat, które rząd określił w projekcie mianem „pomocy”. Rząd zaproponował, aby maksymalna wartość nieruchomości pozostawionych przez zabużan na Wschodzie, która miałyby być im zaliczana na poczet kupowanej od państwa nieruchomości, nie przekraczała 20 tys. zł na jeden wniosek (gdyby nieruchomość była warta więcej, ewentualną różnicę zabużanin musiałby dopłacić w gotówce albo kupować nieruchomość na współwłasność z innymi). Jednak powołana przez komisję skarbu podkomisja zaproponowała inne rozwiązania, które rząd zaakceptował. Pierwsze zakłada, że świadczenia (posłowie zrezygnowali z określenia „pomoc”) sięgałyby 15 proc. wartości pozostawionych nieruchomości, drugie zaś – oprócz 15 proc. dodatkowo górny pułap w wysokości 50 tys. zł. Zgodnie z tą zasadą ten, kto zostawił na Wschodzie nieruchomość wartą 1 mln zł, a chciał kupić nieruchomość (np. od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa) za 100 tys. zł, musiałby jeszcze dopłacić połowę tej kwoty.

Biuro Studiów i Ekspertyz zwraca uwagę posłom, że układy republikańskie z 1944 r. (z b. Ukrainą SRR, Białoruską SRR i Litewską SRR) zakładały pełny zwrot wartości pozostawionego mienia. Zdaniem eksperta biura ds. legislacji Zdzisława Galickiego nie byłoby z tym jednak problemu, gdyby zabużanie mieli jeszcze inne możliwości zaspokajania swoich roszczeń.

Tymczasem projekt im na to nie pozwala. Ograniczenie rekompensaty narusza m.in. konstytucyjną zasadę demokratycznego państwa prawnego i konstytucyjnie gwarantowaną ochronę praw majątkowych.

Projektu bronili przedstawiciele ministerstw: Spraw Zagranicznych i Skarbu oraz Urzędu Mieszkalnictwa. – Chcę uprzytomnić, że wartość uprawnień zabużańskich potwierdzonych decyzją lub poświadczeniem wynosi ponad 3 mld zł, zaś będących w trakcie rozpoznania – 10,5 mld zł – mówił dyrektor departamentu reprivatyzacji w resorcie skarbu Witold Kołodziński. – Również równowaga budżetu i stan finansów publicznych są wartościami podlegającymi ochronie prawnej – wtórował mu dyrektor departamentu regulacji rynku nieruchomości w Urzędzie Mieszkalnictwa Henryk Jędrzejewski.

Według rządu państwo nie może dziś sobie pozwolić na pełne rekompensaty dla zabużan, tym bardziej że niezalutowana jest wciąż reprivatyzacja, której koszty (uszczerbek w majątku skarbu państwa) ocenia na około 40 mld zł. Rząd liczy, że zaspokoi roszczenia zabużan nieruchomościami o wartości około 1,7 mld zł. – Gdzie postawić tę granicę, poniżej której przepis staje się niekonstytucyjny? – pytał posłów dyr. Jędrzejewski. I dodał: – Nieuchwalenie ustawy spowoduje, że sądy zaczną „skubać” budżet państwa, a to może doprowadzić do nieciekawej sytuacji.

Ostatecznie komisja odłożyła decyzję o losie projektu, by przeanalizować jeszcze kilka dodatkowych opinii prawnych.

Marek Wielgo

„Źródło Bugu w Werchobużu” – obraz Bogusza Zygmunta Stęczyńskiego





Wiceprezes
Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast
Urszula Słowik

Zwracam się z uprzejmą prośbą o podanie do wiadomości poniższej informacji o zakresie udzielania merytorycznych odpowiedzi przez pracowników Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości, Wydziału do spraw działalności zawodowej w zakresie gospodarki nieruchomościami:

Adresy e-mail i telefony do osób udzielających merytorycznej odpowiedzi dotyczące:

- centralnych rejestrów osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości i licencji zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami oraz odbioru świadectw nadania uprawnień i licencji zawodowych:
e-mail: zbleszynska@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 83 74
i e-mail: bpondo@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 83 83,
- programów studiów podyplomowych i kursów kwalifikacyjnych w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zarządzania nieruchomościami:
e-mail: jmierzejewska@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 83 26,
- informacji w sprawie nadawania licencji zawodowych oraz postępowań kwalifikacyjnych w zakresie zarządzania nieruchomościami:
e-mail: jmierzejewska@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 83 26,
- informacji w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz postępowań kwalifikacyjnych prowadzonych w wymienionych zakresach:
e-mail: jpiorun@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 83 97,
- informacji w sprawie odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych w tym spraw prowadzonych w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej:
e-mail: blipska@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 80 73,
- informacji w sprawie odpowiedzialności zawodowej pośredników w obrocie nieruchomościami w tym spraw prowadzonych w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej:
e-mail: mtyszka@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 80 73
- informacji w sprawie odpowiedzialności zawodowej zarządców nieruchomości w tym spraw prowadzonych w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej:
e-mail: tlubowicka@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 81 40
e-mail: mrzempala@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 87 09
- w pozostałych nie wymienionych sprawach dotyczących działalności Komisji Odpowiedzialności Zawodowej:
e-mail: jmarzinek@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 84 38,
- wydawania decyzji odmawiających nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami:
e-mail: jsmigiel@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 83 49,
e-mail: bkostrzewa@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 81 15,
e-mail: a.myziak@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 81 53,
- pozostałych, nie wymienionych spraw z zakresu działalności zawodowej w zakresie gospodarki nieruchomościami:
e-mail: akobylecki@umirm.gov.pl tel. (0-22) 661 82 15



IZBA SKARBOWA w Bydgoszczy

85-950 Bydgoszcz, ul. Dr.E.Warmińskiego 18; tel.cent.(052) 322 40 35, fax (052) 345 60 66

W związku z opublikowaniem w wydawanym przez Federację Rzeczoznawców Majątkowych kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” (Nr 37 kwiecień – czerwiec 2003, str.77) pisma Izby Skarbowej w Bydgoszczy z dnia 27 lutego 2003 r. Nr SE-00200-3/03 uprzejmie proszę o spowodowanie publikacji dodatkowego wyjaśnienia.

Konieczność takiego działania jest niezbędna, ponieważ treść pisma została błędnie odczytana, skutkiem czego jest odnotowany zwiłokrotniony wpływ wniosków o wpis na listę biegłych skarbowych pochodzący od osób nie posiadających wymaganych przepisami prawa uprawnień.

Zamiarem Izby Skarbowej było pozyskanie osób będących faktycznie rzeczoznawcami majątkowymi jednocześnie legitymujących się dodatkowymi uprawnieniami w zakresie szacowania nieruchomości. Z tego też powodu w treści pisma przywołano konkretny przepis regulujący kwestię biegłych skarbowych.

W przedmiotowym piśmie wskazano, że stosownie do art. 67 b ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2002 r. Nr 110, poz. 968) organ egzekucyjny zwraca się do biegłego skarbowego o oszacowanie wartości zajętej nieruchomości lub prawa majątkowego. Z przytoczonego przepisu wynika jednoznacznie, że wpis na listę biegłych skarbowych uprawnia jedynie do dokonywania oszacowania wartości zajętej w toku postępowania egzekucyjnego nieruchomości i praw majątkowych. Dlatego też osoby ubiegające się o wpis na listę biegłych skarbowych obowiązane są przedłożyć opinię właściwego stowarzyszenia, organizacji zawodowej, szkoły wyższej lub innej instytucji stwierdzającej posiadanie przez tę osobę teoretycznych i praktycznych wiadomości w danej gałęzi sztuki, techniki, rzemiosła, a także innych umiejętności niezbędnych do oszacowania wartości majątku (tylko nieruchomości i praw majątkowych).

Natomiast zgodnie z art. 110s § 1 powołanej ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji do oszacowania wartości zajętej nieruchomości organ egzekucyjny wyznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

W myśl art. 191 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) nadawanie uprawnień i licencji zawodowych rzeczoznawcom w zakresie szacowania nieruchomości należy do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Przepis art. 193 ust. 1 i 3 tej ustawy stanowi, iż osoby, którym nadano uprawnienia i licencje zawodowe, podlegają wpisowi do centralnych rejestrów rzeczoznawców majątkowych, których wyciągi ogłaszają wojewodowie w wojewódzkich dziennikach urzędowych.

Dlatego też organ egzekucyjny do oszacowania zajętej nieruchomości zobligowany jest wyznaczyć rzeczoznawcę majątkowego z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, nie zaś z listy biegłych skarbowych prowadzonej przez izbę skarbową. Tym samym rzeczoznawca posiadający uprawnienia do oszacowania nieruchomości nie podlega wpisowi na listę biegłych skarbowych.

Powyższe informacje powinny ostatecznie wyjaśnić wszelkie wątpliwości środowiska rzeczoznawców majątkowych, jakie mogły powstać w związku z opublikowaniem w Kwartalniku „Rzeczoznawca Majątkowy” powołanego na wstępie pisma Izby Skarbowej.

Dyrektor
mgr Tomasz Kolanowski



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

LIPIEC

☛ W dniach **28 czerwca–11 lipca** Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych na zlecenie Międzynarodowej Fundacji Rynku Nieruchomości z USA zorganizowała szkolenie z zakresu wyceny nieruchomości dla rzeczoznawców majątkowych w Armenii i Gruzji. Wykłady prowadzili w języku rosyjskim Jerzy Dydenko i Zdzisław Biczkowski. Relacja na stronie 48.

☛ W dniach **3–4 lipca** odbyło się w warszawskim Klubie Adwokata sprawozdawczo-wyborcze posiedzenie Rady Krajowej. W trakcie spotkania wybrano nowy zarząd Federacji (na zdjęciu od lewej Krzysztof Urbańczyk, Jerzy Adamiczka, Andrzej Hopfer, Jerzy Filipiak). Relacja Wojtka Nurka na stronach 64–66.



SIERPIEŃ

☛ **12 sierpnia** w biurze Federacji odbyło się posiedzenie zarządu PFSRM.

Pierwszą część posiedzenia stanowiło spotkanie ustępującego i nowego zarządu PFSRM, którego przedmiotem było m.in. – prezentacja zakresu obowiązków ustępującego Zarządu, ustalenie listy spraw „w toku”, zbilansowanie zadań stojących przed Federacją wynikających ze sprawozdania ustępującego Zarządu i Komisji Rewizyjnej.

W spotkaniu uczestniczyli prezydenci: Andrzej Hopfer, Wacław Baranowski, wiceprezydenci: Jerzy Adamiczka, Jerzy Filipiak, Krzysztof Urbańczyk, Ryszard Cymerman, Zdzisław Małecki, Tomasz Telega, przedstawiciel Komisji Rewizyjnej Monika Nowakowska oraz kierownik biura PFSRM Maria Rymarowicz.

Druga część spotkania odbyła się w pobliskiej restauracji z udziałem zaproszonego gościa – dyrektora Henryka Jędrze-

jewskiego, gdzie w miłej atmosferze omówiono bieżące problemy środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Następnie członkowie nowego Zarządu powrócili do biura, aby omówić bieżące sprawy wynikające z działalności Federacji, głównie program posiedzenia Rady Krajowej w dniach 10–11 września oraz stan przygotowań do Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie.

☛ W dniach **24–26 sierpnia** odbyło się w Ciechocinku spotkanie Komisji Standardów PFSRM.

W spotkaniu uczestniczyli prezydent Andrzej Hopfer, przewodniczący Komisji Zdzisław Małecki, członkowie Tomasz Telega, Zygmunt Bojar, Jerzy Filipiak, Ryszard Cymerman.

☛ **27 sierpnia** w siedzibie Federacji podpisano porozumienie o współpracy pomiędzy Związkiem Banków Polskich i Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Porozumienie uroczyście podpisali: ze strony Związku Banków Polskich prezes Krzysztof Pietraszkiewicz i przewodniczący Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości przy ZBP Zbigniew Krysiak, ze strony PFSRM prezydent Andrzej Hopfer i wiceprezydent Jerzy Filipiak. W spotkaniu uczestniczyli ponadto ze strony gości sekretarz Michał Wydra oraz ze strony gospodarzy wiceprezydent Krzysztof Urbańczyk, Zdzisław Małecki, reprezentujący Federację w kontaktach ze Związkiem Banków Polskich oraz Maria Rymarowicz, kierownik biura.

Przedmiotem porozumienia jest określenie zasad współpracy w zakresie zadań o znaczeniu strategicznym dla obu stron.

Tekst porozumienia i wyjaśnienia W. Nurka publikujemy na stronach 70–71.

WRZESIEŃ

☛ **1 września** w biurze Federacji odbyło się spotkanie zarządu, w którym uczestniczyli: prezydent Andrzej Hopfer, wiceprezydenci Jerzy Filipiak, Krzysztof Urbańczyk oraz kierownik biura Maria Rymarowicz.

Na spotkaniu omówiono program posiedzenia Rady Krajowej w dniach 10–11 września w Koszalinie oraz udział członków zarządu w konferencji prasowej w dniu 10 września przed XII KKRK.

Po przedyskutowaniu wyników spotkania Komisji Standardów w dniach 24–26 maja, ustalono, że pierwsza wersja „standardu rachunkowego” udostępniona będzie do dyskusji w stowarzyszeniach na posiedzeniu Rady w Koszalinie.

Zarząd podjął uchwałę o rozpoczęciu działań w sprawie pilnej publikacji kolejnego IX wydania Standardów Zawodowych oraz arkusza aktualizacyjnego do wydania VIII.



Omówiono także prace nad wydaniem Standardów IVSC 2003 (Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny) gdyż uzyskano prawa autorskie do wydania w wersji polskiej i pozycja ta jest obecnie tłumaczona na język polski.

Zarząd podjął uchwałę o przecenieniu pozycji książkowej „Standardy Wyceny TEGoVA 2000” oraz o sprzedaży wydawnictw dla uczestników seminariów federacyjnych po cenie hurtowej.

Omówiono także pilną potrzebę opracowania zmian w Regulaminie technicznej obsługi postępowania kwalifikacyjnego uwzględniając istniejący stan prawny.

STRUKTURA FEDERACJI

- stałe Komisje specjalistyczne
- Pełnomocnicy Rady Krajowej
- przewodniczący Komisji i członkowie Zarządu współpracujący z Komisjami

W dniach 10–11 września w Koszalinie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM, na którym Rada przyjęła przedstawiony przez Zarząd program działania na lata 2003–2006 oraz poniższą strukturę Federacji. Rada Krajowa podjęła uchwałę o przystąpieniu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych do nowotworzonego Światowego Stowarzyszenia Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych WAVO (World Association of Valuers' Organizations).

Rada Krajowa po wysłuchaniu relacji przedstawicieli PFSRM w sprawie stanu legislacji noweli ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyraziła aprobatę i podziękowanie za dotychczasowe starania zmierzające do realizacji uchwały nr 13/2003 z dnia 24 marca dotyczącej zakresu spraw, które winny być uregulowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami, zmierzających do ochrony zawodu i zobowiązała zarząd do podjęcia nowych konkretnych zmian w proponowanej nowelizacji.

Lp.	Komisje	Przewodniczący Komisji	Osoby współpracujące ze strony Zarządu PFSRM
1.	Rada Programowo-Naukowa	Zdzisława Ledzion-Trojanowska	Jerzy Adamiczka
2.	Komisja Arbitrażowa	Iwo Betke	Andrzej Hopfer Jerzy Filipiak
3.	Komisja Legislacji	Zygmunt Bojar	Krzysztof Urbańczyk
4.	Komisja Standardów	Zdzisław Malecki	Jerzy Adamiczka Jerzy Filipiak
5.	Komisja Rozwoju i Ochrony Zawodu	Lech Tarnawski	Jerzy Adamiczka
6.	Komisja d/s Samorządu Zawodowego	Wacław Baranowski	Krzysztof Urbańczyk
7.	Komisja Szkoleń i Egzaminów Kwalifikacyjnych	Lucyllia Głogowska	Jerzy Filipiak Jerzy Adamiczka
8.	Komisja d/s Wydawnictw	Ryszard Cymerman	Jerzy Filipiak
9.	Komisja Etyki	Marian Borycki	Krzysztof Urbańczyk
10.	Komisja Współpracy Międzynarodowej Pełnomocnik d/s integracji z Unią Europejską	Krzysztof Grzesik	Andrzej Hopfer
11.	Komisja d/s odznaczeń	Michał Kosmowski	Andrzej Hopfer
12.	Rada Redakcyjna „Rzeczoznawcy Majątkowego”	Mieczysław Prystupa	Andrzej Hopfer
13.	Pełnomocnik d/s praktyk zawodowych	Jerzy Adamiczka	Andrzej Hopfer
14.	Pełnomocnik d/s Certyfikacji	Celina Hoffman	Jerzy Filipiak Jerzy Adamiczka
15.	Pełnomocnik d/s public relations Pełnomocnik d/s Internetowych	Wojciech Nurek Roman Szwarz	Jerzy Adamiczka Jerzy Adamiczka
16.	Pełnomocnik d/s kształcenia ustawicznego	Zenon Marczuk	Krzysztof Urbańczyk
17.	Pełnomocnik d/s ubezpieczeń	Andrzej Lesiński	Jerzy Filipiak

Rada Krajowa powołała na arbitrow Komisji Arbitrażowej następujące osoby:

1	Jan Olchówka	PSRWN
2	Małgorzata Skąpska	PSRWN
3	Marek Siusarczyk	PSRWN
4	Zdzisław Ziąbka	PSRWN
5	Jacek Żyga	PSRWN
6	Andrzej Kozuń	PSRWN
7	Zdzisław Hajdasz	SSRM
8	Wiesław Baranek	SSRM
9	Stanisław Kamiński	SSRM
10	Zenon Marczuk	SSRM
11	Krzysztof Bądel	Świętokrzyskie SRM
12	Michał Kosmowski	SRM woj. wielkopolskiego
13	Marek Staręga	SRM woj. wielkopolskiego
14	Halina Pikierska-Grad	Mazowieckie SRM

15	Lech Krasiński	Toruńskie SRM
16	Elżbieta Czuczman	Pomorskie Tow.RM
17	Mieczysława Prędkiewicz	Pomorskie Tow.RM
18	Alicja Wolska	Środkowopom.SRM
19	Krzysztof Smarul	Środkowopom.SRM
20	Roman Drzazga	SRM w Słupsku
21	Krzysztof Kowaluk	Region.SRM w Lublinie
22	Wiesław Sawicki	Koszalińskie SRM
23	Tomasz Cieślak	Łódzkie SRM
24	Jerzy Zieliński	Łódzkie SRM
25	Leszek Tarnawski	Karkonoskie SRM
26	Aleksander Kasprzak	Kaliskie SRM
27	Piotr Błakata	Małopolskie SRM
28	Ryszard Jasiński	Małopolskie SRM

29	Joanna Ulaszewska	Lubuskie SRM-Gorz.W
30	Jan Piechota	Rzeszowskie SRM
31	Kazimierz Głuszko	Rzeszowskie SRM
32	Gerard Fronczak	Zachodniopom.SRM
33	Leszek Cieciera	Warszawskie SRM
34	Aldona Gózdź	Warszawskie SRM
35	Ewa Wood	SRM Bydgoszcz
36	Waldemar Biliński	SRM Wrocław
37	Tomasz Kaczmarczyk	SRM Wrocław
38	Edward Marynowski	SRM Legnica
39	Tadeusz Reutt	Lub. SRM-Zielona Góra
40	Adam Zapiłaj	Lub. SRM-Zielona Góra



☞ **11–13 września** w Koszalinie odbyła się XII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych „Kierunki rozwoju w teorii i praktyce wyceny”. Jej organizatorem było obok PFSRM Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Głównym sponsorem konferencji było PZU SA. Na konferencji uroczystie obchodzony był jubileusz X-lecia Federacji. Medale X-lecia otrzymały wszystkie 24 stowarzyszenia tworzące federację. Statuetki PFSRM z okazji dziesięciolecia otrzymało 12 Stowarzyszeń – członków założycieli oraz kilkanaście osób zasłużonych dla Federacji. Złotą odznakę za zasługi dla rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego odebrało 12 osób, srebrną – 11. Pełna lista odznaczonych znajduje się na stronie 52. Relacja Wojtka Nurka z konferencji na stronach 51–57 oraz fotoreportaż na II i III stronie okładki.

☞ **24 września** odbyło się w siedzibie Federacji posiedzenie zarządu, w którym oprócz członków zarządu uczestniczyli: przewodniczący Komisji Rewizyjnej, H. Czajkowski i kierownik biura M. Rymarowicz.

Zarząd omówił zadania wynikające z realizacji porozumienia o współpracy ze Związkiem Banków Polskich zawartego w dniu 27 sierpnia 2003 r. Ustalono, że w skład Zespołu ds. Współpracy ZBP i PFSRM wejdą: Jerzy Adamiczka, Jerzy Filipiak, Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Zdzisław Małecki. Jerzy Adamiczka opracuje harmonogram działania zespołu. Pierwszoplanowe tematy to opracowanie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych w zakresie wyceny nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego, szkolenie w tym zakresie oraz aktywna lista rzeczoznawców przygotowanych do pracy na rzecz banków. Omówiono szczegółowo zasady prowadzenia polityki finansowej i gospodarki finansowej PFSRM, za które odpowiedzialny będzie wiceprezydent J. Filipiak.

Zarząd omówił inne sprawy bieżące – m.in. pismo przygotowane przez J. Filipaka do UMiRM w sprawie rozporządzenia MENiS, w którym nie umieszczono rzeczoznawcy majątkowego w wykazie zawodów regulowanych, dla których wyboru stażu adaptacyjnego albo testu umiejętności dokonuje organ właściwy do podjęcia decyzji w sprawie uznania kwalifikacji do wykonywania zawodu regulowanego ze względu na konieczność posiadania znajomości polskiego prawa.

Omówiono także konieczność przeszkolenia obrońców KOZ, a także pilną potrzebę poszerzenia listy obrońców, szczególnie o osoby z Warszawy, w związku z prośbą przewodniczącego KOZ p. Jacka Pawelca.

Następnie zarząd spotkał się w UMiRM z dyrektorem Henrykiem Jędrzejewskim, gdzie omówiono najważniejsze problemy środowiska.

☞ Wyniki wrześniowych egzaminów państwowych dla kandydatów na rzeczoznawców majątkowych: na 73 zdających egzamin zdało 19 (26%).

PAŹDZIERNIK

☞ **6 października** odbyło się w siedzibie Federacji spotkanie Zarządu, w którym uczestniczyli prezydent A. Hopfer, wiceprezydenci J. Adamiczka, J. Filipiak, K. Urbańczyk, przewodniczący Komisji Standardów Z. Małecki i kierownik biura M. Rymarowicz.

Omówiono stan prac nad IX wydaniem Standardów Zawodowych, które w połowie października ma zostać przekazane do druku. Omówiono możliwości współpracy z PZU SA w zakresie określania wysokości szkód i wartości przedmiotu zabezpieczenia oraz wysokości odszkodowań, które były przedmiotem spotkania Z. Małeckiego i J. Filipiaka w dniu 2 października z osobami z kierownictwa PZU SA. Ustalono, że Federacja wystosuje list intencyjny do prezesa PZU SA dotyczący tej współpracy. Zarząd omówił program spotkania w Związku Banków Polskich, a w szczególności harmonogram prac nad standardem wyceny na potrzeby banków i koncepcje doskonalenia szkoleń rzeczoznawców majątkowych w zakresie tej tematyki. Spotkanie odbyło się bezpośrednio po zakończeniu posiedzenia Zarządu. Zarząd omówił także liczne sprawy bieżące biura Federacji.

☞ Przedstawiciele Federacji uczestniczyli w pracach sejmowej Podkomisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia rządowego projektu ustawy o gospodarce nieruchomościami w dniach 27 sierpnia, 10 września, 17 września oraz 2 października br.

IN MEMORIAM



Dnia 10 sierpnia 2003 r. zmarł Waclaw Tuchołka z Trzcianki.

Założyciel i członek pilskiego oddziału Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, a następnie organizator i członek Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

Ciepło żegnają Go koleżanki i koledzy ze Stowarzyszenia.



KALENDARZ WYDARZEŃ

☞ **17–19 października** w Krakowie odbędzie się IX Międzynarodowa Konferencja CERAN na temat „Rynek nieruchomości w zintegrowanej Europie”. W czasie konferencji będą poruszone następujące zagadnienia: Jak przygotować się do nowej sytuacji na europejskim rynku nieruchomości? Europa bez granic: profesjonalizm i efektywny biznes. Oczekiwania i rzeczywistość: rynek nieruchomości po przystąpieniu do Unii Europejskiej, doświadczenia poszczególnych państw.

Wykładowcami będą wybitni znawcy przedmiotu, teoretycy i praktycy z Europy, Stanów Zjednoczonych i Polski. Wszystkie sesje będą tłumaczone na język angielski, rosyjski i polski.

Relacja z konferencji w następnym numerze „Rzeczoznawcy Majątkowego”.

☞ **24–26 października** w Warszawie odbędą się IV Targi Nieruchomości DOM i ZIEMIA – 2003 m.in. pod patronatem PFSRM (info str. 58). W dniu **24 października** o godz. 11.00 odbędzie się organizowany przez PFSRM wykład prof. Ewy Kucharskiej-Stasiak pt: „Zachodnie rynki nieruchomości i stosowane na nich metody wyceny”.

☞ W dniach **13–15 listopada** Koszalińskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych zaprasza na seminarium do Kołobrzegu. Szczegółowy program seminarium na str. 50.

☞ **7–10 listopada** odbędzie się doroczna konwencja National Association of Realtors, San Francisco, USA.

☞ **27–29 listopada** w Warszawie odbędzie się konferencja „Wycena nieruchomości komercyjnych” organizowana przez Mazowieckie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych pod patronatem PFSRM.

INFORMACJA DLA PRENUMERATORÓW

Obecne wydanie kwartalnika nosi – jak zapewne Państwo zauważyliście – numer 39. Wynika to z faktu wydania przez Federację nie planowanego wcześniej numeru jubileuszowego, który ukazał się we wrześniu br. z numerem 38 i był wręczany uczestnikom XII Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie. Ze względu na to, opóźniło się przygotowanie bieżącego numeru, za co serdecznie przepraszamy.

Numer jubileuszowy nie jest objęty prenumeratą na ten rok. Mamy jednak dla Państwa specjalną ofertę – wszyscy prenumerujący, którzy do końca roku zamówią wydanie jubileuszowe, otrzymają je po specjalnej cenie promocyjnej – 30 zł. Szczegóły na IV stronie okładki.

Plan szkoleń PFSRM na III kwartał br.

Listopad	17–19	Seminarium skarbowo-podatkowe
	24–26	Studium sądowe cz. I
Grudzień	3–5	Studium sądowe cz. II
		Seminarium w zakresie wycen dla potrzeb sprawozdań finansowych*

Proponowane tematy szkoleń:

- Seminarium-metody wyznaczania stóp zwrotu dla potrzeb wyceny nieruchomości*
- Seminarium spółdzielcze*
- Seminarium rolne *
- Seminarium wyceny mienia zabużańskiego*

* – seminarium będzie organizowane jak będzie odpowiednia ilość osób zainteresowanych powyższymi tematami, prosimy o przysyłanie zgłoszeń.

Biuro Federacji przyjmuje zgłoszenia 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

fax: 0 (prefiks) 22 620 25 94

Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców 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. (0-42) 676 20 30



Do kupienia w biurze Federacji

1. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wyd. drugie, Mieczysław Prystupa – 40 zł
2. Wycena nieruchomości, wydanie polskie (The Appraisal of Real Estate) – 100 zł
3. Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński – 40 zł
4. Określenie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości, K. Zmarlicki – 25zł
5. Wycena nieruchomości rolnych, prawo, metody, rynek; wyd. II. – 60zł
6. Europejskie standardy wyceny TEGoVA 2000 – 80zł
7. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyd. VII CD-ROM – 10zł
8. Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości, M. Szymański – 30zł
9. Status prawny osób zajmujących się zawodowo rynkiem nieruchomości, S. Kalus, LexisNexis – 45zł
10. Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych, prof. dr hab. M. Prystupa – 15 zł
11. Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny, prof. dr hab. M. Prystupa, mgr K. Rygiel – 30 zł
12. Państwowe licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, UMiRM wrzesień 2001 – 40 zł
13. Materiały konferencyjne XII.Krajowej KRM Koszalin 2003 – 50 zł
14. Materiały konferencyjne XI.Krajowej KRM Gdańsk 2002 – 50 zł
15. Materiały konferencyjne IX.Krajowej KRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich” – 20 zł
16. Materiały I. Konferencji Naukowo-Technicznej PSRW, Gdańsk 15-16.03.2001r. – 20 zł
17. Kalendarz Doradcy Majątkowego na rok 2004 – 30 zł
18. Przykłady wycen nieruchomości, IDM luty 2003 – 70 zł
19. Podstawy budownictwa, IDM wrzesień 2002 – 50 zł
20. Warunki techniczne jaki powinny odpowiadać budynki mieszkalne, komentarz graficzny, IDM, lipiec 2003 – 50 zł
21. Jak kupić nieruchomość?, IDM sierpień 2002 – 10 zł
22. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków, IDM, czerwiec 2002 – 30 zł
23. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, IDM, lipiec 2002 – 28 zł
24. Wycena budynków, roboty inwestycyjne i remontowe dla zarządców nr 2/5, wrzesień 2003 – 50 zł
25. Analiza Rynku Nieruchomości 3/03 – wrzesień 2003 – 50 zł
26. Odległości, usytuowanie budynków na działce, komentarz graficzny, IDM 2002 – 30 zł
27. Zarządzanie nieruchomościami, VALOR Łódź – 95 zł
28. Rzecznawca Majątkowy numery 24–27 (00) – po 10 zł
29. Rzecznawca Majątkowy numery 28–31 (01) – po 15 zł
30. Rzecznawca Majątkowy numery 32–35 (02) – po 25 zł
31. Rzecznawca Majątkowy numer 36/03, 37/03 – po 25 zł
32. Rzecznawca Majątkowy 38/03 numer jubileuszowy – 35 zł
33. Nieruchomość, Śląskiego SRM w Katowicach nr 47/03 – 15 zł
34. Doradca Majątkowy nr 6, wrzesień 2003 – 40 zł
35. Nieruchomości CH BECK 4(56), 5(57) – po 28 zł
36. Cennik maszyn i urządzeń nr 2, IDM – 150 zł
37. Almanach Polskiego Rynku Nieruchomości, PFRN 2003 – 60 zł
38. Nieruchomość Przepisy Prawne – zeszyty 2(38)/2001, 3(39)/2001, 4(40)/2001 – po 10 zł
39. Krawatka damska, jedwabna – 51 zł; znaczek srebrny – 8 zł
40. Krawaty męskie, kolory: miedziany, granatowy, złoty, khaki – 55 zł
41. Prenumerata kwartalnika Rzecznawca Majątkowy 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. (0-22) 654 21 23, fax: 620 25 94 w godz. 9.00–17.00
www.pfva.com.pl/publics.php, e-mail: wydawnictwa@qdn.net.pl
 ul. Złota 79, 00-819 WARSZAWA BPH-PBK S.A. O/W-wa Nr 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973

JAK OTRZYMAĆ KSIĄŻKI:

1. Wpłaty za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM.
2. Dowód wpłaty z czytelnym opisem tytułów i stemplem banku proszę wysłać do biura:
 faksem: (0-22) 620 25 94 lub mailem lub pocztą
3. Po otrzymaniu dowodu wpłaty realizujemy zamówienie.
 „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
 TERMIN REALIZACJI WYSYŁKI PACZEK pow. 3 kg do 14 dni

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

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

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

Adres redakcji: 00-819 Warszawa, ul. Złota 79, tel. 620 23 21, fax 620 25 94.

Recenzenci: Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Stanisława Kalus, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Ewa Kucharska-Stasiak, Zofia Więckowicz, Wojciech Wilkowski, Sabina Żróbek, Mirosław Żak, Zdzisław Małecki.

Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 812 70 39, fax 613 18 49, studio@najcomp.com.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: Artur Oleszczuk, Magdalena Jędrzejewska, archiwum.

Numer oddano do druku w dniu 13 października 2003 r.

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



Uroczyste przekazanie symbolu krajowych konferencji – z Koszalina do Rzeszowa



Rzecznik prasowy XII KKR
Aleksandra Parol



Konferencja prasowa dzień przed rozpoczęciem Konferencji



KOSZALIN 1-1-3.09
2003

XII KRAJOWA KONFERENCJA RZECZNIKÓW MAJĄTKOWYCH



Na scenie wszyscy organizatorzy XII KKR



foto: M. Jędrzejewska, organizatorzy

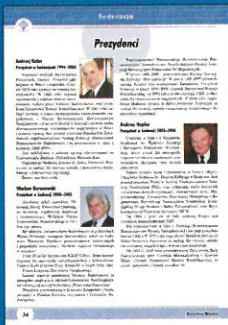
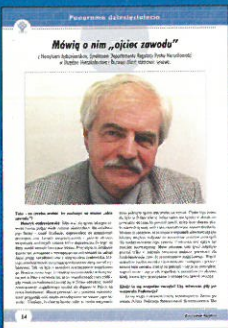
Bal – tańczą państwo Bożena i Andrzej Hopferowie



Grillowe korowody ...



... i biściady (Wojskowy Dom Wypoczynkowy)



**Jubileuszowy
numer
kwartalnika
„Rzecznawca
Majątkowy”
wydany
z okazji
X-lecia PFSRM
cena 35 zł**



**Rzecznawca
Majątkowy** Wydanie
jubileuszowe

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 3 (38) wrzesień 2003

Cena 35 zł (w tym 6% VAT)

nakład 3000 egz.

ISSN 1238-054X



1993-2003

WYDANIE I ODRUKOWANIE: WYD. „RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY” WARSZAWA, ul. Żurajska 10, 01-651 Warszawa, tel. (0-22) 654 21 23, e-mail: wydawnictwa@qdnet.pl

130 ciekawych stron!

W numerze m.in.:

- Panorama dziesięciolecia – artykuły i wywiady z osobami zasłużonymi dla rozwoju zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce.
- Prezentacja Federacji, w tym jej osiągnięć w kraju i za granicą.
- Historia sfederowanych stowarzyszeń.
- Kronika – najważniejsze wydarzenia od 1992 roku.

**Dla prenumeratorów –
cena specjalna – 30 zł.**

**Zamówienia:
Rafał Karpiński
tel./fax (0-22) 654 21 23
e-mail: wydawnictwa@qdnet.pl**

