

Rzeczoznawca Majątkowy

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

Nr 4 (40) październik–grudzień 2003 Cena 25 zł (w tym 0% VAT) nakład 1700 egz. ISSN 1233-054X

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



*Ustawa o gospodarce
nieruchomościami
znowelizowana*



Okrągły stół – certyfikacja



*Dziesiąty rok działania
Komisji Arbitrażowej*



*Uwarunkowania
finansowania inwestycji
na rynku nieruchomości*



*Polski rynek
powierzchni magazynowych*



PFSRM w WAVO



Koń Trojański



*Konferencja prasowa
w hotelu Westin
w Warszawie*

Hotel Westin. foto: A. Oleszczuk

9 Konferencja CEREAN w Krakowie

17-19 października 2003 r.

Centrum Sztuki i Techniki Japońskiej „Manggha”

Uroczyste wręczenie honorowego
członkostwa w PFSRM dla NVAR

9th International
CEREAN Conference
October 17-19, 2003
Kraków, Poland



Szanowni Państwo!

Kończy się rok 2003, rok w którym zarówno w życiu osobistym każdego z nas jak i w działalności zawodowej były chwile dobre i chwile złe. Życzymy sobie, by w rozpoczynającym się roku 2004 były tylko chwile dobre i by złe nas wszystkich omijały.

Zarząd PFSRM, który rozpoczął swoją pracę w sierpniu 2003 roku, jako główne przesłanie swojej działalności przyjął ochronę i rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego, rozumianego jako zawód posiadający wszystkie atrybuty zawodu zaufania publicznego. Tylko bowiem taki kształt zawodu, w którym niezależny rzeczoznawca majątkowy jest gwarantem obiektywizmu w wycenie nieruchomości, jest szczególnie ceniony w społeczeństwie.

Ten kierunek pragniemy zdecydowanie kontynuować w roku 2004, upatrując w jego pomyślnej realizacji podstawę satysfakcji zawodowej i osobistej każdego z Nas.



Zyczę Zdrowych, Radosnych
Świąt Bożego Narodzenia
i Dobrego 2004 roku

W imieniu Zarządu PFSRM
Prezydent Andrzej Hopfer

SPIS TREŚCI

PRAWO

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami znowelizowana .. 2
Tomasz Ciodyk
Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego
– uwarunkowania i podstawowe regulacje 4
Hanna Skóra
Kalendarz prawny 7

CERTYFIKACJA

- Okragły stół – Certyfikacja 9

STANDARDY

- Iwo Andrzej Betke*
Działalność opiniodawcza – nowy etap 17
Zdzisława Ledzion-Trojanowska
System opiniowania operatów szacunkowych w Polsce . 18
Mariusz Bilski
„Wartość” w opiniach Komisji Arbitrażowej PFSRM 22
Mariusz Bilski
Zasady oceny operatów szacunkowych 23
Monika Nowakowska
Badanie wzajemnych relacji między cenami
nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkownika
wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu
prawa własności gruntu na terenie Warszawy i okolic ... 26

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

- Jolanta Sobotka*
Uwarunkowania finansowania inwestycji
na rynku nieruchomości 35

- Polski rynek powierzchni magazynowych – raport 40
Tomasz Bleszyński
Ostatnia sesja pierwszej edycji EAN 42

ZAGRANICA

- Krzysztof Grzesik*
PFSRM w WAVO 44
Krzysztof Grzesik
TEGoVA u Progu Bankructwa! 45
Wojtek Nurek
Konferencja CEREAN w Krakowie 46

STOWARZYSZENIA

- Zbigniew Snopko*
Jubileusz w Legnickim Stowarzyszeniu 48

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

- Ewa Wojciul*
Koń trojański 50

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

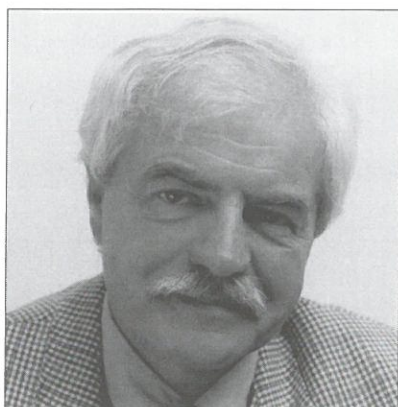
- Zarządzanie ryzykiem na rynku finansowania
nieruchomości – rola baz informacyjnych 51
Robocze spotkanie w ZBP 51
Konferencja prasowa w hotelu Westin 53
Spotkanie z kierownictwem GUGiK 54
Korespondencja PFSRM..... 55
Z Życia Federacji 56



USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI ZNOWELIZOWANA

28 listopada br. Sejm RP uchwalił nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami. Istotny wkład w tworzenie tej nowelizacji mieli rzeczoznawcy majątkowi z Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

O najważniejszych zmianach, które czekają rzeczoznawców majątkowych, rozmawiamy z dyrektorem Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości w Urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Henrykiem Jędrzejewskim



Redakcja: Prace nad nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami zakończyły się w Parlamencie.

Henryk Jędrzejewski: Tak, teraz ruch należy do Prezydenta RP – ustawa czeka na Jego podpis, mam nadzieję, że przed świętami będziemy ją już mieli. Jeszcze w tym roku powinna zostać opublikowana w Dzienniku Ustaw. Wejście w życie po trzech miesiącach od dnia ogłoszenia, czyli w okolicy marca (oprócz niektórych artykułów, które wejdą w życie 30 grudnia br.).

Sejm w nowelizacji ustawy o gn zdecydował o bezterminowym „pozostawieniu przy życiu” Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Zapisy dotyczące dalszego funkcjonowania UMiRM znalazły się w osobnym artykule, a ten powstał dopiero na etapie prac sejmowej komisji infrastruktury – w rządowym projekcie nowelizacji ustawy nie było takiego zapisu. Po zaproponowaniu przez posłów takich zapisów przedstawiciele strony rządowej musieli przedstawić informację o tej propozycji poselskiej na posiedzeniu rządu, gdyż odbiegała ona znacznie od dotychczasowych zapisów w projekcie rządowym. UMiRM miał zostać zlikwidowany z dniem 1 stycznia 2004 roku a jego komórki organizacyjne miały być włączone w strukturę Ministerstwa Infrastruktury. Tak się nie stało, gdyż rząd zaakceptował propozycje poselskie. Jednakże akceptując odstąpienie od likwidacji UMiRM, rząd uznał, że realizacja programu oszczędnościowego wymaga jednak ograniczenia liczby urzędów centralnych i podjął decyzję o likwidacji Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii. W ślad za tą

decyzją wpisano do ustawy o gospodarce nieruchomościami zapisy sankcjonujące decyzję rządu.

Wracając do ustawy – jakie znalazły się w niej nowości ważne dla środowiska rzeczoznawców majątkowych?

Rozszerzono znacznie obszary, w których będą mogli działać rzeczoznawcy majątkowi. Będą bowiem mogli wykonywać opracowania i ekspertyzy nie stanowiące operatu szacunkowego dotyczące: wykonywania rzutów kondygnacji przy wyodrębnianiu własności lokali; sporządzania analiz rynku nieruchomości; pełnienia funkcji doradcy na rynku nieruchomości; skutków finansowych uchwalania bądź zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; określania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości; określania wartości nieruchomości jako środków trwałych różnych jednostek organizacyjnych; określania wartości nieruchomości zaliczonych do inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości; efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju; określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora.

Sporo tych nowych obszarów. Co te zmiany oznaczają dla rzeczoznawców majątkowych? Będą musieli się dokształcać, by dobrze wykonywać swój zawód?

Obowiązku odrębnego kształcenia w zakresie tych nowych obszarów działalności zawodowej ustawa nie wprowadziła. Jest oczywiste, że jeśli rzeczoznawcy majątkowi mają pracować w tych nowych obszarach – muszą się kształcić. Zresztą ogólny wymóg stałego dokształcania się ustawa o gospodarce nieruchomościami wprowadziła. Nowelizacja wprowadza także zmiany do wymogów kwalifikacyjnych stawianych kandydatom do zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Kandydaci będą musieli legitymować się wyższym wykształceniem o profilu prawniczym, technicznym bądź ekonomicznym (ale dopiero po okresie przejściowym).

Wprowadzono ochronę prawną zawodu rzeczoznawca majątkowy, co to oznacza w praktyce?

Tytuł „rzeczoznawca majątkowy” będzie prawnie chroniony, a to oznacza, że tylko osoba posiadająca uprawnienia państwowe nadane przez prezesa UMiRM będzie mogła uży-



wać tego tytułu. Wzmocniono pozycję rzeczoznawców majątkowych – stają się oni osobami zaufania publicznego, poprzez dopisywanie temu zawodowi kolejnych cech np. umieszczano w nowelizacji zapis, że wiadomości, jakie rzeczoznawca poweźmie w trakcie wyceny stanowią tajemnicę zawodową.

Kolejna zmiana: standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych będą wydawały organizacje zawodowe.

Do tej pory nie było jasno uregulowane, kto ma prawo wydawać standardy. PFSRM faktycznie je wydaje, ale bez umocowania w przepisach prawa. Dlatego niektórzy mogliby je uważać za nieobowiązujące. Teraz w ustawie znalazł się zapis, że organizacje zawodowe – w uzgodnieniu z prezesem UMiRM – będą tworzyć standardy zawodowe. Komunikat o uzgodnieniu standardów razem z ich treścią będzie publikowany w Dzienniku Urzędowym UMiRM.

Wzrasta odpowiedzialność zawodowa – bo poszerza się obszar działania rzeczoznawców, a co z karami?

Wraz z rozszerzeniem obszaru działania rzeczoznawców majątkowych rozszerzy się zakres działania KOZ, a także pewnie jej skład. Odstąpiliśmy jednakże od powszechnego publikowania kar, bo nie chcemy piętnować publicznie rzeczoznawców majątkowych. Kary najłżejsze – upomnienie i nagana – nie będą nigdzie publikowane. Natomiast kary polegające na zawieszeniu, bądź cofnięciu uprawnień zawodowych będą polegały na wykreśleniu osób ukaranych z centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych. Jeśli rzeczoznawca nie znajduje się w tym rejestrze – nie wolno mu wykonywać zawodu. Na czas kary osoby takie zostaną zatem wyeliminowane z rynku, czyli cel kary zostanie osiągnięty bez dodatkowych publikacji.

Kolejna zmiana dotyczy upoważnienia prezesa UMiRM do dokonywania kontroli osób, które wykonują jeden z trzech zawodów nieruchomościowych: rzeczoznawcy, pośrednika lub zarządcy.

Prezes UMiRM uzyskał prawo do kontroli posiadania uprawnień i licencji zawodowych przy wykonywaniu działalności zawodowej. Być może tę kontrolę będzie prowadził we współpracy ze stowarzyszeniami zawodowymi działającymi na rynku nieruchomości. Poza tym zwiększono kary za wykonywanie działalności bez uprawnień i licencji zawodowych. Oprócz kary grzywny, która była do tej pory (do 5 tys. zł) wprowadzono karę ograniczenia wolności lub karę aresztu.

Inny zapis – dość kontrowersyjny dla niektórych – dotyczy formy prawnej uprawiania zawodu.

Rzeczoznawca by wykonywać swój zawód będzie musiał albo otworzyć własną firmę, albo pracować w firmie, która dokonuje wycen (na podstawie umowy o pracę lub umowy zlecenia). Jednym słowem, nie ma miejsca dla tak zwanych

wolnych strzelców, stwarzających nieuczciwą konkurencję na rynku np. pracujących w gminie i robiących dla tej gminy wyceny. Chciałem wyłączyć z tego obowiązku emerytów i rencistów, którzy moim zdaniem nie stanowią nieuczciwej konkurencji na rynku, ale nie udało mi się tego przeprowadzić, głównie ze względu na negatywne stanowisko przedstawicieli środowiska rzeczoznawców majątkowych i ekspertów sejmowych. *Vacatio legis* wyniesie dwa lata, po tym okresie przepis zacznie obowiązywać.

W ustawie wprowadzono trochę uściśleń dotyczących wyceny nieruchomości. Jakie na przykład?

Sprawy te będą przedmiotem nowelizacji przepisu wykonawczego. Dlatego też w samej ustawie zbyt dużo zmian w tym zakresie nie wprowadzono.

Uściślono pewne pojęcia typu „stan nieruchomości”, „nieruchomości podobne”, „organizacje zawodowe”, „standardy zawodowe” oraz wprowadzono ich definicje – żeby nie było wątpliwości co się w tych pojęciach mieści. Wprowadzono zapisy regulujące sposób wyceny nieruchomości w przypadku braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rozszerzono dostęp rzeczoznawców majątkowych do baz informacyjnych, także będących w posiadaniu agencji rządowych i spółdzielni mieszkaniowych. Wprowadzono zapisy stwierdzające, że operat szacunkowy będzie mógł być wykorzystywany dla celu, dla którego został sporządzony, przez 12 miesięcy od dnia sporządzenia. Zapisano także, że rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie bez jego wiedzy operatu szacunkowego dla innego celu, niż cel dla którego operat został sporządzony.

Wprowadzono także zasadę, że oceny operatów szacunkowych będą dokonywały wyłącznie organizacje zawodowe, a sporządzanie drugiego „konkurencyjnego” operatu nie będzie mogło być potraktowane jako ta ocena.

Rozszerzono delegację do wydania rozporządzenia Rady Ministrów w którym zostaną uregulowane wszystkie kwestie szczegółowe.

Wprowadzono do ustawy specjalny rozdział dotyczący monitorowania rynku nieruchomości.

Dla prowadzenia polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami i tworzenia warunków dla rozwoju rynku nieruchomości, niezbędne jest posiadanie informacji charakteryzujących ten rynek. Dlatego też wprowadzono do ustawy zapisy dotyczące monitorowania rynku nieruchomości.

Do prowadzenia monitoringu upoważniono prezesa UMiRM. Prezes będzie miał dostęp do baz danych prowadzonych przez organy administracji publicznej i raz w roku będzie publikował dane charakteryzujące rynek nieruchomości – analizy i zestawienia zbiorcze (także w internecie).

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska



USTAWA O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO – uwarunkowania i podstawowe regulacje

Tomasz Ciodyk

16 lipca br. weszła w życie ustawa z dnia 11 kwietnia br. o kształtowaniu ustroju rolnego. Już dawno nowe przepisy prawa dotyczące obrotu nieruchomościami nie wzbudzały tak wielkich emocji, jak omawiany akt prawny. Środki masowego przekazu, a zwłaszcza cześć prasy, prześcigały się w krytyce nowych uregulowań, uzasadnianej głównie obawą powrotu czasów, kiedy to obrót ziemią rolniczą był w dużej części reglamentowany przez państwo. Inicjatorami publicznej wrzawy były w niektórych wypadkach osoby utrzymujące się zawodowo z obrotu nieruchomościami rolnymi, które w nowych przepisach – umożliwiających państwu kontrolę nad znaczną częścią transakcji i sprzyjających nabywaniu ziemi przez rolników – upatrywały zagrożenie dla prowadzonych interesów. Treść niektórych artykułów wskazywała z kolei, że ich autorzy albo nie zaznajomili się z nowymi przepisami albo ich nie zrozumieli. Jedynie w taki sposób wytłumaczyć można na przykład umieszczenie przez jeden z poczytnych tygodników nowej ustawy na liście największych bublej legislacyjnych.

Skupienie się na analizie ustawy wedle często stosowanych w naszym kraju reguł teorii spiskowej spowodowało, że odbiorcy informacji na jej temat rzadko mieli możliwość uzyskać rzetelną i wyczerpującą wiedzę o nowych uregulowaniach dotyczących rynku nieruchomości rolnych. Stąd też, pomimo upływu kilku miesięcy od daty wejścia w życie nowych uregulowań, ludzie nadal nie są pewni, czy obecnie w Polsce każdy może kupić ziemię rolną, czy aby stać się właścicielem działki rolnej, trzeba być rolnikiem, czy warunkiem nabycia nieruchomości rolnej jest posiadanie wykształcenia rolniczego i zamieszkanie na wsi.

Nowa ustawa nie jest, jak to przedstawiano w wielu publikacjach, aktem prawnym określającym komu wolno, a komu nie kupować ziemię rolną w Polsce. Ustawa gwarantuje prawo pierwokupu nieruchomości rolnych w pierwszej kolejności dzierżawcom tych nieruchomości, a następnie Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR). W świetle przepisów ustawy, stosowanie nowych uprawnień przez Agencję służyć ma poprawie struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałaniu nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnieniu prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Nowe przepisy mają na celu ułatwienie wspierania przez państwo poprawy struktury agrarnej, która obecnie jest jednym z podstawowych czynników decydujących o niższej konkurencyjności polskiego rolnictwa w stosunku do rolnictwa Unii Europejskiej.

W Polsce, na tle krajów Unii Europejskiej, występuje niewielki udział gospodarstw średnich i większych obszarowo, przy znacznie większym, niż przeciętnie w UE, udziale gospodarstw o małym obszarze. Zmiany strukturalne w rolnictwie krajów UE w okresie powojennym zachodziły szybciej, niż w Polsce. Tak jest również obecnie. Przyspieszenie przemian struktury agrarnej polskiego rolnictwa wymaga większego niż dotychczas włączenia do tego procesu gruntów prywatnych. Stąd też grunty, które pojawiają się w obrocie, powinny przede wszystkim służyć powiększaniu do rozsądnych rozmiarów istniejących gospodarstw prowadzonych przez rolników indywidualnych. Ustawa stwarza możliwość kontroli Agencji Nieruchomości Rolnych nad transakcjami dotyczącymi nieruchomości rolnych, których nabywcy nie spełniają kryteriów określonych w ustawie, np. nie są rolnikami indywidualnymi. Podjęcie, w uzasadnionych wypadkach interwencji w tym obszarze, wspomagać może kierunkowanie przepływu ziemi rolniczej w kierunku zgodnym z polityką państwa, czyli przede wszystkim do gospodarstw rodzinnych.

Nowe przepisy mają zastosowanie w obrocie nieruchomościami rolnymi bez względu na ich powierzchnię i dotyczą zarówno nieruchomości zabudowanych, jak i niezabudowanych. Wyłączenie stosowania przepisów ustawy dotyczy tylko tych nieruchomości rolnych w rozumieniu kodeksu cywilnego, które przeznaczone są w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Oznacza to, że jeżeli sprzedaż lub innemu przeniesieniu własności podlega grunt użytkowany rolniczo, którego funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono np. jako budownictwo mieszkaniowe, przepisy ustawy nie będą miały zastosowania.

Ustawa uchyliła przepisy Kodeksu cywilnego gwarantujące dzierżawcy nieruchomości rolnej prawo pierwokupu (dotychczasowy art. 695 § 2 Kc), wprowadzając w to miejsce inną regulację. W wypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja Nieruchomości Rolnych, **prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy**, jeżeli umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej, ma datę pewną (tj. poświadczoną urzędowo), była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty, a nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej. Dzierżawcy nie przysługuje prawo pierwokupu w wypadku transakcji sprzedaży, gdzie nabywcą nieruchomości rolnej jest spółdzielnia produkcji rolnej – w przypadku sprzedaży przez jej członka nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy w tej spółdzielni, a także jeżeli



nabywcą nieruchomości rolnej objętej umową dzierżawy jest osoba bliska zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione, małżonek, który nie pozostaje we wspólności ustawowej ze sprzedającym nieruchomość oraz osoba, która pozostaje ze sprzedającym faktycznie we wspólnym pożyciu).

Jeżeli nieruchomość rolna nie jest objęta umową dzierżawy, a także kiedy jest wydzierżawiona, jednak dzierżawca nie spełnia wszystkich warunków umożliwiających skorzystanie z pierwokupu, bądź też nie korzysta z przysługującego mu uprawnienia, **prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnych**. Ustawa stwarza także Agencji możliwość nabywania nieruchomości rolnych w wypadku umów przenoszących własność innych niż umowa sprzedaży, takich jak np. darowizna, wniesienie nieruchomości rolnych aportem do spółki prawa handlowego, umowy działowe, zamiana nieruchomości. Uprawnienie to, podobne – co do skutku w wypadku jego wykonania – do prawa pierwokupu, zyskało w praktyce nazwę „**prawo wykupu**” (termin ten nie jest jednak użyty w ustawie).

Analogicznie, jak w wypadku prawa pierwokupu dzierżawcy, ustawodawca wyłączył uprawnienia Agencji do pierwokupu (wykupu) w sytuacji, kiedy nabycie nieruchomości rolnej następuje przez osobę bliską zbywcy lub przez spółdzielnię od jej członka. **Agencji nie przysługuje również prawo pierwokupu (wykupu)**, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego do obszaru nie przekraczającego 300 ha użytków rolnych (UR), a nabywana nieruchomość rolna położona jest w gminie, w której nabywca ma miejsce zamieszkania lub w gminie sąsiedniej (warunek miejsca położenia nieruchomości dotyczy tylko umów sprzedaży). Państwo nie ingeruje więc w transakcje powiększające funkcjonujące gospodarstwa rodzinne do 300 ha.

Przyznając preferencje dla gospodarstw rodzinnych, polegające na uprawnieniu do pierwokupu dzierżawionych nieruchomości rolnych oraz wyłączeniu prawa pierwokupu (wykupu) ANR w wypadku powiększania przez te gospodarstwa użytkowanej powierzchni, ustawa precyzyjnie określiła definicję gospodarstwa rodzinnego. Pojęcie to nie jest nowym bytem prawnym. W myśl art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, podstawą ustroju rolnego w Polsce jest gospodarstwo rodzinne. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jako jedno zadań Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych) uznała tworzenie oraz poprawę struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych. Jednakże żaden przepis prawa nie precyzował dotychczas, co przez to pojęcie należy rozumieć.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego, **gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo rolne o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych (stanowiących własność i dzierżawionych) nie przekra-**

cza 300 ha. Z kolei za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych nie przekraczającej 300 ha (limit ten dotyczy wszelkich nieruchomości rolnych, niezależnie od liczby posiadanych gospodarstw i miejsca ich położenia), prowadzącą osobiście gospodarstwo rolne (podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia w tym gospodarstwie działalności rolniczej, przez którą rozumie się działalność wytwórczą w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej), posiadającą kwalifikacje rolnicze (wykształcenie rolnicze co najmniej zasadnicze lub jakiegokolwiek wykształcenie średnie lub wyższe, względnie praktyczne kwalifikacje rolnicze, tj. osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego lub praca w gospodarstwie rolnym przez okres co najmniej 5 lat), zamieszkałą w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Ustalenie, czy rolnik jest w świetle przepisów ustawy rolnikiem indywidualnym, a prowadzone przez niego gospodarstwo rolne – gospodarstwem rodzinnym, następuje zgodnie z ustawą na podstawie stosownych dokumentów. Są to:

- **dowód potwierdzający osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego**, którym jest oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta),
- **dowód potwierdzający posiadanie teoretycznych kwalifikacji rolniczych** (świadectwo lub dyplom ukończenia szkoły z uzyskanym tytułem zawodowym albo dyplom uzyskania tytułu zawodowego lub dyplom potwierdzający kwalifikacje zawodowe) **lub praktycznych kwalifikacji** (oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego lub pracy w gospodarstwie rolnym przez okres co najmniej 5 lat poświadczone przez wójta /burmistrza/prezydenta miasta lub świadectwo pracy),
- **dowód potwierdzający zamieszkanie**, tj. dokument określający zamieszkanie na pobyt stały w rozumieniu ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych, najczęściej dowód osobisty lub odpowiednie zaświadczenie,
- **dowód potwierdzający powierzchnię użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego** (dotyczy gruntów własnych i dzierżawionych), tj. oświadczenie nabywcy poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta), w którym podaje się miejsce położenia nieruchomości i ogólną powierzchnię gospodarstwa w ha, w tym powierzchnię użytków rolnych,
- **dowód potwierdzający łączną powierzchnię użytków rolnych stanowiących własność i dzierżawionych przez nabywcę**, tj. oświadczenie nabywcy o wszelkich nieruchomościach rolnych posiadanych przez nabywcę (własność i dzierżawa), niezależnie od ich miejsca położenia i liczby gospodarstw.

Powyższe dokumenty przedkładane są u notariuszy przez nabywców nieruchomości rolnych będących rolnikami indywidualnymi, powiększającymi gospodarstwa rodzinne



do powierzchni 300 ha UR w celu potwierdzenia, że zachodzą okoliczności wyłączające prawo pierwokupu (wykupu) Agencji. Dokumenty te umożliwiają także ustalenie uprawnień dzierżawców nieruchomości rolnych do ich nabycia na zasadzie pierwokupu. **Nabywcy nieruchomości rolnych, którzy nie spełniają warunków** określonych w ustawie, zobowiązani są złożyć u notariusza oświadczenie o ich niespełnieniu podając jednocześnie łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości, których są właścicielami lub dzierżawcami lub oświadczając, że nie są właścicielami lub dzierżawcami nieruchomości rolnych.

Ustawa z dnia 11 kwietnia nie wprowadziła szczegółowych uregulowań dotyczących trybu informowania osób uprawnionych do pierwokupu (dzierżawca, Agencja). **Mają tu zastosowanie ogólne przepisy o pierwokupie zawarte w Kodeksie cywilnym** (art. 596–602). Obowiązek poinformowania uprawnionego o treści umowy ciąży więc na sprzedającym, który niezwłocznie powinien zawiadomić uprawnionego do pierwokupu (dzierżawcę lub ANR) o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. W praktyce czynność ta wykonywana jest zwykle przez notariusza. Zawiadomienie Agencji Nieruchomości Rolnych następuje przez przesłanie do odpowiedniego ze względu na miejsce położenia nieruchomości rolnej oddziału terenowego lub filii ANR wypisu aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży. Jeżeli Agencja nie wykona przysługującego jej uprawnienia, strony mogą zawrzeć tzw. umowę ostateczną. Podobne zasady obowiązują w sytuacji, gdy ANR przysługuje prawo wykupu z tym tylko, że do Agencji przekazuje się nie umowę warunkową, lecz ostateczną, a w jej treści zamieszcza się informację o przysługującym Agencji uprawnieniu. Agencja, jeśli chce nabyć nieruchomość rolną na podstawie przysługujących jej uprawnień, musi w ciągu 30 dni od daty otrzymania stosownego zawiadomienia złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o nabyciu nieruchomości.

Nowe przepisy wyposażały podmioty wykonujące prawo pierwokupu (ANR, dzierżawca) lub wykupu (ANR) w uprawnienia umożliwiające poddanie kontroli cen (równowartości pieniężnych) nabywanych przez nieruchomości rolnych. **Jeżeli równowartość pieniężna nie wynika z treści umowy** przenoszącej własność nieruchomości rolnej innej niż umowa sprzedaży, równowartość tę Agencja określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Jeżeli natomiast cena sprzedawanej nieruchomości (w wypadku umowy sprzedaży), bądź równowartość pieniężna (w wypadku umowy innej niż sprzedaż), **rażąco odbiega od wartości rynkowej nieruchomości**, wykonujący prawo pierwokupu (uprawnienie to przysługuje również dzierżawcy) lub prawo wykupu (Agencja) może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny (równowartości pieniężnej) tej nieruchomości. Sąd ustala cenę nieruchomości (równowartość pieniężną) przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego nie zawierają delegacji do wydania na jej podstawie aktów wykonawczych, które m. in. wskazywałyby okoliczności, w jakich stosowany będzie pierwokup państwowy. Szczególnej wagi nabiera więc polityka przyjęta w tym zakresie przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Z oficjalnych publikacji firmowanych przez tę instytucję wynika, **iż uprawnienia do pierwokupu i wykupu nieruchomości rolnych traktowane będą jako instrumenty służące realizacji głównych celów ustawy** tj. poprawie struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałaniu nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnieniu prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Agencja nie będzie więc nabywać nieruchomości, które ze względu na ich charakter (np. siedliska rolnicze), powierzchnię (małe obszarowo) lub inne cechy (np. grunty od wielu lat nie użytkowane rolniczo), nie mają znaczenia dla realizacji celów ustawy, np. nie nadają się na powiększanie gospodarstw rodzinnych.

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego przyniosła również zmiany do innych obowiązujących ustaw, np. sławetne uwłaszczenie użytkowników wieczystych, które z nieruchomościami rolnymi nie ma praktycznie nic wspólnego. Warto przytoczyć natomiast istotne zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa regulującej m. in. zasady sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Obecnie **sprzedaż nieruchomości przez Agencję Nieruchomości Rolnych może nastąpić**, o ile po zawarciu transakcji powierzchnia użytków rolnych, będących własnością nabywcy nie przekroczy 500 ha. Wprowadzono również prawo odkupu nieruchomości Agencji w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od Agencji, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Prawo to polega na tym, że Agencja może odkupić w tym okresie sprzedaną nieruchomość z powrotem do Zasobu za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży oraz zwrotem nakładów koniecznych, o ile te ostatnie zwiększyły wartość rzeczy. Zmieniły się także uregulowania dotyczące przetargów ograniczonych. Obecnie Agencja może organizować **przetargi ograniczone m. in. dla osób fizycznych spełniających warunki określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego** zamierzających utworzyć lub powiększyć gospodarstwo rodzinne. Określono także, iż jeżeli nabywca nieruchomości z Zasobu **wpłaci co najmniej 20% ceny, Agencja może rozłożyć spłatę pozostałej części należności na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat.**

Wprowadzenie nowych regulacji dotyczących rynku nieruchomości rolnych w Polsce polegających m. in. na sformalizowaniu obrotu i wprowadzeniu możliwości oddziaływania państwa na ten rynek, postrzegać należy jako element całości kształtu polityki strukturalnej państwa wobec obszarów wiejskich i rolnictwa. Polityka ta ma na celu poprawę struktury agrarnej, m. in. poprzez wspieranie procesów koncen-



tracji ziemi, poprawę struktury wieku i wykształcenia rolników, ułatwienie młodym rolnikom osadzenia się w gospodarstwach rolnych, zachęcanie rolników do podejmowania działalności pozarolniczej. Pozostaje mieć nadzieję, że wprowadzenie pierwokupu państwowego oraz zdefiniowanie preferowanego modelu gospodarstwa rolnego w Polsce (gospodarstwo rodzinne o powierzchni do 300 ha użytków rolnych) stanie się przyczynkiem dla zintegrowanego oddziaływania na struktury rolne, wykorzystującego różne instrumenty związane z systemem emerytalnym w rolnictwie, rentami strukturalnymi, scalaniem, wymianą i zamianą gruntów, osadnictwem rolniczym, ograniczaniem możliwości dzielenia gospodarstw rolnych, preferencyjnym kredytowa-

niem itp. W obliczu skutecznych działań państwa w tym zakresie, prowadzonych zarówno w ramach wspólnej polityki rolnej Unii Europejskiej, jak i uregulowań krajowych, które zagwarantują, że obszary wiejskie będą miejscem, gdzie można żyć i utrzymywać się z pracy w rolnictwie, opinie krytyczne na temat regulacji rynku ziemi rolniczej będą coraz rzadsze, a przesłanki interwencji państwa – powszechnie zrozumiałe i akceptowane.

Tomasz Ciodyk jest kierownikiem Sekcji Nabywania Nieruchomości w Agencji Nieruchomości Rolnych oraz rzeczoznawcą majątkowym.

KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z 26 sierpnia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustalenia sieci autostrad, dróg ekspresowych oraz dróg o znaczeniu obrotowym (Dz. U. nr 174, poz. 1683).

Weszło w życie z dniem 22 października 2003 r.

2. Zarządzenie Nr 81 Prezesa Rady Ministrów z 16 września 2003 r. zmieniające zarządzenie w sprawie nadania statutu Ministerstwu Infrastruktury (M. P. nr 45, poz. 683).

Weszło w życie z dniem 14 października 2003 r.

3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 19 września 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. nr 175, poz. 1704).

Weszło w życie z dniem 16 października 2003 r.

4. Zarządzenie Nr 84 Prezesa Rady Ministrów z 25 września 2003 r. zmieniające zarządzenie w sprawie nadania statutu Ministerstwu Rolnictwa i Rozwoju Wsi (M. P. nr 45, poz. 683).

Weszło w życie z dniem 1 października 2003 r.

5. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 17 września 2003 r. w sprawie górnych i dolnych granic stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2004 (M. P. nr 45, poz. 692).

6. Obwieszczenie Prezesa Polskiego Komitetu Normalizacyjnego z 29 lipca 2003 r. w sprawie wykazu norm zharmonizowanych (M. P. nr 46, poz. 693).

7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 września 2003 r. w sprawie wykazu typów budowli i rządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego oraz typów pojazdów kolejowych, na które wydawane są świadectwa dopuszczenia do eksploatacji (Dz. U. nr 175, poz. 1706).

Weszło w życie z dniem 16 października 2003 r.

8. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 26 września 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. nr 176, poz. 1721).

Weszło w życie z dniem 25 października 2003 r.

9. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 1 października 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. nr 178, poz. 1749).

10. Ustawa z 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz. U. nr 180, poz. 1758).

Weszła w życie z dniem 7 listopada 2003 r.

11. Ustawa z 11 września 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Woskowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 180, poz. 1759).

Weszła w życie z dniem 7 listopada 2003 r.

12. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 2003 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2003 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 49, poz. 765).

13. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 2003 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2003 r. (M. P. nr 49, poz. 768).

14. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 2003 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w III kwartale 2003 r. (M. P. nr 49, poz. 769).

15. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 14 października 2003 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów 2003 r. (M. P. nr 49, poz. 770).

16. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 17 października 2003 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów 2003 r. (M. P. nr 49, poz. 771).

17. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 15 października 2003 r. w sprawie wysokości stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2004 (M. P. nr 50, poz. 782).

18. Obwieszczenie Ministra Środowiska z 21 października 2003 r. w sprawie wysokości stawek kar za przekroczenie warunków prowadzenia ścieków do wód lub do ziemi oraz



za przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, na rok 2004 (M. P. nr 50, poz. 783).

19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 20 października 2003 r. w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały 2003 r. (M. P. nr 50, poz. 787).

20. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 października 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie stawek opłat eksploatacyjnych (Dz. U. nr 185, poz. 1804).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.

21. Ustawa z 12 września 2003 r. o zmianie ustawy o zasadach uznawania nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej kwalifikacji do wykonywania zawodów regulowanych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 190, poz. 1864).

Wejdzie w życie z dniem wstąpienia Polski do Unii Europejskiej, z wyjątkiem art. 2, który wszedł w życie z dniem 22 listopada 2003 r.

22. Ustawa z 3 października 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 190, poz. 1865).

Weszła w życie z dniem 8 grudnia 2003 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 25, 35, 55-62 i 86 lit. b i c, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.

23. Ustawa z 10 września 2003 r. o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. nr 193, poz. 1894).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.

24. Obwieszczenie Ministra Finansów z 31 października 2003 r. w sprawie wysokości górnych granic stawek kwotowych w podatkach i opłatach lokalnych (M. P. nr 51, poz. 804).

25. Rozporządzenie Ministra Finansów z 31 października 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad tworzenia, utrwalania, przechowywania i zabezpieczania dokumentów związanych z zawieraniem i wykonywaniem umów ubezpieczenia (Dz. U. nr 193, poz. 1889).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.

26. Obwieszczenie Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 3 listopada 2003 r. w sprawie wysokości normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu (M. P. nr 53, poz. 846).

27. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 7 listopada 2003 r. w sprawie udzielenia informacji o osobach oraz o podmiotach zbiorowych na podstawie danych zgromadzonych w Krajowym Rejestrze Karnym (Dz. U. nr 198, poz. 1930).

Weszło w życie z dniem 28 listopada 2003 r.

28. Ustawa z 14 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o drogach publicznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 200, poz. 1953).

Weszła w życie z dniem 9 grudnia 2003 r. z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 13-15, które weszły w życie z dniem 24 listopada 2003 r.,
- 2) art. 1 pkt 30, który wejdzie w życie z dniem 25 lutego 2004 r.,

- 3) art. 1 pkt 45 w zakresie art. 41 ust. 4-6, który wejdzie w życie z dniem uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej,
- 4) art. 6, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.

29. Ustawa z 12 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 202, poz. 1956).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r., z wyjątkiem art. 8, który wszedł w życie z dniem 28 listopada 2003 r.

30. Ustawa z 12 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 202, poz. 1957).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 17 i art. 2 oraz art. 10, które weszły w życie z dniem 28 listopada 2003 r.

31. Ustawa z 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. nr 203, poz. 1966).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r., z tym że art. 33 ust. 1 pkt 1, art. 34 ust. 1 pkt 1, art. 55, art. 69 pkt 5, art. 97, art. 98, art. 99 i art. 100, które weszły w życie z dniem 29 listopada 2003 r.

32. Rozporządzenie Ministra Finansów z 28 listopada 2003 r. w sprawie norm szacunkowych dochodu z działów specjalnych produkcji rolnej (Dz. U. nr 203, poz. 1970).

Wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.





OKRĄGŁY STÓŁ – CERTYFIKACJA

25 listopada br. w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie na temat certyfikacji, w którym wzięli udział: Andrzej Hopfer (prezydent PFSRM), Halina Jaskulska prezes Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych), Celina Hoffman (Prezes Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych), Jerzy Adamiczka (wiceprezydent PFSRM), Jerzy Filipiak (wiceprezydent PFSRM), Krzysztof Urbańczyk (wiceprezydent PFSRM), Wacław Baranowski (były prezydent PFSRM), Tomasz Telega (były wiceprezydent PFSRM), Wojciech Nurek, Magdalena Jędrzejewska, Maria Rymarowicz (kierownik biura PFSRM) oraz prowadzący Mieczysław Prystupa – redaktor naczelny kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”. Zapis dyskusji publikujemy poniżej.

Mieczysław Prystupa: Z upoważnienia Zarządu pozwolę sobie rozpocząć i poprowadzić dzisiejsze spotkanie naszego certyfikacyjnego „Okragłego stołu”. Zanim oddam głos bardziej kompetentnym w sprawie certyfikacji koleżankom i kolegom chciałbym powiedzieć kilka słów w ramach wprowadzenia do dyskusji. Problem certyfikacji rozpatrujemy już wiele miesięcy i jak wiadomo są w tym względzie różne poglądy. Należy widzieć ten problem w kontekście stopnia zorganizowania naszego zawodu w Polsce. **Z całą pewnością jesteśmy jedną z lepiej zorganizowanych profesji, nie tylko w skali Polski, ale także w porównaniu do innych kra-**



Redaktor M. Prystupa

jów, nawet tych przodujących na rynku nieruchomości. Pierwszym z wyznaczników tego stopnia zorganizowania jest sposób zdobywania uprawnień. Polscy rzeczoznawcy mają najbardziej wymagający system zdobywania uprawnień zawodowych. W 1995 roku w Dublinie wraz z Krzysztofem Grzesikiem uczestniczyliśmy w spotkaniu TEGOVOFA. Peter Champness powiedział wówczas, że polscy rzeczoznawcy powinni być wzorem dla innych krajów europejskich. Tak więc ten wymagający system wyróżnia nas spośród innych krajów. Kolejny z elementów to standardy zawodowe, a nasz system standardów funkcjonuje dobrze od 1995 roku. Oczywiście mamy też kodeks etyki zawodowej, co jest także wyróżnikiem dla zawodu spełniającego wysokie kryteria. Wyróżnia nas także system kontroli wewnętrznej, a więc działalność Komisji Arbitrażowej, komisji arbitrażowych przy stowarzyszeniach regionalnych, a także Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Kolejnym wyróżnikiem istotnym dla oceny zawodu jest system stowarzyszeń regionalnych zrzeszonych w Polskiej Federacji. Mamy także organ prasowy, jakim jest kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy”, który ukazuje się od wielu lat, a w nim szereg publikacji poświęconych metodologii wycen. W związku z powyższym pojawia się pytanie – czego nam brakuje? Z całą pewnością nie mamy samorządu zawodowego, ale prace w tej dziedzinie są zaawansowane i mamy nadzieję, że zakończą się uchwaleniem ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych. Brakuje nam narzędzi kontroli systemu ustawicznego kształcenia, choć sam system funkcjonuje. W wielu stowarzyszeniach system kształcenia funkcjonuje dobrze, podobnie jak w PFSRM. **Podstawowe pytanie które nas to dziś zgromadziło brzmi po co nam certyfikacja? Jakie są argumenty za, a jakie przeciw?**

Wacław Baranowski: Półtora roku temu, gdy spotykaliśmy się z certyfikacją tak zwaną personalną, rozgorzała wówczas dyskusja na temat certyfikatów dla zarządców, w związku z tym zaczęliśmy drążyć tą kwestię. Dowiedzieliśmy się wtedy, że istnieje europejska norma personalna 45013 dotycząca różnych zawodów. Podczas wizyty w Anglii dowiedzieliśmy się, że w RICS, pomimo stopnia zorganizowania zawodu rzeczoznawcy, także myślą o własnym certyfikacie, by umocnić się na rynku europejskim. Niektórzy z naszych kolegów zrozumieli, że my chcemy „na siłę” dawać certyfikat i jeszcze



za to słono płacić. Spotkałem się w terenie z zarzutami, że zmuszam ludzi do certyfikacji. Pomimo wyjaśnień, że certyfikacja będzie dobrowolna nadal wśród rzeczoznawców panuje przekonanie o braku potrzeby wprowadzania certyfikacji. Po co nam ona, skoro jesteśmy zrzeszeni w organizacji europejskich rzeczoznawców, a w kraju mamy „mocne papiery” legitymujące nasz zawód?

Jak inne organizacje rynku nieruchomości radzą sobie z tym problemem. Posiadam obie licencje – pośrednika i zarządcy, uczestniczę w spotkaniach obu tych grup zawodowych. Pośrednicy chcą być z nami na rynku zawodowym, zawarli wiele porozumień, rozpoczęli szkolenie dużej grupy, która dostanie międzynarodowy certyfikat pośrednika-zarządcy i doradcy w zakresie nieruchomości. Mieli szkolenia, przyjeżdżali wykładowcy z zagranicy, poddawali się egzaminom i w Krakowie wręczono specjalne certyfikaty. Zarządcy robią to samo – kończą kursy o charakterze MBA i uzyskują uprawnienia międzynarodowe. Trzeba podkreślić, że nie są to certyfikaty jakościowe, personalne, określone normami europejskimi. Wszędzie na swoich dyplomach i wizytówkach przybijają informacje o certyfikatach. Czy i my możemy się pochwalić tym samym? Jest polski oddział RICS i kilkanaście osób zdało ich egzaminy. Dlatego uważam, że powinniśmy życzliwie patrzeć na certyfikację według normy europejskiej. Samorząd zawodowy jest w tych krajach postrzegany jako jedyny organ, który może nadawać uprawnienia zawodowe. Moje niedawne rozmowy o naszym samorządzie napotykały na niepodatny grunt w związku z dyskusjami dotyczącymi samorządu adwokatów i radców prawnych i kampanii partii PIS, która jest za ograniczeniem samorządów zawodowych. Wiemy też, jaki jest stosunek do samorządów wicepremiera Hausnera. Po wstąpieniu Polski do UE, problem europejskich certyfikatów dla naszych rzeczoznawców może powrócić, zwłaszcza gdy jakieś nieprawidłowości w wycenach będą nagłaśniane przez media. Niektóre kraje UE już zapowiedziały zamknięcie rynków pracy dla Polaków w obawie przed napływem taniej siły roboczej. Jest wiele problemów do rozwiązania, ale federacja musi cały czas dla całego środowiska przygotowywać zasady certyfikacji i umożliwić wszystkim chętnym zdobywanie certyfikatów. Federacja nie może być wyeliminowana z rynku. Wiem ile jest pracy przy uzyskaniu certyfikatu. Ja osobiście robię teraz certyfikat ISO 9000, jak go uzyskam zajmę się EN 45013.

M. Prystupa: Wynikała z tej wypowiedzi obawa o ochronę naszego rynku w kontekście naszego wejścia do UE. Certyfikacja ma pomóc nam w ochronie naszego rynku.

Jerzy Filipiak: Poprzednia Rada Krajowa powołała mnie na szefa zespołu ds. certyfikacji, chciałbym opowiedzieć o naszej pracy. Uznaliśmy, że jednym z najważniejszych zadań jest zbudowanie mechanizmów ochrony naszego zawodu. Musimy być w tej sytuacji wyczuleni na nasze sprawy zawodowe. Ochrona zawodu wynika z najważniejszych filarów



Wacław Baranowski

funkcjonowania UE: swobodnego przepływu kapitału, usług i ludzi. W tych sprawach są dopuszczalne okresy przejściowe, ale w przyszłości będzie dominować ustawodawstwo unijne nad narodowym. Dlatego też nie możemy wykluczyć, że w pewnym momencie ustawodawstwo polskie dotyczące nadawania licencji i uprawnień może zostać podporządkowane regułom UE. To może się wydarzyć w ciągu 5-10 lat. W tej sytuacji zaczęliśmy badać europejskie trendy w tej dziedzinie. W krajach Unii dużą wagę przywiązuje się do porównywania kompetencji i okresowego ich sprawdzania. Dlatego wymyślono certyfikację, w której zapisano, że co pięć lat należy odnawiać licencje, sprawdzać kompetencje ludzi działających w wielu zawodach, nie tylko rzeczoznawców.

A jak na tym tle my wyglądamy? Mówił o tym redaktor profesor Prystupa. Nasze wymagania w stosunku do rzeczoznawców są ogromne. A w niektórych krajach Unii, aby zostać rzeczoznawcą wystarczy średnie wykształcenie. Dlatego poddawanie naszych rzeczoznawców tym mechanizmom sprawdzająco – certyfikacyjnym nie ma sensu. Może to być obraźliwe dla naszego środowiska. Co powinniśmy poprawić w funkcjonowaniu zawodu? Nie mamy systemu okresowego potwierdzania poziomu kompetencji. Licencja jest wydawana na tych samych warunkach dla każdego i nie ważne jest czy dana osoba wykonuje zawód, czy ma jakieś osiągnięcia. Kształcenie ustawiczne wygląda tak, że np. w warszawskim oddziale PSRWN na 200 członków w szkoleniach stale uczestniczy ciągle ta sama grupa 40-50 osób. Czyli z 20%



członków dba o właściwy poziom wykonywanej pracy. Gdyby w mechanizm nadawania certyfikatu wpisać mechanizm realizacji wymogu ustawicznego kształcenia spełnilibyśmy wymagania strony unijnej, która przykłada ogromną wagę do uzupełniania wiedzy w tym szybko zmieniającym się świecie. Jeśli zdecydujemy się na wprowadzenie certyfikacji to: po pierwsze powinna być ona dobrowolna; po drugie powinniśmy kierować się zasadą nie sprawdzania wiedzy podstawowej, kontekstowej rzeczoznawców, bo rzeczoznawca otrzymując uprawnienia zawodowe musiał tę wiedzę wykazać; po trzecie certyfikacja powinna sprawdzać, czy dana osoba uprawia zawód. Kandydat do certyfikatu mógłby np. dać wykaz swoich operatów, ewentualnie przygotować wyciągi z nich. Kolejnym elementem przy nadaniu certyfikatu powinno być sprawdzenie uczestnictwa w szkoleniach. Pamiętajmy też że stowarzyszonych jest 2/3 rzeczoznawców.

Co więc proponuję – należy w Federacji pracować nad koncepcją jak najtańszej certyfikacji. Musimy mieć świadomość, że jeśli Federacji się w ten proces nie włączy to musimy pamiętać, że życie nie lubi próżni.

Wczoraj spotkaliśmy się z członkami zarządu Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego w Polsce. Szefowa fundacji pani Agnieszka Tułodziecka zawiadomiła nas, że są na końcowym etapie uzyskiwania akredytacji w PCA i będą wydawali certyfikaty rzeczoznawcom majątkowym w zakresie udzielania kredytów bankowych – wszystkich, nie tylko hipotecznych. Jest to zgodne z normami unijnymi, które mówią, że certyfikować może każdy kto udowodni przed państwowym centrum akredytacyjnym, że ma wystarczające siły, środki i sposób zorganizowania. W fundacji hipotecznej wielu naszych kolegów prowadzi wykłady i zapewne podejmie się egzaminowania. W ostatnich „Nieruchomościach” jest ogłoszenie Instytutu Doradztwa Majątkowego, że przygotowuje się do certyfikacji. Podobne działania podejmuje Europejskie Centrum Nieruchomości. Obawiam się sytuacji, że nasz stanowczy sprzeciw wobec certyfikacji spowoduje, że ten tak dobrze zorganizowany ruch rzeczoznawców stanie przed faktem, że wszyscy będą certyfikować, ale nie my. Ci wszyscy nie będą się przejmować oczywiście kosztami, bo ich celem będzie „strzyżenie” rzeczoznawców. Reasumując: jestem za stworzeniem punktu wyjścia do certyfikacji, aby w każdej chwili mieć możliwość rozpocząć proces certyfikacji w ramach struktur PFSRM, żeby nam w przyszłości nikt nie zarzucił, że nic w tej sprawie nie zrobiliśmy.

M. Prystupa: Poproszę o zabranie głosu koleżankę Halinę Jaskulską z Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, gdyż jej stowarzyszenie przesłało stanowisko nieco kontestujące ideę certyfikacji.

Halina Jaskulska: Większość z naszych członków uważa, że certyfikacja tak, ale w innej formie. Certyfikacja powinna zostać upowszechniona. Rzeczoznawcy, którzy spełniają warunki, o których mówił wiceprezydent Filipiak,

a które są pozytywnie postrzegane przez UE: mają co najmniej 3 lata stażu, kształcą się ustawicznie i zachowują się zgodnie z kodeksem etyki zawodowej, powinni otrzymać certyfikat na podstawie złożonego wniosku. Zapłacimy za te certyfikaty tyle ile potrzeba, tylko nie każcie nam zdawać egzaminów. Wszyscy wiemy jak trudny i uciążliwy jest sposób dochodzenia do naszych uprawnień zawodowych. Dlaczego



Od prawej: C. Hofman, J. Filipiak, W. nurek

inne osoby – spoza Polski, mające mniejsze kwalifikacje, ale legitymujące się europejskim certyfikatem mają mieć prawo do takiego samego wyceniania, jak my, brania za to większych pieniędzy, a nawet zatrudniania polskich rzeczoznawców? Trzeba by wyważyć ten moment, by osoby z zewnątrz nie miały niższym kosztem większych/równych uprawnień.

J. Filipiak: Głównym punktem powinna być ochrona naszego zawodu, uprawianego na dzisiejszych zasadach, w ramach funkcjonowania Polski jako kraju UE.

Andrzej Hopfer: Wykonywaniem naszego zawodu w Polsce rządzą inne, własne prawa. Certyfikacja jest dodatkowym elementem, który oznacza tylko tyle, że „jak mi pozwolicie szacować, to dodatkowo ja powiem, że mam certyfikat”. Pani Halina jakby nie wiedziała, że w Polsce są zawody regulowane, które podlegają innym prawom i w Polsce nie musimy się bać o wykonywanie naszego zawodu. Oczywiście w przyszłości wszystko się może zmienić. Ale na razie mamy rozporządzenie Ministra Edukacji i Sportu, gdzie rzeczoznawców nie ma, co nas boli; a po drugie mamy rozporządzenie Ministra Infrastruktury, które mówi jak ma być wykonywany staż adaptacyjny i test sprawdzający. Takie mamy tam zapisane możliwości, że żaden obcokrajowiec tego nie przejdzie, albo tylko bardzo nieliczni. Są dwie drogi dopuszczenia na nasz rynek obcokrajowca: po pierwsze jest ustawa o gn pełny proces zdobywania uprawnień plus zna-



Certyfikacja rzeczoznawców majątkowych w Polsce

Krzysztofa Grzesika

Na konferencji w Koszalinie zwróciłem uwagę na ogólne poparcie certyfikacji TEGOVA na podstawie EN45013. Po czterech latach od wdrożenia systemu zaledwie Hypzert z Niemiec, Czesi i Grecy mają potwierdzony system certyfikacji. Natomiast inne kraje się do tego procesu przyczepiają. Nie dziwnym jest, że certyfikacja ma takie poparcie w innych krajach EU, bo jest widziana jako szybki sposób nobilitacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego w krajach, gdzie istnieje w tym zawodzie bałagan organizacyjny i kwalifikacyjny.

Według tabeli „porównywania kwalifikacji” (Rzm, RICS, HypZert, Tegova-Cert), którą zaprezentowałem, plasujemy się „on top”. Uważam, że w Polsce certyfikat w jakiegokolwiek formie powinien być nadawany każdemu uprawnionemu z trzyletnim doświadczeniem, który udowodni, że dokonuje wycen na co dzień i że ustawicznie się dokształca. Uważam też, że właśnie tego będą coraz częściej wymagać klienci zagraniczni po wejściu Polski do UE.

Powstaje pytanie, czy musi to być certyfikat według EN 45013 (nie mówiąc nawet o TEGOVA)?

Certyfikacja według EN 45013 (nadawana tylko na 5 lat) będzie wyróżniać jedynie rzeczoznawców majątkowych z doświadczeniem (min. 3 lata) oraz z bieżącą wiedzą.

Certyfikat EN 45013 polega na utrzymaniu pewnego zdefiniowanego poziomu przez stowarzyszenie lub prywatną firmę, ale nie gwarantuje tego samego poziomu w naszym zawodzie w całej Europie. A więc certyfikat nadany przez środowisko rzeczoznawców w Polsce (PFSRM) powinien być postrzegany jako certyfikat na wyższym poziomie niż taki sam, ale nadawany przez prywatne firmy w innych krajach. Analogią może być myślenie klienta, że Euro Norma to tak, jak Euro, w całej Europie jest takie samo, kiedyś jednak dowiemy się, że Euro Norma ma inną wartość w każdym kraju.

A więc w żadnym przypadku nie powinniśmy dopuścić do uznawania przez UE, certyfikatu EN 45013 jako paszportu do wykonywania naszego zawodu w całej Europie, w tym także i w Polsce. Na arenie międzynarodowej powinniśmy walczyć o to, aby właśnie polskie uprawnienia były respektowane jako wystarczający paszport dla polskich rzeczoznawców majątkowych w tym samym czasie utrzymując obecnie wymagany poziom (dla wszystkich według ugn) do wykonywania tego zawodu w Polsce.

Jeżeli mamy dowód na to, że poziom polskich uprawnień zawodowych jest wyższy niż kryteria TEGOVA czy Hypzert, to pojawia się pytanie dlaczego poprzez wprowadzenia certyfikacji według EN 45013 mamy w ogóle wdrażać ten system certyfikacji?

Nie powinniśmy popełnić tego błędu, co RICS, który rok temu wielkim kosztem wprowadził swoją certyfikację EN 45013 (niezależnie od TEGOVA). Teraz szybko chowa certyfikat, ponieważ obawia się, że marka „Certyfikowanego Rzeczoznawcy Majątkowego” w Anglii może z upływem czasu przewyższyć samą markę RICS. Ponadto okazało się, że system certyfikacji był niepopularny wśród dyrektorów wielkich firm, zajmujących się rzeczoznawstwem majątkowym, którzy obawiali się, że system ten bardziej sprzyja młodym, niedawno wykwalifikowanym rzeczoznawcom, którzy po uzyskaniu certyfikatu umocnią swoją pozycję, na niekorzyść wewnętrznej polityki firmy. Poza tym RICS jest w dobrej sytuacji, obserwując obecną słabość bankrutującej TEGOVA, co wpłynęło na jego wzmocnione poparcie dla światowej organizacji WAVO.

RICS może sobie pozwolić na zaniechanie certyfikacji, ponieważ i tak posiada kontrolę poprzez system weryfikacji obowiązkowego ustawicznego kształcenia swoich członków.

W polskim systemie brakuje tylko systemu weryfikacji bieżącego poziomu doształcania rzeczoznawców majątkowych.

Czy nie lepiej, więc aby PFSRM wprowadziła swój własny „certyfikat dla rzeczoznawców majątkowych” polegający na prostej komisyjnej weryfikacji doświadczenia i ustawicznym kształceniu uprawnionych rzeczoznawców? Taki certyfikat może nawet prezentować się jako lepsza marka niż EN 45013, TEGOVA EN 45013 czy Hypzert. Jednocześnie ominiemy tym samym niebezpieczeństwo, że znobilitujemy zewnętrzne certyfikaty na naszą niekorzyść.

jomość języka polskiego, jeśli się nie było nigdzie wyceniaczem; albo test lub staż, gdy osoba uprawiała ten zawód poza Polską. Ten certyfikat, o którym rozmawiamy, ma więc trzy wymiary: Polaka w Polsce, Polaka w Europie i Europejczyka w Polsce. Odpowiadając na uchwałę PTRM – mamy pismo z Brukseli, w którym jest napisane, że nie doradzamy w zakresie prawa, odmiennie niż inne zawody na rynku nieruchomości, które to rzekomo robią.

Krzysztof Grzesik ostatnio zaproponował stworzenie naszych własnych certyfikatów – certyfikatów naszej Federacji. Taką certyfikację zacząć moglibyśmy z dwóch stron: wydawania certyfikatów opartych o spełnienie konkretnych punktów, które sobie zinterpretujemy tak, aby egzamin był uproszczony. A kolejne punkty początkowo będziemy przygotowywać zgodnie z wymaganiami UE.

M. Prystupa: Czytając uchwałę PTRM widzę pewną niespójność. Żądacie, by zaniechać proces certyfikacji, a w drugim punkcie żądacie, by Federacja załatwiła przez UMiRM, by uprawnienia uznać jako tożsame certyfikacji. Mnie się ten pomysł bardzo podoba, kiedyś gdy byliśmy z Magdą Jędrzejewską na wywiadzie u ministra Bryxa prosiłem, by załatwił nam te europejskie certyfikaty. Ale to się chyba nie da przeprowadzić w ten sposób. Wy też w zasadzie jesteście za certyfikacją, ale urzędową.

W drugiej części dyskusji wypowiedzmy się jaka to ma być certyfikacja.

J. Filipiak: Gwoli przypomnienia – nie jest dopuszczalne w prawodawstwie europejskim nadawanie certyfikatów przez organy rządowe.

M. Prystupa: To ja pierwszy odpowiem na pytanie jaka certyfikacja. Po pierwsze: dobrowolna. Po drugie: dokonywana przez własną jednostkę certyfikacyjną, stworzoną przez Federację. Po trzecie: musi być okresowa. Po czwarte: tania, ale odpłatna.

Celina Hoffmann: Przede wszystkim powinniśmy przekonać koleżanki i kolegów rzeczoznawców, że certyfikacja nie jest zagrożeniem, ale jest ochroną zawodu i może podnieść status rzeczoznawcy majątkowego. Jeśli chcemy uzyskiwać certyfikaty według procedur europejskich, które będą uznawane w Europie, musimy ją przeprowadzić zgodnie z euro-



normą 45013. Norma ta niebawem zastąpiona będzie normą ISO, którą Polska już przyjęła i jest w tej chwili tłumaczona na j. polski w Polskim Komitecie Normalizacyjnym i zostanie wprowadzona do prawa polskiego w przyszłym roku. Certyfikat uzyskany wg tej normy będzie uznawany w całym świecie. Wiadomo, że jednostka powołana do certyfikacji musi otrzymać od PCA akredytację. To się wiąże z kosztami. Ja taki wstępny kosztorys opracowałam, szacuję to na około 50 tys. złotych. Opracowanie procedur i ich wdrożenie (nadzór) tyle kosztuje. Te pieniądze są potrzebne na przeprowadzenie szkolenia osób, które będą obsługiwać jednostkę certyfikacyjną oraz radę zarządzającą i audyty. Środowisko uważa, że to są pieniądze „wyrzucone w błoto” i dlatego padła propozycja zrobienia własnej certyfikacji. Wzorując się na wymaganiach euronormy, Rada Krajowa może powołać przy Federacji taką jednostkę i wprowadzić taki sam system nadawania certyfikatów jaki jest przewidziany dla euronormy, tyle tylko, że bez akredytacji PCA i certyfikat taki nie miałby znaczenia na forum europejskim.

Jestem za pełną certyfikacją, bo uważam że należy zrobić raz a dobrze. Propozycja wewnętrznej certyfikacji, jeśli o takiej zdecydujemy, powinna opierać się na filozofii przygotowania jej zgodnie z wymaganiami EN45013 aby być przygotowanym, że jeśli zaszłaby taka potrzeba, można wystąpić do PCA o uzyskanie akredytacji.

W. Baranowski: Jeśli chodzi o środki finansowe – jest możliwość uzyskania pomocy z UE na wdrożenie tego systemu.

Jerzy Adamiczka: Jeśli zbudujemy sobie administrację, to obawiam się, że ona zacznie się rozrastać i tego nie unikniemy. Tworzymy kolejną instytucję, która będzie się żywiła na nas, rzeczoznawcach. Nie mówiłbym, że robimy niby-certyfikację. Zrobimy certyfikację pełną – ale naszą. Nie musimy nawiązywać do euronormy 45013, ponieważ przed chwilą mówiliśmy że nasze uprawnienia są wyższe niż wymagane przez tą euronormę. TEGOVA zbudowała pewne wymagania, wyszła z nimi na rynek europejski i światowy i chciałyby by były one powszechnie obowiązujące. Dlaczego my swo-



Jerzy Adamiczka i Maria Rymarowicz

jej normy nie możemy równie wypromować. Będziemy w zarządzie WAVO i być może też da nam to szanse wypowiedzenia się w tej kwestii. Mało tego, pewnie poprze nas RICS, który zrobił pierwsze kilkanaście certyfikatów i schował je do szafy udając że ich wcale nie było. Jeżeli mamy trudno zdobywane uprawnienia zawodowe, staramy się wydłużyć system praktyk z 6 miesięcy do dwóch lat, będziemy wprowadzali ustawiczne szkolenie. Jeśli mamy wszystkie normy na wyższym poziomie, nasza certyfikacja miałaby być gorsza, połowiczna? Dlaczego rzeczoznawca z certyfikatem ma być lepszy od pozostałych, którzy tak samo szacują? Certyfikat jest tylko potwierdzeniem poziomu, jaki należy uzyskać w celu wykonywania zawodu.

Koleżanka mówi o stworzeniu niewykorzystywanego molocha. Moim zdaniem trzeba minimalnymi siłami i kosztami, w ramach Federacji stworzyć. Wiemy, że FnrKH tanio certyfikacji nie robi, bo jest instytucją nastawioną na zysk. My byśmy stworzyli niskim kosztem, ale z wysokim poziomem jakości wykonywanych usług nasze centrum certyfikacji. Kosztowałaby ona 300–500 złotych, złotych żadna instytucja spełniająca warunki euronormy po takich kosztach nie wyda certyfikatu. W tym momencie nasz system nie będzie do pobicia. Nie byłaby to euronorma, ale jest pytanie – czy rzeczywiście musi to być zgodne z tymi wymaganiami. Spróbujmy.

A. Hopfer: U pani Tułodzieckiej pierwsze certyfikaty będą względnie tanie, bo uzyskała pieniądze zewnętrzne na szkolenia. Ale te ulgowe szkolenia będą i tak kosztowały 3-4 tysiące złotych! Pani Agnieszka powiedziała, że te certyfikaty będą wydawane tylko rzeczoznawcom, posiadającym uprawnienia, ale którzy na rynku pełnią lub mają pełnić rolę doradców finansowych.

Tomasz Telega: Certyfikacja nie może być powszechna, w rozumieniu obowiązkowa dla wszystkich. Chodzi o tym, by była powszechnie dostępna i dobrowolna. Dla mnie istotną sprawą jest zachowanie środowiska – jak odpowie ono na apel pani Tułodzieckiej – ile osób zechce zdobywać tą certyfikację przez nią prowadzoną. Spodziewam się, że będziemy mieli własną, a i tak znajdą się chętni, którzy będą chcieli ten papier zdobyć. Bank hipoteczny jak nie będzie chciał zlecić wyceny to jej nie zleci. Są suwerenni i mają własną politykę. Już na konferencji w Katowicach mówiłem żeby się nie spieszyć i przygotować certyfikację po swojemu. A ile będzie warta ta certyfikacja. Musimy poczekać ze trzy lata i zobaczyć, czy zamawiający będą jej wymagać. Pozytywny cel certyfikacja ma jeden – jest okresowa. W naszym środowisku jest szereg osób, które nie mają w ogóle kontaktu z wycenami. I oni nie powinni przejść tego procesu certyfikacji. Każde środowisko powinno od czasu do czasu zrobić tzw. przegląd partyjny, weryfikację. Jestem za naszą własną certyfikacją. Czas pokaże w którym kierunku pójdzie świat. Póki co przepis polskiego prawa nie wymagają od nas certyfikatów. Twierdzą, że 90 proc. naszych kolegów nie wybiera się



do wyceny nieruchomości za granicą, a zwłaszcza dla banku niemieckiego.

W. Baranowski: Ja nie bardzo rozumiem Celina, dlaczego my mamy stworzyć, biorąc pewne zasady z normy europejskiej, jakiegoś molocha. Róbnym federacyjną certyfikację, ale pewne zasady weźmy z euronormy.

C. Hoffmann: Ja nie myślałam o tworzeniu molocha.

J. Adamiczka: Wacek mówi o pełnej jednostce według EN 45013.

M. Prystupa: Mam propozycję, żebyśmy dziś ustalili, czy w ogóle rozpoczynać procedury certyfikacyjne i w jakim zakresie.

W. Nurek: Wiedząc o uwarunkowaniach certyfikacji jestem jej zwolennikiem. Uważam, że zarówno zdanie PTRM jak i Jurka jest zbyt miękkie. Jako środowisko – pomimo niezwykle dobrego samopoczucia dotyczącego wysokich kwalifikacji i trudnych systemów zdobywania uprawnień – mamy problemy, bo wykonujemy operaty szacunkowe, z których nasi zleceniodawcy są niezadowoleni. Na spotkaniu z ZBP podstawowym problemem jest jakość operatów. Jestem zdania, że ta certyfikacja może odsieje tych spośród rzeczoznawców, którzy faktycznie wykonują ten zawód od tych, którzy wyceny robią z doskoku. Okresowe weryfikowanie się może doprowadzić do poprawy jakości świadczonych przez nas usług. Wówczas nasz certyfikat może uzyskać właściwą rangę, bo obecnie jesteśmy grupą ludzi posiadających uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości, ale nie możemy dać gwarancji za wszystkich posiadających te uprawnienia. A nasz federacyjny certyfikat mógłby się stać taką gwarancją. Byłby systematycznie podnoszoną poprzeczką, którą systematycznie podnosimy. I musi to kosztować, jeśli jakość te-

go certyfikatu będzie wysoka. Jedynym sposobem pokonania innych, szykujących się do certyfikowania rzeczoznawców podmiotów byłoby stworzenie produktu posiadającego najwyższą krajową jakość.

M. Prystupa: Rozumiem, że Wojtek chce jak najszybszego uruchomienia procesu naszej certyfikacji.

H. Jaskulska: Jeśli będziemy w zarządzie międzynarodowej organizacji WAVO, a ta organizacja ma w swoich celach wpisane procedury kwalifikacyjne, to mamy duże szanse na wdrożenie naszej certyfikacji. Zaczniemy od góry, im wyżej, lepsze efekty. Postarajmy się wypromować na forum tej organizacji naszą własną certyfikację.

C. Hoffman: W euronormie nie ma nic o szacowaniu, to jest taki standard dla procedur, który my chcemy nagiąć do nas.

M. Prystupa: Mówiliśmy tu o dwóch drogach – naszej wewnętrznej, bez PCA i pełnej – z PCA. Powiedzcie mi, którą z tych dróg wybrać?

A. Hopfer: Jeśli ma być wiarygodna w Europie musi być zgodna z Euronormą.

T. Telega: Jeśli mówimy, że w Europie nasze uprawnienia nie są doceniane bo są rządowe i mówią, że powinna je nadawać jednostka samorządu zawodowego, organizacja społeczna. To my tak zrobimy – co z normy europejskiej się da osiągnijmy, co nam nie odpowiada pomińmy.

J. Filipiak: Popatrzcie co się stało z normami ISO. Dzisiaj przystępując do przetargu jednym z wymogów jest dostarczenie certyfikatu ISO. Sytuacja może zacząć w tym kierunku ewoluować i w przypadku wyceny. To nasze ustawo-

Porównania Kwalifikacji Rzeczoznawców Majątkowych

	RzM	RICS	HypZert	TEGOVA EN45013
Wyższe Wykształcenie	Tak	Tak	Niekonieczne 10 lat praktyki na rynku nieruchomości, w tym 5 lat wyceny	Niekonieczne 10 lat praktyki na rynku nieruchomości, w tym 3 lata wyceny
Studia Podyplomowe	Tak	Tak (lub wyższe w zakresie gospodarki nieruchomościami)	Niekonieczne	Niekonieczne
Praktyka / Wycena nieruchomości	6 miesięcy (15 operatów)	2 lata	5 lat lub 3 lata po wyższych. (5 operatów)	3 lata (20 operatów)
Egzamin Po Praktyce	Tak Pisemny/ustny	Tak Ustny	Tak Pisemny/ustny	Tak Pisemny/ustny



dawstwo krajowe, które powołało PCA w celu pilnowania nadawania instytucjom prawa certyfikacji. I my możemy sobie sami nadawać certyfikaty, ale z chwilą gdy ustawodawca ustali, że jednym z kryteriów – na przykład w przetargu – może być posiadanie certyfikatu, to wtedy musi być jasno ustalone o jakie certyfikaty chodzi. Założmy, że tworzymy nasze centrum certyfikacyjne. Najwięcej będzie kosztował zespół egzaminujący, trzeba przeprowadzić dwa audyty zewnętrzny i wewnętrzny PCA. I to wszystko nas będzie kosztować ok. 50 tysięcy złotych. Możemy się starać o jakieś fundusze, bo inni je dostali.

M. Prystupa: Jeśli do procesu certyfikacji przystąpi 500 osób na jednego wypadnie 100 złotych!

J. Adamiczka: Jeśli się poddamy pełnej certyfikacji z PCA, to znów pozwolimy się weryfikować. Nasze uprawnienia ciężko zdobyte to jest niewiele, a dopiero teraz zdobędziemy certyfikat. Rozumiem też podejście Wojtka, który mówi, że nie wszyscy jesteśmy na tym samym poziomie. To jest zupełnie inna sprawa. Tworząc taki pełen system sami przyznajemy że nasze uprawnienia są niewystarczające.

M. Prystupa: Trzeba też spojrzeć na doświadczenia edukacyjne realizowane przez nas Wschodzie: Gruzji, Armenii, Ukrainie. Może te kraje obejmujemy naszym systemem certyfikacji?

J. Filipiak: To nie jest tak, że my proponujemy system TEGOVY. Proponujemy wpisanie się w prawną procedurę, w której sami zaproponujemy zasady funkcjonowania, kwalifikacji. EN podaje główne zasady dotyczące wiarygodności jednostki certyfikacyjnej. Nie proponujemy deprecjacji polskiego rzeczoznawcy, ale jego ochronę!

C. Hoffman: Brytyjczycy też poszli tą drogą, uzyskali akredytację swojego centrum krajowego. Krzysztof Grzesik mówił, że oni zatrzymali swój proces. Jakie są obawy – powołały „moloča”, wyłożymy pieniądze, a chętnych do certyfikatów nie będzie.

J. Filipiak: Nie straszmy się moločami! Jeśli chodzi o RICS, to nasze uprawnienia i ich są nieporównywalne. RICS mógł sobie zawiesić uprawnienia na kołku i powiedzieć rzeczoznawcom niemieckim, którzy opanowali TEGOVĘ: panowie, to wy staracie się o uprawnienia RICS.

W. Nurek: W tym co mówisz jest dużo racji. Ale nie mogę sobie wyobrazić, że pojawi się inna firma certyfikująca w Polsce, i że nasze środowisko się nie rzuci na jej certyfikat. Jestem przekonany, że rzeczoznawcy rzucą się wszędzie tam, gdzie ktoś obieca z tego tytułu przyszłe wpływy. Przypadków takiego postępowania było wiele. Jesteśmy zbyt mało solidarni aby przeciwstawić się certyfikacji. Lepiej by było, gdybyśmy

jako środowisko stworzyli własny patent na certyfikację. Sami sobie ustalimy kryteria, wyregulujemy wysokość poprzeczki. Ten certyfikat może coś dać na rynku nieruchomości. Nie ma, w moim mniemaniu, innego sposobu na to, by na tym rynku nie pojawiła się inna firma wydająca certyfikaty, która oderwie od nas rzeczoznawców.

A. Hopfer: Pani Halino, co naprawdę się kryje za tym, że nasi rzeczoznawcy nie chcą certyfikacji? Mam podejrzenie, że nie chcą być egzaminowani. To my wymyślimy im taki sprawny system, w którym będą na przykład uwzględniane wyciągi z operatów (nikt na świecie nie wie nic o wyciągach oprócz nas), obowiązkowe kształcenie, które np. co pięć lat będzie się bilansowało, dodamy ileś już zdanych egzaminów – np. na uprawnienia państwowe plus praktyka oraz może jakieś pięć pytań. Sam się będę tego bał, bo przecież poddam się tej certyfikacji. Na pewno ten lęk nie bierze się z ilości pieniędzy które trzeba wydać, ale właśnie z faktu konieczności poddania się procedurze kwalifikacyjnej.

A. Hopfer: Jeśli do wniosków z naszego spotkania dodamy propozycję na czym miałyby polegać to egzaminowanie, to nasi rzeczoznawcy bardzo by się uspokoili. Na przykład taki egzamin to mogłaby być „rozmowa przy kawie” uwiarygodniona przez kandydata przedstawieniem na przykład 500 wyciągów, zaświadczenia o ustawicznym kształceniu, informacji, że nie miał spraw w KA i KOZA, to wówczas ten egzamin będzie naprawdę łatwy.

Halina Jaskulska: – Dobrzy rzeczoznawcy mówią mi że źle się czują na egzaminie ustnym.

W. Baranowski: Mówimy o dwóch drogach do certyfikacji – polskiej i europejskiej. Proponuję żebyśmy zrobili dwa projekty. Weźmy normę europejską i rozpiszmy ją w szczegółach.

C. Hoffmann: Ona już jest rozpisana.

W. Baranowski: To tylko zdecydować o konkretnych takich jak np. ilość osób w komisji, przedstawić na Radzie Krajowej i podjąć decyzję.

W. Nurek: Słuchałem kiedyś wypowiedzi szefa jednostki certyfikującej HypZert p. Reinera Lux'a. Tam jednym z elementów rozmowy kwalifikacyjnej jest rozmowa na temat wybranych, wykonanych operatów szacunkowych, które trzeba dostarczyć do jednostki certyfikującej. Dla rzeczoznawcy – praktyka taka rozmowa o własnym operacie jest prosta. Tam, o ile pamiętam, wszystkie operaty należy przysyłać do jednostki certyfikującej, aby dzięki temu utrzymywany był wysoki poziom wycen. Z drugiej strony nie rozumiem obawy rzeczoznawców przed rozmową z drugą osobą, skoro wykonywanie wyceny polega na nieustannej rozmowie z wieloma ludźmi.



J. Filipiak: Rzecznawca powinien sam wybrać ze swojego dorobku jeden czy dwa operaty, które uważa za ważne i zaprezentować je komisji.

M. Prystupa: Odpowiedz w prostych żołnierskich słowach – jesteś za pełną certyfikacją?

J. Filipiak: Tak.

M. Prystupa: Wojtek a ty?

W. Nurek: Za pełną.

M. Prystupa: Krzysztof?

K. Urbańczyk: Prywatnie jestem za. 13 grudnia mamy walne zebranie naszego stowarzyszenia, to 500 osobowa organizacja. Na Radę Krajową na pewno przywieziemy uchwałę odnośnie kierunków certyfikacji.

C. Hoffman: Jestem za certyfikacją, ale za płynnym przejściem, na zasadach procedur przywołanych w normie europejskiej.

J. Adamiczka: Jestem za naszą wewnętrzną certyfikacją wraz z wypromowaniem się na arenie międzynarodowej i z podniesieniem na tej arenie rangi naszych uprawnień.

T. Telega: Za własną procedurą.

A. Hopfer: Ja jestem za tym wariantem ulgowym, to znaczy powołujemy struktury, ale nie zaczynamy od zdobycia akredytacji PCA, ale w każdym momencie jesteśmy przygotowani do ubiegania się o tą akredytację. Natomiast bardzo wyraźnie przygotowujemy własną procedurę egzaminacyjną i w ślad za rozporządzeniem Ministerstwa Infrastruktury musi tam być możliwość zdawania egzaminu ustnego lub piśmennego. Albo woli obronę operatu albo napisać wypracowanie czy odpowiedzieć na pięć pytań.

H. Jaskulska: Jestem za pełną procedurą w perspektywie.

J. Filipiak: Przygotować niepełną procedurę, ale w taki sposób by w nadarzającej się sytuacji ją rozszerzyć.

A. Hopfer: Przypomniało mi się co mówiła wczoraj pani Tułodziecka. Jednym z wymogów tej pełnej akredytacji jest udowodnienie, że przyszłe ciało egzaminacyjne umie egzaminować. Czyli my powołamy nasze ciało egzaminacyjne, nie podwiążemy go pod PCA, tylko ono będzie np. egzaminowało u nas wewnętrznie.

M. Prystupa: Dziękuję Państwu za przybycie i ciekawą dyskusję. Liczymy na udział w dyskusji czytelników naszego kwartalnika, prosimy o nadsyłanie swoich opinii w tej sprawie.



Od lewej: H. Jaskulska, K. Urbański, W. Nurek, J. Filipiak, C. Hoffman, J. Adamiczka, M. Rymarowicz



DZIESIĄTY ROK KOMISJI ARBITRAŻOWEJ

W związku z jubileuszem działania Komisji Arbitrażowej PFSRM planujemy publikację artykułów dotyczących jej działalności. W tym numerze teksty wybitnych specjalistów na temat jakości operatów szacunkowych.

DZIAŁALNOŚĆ OPINIODAWCZA – NOWY ETAP

Iwo Andrzej Betke

Wchodzimy w dziesiąty rok pracy Komisji Arbitrażowej PFSRM. Zdobyte doświadczenia zaczynają owocować: stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, członkowie Federacji, podejmują na swoim terenie działania funkcje opiniodawcze wynikające z kompetencji określonych w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Spór o te kompetencje i o sposób ich realizacji towarzyszył nam od samego początku. Mam nadzieję, że aktualna nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami uciszy dotychczasowych oponentów działań opiniodawczych w strukturach naszej organizacji.

Według projektu przygotowanego do drugiego czytania w Sejmie, w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Dz 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 dodaje się:

14) standardach zawodowych – należy przez to rozumieć reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości, ustalone zgodnie z przepisami prawa,

15) organizacjach zawodowych – należy przez to rozumieć utworzone, zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności odpowiednio rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami, zarządcy nieruchomości,

106) art. 157 otrzymuje brzmienie:

Art. 157.1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny.

2. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1

3. W przypadku, gdy operat szacunkowy jest wykorzystywany w postępowaniu przed sądem powszechnym, o ocenie operatu może wnioskować tylko sąd.

4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych dotyczących wartości tej samej nieruchomości.

Jakkolwiek życie jest zawsze bogatsze niż potrafi je opisać prawo, to zakres przypuszczeń, „co ustawodawca miał na myśli”, zostanie poważnie ograniczony. Uchwalenie tej ustawy niewątpliwie zamknie okres pewnego rodzaju prowizorium w działalności opiniodawczej stowarzyszeń.

Zgodnie z oczekiwaniami, Komisja Arbitrażowa PFSRM w większym zakresie niż dotychczas przyjmie funkcje koordynacyjne i instruktorskie wobec Komisji Opiniujących działających w stowarzyszeniach. Na drodze do samorządu zawodowego mamy jeden cel: jeżeli chcemy być postrzegani jako zaufania publicznego, to musimy chronić go przed tymi rzeczoznawcami, którzy sprzeniewierzają się zasadom wyceny wynikającym z przepisów prawa i standardów zawodowych.

Docierają do nas głosy o potrzebie większej jawności w działalności opiniodawczej. Wychodząc naprzeciw tym oczekiwaniom publikujemy w tym numerze: projekt ramowego Regulaminu Komisji Opiniujących przewidzianego do uchwalenia na najbliższym (16–17 grudnia br.) posiedzeniu Rady Krajowej Federacji jako rekomendacji dla stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, oraz Kryteria Oceny Operatów Szacunkowych

Pragnąc zaktywizować obecność problematyki jakości operatów szacunkowych w publikacjach, a szczególności w Rzeczoznawcy Majątkowym, zwróciłem się z prośbą do osób doświadczonych, współtwórców dorobku KA PFSRM w tym zakresie: Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej – przewodniczącej KA w okresie 1994–2001 oraz Mariusza Bilskiego – członka KA w okresie trzech kadencji, o przyjęcie funkcji rzeczowników i doradców Przewodniczącego KA. Artykułami ich autorstwa w tym numerze rozpoczynamy cykl publikacji związanych z jakością operatów szacunkowych.

Mam nadzieję, że niebawem również stowarzyszenia w miarę zdobywanych doświadczeń zabrają głos w tych sprawach.

Mgr inż. **Iwo Andrzej Betke**, uprawnienia zawodowe Nr 49, członek Komisji Arbitrażowej od 1994 r., od 2001 r. jej przewodniczący. Prowadzi własną działalność zawodową.



Projekt z 25.10.2003 r.

REGULAMIN KOMISJI OPINIUJĄCEJ TOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

§1

1. Komisja Opiniująca powoływana jest na podstawie Statutu uchwałą Walnego Zgromadzenia Stowarzyszenia.
2. Skład Komisji Opiniującej powoływany jest uchwałą Rady (Walnego Zgromadzenia) Stowarzyszenia.

§2

1. Zadaniem Komisji Opiniującej jest ocena i opiniowanie operatów szacunkowych stosownie do art. 157 ugn.
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o opiniowaniu, należy przez to rozumieć oceny operatów szacunkowych i inne czynności w stosunku do opracowań sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych zgodnie ze standardami zawodowymi.
3. Opinie dotyczą operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych członków Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych oraz rzeczoznawców majątkowych niezrzeszonych, mających siedzibę na terenie działania Stowarzyszenia. Ograniczenia te nie dotyczą powołania Stowarzyszenia (Komisji) w charakterze biegłego przez Sądy, Prokuratury, Policję, ABW i inne organy do tego upoważnione.

§3

1. Zamawiającymi opinię mogą być:
 - 1) organy sprawujące nadzór nad rzeczoznawcami majątkowymi,
 - 2) organy ścigania i wymiaru sprawiedliwości,
 - 3) organy administracji publicznej,
 - 4) osoby lub instytucje, które zleciły opracowanie przedmiotowego operatu szacunkowego,
 - 5) instytucje lub osoby, które mają w tym interes prawny.
2. Komisja Opiniująca wydaje opinie o zgodności treści i formy operatu szacunkowego z obowiązującymi w dniu opracowania operatu przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz Kodeksem Etyki Zawodowej.
3. Opinie polegają na ocenie poprawności wykonania operatu szacunkowego pod względem formalnym i metodycznym, natomiast nie odnoszą się wprost do wartości przedmiotowej nieruchomości.
4. Komisja może odmówić wydania opinii, jeśli zaistniały uzasadnione przyczyny. W szczególności przyczyną uzasadniającą odmowę może być położenie nieruchomości poza terenem działania Stowarzyszenia; wówczas odmowa wydania opinii powinna być poprzedzona stosownym uzgodnieniem z właściwym terenowo Stowarzyszeniem lub z Komisją Arbitrażową PFSRM.
5. Opinie Komisji są obowiązujące dla autorów operatów szacunkowych.

§4

1. Rada (Zarząd) Stowarzyszenia powołuje:
 - przewodniczącego Komisji Opiniującej,

SYSTEM OPINIOWANIA OPERATÓW SZACUNKOWYCH W POLSCE

Zdzisława Ledzion-Trojanowska

Jakie były początki?

Upłynęło 9 lat od powołania Komisji Arbitrażowej PFSRM. We wrześniu 1994 r., ze strony ówczesnego Prezydenta Andrzeja Kalusa padł pomysł powołania komisji, która mogłaby rozstrzygnąć, która z rozbieżnych wycen wykonana jest prawidłowo. Wskazano moją osobę jako realizatora tego pomysłu. Było to zadanie nowatorskie, począwszy od nazwy komisji po zasady jej funkcjonowania.

Z perspektywy upływu tych lat widzę pewną ewolucję jaka się dokonała.

Początki jak zwykle były trudne zwłaszcza z powodu konieczności stworzenia czegoś, co nie miało precedensu na gruncie polskim.

Nie tylko nie wiedzieliśmy jak ma funkcjonować taka komisja, ale również mieliśmy wątpliwości jak się powinna nazywać. Ostatecznie przyjęto, nie do końca trafnie, nazwę „arbitrażowa”. Uznaliśmy, że w potocznym odczuciu jej wydźwięk jest łagodniejszy niż komisji „opiniującej” czy „oceniającej”. A najbardziej zależało nam na tym, aby praca komisji łagodziła spory a nie podsycala je. Potrzeba jej powołania była bezsporna. Był to czas, kiedy Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nadawał uprawnienia i nie miał ustawowej możliwości ingerowania w sposób ich wykonywania. Sytuacja ta przyczyniła się do tego, że wokół wycen narastały konflikty i nie było odpowiedniego gremium, które te konflikty mogłoby rozwiązywać.

O formie działania Komisji Arbitrażowej przesądził regulamin uchwalony 5 maja 1995 r., w tym samym dniu, kiedy zostały podpisane do stosowania pierwsze standardy rzeczoznawców majątkowych. I to był rzeczywisty początek działań.

Z jednej strony ustalono zasady organizacyjne, z drugiej – kryteria oceny poprawności operatów w postaci standardów zawodowych.

Okres przełomowy

Rok 1998 to kolejny przełom. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wprowadziła podstawy prawne do funkcjonowania tej komisji. Artykuł 157 rozstrzyga, że:

„W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych”.

Ponieważ PFSRM była organizacją zawodową przygotowaną do podjęcia czynności opiniowania, rzeczą oczywistą było to, że Komisja Arbitrażowa działająca w ramach jej



struktur organizacyjnych stała się organem podejmującym czynności wynikające z art. 157.

Fakt ten przyczynił się do wzrostu rangi Komisji Arbitrażowej, która z organu wewnątrzfederacyjnego staje się wskazanym przez przepisy prawa gremium właściwym do wydawania opinii o prawidłowości operatów szacunkowych.

Wraz z upływem czasu zmieniają się uwarunkowania prawne i ich interpretacje. Coraz częściej pojawiają się głosy, że przez organizację zawodową należy rozumieć nie tylko Federację, ale i poszczególne stowarzyszenia, co oznacza równoprawność do wydawania opinii zarówno na szczeblu federacyjnym jak i stowarzyszeniowym.

Co nas czeka?

Aby usankcjonować ten stan rzeczy w nowelizowanej obecnie ustawie o gospodarce nieruchomościami znajduje się propozycja zapisu definicji organizacji zawodowej. Proponowany zapis pkt. 15 w Art. 4 mówi, że przez organizacje zawodowe należy rozumieć: „Utworzone zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności odpowiednio rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości”

Po uchwaleniu tego zapisu i wejściu w życie ustawy, będzie przesądzone, że opinie o prawidłowości operatów szacunkowych mogą również wydawać stowarzyszenia.

Jest to nowy etap. Zapewne procedura postępowania będzie krótsza i tańsza. Ważne jest, aby przy tej okazji, nadając nową jakość organizacyjną nie zgubić jakości merytorycznej, którą udało się wypracować w ciągu kilku lat funkcjonowania komisji na szczeblu federacyjnym.

W moim odczuciu najważniejszymi sprawami, które wymagają szczególnej troski są:

- taki sam tryb postępowania wszystkich komisji opiniujących (opiniodawczych),
- zachowanie jednolitych zasad opiniowania przez wszystkie funkcjonujące w środowisku rzeczoznawców komisje,
- zachowanie obiektywizmu opinii, niezależnie od tego czy opinie wydaje Federacja czy stowarzyszenie, którego członkiem jest autor operatu,
- opinia o prawidłowości operatu powinna powstać w oparciu nie tylko o przepisy prawa, standardy zawodowe, ale również w następstwie oględzin nieruchomości i rozpoznanie uwarunkowań lokalnego rynku.

Aby stworzyć warunki do wdrożenia jednolitych zasad organizacyjnych, członkowie Komisji Arbitrażowej PFSRM wyszli z inicjatywą opracowania wzorcowego regulaminu dla komisji stowarzyszeniowych, który będzie zaprezentowany na posiedzeniu Rady Krajowej PFSRM w grudniu br. Powstał w oparciu o funkcjonujący Regulamin Komisji Arbitrażowej. Przewiduje on, że Komisja Opiniująca (zapropozowano taką nazwę) powoływana jest na podstawie statutu uchwałą Walnego Zgromadzenia Stowarzyszenia. Ta rzecz wydaje mi się

- ewentualnie zastępcę przewodniczącego, sekretarza Komisji
- 2. Kadencja Komisji trwa równo z kadencją Rady (Zarządu) Stowarzyszenia.
- 3. W skład Komisji Opiniującej powołane mogą być osoby posiadające:
 - 1) uprawnienia państwowe w zakresie szacowania nieruchomości co najmniej od 5 lat,
 - 2) co najmniej trzyletni staż w Stowarzyszeniu,
 - 3) odpowiedni autorytet, doświadczenie i wysokie kwalifikacje oraz wykonujący czynności rzeczoznawcy majątkowego zawodowo,
 - 4) umiejętność formułowania wyważonych i obiektywnych sądów, krytyczne spojrzenie na problemy i życzliwy stosunek do ludzi.
- 4. Warunkiem powołania jest wyrażenie przez kandydatów zgody na pracę w Komisji Opiniującej.
- 5. Członkami Komisji Opiniującej nie mogą być osoby:
 - 1) wobec których zostały orzeczone kary dyscyplinarne z tytułu odpowiedzialności zawodowej wym. w art. 178, ust. 2 ugn,
 - 2) ukarane orzeczeniem Sądu Koleżeńskiego Stowarzyszenia lub objęte negatywną opinią Komisji Etyki Zawodowej,
 - 3) które były autorami (współautorami) kilkakrotnie negatywnie zaopiniowanych operatów szacunkowych.
- 6. Członkostwo Komisji Opiniującej ustaje na skutek:
 - 1) upływu kadencji Rady (Zarządu) Stowarzyszenia,
 - 2) uchwały Walnego Zgromadzenia Stowarzyszenia (Rady Stowarzyszenia),
 - 3) rezygnacji członka Komisji Opiniującej,
 - 4) skreślenia z listy członków stowarzyszenia.
- 7. Członek Komisji Opiniującej podlega zawieszeniu w wykonywaniu czynności opiniowania w przypadku, gdy wszczęte zostaną postępowania, o których mowa w ust. 5 p. 1 i 2 oraz na czas prowadzenia postępowania opiniowania operatów szacunkowych, których był autorem lub współautorem. O wszczęciu takich postępowań członek Komisji Opiniującej obowiązany jest niezwłocznie poinformować Przewodniczącego Komisji Opiniującej.

§5

1. Spośród członków Komisji Opiniującej przewodniczący (zastępca) Komisji powołuje co najmniej dwuosobowe Zespoły Opiniujące do sporządzenia konkretnej opinii oraz wskazuje kierownika zespołu opiniującego. Członkami Zespołu Opiniującego mogą być również osoby, o których mowa w §4, ust. 1.
2. Przewodniczący Komisji Opiniującej może powoływać w uzgodnieniu z Przewodniczącym Rady (Zarządu) Stowarzyszenia indywidualnie do poszczególnych spraw inne osoby posiadające uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego jako ekspertów. Eksperti pełnią rolę doradcą w trakcie formułowania opinii.
3. Przewodniczący Komisji zawiadamia autorów opiniowanych operatów o wszczęciu postępowania opiniodawczego oraz o składzie Zespołu Opiniującego.
4. Kierownik Zespołu Opiniującego organizuje pracę zespołu, odpowiada za terminy sporządzenia i redakcję opinii.
5. Kierownik Zespołu Opiniującego ustala terminy oględzin i spotkania wyjaśniającego celem umożliwienia złożenia wyjaśnień autorom opiniowanych operatów przed wydaniem opinii.



6. Postępowanie wyjaśniające prowadzone jest w siedzibie Stowarzyszenia lub Oddziałów. W uzasadnionych przypadkach, za zgodą przewodniczącego Komisji, możliwe jest przeprowadzenie tego postępowania w innym miejscu zapewniającym właściwe warunki.
7. Ze spotkania wyjaśniającego sporządza się protokół, którego kopię dołącza się do opinii a oryginał pozostaje w aktach Komisji.
8. W przypadku, gdy autor operatu szacunkowego uchyła się od złożenia stosownych wyjaśnień, lub uzyskanie wyjaśnień z innych uzasadnionych przyczyn jest niemożliwe, opinię sporządza się bez wysłuchania wyjaśnień autora.

§6

1. Zespół Opiniujący przedstawia opinię po podpisaniu Przewodniczącemu Komisji Opiniującej. Przewodniczący Komisji Opiniującej przedstawioną opinię akceptuje bądź odsyła do poprawy. W przypadkach uzasadnionych Przewodniczący Komisji Opiniującej może skierować opinię do akceptacji przez Radę (Zarząd) Stowarzyszenia
2. Opinia jest przesyłana wyłącznie Zamawiającemu i nie może być udostępniana innym osobom. Egzemplarz archiwalny opinii z pełną dokumentacją pozostaje w aktach Komisji.
3. Autor ocenianego operatu otrzymuje drogą pocztową, lub za jego zgodą pocztą elektroniczną, kopię opinii lub wyciąg z opinii w zakresie dotyczącym tylko jego opracowania, gdy opinia dotyczy operatów różnych autorów.
4. Korespondencję związaną z przyjęciem zlecenia oraz dokumentami określonymi w p. 2 i 3 podpisują osoby reprezentujące Stowarzyszenie lub z ich upoważnienia Przewodniczący Komisji Opiniującej.

§7

W przypadkach uzasadnionych możliwe jest sporządzenie protokołu z mediacji wraz z oceną. Protokół z mediacji – przed przekazaniem Zamawiającemu – podpisują członkowie zespołu opiniującego i autorzy spornych operatów. Autorzy operatów na podstawie protokołu z mediacji przygotowują zamienny operat szacunkowy odrębnie lub wspólnie.

§8

Członkowie Zespołu Opiniującego wykonują swoje funkcje w sposób obiektywny i niezależny. Nie może sporządzić opinii w konkretnej sprawie osoba, którą łączy z autorem operatu lub zamawiającym opinię jakikolwiek stosunek osobisty lub służbowy, wywołujący wątpliwości, co do bezstronności opinii.

§9

1. Sporządzenie opinii jest odpłatne. Odpłatność jest kalkulowana indywidualnie i ustalana w drodze umowy pomiędzy Zamawiającym a Stowarzyszeniem.
W szczególności odpłatność obejmuje:
 - koszty funkcjonowania biur (czynsz, materiały biurowe, zużycie wyposażenia, korespondencja, wynagrodzenia pracowników, wynagrodzenia Przewodniczącego i innych osób kierownictwa Komisji – jeżeli zostały ustalone),
 - koszty spotkań plenarnych Komisji Opiniującej,
 - wynagrodzenie dla członków zespołów, które jest kalkulowane według niezbędnego czasu potrzebnego na sporządzenie opinii i innych kosztów, w tym kosztów dojazdów.
1. Sposób zapłaty wynagrodzenia ustalany jest w umowie z Zamawiającym.

podstawowa. Zbyt ważne sprawy będą przez nią rozstrzygane, aby można powierzyć je komisji o charakterze doraźnym. Zwracam na to uwagę, aby zarządy stowarzyszeń w porę zadbały o odpowiedni zapis w statucie ich stowarzyszenia, dający podstawę do funkcjonowania komisji opiniującej.

Zdecydowanie trudniejszą rzeczą jest wdrożenie zasady jednolitości kryteriów oceny. Wyszliśmy z założenia, że najlepszym sposobem zapewnienia tej jednolitości będzie to, aby członkowie komisji federacyjnej byli również członkami komisji stowarzyszeniowych. Jest to szansa na wdrożenie tych samych zasad opiniowania i przenoszenia doświadczeń zdobytych w ramach pracy Komisji Arbitrażowej.

Najbardziej delikatną sprawą jest zachowanie obiektywizmu w przypadku gdy opinię o prawidłowości operatu będzie formułował kolega ze stowarzyszenia. Brak obiektywizmu może przejawiać się w dwojakiej postaci: nadmiernego krytycyzmu albo nadzwyczajnego łagodzenia wymowy opinii.

Najlepszym określeniem tego o co powinniśmy zadbać jest: „sprawiedliwa opinia”. To znaczy taka, która wskazuje bezsporne błędy, ale i mówi o okolicznościach, w których one powstały, a to wymaga zbadania sprawy szerzej niż tylko tyle, ile da się wyczytać z operatu.

Arbitra powinna cechować chęć docierania do sedna spraw niezależnie od tego, kto jest autorem opiniowanego operatu.

Bardzo trafnie sylwetkę arbitra scharakteryzował Krzysztof Lechowicz – socjolog, w trakcie prowadzonego wykładu dla członków Komisji Arbitrażowej. Powiedział on, że: „Arbitrem powinien być człowiek krytyczny wobec problemów, życzliwy i odnoszący się z szacunkiem do ludzi, umiejący pisać mądrze i taktownie”.

Tylko tyle i aż tyle!

Opinia, która rozstrzyga o prawidłowości operatów szacunkowych, nie może być sformułowana w oderwaniu od uwarunkowań funkcjonowania danej nieruchomości i realiów rynku. Dlatego rzeczą niezbędną jest, aby przed wydaniem opinii zespół dokonał oględzin nieruchomości, a także rozpoznał reguły funkcjonowania lokalnego rynku. Dopiero wtedy można mówić o sprawiedliwej opinii jeśli opiniujący pozna warunki, w których wyceniał rzeczoznawca majątkowy, a także potrafi ocenić czy ograniczenia w dotarciu do informacji były rzeczywiste czy tylko pozorne, a z pozorności tej rzeczoznawca skwapliwie skorzystał.

Opinia to nie wycena

W systemie opiniowania operatów szacunkowych nie przewiduje się dokonywania wyceny przez zespoły arbitrażowe (opiniujące). Opinia odnosi się do zgodności operatu z przepisami prawa, standardami zawodowymi i zasadami wyceny nie wypowiadając się wprost o wartości. Członkowie zespołu arbitrażowego powinni ocenić realia rynku, ale nie



mogą przesądzać o tym jak one wpłyną na określoną wartość. Jest to czynność zastrzeżona dla rzeczoznawcy majątkowego, który wypowiada się o wartości w postaci operatu szacunkowego. Jeśliby uznać prawo arbitrów do wypowiadania się o wartości, oznaczałoby to kreowanie postaci „super-rzeczoznawcy”, który tylko dlatego „wie lepiej”, że powołany został do Komisji Arbitrażowej czy „opiniującej”. Taka sytuacja „a priori” podważałaby wiarygodność każdego rzeczoznawcy majątkowego, a ponadto byłaby źródłem dodatkowych konfliktów.

I tu rodzi się pytanie: czy prawidłowa forma operatu jest gwarantem tego, że określona w nim wartość spełnia wymogi definicyjne „najbardziej prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania na rynku (wg standardu III. 1)”. Uważam, że nie jest to warunek wystarczający, ale konieczny. Aby mówić o prawidłowej wycenie, najpierw trzeba prześledzić czy sposób dochodzenia do wartości jest prawidłowy. I to jest warunek podstawowy dla podjęcia jakichkolwiek dyskusji na temat wartości.

Podjmując się organizacji pracy Komisji Arbitrażowej, już kilka lat temu byłam świadoma dylematu, jaki może pojawić się przed arbitrami, gdy dwa sporne operaty będą prawidłowe z punktu widzenia prawa, standardów i zasad wyceny, a jednocześnie określone w nich wartości pozostaną na różnym poziomie. Jak dotąd, w pracy Komisji Arbitrażowej jeszcze się to nie zdarzyło. To nie oznacza, że problem ten nie istnieje. Więcej, czuje, że wraz z doskonaleniem warsztatu pracy rzeczoznawców majątkowych jesteśmy coraz bliżsi konieczności stworzenia warunków do podjęcia dyskusji na temat wartości. Dyskusja taka powinna być toczona pomiędzy autorami spornych operatów w obecności mediatora lub zespołu mediacyjnego, który będzie potrafił ją kierować na założenia przyjęte do wyceny. Jeśli sposób dochodzenia do wartości w sensie formalnym jest prawidłowy to o jej poziomie przesądzą właśnie założenia takie jak: obszar i segment rynku, interpretacja zjawisk zachodzących na tym rynku i danych rynkowych. Prowadzenie takiej mediacji wymaga dogłębnej znajomości lokalnego rynku, umiejętności moderowania takiej dyskusji i trafności argumentów, które przekonałyby strony sporu.

I tu pojawia się kolejny problem: kto jest stroną w takim sporze, jeśli przedmiotem sporu jest wartość?

Rzeczą bezsporną jest to, że jeśli wykonaliśmy operat szacunkowy i przekazaliśmy go zleceniodawcy, to do mediacji na temat wartości może dojść wyłącznie za zgodą stron, czyli zleceniodawców, a więc osób mających interes prawny, i to tylko wtedy, jeśli nie zapadły wiążące decyzje na podstawie sporządzonego operatu.

Na dziś, nie ma jeszcze podstaw prawnych do podjęcia takich działań mediacyjnych.

W opracowanym projekcie ustawy o „Samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowych” znalazł się z mojej inicjatywy zapis, który daje możliwość podjęcia takich mediacji przez Sąd Polubowny. Możliwe to będzie dopiero jak powstanie izba samorządu zawodowego.

W uzasadnionych przypadkach przystąpienie do sporządzenia opinii może być uwarunkowane wpłaceniem przez Zamawiającego zaliczki w wysokości do 50% wynagrodzenia lub 100% wynagrodzenia.

Procedura ta nie dotyczy opinii sporządzanych w wyniku postanowień sądów i prokuratur.

3. Wysokość wynagrodzenia Zespołu Opiniującego ustalana jest w umowie o dzieło zawieranej przez Przewodniczącego Komisji Opiniującej z Zespołem Opiniującym. Podstawą kalkulacji wynagrodzenia Zespołu Opiniodawczego jest stawka godzinowa.
4. Wysokość indywidualnego wynagrodzenia dla członków Zespołu w ramach kwoty, o której mowa w p. 1, ustala Przewodniczący Komisji na wniosek kierownika Zespołu Opiniodawczego, po sporządzeniu i zaakceptowaniu opinii.
5. Rada (Zarząd) Stowarzyszenia może ustalić dla Przewodniczącego Komisji Opiniodawczej (i ewentualnie innych członków kierownictwa Komisji) wynagrodzenie z tytułu jej prowadzenia.
6. Szczegółowe zasady odpłatności za sporządzane opinie, w tym stosowaną stawkę godzinową, reguluje uchwała Rady (Zarządu) Stowarzyszenia podejmowana na wniosek przewodniczącego Komisji Opiniującej.

§10

Członków Zespołów Opiniujących obowiązuje zasada poufności w związku uzyskanymi informacjami i czynnościami wykonywanymi w ramach prac Komisji Opiniującej.

§11

W celu podniesienia jakości opracowywanych operatów szacunkowych przez członków Stowarzyszenia, zaleca się, aby istotne uwagi z opinii formułować dodatkowo na piśmie i przekazywać przewodniczącemu Komisji Opiniującej, który omawia je w czasie spotkań szkoleniowych, z zachowaniem pełnej anonimowości.

§12

Komisja Opiniująca odbywa corocznie dwa spotkania plenarne. Obecność członków komisji na tych spotkaniach jest obowiązkowa. W przypadku dwóch kolejnych nieobecności na tych spotkaniach przewodniczący Komisji występuje do Rady (Zarządu) Stowarzyszenia o skreślenie z listy członków Komisji.

§13

Za zgodą autorów opiniowaniu mogą podlegać także inne opracowania wykonywane przez członków Stowarzyszenia, dotyczące w szczególności wyceny innego majątku niż nieruchomości.

§14

W przypadku zmiany stosownych przepisów prawa lub standardów zawodowych niniejszy regulamin stosuje się zgodnie z tymi przepisami i standardami

Regulamin niniejszy został uchwalony na Walnym Zebraniu Stowarzyszenia w dniu i wchodzi w życie z dniem ...

Opracowano w Zespole:

Iwo A. Betke – KA PFSRM

Jan Konowalczuk – Śląskie SRM

Mieczysława Prędkiewicz – Pomorskie TRM

Barbara Stasiak – Mazowieckie SRM

Joanna Ułaszewska – Lubuskie SRM w Gorzowie Wlk.



Na razie pozostaje nam opiniowanie i doskonalenie tego systemu w aspekcie jego obiektywizmu i poziomu merytorycznego opinii.

Jednak świadomi tego, co przed nami, powinniśmy jako środowisko przygotować się na sytuację, gdy pozytywna opinia o prawidłowości dwóch spornych operatów nie zażegna sporu, gdyż nie wskaże, która z określonych wartości jest prawidłowa.

Znam pojedyncze przykłady stowarzyszeń, które próbują wejść na tę bardzo trudną i delikatną drogę rozstrzygnięcia sporów.

„WARTOŚĆ” W OPINIACH KOMISJI ARBITRAŻOWEJ PFSRM

Mariusz Bilski

Wszystkie opracowywane przez rzeczoznawców majątkowych operaty szacunkowe dotyczą określenia wartości. Trzeba się zgodzić z tym, że pojęcie wartości jest kluczowym elementem każdego operatu szacunkowego.

Pojęcie wartości w codziennym życiu jest często używane w sposób nieprecyzyjny, na obszarze dokonywania wycen nieruchomości ta precyzja staje się wręcz konieczna. Pojęciem wartości posługują się zarówno podmioty zamawiające operaty szacunkowe jak i podmioty, dla których potrzeb są one dokonywane. Informacje uzyskane przez rzeczoznawców majątkowych na etapie formułowania albo przyjmowania zamówienia są podstawą rozstrzygnięć zawartych w kolejnych etapach czynności szacowania.

W art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarto definicję wartości nieruchomości, przy czym należy podkreślić, że definicja zawarta w powyższym artykule ma zastosowanie w tych przypadkach, gdy ww. ustawa nie narusza innych ustaw w zakresie dotyczącym gospodarki nieruchomościami. Ustawodawca nie zezwolił rzeczoznawcom majątkowym na przyjmowanie własnych definicji wartości, a jedynie – na mocy art. 154 – upoważnił ich do samodzielnego wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania. Uznając wagę rodzaju określanej w operacie szacunkowym wartości, zobowiązał rzeczoznawców majątkowych do wskazania w nim rodzaju określanej wartości. Mówią o tym zarówno przepisy obecnie obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, jak i mówiły poprzednio obowiązujące z dnia 7 lipca 1998 r.

Operat szacunkowy jest opracowaniem profesjonalnym i z tego względu – jakkolwiek nie ma takiego obowiązku prawnego – wskazane byłoby zdefiniowanie w nim pojęcia wartości. Tym bardziej, że przyjęcie różnych założeń do określania wartości rynkowej prowadzi do różnych jej odmian (wyszczególnionych i uściślonych w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych).

W następnym numerze napiszę o istocie arbitrażu gospodarczego oraz o sposobach rozwiązywania sporów w RICS.

dr inż. **Zdzisława Ledzion-Trojanowska** jest pracownikiem naukowym Politechniki Łódzkiej Wydziału Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska oraz Adiunktem w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego. W latach 1994–2001 była Przewodniczącą Komisji Arbitrażowej PFSRM.

Jak na tym tle prezentują się operaty, które były przedmiotem opinii Komisji Arbitrażowej PFSRM? Otóż:

- w żadnym z opiniowanych operatów nie zabrakło podania rodzaju określanej wartości,
- zdarzało się, że przy określaniu wartości rynkowej zabrakło jej dookreślenia zgodnie ze standardami zawodowymi (WRU, WRA, WRO, WRW, WRP),
- wystąpiły przypadki utożsamienia dwóch, tak różnych przecież kategorii wartości jak wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa i nie zrozumienie konieczności rozróżnienia tych ww. pojęć przez jednego z autorów opiniowanego operatu,
- niezrozumienie różnicy pomiędzy aktualnym a alternatywnym sposobem użytkowania,
- nieuprawnione określanie wartości rynkowej dla optymalnego sposobu wykorzystania w przypadku braku ku temu przesłanek umożliwiających zmianę użytkowania, a zwłaszcza przesłanek planistycznych.

Rodzaj określanej wartości był w każdym przypadku badany przez wszystkie zespoły arbitrażowe, zwłaszcza w kontekście celu wyceny i przyjętych w operacie szacunkowym podstaw prawnych jego sporządzenia, a także istniejących uwarunkowań czynności dokonanych przez rzeczoznawców majątkowych w zakresie określenia wartości.

Wynikiem zawartych w opiniach zespołów arbitrażowych analiz były stwierdzenia, z których w omawianych wyżej przypadkach i przy bezwzględnym uwzględnieniu kontekstu tych stwierdzeń wynikało, że w skrajnym przypadkach:

- o ile w operacie określono prawidłowy rodzaj wartości, którym była wartość rynkowa, a nie dokonano w nim jej dookreślenia zgodnie ze standardami zawodowymi (WRU, WRA, WRO, WRW, WRP), zespoły arbitrażowe uznawały taki błąd jako nadający się do poprawy. Jednakże warunkiem takich rozstrzygnięć był brak innych błędów dyskwalifikujących opiniowany operat,
- nieprawidłowe określenie rodzaju określanej wartości czy utożsamianie wartości odtworzeniowej z wartością rynkową, dyskwalifikowało operat, a w opiniach zespołów arbitrażowych zawierano wówczas stwierdzenia o niemożliwości zastosowania takiego operatu stosownie do celu w jakim został on sporządzony.



Reasumując, popełniony w operacie błąd polegający na określeniu złego rodzaju wartości jest błędem dyskwalifikującym operat. Błędy dotyczące określenia w operatach różnych odmian, ale prawidłowo określonego rodzaju wartości, kwalifikowały się do poprawienia.

Już poza opracowaniami Komisji Arbitrażowej należy zauważyć, że różne odmiany wartości rynkowej budzą w naszym środowisku wątpliwości co do możliwości ich zastosowania i sposobu określenia. Dotyczy to w szczególności wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży (WRW), której określenia oczekują od rzeczoznawców majątkowych niektóre banki. Należy mieć nadzieję, że nasze środowisko rozprucuje to zagadnienie bardziej szczegółowo i zaproponuje właściwe rozwiązania.

A o określaniu wartości rynkowej w oparciu o nierynkowe ceny transakcyjne następnym razem.

mgr inż. **Mariusz Bilski** posiada uprawnienia zawodowe nr 32. W latach 1995–2001 był członkiem Komisji Arbitrażowej PFRSM, animatorem i autorem szeregu opracowań warsztatowych KA. W latach 1998–2001 członek państwowej Komisji Kwalifikacyjnej, Podkomisji ds. Szacowania Nieruchomości, w latach 2001–2003 członek Rady Naukowo-Programowej PFRSM. Prowadzi własną działalność zawodową.

ZASADY OCENY OPERATÓW SZACUNKOWYCH

Mariusz Bilski

1. Zasady ogólne

- 1.1 Podstawowym kryterium oceny poprawności operatów są obowiązujące przepisy prawa w dacie sporządzenia operatu, tj. ustawy, rozporządzenia, zarządzenia a także standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.
- 1.2 W przypadkach gdy przepis prawny jest niejednoznaczny, o jego interpretacji decyduje właściwy organ lub sąd.
- 1.3 Operat szacunkowy poddawany jest ocenie formalnej i merytorycznej wg. szczegółowych kryteriów oceny.
- 1.4 Przy ocenie merytorycznej w zakresie metodologii należy kierować się zasadami określonymi w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych a także sztuką wyceny popartą literaturą fachową i doświadczeniem arbitrow.
- 1.5 Komisja nie ustosunkowuje się wprost do określonej wartości w operacie szacunkowym, jednak w opinii należy ustosunkować się do wyników analizy rynkowej, doboru nieruchomości porównawczych, czynszów, obiektów wzorcowych i wpływu (lub braku wpływu) stwierdzonych uchybień lub błędów na poziom określonej wartości.

Typy konkluzji opinii w zależności od rodzaju błędów

	Rodzaj błędów			Typ konkluzji	Uzasadnienie
	Dyskwalifikacja	Istotny	Uchybienia		
I	+ ≥ 1	+/-	+/-	negatywna	naruszenie przep. prawa i standardów zawodowych
II	-	+ ≥ 1 w tym mający wpływ na wartość	+/-	negatywna	naruszenie standardów zawodowych
III	-	+ ≥ 1 w tym nie mający wpływu na wartość	+/-	warunkowo pozytywna	naruszenie standardów zawodowych
IV	-	-	+ ≥ 1 nie mające wpływu na wartość	warunkowo pozytywna	naruszenie standardów zawodowych
V	-	-	-	pozytywna	brak naruszeń przep. prawa i standardów zawodowych

Opracowanie: mgr K. Lechowicz – materiały na posiedzenie KA PFRSM, Rynia k/Warszawy, 27–28 maj 2003 r.



2. Szczegółowe zasady oceny

2.1 Rodzaje błędów

- **Błąd dyskwalifikujący** – powoduje, że operat nie może stanowić podstawy podjęcia decyzji administracyjnej lub nie powinien być wykorzystywany w obrocie cywilno-prawnym,
- **Błąd istotny** – powoduje konieczność wniesienia uzupełnień i poprawek jako warunku koniecznego, aby

operat mógł stanowić podstawę podjęcia decyzji administracyjnej lub być wykorzystany w obrocie cywilno-prawnym,

- **Uchybienie** – będące w istocie uwagą o nieprawidłowości nie mającej wpływu na określoną wartość i nie przesądzającej o odrzuceniu operatu jako podstawy podjęcia decyzji administracyjnej lub wykorzystaniu w obrocie cywilno-prawnym.

2.2 Kryteria oceny zawartości operatów

Wynik analizy operatu lub jego części	Wniosek – Rodzaj błędu
Cel wyceny Brak lub źle sformułowany Określony nie precyzyjnie	Dyskwalifikuje operat (d) **) Operat do uzupełnienia (i)
Data wyceny Brak daty (rozumianej jako poziom cen, w odniesieniu do którego jest wycena) Brak daty sporządzenia operatu Brak daty oględzin nieruchomości	Operat do wyjaśnienia *) Operat do uzupełnienia (i) Operat do uzupełnienia (i)
Przeznaczenie nieruchomości w PZP bądź inne szczególne ograniczenia Brak uwzględnienia przeznaczenia w PZP Nie zgodne ze stanem rzeczywistym przeznaczeniem nieruchomości w PZP Brak zapisu ale uwzględnione	Dyskwalifikuje operat (d) Dyskwalifikuje operat (d) Operat do wyjaśnienia *)
Stan prawny Nieopisany Nieprecyzyjnie opisany	Dyskwalifikuje operat (d) Operat do wyjaśnienia *)
Przedmiot wyceny Źle określony	Dyskwalifikuje operat (d)
Rodzaj określonej wartości Nieprawidłowy rodzaj określonej wartości	Dyskwalifikuje operat (d)
Podstawy prawne Niewłaściwe Niekompletne Niewiążące się z wyceną	Dyskwalifikuje operat (d) Operat do wyjaśnienia *) Uchybienia (u)
Inne braki O innych źródłach informacji O rodzaju określonej wartości Wady tytułu operatu Brak pieczęci lub pieczęć niewłaściwa Brak podpisu Brak adresu autora Brak stosownych klauzul i zastrzeżeń Operat sporządzony przez osobę nieuprawnioną Brak załączników Brak analizy uzyskanych wyników i wniosków Określenie wartości jako średniej z podejść	Operat do uzupełnienia (u) Operat do uzupełnienia (i) Operat do uzupełnienia (u) Operat do uzupełnienia (u) Operat do uzupełnienia (i) Operat do uzupełnienia (u) Operat do uzupełnienia (u) Dyskwalifikuje operat (d) Operat do uzupełnienia (i) lub (u) Operat do uzupełnienia (i) Operat do uzupełnienia *) Dyskwalifikuje operat (d)



2.3. Kryteria oceny operatów pod względem metodologicznym i merytorycznym

2.3.1 Podejście porównawcze

Brak analizy rynku	Operat do wyjaśnienia *)
Stosowanie metody skorygowanej średniej bez wymaganej liczności próbki	Dyskwalifikuje operat (d)
Przyjmowanie do porównań nieruchomości znacznie różniących się	Dyskwalifikuje operat (d)
Brak podobieństwa prawnego	Dyskwalifikuje operat (d)
Zbyt duża liczba atrybutów	Operat do wyjaśnienia *)
Przyjmowanie do porównań: – Cen ofertowych – Wartości podanych w innych operatach – Wartości (a nie cen) z aktów notarialnych – Cen przetargowych bez znajomości warunków przetargu – Cen nie noszących znamion cen wolnorynkowych – Cen nieudokumentowanych	Dyskwalifikuje operat (d) (wystarczy jedna z tych cech)
Trend czasowy zmian na rynku nieruchomości: – Nieuwzględnienie trendu – Błędne uwzględnienie trendu	Operat do wyjaśnienia *) Operat do wyjaśnienia *)

2.3.2 Podejście dochodowe

Mylenie wartości nieruchomości z wartością przedsiębiorstwa	Dyskwalifikuje operat (d)
Nie odróżnianie wartości nieruchomości od wartości indywidualnej (oceny wartości inwestycji)	Dyskwalifikuje operat (d)
Brak analizy rynku czynszów – przyjmowanie bezkrytycznie czynszu z danego obiektu, bez odniesienia się do rynku	Operat do wyjaśnienia *)
Przyjmowanie złych składników czynszu lub złej struktury kosztów	Operat do wyjaśnienia *)
Niewłaściwie ustalona struktura przychodów do ustalenia czynszu netto	Operat do wyjaśnienia *)
Brak analizy stopy kapitalizacji	Dyskwalifikuje operat (d)
Brak uzasadnienia przyjętej prognozy przychodów i kosztów w technice DCF	Dyskwalifikuje operat (d)

2.3.3 Podejście kosztowe

Traktowanie podejścia kosztowego jako prowadzącego do określenia wartości rynkowej	Dyskwalifikuje operat (d)
Niewłaściwie obliczone parametry budynku (kubatura, powierzchnia)	Operat do wyjaśnienia *)
Przyjmowanie do obliczania obiektów wzorcowych lub elementów scalonych nieadekwatnych do wycenianego budynku lub budowli	Operat do wyjaśnienia *)
Stopień zużycia utożsamiany z amortyzacją	Dyskwalifikuje operat (d)
Brak uzasadnienia dla poziomu stopnia zużycia	Operat do wyjaśnienia *)

2.3.4 Podejście mieszane – metoda pozostałościowa

Traktowanie średniej arytmetycznej z wartości określonych w podejściu kosztowym i dochodowym jako wartości rynkowej	Dyskwalifikuje operat (d)
Brak uzasadnienia dla zastosowania metody pozostałościowej	Operat do wyjaśnienia *)
Potraktowanie wartości uzyskanej w tym podejściu jako wartości rynkowej innej niż WRA i WRO	Dyskwalifikuje operat (d)

*) W wyniku wyjaśnień w trakcie postępowania opiniodawczego błąd ten może być uznany za istotny lub dyskwalifikujący

**) Skróty oznaczają: d – błąd dyskwalifikujący, i – błąd istotny, u – uchybienie.

Opracowanie: M. Bilski – Komisja Arbitrażowa PFSRM



BADANIE WZAJEMNYCH RELACJI MIĘDZY CENAMI NIERUCHOMOŚCI JAKO PRZEDMIOTU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO A CENAMI NIERUCHOMOŚCI JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU NA TERENIE WARSZAWY I OKOLIC

Monika Nowakowska

Wstęp

Określanie wartości prawa własności gruntu i wartości prawa użytkowania wieczystego oraz badanie relacji między tymi prawami jest postrzegane przez rzeczoznawców majątkowych działających na terenie Warszawy i okolic jako zadanie trudne. Jest to związane z konsekwencjami Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m. st. Warszawy, wśród których najważniejszy problem stanowi mała ilość transakcji prawem własności gruntu w granicach miasta sprzed 1939 r.

Problemy powstałe przy dokonywaniu wycen z tego obszaru były wielokrotnie przedmiotem dyskusji w środowisku rzeczoznawców, skupionych w trzech działających w Warszawie stowarzyszeniach m. in. podczas szkoleń organizowanych przez Oddział Warszawski Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości (prelegenci: J. Miłowska, M. Zawisza, Z. Janowicz, E. Schmidtke, B. Stępień), podczas szkoleń organizowanych przez Warszawskie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (prelegenci: J. Łopato, M. Nowakowska) oraz w czasie warsztatów zorganizowanych na ten temat przez Mazowieckie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych. Na artykuły autorstwa Haliny Pikierskiej-Grad i Aleksandra Fiutowskiego w „Rzeczoznawcy Majątkowym” Nr 24/2000r oraz Łucji Wierzyckiej w miesięczniku „NIERUCHOMOŚCI” Nr 12 (28)/2000 wydawnictwa C. H. BECK powołuje się wielu autorów operatów szacunkowych.

Badaniem relacji cenowych (z reguły dla własnych potrzeb) zajmowało się wielu rzeczoznawców. Na wyróżnienie zasługują analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych przeprowadzane w latach 1998–2003 przez doświadczonych praktyków wyceny nieruchomości:

1. Zbigniewa Brodaczewskiego – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie dzielnic: Żoliborz i Bielany,
2. Krystyny Czarneckiej – analizy cen nieruchomości położonych na terenie całej Warszawy,
3. Haliny Pikierskiej-Grad – analizy cen nieruchomości położonych na terenie całej Warszawy,
4. Sylwii Hilarowicz – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie Dzielnicy Praga Południe,
5. Jana Łopato – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie dzielnic: Mokotów i Śródmieście,
6. Jolanty Miłowskiej – analizy cen nieruchomości położonych na terenie całej Warszawy,

7. Iwony Malchrowicz-Kulałowskiej – analizy cen nieruchomości położonych na terenie całej Warszawy,
8. Moniki Nowakowskiej – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie dzielnic: Praga Północ, Targówek, Praga Południe i Śródmieście,
9. Mieczysława Prystupy – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie dzielnic: Żoliborz i Bielany,
10. Antoniego Roli – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie Dzielnicy Wola,
11. Elżbiety Schmidtke – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie dzielnic: Ursynów, Mokotów i Śródmieście,
12. Małgorzaty Skąpskiej – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie dzielnic: Praga Północ, Targówek i Śródmieście,
13. Bohdana Stępnia – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie dzielnic: Mokotów, Ochota i Śródmieście,
14. Dariusza Szymanowskiego – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie dzielnic: Mokotów i Śródmieście,
15. Tadeusza Tymińskiego – analizy cen nieruchomości położonych na terenie całej Warszawy,
16. Ryszarda Witowskiego – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie dzielnic: Mokotów, Ochota i Śródmieście,
17. Andrzeja Wyrąbkiewicza – analizy cen nieruchomości, w szczególności położonych na terenie dzielnicy Wola.

Niniejsze opracowanie, dzięki uprzejmości w/w kolegów, którzy udostępnili własne analizy, stanowi próbę zebrania wyników ich prac.

Rzeczoznawcy działający w Warszawie mają świadomość, potwierdzoną także w czasie wykładu Mariana Wolanina zorganizowanego w dniu 7 listopada 2002 r. przez Oddział Warszawski PSRWN, że obecne przepisy prawne ustalone dla całego kraju mogą być trudne do stosowania w Warszawie, ze względu na historyczne, odrębne uregulowania z roku 1945.

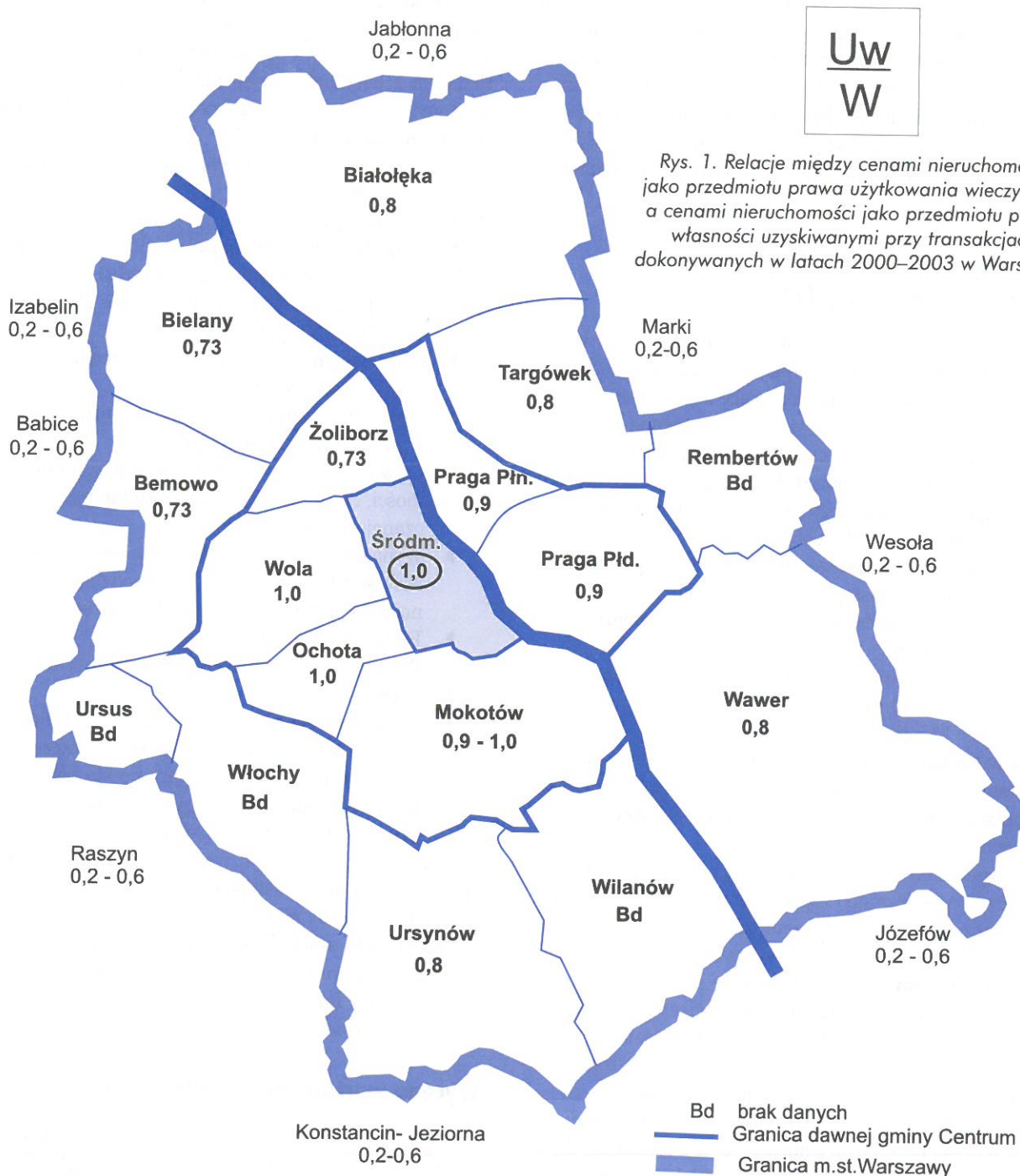
Institucja użytkowania wieczystego powołana została do życia w 1961 r. Wprowadzono ją do systemu prawnego z przyczyn ideologicznych. Powstała wtedy potrzeba utworzenia nowej formy prawnej umożliwiającej długotrwałe korzystanie z gruntów stanowiących własność państwa przez spółdzielnie i osoby fizyczne (przede wszystkim na cele budownictwa),



a jednocześnie nie naruszające ogólnej zasady jednolitej własności państwowej zgodnie z obowiązującą wówczas oceną ideologiczno-polityczną. W tym czasie odrzucono poprzednie formy czasowego korzystania z warszawskich gruntów takie jak: dzierżawa wieczysta, prawo zabudowy oraz własność czasowa.

Po roku 1989 przy zachodzących zmianach ustroju można było spodziewać się ograniczenia instytucji prawa użytkowania wieczystego gruntu jako powszechnej formy władania. Tymczasem dość zaskakująco obserwujemy znaczne jej rozszerzenie. Jak wiadomo, do 1991 r. grunty państwowe mogły być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i spółdzielniom budownic-

stwa mieszkaniowego, a innym osobom prawnym jedynie na mocy przepisów szczególnych. Obecnie nie ma już tych ograniczeń, użytkowanie wieczyste może nabyć każda osoba fizyczna i prawna. Od czasu wejścia w życie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (poprzedniczki prawnej obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) użytkownikami wieczystymi stały się liczne osoby prawne, w tym przedsiębiorstwa państwowe i spółdzielnie. Co ciekawe, wartość gruntów ustalona w tym czasie (na bazie nielicznych wtedy jeszcze i nierynkowych transakcji z lat



Rys. 1. Relacje między cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych w latach 2000–2003 w Warszawie



1990–1992) w operatach szacunkowych dla celów uwłaszczeniowych niekiedy nie była aktualizowana do dziś!

Poważne rozszerzenie instytucji użytkowania wieczystego przesądziło więc o jej przewadze i roli w gospodarce. Jednakże dla inwestorów (szczególnie zagranicznych) planujących inwestowanie w Warszawie, prawo własności do gruntu ma znaczenie podstawowe i może być warunkiem podjęcia decyzji o rozpoczęciu inwestycji.

Instytucja użytkowania wieczystego, często krytykowana jako relikwiny poprzedniego systemu, przeżywa dziś kryzys, czego dowodem m. in. jest trwająca dyskusja nad zmianami w sposobie uregulowań jak i nad potrzebą jej utrzymania (np. argumenty autorów ustawy uwłaszczeniowej i ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego). Nie wiadomo jakie będą dalsze losy prawa użytkowania wieczystego, lecz należy sądzić, że zmiany nie będą rewolucyjne. Natomiast dla codziennych zadań rzeczoznawcy majątkowego mogą być przydatne poniższe uwagi dotyczące relacji między prawem własności i prawem użytkowania wieczystego.

Podstawy prawne i cele wyceny związane z użytkowaniem wieczystym

Podstawy prawne wycen z obszaru użytkowania wieczystego stanowi wiele ustaw. Przepisy kodeksu cywilnego regulują ogólne i węzłowe kwestie dotyczące użytkowania wieczystego. Zagadnienia szczegółowe są unormowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami wraz z przepisami wykonawczymi. Problem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności regulowało kilka ustaw.

Użytkowania wieczystego gruntów dotyczą również inne przepisy zawarte w następujących ustawach:

- ▶ Ustawa Prawo Spółdzielcze oraz Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ▶ Ustawa Prawo Bankowe oraz Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych,
- ▶ Ustawa o księgach wieczystych i hipotece,
- ▶ Ustawa o autostradach płatnych,
- ▶ Ustawa o podatkach od spadków i darowizn oraz Ustawa o opłacie skarbowej, a także Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- ▶ Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców,
- ▶ Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powyższe akty prawne regulują cele wyceny związane z instytucją prawa użytkowania wieczystego gruntu takie jak:

1. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego (określa się wartość gruntu jako prawa własności dla potrzeb ustalenia ceny wywoławczej do przetargu, do zbycia z trybie bezprzetargowym np. art. 231 Kc lub przyłączenia).

2. Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste

Wycena dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (również przy zbywaniu lokali mieszkalnych

i użytkowych z udziałem w nieruchomości wspólnej) oraz naliczenia dodatkowej opłaty rocznej (np. w przypadku niezabudowania gruntu w terminie).

3. Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przed terminem

Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego (wartość gruntu jako prawa użytkowania wieczystego dla potrzeb rozliczeń z dotychczasowym użytkownikiem wieczystym) zgodnie z art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Sprzedaż nieruchomości gruntowej jej użytkownikowi wieczystemu

Wykup gruntu przez użytkownika wieczystego (najczęściej osobę prawną – wartość gruntu zarówno jako prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego dla potrzeb rozliczeń z dotychczasowym użytkownikiem wieczystym) – zgodnie z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5. Zbycie nieruchomości

Transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowej w tzw. „obrocie wtórnym”.

6. Inne cele wycen

- ▶ Wniesienie nieruchomości gruntowej do spółki w formie wkładu niepieniężnego (aportu),
- ▶ Zabezpieczenie hipoteczne (kredyt dla banków uniwersalnych i hipotecznych),
- ▶ Cele fiskalne (podatki przy sprzedaży, darowiznie, spadku, amortyzacja),
- ▶ Opłaty z tytułu dzierżawy gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym,
- ▶ Odszkodowania (np. przy wywłaszczeniu nieruchomości, czasowym zajęciu gruntu lub zwrocie wywłaszczonej nieruchomości),
- ▶ Wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności osobistej lub gruntowej (oraz wywłaszczenia służebności lub przy wygaśnięciu służebności),
- ▶ Potrzeby ubezpieczeniowe,
- ▶ W przyszłości dla potrzeb taksacji powszechnej (kataster),
- ▶ Potrzeby planistyczne,
- ▶ Analizy i inne opracowania dla potrzeb np. gmin dotyczące nieruchomości gruntowych; szczególnie niezabudowanych (wg pytania: „Co się bardziej opłaca: sprzedać, oddać w użytkowanie wieczyste, wnieść jako aport, ustanowić służebność?”).

Obowiązujące od 8 stycznia 2002 r. 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 poz. 1923) porządkuje niektóre problemy, z którymi spotykają się autorzy wycen. Między innymi te dotyczące postępowania przy wycenie prawa własności gruntu i prawa użytkowania wieczystego.

Wycena wartości prawa własności

Zgodnie z zapisami w/w rozporządzenia wartość prawa własności określa się następująco (uwaga! ważna kolejność!):



1. Analiza transakcji prawa własności na rynku lokalnym
2. Badanie wzajemnych relacji z rynku porównawczego:
§ 28.1 „Jeżeli na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określa się na podstawie wzajemnych relacji między cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości”.
3. Zastosowanie tzw. „modelu parametrycznego”
§ 28.2 „W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w ust. 1, wartość prawa własności określa się jako iloraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika korygującego określonego w § 30 ust. 3.

Wycena wartości prawa użytkowania wieczystego

Zgodnie z zapisami w/w rozporządzenia wartość prawa użytkowania wieczystego określa się następująco (ważna kolejność!):

1. Analiza transakcji prawa użytkowania wieczystego na rynku lokalnym
§ 30.1. „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.”
2. Badanie wzajemnych relacji z rynku porównawczego
§ 30.2. „Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji między cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.
3. Zastosowanie tzw. „modelu parametrycznego”
§ 30.3. „Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się

jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego policzonego według wzoru:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \frac{t}{T} + 0,25 \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

W_k – współczynnik korygujący

S_r – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%

R – stopa, o której mowa w art. 70 ust. 4 ustawy,

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Dla zobrazowania jakie praktyczne skutki może mieć ten przepis i jakie może nasuwać wątpliwości, w dalszej części niniejszego artykułu podano przykłady graficzne.

Uwagi dotyczące badania cen uzyskiwanych za prawo własności i prawo użytkowania wieczystego na rynku warszawskim

Na podstawie analizy rynku nieruchomości w dawnej Gminie Warszawa-Centrum (obszar, który prawie pokrywa się z tzw. „terenem dekretowym” czyli obejmującym przedwojenną Warszawę) można stwierdzić dość małą ilość transakcji obejmujących nieruchomości gruntowe jako przedmiot prawa własności. Istnieje natomiast lepiej rozwinięty rynek transakcji obejmujących nieruchomości gruntowe jako przedmiot prawa użytkowania wieczystego tj:

- w tzw. „obrocie pierwotnym” – ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu przez Gminę oraz Skarb Państwa (w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym, przy czym opłata pierwsza ustalana jest zazwyczaj w wysokości 15% lub 25% wartości prawa własności gruntu, opłaty roczne wynoszą zaś 1%, 3%, a nawet 6% w zależności od przeznaczenia nieruchomości).
- w tzw. „obrocie wtórnym” – zbycie prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne lub prawne.

Analizując stan prawny nieruchomości warszawskich zauważa się, że większość gruntów stanowi własność Skarbu Państwa lub Gminy. Niewielka zmiana w tym zakresie nastąpiła w związku z realizacją ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu użytkowania wieczystego, przysługującego osobom fizycznym w prawo własności. Natomiast osoby prawne, posiadające zdecydowaną większość gruntów nabytych w formie użytkowania wieczystego w trybie uwłaszczenia, pozostają nadal użytkownikami wieczystymi.

W tej sytuacji, przy braku rozwiniętego rynku prawa własności gruntów, gdy konieczne jest określenie wartości tego prawa, przeprowadza się przy wycenie analizę:

- rynku obejmującego prawo użytkowania wieczystego gruntów,



- wzajemnych relacji cenowych pomiędzy prawem własności i prawem użytkowania wieczystego gruntów na porównywalnych rynkach nieruchomości.

W zaobserwowanych transakcjach w tzw. „obrocie wtórnym” na terenie Warszawy obejmujących prawo użytkowania wieczystego gruntu (nabytego zwykle w trybie uwłaszczenia) wartość tego prawa odpowiadała 80–100% wartości gruntu (jako prawa własności), co wynikało w wielu przypadkach z małej znajomości prawa dotyczącego nieruchomości. W szczególności braku świadomości istnienia różnic między prawem użytkowania wieczystego oraz prawem własności, a także konsekwencji finansowych związanych z nabyciem tych praw (w tym konieczności ponoszenia opłat rocznych określonych wg aktualizowanej wartości gruntu, możliwości naliczenia opłat dodatkowych, a nawet rozwiązania umowy).

Analizując główne cechy rynkowe (atrybuty cenotwórcze) zauważa się stosunkowo małą ilość prawidłowości liczbowych dotyczących zbywania prawa użytkowania wieczystego gruntu na tzw. „rynku wtórnym”. W szczególności stawka procentowa opłaty rocznej oraz liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego nie wpływa na ceny transakcyjne.

Uczestnicy rynku nieruchomości dopiero od niedawna zauważają niżej wyszczególnione skutki finansowe wynikające z różnicy między wartością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego gruntu:

- przy nabyciu prawa użytkowania wieczystego (od Gminy lub Skarbu Państwa – w tzw. „obrocie pierwotnym”) wnosi się tzw. opłatę pierwszą w wysokości od 15 do 25% wartości gruntu,
- następnie przez okres 99 lat wnosi się opłaty roczne w wysokości od 1 do 6% wartości gruntu jako prawa własności,
- istnieje możliwość naliczania opłat dodatkowych z tytułu niezabudowania gruntu w określonym terminie lub nawet możliwość rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (np. przypadek przy ul. Twardej czy ul. Lewinowskiej),
- istnieje możliwość skorzystania z prawa pierwokupu które przysługuje gminie lub Skarbowi Państwa w przypadku zbycia praw do niezabudowanej części gruntu (np. przypadek przy ul. Sapieżyńskiej),
- po zakończeniu okresu użytkowania wieczystego odpłatność za naniesienia budowlane może być mniejsza od ich wartości rynkowej (wartość odtworzeniowa uwzględniająca stopień zużycia technicznego).

Próba ustalenia wzajemnych relacji między cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego

Obecnie brak jest definicji pojęcia „porównywalny rynek nieruchomości” z art. 28 Rozporządzenia Rady Ministrów.

W swoich analizach natomiast, rzeczoznawcy majątkowi uwzględniali:

1. **rodzaj rynku** (odrębnie nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, handlowo-usługową, produkcyjną),
2. **obszar rynku** (wątpliwości czy np. przy wycenie gruntu w centrum Śródmieścia dla ustalenia relacji można przyjmując transakcje z ul. Włodarzewskiej, ul. Bohomolca – czyli terenów „pozadekretowych”),
3. **ustalenia planu miejscowego** (problemy z zapisami nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
4. **okres badania cen** (wątpliwości czy przy obecnej stagnacji gospodarczej i ograniczeniu liczby transakcji należy stosować „technikę poszerzenia geografii” czy raczej przyjąć transakcje starsze np. sprzed 3 lat),
5. **cechy ekonomiczne rynku**,
6. **stan środowiska naturalnego**.

Badaniami relacji cenowych objęto ogółem kilkaset transakcji (średnio po kilkanaście nieruchomości w każdej z dzielnic), przy czym w analizie uwzględniano różnice w lokalizacji gruntu, w przeznaczeniu w planie miejscowym, w wielkości i w innych cechach rynkowych.

Metodologia określania wzajemnych relacji

Jak wiadomo, brak jest unormowań prawnych (w tym standardów zawodowych) dotyczących metodologii badania relacji cen. Najczęściej przy analizie rynku stosowano dwa sposoby określenia relacji:

- określenie średniej ceny 1m² gruntu z kilkunastu transakcji obejmujących podobne nieruchomości w badanym rejonie dla prawa własności i z kilkunastu transakcji obejmujących prawo użytkowania wieczystego (B. Stępień, R. Witowski, J. Łopato, A. Rola i A. Wyrąbkiewicz),
- utworzenie par nieruchomości (jak w metodzie porównywania parami) o porównywalnych cechach rynkowych; ustalenie współczynnika relacji pomiędzy prawem własności i prawem użytkowania wieczystego dla poszczególnych par, a następnie obliczenie średniego współczynnika relacji (M. Prystupa, Z. Brodaczewski, S. Hilarowicz, M. Skąpska, T. Tymiński, M. Nowakowska).

Bardzo ważnym jest, że we wszystkich w/w analizach dla potrzeb badania relacji nie uwzględniono (pominięto) takie transakcje jak:

1. zbycie udziału w prawie do gruntu np. przy sprzedaży lokali, zniesienia współwłasności,
2. oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa lub Gminę w tzw. „obrocie pierwotnym”,
3. nieporównywalne ze względu na cechy rynkowe tj. lokalizacja, przeznaczenie w planie miejscowym, sposób zagospodarowania gruntu, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, wielkość i kształt działki, ograniczenia budowlane i konserwatorskie,



4. obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi (hipoteki, służebności gruntowe i osobiste) oraz prawami obligacyjnymi (najem, dzierżawa).

Wyniki analizy rynku

Ogólne wnioski z analizy rynku przeprowadzone przez w/w rzeczoznawców można uporządkować następująco:

1. **Ogólnie rynek warszawski w obszarze badania relacji można określić jako rynek nieprzejrzysty.** Bardzo trudne jest ustalenie prawidłowości dla całego miasta. Zdarzają się różnice w wynikach analiz dokonanych przez różnych rzeczoznawców, jednakże różnice te w większości nie przekraczają 10%. W mojej opinii różnice te wynikają m. in. z następujących przyczyn:

- ▶ podawania cen w aktach notarialnych w USD i różnych kursowych,
- ▶ przyjęcia lub pominięcia w analizach tzw. „kominów” cenowych,
- ▶ przyjęcia różnych okresów badania rynku,
- ▶ małej ilości transakcji obejmujących prawo własności,
- ▶ konieczności dobrej znajomości zarówno nieruchomości będącej przedmiotem transakcji jak i warunków zawarcia umowy (często dane zawarte w „karcie transakcji” banku danych nie zawierają dostatecznej ilości informacji!). Stąd największe zaufanie można mieć do analiz przeprowadzanych przez osoby wyceniające dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dokonywane na zlecenie starostwa lub urzędów dzielnic i prowadzące od lat monitoring cen gruntów w danym rejonie.

2. **Rynek nieruchomości gruntowych w rejonie aglomeracji warszawskiej dopiero od 2–3 lat dostrzega różnice między wartością praw do gruntu.** Dość długo pośrednicy i notariusze nie byli zainteresowani wskazywaniem na różnice wartości praw stanowiących przedmiot obrotu. Przed kilku laty prawie nie było różnic cenowych, obecnie z biegiem czasu, różnice pomiędzy cenami prawa własności i cenami prawa użytkowania wieczystego gruntu stają się coraz większe (dochodzą do 20%).

3. **Można zauważyć dość oczywisty centryczny rozkład relacji wynikający z faktu, że grunty położone blisko centrum są „dobrem rzadkim”.** Im dalej od centrum tym więcej gruntów niezabudowanych i są zbywane zarówno w formie prawa własności jak i prawa użytkowania wieczystego. Relacja wartości prawa użytkowania wieczystego do wartości prawa własności wg analiz w/w rzeczoznawców majątkowych jest następująca:

- ▶ w dzielnicach Ochota, Wola relacja wynosi 1,00,
- ▶ w dzielnicach Praga Północ, Praga Południe i Targówek relacja wynosi od 0,90,
- ▶ w dzielnicach Żoliborz, Bielany i Bemowo relacja wynosi 0,73,
- ▶ w dzielnicy Mokotów wyniki badań są rozbieżne – relacje wynoszą 0,90–1,00,
- ▶ w dzielnicach Ursynów i Wawer relacja wynosi 0,80,

- ▶ w pozostałych dawnych dzielnicach-gminach 0,70–0,90 (np. Białoleka),
- ▶ w miejscowościach podwarszawskich od 0,20 (tam gdzie gmina zbywa dużo gruntów w formie prawa użytkowania wieczystego i można nabyć prawo do gruntu po przetargu za 15–25% jego wartości) do 0,70 (tam gdzie prawie nie ma transakcji ustanawiania prawa u. w. przez gminę),
- ▶ w dzielnicy Śródmieście relacja ta jest bliska 1,0. (Wartości w/w relacji pokazano na rys. 1.)

Relacje w/w praw zależą oczywiście od podaży i popytu na rynkach lokalnych. Tam gdzie podaż gruntów jest duża, zauważa się większe różnice w wartości analizowanych praw do gruntu.

4. **Trendy czasowe.** Na warszawskim rynku nieruchomości w latach 1999–2000 nie zanotowano widocznego wpływu wahań koniunktury gospodarczej na ceny gruntów (szczególnie ceny wyrażone w USD były dość stabilne). Świadczyło to utrzymywaniu się równowagi podaży i popytu. Natomiast analiza trendów czasowych od roku 2001 wskazuje na reakcję rynku na zastój gospodarczy w kraju. Jednakże, co ciekawe, spadek cen gruntów dotyczy tylko w nieznacznym stopniu nieruchomości o atrakcyjnej lokalizacji (na terenie „dekretowym”) gdzie jest stosunkowo mała ich podaż. Zanotowano natomiast znaczny spadek zainteresowania nabywców, dużą podaż, i znaczny spadek cen gruntów na terenie „poza dekretowym”.

5. **Cechy rynkowe.** Z analizy cen uzyskiwanych za prawo uw wynika, że na warszawskim rynku nieruchomości nie zanotowano wpływu na ceny cech rynkowych wymienionych w § 30 ust. 1 rozporządzenia. Czyli cena za prawo uw nie jest zależna ani od wysokości stawek procentowych opłat rocznych, ani długości niewykorzystanego okresu trwania prawa uw. Ogólnie zauważa się, że wagi cech rynkowych dla prawa własności i prawa użytkowania wieczystego są jednakowe. Należy jednocześnie podkreślić, że bardzo istotną cechą (poza oczywiście lokalizacją) jest intensywność istniejącej lub możliwej zabudowy.

6. **Perspektywy rynku.** W najbliższych latach można jednak oczekiwać pewnego ożywienia i wzrostu popytu. Wynika to z obecnego stanu i perspektyw rozwoju całej gospodarki kraju. W opinii analityków rynku nieruchomości w dłuższej perspektywie przewidywane są zmiany związane przede wszystkim w planowanym wejściem Polski do Unii Europejskiej. Przewiduje się wzrost wartości i cen nieruchomości, a także spadek stóp rentowności. Przede wszystkim nastąpi zwiększenie wiarygodności, przestaniemy być traktowani jako kraj dużego ryzyka inwestowania (wysoka inflacja, roszczenia byłych właścicieli, niestabilne prawo) jako konsekwencji wprowadzenia ujednoczonych przepisów prawnych oraz standardów w dziedzinach związanych z rynkiem nieruchomości. Będzie to wynikać również ze stabilizacji waluty oraz przewidywanego wzrostu gospodarczego.



Zakłada się, że te korzystne zmiany dotyczyć będą przede wszystkim komercyjnego sektora rynku nieruchomości. Jednakże należy pamiętać o nasyceniu rynku powierzchni biurowych i spadku atrakcyjności Śródmieścia jako miejsca lokowania obiektów handlowych (przesunięcie zainteresowania w kierunku dużych centrów handlowych usytuowanych na obrzeżach miasta) jak i miejsca zamieszkania („ucieczka w zielone”, zatłoczenie, hałas, zanieczyszczenie środowiska). Można też oczekiwać nieznacznego zwiększenia podaży gruntów, wskutek postępującego procesu reprivatyzacji (mimo braku ustawy reprivatyzacyjnej, niektórzy byli właściciele odzyskują nieruchomości, które następnie trafiają na rynek).

Uwzględniając wyniki analiz rynku warszawskiego, zdaniem rzeczoznawców powinny być prowadzone dalsze badania opisanych wyżej relacji cenowych.

Określanie wartości prawa użytkowania wieczystego z zastosowaniem współczynnika korygującego określonego w § 30 ust. 3 rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego

Dla zobrazowania różnic pomiędzy powyżej opisanymi relacjami między:

- ▶ rynkowymi cenami uzyskiwanymi za prawo własności i prawo użytkowania wieczystego
- ▶ a kwotami uzyskiwanymi przy zastosowaniu tzw. „modelu parametrycznego” pokazano graficzne opracowanie studium przypadków (z rozróżnieniem stawki procentowej i okresu trwania prawa u. w.) oraz przykład wyceny z rynku warszawskiego dotyczący wykupu prawa własności przez jego użytkownika wieczystego.

Przykład 1

Przeanalizowano dwa przypadki wysokości opłat za wykup prawa własności w tym samym czasie przez jego użytkownika wieczystego różniących:

1. grunt o przeznaczeniu pod zabudowę handlowo-usługową (stawka procentowa 3%) oddany w użytkowanie wieczyste w 1969 r. oraz oddany w użytkowanie wieczyste w 2002 r. – (rys 2).
2. grunt o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową (stawka procentowa 1%) oddany w użytkowanie wieczyste w 1969 r. oraz oddany w użytkowanie wieczyste w 1969 r. – (rys 3).

Metodologia naliczania różnicy wartości jest szczególnie krytykowana jako niesprawiedliwa przez „starych” użytkowników wieczystych posiadających nieruchomości z zabudową mieszkaniową, którzy muszą zapłacić za wykup prawa własności ponad dwukrotnie więcej niż ich sąsiad, który nabył prawo uw niedawno (np. przy działce 900 m² o wartości 800zł/m² użytkownik wieczysty od 1969 r. zapłaci 266 400zł, natomiast użytkownik wieczysty od 2002 r. zapłaci tylko 120 000 zł; czyli ponad dwukrotnie mniej). Zwraca się uwagę na duże prawdopodobieństwo

przedłużenia prawa użytkowania wieczystego po okresie jego zakończenia, co powinno być uwzględniane poprzez stosowanie przez gminę bonifikat przy sprzedaży prawa własności gruntu.

Przykład 2

Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu:

Grunt o powierzchni 846 m² bardzo atrakcyjnie położony w centrum Warszawy zabudowany budynkiem pięcio-kondygnacyjnym z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi.

Wartość gruntu jako prawa własności oszacowano na kwotę: 846 m² x 4008 zł/m² = 3 390 768 zł

Zgodnie z Decyzją Nr.../93 Wojewody Warszawskiego z dnia... 1993 r. stwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu nabyte w trybie uwłaszczenia – prawo to zostało ustanowione na 99 lat do dnia 6 grudnia 2085 r.

Na podstawie paragrafu 31 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego do celu, o których mowa w art. 69 ustawy, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego według wzoru (określonego w § 30 ust. 3):

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \frac{t}{T} + 0,25 \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

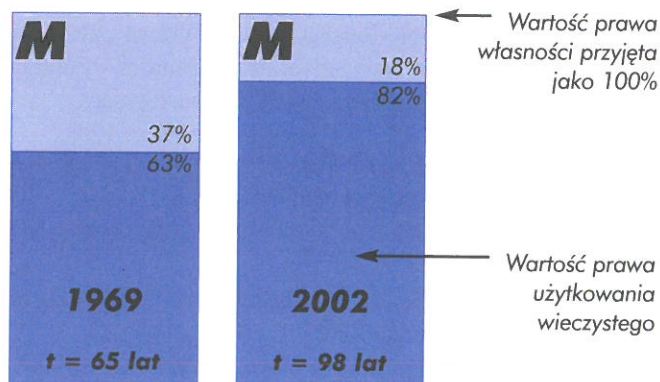
W_k – współczynnik korygujący

S_r – stawka procentowa opłaty rocznej przedmiotowej nieruchomości wynosi:

- ▶ 1% dla udziału 0,688 (część obiektu wykorzystywana na cele mieszkaniowe)

Rys. 2. Grunty o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową oddane w użytkowanie wieczyste w roku 1969 oraz w roku 2002

Założenia: S_r = 1%
T = 99 lat
R = 5,75%





- 3% dla udziału 0,312 (część obiektu wykorzystywana na inne cele)

R – stopa redyskonta weksli stosowana przez Narodowy Bank Polski (o której mowa w art. 70 ust. 4 ustawy) – zgodnie z podstawowymi stopami procentowymi opublikowanymi w dniu 22 sierpnia 2003 r. w dzienniku „Rzeczpospolita” stawka ta wynosi **5,75%**

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego: 2085–2003 = **82** lata

T – **99** lat – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste.

Stąd wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu obliczono wg wzoru: $W_{puw} = W_{pw} \times W_k$, w którym:

W_{puw} – poszukiwana wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu

W_{pw} – wartość prawa własności gruntu obliczona w operacji szacunkowym na kwotę 4008 zł/m²

W_k – współczynnik korygujący

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \frac{t}{T} + 0,25 \frac{T-t}{T}$$

$$W_k = [1 - (S_r: 0,0575)] \times (82: 99) + 0,25 [(99 - 82): 99] =$$

$$\text{Dla } S_r = 1\% \quad W_k = [1 - (0,01: 0,0575)] \times 0,82828 + 0,25 \times 0,171717 = 0,7272$$

$$\text{Dla } S_r = 3\% \quad W_k = [1 - (0,03: 0,0575)] \times 0,82828 + 0,25 \times 0,171717 = 0,4391$$

Stąd wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu obliczona z zastosowaniem modelu parametrycznego szacuje się oddzielnie dla udziałów w gruncie przeznaczonych na cele mieszkaniowe (przy opłacie rocznej 1%) i cele inne (przy opłacie rocznej 3%):

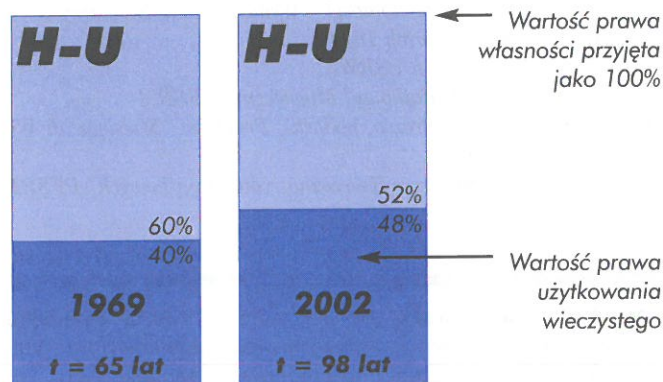
Dla $S_r = 1\%$

$$W_{puw} = W_{pw} \times W_k = 4008 \text{ zł/m}^2 \times 0,7272 \times 0,688 \text{ (udział)} \times 846 \text{ m}^2 \text{ (pow. działki)} = \mathbf{1\ 696\ 447\ \text{zł}}$$

Dla $S_r = 3\%$

Rys. 3. Grunty o przeznaczeniu pod zabudowę handlowo-usługową oddane w użytkowanie wieczyste w roku 1969 oraz w roku 2002

Założenia: $S_r = \mathbf{3\%}$
 $T = 99$ lat
 $R = 5,75\%$



$$W_{puw} = W_{pw} \times W_k = 4008 \text{ zł/m}^2 \times 0,4391 \times 0,312 \text{ (udział)} \times 846 \text{ m}^2 \text{ (pow. działki)} = \mathbf{464\ 532\ \text{zł}}$$

Wartość gruntu jako prawa użytkowania wieczystego określona zgodnie z paragrafem 31 i paragrafem 30 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów szacuje się następująco:

$$1\ 696\ 447 \text{ zł} + 464\ 532 \text{ zł} = \mathbf{2\ 160\ 979\ \text{zł}}$$

Różnica pomiędzy wartością prawa własności gruntu a prawem użytkowania wieczystego gruntu wynosi:

$$3\ 390\ 768 \text{ zł} - 2\ 160\ 979 \text{ zł} = 1\ 229\ 789 \text{ zł to jest } \mathbf{1\ 454\ \text{zł/m}^2}$$

(tj. 363 USD/m²).

Inne doświadczenia z praktyki wyceny

- Sprawa częstego zaniechania (z różnych pozaekonomicznych względów) aktualizacji opłat rocznych przez Gminy i byłe Starostwo skutkująca licznymi odwołaniami. Pretensje kierowane są do autorów wycen, którzy np. aktualizują wartość gruntu po raz pierwszy od 1993 r. (czyli od daty ustanowienia u. w. w trybie uwłaszczenia). Różnice wartości są znaczne: średnio ośmio-krotny wzrost wartości gruntów (wyrażony w złotych) w latach 1993–2003. Użytkownicy wieczysti traktują więc opłaty roczne jako „podatek” i uważają ich wzrost w stosunku do roku poprzedniego jako nieuzasadniony (nie dostrzegają, że przez wiele lat płacili mniej niż powinni, bo nie dokonano aktualizacji).
- Przy określaniu wartości prawa własności dla potrzeb aktualizacji opłat proponuje się wykonanie kontroli uzyskanego wyniku (w szczególności przy sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przy aktualizacji opłat rocznych dla właścicieli już wykupionych lokali). Dla kontroli uzyskanego wyniku wyceny gruntu proponuje się oszacowanie wysokości przyszłych opłat rocznych użytkowników wieczystych i porównanie tych opłat z opłatami w porównywalnych obiektach.

Zabudowa mieszkaniowa

$$O_r = 0,01 \times \frac{P_g \times W_{1\text{m}^2 \text{ gruntu w zł}}}{P_u}$$

Zabudowa handlowa, usługowa

$$O_r = 0,03 \times \frac{P_g \times W_{1\text{m}^2 \text{ gruntu w zł}}}{P_u}$$

gdzie:

O_r – opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przypadająca na 1m² lokalu lub budynku,

P_g – powierzchnia gruntu działki ewidencyjnej wg danych z ewidencji gruntów w m²,

$W_{1\text{m}^2 \text{ gruntu w zł}}$ – oszacowana wartość 1m² gruntu wyrażona w zł,

P_u – powierzchnia użytkowa budynku w m² wg danych z ZDK, gdy brak danych można w przybliżeniu określić jako $P_u = \text{Pow. zabudowy} \times \text{śr. ilość kondygnacji} \times 0,80$.



3. Nierozwiązany problem traktowania w analizie transakcji dotyczących tej samej nieruchomości i zbywanej kilkakrotnie (ul. Hrubieszowska – wartość prawa własności przy oddaniu w uw 1101 zł/m² – 3.09.2002 r. i następnie zbycie prawa uw 1422 zł/m² – 18.12.2002 r.; ul. Bema – wartość prawa własności przy oddaniu w uw 588zł/m² – 6.03.2002 r. i następnie zbycie prawa uw 588zł/m² – 5.08.2002 r.)
4. Czy do wycen w podejściu porównawczym przyjmować jako obiekty porównawcze nieruchomości nabyte w wyniku przetargów? §6.2 Rozporządzeniem RM z dnia 27 listopada 2002 r.) ustala, że: „ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od średnich cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne”. Należy jednakże pamiętać, że Gminy nie kierują się przy wyborze nabywcy tylko zaoferowaną ceną (np. w przypadku gruntu przy Rondzie ONZ). Możliwość oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (zamiast sprzedaży gruntu) jest ważnym instrumentem decyzyjnym. Może być korzystne dla Gminy ustanowienie użytkowania wieczystego z punktu widzenia wpływu na rodzaj zabudowy i termin zagospodarowania gruntu (przypadek przy nowo wznoszonych ratuszach na Targówku i Białolece).

Z pewnością należy odrzucać te transakcje, w których prawo uw nabyte zostało w przetargu przez developera, a następnie po zrealizowaniu inwestycji zbyte przy sprzedaży nieruchomości lokalowych (casus ul. Miła i ul. Kozia). Zwolennicy utrzymania instytucji uw podnoszą argument o korzyściach dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego wynikających z możliwości taniego pozyskania gruntu (15–25% wartości prawa własności – traktując opłatę pierwszą, jako „koszt nabycia gruntu”). Często mamy do czynienia z nabywaniem gruntów po wygórowanych cenach (firmy budujące lokale mieszkalne na sprzedaż windują na przetargach ceny gruntu jako prawa własności, gdyż płacą jedynie 15% za nabycie prawa do gruntu, zaś obowiązek ponoszenia olbrzymich opłat rocznych przenoszą na nieświadomych nabywców lokali). Mechanizm ten jest bardzo szkodliwy dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Literatura

1. „Kodeks Cywilny” (stan prawny 25.09.2003)- Wydawnictwo BECK – Warszawa 2003 r.
2. „Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Księga Druga – Własność i inne prawa rzeczowe” S. Rudnicki – wydanie trzecie. Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 2001 r.
3. „Kodeks Cywilny – w orzecznictwie i piśmiennictwie. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe” P. Suski – Wydawnictwo BECK – Warszawa 1996 r.
4. „Prawo rzeczowe” Jerzy Ignatowicz – Wydawnictwa Prawnicze PWN – Warszawa 2000 r.
5. „Prawo rzeczowe” Edward Gniewek – Wydawnictwo Stowarzyszenia Notariuszy RP – Poznań Kluczbork 1996 r.
6. „Prawo rzeczowe – zarys wykładu” Z. K. Nowakowski – Warszawa 1980 r.
7. „Prawo obrotu nieruchomościami” G. Bieniek, S. Dmowski, S. Rudnicki, G. Rudnicki Wyd. II – Wydawnictwo C. H. BECK Warszawa 1995 r.
9. „Prawo własności i inne prawa rzeczowe” J. Broł. Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne Warszawa 1993 r.
10. „Własność i inne prawa rzeczowe – tekst i orzecznictwo” E. Kawala TNOiK „DOM ORGANIZATORA” Toruń 1999 r.
11. „Użytkowanie wieczyste w praktyce – Problematyka prawna” G. Bieniek, Z. Marmaj. Wyd. ZCO Warszawa Zielona Góra. Wydanie II 1999 r.
12. „Opłaty za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd” Izabella Polszakiewicz-Zabrzaska, Wyd. Zachodnie Centrum Organizacji, Warszawa – Zielona Góra 1999 r.
13. „Gospodarka gruntami i nieruchomościami w świetle orzecznictwa SN i NSA” G. Bieniek i Z. Marmaj – 1992, 1993, 1994, 1995 r.
14. „Komentarz do Ustawy o gospodarce nieruchomościami” G. Bieniek, A. Hopfer, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek. wyd. II Wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji 2000 r.
15. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami – Komentarz” S. Kolanowski, A. Kolarski Wydawnictwo: LIBRATA” 1998 r.
16. „Gospodarka nieruchomościami – Przepisy i komentarz” J. Szachulowicz, M. Krassowska i Anna Łukaszevska – Wydawnictwo Prawnicze – Warszawa 1999 r.
17. „Gospodarka nieruchomościami – Orzecznictwo” Wydawnictwo Prawnicze LEX – Sopot 1999 r.
8. „Prawo nieruchomości” M. Wolanin wyd. III, Wydawnictwo BECK 2000 r.
9. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami po nowelizacji” konsultacja M. Wolanin Zachodnie Centrum Organizacji. Zielona Góra 2000 r.
20. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa, Biblioteczka Rzecznawcy Majątkowego. Wyd. PFSRM 2003 r.
21. „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” S. Żróbek, M. Belej. Wydawnictwo EDUCATERRA 6/2000.
22. „Wartość dochodowa nieruchomości – Procedury obliczeniowe” A. Hopfer, R. Żróbek, S. Żróbek Wyd. drugie TWIGGER Warszawa 1999 r.
23. „Inwestowanie w nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją E. Kucharskiej-Stasiak Wydawnictwo VALOR 1999 r.
24. „Wartość rynkowa nieruchomości” E. Kucharska-Stasiak Wyd. TWIGGER – Warszawa 2000 r.
25. „Informacja jako element wyceny praw rzeczowych” M. Nowakowska Materiały IV Krajowej Konferencji Rzecznawców Majątkowych we Wrocławiu 1995 r.
26. „Wywłaszczenie i zwrot nieruchomości” Tadeusz Woś Wydawnictwa Prawnicze PWN 1998 r.
27. „Egzekucja z nieruchomości” Wydawnictwo Stowarzyszenia Komorników Sądowych 1994 r.
28. „WYCENA” Biuletyn PSRWN.
29. „Rzecznawca Majątkowy” Miesięcznik PFSRM
30. „Nieruchomość – Prawo, podatki, Praktyka” Miesięcznik Wydawnictwo BECK.
31. „Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych” PFSRM – Warszawa 2002 r.

Monika Nowakowska jest sekretarzem Komisji Rewizyjnej PFSRM obecnej kadencji, rzeczoznawcą majątkowym z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.



UWARUNKOWANIA FINANSOWANIA INWESTYCJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Jolanta Sobotka

Rozwój rynku nieruchomości przebiega nierównomiernie i jest ściśle związany z ogólnym stanem koniunktury gospodarczej w kraju, a także cyklem koniunkturalnym na rynku nieruchomości¹. Dynamiczny rozwój rynku obserwujemy na terenie wielkich aglomeracji miejskich, gdzie dotyczy przede wszystkim nieruchomości mieszkaniowych, a także nieruchomości komercyjnych. Wolniejszy rozwój przebiega w małych miastach i na terenach wiejskich.

Rozwój rynku nieruchomości jest uzależniony od wielu czynników makroekonomicznych między innymi takich jak: zmiany wartości nabywczej pieniądza, malejącej inflacji, systematycznej obniżki stóp procentowych kredytów hipotecznych, stopy bezrobocia, dochodów ludności.

Rynek nieruchomości nie jest wolny od ingerencji państwa, którego polityka może stymulować jego rozwój na przykład poprzez dofinansowanie kredytów na cele mieszkaniowe² lub preferencje podatkowe. Wpływ mają również uregulowania prawne dotyczące obrotu nieruchomościami,³ przepisy podatkowe dla inwestorów i osób fizycznych, polityka gmin w zakresie rozwoju rynków lokalnych i kreowania infrastruktury rynku nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ważne są również zabezpieczenia kredytów poprzez wpis wierzytelności banku do księgi wieczystej nieruchomości w postaci hipoteki.⁴ W procesie obrotu nieruchomości, w powiązaniu z inwestowaniem poprzez kredytowanie nieruchomości, niezmiernie istotne są regulacje prawne minimalizujące ryzyka inwestowania na tym rynku.

W czasie podejmowania decyzji o inwestowaniu na rynku nieruchomości często określaną jest wartość nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku.⁵ Podstawą udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką w bankach uniwersalnych jest wartość rynkowa nieruchomości. W przypadku banków hipotecznych w ekspertyzach bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości określaną jest propozycja bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.⁶ Inwestorzy w procesie podejmowania decyzji o rozpoczynaniu nowych inwestycji lub podejmowaniu decyzji o zakupie istniejącej nieruchomości, porównują stopę zwrotu osiąganą z inwestycji w nieruchomości ze stopą zwrotu między innymi na rynku kapitałowym (na przykład ze stopą zwrotu z akcji, obligacji rządowych).⁷

Celem tego artykułu jest zaprezentowanie wpływu wybranych czynników na finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem wybranych aspektów, takich jak:

▶ ryzyka prawne inwestowania na rynku nieruchomości,

- ▶ ewolucja cen nieruchomości w Polsce i w krajach Unii Europejskiej,
- ▶ rozwój rynku kredytów hipotecznych,
- ▶ wartość nieruchomości, a analizy rynku nieruchomości w procesach finansowania inwestycji.

Ryzyka prawne inwestowania na rynku nieruchomości

Proces inwestowania na rynku nieruchomości obejmuje zarówno transakcje zakupu nieruchomości, jak również realizowanie nowych projektów inwestycyjnych.

Inwestorzy na rynku nieruchomości coraz częściej podejmują decyzje o kredytowaniu inwestycji.

Na podstawie art. 155 § 1 kodeksu cywilnego do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości nie jest potrzebny wpis do hipoteki. Zgodnie z art. 65 ust 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, oznaczoną wierzytelność można zabezpieczyć przez obciążenie nieruchomości prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić swoich roszczeń z nieruchomości bez względu na to czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. W sytuacji udzielania kredytów zabezpieczonych hipoteką występuje ryzyko banku, że kredytobiorca tuż po zawarciu umowy kredytowej sprzeda nieruchomość przed wpisaniem hipoteki na rzecz banku do księgi wieczystej. W sytuacji sprzedaży nieruchomości, hipoteka na rzecz banku może zostać nie wpisana do księgi wieczystej nieruchomości. Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 11 maja 2001 r.⁸ nakłada na nabywcę nieruchomości obowiązek ujawnienia pod karą grzywny nowego stanu prawnego w księdze wieczystej. Każdy wniosek o wpis do księgi wieczystej w sądach ma określaną dokładnie czas złożenia co do godziny i minuty, w celu uniknięcia złożenia na przykład dwóch wniosków o tej samej godzinie i minucie.

Rola konstytutywnego wpisu przeniesienia własności do księgi wieczystej jest podnoszona, ale w sytuacji obciążenia sądów wieczystoksięgowych wnioskami o wpis, nie może być obecnie zrealizowana. W procesie określania stanu prawnego nieruchomości należy również pamiętać, że może zostać ustanowiona hipoteka łączna umowna, gdzie jedna wierzytelność może być zabezpieczona więcej niż jedną nieruchomością.⁹ Hipoteka może być ustanawiana również w walucie obcej. W księdze wieczystej w dziale IV w łamie 4 „Hipoteka” zostaje wpisana przede wszystkim kwota hipoteki i pieniądź w jakim jest ona wyrażona, rodzaj i jej charakter, a także wysokość odsetek umownych. W czasie analizy zapisów dotyczących wpisu hipoteki zabezpieczającej kredyty o zmiennym oprocentowaniu można spotkać trzy różne zapisy jak



wpis jednej hipoteki zwykłej na kapitał i odsetki, wpis jednej hipoteki kaucyjnej na kapitał i odsetki, wpis dwóch hipotek – zwykłej na kapitał i kaucyjnej na odsetki.¹⁰ Prawidłowa praktyka powinna polegać na akceptowaniu dwóch wpisów na zabezpieczenie kredytów o zmiennym oprocentowaniu – jednej hipoteki kaucyjnej na kapitał i odsetki lub dwóch hipotek – zwykłej na kapitał, kaucyjnej na odsetki. W celu zminimalizowania ryzyka banku, należności zabezpieczone hipoteką są umieszczone obecnie na piątej pozycji po kosztach egzekucji, należnościach alimentacyjnych, należnościach za pracę, należnościach zabezpieczonych hipoteką morską.

W procesie kredytowania inwestycji na rynku nieruchomości należy również pamiętać, że w momencie wygaśnięcia użytkownika wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia, a więc również hipoteka¹¹. Powyższa regulacja ma wpływ na określanie w procesie wyceny wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytów lub pożyczek.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego¹² w paragrafie 39 definiuje, że przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (244 Kc).

Nowością jest ustęp 4 określający, że owe uwzględnienia stosuje się także, jeśli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innej umowy, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości.

Prawo dożywocia ma wpływ na zmniejszenie wartości nieruchomości, ale powyższe roszczenie może zostać nie wpisane do księgi wieczystej nieruchomości. W procesie inwestowania na rynku nieruchomości występują również ryzyka orzeczeń administracyjnych jak na przykład wywłaszczenie nieruchomości lub uchylene pozwolenia na budowę nieruchomości. Inne rodzaje ryzyka wynikają między innymi z lokalizacji nieruchomości i zmian zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wpływając na przykład na obniżenie wartości nieruchomości.

Ewolucja cen nieruchomości w Polsce i w krajach Unii Europejskiej

Bank w procesie udzielania kredytów zabezpieczonych hipoteką, wartość zabezpieczenia wiąże z ceną możliwą do uzy-

skania ze sprzedaży nieruchomości w czasie trwania kredytu.

W czasie cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości występują zmiany wartości i cen nieruchomości, których ewolucja uzależniona jest przede wszystkim od uwarunkowań makroekonomicznych na rynkach lokalnych, takich jak między innymi rozwój koniunktury gospodarczej, poziom inflacji, wartość produktu krajowego brutto, stopa procentowa bezrobocia, strategię rozwoju gmin lub miast, procesy kreowania nowych miejsc pracy na terenie gmin.

W okresie ostatnich 10 lat w krajach Unii Europejskiej obserwowano zmiany cen nieruchomości. W Irlandii i Holandii nastąpił ponad dwukrotny wzrost cen mieszkań w okresie od 1990 do 2000 roku. W Niemczech w latach 1992–1998 wystąpił również wzrost cen mieszkań od około 10% do ponad 25%, jednakże w latach 1999–2000 wystąpił spadek cen o około 20%. W Finlandii zaobserwowano w latach 1996–1997 spadek cen mieszkań o około 20–30% w porównaniu z cenami z 1990 r., natomiast w okresie lat 1999–2000 nastąpił wzrost cen mieszkań o około 5–8%.¹³

Podobną tendencję ewolucji cen mieszkań możemy zaobserwować w Polsce. W 2002 r. GUS opublikował dane dotyczące cen 1 m² powierzchni mieszkania w wybranych województwach.

W Warszawie i innych dużych aglomeracjach miejskich w 2002 r. zauważalna była tendencja spadku cen za 1 m² powierzchni mieszkania zarówno na rynku mieszkań nowo budowanych, jak również na rynku mieszkań sprzedawanych przez obecnie użytkujących ich właścicieli.

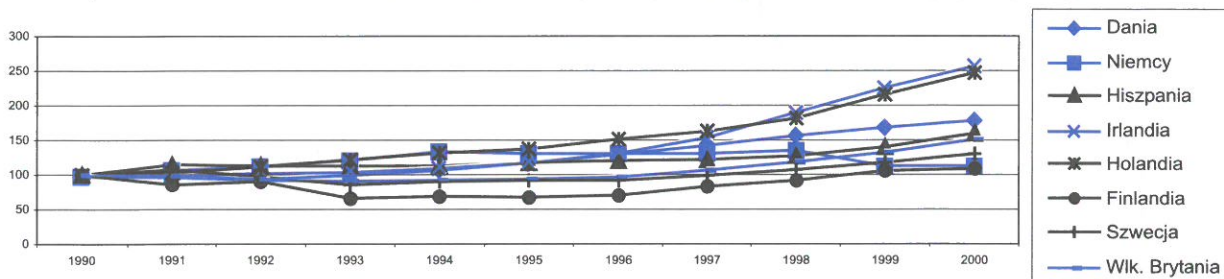
W przypadku nieruchomości komercyjnych w 2002 r. wystąpiła dalsza tendencja obniżania czynszów wynajmu powierzchni biurowej i magazynowej na lokalnych rynkach. Poziom cen wynajmu nieruchomości komercyjnych ma wpływ na wartość rynkową nieruchomości w czasie transakcji zakupu nieruchomości przez inwestorów.

Na rynku powierzchni magazynowych w Warszawie nastąpił spadek wskaźnika powierzchni nie wynajętej, ze względu na brak nowej powierzchni dostępnej na rynku. Obecnie powierzchnia magazynowa jest często budowana w oparciu o podpisane umowy z najemcami. Stawki czynszu powierzchni magazynowej spadły i wahały się od 4 do ponad 6 USD za 1 m² miesięcznie.¹⁴

Na popyt obiektów biurowych mają wpływ między innymi położenie nieruchomości, prognozy poziomu zatrudnienia,

Wykres 1

Zmiany cen mieszkań w latach 1990–2000 w wybranych krajach Unii Europejskiej (w proc.)



Źródło: Europejska Federacja Hipoteczna



określenie liczby nowych firm, które będą zmieniały lokalizację z gorszej na lepszą lub też odwrotnie. W analizach określania popytu określa się również prognozy lokalnego zatrudnienia. Poziom pustostanów w 2002 r. w centrum Warszawy kształtował się na poziomie około 12–14%. Stopa kapitalizacji powierzchni biurowych kształtowała się na poziomie około 10% w 2002 roku (na podstawie prognozy CB Richard Ellis).¹⁵

W I połowie 2003 r. w ścisłym centrum Warszawy w budynkach klasy A czynsze kształtowały się w granicach 26–24 USD za 1 m², a poza nim w zakresie około 14–16 USD za 1 m².¹⁶ We Wrocławiu współczynnik powierzchni nie wynajętej utrzymuje się na poziomie powyżej 20%. Stawki za nowoczesne powierzchnie biurowe kształtują się na poziomie 10–15 EURO za 1 m² miesięcznie.

Współczynnik powierzchni biurowej w Katowicach nie wynajętej kształtował się na poziomie około 22%. Średnia stawka najmu w najnowocześniejszych biurach wynosi 18 EURO za 1 m² miesięcznie (takich jak Millemium Plaza, Uni centrum).

W Krakowie współczynnik nie wynajętej powierzchni wynosił około 23% w 2002 r.

W obiektach najwyższej klasy czynsz kształtował się poziomie 8–15 EURO z 1 m². W czasie kredytowania nieruchomości komercyjnych występuje również ryzyko zmniejszenia dochodowości nieruchomości w efekcie zawierania nowych umów z najemcami, ryzyko związane z cechami indywidualnymi nieruchomości i zmian stanu technicznego nieruchomości.

Na lokalnych rynkach wartość rynkowa nieruchomości jest zależna przede wszystkim od lokalizacji nieruchomości, popytu i podaży danego typu nieruchomości oraz innych uwarunkowań.

Rozwój rynku kredytów hipotecznych

W I połowie 2003 r. nastąpił dalszy przyrost wartości udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe zabezpieczone hipoteką. Wartość kredytów ogółem na nieruchomości wynosiła 35,3 mld zł, gdzie kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych wynosiły 23,2 mld zł, kredyty mieszkaniowe

we dla przedsiębiorstw 8,7 mld zł, a kredyty na inne nieruchomości 3,3 mld zł.¹⁷ Udział kredytów na nieruchomości w kredytach ogółem brutto wynosił 17,6%.

W okresie ostatniego roku (od 1 czerwca 2002 r. do czerwca 2003 r.) nastąpił przyrost o 4,2% udziału kredytów na nieruchomościach w kredytach ogółem. Można domniemywać, że w następnych latach obserwowana tendencja zostanie utrzymana.

Prowadzona przez banki polityka ograniczania ryzyka poprzez zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów oraz wprowadzanie dodatkowych limitów i wymogów formalnych dla klientów doprowadziła w efekcie do zmniejszenia dostępności kredytów dla poszczególnych grup kredytobiorców i obniżenia ich zdolności kredytowej.¹⁸

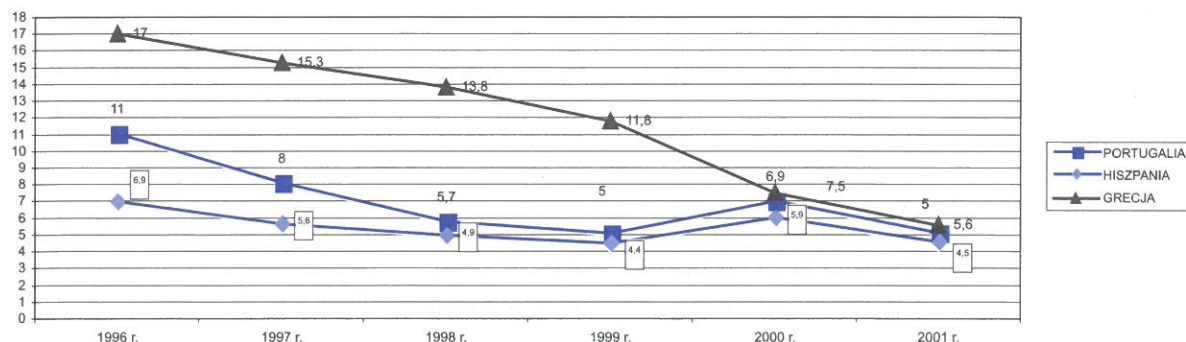
Banki udzielające kredytów na nieruchomości, ze względu na zabezpieczenia hipoteką kredytów oraz wysoki stopień spłacalności obniżyły restrykcyjność dla grupy kredytów na nieruchomościach. Prognozuje się dalszy wzrost portfela zabezpieczonego hipoteką do około 30% w okresie najbliższych 5 lat. Wzrost udziału kredytów zabezpieczonych hipoteką zwiększa wrażliwość banków na zmiany sytuacji na rynku nieruchomości.

W 2002 r. wystąpiła tendencja osłabienia polskiej waluty szczególnie w stosunku do EURO co spowodowało, że kredytobiorcy zwrócili większą uwagę na ryzyko walutowe związane z tego rodzaju zadłużeniem. Nastąpiła również zmiana przez wielu kredytobiorców zadłużenia walutowego na złotowe szczególnie przez gospodarstwa domowe.

Niektóre banki z obawy przed ryzykiem walutowym i kredytowym zmniejszyły skalę kredytowania w walutach obcych. Główny Inspektorat Nadzoru Bankowego wskazał na konieczność monitorowania ryzyka kursowego kredytobiorców w tym szczególnie klientów indywidualnych nie otrzymujących dochodów w walutach obcych. Na gospodarstwa domowe przypadało w końcu czerwca ponad 40% zadłużenia walutowego. Nastąpiło również zmniejszenie dysproporcji pomiędzy oprocentowaniem kredytów złotych i walutowych, jak również pozytywny wpływ miało wprowadzenie do oferty kilku banków preferencyjnego kredytu mieszkaniowego w złotych o stałym oprocentowa-

Wykres 2

Zmiany stóp zmiennych procentowych kredytów hipotecznych w latach 1996–2001 w wybranych krajach Unii Europejskiej



Źródło: „HYPOSTAT 1991 – 2001”, European Mortgage Federation and national sources.



niu. Na wzrost wartości kredytów hipotecznych udzielanych na cele mieszkaniowe i nieruchomości komercyjne ma wpływ spadek oprocentowania kredytów mieszkaniowych. W krajach Unii Europejskiej w 2001 r. zmienne stopy procentowe kredytów osiągnęły poziom od około 4,5 do ponad 5,5% w stosunku rocznym.¹⁹

W Polsce w okresie ostatnich trzech lat uległy obniżeniu zmienne stopy procentowe dla kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe udzielane w PLN o okresie spłaty 20–25 lat.²⁰

W 2000 r. najniższe oprocentowanie zmienne w PLN kredytu hipotecznego na cele mieszkaniowe dla gospodarstw domowych można było uzyskać w bankach w wysokości około 18%. W październiku 2003 r. w bankach można było uzyskać najniższe oprocentowanie zmienne kredytów hipotecznych w wysokości około 6% w PLN.²¹

Inwestorzy w procesie decyzji o kredytowaniu zakupu nieruchomości powinni uwzględnić ryzyko zmian stóp procentowych ze względu na długi okres kredytowania nieruchomości od około 10 lat do ponad 20 lat. Obecnie trudno jest przewidzieć, jakie zmienne stopy procentowe kredytów hipotecznych będą w Polsce w momencie przystąpienia do Unii Europejskiej, a także w perspektywie trwania kredytu jak będą przebiegały zmiany koniunktury gospodarczej. W krajach Unii Europejskiej średni udział kredytów na cele mieszkaniowe w Produkcie Krajowym Brutto w 2001 r. w osiągnął poziom 38%, w Hiszpanii wynosił 31%, w Portugalii 47%, w Grecji 12 %, a w Polsce 3,68% w 2002 r.²²

Wartość nieruchomości, a analizy rynku nieruchomości w procesach finansowania inwestycji

Wartość rynkowa stanowi podstawę do określenia ceny przy transakcjach zakupu nieruchomości przez inwestorów. Ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje zasady ustalania wartości rynkowej nieruchomości. W przypadku banków hipotecznych ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych definiuje zasady ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.²³ Bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości jest to ustalona zgodnie z przepisami prawa wartość, która w ocenie banku hipotecznego odzwierciedla poziom ryzyka związane z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez bank hipoteczny. Poziom bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości ustala się na podstawie czynników pozytywnych z rynku, ale zalecana jest szczególna ostrożność przy ich doborze i ocenie. Koniecznością jest więc dokonywanie przez banki hipoteczne szerokiej analizy rynku (nie tylko rynku nieruchomości). Banki angażujące się w finansowanie rynku nieruchomości, powinny posiadać szeroką wiedzę na temat rynku nieruchomości i wszystkich mających na niego wpływ czynników ryzyka.²⁴ Przy ustalaniu bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości uwzględnić się wszystkie rodzaje ryzyka.²⁵

W przypadku operatów szacunkowych Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego w rozdziale 4, w par. 52 określa, że w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania

wyceny nieruchomości, w tym analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.

Zgodnie z wymaganiami TEGOVA²⁶ i European Mortgage Lending Value zakres przeprowadzanych analiz w procesie wyceny nieruchomości nie powinien być ograniczony jedynie do rynku nieruchomości, ale powinien również poddawać ocenie czynniki o charakterze ogólnym, takie jak na przykład poziom dochodów ludności, przepisy podatkowe, prognozy demograficzne i inne. Standardy TEGOVA wymagają przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości również określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, wartości dla alternatywnego wykorzystania, jak również sporządzenia prognozy wartości w przyszłości oraz wpływu starzenia się nieruchomości w okresie kredytowania i sekurytyzacji.

Wykonywanie analiz uwzględniających parametry makroekonomiczne umożliwia bardziej precyzyjną ocenę przyszłych zmian w przypadku wyceny nieruchomości na potrzeby inwestora kredytującego na przykład zakup nieruchomości oraz zabezpieczenia wierzytelności banku hipoteką.

Dla inwestorów kredytujących zakup nieruchomości ważną rolę odgrywa prawidłowe określenie wartości nieruchomości uwzględniające zmiany jakie mogą nastąpić na rynku lokalnym nieruchomości w okresie spłaty kredytu.

Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych V. I. „Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy” określa, że operat szacunkowy powinien zawsze określać wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania. Banki uniwersalne mogą zgodnie ze standardem wymagać od rzeczoznawców majątkowych wyceny według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeśli spodziewana jest licytacyjna sprzedaż nieruchomości lub wartość rynkowej dla przyszłej sprzedaży.

Rzeczoznawcy majątkowi mając dostęp do cen transakcyjnych na lokalnych rynkach mogą również w perspektywie kilkuletniej określić trendy zmian cen na rynkach lokalnych, co może być ważną informacją dla banków. Ważne jest również uświadomienie wagi zagadnień ryzyk dotyczących zmian wartości nieruchomości w czasie cykli koniunkturalnych przebiegających na rynku nieruchomości i w koniunkturze gospodarczej oraz umiejętność interpretacji zachodzących zmian. Inwestorzy podejmujący decyzje o rozpoczęciu inwestycji na lokalnym rynku nieruchomości analizują między innymi popyt i podaż nieruchomości danego typu, prognozy rozwoju rynku, obecny stan i perspektywy rozwoju gospodarczego danego regionu, poziom bezrobocia. Rozpoczęcie inwestycji powinno być również poprzedzone sporządzeniem prognozy dalszego rozwoju danego segmentu rynku w najbliższej przyszłości z uwzględnieniem projektów konkurencyjnych, które mogą wpłynąć na proces sprzedaży lub wynajmu planowanej inwestycji.

Podsumowanie

Inwestorzy na rynku nieruchomości coraz częściej podejmują decyzje o kredytowaniu zakupu nieruchomości lub re-



alizacji nowych projektów inwestycyjnych. Banki przede wszystkim na podstawie wartości rynkowej nieruchomości (banki uniwersalne) lub wartości bankowo – hipotecznej nieruchomości (banki hipoteczne) oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy (między innymi wykonywana jest ocena stabilności źródeł dochodów oraz wysokość stałych zobowiązań), a także aktualnej polityki kredytowej określają wysokość udzielonego kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości. Niezmiernie istotne zarówno z punktu widzenia inwestora kredytującego projekt, inwestycyjny lub nabywającego nieruchomość, jak również banku udzielającego kredytu zabezpieczonego hipoteką, wydaje się uwzględnianie różnych rodzajów ryzyk związanych przede wszystkim ze stanem prawnym nieruchomości oraz uwzględnianie makroekonomicznych uwarunkowań i fazy cyklu koniunkturalnego w różnych segmentach lokalnych rynków nieruchomości.

Przypisy:

1. E. Kucharska – Stasiak „Inwestowanie w nieruchomości” str. 134–137, VALOR, 1999 r. Cykle koniunkturalne na rynku nieruchomości rozpoczynają się fazą załamania gospodarczego – recesji, następnie występuje faza depresji, faza ożywienia osiągnięta szczyt i ponownie występuje faza recesji. Faza recesji charakteryzuje się zmniejszeniem skłonności do inwestowania. Następuje wycofywanie się z wielu zawartych kontraktów oraz zauważalny jest spadek cen na rynku nieruchomości, co przy wysokich kosztach produkcji prowadzi do spadku zakładanego poziomu zysku inwestorów. Na rynku nieruchomości stawki czynszów maleją jak również występuje nadpodaż mieszkań, które nie znajdują nabywców co powoduje w efekcie obniżanie cen mieszkań na terenach inwestycji oddanych do zamieszkania. W okresie recesji następuje między innymi wzrost bezrobocia. W fazie depresji następuje spadek wydatków na nowe projekty inwestycyjne oraz obniżanie się marży zysku z inwestycji. Na rynku nieruchomości ceny osiągają najniższy poziom. Występuje dolny poziom dochodu narodowego oraz zatrudnienia. W fazie ożywienia następuje wzrost popytu na nieruchomości mieszkalne oraz komercyjne. Ceny i wartości nieruchomości rosną.
2. Uchwalona 21 listopada 2001 roku nowelizacja ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wprowadziła nowy instrument wspierania mieszkalnictwa, w postaci prawa do odliczenia od dochodu wydatków poniesionych na spłatę odsetek od kredytów (pożyczek) mieszkaniowych.
3. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.
4. Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 Nr 140 poz. 940).
5. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. 46 Nr 543 z 2000 r. ze zm.), art. 151.1.
6. Rekomendacja F dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne z dnia 5 lutego 2003 r., Warszawa, 2003 r.
7. Źródło: Z. Komar, „Jak się robi pieniądze. O inwestowaniu, ryzyku i instrumentach finansowych”, THARUS, Warszawa, 1990 r.
8. Ustawa z 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 63, poz. 635).
9. Nowelizacja ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 11 maja 2001 r. (Dz. U. Nr 63, poz. 635).
10. Ustalenia z II edycji bankowo-sądowej ogólnokrajowej konferencji „Księgi wieczyste w sądach gwarantem bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami – dorobek judykatury i piśmiennictwa w konfrontacji z praktyką sądową i bankową”, zorganizowanej przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości w dniach 12–13 grudnia 2002 r.
11. Artykuł 241 kodeksu cywilnego
12. Dz. U. Nr 230, poz. 1924 z 2002 r.
13. Zeszyt Hipoteczny Nr 17, J. Łaszek, J. Sobotka: „Rynek nieruchomości i kredyty hipoteczne w krajach Unii Europejskiej, Norwegii oraz w Polsce”, porównaj J. Łaszek: Część II: „Rynek kredytów hipotecznych i nieruchomości mieszkaniowych w Europie Zachodniej”, str. 24, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, 2003 r.
14. E. Zychowicz: Znużenie klienta, Rzeczpospolita, Nieruchomości Budownictwo, 06.01.2003, s. D1.
15. Rzeczpospolita z dnia 14 października 2002 r.
16. Zeszyt Hipoteczny Nr 18: „Kluczowe zagadnienia wyceny nieruchomości dla kredytu hipotecznego”, artykuł K. Bącznińska: „Rynek powierzchni biurowych”, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, 2003 r. oraz inne źródła.
17. NBP: „Sytuacja finansowa banków w I półroczu 2003 r. Synteza”, październik 2003 r.
18. Porównaj: Narodowy Bank Polski – „Sytuacja finansowa banków w I półroczu 2003 r. Synteza”, październik 2003 r.
19. W poszczególnych państwach Unii Europejskiej występują różnice w zmiennych stopach procentowych kredytów hipotecznych uzależnione do wielu czynników między innymi od długości spłaty kredytu, stosunku wkładu własnego do wysokości udzielonego kredytu, polityki banków udzielających kredytów, prowadzonej polityki państwa w zakresie mieszkalnictwa oraz innych nie wymienionych czynników. Powyżej przedstawiono przykładowe stopy procentowe zmienne kredytów hipotecznych przedstawione w danych HYPOSTAT 1991–2000.
20. Prawo Bankowe, J. Sobotka: „Ekonomiczne perspektywy rozwoju rynku kredytów hipotecznych”, str. 46–47, Nr 6, 2003 r. Oprocentowanie zmienne kredytów hipotecznych jest uzależnione między innymi od zmian wartości WIBOR-u, LIBOR-u, lub EUROLIBOR-u oraz innych parametrów.
21. Dane w oparciu o oferty banków uniwersalnych i hipotecznych.
22. Dane Europejskiej Federacji Hipotecznej.
23. Przy Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego działa Grupa Robocza: „Wycena nieruchomości dla celów bankowych” złożona z przedstawicieli banków uniwersalnych i hipotecznych.
24. Wstęp do Rekomendacji F dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo – hipotecznej nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne z dnia 5 lutego 2003 r., Warszawa, 2003 r.
25. Banki hipoteczne ustalają wartość bankowo-hipoteczną nieruchomości na podstawie regulaminów zatwierdzanych przez Komisję Nadzoru Bankowego na podstawie Rekomendacji F.
26. Punkt S6.05 Standardów TEGOVA.

Jolanta Sobotka pracuje w Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego.



POLSKI RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

Fragmety Raportu Cushman & Wakefield Healey & Baker

Podsumowanie

- ▶ Większość podaży nowoczesnej powierzchni magazynowej koncentruje się w Warszawie i okolicach, mimo że zmniejsza się tu ilość nowych inwestycji.
- ▶ Regionalne rynki w Poznaniu, Łodzi i regionie Śląska są aktywniejsze pod względem nowych inwestycji i szybciej wzrasta w nich podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej.
- ▶ Deweloperzy, ograniczając ryzyko, budują magazyny w systemie „built-to-suit” (na indywidualne zamówienie najemcy). W rezultacie ilość powierzchni niewynajętej znacząco spadła w ciągu ostatniego roku.
- ▶ Po okresie gwałtownych spadków spowodowanych nadpodażą czynsze w Warszawie ustabilizowały się.
- ▶ Dzięki lepszemu dopasowaniu podaży i popytu, czynsze w Warszawie powinny zostać stabilne. Natomiast w miastach regionalnych możliwe są dalsze niewielkie korekty czynszów.
- ▶ Liczba transakcji inwestycyjnych pozostaje ograniczona, co wynika z niewielkiej liczby dobrych produktów inwestycyjnych.
- ▶ Oczekuje się wzrostu aktywności na rynku powierzchni produkcyjnych w 2003/2004 – zarówno w Warszawie, jak i na rynkach regionalnych.

Podaż

Zasoby nowoczesnej powierzchni skoncentrowane są w 27 głównych projektach w Warszawie i okolicach oraz czterech głównych projektach na rynkach regionalnych. Warszawskie zasoby są szacowane na około 951.500 m² (na koniec czerwca 2003), podczas gdy zasoby na rynkach regionalnych szacuje się na około 130.000 m².

Ponownie wzrosła działalność deweloperów i w roku bieżącym zostanie oddanych około 170.000 m² powierzchni magazynowej w Polsce. Ponadto istnieje kilka projektów gotowych do realizacji na indywidualne zamówienie najemcy w przeciągu 6 miesięcy od podpisania umowy. Oczekuje się znaczącego wzrostu nowych inwestycji na rynkach regionalnych w 2004 roku.

Popyt

Popyt na nowoczesne pow. magazynowe w 2002 oszacowano na około 150.000 m². W pierwszej połowie 2003 roku wynajęto około 230.000 m² (wliczając dwie duże transakcje typu „pre-let” na około 108.000 m²). Przewiduje się, że w roku bieżącym popyt osiągnie nowe maksimum.

Pod względem lokalizacji wzrósł popyt na powierzchnię w strefie III (z największą umową najmu – Tesco w Teresinie, około 67.000 m²) i jest bardziej równomiernie rozłożony pomiędzy strefami Warszawy. Innym trendem jest rosnąca liczba renegeacji, szczególnie intensywna w strefie I War-

szawy (na ponad 27.000 m² w pierwszej połowie 2003).

Wzrósł popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową zlokalizowaną w miastach regionalnych. W pierwszej połowie 2003 roku wynajęto około 50.000 m² powierzchni magazynowej i spodziewany jest dalszy wzrost popytu w 2003 i 2004 roku.

Pustostany

Ilość niewynajętej powierzchni w ciągu ostatniego roku znacząco spadła, co było spowodowane silniejszym popytem, mniejszą liczbą inwestycji o charakterze spekulacyjnym i dominującym systemem budowania na indywidualne zapotrzebowanie najemcy. Na koniec czerwca 2003 r. odsetek pustostanów w Warszawie i okolicach oszacowano na około 12,6%.

Pod względem lokalizacji najwyższy odsetek pustostanów odnotowano w strefie I Warszawy (w dużej części powierzchnia niewynajęta znajduje się w jednym projekcie niższej jakości), a najniższy w strefie III. Spodziewamy się, że pod koniec bieżącego roku nastąpi dalsze zmniejszenie współczynnika niewynajętej powierzchni magazynowej.

Dane o Rynku Powierzchni Magazynowych*

Zasoby	951.500 m ² (na koniec czerwca 2003)
Pustostany	12,6% (na koniec czerwca 2003)
Najwyższe czynsze	Strefa I: 5,5 EUR/m ² /miesiąc Strefa II: 3,8-4,2 EUR/m ² /miesiąc Strefa III: 3,5 EUR/m ² /miesiąc
Stopa zwrotu	11,5%

* Warszawa i okolice

Prognozy rynkowe na 2003/2004

	Warszawa	Miasta regionalne
Podaż	▶	▲
Popyt	▲	▲
Czynsze	▶	▼
Pustostany	▶	▲
Stopa zwrotu	▼	▼

Wybór nowoczesnych obiektów produkcyjnych

Lokalizacja	Właściciel	Powierzchnia	Stan
Gdynia	Coca-Cola	10,000 m ²	Dostępne
Środa Śląska	Coca-Cola	14,500 m ²	Dostępne
Piła	Philips	15,000 m ²	Dostępne
Piaseczno	Japan Tobacco	15,000 m ²	Sprzedane
Płońsk	Ford	20,000 m ²	Wynajęte



Czynsze

Najwyższe stawki czynszowe za powierzchnie magazynowe wynoszą około 5/5,5 EUR/m² miesięcznie. Przewiduje się stabilizację stawek za powierzchnie magazynowe zlokalizowane w Warszawie. W miastach regionalnych możliwe są dalsze korekty stawek czynszowych. Pod względem lokalizacji i rodzaju projektu zauważalne jest wyraźne zróżnicowanie czynszów na rynku. Innym trendem jest coraz częstsze zawieranie umów z czynszami denominowanymi w EUR (zamiast w USD).

Powierzchnie Produkcyjne

Rośnie aktywność na rynku powierzchni produkcyjnych, z kilkoma znaczącymi umowami zawartymi w 2002 i 2003 roku (np. Ford wynajął 20.000 m² w Płońsku firmie APW, Japan Tobacco sprzedało 15.000 m² w Piasecznie firmie Thomson). Podaż nowoczesnej powierzchni produkcyjnej jest głównie kreowana przez firmy, które skonsolidowały swoją działalność w Polsce lub zdecydowały się na opuszczenie polskiego rynku i poszukują możliwości zbycia mienia. Popyt jest w większości kreowany przez działające już w Polsce firmy, jako rezultat ich ekspansji na rynku. Czynsze za powierzchnie produkcyjne wahają się w przedziale 3-4 EUR/m² miesięcznie.

Zauważalny jest dalszy wzrost popytu, w szczególności na powierzchnie produkcyjne średniej wielkości (2.000 -5.000 m²), zlokalizowane w Warszawie i okolicach, z czynszami w przedziale 2,7-3 EUR/m². Spodziewana jest reakcja deweloperów i wzrost podaży powierzchni produkcyjnych w 2003/2004.

Rynki Regionalne

Istniejąca w Polsce nowoczesna powierzchnia magazynowa znajduje się również na rynkach regionalnych, w tym w obiektach budowanych na własne potrzeby oraz w kilku dużych komercyjnych projektach wokół Poznania, Łodzi i na Śląsku. Pod koniec czerwca 2003 r. komercyjna powierzchnia magazynowa wynosiła ok. 130.000 m². Nowo przygotowywane projekty przez doświadczonych deweloperów powinny znacząco zwiększyć podaż w najbliższych latach.

Popyt na powierzchnie magazynowe jest przede wszystkim kreowany przez sieci handlowe organizujące regionalne centra dystrybucyjne. Strategiczna lokalizacja Polski w Europie i ulegająca poprawie sieć drogowa powinny przyciągać operatorów logistycznych i dystrybutorów, zainteresowanych oferowaniem paneuropejskich usług.

Odsetek pustostanów w miastach regionalnych kształtuje się poniżej 5%, ponieważ dominuje system budowy na indywidualne zamówienie najemcy. Można się jednak spodziewać zwiększenia inwestycji spekulacyjnych, co z kolei doprowadzi do wzrostu ilości powierzchni niewynajętej.

Najwyższe czynsze w miastach regionalnych, zależnie od lokalnej specyfiki, kształtują się w przedziale 4-4,5 EUR/m² miesięcznie.

Analiza Stref w Warszawie

Strefa I

Podaż: Zasoby powierzchni magazynowej w głównych projektach szacuje się na około 357.000 m², co stanowi około 38% całkowitej nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie i okolicach.

Popyt: W pierwszej połowie 2003 roku zawarto transakcje na ponad 60.000 m² (wliczając negocjacje – ponad 27.000 m²). Typowa wynajmowana powierzchnia zawiera się w przedziale 1.000-1.500 m² magazynu i 100-500 m² biur.

Profil najemcy: Firmy sprzedające towary drogocenne jednostkowo np. farmaceutyki, markowe alkohole, kosmetyki selektywne, drogą elektronikę.

Pustostany: W pierwszej strefie znajduje się największa natychmiastowo dostępna ilość powierzchni, choć relatywnie mniejsze są możliwości jej rozbudowy. Oczekuje się stopniowego zmniejszenia ilości dostępnej powierzchni.

Czynsz: Najwyższe czynsze w tej strefie wynoszą miesięcznie 5-5,5 EUR/m² za magazyny i 11-14 EUR/m² za biura, stanowiąc w ten sposób alternatywę dla mniejszych budynków biurowych zlokalizowanych poza centrum miasta.

Strefa II

Podaż: Zasoby powierzchni magazynowej w głównych projektach szacuje się na około 458.000 m², co stanowi około 48% całkowitej nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie i okolicach.

Popyt: W pierwszej połowie 2003 roku zawarto transakcje na około 30.000 m². Typowa wynajmowana powierzchnia zawiera się w przedziale 2.000-10.000 m² magazynu.

Profil najemcy: Producenci/dystrybutorzy różnego rodzaju towarów konsumpcyjnych np. żywności, napojów, chemii gospodarczej, kosmetyków, książek i papieru.

Pustostany: Odsetek pustostanów zmniejszył się i wynosi poniżej 5%.

Czynsz: Najwyższe czynsze w tej strefie wynoszą miesięcznie 3,8-4,2 EUR/m² za magazyny i 7-11 EUR/m² za biura.

Strefa III

Podaż: Zasoby powierzchni magazynowej w głównych projektach szacuje się na około 137.000 m², co stanowi około 14% całkowitej nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie i okolicach.

Popyt: W pierwszej połowie 2003 roku wynajęto około 90.000 m² (dla porównania w 2002 r. było to 60.000 m²). Typowa wynajmowana powierzchnia przekracza 10.000 m² magazynu.

Profil najemcy: Operatorzy logistyczni (w szczególności obsługujący sektory żywności, AGD i części samochodowych).

Pustostany: Odsetek pustostanów zmniejszył się i wynosi poniżej 10%.

Czynsz: Najwyższe czynsze w tej strefie wynoszą miesięcznie około 3,5 EUR/m² za magazyny i 6-8 EUR/m² za biura.



OSTATNIA SESJA PIERWSZEJ EDYCJI EUROPEJSKIEJ AKADEMII NIERUCHOMOŚCI NA UNIwersYTECIE Jagiellońskim

Tomasz Błeszyński

Stara stolica Polski, Kraków. Jeden z najstarszych uniwersytetów w Europie, Wydział Prawa Uniwersytetu Jagiellońskiego, Pałac L'Arisha. Wybór nie był przypadkowy.

4 października 2003 roku odbyła się VI sesja Europejskiej Akademii Nieruchomości, kończąca pierwszą jej edycję.

Już na godzinę przed rozpoczęciem zaczęła wypełniać się uniwersytecka aula uczestnikami-słuchaczami Akademii.

Inauguracji sesji dokonał prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości Zbigniew Kubiński nawiązując do akcesji Polski do Unii Europejskiej, miejsca naszego kraju we Wspólnej Europie oraz potencjalnych możliwości zawodów rynku nieruchomości na wspólnym rynku.

Prezydent Z. Kubiński przywitał przybyłych dostojnych gości z kraju i zagranicy. A lista była długa. Patrona Europejskiej Akademii Nieruchomości, prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast prof. Marka Bryxa reprezentowała wiceprezes Urzędu Urszula Słowik. Z Austrii przyjechał nowy prezydent CEPI (Europejskiej Rady Nieruchomości) Gerard Steller, który również objął swoim patronatem naszą Akademię. Z Holandii przybył Frans Burgering – do niedawna prezydent CEPI. Z Włoch przyjechał Alexander Benedetti z Darii Palle Ulstrup, z Belgii Serge Winnykamien.

Prezydent PFRN Zbigniew Kubiński przywitał także licznie zgromadzoną grupę tych, bez których i dla których, Europejska Akademia Nieruchomości nie mogłaby istnieć – jej uczestników – słuchaczy, reprezentujących pośredników, zarządców i rzeczoznawców a zarazem architektów, geodetów, przedsiębiorców i urzędników z całej Polski, którzy wytrwale, od wielu miesięcy, od Warszawy po Kraków, przejechali prawie cały kraj poznając zawiłe tajniki organizacji struktur europejskich, prawa wspólnotowego i krajowych systemów prawnych oraz gospodarki nieruchomościami sześciu, wybranych państw – członków Unii Europejskiej. Z kolejnymi sesjami Akademii byliśmy dwukrotnie w Warszawie a także we Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi, Gdańsku – i teraz, na finale w Krakowie. Serdecznie został także przywitany Prezes Małopolskiego SPON Jan Zieleniewski, na którym spoczywało miejscowe wspomaganie organizacji sesji.

Pierwsza część VI sesji poświęcona była prezentacji systemu prawnego i rynku nieruchomości Holandii. W zajmującym wykładzie Frans Burgering dokonał przejrzystego przedstawienia krajowego prawa Holandii, od konstytucji po ustawy regulujące zakładanie i prowadzenie działalności gospodarczej podmiotów krajowych i zagranicznych. Zaprezentował także ogromny dorobek holenderskich uczestników rynku nieruchomości, szczególnie pośredników w obrocie nieruchomościami, który w ostatnich trzech latach

wygenerował najnowocześniejszy w Europie system oferowania nieruchomości za pomocą internetu. To nowoczesne urządzenie, wdrożone w Holandii w oparciu o wieloletnie doświadczenia amerykańskie, dominuje obecnie na holenderskim rynku mogąc się poszczycić milionami odsłon strony systemu, poszczególnych ofert nieruchomości i wejść na internetowe wizytówki biur nieruchomości uczestniczących w tym ambitnym, na wskroś nowoczesnym i bardzo przydatnym dla klientów programie.

Holenderski MLS (system wielokrotnego oferowania – ang. Multiple Listing Service) posiada w swym zbiorze dziesiątki tysięcy ofert perfekcyjnie opisanych, z mapkami lokalizacji poszczególnych nieruchomości i kolorowymi zdjęciami. Dla przykładu, na koniec II kw. 2003 roku w systemie MLS zamieszczonych było ponad 70 tysięcy ofert domów. Są to imponujące liczby. I pomyśleć tylko, że bez ruszania się z domu, w wygodnym fotelu, bez ponoszenia dodatkowych kosztów i zbędnego tracenia czasu, każdy Holender, Niemiec, Kanadyjczyk, Japończyk czy Polak może zapoznać się z ofertą różnych rodzajów nieruchomości, zacieśniając poszukiwania do określonej powierzchni, ceny i lokalizacji, którą na dodatek może określić z dokładnością do najkorzystniejszego fragmentu każdej ulicy w mieście, miasteczku czy też wsi. To warto sprawdzić same-mu, niekoniecznie chcąc w najbliższym roku nabyć dom pod Hagą czy w Amsterdamie. Podajemy adres: www.funda.nl

Wykład Fransa Burgeringa zakończyła seria pytań, na które prelegent starał się udzielić wyczerpujących odpowiedzi.

Po wykładzie, prezydent CEPI Gerard Steller wygłosił referat na temat: „Cele i perspektywy rozwoju CEPI oraz współpraca międzynarodowa krajów stowarzyszonych w CEPI”. Prelegent zaznaczył, że CEPI jest doskonale znana Komisji Europejskiej w Brukseli, oraz że Komisja zwraca się obecnie do CEPI z pytaniami o komentarze na temat nowych pomysłów i rozwiązań w sprawach dotyczących europejskiego rynku nieruchomości, co organizacja zawdzięcza pracy nad rozwojem swojego public relations. Jest to niezwykle ważne osiągnięcie CEPI. Dla przykładu, CEPI ma swój udział w przygotowywanym projekcie Dyrektywy Europejskiej dotyczącej uznawania profesjonalnych kwalifikacji zawodowych. Projekt zaproponowanej przez Komisję dyrektywy, ma w szczególności na celu liberalizację, często przypadkowych uregulowań dotyczących usług świadczonych w krajach członkowskich Unii Europejskiej i harmonizację przepisów dotyczących prowadzenia działalności usługowej w innym kraju członkowskim UE, uwzględniając przepisy obowiązujące w danym kraju. Jeżeli Dyrektywa o uznawaniu kwalifikacji zawodowych zostanie opublikowana w Dzienniku Urzędowym Wspólnoty (prawdopodobnie na wiosnę roku



2004), CEPI zamierza zaproponować Komisji wspólną platformę dla wszystkich pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców, którzy chcą rozpocząć działalność w innym kraju członkowskim UE.

Prezydent sprecyzował wiele odczuć i oczekiwań europejskiej organizacji nieruchomościowej w stosunku do Polski i naszych organizacji zawodowych.

Po obiadowej przerwie odbył się oczekiwany **panel dyskusyjny, prowadzony przez Prezydenta PFRN Zbigniewa Kubińskiego**. Temat przewodni dyskusji obejmował „Swobodne funkcjonowanie zawodów rynku nieruchomości po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej – postulaty i fakty”. Uczestnikami panelu byli znakomici goście z wielu krajów:

Polska:	Zbigniew Kubiński – prezydent PFRN, Urszula Słowik – wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast,
Austria	Gerard Steller – prezydent CEPI,
Belgia	Serge Winnykamien,
Dania	Palle Ulstrup,
Holandia	Frans Burgering,
Włochy	Alexander Benedetti.

Dyskusję rozpoczął prezydent PFRN, a następnie wypowiedzieli się poszczególni goście prezentując poglądy swoich organizacji krajowych, analizy i własne obserwacje oraz doświadczenia. Podsumowując dyskusję nad przewodnim tematem należy stwierdzić, że polskie unormowania prawne nie odstają od zachodnich, a w przypadku niektórych państw członkowskich Unii Europejskiej są wręcz nowatorskie. Także podejmowanie przez polskich pośredników działalności zawodowej na rynku nieru-

chomości wielu państw europejskich nie będzie, poza barierami językowymi, stanowiło większych problemów. W tym zakresie nie potrzebujemy przeżywać lęków ani posiadać kompleksów.

Dalszym etapem panelu były odpowiedzi na liczne pytania zadawane naszym dostojnym gościom przez uczestników Akademii. Nie sposób w tej notatce streścić wszystkich poruszonych zagadnień.

Po zakończeniu dyskusji panelowej, przystąpiono do uroczystego wręczenia certyfikatów uczestnikom – słuchaczom Europejskiej Akademii Nieruchomości, którzy zaliczyli wszystkie sesje Akademii. A była to spora grupa wytrwałych i chłonnych wiedzy słuchaczy wynosząca blisko 190 osób.

Wręczenia certyfikatów dokonali: Wiceprezes UMiRM Urszula Słowik, prezydent CEPI Gerard Steller i prezydent PFRN Zbigniew Kubiński. Certyfikaty wydrukowane na papierze czerpanym miały piękną graficzną formę, były zrolowane i opatrzone lakowymi pieczęciami.

Nie jest to jednak koniec tej unikatowej na skalę europejską, inicjatywy edukacji polskich uczestników rynku nieruchomości. Polska Federacja Rynku Nieruchomości planuje dalsze edycje Europejskiej Akademii Nieruchomości, które dadzą szansę na dalsze pogłębianie wiedzy, doskonalenie warsztatu i narzędzi pracy, pomnażanie możliwości efektywnego i bezpiecznego działania. Już wczesną wiosną ruszamy z drugą edycją EAN. Będziemy o tym, z odpowiednim wyprzedzeniem, informować.

Tomasz Bleszyński jest wiceprezydentem i rzecznikiem prasowym Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

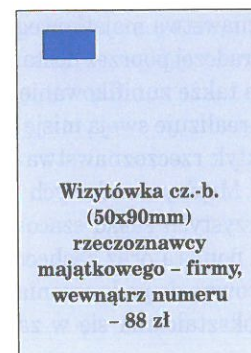
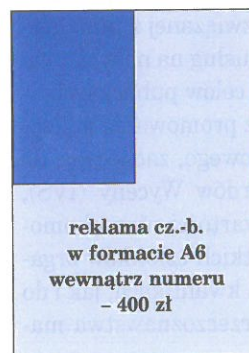
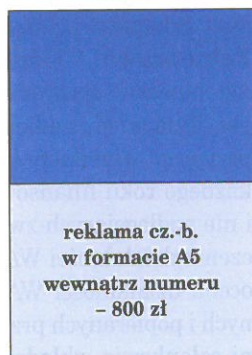
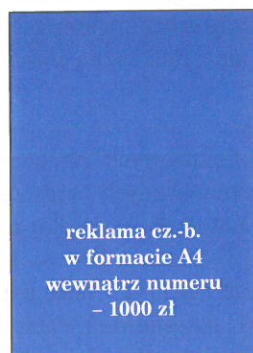
kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
00-819 Warszawa, ul. Złota 79, fax: 022/620 25 94

Cena reklam na zewnętrznych stronach okładki wynosi 2500 zł (pełen kolor), wewnątrz okładki 2000 zł (1 lub 2 kolory).

Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

Zainteresowanych prosimy o kontakt

z Biurem Federacji, tel. (022) 620 23 21, e-mail: pfva@qdnnet.pl





PFSRM W WAVO

Krzysztof Grzesik

Spotkanie Zarządu WAVO (Światowe Stowarzyszenie Organizacji Rzecznawców Majątkowych) odbyło się w dniach 13-14 października 2003 r. w Hong Kongu. Podczas tego spotkania Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych została oficjalnie przyjęta do zarządu tej nowej, prestiżowej organizacji.

Obecnie zarząd składa się z następujących członków: American Society of Appraisers – USA (Gene Kaczkowski); American Society of Farm Managers & Rural Appraisers (Tony Correia); ANEVAR – Rumunia (Adrian Crvii); Appraisal Institute – USA (Tom Motta); Australian Property Institute (Brian Ellerbeck); Canadian Appraisal Institute (Peter Clark – przewodniczący) (Keith Goodwin); Hong Kong Institute of Surveyors (K. K. Chiu); PFSRM (Krzysztof Grzesik); RICS (Barry Gilbertson – wiceprzewodniczący); Singapore Institute of Surveyors and Valuers (prof. Lim Lan Yuan).

Spotkanie w Hong Kongu było przełomowe. Po dwudniowej debacie została uchwalona konstytucja WAVO, która do końca bieżącego roku, zostanie zarejestrowana w sądzie w Australii. Ustalono również, że Pierwszy Generalny Zjazd odbędzie się w kwietniu 2004 roku w Vancouver w Kanadzie.

Natomiast najbardziej istotną dla PFRM sprawą było zagwarantowanie jej, zgodnie z nową konstytucją, miejsca w zarządzie przez minimum pierwsze dwa lata, tj. do najbliższych wyborów. Dodatkowo, na spotkaniu zarządu każdemu członkowi przydzielono zakres odpowiedzialności za poszczególne dziedziny działalności WAVO. PFSRM razem z Australian Property Institute powierzono przygotowanie biznesplanu na rok 2004.

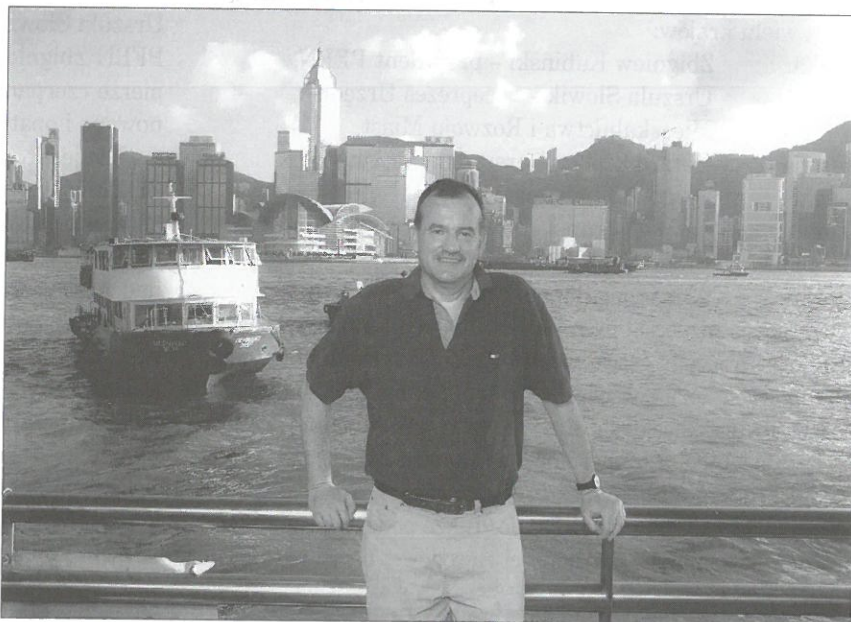
Razem z konstytucją potwierdzono następujące zasady funkcjonowania tej nowej organizacji:

Misją WAVO jest rozwój i wzmocnienie na skalę światową rzeczoznawstwa majątkowego oraz związanej z nim działalności doradczej poprzez dostarczanie usług na najwyższym poziomie, a także zunifikowanie ich dla celów publicznych.

WAVO realizuje swoją misję poprzez promowanie najlepszych praktyk rzeczoznawstwa majątkowego, zachęcając do wdrożenia Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVS), jako przejrzystych zasad szacowania wartości nieruchomości. WAVO popiera oraz zachęca wszystkich członków organizacji, zarówno do podnoszenia swoich kwalifikacji, jak i do ciągłego dokształcania się w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Zadaniami WAVO są:

- zapewnienie, że Członkowie będą przestrzegać podstawowych standardów,
- popieranie jasnych i konkretnych standardów i metodologii,
- ustalenie kluczowych kompetencji i umiejętności wszystkich członków WAVO,
- popieranie stosowania ogólnoswiatowej, standardowej terminologii,



Autor w Hong Kongu

- ustalanie standardów dotyczących wykształcenia oraz pracy nad poprawą możliwości dokształcania,
- ułatwianie uznawalności kwalifikacji,
- praca wspierająca Międzynarodowe Standardy Wyceny.

Członkostwo w WAVO jest możliwe zarówno dla narodowych, jak i międzynarodowych organizacji rzeczoznawców majątkowych (przy czym nie dla indywidualnych osób) uznawanych przez prawo poszczególnych państw, a także postrzeganych jako organizacje o dobrej reputacji. WAVO ustaliło trzy poziomy członków: pełnoprawni, mianowani i obserwatorzy.

Pełnoprawni Członkowie mają możliwość głosowania w następujących sprawach:

- przyjęcia misji i zadań WAVO,
- przyjęcia wszelkich ustaleń finansowych na początku każdego roku finansowego, ustanowionych przez Zarząd i nie podlegających zwrotowi nawet w przypadku zakończenia działalności WAVO,
- ocena działalności WAVO (prac i polityki) oraz rozwijanych i popieranych przez WAVO postanowień. Pełnoprawni członkowie wkładają wszelkie wysiłki, aby wcielić te



- postanowienia w ich krajowe standardy i wytyczne, a także podejmować prace w kierunku ich uprawomocnienia,
- d) praca ze Światowymi Standardami Wyceny poprzez ustosunkowanie się do uwag i spostrzeżeń członków każdego Międzynarodowego Standardu Wyceny zaoprobowanego do wydania przez Zarząd ds Standardów IVSC,
 - e) przestrzeganie klauzul Konstytucji włączając w to wszelkie regulacje dodatkowe.

Mianowani Członkowie, jako nie mający możliwości głosowania:

- a) wyrażają swoją opinię w zakresie misji i zadań realizowanych przez WAVO,
- b) mają takie same obowiązki, co Pełnoprawni członkowie z wyjątkiem tego, że ich finansowy udział ustalony jest na niższym poziomie,
- c) działają w celu spełnienia wszystkich wymagań związanych z Pełnoprawnym członkostwem, aby je uzyskać.

Obserwatorzy, jako nie mający możliwości głosowania:

- a) wyrażają swoją opinię w zakresie misji i zadań realizowanych przez WAVO,

- b) popierają i jednocześnie uczestniczą w pracach WAVO,
- c) uczestniczą w spotkaniach WAVO.

Wysiłki Zarządu WAVO są skupione na stworzeniu z niej organizacji międzynarodowej, w celu podniesienia pozycji doradztwa w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego na całym świecie. Organizacja ta nie będzie posiadać indywidualnych członków, ani też nie będzie rywalizować z żadną organizacją członkowską. Pozostanie organizacją niezależną i zarazem będącą współwłasnością wszystkich organizacji członkowskich, instytucji zajmujących się rzeczoznawstwem majątkowym oraz organizacji doradczych, które wyrażą życzenie zostania jej członkiem.

Na koncu warto zaznaczyć, że WAVO ma już wsparcie ponad 20 organizacji rzeczoznawców majątkowych na świecie. Przed spotkaniem zarządu 13 października odbyła się ogólna prezentacja WAVO otwarta dla wszystkich organizacji. W spotkaniu tym uczestniczyło 16 organizacji: z Australii, USA, Wielkiej Brytanii, Kanady, Chin, Hong Kongu, Rumunii, Korei, Singapuru, Malajzji, Indii, Niemczech oraz z Polski.

TEGOVA U PROGU BANKRUCTWA!

Krzysztof Grzesik

8 listopada 2003 r. w Budapeszcie, odbył się kolejny Generalny Zjazd Członków Tegovy. W spotkaniu uczestniczyło ponad 40 delegatów z 17 krajów członkowskich. PFSRM reprezentowali prezydent Andrzej Hopfer oraz Krzysztof Grzesik. Dzień wcześniej, Andrzej Hopfer, uczestniczył w obradach Komitetu Edukacji, na których omówiono między innymi projekt nowej strony internetowej promującej inicjatywę edukacyjną.

Na samym początku spotkania, ku wielkiemu zaskoczeniu i zdumieniu wszystkich delegatów, przewodniczący Raymond Trotz ogłosił, że TEGOVA stoi u progu bankructwa. Podkreślił konieczność natychmiastowego dofinansowania jej poprzez dodatkową stawkę członkowską. Dla PFSRM oznaczałoby w tym roku dodatkowe 1537 Euro.

Pojawiły się pytania z sali odnośnie przyczyn zaistniałej sytuacji. Pytano między innymi dlaczego kryzys finansowy został wykryty dopiero teraz, skoro nowy zarząd funkcjonuje już od kwietnia. Skarbnik Roger Messenger, wyjaśniał, że zostało wydane w bieżącym roku około 50 tys. Euro więcej niż środków otrzymanych ze składek oraz sponsoringu. Ponadto, przedstawiciel Tegovy wskazał na kolejne brakujące 20 tys. Euro, stanowiące dziurę finansową z poprzednich lat.

Po kilkugodzinnej debacie na temat stanu finansowego, większością głosów przegłosowano udzielenie wsparcia finansowego (PFSRM wstrzymała się od głosu) oraz wytypo-

wano komisję, która zbada okoliczności nadużyć TEGOVI. Niestety nie zostało zbyt dużo czasu na omówienie innych spraw. Odbyły się natomiast prezentacje przedstawicieli Europejskiego Instytutu Nieruchomości oraz Europejskiej Fundacji Na Rzecz Kredytu Hipotecznego.

John Hockey, Przewodniczący Komitetu Edukacji przedstawił koncepcję nowej strony internetowej. Natomiast Raymond Trotz przedstawił propozycję założenia oddzielnej organizacji członkowskiej pod nazwą „The Valuation Alliance” czyli Alians Rzeczoznawców Majątkowych. Miałyby to być elitarne stowarzyszenie rzeczoznawców majątkowych certyfikowanych przez TEGOVA. Do dnia dzisiejszego grupę tę tworzą tylko rzeczoznawcy Hypertz z Niemiec (około 400), Czesi z Czech Chamber of Appraisers (250) oraz rzeczoznawcy z Grecji (27). Ci ostatni otrzymali zatwierdzenie certyfikatu na spotkaniu w Budapeszcie.

Niestety nie było czasu na wyczerpującą debatę na ten temat. Jednakże zwróciłem uwagę, że celem TEGOVI jest reprezentowanie całego społeczeństwa rzeczoznawców majątkowych w Europie, zarówno tych z certyfikatem, jak i bez. Takie promowanie jednej grupy na niekorzyść drugiej (w tym na przykład członków PFSRM czy RICS) może spowodować niepotrzebne podziały w naszej „europejskiej rodzinie”. Uzgodniono więc, że zarząd opracuje pisemnie swoje stanowisko, zanim zostaną podjęte jakiegokolwiek kontrowersyjne działania.



KONFERENCJA CEREAN W KRAKOWIE

Wojtek Nurek

W dniach 17–19 października 2003 r. w Krakowie odbyła się 9 Międzynarodowa Konferencja CEREAN, której organizatorem była Polska Federacja Rynku Nieruchomości. W konferencji uczestniczyli przedstawiciele 18 państw z Europy Środkowej, Wschodniej oraz Stanów Zjednoczonych i Europy Zachodniej. Była to niezwykle udana i sprawnie zorganizowana impreza, która była dobrą okazją do wymiany doświadczeń i poglądów specjalistów obsługujących rynek nieruchomości. Mnogość przedstawicieli państw Europy Wschodniej i Środkowej dawała możliwość zapoznawania się z problematyką nowych, powstających w ostatnich latach rynków nieruchomości. Przedstawiciele Stanów Zjednoczonych zapoznawali uczestników konferencji z zasadami, problemami i uwarunkowaniami dojrzałego, okrzepłego i rozwiniętego rynku nieruchomości.

Obrazy konferencji odbywały się Centrum Sztuki i Techniki Japońskiej „Manggha”. Tematy dyskusji panelowych zostały tak dobrane by uczestnicy konferencji mieli okazję zapoznania się z możliwie najszerszą grupą zagadnień prezentowaną przez przedstawicieli różnych państw. Omówiono następujące zagadnienia:

- Rynki nieruchomości przed i po wstąpieniu do Unii Europejskiej – oczekiwania i doświadczenia brokerów, zarządców, rzeczoznawców, deweloperów,
- Różne formy zabezpieczania transakcji na rynku nieruchomości – prawne i formalne gwarancje dla klientów i deweloperów,
- Doradcy na rynku nieruchomości – nowe wyzwania, rola i pozycja na rynku,
- Ubezpieczenie ryzyka zawodowego – gwarancje dla klientów, bezpieczeństwo zawodowe dla profesjonalistów, narzędzie marketingowe,
- Profesjoniści na rynkach międzynarodowych – standardy pracy, certyfikacja, kwalifikacje, szkolenia, uznanie dyplomów.
- Zarządzanie obiektami zabytkowymi oraz centrami handlowymi,
- Rzeczoznawcy majątkowi na rynkach międzynarodowych. Metody estymacji – sytuacja na dziś i po wstąpieniu do Unii Europejskiej,
- Ponadnarodowe platformy transakcyjne, nowoczesne narzędzia ofertowe na międzynarodowym rynku nieruchomości,
- Rynek Nieruchomości w sytuacji kryzysu ekonomicznego – planowanie rozwoju firmy, jak zdobyć nowych klientów nie tracąc stałej grupy klientów, zarządzanie firmą w trudnych czasach.
- Społeczne i ekonomiczne konsekwencje ograniczania prawa własności w różnych systemach prawnych.

Wystąpienia przedstawicieli krajów Europy Środkowej i Wschodniej uprzytomniały, że rynek nieruchomości w pań-

CEREAN (The Central European Real Estate Associations Network) to organizacja powstała w 1993 r. z inicjatywy przedstawicieli państw Europy Środkowej i Wschodniej.

Zmiana ustrojowa, która nastąpiła na początku lat dziewięćdziesiątych spowodowała pojawianie się w poszczególnych państwach rynku nieruchomości. Przedstawiciele państw byłego bloku wschodniego spotykali się na różnorodnych, międzynarodowych imprezach w krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej, gdzie mieli okazję zapoznawania się z problematyką rynku nieruchomości, a przy okazji poznali się ze sobą. Zbieżność problemów, którą można było wyczuć w prywatnych rozmowach, jak wspomina Prezydent CEREAN Grzegorz Dobrowolski, wywołała pomysł stworzenia organizacji integrującej środowisko specjalistów obsługujących rynek nieruchomości z tego regionu. Tegoroczna konferencja była już dziewiątą w historii tej organizacji. Obecnie CEREAN to prężna i rozbudowana organizacja, która zapewnia stały i systematyczny kontakt pomiędzy poszczególnymi, krajowymi organizacjami oraz, co również istotne, samymi członkami tych organizacji.

stwach postkomunistycznych znajduje się wciąż w fazie rozwoju. Dotyczy to zarówno instytucji państwowych, obsługujących tę niezwykle istotną gałąź gospodarki, jak i komercyjnych podmiotów obsługujących ten rynek. Ogarnianie i uporządkowywanie gospodarki nieruchomościami szybciej następuje w krajach mniejszych niż dużych czy ogromnych, takich jak Rosja. Konferencja dobitnie uprzytomniła, że prócz zbliżonych problemów do rozwiązania jesteśmy swoimi geograficznymi sąsiadami i w zakresie rynku nieruchomości powinniśmy nauczyć się ze sobą współdziałać. Postępująca globalizacja i związany z nią transfer kapitału ponad granicami przenosi się również na nasze rynki nieruchomości. Granice stopniowo tracą swe niegdyśjsze znaczenie. Stąd konieczność wypracowywania zasad współpracy, standaryzowania procedur, a co za tym idzie systematycznego współ-





Rzecznicy majątkowi – Piotr Cegielski i Agnieszka Jachowicz

działania w tym zakresie specjalistów obsługujących ten młody i nieokiełznany rynek nieruchomości.

Wystąpienia gości ze Stanów Zjednoczonych dawały możliwość zapoznania się ze stanem, z naszego punktu widzenia, niemal idealnym, choć też nie pozbawionym problemów. W wypowiedziach amerykańskich prelegentów najwyraźniejszą różnicą, jaką dawało się odczuć wobec pozostałych wystąpień było wyraźne skupianie uwagi na kliencie, odbiorcy usług specjalistów obsługujących ten rynek. Na amerykańskim rynku, nie świadczący usług, lecz klient, jest postacią pierwszoplanową. Postawa taka przewijała się w wielu wystąpieniach Amerykanów. Przyznać należy, że jest to filozofia wciąż odległa od postkomunistycznych przyzwyczajęń. Z uwagi na fakt, że amerykański rynek nieruchomości jest rynkiem przejrzystym, precyzyjnie rejestrowanym i wnikliwie analizowanym wiadomym jest, że właśnie przez ten rynek przetacza się najpokaźniejsza część kapitału krajowego. Stąd niezwykle zainteresowanie banków, ubezpieczycieli, funduszy i nade wszystko samego państwa tą dziedziną gospodarki oraz doniosła rola i odpowiedzialność specjalistów obsługujących ten rynek. To też odległe od naszej lokalnej specyfiki. Ciekawie zabrzmiał głos Christine Todd – przedstawicielki NVAR (The Northern Virginia Association of REALTORS®), która ujawniła dążenia banków działających w Stanach Zjednoczonych do zawłaszczenia obrotu i obsługą rynku nieruchomości. Pokażna część pieniędzy i działań lobbingsowych amerykańskich pośredników w obrocie nieruchomościami skierowana jest przeciwko tym zamierzeniom banków. Istotnym argumentem, który przemawia po stronie amerykańskich pośredników, jest ich niemal instytucjonalny obiektywizm oraz daleko posunięta troska o dobro klienta, która zapewnia zarówno w zakresie wyboru oferty jak i kredytu opcję dla klienta optymalną. Wskazywane jest natomiast zagrożenie, że w przypadku przejęcia tego obszaru przez resort bankowy, pierwszoplanowy stanie się wyłącznie zysk z tytułu udzielonego kredytu, co wynika z istoty i praktyki funkcjonowania banków. Trudno kwestionować, że racja leży raczej po stronie pośredników.

W gąszczu wystąpień przedstawicieli różnych krajów i branż obsługujących rynek nieruchomości swój głos mieli okazję zabrać przedstawiciele środowiska rzeczoznawców majątkowych. Wśród prelegentów stronę polskiego środowiska rzeczoznawców majątkowych reprezentowali: Danuta Jędrzejewska-Szmeke, Krystyna Czarnecka, Agnieszka Jachowicz, Jerzy Filipiak, Piotr Cegielski oraz Stanisław Cegielski. Polscy rzeczoznawcy majątkowi omawiali historię i ewolucję zawodu, współczesny sposób jego zorganizowania, przestrzeń prawną, w której poruszają się polscy rzeczoznawcy oraz ich dążenia i zamierzenia. W roboczym i specjalistycznym panelu dyskusyjnym poświęconym kwestii wyceny nieruchomości szczególnie efektownie wypadły wystąpienia Agnieszki Jachowicz i Piotra Cegielskiego. Agnieszka Jachowicz, na co dzień pracująca w DTZ Zadelhoff, niezwykle rzeczowo i fachowo omawiała rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych w Polsce. Wystąpienie nasycone było dużą ilością informacji i wiedzy do omawianego rynku nieruchomości oraz analizami i wnioskami z tych analiz. Piotr Cegielski omówił metodykę wyznaczania stóp dyskontowych dla potrzeb wyceny nieruchomości. Szczegółowo i atrakcyjnie została omówiona ideologia oraz problematyka wyznaczania stóp dyskontowych. Przekazane w wystąpieniu Piotra Cegielskiego przemyślenia i doświadczenia mogą stanowić inspirację to badań rynkowych i metod wyznaczania stóp dyskontowych w praktyce wyceny nieruchomości.

9 Międzynarodowa Konferencja CEREAN to udana, pożyteczna i potrzebna impreza dla specjalistów zajmujących się obsługą rynku nieruchomości. Bezpośredni kontakt ze specjalistami z krajów Europy Środkowej i Wschodniej jest obecnie potrzebny i pożądany, a z czasem może stać się wręcz konieczny. Wyglądając z utęsknieniem na zachód, często zapominamy o naszych sąsiadach „zza miedzy”. Należy przyklasnąć idei, która przyświecała twórcom CEREAN i życzyć im, by organizacja ta nieprzerwanie się rozwijała w wytyczonym na wstępie kierunku.

Wojtek Nurek – Pełnomocnik PFSRM ds. Public Relations.



JUBILEUSZ W LEGNICKIM STOWARZYSZENIU

Zbigniew Snopko

W dniu 24.10.2003 r. w hotelu Qubus w Legnicy odbyły się uroczystości X-lecia Legnickiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. W obchodach uczestniczyli członkowie – założyciele Lubińskiego Stowarzyszenia Taksatorów Nieruchomości, aktualni członkowie LSRM oraz goście zaproszeni. W sumie w spotkaniu wzięli udział byli i obecni „szcascie” działający od Głogowa po Jawor.

Uroczystościom, które odbywały się pod hasłem „Etyczny, prawy rzeczoznawca majątkowy” przewodniczył prezes Andrzej Kobes i wiceprezes Alina Kanigowska. Wśród gości zaproszonych wymienić należy m. in.: prezydentów PFSRM Andrzeja Hopfera i Wacława Baranowskiego, posła ziemi legnickiej Bronisławę Kowalską, senatora ziemi legnickiej Mariana Lewickiego. Uczestniczyli również przedstawiciele samorządu powiatu i miasta Legnicy, przedstawiciele zaprzyjaźnionych stowarzyszeń (Stowarzyszenia Geodetów Polskich oraz Naczelnej Organizacji Technicznej) oraz sponsorów naszej uroczystości (NOT-u i PZU S.A.).

W części oficjalnej spotkania kolega Andrzej Kobes zaprezentował krótką historię powstania Stowarzyszenia bogato ilustrowaną zdjęciami ze wspólnych spotkań towarzyskich, szkoleniowych oraz bałków i uroczystości. Opisał nasze dotychczasowe osiągnięcia i wspólnie spędzone chwile. Podziękował wszystkim byłym i obecnym członkom



Stowarzyszenia za wkład pracy w rozwój naszego zawodu oraz za dbałość o dobre imię rzeczoznawcy majątkowego w kontaktach ze zleceniodawcami.

Po oficjalnym wystąpieniu uchwałą Zarządu dyplomy honorowych członków LSRM otrzymali prezydenci: Andrzej Hopfer i Wacław Baranowski. Ponadto wszyscy członkowie Legnickiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych otrzymali medale pamiątkowe X-lecia oraz dyplomy. Wręczono również dyplomy gościom zaproszonym, którzy współpracowali i wnieśli wkład w rozwój zawodu. Prezydent Andrzej Hopfer wręczył trzem członkom Zarządu medale X-lecia PFSRM, tj. Andrzejowi Kobesowi, Stanisławowi Kapelskiemu i Zbigniewowi Snopko.

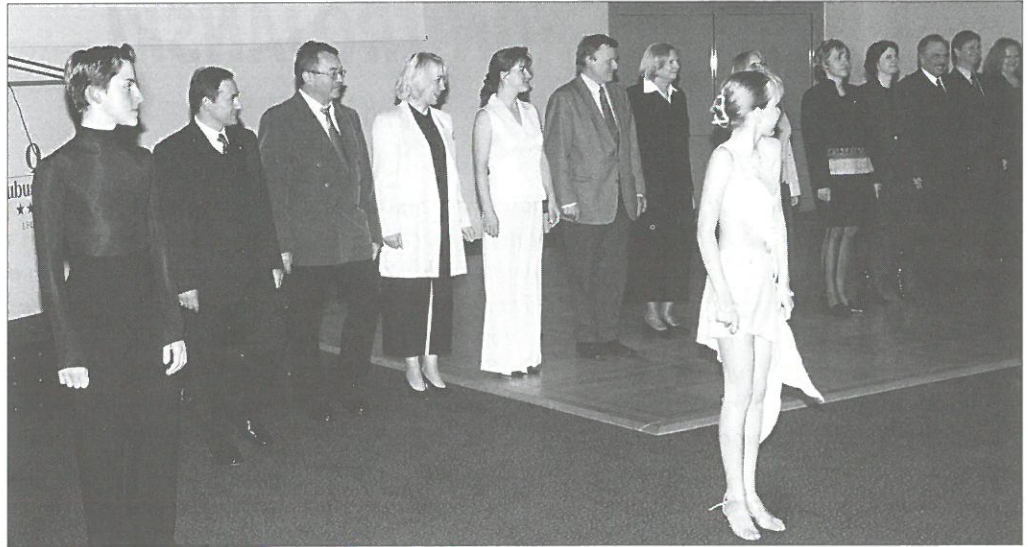
Prezydenci Andrzej Hopfer i Wacław Baranowski, przedstawili dotychczasowe prace PFSRM oraz perspektywy rozwoju zawodu, podkreślając jednocześnie wielką rolę rzeczoznawców majątkowych w przygotowywanej ustawie o podat-



ku katastralnym.

Po części oficjalnej wniesieniem na salę tortu z logo PFSRM rozpoczęła się część nieoficjalna uroczystości. Koleżanka Alina Kanigowska, pełniąc rolę gospodyni domu i fachowca w zakresie podziału nieruchomości, dokonała podziału tortu pomiędzy uczestników spotkania.

Uroczystości ubarwił pokaz tańca towarzyskiego w wykonaniu dzieci i młodych tancerzy z klubu tańca towarzyskiego „Lew” z Legnicy. Prezes tego klubu próbował również nauczyć uczestników spotkania podstawowych kroków tańca towarzyskiego, co części naszych kolegów udało się nad podziw dobrze. Zabawa i wspominki trwały jeszcze wiele godzin, a sama uroczystość skończyła się grubo po północy. Niewątpliwie to jubileuszowe spotkanie przyczyniło się do bliższego wzajemnego poznania rzeczoznawców majątkowych z zaproszonymi gośćmi, jak również sprzyjało dalszej konsolidacji naszego środowiska.



Rzeczoznawcy uczą się tańczyć

Podziękowania należą się szczególnie prezesowi Andrzejowi Kobesowi, którego wkład pracy w rozwój i umocnienie Legnickiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz w przygotowanie uroczystości X-lecia był ogromny.

Zbigniew Snopko jest sekretarzem zarządu LSRM.





KOŃ TROJAŃSKI

Ewa Wojciul

„... Na podstawie art. 50 ust. 1 i 2 Ustawy o zamówieniach publicznych z dnia 10.06 1994 r. (...) informuje, że postępowanie o zamówienie publiczne prowadzone w trybie „zapytania o cenę” na (...) wygrała Pani oferta...”

Myszę, że wszyscy lubimy takie listy. Nawet jeśli dotyczą niewiadomej liczby zleceń na wycenę zmiany wartości z racji uchwalenia zmiany planu zagospodarowania, która to liczba zleceń w rezultacie może okazać się równa 2. Nawet jeśli w grę wchodzi suma znacznie mniej okazała niż ta z marzeń. Zresztą – czy to taki problem wycenić działeczkę bez naniesień?

„– To nie za mały interes dla pana?”

– Ja i rubelkiem nie pogardzę!”

Czasem to nawet zapominamy, że gdzieś tam może nam się pojawić wycenka, bo za dużo się dzieje. I wtedy dostajemy telefon, że „proszę przyjechać, właśnie wypisujemy zlecenie...”

Przyjechałam, podpisałam zlecenie, poprosiłam o stosowne dokumenty. Dostałam dane o działeczce, wypisy z planów zagospodarowania przestrzennego starego i nowego, akt notarialny sprzedaży, cztery poprzednie, zakwestionowane przez jedną lub drugą stronę wyceny, ekspertyzę techniczną, przebogatą korespondencję na temat ww. działeczki, orzeczenia sądów, kserokopie dzienników budowy dotyczące uzbrojenia terenu, dane o podziale... na oko stosik na jakieś 65 cm.

„Widzi pani? Od dwóch lat nie możemy tej sprawy uporządkować.”

W głosie pani wyraźnie słyszę współczucie. Ciekawe, czy martwi ją, jak ja ten stos dokumentów doniosę do bagażnika, czy coś innego?

Głupich robota lubi. Dlaczego właściwie byłam przekonana, że wycena jest standardowa? Zawsze, kobieto – po-

wtarzam – zawsze należy wypytać o jak największą liczbę szczegółów! No, ale teraz już „po ptakach”. Zaciskam zęby, zabieram 65 cm akt i znoszę do bagażnika.

Przegryzałam się przez nie w tempie kornika – przez tydzień. Najciekawsza była korespondencja:

„Czy wyszczególnił Pan w swojej wycenie nakłady sprzedającego?”

– Nie mogłem odpowiedzieć w poprzednim roku. Byłem za granicą. Nie wyszczególniłem, bo nie to było przedmiotem umowy.



– Czy może Pan określić wartość nakładów?”

– Nie mogę i nie chcę, bo z zawartej umowy się wywiązałem.

– Jaki Państwo macie dowód na poczynienie od dnia zmiany planu do dnia sprzedaży nakładów zwiększających wartość nieruchomości?”

– Kserokopie dzienników budowy.

– To są Wasze koszty, nie zmiana wartości nieruchomości.

– To zobaczcie ekspertyzę, ile to warte.

– To też ekspertyza określająca koszty.

– Ale to nasze nakłady”.

Pisma, wyroki, kserokopie, odwołania, skargi, wyjaśnienia....

Doszłam do wniosku, że skoro już ciocia usiadła na tym torcie, to nie ma go co naprawiać. Należy zacząć ucierać żółtka na nowy.

Zrobiłam „ślepy” operat opancerzony paragrafami jak pancernik. Konsultowałam się kilkakrotnie z obiema skłóconymi stronami. Tłumaczyłam jednej, dlaczego finansowo musi stracić, ucieczyłam drugą stronę informacją, że finansowo zyska. Na wizję lokalną zaprosiłam wszystkich koniecznych i niekoniecznych, którzy byli pod ręką i mogli się podpisać na protokole. Zbadałam jeszcze raz dobrze znany mi rynek.

Gdy oddałam już skończoną pracę, w zasadzie wszyscy byli zadowoleni, bo mogli zamknąć sprawę. A ja zainkasowałam trzycyfrową sumę znacznie bliższą strefie dwucyfrowej niż czterocyfrowej. No i pozostała mi jeszcze „sława motojecka.”

Państwo pewnie myślą, że w tym tekście ukryte jest świąteczne przesłanie? Że ja zamierzam złożyć Państwu takie mniej więcej życzenia: „Serdecznie życzę z okazji Świąt Bożego Narodzenia dużo rozwagi przy podpisywaniu umów, a także obfitość lekkich, łatwych, a dobrze płatnych zleceń!”

Nic podobnego! A cóż by z nas byli za rzecznawcy, gdybyśmy mieli się przestraszyć wielkiej, drewnianej, pustej w środku szkapcy?

P. S. To zapewne kompletnie zepsuje pointę, ale gwoli sprawiedliwości powinienam napisać, że mój „ślepy” operat wypełniam po raz dwudziesty trzeci – to samo przeznaczenie terenu, taka sama zmiana planu, ten sam rynek, lokalizacja, dojazd, nakłady, strony zainteresowane i zbliżony termin transakcji. Moja motojecka sława nieco zbladła, ale samopoczucie się poprawiło. Czego sobie na przyszłość a Państwu zawsze życzę.



ROBOCZE SPOTKANIE W ZWIĄZKU BANKÓW POLSKICH

Wojtek Nurek

4 listopada 2003 r. w siedzibie Związku Banków Polskich w Warszawie odbyło się spotkanie przedstawicieli środowiska bankowego oraz środowiska rzeczoznawców majątkowych. Środowisko rzeczoznawców majątkowych reprezentowali: dr Zdzisława Ledzion – Trojanowska, wiceprezydent PFSRM Jerzy Adamiczka, Zdzisław Małecki oraz Wojciech Nurek. Spotkanie, będące efektem zawartego w tym roku porozumienia, miało charakter roboczy i dotyczyło problematyki usprawnienia i polepszenia dotychczasowej współpracy. Przewodnimi zagadnieniami omówionymi na spotkaniu były:

- ▶ standard zawodowy dotyczący wycen dla potrzeb sektora bankowego,
- ▶ szkolenia i seminaria dla obu środowisk z tematyki wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczania wierzytelności oraz proces weryfikacji praktycznych umiejętności,
- ▶ współpraca przy gromadzeniu informacji z rynku nieruchomości niezbędnych dla procesu określania ryzyka wymaganego przy kredytowaniu zabezpieczanym na proces weryfikacji.

W trakcie spotkania omówiono poszczególne zagadnienia z punktu widzenia resortu bankowego oraz z punktu widzenia środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Stwierdzono, że proces wyceny nieruchomości dla potrzeb banków wymaga wyeliminowania istniejących wad i udoskonalenia na szczeblu ogólnorodowiskowym. Przedstawiciele strony bankowej przedstawili wytyczne do opracowania standardu zawodowego regulującego kwestie wyceny nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego. Stan-

dard ten ma zostać opracowany przez środowisko rzeczoznawców majątkowych. Ma zawierać idee wyceny nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego i odsyłać do rozległych komentarzy i praktycznych przykładów, które powinny być systematycznie rozszerzane i omawiane na planowanych szkoleniach. Stronie reprezentowanej przez rzeczoznawców majątkowych powierzono także opracowanie problematyki szkoleń i seminariów dla obu środowisk oraz określenie zasad weryfikacji umiejętności praktycznych oraz usuwania z listy rzeczoznawców, którzy dopuszczają się wykonywania złych wycen, niezgodnych z prawem oraz standardami zawodowymi. Przyjęto założenie, że weryfikacja umiejętności nabywanych na szkoleniach będzie następowała w formie testów (dla obu środowisk). Na spotkaniu omówiono konieczność tworzenia baz informacyjnych z rynku nieruchomości, które niezbędne są zarówno w procesie wyceny nieruchomości jak i w procesie określania ryzyka związanego z udzielaniem kredytów zabezpieczanych na nieruchomościach. Występujący w Polsce brak państwowej bazy danych z rynku nieruchomości spowodował, że oba środowiska przystąpiły do rozwiązania tego problemu we własnym zakresie. Odrębnie powstaje system AMRON opracowywany przez resort bankowy i odrębnie powstają w środowisku rzeczoznawców majątkowych regionalne bazy danych. Nie wykluczono współdziałania w tym obszarze zawodowym jednak zasady takiej współpracy wymagają pełnej akceptacji obu stron. Przedstawiciele środowiska bankowego zobowiązali się do przedstawienia zasad ewentualnej współpracy. Wiceprezydent Jerzy Adamiczka wyraźnie dał do zrozumienia, że przedstawione propozycje wymagają akceptacji środowiska zawodowego a nie tylko reprezentantów tego środowiska. Bez akceptacji większości działających czynnie rzeczoznawców uzgadnianie stanowiska nie będą możliwe do wcielenia w praktykę. Następne, robocze spotkanie zaplanowano za kilka tygodni.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM NA RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI – ROLA BAZ INFORMACYJNYCH

Wojtek Nurek

W dniach 9-10 grudnia 2003 r. w siedzibie Ministerstwa Skarbu Państwa w Warszawie odbywała się konferencja zorganizowana przez Komitet ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich „Zarządzanie ryzykiem na rynku finansowania nieruchomości – rola baz informacyjnych”. Powodem zorganizowania konferencji jest dostrzegalny w Polsce wzrost udziału banków w kredytowaniu nieruchomości.

W roku 1999 stan zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach wynosił około

5 mld zł. W roku 2003 r. jest to już kwota 30 mld zł. Prognozy przewidują, że za 15 lat może być to kwota 400 mld złotych. Do tego ruchu kredytowego resort bankowy stara się jak najlepiej przygotować.

Rozwój finansowania nieruchomości na taką skalę wymaga wsparcia resortu bankowego przez firmy ubezpieczeniowe oraz fundusze emerytalne i powiernicze. Współpraca tych instytucji wymaga stworzenia mechanizmów ograniczających w maksymalnym stopniu ryzyko finansowania nieruchomości. Na ryzyko to składa się wiele różnorodnych elementów w tym także sam rynek nieruchomości. Banki na bazie swoich doświadczeń i możliwości od lat budują coraz szersze bazy informacyjne dające ocenę ryzyka udzielanych kredytów. Niezwykle zaawansowane technologicznie i informatycznie są systemy oceny podmiotów zaciągających kredyt. Bardzo prędko działa Biuro Informacji Kredytowej S. A.



Instytucja ta, z którą współpracuje większość banków, działa w Polsce od 1997 r. W roku 2003 baza informacyjna BIK generuje średnio 17.000 raportów dziennie będących odpowiedzią na pytania formułowane przez uczestników systemu. Na podobnej zasadzie powstało Biuro Informacji Gospodarczej.

Na konferencji pojawili się przedstawiciele światowych firm zajmujących się obsługą informatyczną i logistyczną takich baz. Dla prawidłowego funkcjonowania finansowania nieruchomości uczestnicy tego procesu zmuszeni są do zarządzania ryzykiem związanym ze zdarzeniami zachodzącymi na rynku nieruchomości. Wymagają tego w takim samym zakresie banki jak i firmy ubezpieczeniowe oraz fundusze uczestniczące w refinansowaniu udzielanych kredytów.

W Polsce brak jest zintegrowanego systemu zawierającego masowe i kompletne informacje z rynku nieruchomości. Odpowiedzią na ten stan rzeczy stało się stworzenie przez Komitet ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich systemu AMRON. Z prezentacji wynikało, że jest to niezwykle dojrzały technologicznie system informatyczny, który zapewni możliwość wyznaczania przybliżonych prognoz i trendów rozwojowych dotyczących rynku nieruchomości, da możliwość minimalizacji ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia kredytu oraz wpłynie na skrócenie czasu podejmowania decyzji kredytowej.

Na obecnym etapie system zasilany będzie informacjami, które są w dyspozycji banków w związku udzielanymi kredytami zabezpieczanymi na nieruchomościach. Prognozuje się, że ilość informacji będzie systematycznie wzrastać wraz z rosnącą liczbą przyłączających się do systemu AMRON banków oraz ilością udzielanych kredytów. Innych sposobów zasilania systemu nie omawiano.

Z treści obrad konferencji można było wynieść wrażenie, że stopniowo zmieniać się będzie sposób wyceny nieruchomości dokonywanej dla potrzeb kredytów zabezpieczanych na nieruchomościach. Obecnie wartość rynkowa nieruchomości ustalana przez rzeczoznawców odnosi się do stanu rynku na dzień dokonywanej wyceny.

Wyceny niezbędne do oceny ryzyka wymagają informacji szerszej, obejmującej zjawiska obserwowane w szerszych przedziałach czasowych, prognozy, średnie wartości rynkowe, odniesienia wartości wycenianych do średnich wartości pojawiających się na rynku, cech wpływających na wartości, na zbywalność, etc.

Jest to nowe i nie rozpracowane jeszcze przez środowisko rzeczoznawców majątkowych spojrzenie na wartość. Zastanowienie się na próbą rozwiązania tego zagadnienia jest nieodzowne. Takich informacji wymaga rynek naszych usług i takie informacje winniśmy się nauczyć temu rynkowi przygotowywać.

Jednym z referentów konferencji był Dr Robert Van Order z George Washington University. Wśród wielu zagadnień omawiał również praktyczne doświadczenia amerykańskie. Wycena nieruchomości dokonywana jest tam przez rzecz-

znawców (appraiser) na podstawie ich baz informacyjnych i następnie weryfikowana przez bazy informacyjne, którymi dysponują banki. Jest tam i miejsce na obiektywizm wyceny, na wzajemną kontrolę, współpracę i na ograniczanie ryzyka związanego z kredytowaniem nieruchomości.

Obecnie istniejący sposób zorganizowania środowiska rzeczoznawców majątkowych oraz normy prawne i standardy zawodowe regulujące kwestie wyceny nieruchomości nie dają mechanizmów umożliwiających generowania szerszych informacji o rynku nieruchomości, na które zapotrzebowanie ma resort bankowy oraz resorty z nim współpracujące. Rzeczoznawcy prowadzą najczęściej swoją działalność pojedynczo lub w małych zespołach.

Niezwykle cenna wiedza o rynku nieruchomości również gomadzona jest jednak na niewielką skalę. Ten sposób wyceny ma swoje przełożenie na wyniki wycen, które zawarte są w opracowywanych operatach szacunkowych. Wyniki te bywają rozbieżne nie tylko co do kwot ale i sposobów docierania do wartości. (dla tych samych rynków i typów nieruchomości wyliczamy różnorodne współczynniki kapitalizacji, stopy dyskontowe, różnorodne wielkości poprawek etc.)

Należy mieć świadomość, że nawet najbardziej cenne informacje będące w rozpowszechnieniu są niewiele warte. Podobnie jak niezwykle dojrzały technologicznie system niewiele jest wart bez odpowiednich informacji. Mamy niezwykle sprawne narzędzia do wyceny nieruchomości i dojrzałą metodykę wyceny nieruchomości, które są niewątpliwie naszym środowiskowym dorobkiem zawodowym. Znacznie gorzej jest z materiałem informacyjnym używanym przez nas w procesie wyceny. Jest go mało, jest rozszarpany i daleki od ideału. Pomimo nieustannego obracania się w obszarze wartości nieruchomości nie udaje się nam generować a zewnątrz rzetelnych, fachowych i potrzebnych informacji o rynku nieruchomości.

Nie umiemy organizować tych informacji dla naszych wewnętrznych potrzeb. Sytuacja ta będzie trwać nadal gdy sami nie dokonamy przełomu w tym zakresie.

Na zewnątrz jesteśmy postrzegani jako mocne i dobrze zorganizowane środowisko. W naszych szeregach mamy fachowców, którzy cieszą się szacunkiem i poważaniem wykraczającym daleko poza nasze środowisko.

Jestem przekonany, że wspólnym wysiłkiem uda nam się właściwie zareagować na potrzeby rynku usług dotyczących wycen nieruchomości. Zdaje też sobie sprawę, że nie jest to kierunek, który porwie i zainteresuje całe środowisko a jedynie tych, którzy specjalizują się w tym obszarze usług.

Nadrzędną sprawą jest zmiana optyki spoglądania na prowadzoną przez nas działalność. Ie jest możliwy dalszy rozwój naszego ciekawego zawodu, gdy spojrzenie nasze kończy się na czubku naszego nosa. A to się widzi, słyszy i czuje.

Wojtek Nurek jest pełnomocnikiem PFSRM ds. public relations.



KONFERENCJA PRASOWA W HOTELU WESTIN

Wojtek Nurek

26 listopada 2003 r. w sali konferencyjnej hotelu „Westin” w Warszawie odbyła się konferencja prasowa na temat „Rzecznawca majątkowy – zawód zaufania publicznego”. Na konferencję przybyli przedstawiciele codziennej prasy ogólnopolskiej oraz prasy specjalistycznej.

Pierwsza część konferencji przeznaczona została na krótkie referaty wygłoszone przez przedstawicieli Zarządu PFSRM, natomiast dalsza część polegała na udzielaniu odpowiedzi na pytania zadawane przez dziennikarzy.



Na wstępie prezydent PFSRM **Andrzej Hopfer** przedstawił referat „Rzecznawca Majątkowy – istota i misja zawodu”. Był to referat wprowadzający w problematykę funkcjonowania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Kolejny referat wygłoszony przez wiceprezydenta **Krzysztofa Urbańczyka** „Historia i organizacja ruchu zawodowego rzeczoznawców majątkowych” stanowił omówienie historycznego i aktualnego zorganizowania środowiska rzecz-

znawców majątkowych. Wiceprezydent **Jerzy Adamiczka** wygłosił referat „Rzecznawca majątkowy jako zawód zaufania publicznego w aspekcie wyceny na potrzeby banków”, którego główną ideą było wykazanie niezbędnej w procesie wyceny niezależności i bezstronności jako warunków koniecznych dla prawidłowej i obiektywnej wyceny nieruchomości. Ostatni referat wygłoszony przez wiceprezydenta **Jerzego Filipiaka** „Nowe obszary działalności rzeczoznawców majątkowych – wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych” stanowił omówienie roli i perspektyw pracy rzeczoznawców majątkowych na rzecz uwiarygodniania danych odnoszących się do wartości ujawnianych w sprawozdaniach finansowych.

Dziennikarze z uwagą wysłuchali kolejnych wystąpień, które były okazją do zapoznania się ze specyfiką naszego zawodu, pojawiającymi się problemami oraz sposobami ich rozwiązywania. Można było odnieść przekonanie, że wiele omówionych spraw nie było wcześniej znanych w tak szerokim zakresie.

Ciekawe i pouczające były pytania kierowane przez dziennikarzy.

W nawiązaniu do pojawiających się w prasie artykułów **dziennikarze prosili o wyjaśnienie możliwości pojawiania się wycen o rozbieżnych wartościach, sposobach weryfikacji takich wycen oraz odpowiedzialności zawodowej i materialnej rzeczoznawców majątkowych za źle sporządzone wyceny.** Udzielona odpowiedź na powyższe zagadnienia miała charakter wielowątkowy. Wyjaśnienia wymagała kwestia istnienia w naszej strukturze zawodowej mechanizmów pozwalających na weryfikację poprawności opracowań (KO, KA, KOZ) oraz funkcjonującego od kilku lat ustawowego obowiązku ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Z treści pytań wynikało, że z punktu widzenia odbiorców naszych usług zabezpieczenie interesów naszych klientów jest sprawą niezwykle istotną, o ile nie pierwszoplanową.

Kolejną sprawą, która pojawiła się w pytaniach dziennikarzy była problematyka praktyk zawodowych, a ściślej powodów, dla których rozważane jest wydłużenie okresu trwania praktyk ponad obowiązujące 6 miesięcy. Tu była okazja do wyjaśnienia zbyt pośpiesznego toku odbywania praktyki łączącego się z koniecznością wykonywania 15 zróżnicowanych operatów szacunkowych. Omówiono też wady funkcjonowania instytucji praktyk grupowych. Wchodzący do zawodu, którzy formalnie mają prawo przystępować do egzaminu państwowego, w rzeczywistości rzadko mają wiedzę praktyczną z procesu wykonywania wycen. Proponowane wydłużenie okresu praktyk ma zmierzać do podwyższania jakości usług świadczonych przez rzeczoznawców wchodzących na rynek zleceń. Wola środowiska zawodowego zmierzającego do takiego stanu rzeczy ma służyć interesom odbiorców usług i eliminowaniu pojawiających się w praktyce problemów.



Inną kwestią był sposób monitorowania rynku przez rzeczoznawców majątkowych oraz doświadczenia wynikające z korzystania z elektronicznych katastrów organizowanych przez powołane do tego instytucje państwowe. Odniesienie się do poruszonych w pytaniu kwestii pozwoliło na opisanie istniejącego stanu rzeczy oraz utrudnień, z którymi rzeczoznawcy spotykają się przy kompletowaniu informacji niezbędnych dla prawidłowo sporządzonych operatów szacunkowych. Na przykładach praktycznych opisano też wciąż słabą jakość i ograniczony dostęp do danych organizowanych w katastrach oraz sposoby radzenia sobie rzeczoznawców majątkowych z tym problemem poprzez organizowanie w różnych miejscach Polski własnych elektronicznych baz danych. W pytaniach dziennikarzy mocno wyczuwało się optykę odbiorców na-

szych usług. Przedstawiciele prasy usiłowali się przedrzeć przez gąszcz fachowych terminów i pojęć, by dotrzeć do prostych i logicznych zasad funkcjonowania naszego zawodu, źródeł pojawiania się wartości ujawnianych w wycenach. Pytania dotyczyły także możliwości i sposobów obrony przez źle wykonywanymi usługami. Należy mieć wyraźną świadomość, że jedna konferencja nie da okazji wyjaśnienia i rozwiązania wszystkich istniejących problemów i wątpliwości. Konferencja ta uprzytomniła, że z przedstawicielami prasy należy się spotykać i warto to robić. Następną konferencję zapowiedziano na przyszły rok. łaściwą po temu okazją będzie wejście Polski do UE.

Wojtek Nurek jest pełnomocnikiem PFSRM ds. public relations.

SPOTKANIE Z KIEROWNICTWEM GUGiK

Wojciech Nurek

23 października w siedzibie PFSRM w Warszawie odbyło się robocze spotkanie z kierownictwem Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii reprezentowanym przez Prezesa GUGiK, Głównego Geodetę Kraju Jerzego Albina, wiceprezesa GUGiK Ryszarda Preussa i szefa doradców Prezesa GUGiK prof. dr hab. Zdzisława Adamczewskiego. Ze strony władz Federacji w spotkaniu uczestniczyli Prezydent Andrzej Hopfer i wiceprezydent Jerzy Filipiak. Celem spotkania było omówienie zasad współpracy GUGiK ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych w zakresie stworzenia warunków do wprowadzenia i racjonalnego funkcjonowania podatku katastralnego oraz przedstawienie problemów z dostępem do danych w katastrach nieruchomości, z którymi spotykają się w praktyce rzeczoznawcy majątkowi.

Wartość katastralna

Kwestia Powszechnej Taksacji łączy oba obszary zawodowe wobec czego wola i chęć współpracy w tym zakresie jest zjawiskiem naturalnym i pożądanym. Dobrze zorganizowana współpraca może się przyczynić do usprawnienia procesu wprowadzania podatku katastralnego w Polsce. Powyższe względy spowodowały, że przedstawiciele PFSRM i GUGiK zadeklarowali wzajemną potrzebę i gotowość współpracy w pracach nad Powszechną Taksacją Nieruchomości. Prezes GUGiK zapowiedział, że przewidywany jest znaczący udział rzeczoznawców majątkowych w operacji jaką jest wprowadzenie podatku katastralnego, zarówno na etapie tworzenia i recenzowania konkretnych planów taksacji jak i stałego włączenia rzeczoznawców ma-

jatkowych do procedur ustalania wartości katastralnej oraz systemu opiniodawczo – odwoławczego związanego z tym podatkiem. Uznano, że zadania, zasady i kierunki współpracy winny być zawarte w porozumieniu, którego oficjalne podpisanie przewidziane zostało do końca listopada 2003 r.

Praktyczne problemy

Proces wyceny nieruchomości wymaga w znacznej części korzystania z danych, które znajdują się w katastrach nieruchomości. Bywają praktyczne sytuacje, w których korzystanie z zasobów geodezyjnych jest dla środowiska rzeczoznawców majątkowych utrudnione. W celu wyeliminowania występujących utrudnień przedstawiciele władz Federacji przedłożyli uwagi środowiska dotyczące aktualnych warunków dostępu rzeczoznawców majątkowych do danych z katastru, wskazując m. in. na występujące, praktyczne niedomagania w zakresie:

- warunków i czasu udostępnienia wglądu,
- zbyt wolną realizację art. 74 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, zobowiązującego starostów do zakładania powiatowych rejestrów cen nieruchomości,
- utrudnianie dostępu w niektórych jednostkach do aktów notarialnych.

Zwrócono się do Głównego Geodety Kraju o spowodowanie bieżącego monitorowania tego stanu i pomoc w eliminacji występujących nieprawidłowości. Określono sposób bieżącego informowania GUGiK o problemach, które rzeczoznawcy majątkowi napotykają w swojej praktyce. Istotną rolą środowiska rzeczoznawców majątkowych jest w tej sytuacji sygnalizowanie wszelkich występujących problemów. Bez aktywnego współdziałania środowiska w tym zakresie określenie występujących nieprawidłowości będzie utrudnione.



KORESPONDENCJA PFSRM

Pismo prezydenta PFSRM Andrzeja Hopfera do ministra Marka Bryxa, szefa UMiRM z 24 września 2003 roku

Z upoważnienia i w imieniu Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zwracam się do Pana Ministra o pomoc w umieszczeniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego w wykazie zawodów regulowanych, dla których dokonanie 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.

W wydanym przez Ministra Edukacji Narodowej i Sportu Rozporządzeniu z dnia 16.01.2003 r. wymienia się 8 zawodów, w tym pośredników w obrocie nieruchomościami i zarządców nieruchomości. Zawód nasz pominięto.

Rozporządzenie wchodzi w życie w dniu wejścia Polski do Unii Europejskiej.

W piśmie z dnia 15.01.2003 r. skierowanym przez Ministerstwo Edukacji Narodowej i Sportu m. in. do Ministerstwa Infrastruktury nie umieszczenie naszego zawodu objaśnia się tym, że „... brak (jest) zasadniczej i trwałej cechy działalności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego jaką jest udzielanie porad i pomocy związanej z prawem”.

Ponieważ Pan Minister patronując na co dzień wszystkim trzem zawodom obsługi rynku nieruchomości zna doskonale cele, zasady działania i specyfikę rzeczoznawstwa majątkowego pozwolę sobie nie podejmować polemiki z tymi stwierdzeniami a jedynie stwierdzić, że są one odnośnie naszego zawodu głęboko niesłuszne i nietrafne.

Pozwalam sobie natomiast zwrócić uwagę, iż rozstrzygnięcie powyższe może w sposób zasadniczy nie służyć podstawowej sprawie naszej integracji z UE – budowie zaufania polskiego społeczeństwa do procesu akcesyjnego. Nie zaliczenie bowiem zawodu rzeczoznawcy majątkowego do zawodów regulowanych może spowodować niebezpieczeństwo dokonywania wycen położonych w Polsce nieruchomości przez zagranicznych rzeczoznawców nie znających polskiego prawa i specyfiki praw rządzących, kształtowaniem się cen nieruchomości na rynku. Może to budzić społeczne obawy o to, czy wyceny te będą sporządzane prawidłowo i czy nie będą uprzywilejowywać zagranicznych kontrahentów rzeczoznawcy.

Ponieważ do wejścia w życie przedmiotowego rozporządzenia pozostało już tylko pół roku, byłibyśmy zobowiązani za nadanie działaniom UMiRM w tym zakresie określonego priorytetu.

Informujemy, że równocześnie podjęliśmy działania w MENiS na rzecz zmiany w/w rozporządzenia – prowadzimy w odpowiednich departamentach rozmowy wyluszczając nasze i społeczne racje.

Pismo prezydenta Andrzeja Hopfera do pani Hanny Matuszak, dyrektora Departamentu Współpracy Międzynarodowej MENiS z 28 listopada 2003 roku

W nawiązaniu do rozmów jakie w październiku kierownictwo Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przeprowadziło w Pani Departamencie z Naczelnik Danutą Czarnecką przedkładamy dodatkowe uzupełniające argumenty za wpisaniem do Rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z dnia 16.01.2003 r. jako zawodu regulowanego, zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Wydaje się, że w tej sprawie przeoczono fakt, iż wycena nieruchomości polega na wycenie prawa do nieruchomości, a nie samej nieruchomości!

Stąd rzeczoznawca majątkowy, który ma wycenić wartość prawa do nieruchomości, musi legitymować się gruntową wiedzą prawa dotyczącego nieruchomości w kraju, w którym znajduje się nieruchomość i świadczyć fachowe usługi i porady w zakresie ustalenia praw do nieruchomości.

Według Europejskich Standardów Wyceny TEGOVA (The European Group of Valuers` Associations), której Polscy rzeczoznawcy są bardzo aktywnymi członkami, zwanych w skrócie EVS 2000, w związku z działaniami zmierzającymi do harmonizacji prawa europejskiego, rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do dokładnej znajomości prawa krajowego aby ocenić istniejące rozbieżności pomiędzy treścią tych standardów a ustawodawstwem krajowym.

Powyższe standardy przewidują konieczność uwzględnienia przez rzeczoznawcę majątkowego w wycenach dokonywanych poza krajem macierzystym rzeczoznawcy istotnych różnic prawnych pomiędzy krajem rzeczoznawcy a krajem miejsca położenia nieruchomości, oraz obowiązek poinformowania o nich klienta rzeczoznawcy. Standard ten przesądza o konieczności informowania klienta o prawie obowiązującym w miejscu położenia nieruchomości, co podkreśla konieczność zaliczenia zawodu rzeczoznawcy majątkowego do zawodów w których podstawą jest udzielanie porad prawnych klientom.

TEGOVA w ustaleniu swoich Standardów, kieruje się dyrektywami Unii Europejskiej i pozostaje w ścisłym kontakcie z odpowiednimi jej agendami.

W nowelizowanej ostatnio przez Sejm ustawie o gospodarce nieruchomościami w art. 174 dodano m. in. ust. 3a pkt. 1, że rzeczoznawca majątkowy ma prawo sporządzać opracowania i ekspertyzy w zakresie doradztwa na rynku nieruchomości. Istotną częścią takich ekspertyz jest doradztwo w zakresie całokształtu zagadnień dotyczących praw do nieruchomości.

Wszystkie powyższe stwierdzenia wskazują, iż podstawa wyeliminowania naszego zawodu z listy zawodów nieregulowanych „jako zawodu nie świadczącego usług i porad prawnych” jest nieadekwatna do stanu faktycznego.

Zwracamy się z prośbą o nowelizację w/w Rozporządzenia jeszcze przed dniem jego wejścia w życie tj. przed 1.05.2004 r. i wpisanie na listę zawodów regulowanych zawodu rzeczoznawcy majątkowego.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

PAŹDZIERNIK

W dniach **3–4 października** prezydent A. Hopfer i wiceprezydent Jerzy Filipiak uczestniczyli w seminarium na temat szkód majątkowych w inwestycjach liniowych, zorganizowanym w Kiekrzu koło Poznania przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Seminarium zgromadziło ok. 160 uczestników z całego kraju.

9 października prof. A. Hopfer uczestniczył w konferencji naukowej dotyczącej stanu i przekształceń zawodu rzeczoznawcy majątkowego, zorganizowanej w Londynie przez Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA.

W dniach **14–15 października** Krzysztof Grzesik, przewodniczący Komisji ds. Współpracy Zagranicznej uczestniczył w spotkaniu zarządu WAVO – Światowego Stowarzyszenia Organizacji Rzeczoznawców Majątkowych, którego Federacja jest członkiem założycielem. *(Relacja na str. 44)*

15 października przedstawiciele Federacji (A. Hopfer, K. Grzesik., J. Filipiak) odbyli w Ministerstwie Edukacji Narodowej i Sportu rozmowy w sprawie włączenia rzeczoznawstwa majątkowego do zawodów regulowanych w rozumieniu przepisów rozporządzenia MENiS z 16.01.2003 r. Zarząd PFSRM skierował stosowne pisma w tej sprawie do prezesa UMIRM oraz właściwego departamentu MENiS.

W dniach **17–19 października** w Krakowie odbyła się 9 Międzynarodowa Konferencja CERAN, w której licznie uczestniczyli przedstawiciele Federacji. *(Relacja Wojtki Nurka na str 46–47, fotoreportaż na II stronie okładki).*

Na Zamku Królewskim w Niepołomicach podczas oficjalnej uroczystości zamykającej konferencję Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer przekazał na ręce Esther Pryor – Prezes Northern Virginia Association of Realtors® (NAR) dyplom Honorowego Członkostwa w PFSRM. NVAR jest amerykańską organizacją skupiającą specjalistów obsługujących rynek nieruchomości, która podpisał porozumienie o współpracy z PFSRM w 1997 roku, od lat wspomaga swoją wiedzą i doświadczeniem specjalistów polskich. PFSRM otrzymała Honorowe Członkostwo NVAR w 1999 roku.

21 października prezydent A. Hopfer oraz wiceprezydent Jerzy Filipiak spotkali się z redaktorem naczelnym miesięcznika CH. Beck Nieruchomości Andrzejem Hołownią w celu omówienia dalszej współpracy, a w szczególności zakresu tematycznego i kształtu informacji o Federacji zamieszczanych w tym miesięczniku.

23 października prezydent Andrzej Hopfer i wiceprezydent Jerzy Filipiak na spotkaniu z prezesem Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii Jerzym Albinem oraz wiceprezesem Ryszardem Preussem rozmawiali na temat współpracy w zakresie wprowadzenia powszechnej taksacji i tworzenia warunków prawno-organizacyjnych udziału rzeczoznawców majątkowych we wprowadzaniu i bieżącej obsłudze funkcjonowania wartości katastralnej. Na spotkaniu podjęto także zagadnienie funkcjonowania systemu informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości i uwag środowiska rzeczoznawców w tym zakresie. *(Więcej na str. 54)*

23 października prof. A. Hopfer był gościem honorowym Kongresu Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości w Gdańsku.

24 października Legnickie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych obchodziło uroczyste Jubileusz 10-lecia. Gratulujemy! *(Relacja str. 48–49).*

W dniach **24–26 października** w warszawskim Pałacu Kultury i Nauki odbyły się IV Targi Nieruchomości DOM i ZIEMIA organizowane przez Urząd m. st. Warszawy i Zarząd Targów Warszawskich Biuro Reklamy S. A.

Federacja, wzorem roku ubiegłego, aktywnie uczestniczyła w targach udzielając im patronatu oraz organizując konferencję na temat „Zachodnie rynki nieruchomości oraz stosowane na nich metody wyceny” prowadzoną przez prof. Ewę Kucharską-Stasiak. Na stoisku Federacji sprzedaż wydawnictw prowadził Rafał Karpiński oraz trwał ciągły dyżur rzeczoznawców z trzech warszawskich stowarzyszeń.

LISTOPAD

3 listopada w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie Zarządu, w którym uczestniczyli prezydent Andrzej Hopfer, wiceprezydenci Jerzy Filipiak, Jerzy Adamczka, Krzysztof Urbańczyk, pełnomocnik ds. certyfikacji Celina Hoffman, przewodniczący Komisji ds. Współpracy Międzynarodowej Krzysztof Grzesik, sekretarz Komisji Rewizyjnej Monika Nowakowska, kierownik biura PFSRM Maria Rymarowicz. Na posiedzeniu oprócz licznych spraw bieżących omówiono:

- stan prac w zakresie uruchomienia działalności Komisji i Pełnomocników Rady Krajowej;
- projekt porozumienia o współpracy pomiędzy Głównym Urzędem Geodezji i Kartografii w Polsce a Zarządem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- koncepcję działania Federacji w zakresie certyfikacji i powołania jednostki certyfikującej, a także postanowiono



zorganizować dyskusję na ten temat;

- koncepcje nowych szkoleń federacyjnych.

☞ **4 listopada** przedstawiciele Federacji spotkali się z przedstawicielami środowiska bankowego w siedzibie Związku Banków Polskich (*Relacja na str. 51*).

☞ W dniach **7-8 listopada** odbyła się w Budapeszcie jejsenna sesja TEGoVA., w której z ramienia Federacji uczestniczyli prezydent Andrzej Hopfer oraz przewodniczący Komisji ds. współpracy zagranicznej Krzysztof Grzesik. Sesja poświęcona była głównie trudnej sytuacji finansowej TEGoVA i jej przyczynom (*Relacja na str. 45*).

☞ **21 listopada** w biurze Federacji odbyło się spotkanie prezydenta A. Hopfera i wiceprezydenta J. Filipiaka z kierownictwem Korporacji Spółdzielczości Mieszkaniowej w Warszawie skupiającej 60 Spółdzielni Mieszkaniowych. Celem spotkania było ustalenie warunków i zadań w zakresie szerszego włączenia rzeczoznawców majątkowych w wyceny na rzecz spółdzielczości mieszkaniowej w nawiązaniu do nowych uregulowań prawnych oraz udostępnienia przez Spółdzielnie danych potrzebnych rzeczoznawcom majątkowym.

☞ **25 listopada** Zarząd wspólnie z redakcją „Rzeczoznawcy Majątkowego” zorganizował „okrągły stół” na temat certyfikacji. *Materiały publikujemy na str. 9-16.*

Na podstawie wyników tej dyskusji i opinii stowarzyszeń odbędzie się dyskusja na temat certyfikacji na Radzie Krajowej PFSRM w dniu 16 grudnia br.

☞ **25 listopada** A. Hopfer oraz J. Filipiak spotkali się z prezes Fundacji Na Rzecz Kredytu Hipotecznego Panią Agnieszką Tułodziecką. Na spotkaniu omówiono problemy związane z dotychczasową współpracą rzeczoznawców majątkowych z bankami hipotecznymi. Zwrócono przede wszystkim uwagę na zbyt małe korzystanie przez Banki Hipoteczne z rzeczoznawców niezależnych (nie pracujących w Banku) oraz na kształtowanie cen usług rzeczoznawców nie służące jakości wycen.

☞ W dniu **26 listopada** odbyła się w Hotelu Westin w Warszawie konferencja prasowa PFSRM. (*Relacja na str. 57*)

☞ **26 listopada** odbyło się posiedzenie Zarządu PFSRM, na którym Zarząd m.in. omówił program posiedzenia Rady Krajowej w dniach 16-17 grudnia, projekt zmiany regulaminu dotyczącego ustawicznego kształcenia, projekt budżetu PFSRM na 2004 rok. Po szczegółowej analizie przychodów i kosztów związanych z obsługą techniczną egzaminów kwalifikacyjnych, zgodnie z zasadą niecierpania zysków z tej działalności, ale też nieponoszenia strat, Zarząd PFSRM ustalił, iż opłata za egzamin z dniem 1 stycznia 2004 r. wynosi 2100 zł.

Wstępny plan szkoleń PFSRM na I kwartał 2004 roku

styczeń	6-8	Seminarium sądowe cz. II
	27-29	Seminarium bankowe
luty	I połowa	Seminarium pt. „Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz wyceny dla potrzeb realizacji przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego**
	II połowa	Seminarium w zakresie wyceny dla potrzeb sprawozdań finansowych*
marzec	I połowa	Seminarium bankowe*
	II połowa	Seminarium pt. „Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz wyceny dla potrzeb realizacji przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego**

*- seminarium będzie zorganizowane przy odpowiedniej liczbie zgłoszeń. Prosimy o przysyłanie zgłoszeń!

** Jest to nowe szkolenie obejmujące następujące zagadnienia:

1. Zarys nowych uregulowań – planowanie i zagospodarowanie przestrzenne- aspekty prawne;
2. Realizacja wybranych procedur gospodarki nieruchomościami w warunkach nowych regulacji prawnych ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dot.: podziałów nieruchomości, scaleń i podziałów nieruchomości, tworzenia gminnych zasobów nieruchomości, obrót nieruchomościami, wykonywania pierwokupu przysługującego gminie, wywłaszczania nieruchomości;
3. Wpływ opracowań planistycznych na wartość nieruchomości, postępowanie rzeczoznawców w różnych stanach planistycznych, prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
4. Orzecznictwo sądów w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego

Razem 25 godz. Szkolenie przewidziane na 3 dni. Cena dla osób należących do stowarzyszeń 850 zł, pozostałe osoby 1700zł.

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem Stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób przedstawiają się następująco: 1. Imię i nazwisko; 2. Numer uprawnień zawodowych; 3. Data i miejsce urodzenia; 4. Adres zamieszkania (dokładny); 5. Telefony kontaktowe

Adres PFSRM: 00-819 WARSZAWA, ul. Złota 79

tel: 0 (prefix) 22 620 03 45 fax: 0 (prefix) 22 620 25 94

Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych objęła patronat nad szkoleniem organizowanym przez Instytut Nieruchomości - Valor pt. „Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym” Zgłoszenia: Instytut Nieruchomości - VALOR 90-037 Łódź, ul. Wysoka 40/42 tel. 042/ 676 20 30



☞ **27 listopada** prezydent A. Hopfer i wiceprezydent J. Adamiczka spotkali się z kierownictwem HypoVereinsbank, które zwróciło się do PFSRM z propozycją zwiększenia współpracy banku z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi. W trakcie spotkania przedstawiciele Federacji zwrócili uwagę na fakt, że stosowane przez bank niskie ceny za operaty (odbiegające od propozycji innych banków) mogą prowadzić do zaniżenia poziomu wycen. Omówiono także potrzebę prezentacji potrzeb i wymagań banku w wydawnictwach PFSRM oraz w stowarzyszeniach regionalnych.

☞ W dniach **27-28 listopada** w Warszawie odbyło się plenarne posiedzenie Komisji Arbitrażowej, pierwsze w nowym składzie Komisji V kadencji, powołanym na posiedzenia Rady Krajowej we wrześniu br. W dniu 27 listopada gościem posiedzenia był prezydent A. Hopfer. Tematem posiedzenia były sprawy organizacyjne i merytoryczne, szczególnie istotne

z uwagi na odnowiony w jednej trzeciej skład Komisji. Omówiono między innymi:

- ▶ tryb i zasady postępowania arbitrów,
- ▶ metodykę opiniowania operatów szacunkowych,
- ▶ projekt zmian w Regulaminie działania Komisji Arbitrażowej.

Ponadto zapoznano się z treścią uchwalonej przez Sejm RP nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami.

☞ Przedstawiciele Federacji – zespół w składzie: K. Urbańczyk, Z. Bojar, Z. Małecki, T. Telega – uczestniczyli w pracach podkomisji sejmowej zajmującej się nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami w dniach 16 października i 13 listopada. *Więcej o nowelizacji ustawy na stronach 2-3.*

☞ Wyniki listopadowych egzaminów na uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. Do egzaminu przystąpiły 72 osoby, zdało 28 osób co stanowi 38,9 %.

W PRASIE NAPISALI

Chcą ratować Urząd Mieszkalnictwa przed likwidacją (GW 15 października)

Powrócił pomysł, by sprawami mieszkalnictwa i budownictwa zajmowało się osobne ministerstwo. Projekt ustawy w tej sprawie przygotowuje grupa posłów SLD.

Notariusze wstrzymali sprzedaż nowych mieszkań (GW 28 października)

Czy Ministerstwo Sprawiedliwości wyświadczyło niedźwiedzią przysługę osobom kupującym mieszkania od firm deweloperskich? Jego nowe rozporządzenie spowodowało popłoch na rynku, bo niektórzy notariusze odmawiają sporządzania aktów notarialnych!

Statystyka rynku nieruchomości (GW 7 listopada)

Każdego roku w Polsce dokonuje się ponad pół miliona transakcji nieruchomościowych (jeszcze pięć-sześć lat temu

było ich ok. 650 tys.). Ocenia się, że ich łączna wartość to ok. 30 mld zł.

W pierwszym półroczu zawarto ponad 247 tys. transakcji, o 2,5 proc. więcej, niż w tym samym okresie 2002 r. – wynika z badań prof. Leszka Katkowskiego z Instytutu Rozwoju Miast. Co siódmą przeprowadzono w mazowieckiem.

Sejm za likwidacją użytkowania wieczystego (GW 26 i 27 listopada)

Posłowie PiS chcą wyeliminować prawo użytkowania wieczystego gruntów. W zamian proponują własność, ale za dopłatą. Pomysł nie podoba się rządowi.

PiS proponuje bowiem, by z dniem wejścia w życie ustawy prawo użytkowania wieczystego było automatycznie przekształcone we własność. A równocześnie, by to przekształcenie – na wniosek zainteresowanych nim firm i osób fizycznych – musiał potwierdzić stosowną decyzją starosta (nieruchomości skarbu państwa) albo wójt, burmistrz, prezydent miasta, starosta lub marszałek województwa (nieruchomości samorządowe).

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-819 Warszawa, ul. Złota 79 www.pfva.com.pl

0 (prefiks) 22 **620-23-21** Sekretariat
 0 (prefiks) 22 **620-03-45** Szkolenia
 0 (prefiks) 22 **624-91-22** Egzamin, Pieczętki
 0 (prefiks) 22 **654-21-23** Wydawnictwa
 0 (prefiks) 22 **620-25-94** Fax czynny całą dobę

e-mail: pfva@qdn.net.pl
 e-mail: j.korbien@qdn.net.pl
 e-mail: j.korbien@qdn.net.pl
 e-mail: wydawnictwa@qdn.net.pl



Rzeczoznawca Majątkowy w prenumeracie na 2004 rok – 100 zł!

Numer jubileuszowy – cena dla rzeczoznawców – 35 zł
 Rzeczoznawca Majątkowy numery 36-39 rocznik 2003 rok – 100 zł
 Rzeczoznawca Majątkowy numery 32-35 rocznik 2002 rok – 100 zł

Roczniki kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” z lat: 1999, 1998, 1997, 1996
 Cena kompletu z 4 lat: 100 zł Cena pojedynczego rocznika: 30 zł

Wydawnictwa: Rafał Karpiński, tel (022) 654-21-23, fax: 620-25-94 w godz. 9.00 – 17.00
www.pfva.com.pl/wydawnictwa, e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl

ul. Złota 79, 00-819 WARSZAWA BPH PBK S.A.VIII O/Warszawa Nr 11101037-401030120973

nr rachunku odbiorcy
11101037

nr rachunku odbiorcy cd.
401030120973

odbiorca:
 Polska Federacja Stowarzyszeń
 Rzeczoznawców Majątkowych
 00-819 Warszawa, ul. Złota 79

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



.....
 Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-819 Warszawa, ul. Złota 79

lk nr rachunku odbiorcy
1 1 1 0 1 0 3 7 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

W P * waluta kwota
 P L N

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

nr rachunku odbiorcy
11101037

nr rachunku odbiorcy cd.
401030120973

odbiorca:
 Polska Federacja Stowarzyszeń
 Rzeczoznawców Majątkowych
 00-819 Warszawa, ul. Złota 79

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



.....
 Oplata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

nazwa odbiorcy cd.
00-819 Warszawa, ul. Złota 79

lk nr rachunku odbiorcy
1 1 1 0 1 0 3 7 4 0 1 0 3 0 1 2 0 9 7 3

W P * waluta kwota
 P L N

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

* - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy



Do kupienia w biurze Federacji

1. **Prenumerata: kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy** numery na 2004 rok – **100 zł**
2. Arkusz Aktualizacyjny wyd. VIII standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, AA6, 2003, PFSRM – **20 zł**
3. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wyd. II, Mieczysław Prystupa PFSRM – **40 zł**
4. Wycena nieruchomości, wydanie polskie (The Appraisal of Real Estate) PFSRM – **100 zł**
5. Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński, PFSRM – **40 zł**
6. Określenie wartości roślin sadowniczych i upraw ogrodniczych przy wywłaszczaniu nieruchomości, K. Zmarlicki – **25 zł**
7. Wycena nieruchomości rolnych, prawo, metody, rynek; wyd. II. PFSRM – **60 zł**
8. Europejskie standardy wyceny TEGoVA 2000, PFSRM – **80 zł**
9. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyd. VII CD-ROM, PFSRM – **10 zł**
10. Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości, M. Szymański, PFSRM – **30 zł**
11. Sytuacje decyzyjne w inwestycjach budowlanych, prof. dr hab. M. Prystupa, PFSRM – **15 zł**
12. Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny, prof. dr hab. M. Prystupa, mgr K. Rygiel, WSHiFM – **30 zł**
13. Państwowe licencje zawodowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, UMiRM wrzesień 2001 – **40 zł**
14. Materiały konferencyjne XII. Krajowej KRM Koszalin 2003 – **50 zł**
15. Materiały konferencyjne XI. Krajowej KRM Gdańsk 2002 – **50 zł**
16. Materiały konferencyjne IX. Krajowej KRM Toruń „Gospodarowanie nieruchomościami na terenach wiejskich” – **20 zł**
17. Materiały I. Konferencji Naukowo-Technicznej PSRW, Gdańsk 15-16.03.2001r. – **20 zł**
18. Kalendarz Doradcy Majątkowego na rok 2004, IDM – **35 zł**
19. Warunki techniczne jaki powinny odpowiadać budynki mieszkalne, komentarz graficzny, IDM, lipiec 2003 – **50 zł**
20. Przykłady wycen nieruchomości, wyd. II, IDM grudzień 2003 – **70 zł**
21. Podstawy budownictwa, IDM wrzesień 2002 – **50 zł**
22. Jak kupić nieruchomość?, IDM sierpień 2002 – **10 zł**
23. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków, IDM, czerwiec 2002 – **30 zł**
24. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, IDM, lipiec 2002 – **28 zł**
25. Wycena budynków, roboty inwestycyjne i remontowe dla zarządców nr 2/5, IDM wrzesień 2003 – **50 zł**
26. Wycena nieruchomości zabudowanych, podejście kosztowe, IDM 2003 – **20 zł**
27. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd. II, IDM 2003 – **35 zł**
28. Odległości, usytuowanie budynków na działce, komentarz graficzny, IDM 2002 – **30 zł**
29. Cennik maszyn i urządzeń nr 2, IDM – **150 zł**
30. Scalone Wskaźniki do wyceny budynków, budowli i małej architektury nr 6/65, IDM 2003 – **120 zł**
31. Zarządzanie nieruchomościami, VALOR Łódź – **95 zł**
32. Cennik maszyn i urządzeń nr 24 + CD, Wacetob – **210 zł**
33. Wycena Nieruchomości nr 43, +CD, Wacetob – **80 zł**
34. Scalone Normatywy nr 66, +CD, Wacetob – **100 zł**
35. Wycena (w tym przedsiębiorstw) +CD, Wacetob – **70 zł**
36. Wycena budynków sposobem szczegółowym nr 26, +CD, Wacetob – **120 zł**
37. Poradnik Eksperta – Kalendarz 2004, Wacetob – **40 zł**
38. Przykłady obliczania powierzchni i kubatury wg ISO 9836, Wacetob – **30 zł**
39. Wycena zespołów parkowych i nieruchomości rekreacyjnych, Wacetob – **20 zł**
40. Rzeczoznawca Majątkowy numery 24/00, 25/00, 26/00, 27/00 – po **10 zł**
41. Rzeczoznawca Majątkowy numery 28/01, 29/01, 30/01, 31/01 – po **15 zł**
42. Rzeczoznawca Majątkowy numery 32/02, 33/02, 34/02, 35/02 – po **25 zł**
43. Rzeczoznawca Majątkowy numer 36/03, 37/03, 39/03, 40/03 – po **25 zł**
44. Rzeczoznawca Majątkowy 38/03 numer jubileuszowy – **35 zł**
45. Almanach Polskiego Rynku Nieruchomości, PFRN 2003 – **60 zł**
46. Nieruchomość Przepisy Prawne – zeszyty 2 (38)/2001, 3 (39)/2001, 4 (40)/2001 – po **10 zł**
47. Krawatka damska, jedwabna – 51zł; znaczek srebrny – **8 zł**
48. Krawaty męskie, kolory: miedziany, granatowy, złoty, khaki – **55 zł**
49. Roczniki kw. „Rzeczoznawca Majątkowy” z lat: `99, `98, `97, `96, Cena kpl.: **100 zł** Cena pojedynczego rocznika: **30 zł**
Informacja: Rafał Karpiński, 022/654.21.23, fax: 620.25.94, 9-17 www.pfva.com.pl/publics.php, wydawnictwa@qdnnet.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: 022/620.25.94, 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. Minska 1, tel. 812 70 39, fax 613 18 49, studio@najcomp.com.pl.

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: Artur Oleszczuk, Andrzej Kobes, Wojciech Nurek, Magdalena Jędrzejewska, Wojciech Bandrya.

Numer oddano do druku w dniu 19 grudnia 2003 r.

Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych oraz nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.

Tygodnik **COMPUTERWORLD** serdecznie zaprasza na konferencje

System katastralny



**26 lutego 2004 r.,
Warszawa, Hotel Sheraton**

Państwa gośćmi będą wybitni fachowcy w dziedzinie budowy systemów katastralnych oraz rynku nieruchomości, a także kierownicy katastralnych projektów informatycznych prowadzonych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Ministerstwo Sprawiedliwości i Ministerstwo Finansów.

Jaki system katastralny budujemy?

W którą stronę podąża kataster w Unii Europejskiej?

W jakim stopniu rynek nieruchomości zależy od sprawnego systemu katastralnego?

Czy z informatyzowany kataster poprawi bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami?

Czemu służy podatek od wartości nieruchomości?

Oto pytania, na które postaramy się odpowiedzieć podczas konferencji tygodnika **COMPUTERWORLD**, na którą serdecznie zapraszamy.

Szczegółowe informacje:

red. Sławomir Kosieliński
tel. 0 502 727 821
Slawomir_Kosielinski@idg.com.pl

promocja:

Małgorzata Brudniak
tel. 0 502 727 890
Malgorzata_Brudniak@idg.com.pl

Program i rejestracja na stronie:

www.computerworld.pl/konferencje

konferencje
COMPUTERWORLD

Platynowy Sponsor



Złoty Sponsor

ComputerLand

Partner

ORACLE

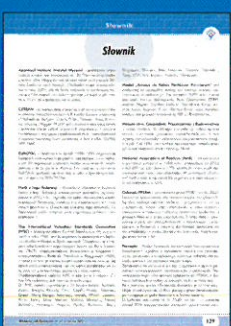
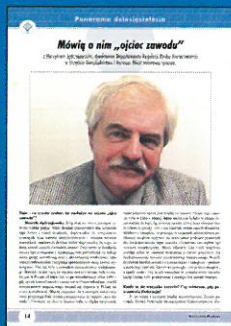
Patronat:

Instytut
studyniowy
specjalistyczny
informatyczny

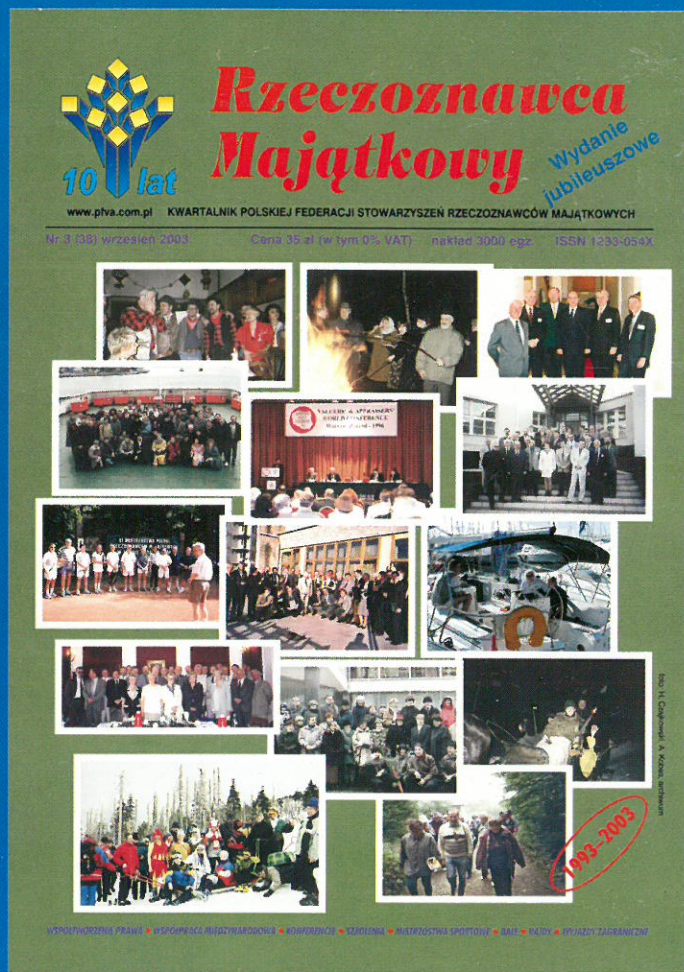
Instytut Otwartego
Społeczeństwa
Informatycznego



Polska Federacja
Stowarzyszeń
Rzeczoznawców
Majątkowych



Jubileuszowy numer kwartalnika „Rzecznawca Majątkowy” wydany z okazji X-lecia PFSRM cena 35 zł



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@qdnnet.pl**

