



# Rzeczoznawca Majątkowy

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

Nr 1 (41) styczeń–marzec 2004 Cena 25 zł (w tym 0% VAT) nakład 1600 egz. ISSN 1233-054X



Dwór w Suchej, foto: A. Oleszczuk

• *Realizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego* • *Rozważania nad celami i sposobami ustalania wartości katastralnej* • *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* • *Dwory na rynku nieruchomości* • *Analiza porównawcza w zakresie podatku od nieruchomości w Europie* • *Jakie mienie jest wyceniane poza nieruchomościami* • *X Tenisowe Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych* • *Wartość rynkowa kontra wartość rynkowa*

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



# PIĘCIOLECIE POMORSKIEGO TOWARZYSTWA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH DWÓR OLIWSKI 30 STYCZNIA 2004 r.



Halina Jaskulska oraz Franciszek Sawicki  
**(I kto tu umie pozować...)**



Halina Jaskulska, Andrzej Kalus, Henryk Jankowski -  
wręczenie pamiątkowego grawertonu panu Andrzejowi  
Kalusowi - **(A oto pudełko - niespodzianka...)**



Andrzej Kalus  
**(Jak dobrze być w Gdańsku...)**



Bożena i Andrzej Hopfer  
**(Jak my lubimy Gdańsk...)**



Członkowie PTRM  
**(Kiedy oni skończą przemawiać - jesteśmy głodni)**



Wiesława Kośmider i Anna Makaruk  
**(Hmmm, ciekawe w jakiej gazecie  
ukaże się to zdjęcie)**



Alina Ogryczak, Bożena Jarmoszka, Zygmunt  
Goertz, Tadeusz Madziar  
**(Zdrowie za kolejne 5 lat!!!)**



Sławina Kosmulska, Grażyna Górniak, Jan Semenowicz, Zenon  
Chmieleński, Aleksandra Jażdżyk, Teresa Węsierska, Czesław Cwikliński  
**(Kiedy będzie coś do jedzenia - ile mamy czekać???)**



Elżbieta Czuczman, Tomasz Grochalski, Iwona  
Peruccy, Aleksandra Jażdżyk  
**(Raz, dwa, trzy i obrót...)**



Ewa Dykowska, Jan Bretes, Wiesław Kośmider, Elżbieta Czuczman,  
Henryk Jankowski, Małgorzata Bojke, Tomasz Grochalski  
**(Minuta dla fotoreporterów...)**



Zbigniew Perucki, Alina Ogryczak, Bożena Jarmoszka,  
Jan Bretes, Elżbieta Czuczman, Tadeusz Madziar  
**(Uśmiech proszę)**



## Koleżanki i Koledzy rzeczoznawcy!

Przed wielu laty, co niektórzy najstarsi rzeczoznawcy jeszcze, jak sądzę, pamiętają, pewien Wielki Językoznawca sformułował spizową tezę, że wraz z rozwojem socjalizmu zaostrza się walka klasowa. Obserwując dzisiaj środowisko rzeczoznawców majątkowych, można sformułować tezę analogiczną, że wraz z rozwojem kapitalizmu zaostrza się walka konkurencyjna. Ceny dumpingowe, praktyki monopolistyczne przy pomocy pewnych banków, wyceny za złotówkę – stają się coraz powszechniejsze. Kolejne zarządy PFSRM nie mogły się z tym problemem uporać. Próba ustalenia minimalnych cen za nasze usługi skończyła się wymierzeniem kary przez Urząd Antymonopolowy. Apele i dyskusja na naszej liście internetowej też nie pomagają.

Po mojej niedawnej rozmowie z prezydentem PFSRM Andrzejem Hopferem mogę zakomunikować, że nowy Zarząd nie zamierza łatwo kapitulować. Mamy však kodeks etyki zawodowej, który trzeba przewietrzyć, wprowadzić nowe uregulowania i wreszcie egzekwować jego przestrzeganie. Jeśli ktoś chce wyceniać za darmo, to w nowym kodeksie powinno się to usankcjonować, lecz należałoby wprowadzić zasadę, że za darmo można świadczyć usługi biednym: staruszkom, sierotom, bezrobotnym, a nie gminom. Nawiasem mówiąc, działacze stowarzyszeń wiele czasu poświęcają - i to za darmo - różnym osobom poszkodowanym na rynku nieruchomości. Myślę zatem, że poważne potraktowanie etyki zawodowej i presja środowiska choć trochę poprawi sytuację. Tym optymistycznym akcentem kończę **zycząc w imieniu redakcji Wesołych i pogodnych Świąt Wielkanocnych.**

Mieczysław Prystupa



## SPIS TREŚCI

### PRAWO

- Tadeusz Szkamruk*  
Realizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w 2003 r. .. 2
- Hanna Skóra*  
Kalendarz prawny ..... 3

### STANDARDY I METODY WYCEN

- Andrzej Hopfer, Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski*  
Rozważania nad celami i sposobami ustalania wartości katastralnej ..... 6

- Ryszard Cymerman*  
Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ..... 11

- Magdalena Małecka-Pilujska*  
Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości lub ich części przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne ..... 17

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI

- Anna Pawlikowska-Piechotka*  
Dwory na rynku nieruchomości ..... 24

### ZAGADNIENIA DYSKUSYJNE

- Artur Wiśniewski*  
Jakie mienie jest wyceniane poza nieruchomościami ..... 30

### ZAGRANICA

- Zuzanna Jagusztyn-Grochowska*  
Analiza porównawcza w zakresie podatku od nieruchomości w Europie ..... 37

- Marta Strzelec*  
Real Estate Investment Trusts ..... 41

### STOWARZYSZENIA

- Symposium w Kiekrzu ..... 46
- X walne zebranie członków ŚSRM w Koszalinie ..... 47
- X – Mistrzostwa Polski Rzeczoznawców Majątkowych w tenisie – Olsztyn 2004 ..... 50

### RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

- Ewa Wojciul*  
Wartość rynkowa kontra wartość rynkowa ..... 51

### KORESPONDENCJA ..... 52

### INFORMACJE – WIADOMOŚCI

- Andrzej Hopfer*  
Odyseja rzeczoznawstwa majątkowego ..... 54
- Jerzy Adamiczka*  
Relacja ze spotkania z władzami banku BZ WBK ..... 58
- Jerzy Adamiczka*  
Bazy danych i zarządzanie ryzykiem ..... 60
- W prasie napisali ..... 64
- Z Życia Federacji ..... 66
- Porozumienie z PZU ..... 70



# REALIZACJA USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO W ROKU 2003

Tadeusz Szkamruk

Od 16 lipca 2003 r. obowiązuje ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Na jej podstawie Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR) kontroluje część obrotu nieruchomościami rolnymi oraz w uzasadnionych przypadkach korzysta z prawa pierwokupu (w przypadku umów sprzedaży) lub tzw. wykupu (w przypadku innych umów przenoszących własność, np. darowizn). Uprawnienia te mają służyć 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 korzysta ze swoich uprawnień m. in. w przypadku przeniesienia własności pomiędzy osobami bliskimi (głównie w obrębie rodziny), a także gdy nabywcą jest rolnik indywidualny powiększający gospodarstwo rodzinne do powierzchni nie przekraczającej 300 ha użytków rolnych.

Celowość zastosowania pierwokupu lub wykupu analizowana jest przez Agencję zwłaszcza pod kątem możliwości przeznaczenia nabytego gruntu na powiększenie gospodarstw rodzinnych. Agencja nie nabywa nieruchomości, które ze względu na ich charakter (np. siedliska rolnicze), powierzchnie (małe obszarowo, np. poniżej 1 ha) lub inne cechy (np. od wielu lat nie użytkowane rolniczo), nie mają istotnego znaczenia z punktu widzenia realizacji celów ustawy.

Przez niespełna pół roku obowiązywania ustawy do ANR wpłynęło około 30 tys. umów. Najwięcej do Oddziału Terenowego w Opolu (ponad 6 tys.), Rzeszowie i Warszawie (po ponad 3 tys.), a najmniej do filii w Pile i Oddziału Terenowego w Gorzowie Wlkp. (po ok. 300) oraz do Filii w Zielonej Górze (ponad 400). Przeciętna powierzchnia nieruchomości z przekazanych umów wynosi około 2 ha, a 25% umów dotyczy nieruchomości o powierzchni większej niż 1 ha.

ANR złożyła w 2003 r. 16 notarialnych oświadczeń o nabyciu nieruchomości na podstawie przepisów ustawy. Łączna powierzchnia tych nieruchomości wyniosła 558 ha, a ich cena 1.082 tys. Nabyte nieruchomości, po formalnym przejęciu, przeznaczane są przede wszystkim do sprzedaży lub dzierżawy w trybie przetargów ograniczonych organizowa-

nych dla rolników indywidualnych powiększających gospodarstwa rodzinne.

Skorzystanie z prawa pierwokupu i wykupu w roku ubiegłym w znacznym stopniu limitowane było wielkością środków finansowych, jakie oddziały terenowe Agencji mogły przeznaczyć na te cele. Należy podkreślić, że ustawa weszła w życie w trakcie roku, w związku z czym wydatki związane z realizacją nowych przepisów nie mogły być uwzględnione w planie finansowym Agencji. W przyszłości ANR w większym stopniu będzie korzystała z uprawnień do nabycia nieruchomości. W roku 2004 planuje się przeznaczyć na realizację

pierwokupu i wykupu 22 mln. zł, co pozwoli nabyć około 6 tys. ha gruntów.

Niemal 75% gruntów umów przekazanych do ANR dotyczyło nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1 ha, przy czym wiele z nich utraciło charakter rolny (siedliska rolnicze służące wyłącznie celom mieszkaniowym, działki przeznaczone pod taką zabudowę, działki nabywane z zamiarem wykorzystania rekreacyjnego). Nieruchomości takie nie są obiektem zainteresowania Agencji, ponieważ nie mają znaczenia dla realizacji celów ustawy. Umowy dotyczące mienia tego typu przekazywane są do ANR najczęściej dlatego, że plany zagospodarowania

przestrzennego, określające funkcję nieruchomości wygasły, skutkiem czego grunty niezabudowane traktuje się formalnie jako nieruchomości rolne.

Konieczność informowania Agencji o umowach dotyczących małych obszarowo nieruchomości prowadzi do niepotrzebnego zaangażowania sił i środków, a związane z tym wydłużenie procedury sprzedaży wzmaga krytykę ustawy, zwłaszcza przez środowiska związane z rynkiem nieruchomości. Z tego względu, Agencja wystąpiła z propozycją zmiany w ustawie polegającej na tym, iż prawo pierwokupu i wykupu przysługiwałoby jej jedynie w stosunku do umów przenoszących własność nieruchomości rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.

**Tadeusz Szkamruk** jest rzecznikiem prasowym Agencji Nieruchomości Rolnych.

„Przez niespełna pół roku obowiązywania ustawy do ANR wpłynęło około 30 tys. umów. Najwięcej do Oddziału Terenowego w Opolu (ponad 6 tys.), Rzeszowie i Warszawie (po ponad 3 tys.), a najmniej do filii w Pile i Oddziału Terenowego w Gorzowie Wlkp. (po ok. 300) oraz do Filii w Zielonej Górze (ponad 400). Przeciętna powierzchnia nieruchomości z przekazanych umów wynosi ok. 2 ha, a ok. 25% umów dotyczy nieruchomości o powierzchni większej niż 1 ha.”



# KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z 25 listopada 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu wydawania decyzji o nabyciu przez użytkowników lub współużytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub stanowiących nieruchomości rolne (Dz. U. nr 205, poz. 1991).

*Weszło w życie z dniem 18 grudnia 2003 r.*

2. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 21 listopada 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. nr 207, poz. 2016).

3. Rozporządzenie Rady Ministrów z 18 listopada 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. nr 208, poz. 2022).

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

4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 19 listopada 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zwrotu kosztów dojazdu do pracy i zakwaterowania osobom, które podjęły zatrudnienie, staż lub szkolenie poza miejscem stałego zakwaterowania (Dz. U. nr 209, poz. 2031).

*Weszło w życie z dniem 24 grudnia 2003 r.*

5. Ustawa z 14 listopada 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks pracy oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 213, poz. 2081).

*Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2004 r., z tym że art. 1 pkt 10, 17, 55, 56, 58 i 72 oraz art. 2 i art. 12 pkt 1 lit a, stosuje się od dnia 1 maja 2004 r.*

6. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 25 listopada 2003 r. w sprawie wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych za III kwartał 2003 r. (M. P. nr 55, poz. 865).

7. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 8 grudnia 2003 r. w sprawie określenia gmin i miejscowości, w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. nr 215, poz. 2115).

*Weszło w życie z dniem 16 grudnia 2003 r.*

8. Ustawa z 14 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o autostradach płatnych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 217, poz. 2124).

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

9. Ustawa z 14 listopada 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo działalności gospodarczej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 217, poz. 2125).

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

10. Rozporządzenie Ministra Finansów z 12 grudnia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu pobierania, zapłaty i zwrotu opłaty skarbowej oraz sposobu prowadzenia rejestrów tej opłaty (Dz. U. nr 219, poz. 2156).

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

11. Obwieszczenie Ministra Finansów z 12 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. nr 58, poz. 914).

12. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 16 grudnia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. nr 219, poz. 2168).

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

13. Rozporządzenie Rady Ministrów z 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości opłat kancelaryjnych pobieranych w sprawach sądowoadministracyjnych (Dz. U. nr 221, poz. 2192).

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

14. Rozporządzenie Rady Ministrów z 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. nr 221, poz. 2193).

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

15. Rozporządzenie Rady Ministrów z 16 grudnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty oraz cofania odroczenia lub rozłożenia na raty nieuiszczonych należności sądowych orzeczonych w postępowaniu przed sądem administracyjnymi (Dz. U. nr 221, poz. 2194).

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



**16. Ustawa z 18 grudnia 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 223, poz. 2219).**

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

**17. Ustawa z 12 grudnia 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 229, poz. 2276).**

*Weszła w życie z dniem 15 stycznia 2004 r., z wyjątkiem art. 3 pkt 2, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.*

**18. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 16 grudnia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad udzielania urlopu wypoczynkowego, ustalania i wypłacania wynagrodzenia za czas urlopu oraz ekwiwalentu pieniężnego za urlop (Dz. U. nr 230, poz. 2290).**

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

**19. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 30 grudnia 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. nr 232, poz. 2322).**

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

**20. Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z 23 grudnia 2003 r. w sprawie wzoru formularza składanego w postępowaniu o uznanie kwalifikacji do podejmowania lub wykonywania niektórych działalności (Dz. U. z 2004 r. nr 2, poz. 11).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

**21. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23 grudnia 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i trybu przekazywania informacji cenowych z postępowania o zamówienie publiczne na roboty budowlane oraz kopii oferty najkorzystniejszej (Dz. U. z 2004 r. nr 5, poz. 28).**

*Weszło w życie z dniem 30 stycznia 2004 r.*

**22. Ustawa z 12 grudnia 2003 r. o zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego (Dz. U. z 2004 r. nr 6, poz. 39).**

*Weszła w życie z dniem 30 stycznia 2004 r.*

**23. Ustawa z 18 grudnia 2003 r. o płatnościach bezpośrednich do gruntów rolnych (Dz. U. z 2004 r. nr 6, poz. 40).**

*Wejdzie w życie 1 maja 2004 r., z wyjątkiem:*

*1) art. 5 i art. 6 ust. 10, które weszły w życie z dniem 15 stycznia 2004 r.;*

*2) art. 7, art. 8, art. 9 pkt 6 lit. b i pkt 9 oraz art. 10-12, które weszły w życie z dniem 30 stycznia 2004 r.*

**24. Ustawa z 19 grudnia 2003 r. o zmianie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2004 r. nr 6, poz. 42).**

*Wejdzie w życie z dniem 1 maja 2004 r., z wyjątkiem:*

*1) art. 1 pkt 3 i pkt 6 lit a, które weszły w życie z dniem 30 stycznia 2004 r.;*

*2) art. 1 pkt 9, który wszedł w życie z dniem 15 stycznia 2004 r.*

**25. Ustawa z 18 grudnia 2003 r. o krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności (Dz. U. z 2004 r. nr 10, poz. 76).**

*Weszła w życie z dniem 7 lutego 2004 r.*

**26. Rozporządzenie Ministra Finansów z 14 stycznia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. nr 10, poz. 79).**

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

**27. Ustawa z 10 grudnia 2003 r. o czasie urzędowym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. nr 16, poz. 144).**

*Weszła w życie z dniem 19 lutego 2004 r.*

**28. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2003 r. w stosunku do IV kwartału 1995 r. (M. P. nr 4, poz. 66).**

**29. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 stycznia 2004 r. w sprawie wskaźnika zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w II półroczu 2003 r. (M. P. nr 4, poz. 69).**

**30. Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 16 stycznia 2004 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2003 r. (M. P. nr 4, poz. 70).**

**31. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2004 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2003 r. (M. P. nr 4, poz. 74).**

**32. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2003 r. (M. P. nr 4, poz. 75).**

**33. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2003 r. (M. P. nr 4, poz. 78).**



**34. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2004 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w II półroczu 2003 r. (M. P. nr 4, poz. 79).**

**35. Ustawa budżetowa na rok 2004 z 23 stycznia 2004 r. (Dz. U. nr 17, poz. 167).**

*Weszła w życie z dniem 5 lutego 2004 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2004 r.*

**36. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 24 stycznia 2004 r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego (Dz. U. nr 18, poz. 172).**

*Weszło w życie z dniem 8 marca 2004 r.*

**37. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 27 stycznia 2004 r. w sprawie sposobu ewidencjonowania przez Służbę Geodezyjną i Kartograficzną przebiegu granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego państwa (Dz. U. nr 18, poz. 173).**

*Weszło w życie z dniem 21 lutego 2004 r.*

**38. Ustawa z 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. nr 19, poz. 177).**

*Weszła w życie z dniem 2 marca 2004 r., z wyjątkiem art. 13, art. 30 ust. 2 pkt 4 i ust. 4, art. 31 ust. 4, art. 34 ust. 1 pkt 1, art. 40 ust. 3, art. art. 43 ust. 3 i ust. 4 pkt 2, art. 49 ust.*

*3 i ust. 4, art. 52 ust. 3 pkt 2, art. 62 ust. 3, art. 90 ust. 4, art. 92, art. 95 ust. 2, art. 104 ust. 3, art. 108 pkt 2, art. 116 ust. 2, art. 118 ust. 4, art. 128, art. 132 ust. 1 pkt 2 i ust. 2, art. 133 – 135, art. 146 ust. 1 pkt 1, art. 154 pkt 16, art. 167-169, art. 177-178, które wejdą w życie z dniem 1 maja 2004 r.*

**39. Ustawa z 23 stycznia 2004 r. – Ordynacja wyborcza do Parlamentu Europejskiego (Dz. U. nr 25, poz. 219).**

*Weszła w życie z dniem 1 marca 2004 r.*

**40. Zarządzenie Nr 13 Prezesa Rady Ministrów z 6 lutego 2004 r. zmieniające zarządzenie w sprawie nadania statutu Ministerstwu Infrastruktury (M.P. nr 8, poz. 126).**

*Weszło w życie z dniem 13 lutego 2004 r.*

**IX Inspektorat PZU  
Ubezpieczenia odpowiedzialności zawodowej  
rzeczoznawców majątkowych**

**Elżbieta Michalak**

tel.: (0-22) 671 26 06, tel. kom. 0-605 105 642

## ZMIANY W MIESZKALNICTWIE

### Żegnamy UMiRM

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 4 ustawy z 1 marca 2002 r. o zmianach w organizacji i funkcjonowaniu centralnych organów administracji rządowej i jednostek im podporządkowanych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 25, poz. 253 ze zm.) z 31 grudnia 2003 r. został zniesiony urząd Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Na podstawie art. 2 ust 1 ww. ustawy zadania i kompetencje należące dotychczas do Prezesa UMiRM przechodzą do zakresu działania ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej W związku z powyższym – na podstawie art. 10 pkt 4 ww. ustawy – Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast został zlikwidowany z dniem 31 grudnia 2003 r.

### Odwołanie Marka Bryxa

27 lutego 2004 r. premier Leszek Miller na wniosek wicepremiera, ministra infrastruktury Marka Pola odwołał Marka Bryxa ze stanowiska podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury.

### Powołanie Wiesława Szczepańskiego

27 lutego 2004 r. premier powołał na stanowisko podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury Wiesława Szczepańskiego.

#### WIESŁAW ANDRZEJ SZCZEPAŃSKI

Ma 44 lata. Jest absolwentem Akademii Ekonomicznej w Poznaniu – kierunku Organizacja i Zarządzanie, 1983 r. Ukończył kurs (wraz z egzaminem) na członków Rad Nadzorczych Spółek Skarbu Państwa oraz kurs Arbitrów Urzędu Zamówień Publicznych ( od 1995 r. Arbitr UZP).

W latach 1994-1997 był prezesem Przedsiębiorstwa Budownictwa Komunalnego Sp. z o.o. w Lesznie. W latach 1997- 2001 był zawodowym posłem na Sejm RP. Od 1995 r. członek SdRP. Od 31 października 2001 r. do 31 grudnia 2003 r. był wiceprezesem UMiRM.



# ROZWAŻANIA NAD CELAMI I SPOSOBAMI USTALANIA WARTOŚCI KATASTRALNEJ

Andrzej Hopfer, Mieczysław Prystupa, Zbigniew Brodaczewski

## 1. Wprowadzenie

**Istota powszechnej taksacji nieruchomości (PTN)** – to względnie szybkie, ale i dość tanie, wiarygodne na miarę celów którym ma służyć, przejrzyste tj. łatwo sprawdzalne i proste w interpretacji ustalanie wartości nieruchomości – lub przedmiotów opodatkowania – nie będących nieruchomościami w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.

**Szybkie** – bo służąc głównie celowi podatkowemu, musi przyjąć za podstawę ekonomiczną ten sam poziom odniesienia dla całego kraju tak, aby jego wykorzystanie było możliwe z równą wiarygodnością w tym samym czasie (podatkowym lub innym).

**Tanie** – rozumiane jako koszty tego przedsięwzięcia tak określone, aby pozostawały w racjonalnym stosunku do korzyści jakie mają z niego wynikać.

**Wiarygodność** wyniku ma być rozumiana, tak aby wszystkie strony korzystające z ustalonej wartości obdarzały ją zaufaniem, tj. aby wierzyły że nie jest ona (względnie) nadzbyt wysoka lub nadzbyt niska wobec założenia, że można na niej oprzeć np.: uzasadniony co do rozmiaru podatek od nieruchomości.[3]

Należy przy tym zwrócić uwagę, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje możliwość wykorzystania wartości katastralnych do innych niż podatkowych celów, co oznacza konieczność przyjęcia dodatkowych założeń – polegających albo na utożsamianiu wartości katastralnych z wartością rynkową lub odtworzeniową (gdyż taki rygor ustawa narzuca na wartości wykorzystywane w celach urzędowych), albo też należałoby ją rozumieć jako wstępne, orientacyjne określenie tej wielkości, wymagające następnie jej doprowadzenia do jednej z tych dwóch „klasycznych” rodzajów wartości, przy pomocy odpowiednich, sprawdzonych procedur.

Wiarygodność wartości katastralnych wiąże się też z przejrzystą strukturą szacowania i niezbyt wielką liczbą wyraźnie zdefiniowanych i jasno przedstawianych wynikowo czynników.

Kolejne cechy wartości katastralnej – to ścisła i bardzo ważna współpraca między służbami: katastralnymi (geodezyjnymi) a kompetentnymi (uprawnionymi), rzeczoznawcami majątkowymi. Wynika to z zadań przydzielanych oddzielnie obu tym zawodom – jak przygotowanie map jako podstawy tworzenia wartości katastralnej – tj. kopii map katastralnych i uzyskania wydruków danych opisowych i liczbowych pochodzących z zasobu katastralnego (geodezja), a następnie szacowanie wartości nieruchomości – tzw.

reprezentatywnych lub ustalanie wartości jednostkowych gruntu (części składowych) dla danej strefy w reprezentatywny dla niej sposób (rzeczoznawcy majątkowi).[4]

Ustalenie wartości katastralnej, dokonywane przez rzeczoznawców majątkowych, poprzedzone powinno być określeniem stref taksacyjnych. Strefy te stanowią jeden z podstawowych elementów systemu PTN – traktować je można jako rodzaj lokalnych rynków na poszczególne rodzaje i typy nieruchomości.

Szczególna kwestia tkwi w dwóch wątkach. Czy mają być one wyodrębniane w „obrysach” funkcji MPZP, czy też mogą także lub zastępczo „opisywane” na innych cechach lokalnych? Pytanie drugie – czy muszą to być obszary ciągłe, a więc takie nie „usiane” plamami innych stref.

Sądzymy, że do rozważenia jest także koncepcja stref „warstwowych”, a więc odmiennych dla określonego rodzaju nieruchomości, ale mogących być nakrywanymi przez inne strefy (warstwy) dla innego rodzaju nieruchomości.

Powodzenie powszechnego podatku od wartości nieruchomości zależy jednak przede wszystkim od:

- sprawnego systemu powszechnej taksacji nieruchomości,
- wyważonego systemu opodatkowania,
- warunków polityczno-społecznych.

## 2. Rzeczoznawcy majątkowi a Powszechna Taksacja Nieruchomości

Środowisko rzeczoznawców majątkowych będzie miało niewielki wpływ na tworzenie systemu opodatkowania, a także na warunki społeczno-polityczne. Powinniśmy jednak, znając funkcjonowanie rynków nieruchomości, ostrzec że nadmierne opodatkowanie nieruchomości może spowodować zwiększoną podaż, a co za tym idzie spadek cen, co w perspektywie zmniejszy wpływy z tytułu podatków od wartości nieruchomości.

Rzeczoznawcy majątkowi mogą – i powinni – mieć wpływ przede wszystkim na określenie i wprowadzenie sprawnego systemu powszechnej taksacji nieruchomości.

Ustalenie wartości dla około 30 milionów nieruchomości jest przedsięwzięciem ogromnym i wysoce skomplikowanym.

Aby szacowanie wartości nieruchomości zostało sprawnie przeprowadzone i nie budziło większych kontrowersji, muszą być spełnione określone warunki. Powszechna taksacja wymaga bowiem jasnego systemu prawnego określającego podstawowe definicje, tryb i sposób wyceny. Jak wiadomo, uregulowania prawno-metodologiczne formułowane są na





trzech poziomach:

- ustaw,
- rozporządzeń Rady Ministrów,
- uregulowań zawartych w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych,
- ewentualnie – wytycznych technicznych.

Mimo, że dokumenty te już istnieją poniżej traktować je będziemy jako możliwe do zmian i uzupełnień.

Powstaje więc pytanie, jakie zagadnienia powinny być uregulowane na poszczególnych poziomach?

W ustawach, naszym zdaniem, powinny znaleźć uregulowania następujące problemy:

- definicje wartości katastralnej (fiskalnej) nieruchomości,
- czy, i w jakim zakresie można obciążyć podatkiem składniki nieruchomości?
- kto dokonuje wycen?
- kto nadaje oszacowanym wartościom charakter urzędowy jako podstawę do opodatkowania?
- jaki jest tryb odwoławczy?
- jak często należy aktualizować wartość nieruchomości?
- jakie nieruchomości nie podlegają wycenie?

Odpowiadając na niektóre z tych pytań, **wyduje nam się słuszne, aby pozostać przy określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami warunkach**, jakie powinny być spełnione przy określaniu wartości katastralnych, cyt.: „wartości katastralne ustalone w procesie powszechnej taksacji nieruchomości powinny uwzględniać różnice, jakie występują pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami oraz zbliżenie do wartości rynkowej możliwe do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny”.

Z powyższych warunków wynika, że wartość katastralna jest pewnym rodzajem wartości rynkowej.

Ustawa powinna dopuszczać, w szczególnych przypadkach, możliwość ustalania wartości katastralnej stanowiącej podstawę opodatkowania, na podstawie wartości odtworzeniowej. Dokładniejsze określenie tego problemu powinno być rozstrzygnięte na poziomie rozporządzeń Rady Ministrów.

Uważamy za istotne podkreślenie, że czynności szacowania nieruchomości reprezentatywnych w celu ustalenia wartości katastralnej, a także w celu sporządzenia map taksacyjnych i tabel taksacyjnych, wykonują rzeczoznawcy majątkowi.

**Rozporządzenia Rady Ministrów powinny zawierać takie regulacje jak:**

- klasyfikacje nieruchomości podlegających opodatkowaniu,
- zasady nadawania wartości katastralnej,
- procedury odwoławcze.

Co do zasad wyceny nieruchomości dla potrzeb podatku katastralnego, należy utrzymać podstawowe uregulowania rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

**Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych** w zakresie problemów powszechnej taksacji powinny

natomiast zawierać przede wszystkim wytyczne dotyczące:

- określania rynków nieruchomości, zwłaszcza dla nieruchomości, które nie są zbyt często przedmiotem obrotu rynkowego,
- metod analizy rynków prowadzących do określania relacji pomiędzy popytem i podażą na wyceniane nieruchomości,
- zasad doboru podstawowych atrybutów rynkowych,
- sposobu określania cech rynkowych nieruchomości.

### 3. Możliwości określania wartości katastralnej metodą korygowania ceny średniej

Dotychczasowe prace związane z przygotowaniem metodologii przeprowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości nie dają wystarczających przesłanek do stwierdzenia, że zastosowanie metod statystycznych umożliwi sprawne i wiarygodne przeprowadzenie masowej wyceny nieruchomości. Wiele prób i publikacji, które dotyczyły możliwości stosowania metody regresji wielorakiej do wyceny nieruchomości, okazały się mało przekonujące.

Wyznaczenie wartości nieruchomości przy pomocy metody regresji wielorakiej uwarunkowane jest spełnieniem założeń metody najmniejszych kwadratów.

Jak wynika z wielu publikacji założenia tej metody są następujące:

- zmienne objaśniające (cechy rynkowe) są wielkościami nielosowymi i nie zachodzi między nimi współliniowość,
- składnik losowy jest zmienną losową, której nadzieja matematyczna jest równa zero, a wariancja jest stałą,
- obserwacje są niezależne,
- składnik losowy jest nieskorelowany ze zmiennymi objaśniającymi,
- liczba zmiennych objaśniających musi być mniejsza od liczby obserwacji (cen transakcyjnych),
- nie występują współzależności między składnikami losowymi poszczególnych równań modelu.

Nie wszystkie założenia modelu, w przypadku badania rynku nieruchomości w procesie wyceny, można spełnić. W szczególności, trudno jest spełnić założenie, że pomiędzy cechami rynkowymi na rynku nieruchomości nie występuje współliniowość. Taka zależność pomiędzy cechami występuje nagminnie. Nieruchomości położone w dobrej lokalizacji mają na ogół dobre otoczenie, wysoki standard, zapewnioną ochronę osiedli itp. W dobrych lokalizacjach nabywają nieruchomości ludzie bogaci, których stać na ochronę czy wysoki standard wykończenia. W lokalizacjach o złej renomie cechy rynkowe nieruchomości rzadko kiedy posiadają inne cechy na wysokim poziomie.

Jak wynika z publikacji [1] do ważniejszych skutków współliniowości w metodzie regresji wielorakiej zaliczyć należy:

- wariancje estymatorów i standardowe błędy ocen współczynników są nadmierne,



- wartości współczynników regresji mogą bardzo różnić się od oczekiwanych,
- znaki współczynników regresji są odmienne od oczekiwanych,
- włączenie lub wyłączenie jednej zmiennej objaśniającej z modelu powoduje wielkie zmiany w ocenach współczynników regresji lub zmianę znaków,
- usunięcie pewnych wyników obserwacji powoduje duże zmiany w wartościach ocen współczynników regresji lub zmianę ich znaków.

Przytoczone przykłady wycen opisane w publikacjach [2] oraz przeprowadzone przez autorów tej publikacji próby wycen przy pomocy metody regresji wielorakiej, potwierdzają brak zaufania do tej metody dla potrzeb wyceny. Zdarza się nagminnie, że im gorsza jest ocena nieruchomości, tym wartość wynikająca z wzorów na regresję wieloraką jest wyższa, a im ocena jest lepsza, tym wartość jest niższa. Taka zamiana znaków jest podstawową przeszkodą uniemożliwiającą zastosowanie metody regresji wielorakiej do wyceny nieruchomości oraz powszechnej taksacji nieruchomości.

W związku z powyższym, wydaje się, że odpowiednią metodą umożliwiającą skuteczne przeprowadzenie powszechnej taksacji nieruchomości jest metoda korygowania ceny średniej. Poniższy algorytm postępowania oraz arkusz wyceny prezentujący metodę oraz liczne doświadczenia rzeczoznawców majątkowych pozwalają stwierdzić, że metoda korygowania ceny średniej może z powodzeniem być zastosowana w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.

## 4. Algorytm określania wartości katastralnej metodą korygowania ceny średniej

### 4.1. Analiza rodzajowa i ilościowa zleconych do wyceny jednostek taksacyjnych

Analiza zleconych do wyceny jednostek taksacyjnych powinna mieć przede wszystkim na celu określenie sposobu nadania tym jednostkom wartości katastralnych. Przez sposób wyceny należy rozumieć zbadanie możliwości nadania jednostkom taksacyjnym określonego rodzaju wartości, a także wstępne zbadanie możliwości zastosowania do wyceny metody korygowania ceny średniej. Zleconą do wyceny liczbę jednostek taksacyjnych, używając języka statystyki matematycznej, można określić mianem populacji generalnej.

### 4.2. Wstępne określenie obszaru i rodzaju stref taksacyjnych

Możliwości zastosowania metody korygowania ceny średniej zależą przede wszystkim od liczby cen transakcyjnych, które można zarejestrować w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny na rodzajowo i obszarowo określonym rynku. W przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, można rozszerzyć obszar rynku, a w niektórych przypadkach nawet jego rodzaj oraz okres badania cen. Przy zabiegach rozszerzających rynek, należy jednak pamiętać o konieczności zachowania wymogów jego jednorodności.

### 4.3. Zebranie cen transakcyjnych nieruchomości (jednostek taksacyjnych) reprezentatywnych dla określonej strefy taksacyjnej

Po określeniu rodzaju i obszaru strefy taksacyjnej oraz przyjęciu okresu badania cen, rzeczoznawcy majątkowi muszą zarejestrować rynkowe ceny transakcyjne. Ważnym zabiegiem powinna być także aktualizacja cen na dzień, na który określać się będzie wartości katastralne.

### 4.4. Sprawdzenie, czy liczba cen transakcyjnych jest wystarczająca dla potrzeb wyceny wszystkich jednostek transakcyjnych w określonej strefie

Jak już napisano w punkcie 4.1, zbiór jednostek taksacyjnych określić można mianem populacji generalnej. Populacja taka może liczyć nawet wiele tysięcy jednostek. Wszystkim jednostkom taksacyjnym należy nadać wartości katastralne. Niektóre jednostki taksacyjne były przedmiotem transakcji rynkowych. Liczbę cen transakcyjnych zawartych w założonym okresie badania cen w danej strefie można nazwać liczbą charakterystyką próby. Liczebność próby zależy od założonego poziomu ufności. Im wyższy poziom ufności, tym liczba cen transakcyjnych powinna być większa.

Odpowiednie wzory pozwalają stwierdzić, czy dla założonego poziomu ufności liczebność próby reprezentatywnej jest wystarczająca. Realizacja tego punktu może jednak nastroić pewne problemy, stąd też wyspecjalizowane zespoły rzeczoznawców i statystyków powinny opracować standardy postępowania w zakresie określania liczebności próby reprezentatywnej.

### 4.5. Ewentualna korekta obszaru i rodzaju strefy taksacyjnej

Dla pewnych rodzajów nieruchomości oraz przyjętych stref taksacyjnych może się zdarzyć, że liczba cen transakcyjnych jest niewystarczająca, do zastosowania metody korygowania ceny średniej. W takich przypadkach należy dokonać rozszerzenia strefy taksacyjnej, w której znajdzie się odpowiednia liczba cen transakcyjnych.

### 4.6. Określenie liczby i nazw cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na poziom cen w danej strefie taksacyjnej

Liczba i nazwy cech rynkowych powinny wynikać ze specyfiki danej strefy taksacyjnej, choć należy przy tym zauważyć, że powszechna taksacja, np. nieruchomości lokalowych wymagałaby oględzin wszystkich lokali i stwierdzenia ich standardu, co może być zadaniem bardzo trudnym i na pewno bardzo pracochłonnym. Z pewnych cech rynkowych, możliwych do oceny w przypadku wycen indywidualnych, należy zatem zrezygnować.

### 4.7. Określenie wag cech rynkowych

Wagi cech rynkowych, czyli ocenę stopnia wpływu danej cechy na ceny, ustalamy jak wiadomo na podstawie przyjętych stref taksacyjnych. Sposób postępowania przy określaniu cech



rynkowych powinien być zgodny ze standardem III 7 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”.

## 4.8. Przygotowanie arkuszy wycen

Przygotowanie tabel taksacyjnych (arkuszy wycen) pod względem merytorycznym powinno być zgodne z tabelami wycen stosowanymi w metodzie korygowania ceny średniej. **Przykładowy wzór arkusza wycen przedstawia tabela nr 1.** Jednocześnie trzeba założyć, że czas potrzebny do określenia wartości katastralnych w danej strefie taksacyjnej zależeć będzie także od opisu i sposobu przekazywania zestawu jednostek taksacyjnych do wyceny przez urzędy starostw. Inwentaryzacja jednostek taksacyjnych i ich zestawienie musi odbywać się z zastosowaniem elektronicznych nośników informacji.

## 4.9. Wizja lokalna strefy taksacyjnej

Powszechna taksacja nieruchomości w danej strefie taksacyjnej nie może się odbyć bez kilku wizji lokalnych. Wizje powinny dotyczyć w pierwszej kolejności tych jednostek taksacyjnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wizje lokalne powinny dać podstawę do podziału rynku lokalnego na strefy oraz ustalenie stanów cech rynkowych.

## 4.10. Podział stanów cech rynkowych w zależności od oceny stopnia zróżnicowania nieruchomości położonych w danej strefie

Im większa jest strefa taksacyjna, tym zróżnicowanie cenowe jednostek taksacyjnych może być większe. Ponadto, na poziom zróżnicowania cen w danej strefie taksacyjnej będzie miał wpływ charakter zabudowy. Przy wycenie nieruchomości gruntowych zabudowanych, duży wpływ na zróżnicowanie cenowe będzie miał np. stan techniczny wynikający z wieku obiektów budowlanych. Podział stanów cech rynkowych należy także określać zgodnie ze wspomnianym już standardem III 7.

## 4.11. Określenie ceny minimalnej, ceny maksymalnej oraz ceny średniej dla jednostek taksacyjnych w danej strefie

Istotne znaczenie w procesie określania wartości metodą korygowania ceny średniej ma ustalenie na podstawie zebranych cen transakcyjnych: ceny minimalnej  $C_{min}$ , ceny maksymalnej  $C_{max}$  oraz ceny średniej  $C_{sr}$ . Ceny powyższe, oprócz tego, że umożliwiają nadanie wartości poszczególnym jednostkom taksacyjnym, pełnią ważną funkcję informacyjną dla podatników obciążonych podatkiem od wartości nieruchomości.

## 4.12. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących oraz zakresów współczynników korygujących odpowiadających przyjętym cechom rynkowym i ich wagom

Wartości katastralne poszczególnych jednostek taksacyjnych będą określone przy pomocy wzoru:

$$W_R = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$u_i$  – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących określa się dla zapewnienia, aby wartości katastralne nie wykraczały poza przedział cenowy pomiędzy  $C_{min}$  i  $C_{max}$ :

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

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość nieruchomości powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{min} \leq W_x \leq C_{max}$$

W zależności od określonych wag cech rynkowych należy podzielić zakres sumy współczynników korygujących na poszczególne podzakresy proporcjonalnie do wag cech rynkowych mierzonych udziałem procentowym danej cechy w przedziale zmienności cen  $\Delta C$ .

## 4.13. Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych jednostek taksacyjnych

Określanie wartości współczynników korygujących jest zależne od oceny parametrów nieruchomości wycenianej (jednostki taksacyjnej) dla poszczególnych cech rynkowych.

Współczynnik korygujący ( $u_i$ ) w odniesieniu do danej cechy przyjmuje:

- wartość minimalną z zakresu współczynników korygujących, jeżeli wyceniana nieruchomość posiada ocenę identyczną jak nieruchomość o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ),
- wartość maksymalną z zakresu współczynników korygujących, jeżeli wyceniana nieruchomość posiada ocenę identyczną jak nieruchomość o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ).

W przypadku oceny pośredniej wartość współczynnika będzie mieścić się pomiędzy wartością minimalną a maksymalną z zakresu współczynników.

## 4.14. Obliczenie wartości katastralnych jednostek taksacyjnych w danej strefie

Jak wynika z przedstawianego w tabeli nr 1 arkusza wycen, określenie wartości katastralnej poprzedza obliczenie sumy współczynników korygujących dla danej jednostki katastralnej oraz określenie wartości katastralnej jednostki porównawczej, np. 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego.



## Arkusz wycen dla potrzeb powszechnej tasacji z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej

| Lp. | Oznaczenie jednostki taksacyjnej (np. lokalu) | Powierzchnia (p) [m <sup>2</sup> ] | Zakresy współczynników korygujących |                    | Współczynniki za cechy rynkowe z zakresu [ui min; ui max] |                 |      | Suma współczynników | Obliczone wartości 1 m <sup>2</sup> powierzchni wg wzoru $W_j = W_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$ | Obliczenie wartości katastralnej $W_k = W_j \cdot p$ |
|-----|---|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|---|-----------------|------|---------------------|---|--|
|     |   |                                    | u <sub>i min</sub>                  | u <sub>i max</sub> | położenie   | stan techniczny | inne |                     |   |  |
| 1   |   |                                    |                                     |                    |   |                 |      |                     |   |  |
| 2   |   |                                    |                                     |                    |   |                 |      |                     |   |  |
| 3   |   |                                    |                                     |                    |   |                 |      |                     |   |  |
| ... |   |                                    |                                     |                    |   |                 |      |                     |   |  |

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

### 5. Uwagi końcowe

Oprócz przedstawionych już przesłanek merytorycznych można przytoczyć jeszcze inne ważne argumenty przemawiające za zastosowaniem metody korygowania ceny średniej do powszechnej taksacji nieruchomości:

- metodą korygowania ceny średniej posługuje się biegle zdecydowana większość rzeczoznawców majątkowych,
- metodą korygowania ceny średniej dokonywano wycen w przypadkach zbliżonych do powszechnej taksacji, jak wyceny dla potrzeb aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste czy dla potrzeb sprzedaży mieszkań najemcom,
- metoda korygowania ceny średniej umożliwi zaangażowanie w procesie taksacji powszechnej większość czynnych rzeczoznawców majątkowych.

#### Bibliografia:

1. Amir D. Aczel „Statystyka w zarządzaniu, PWN, Warszawa, 2000 r.
2. Czaja J., „Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej”, Komp-System, Kraków, 2001 r.

3. Hopper A., „Cadastre as a compact tool for proper land use via taxation and physical planning”; FIG Working Week, Paryż, kwiecień.
4. Hopper A., Klin K., „Kataster nieruchomości a powszechna taksacja nieruchomości”; Materiały z X. Konferencji Naukowo-Technicznej, Kalisz, wrzesień 2002 r.
5. Prystupa M., „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”. PFSRM, Warszawa, 2003 r.
6. Prystupa M., Brodaczewski Z., „Problemy z taksacją”. Rzeczoznawca Majątkowy nr 3 (18)/1999 r., Warszawa

prof. zw. dr hab. inż **Andrzej Hopper** jest prezydentem PFSRM, byłym wieloletnim prezydentem PSRWN.

prof. dr hab. inż **Mieczysław Prystupa** jest redaktorem naczelnym kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy”, prezesem Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

mgr inż **Zbigniew Brodaczewski** jest członkiem Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

## Drodzy czytelnicy

Zapowiadany ciąg dalszy artykułów poświęconych jubileuszowi Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych opublikujemy w następnym numerze kwartalnika.

redakcja



# PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – nowe zadanie dla rzeczoznawców majątkowych

Ryszard Cymerman

## 1. Wprowadzenie

Nowym zadaniem dla rzeczoznawców majątkowych wynikającym z ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717), jest sporządzanie opinii dotyczącej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Obowiązek sporządzenia takiej prognozy wynika z art. 17 ust. 5, który brzmi:

*Art. 17. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:*

*5) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36.*

Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gmin.

Rzeczoznawcy zatem zostają włączeni w proces planowania i zarządzania przestrzenią, a opracowania planistyczne są dla rzeczoznawców majątkowych już nie tylko źródłem informacji, ale także rezultatem ich pracy. Wprowadzenie uwarunkowań ekonomicznych do treści opracowań planów jest z pewnością zjawiskiem korzystnym w racjonalnym zarządzaniu przestrzenią – zjawiskiem wręcz koniecznym w gospodarce rynkowej.

Prognoza skutków finansowych daje podstawy ustalenia w planie miejscowym **stawki procentowej do opat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz wyboru wariantów rozwiązań planistycznych i ustaleń planu w zakresie zasięgu lokalizacji poszczególnych funkcji i zapisu ograniczeń mogących wywołać rekompensaty.**

## 2. Zarys zasad sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

### 2.1. Prawne uwarunkowania wykonywania prognozy skutków finansowych

Wykonanie prognozy skutków finansowych ustaleń planu miejscowego ma umocowanie prawne głównie w ustawie

z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych, a także z przepisów ustawy o samorządzie gminnym.

Do głównych przepisów prawnych w tym względzie należą:

- Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717) *art. 17.5, art. 36, art. 37, art. 58, art. 63.*
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587) § 11. *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:*
  - 1) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;*
  - 2) *prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;*
  - 3) *wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.*
- Ustawa z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym: *art. 1, art. 7.*

### 2.2. Następstwa ekonomiczne uchwalenia planu miejscowego

Następstwa skutków uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy pod względem prawnym i finansowym, dotyczą zarówno gmin jak i właścicieli oraz użytkowników wieczystych nieruchomości objętych planem. Skutki ustaleń planu w sposób schematyczny przedstawia poniższe zestawienie.

Szczegółowej analizie zostaną poddane te skutki, których **wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych.** Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem rozważań – są trudno mierzalne, ale nie moż-



Tabela 1

| Skutki ustaleń planu                     |   |
|--|---|
| Kryterium podziału                       | Opis skutków  |
| Zasięg występowania                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Teren objęty planem (skutki wewnętrzne)</li> <li>Teren w zasięgu oddziaływania (skutki zewnętrzne)</li> </ul>  |
| Zakres skutków przestrzennych            | <ul style="list-style-type: none"> <li>wyznaczenie linii zabudowy,</li> <li>ustalenie zasad podziału na działki,</li> <li>ustalenie warunków zabudowy,</li> <li>wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu,</li> <li>zmiana organizacji przestrzeni.</li> </ul>                                  |
| Zakres skutków ekonomicznych             | <ul style="list-style-type: none"> <li>uniemożliwienie dotychczasowego korzystania z nieruchomości,</li> <li>zwiększenie wartości nieruchomości,</li> <li>zmniejszenie wartości nieruchomości.</li> </ul>   |
| Czas wystąpienia                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>skutki aktualne – po uchwaleniu planu,</li> <li>skutki przyszłe – po realizacji ustaleń planu</li> </ul>   |
| Forma wystąpienia                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>bezpośrednie – jako następstwo planu,</li> <li>pośrednie – jako następstwo powiązań pośrednich z planem.</li> </ul>  |
| Miernik w jakim skutek się wyraża        | <ul style="list-style-type: none"> <li>skutki ekonomiczne (mierniki finansowe)</li> <li>skutki pozaekonomiczne                             <ul style="list-style-type: none"> <li>mierniki społeczne,</li> <li>mierniki ekologiczne,</li> <li>mierniki przestrzenne.</li> </ul> </li> </ul> |
| Podmiot, którego skutki dotyczą          | <ul style="list-style-type: none"> <li>skutki dotyczące posiadaczy praw rzeczowych,</li> <li>skutki dotyczące władz samorządowych (gminnych).</li> </ul>  |
| Przedmiot, do którego skutki się odnoszą | <ul style="list-style-type: none"> <li>skutki dotyczące nieruchomości (zmiana wartości),</li> <li>skutki dotyczące działalności prowadzonej na nieruchomości</li> </ul>   |

na o nich zapominać przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest bowiem instrumentem realizacji celów społecznych, ekologicznych i przestrzennych.

### 2.3. Obciążenia finansowe gmin w następstwie uchwalenia planu miejscowego.

Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu, będą miały różny charakter i zakres. Będą się one ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od zapisów zawartych w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego. Schematyczne zestawienie różnych obciążeń finansowych przedstawia tabela 2.

Obciążenia finansowe, jak wynika z tabeli, są związane głównie z rekompensatą za negatywne skutki ustaleń planu miejscowego i realizacją zadań własnych gminy. Będą one przedmiotem opracowania odrębnego artykułu.

### 2.4. Dochody gminy z następstw uchwalenia planu miejscowego

Plany miejscowe wywołują szereg następstw, które powodują zwiększone dochody gminy. Zestawienie potencjalnych źródeł dochodów gminy przedstawia tabela 3

#### 2.4.1. Opłata planistyczna

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 36 i 37 określa, zasady ustalania opłaty planistycznej i wartości nieruchomości. Opłata planistyczna może być pobrana w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego, wszakże pod warunkiem, że nastąpi sprzedaż nieruchomości. Dla tego okresu należy opracować prognozę zmiany wartości nieruchomości dla „starej jak i nowej funk-

Tabela 2

| Obciążenia finansowe gmin będące następstwem uchwalenia planu                                   |  |
|---|--|
| I. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach.                       | <p><b>Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać w takim przypadku od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną;</li> <li>następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych jw., może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.</li> </ul> |
| II. Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości, do realizacji celów publicznych. | <p>Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>drogi</li> <li>tereny zielone</li> <li>inne lokalne cele publiczne</li> </ul>  |
| III. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury.                            | <p>Do zadań gminy należy budowa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dróg</li> <li>sieci kanalizacyjnej</li> <li>sieci deszczowej</li> <li>sieci wodociągowej</li> <li>sieci gazowej</li> <li>sieci energetycznej i oświetlenia ulic</li> <li>sieci telekomunikacyjnej</li> <li>urządzenia terenów zielonych</li> </ul>   |
| IV. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.                             | <p>Gmina musi ponieść koszty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>opracowania planu</li> <li>wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości</li> </ul>   |

Źródło: opracowanie własne

cji” wyznaczonej w planie. Należy także zaprognozować prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości w ogóle oraz rozłożenie tej sprzedaży na poszczególne lata.

Dla określenia wartości bieżącej przyszłych opłat należy je zdyskontować, przyjmując stopę dyskonta ustaloną na podstawie obecnych i prognozowanych wysokości oprocentowania depozytów z uwzględnieniem stopnia ryzyka.

Tabela 3

| Możliwe źródła dochodów gmin przy realizacji ustaleń planu miejscowego |   |
|--|---|
| I. Opłata planistyczna   | Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość – naliczana w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu.   |
| II. Opłaty adiacenckie   | <b>Z tytułu podziału nieruchomości</b> – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej podziałem (ustalana przez zarząd w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości).  |
|  | <b>Z tytułu podziału i scalenia nieruchomości</b> – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej scaleniem i podziałem (ustalana przez zarząd w drodze decyzji, w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości nowo otrzymanej w porównaniu z poprzednią). |
|  | <b>Z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia bądź modernizacji drogi</b> – ponosi właściciel nieruchomości (ustalana przez zarząd w drodze decyzji w wysokości maksymalnie 50% od wzrostu wartości nieruchomości).  |
| III. Dochody z podatku od nieruchomości                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zmiana podatku z rolnego lub leśnego na podatki od nieruchomości</li> <li>Podatki od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem</li> </ul>  |
| IV. Dochody związane z obrotem nieruchomościami                        | Podatki od czynności cywilno-prawnych   |
| V. Inne dochody  | Dochody z podatków od działalności gospodarczej   |



Formułę obliczeniową do określenia wysokości prognozowanej opłaty planistycznej można zapisać w postaci:

$$Op = \sum_{i=1}^f Sp_i \sum_{i=1}^n P_i \sum_{i=1}^n \frac{(W_{jno} - W_{jst}) k_i}{(1+r)^n}$$

gdzie

- Op – opłata planistyczna
- Sp<sub>i</sub> – stawka procentowa opłaty planistycznej dla i-tej działki
- P<sub>i</sub> – powierzchnia i-tej działki w m<sup>2</sup>
- W<sub>jno</sub> – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości po zmianie przeznaczenia w planie miejscowym
- W<sub>jst</sub> – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przed zmianą przeznaczenia w planie miejscowym
- k<sub>i</sub> – prognozowany współczynnik sprzedaży w poszczególnych latach
- r – oprocentowanie wkładów
- n – kolejny rok prognozowania (od 1 do 5)
- f – liczba analizowanych działek

Wartości nieruchomości przed zmianą planu i po jego zmianie dla poszczególnych działek i wyodrębnionych funkcji (dla nieruchomości reprezentatywnych) należy oszacować stosując metody wyceny „masowej” w podejściu porównawczym

## 2.4.2. Opłaty adiacenckie

Następstwem uchwalenia planu miejscowego będą kolejne działania związane z rozwojem „procesu inwestycyjnego”, a mianowicie: podział nieruchomości, ewentualnie scalenie i podział, budowa infrastruktury technicznej. Działania te powodują wzrost wartości nieruchomości, z którego gmina może skorzystać poprzez pobranie opłat adiacenckich.

Zgodnie z najnowszym aktem prawnym dotyczącym gospodarki nieruchomościami: ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (*tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 46 poz. 543*) **opłata adiacencka jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości.**

Opłaty adiacenckie to opłaty o charakterze publicznoprawnym uwarunkowane zaistnieniem określonych warunków, a mianowicie: wykonaniem infrastruktury technicznej, scaleniem i podziałem nieruchomości, podziałem nieruchomości.

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały. Stawka ta nie może być większa niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała po działaniu powodującym zaistnienie adiacentu a wartością przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, podziałem lub scaleniem i podziałem.

### A. Opłata adiacencka z tytułu podziału

Opłata ta związana jest ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek jej podziału. Do wnoszenia opłat adiacenckich zobowiązane są osoby będące w dacie, kiedy decyzja

o podziale stała się ostateczna, właścicielami lub użytkownikami wieczystymi.

Do warunków koniecznych, które umożliwią gminie podjęcie decyzji o naliczeniu opłaty adiacenckiej możemy zaliczyć:

- podjęcie uchwały rady gminy określającej stawkę opłaty adiacenckiej przy podziale nieruchomości,
- *poniesienie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego kosztów bezpośrednio związanych z podziałem,*
- wystąpienie wzrostu wartości nieruchomości.

Koszty Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, bezpośrednio związane z podziałem, to koszty wypłaconych odszkodowań za przejęte działki gruntu pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe przechodzące z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna (art. 98 – Dz. U. z 2000 nr 46 poz. 543).

Do okoliczności i czynników, które powodują wzrost wartości w ramach podziału nieruchomości należą:

1. Koszty jakie ponosi właściciel nieruchomości na podział:
  - koszty opracowania technicznego projektu i wykonanie podziału nieruchomości,
  - koszty postępowań administracyjnych związanych z uzyskaniem decyzji podziałowych.
2. Koszty jakie ponosi gmina za przejęte drogi.
3. Uwarunkowania rynkowe:
  - istnienie popytu na działki budowlane (po podziale) i prawie brak popytu na działki nie podzielone (z wyłączeniem działań spekulacyjnych),
  - łatwiejsza sprzedaż działek o małych powierzchniach,
  - możliwość otrzymania jednorazowo należności za działkę przed podziałem (sprzedawca godzi się na mniejszą kwotę) i dłuższy okres i rozłożony w czasie otrzymywania należności za działki podzielone (szczególnie przy nasyceniu rynku).

Wymienione czynniki generują wzrost wartości nieruchomości będących przed podziałem i podzielonych.

Zasady określania wartości:

- Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według stanu nieruchomości z dnia, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.
- Rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości z pominięciem działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne.

Wielkość opłaty adiacenckiej z tytułu podziału oblicza się według następującej formuły:

$$Oa_p = Sp \cdot (P - Pd) \cdot (W_n - W_s)$$

gdzie:

- Oa<sub>p</sub> – opłata adiacencka z tytułu podziału
- Sp – stawka procentowa opłaty adiacenckiej
- P – powierzchnia terenu dzielonego w m<sup>2</sup>
- Pd – powierzchnia dróg w m<sup>2</sup>



$W_n$  – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości po podziale  
 $W_s$  – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przed podziałem

## B. Opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału

Celem scalenia i podziału nieruchomości jest uzyskanie korzystniejszej konfiguracji przestrzennej poszczególnych nieruchomości przez ich właścicieli i użytkowników wieczystych dla właściwego zagospodarowania nieruchomości zgodnie z planem miejscowym. Postępowanie scaleniowo-podziałowe polega na scalaniu (ewidencyjnym) nieruchomości i następnie na podziale geodezyjno-prawnym tak utworzonego jednolitego obszaru gruntu.

Scalaniem i podziałem można objąć wyłącznie nieruchomości położone w obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym, w którym określone są szczegółowe warunki scalenia i podziału.

Każdy uczestnik procesu scalenia i podziału uzyskuje następujące korzyści: właściwie ukształtowane, uzbrojone w urządzenia infrastruktury technicznej.

Przy scalaniu i podziale nieruchomości wymierzenie opłaty adiacenckiej jest obowiązkowe i dotyczy wszystkich uczestników postępowania scaleniowo-podziałowego, jeżeli wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustali rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.

Zasady określania wartości:

- Wartość nieruchomości przyznanych w wyniku scalenia i podziału określa się według stanu i cen na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości. Przy określaniu tej wartości uwzględnia się planowane do wybudowania a nieistniejące urządzenia infrastruktury technicznej.
- Nie uwzględnia się działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących, które z mocy prawa przeszły na własność gminy.
- Przy ustalaniu wartości dotychczas posiadanych nieruchomości nie uwzględnia się wartości urządzeń, których nie można odłączyć od gruntu oraz drzew i krzewów, jeżeli zostało za niewypłacone odszkodowanie.

Opłata adiacencka jest obliczana według wzoru:

$$Oa_{sp} = Sp \cdot (P - Pd) \cdot (W_n - W_s)$$

gdzie:

$Oa_{sp}$  – opłata adiacencka z tytułu scalenia i podziału  
 $Sp$  – stawka procentowa opłaty adiacenckiej  
 $P$  – powierzchnia terenu dzielonego w m<sup>2</sup>  
 $Pd$  – powierzchnia dróg w m<sup>2</sup>  
 $W_n$  – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości po scaleniu i podziale oraz po wybudowaniu urządzeń infrastruktury  
 $W_s$  – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przed scaleniem i podziałem oraz przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury

## C. Opłata adiacencka z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury

Ten rodzaj opłaty adiacenckiej związany jest ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infra-

struktury technicznej i został przedstawiony w art.143-148 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46 poz. 543 z 2000 r).

**Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się:**

- urządzenie albo modernizację drogi,
- wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Opłata ta pokrywa w całości lub części koszty, jakie ponosi gmina budując infrastrukturę techniczną. Ustawodawca nie narzuca gminie konieczności wymierzenia opłaty adiacenckiej, pozostawiając decyzję w tej kwestii samej gminie. Opłata ta stanowi dochód tej gminy, na terenie której znajduje się dana nieruchomość, bez względu na to, który z podmiotów publicznych uczestniczy w realizacji inwestycji.

Opłata ta jest obliczana według wzoru:

$$Oa_{inf} = Sp \cdot \sum_{i=1}^n P_i \cdot (W_{n_i} - W_{s_i})$$

gdzie:

$Oa_{inf}$  – opłata adiacencka z tytułu udziału w kosztach budowy infrastruktury  
 $Sp$  – stawka procentowa opłaty adiacenckiej  
 $P_i$  – powierzchnia (itej) działki objętej wpływem infrastruktury w m<sup>2</sup>  
 $W_n$  – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości po wybudowaniu infrastruktury  
 $W_s$  – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości przed wybudowaniem infrastruktury

Zasady określania wartości nieruchomości:

- Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej i po ich wybudowaniu określa się według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej (art. 146 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- Wartość nieruchomości określa się bez uwzględnienia wartości części składowych tej nieruchomości – dotyczy więc wzrostu wartości gruntu,
- Przy określaniu wartości gruntu przed i po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej uwzględnia się następujące czynniki wpływające na wartość rynkową nieruchomości:
  - rodzaj nieruchomości,
  - położenie,
  - sposób użytkowania,
  - przeznaczenie w planie miejscowym,
  - stan zagospodarowania,
  - aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami,
  - stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności położenie i odległość od infrastruktury technicznej oraz warunki podłączenia.

Należy zwrócić uwagę na to, że nie wszystkie nieruchomości będą mogły w jednakowym stopniu skorzystać z wybudowanego urządzenia infrastruktury technicznej. Koszt pod-





łączenia może być różny w zależności od odległości od sieci głównej, dlatego wpływ danego urządzenia na wzrost wartości nieruchomości będzie także różny.

### 2.4.3. Przyrost podatku gruntowego

#### Podstawy prawne

- Ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 9, poz. 84,
- Ustawa z 30 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatku Dz. U. 200 poz. 1683)
- Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie maksymalnych stawek podatku od nieruchomości, publikowane co roku.
- Uchwała Rady Gminy w sprawie stawek podatku od nieruchomości, uchwalana na dany rok.
- Decyzja wójta, burmistrza lub prezydenta miasta w sprawie ustalenia podatku od nieruchomości od osób fizycznych.
- Ustawa z 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1993 r. nr 94, poz. 431, z późn. zm.)
- Ustawa z 10 października 2002 r. o zmianie... Dz. U. 200 poz. 1680.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczania gmin i miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. z 2001 r. nr 143 poz. 1614).

#### Przyrost podatku gruntowego

W Polsce aktualnie obowiązują trzy rodzaje podatku. Są to: podatek od nieruchomości, podatek rolny, podatek leśny.

Z podatków tych największą wielkość uzyskuje podatek od nieruchomości. W przypadku zatem przeznaczenia w planie miejscowym gruntów rolnych lub leśnych na inne cele może nastąpić wzrost dochodów z tytułu podatków. Wzrost podatków następuje także z tytułu wybudowania budynków i rozpoczęcia działalności gospodarczej na nieruchomości. Największy wzrost podatku od gruntu dotyczy gruntów związanych z działalnością gospodarczą (0,63zł/m<sup>2</sup>), ale także znaczący jest w przypadku przeznaczenia na cele rekreacyjne i mieszkaniowe (0,31zł/m<sup>2</sup>). W przypadku wybudowania budynków można mówić o pojawieniu się nowego podatku od budynków (w przypadku podatku rolnego i leśnego podatku tego nie ma). Maksymalne stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w roku 2004 podane przez Ministra Finansów wynoszą:

|   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| 1 | od budynków mieszkalnych lub ich części  | 0,52zł/m <sup>2</sup>  |
| 2 | od budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej | 17,42zł/m <sup>2</sup> |
| 3 | od budynków zajętych na świadczenia zdrowotne  | 3,49zł/m <sup>2</sup>  |
| 4 | od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym                                 | 8,11 zł/m <sup>2</sup> |
| 5 | od pozostałych budynków lub ich części   | 5,82zł/m <sup>2</sup>  |
| 6 | od gruntów związanych z działalnością gospodarczą, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów  | 0,63zł/m <sup>2</sup>  |
| 7 | od gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych  | 3,41zł/1ha             |
| 8 | od gruntów pozostałych   | 0,31zł/m <sup>2</sup>  |

Wielkość przyrostu podatku obliczamy z formuły:

$$P_p = P_n - P_s$$

gdzie:

- $P_p$  – przyrost podatku gruntowego  
 $P_n$  – podatek (nowy) od nieruchomości po zmianie stanu zagospodarowania  
 $P_s$  – podatek (stary) od nieruchomości przed zmianą planu (od poprzedniego przeznaczenia, albo rolny lub leśny)

**Podatek od nieruchomości** (maksymalny) (stawki faktyczne należy przyjmować według obowiązujących w gminie) – w okresie jednego roku

$$P_n = 0,31 \cdot P_i + 0,63 \cdot P_g$$

gdzie:

- $P_n$  – podatek od nieruchomości, 0,63zł/m<sup>2</sup> – stawka maksymalna podatku od gruntów związanych z działalnością gospodarczą 0,31zł/m<sup>2</sup> – stawka maksymalna podatku od gruntów innych  
 $P_i$  – powierzchnia gruntów wykorzystywanych na cele inne (nie związane z działalnością gospodarczą) w m<sup>2</sup>  
 $P_g$  – powierzchnia gruntów związanych z działalnością gospodarczą w m<sup>2</sup>

**Podatek rolny** – w okresie jednego roku

$$P_r = P \div 10000 \cdot 34,57 \cdot 5$$

gdzie:

- $P_r$  – podatek rolny,  
 $P$  – powierzchnia w m<sup>2</sup> (zamieniona na ha), 34,57 – cena w zł 1 q ziarna żyta podana przez GUS,  
 5 – wielkość podatku za 1 ha w q ziarna żyta

**Podatek leśny** – w okresie jednego roku

$$P_l = P \div 10000 \cdot 107,7 \cdot 0,220$$

gdzie:

- $P_l$  – podatek leśny,  
 $P$  – powierzchnia w m<sup>2</sup> (zamieniona na ha),  
 107,70 – cena w zł 1 m<sup>3</sup> drewna podana przez GUS,  
 0,220m<sup>3</sup> – wielkość podatku za 1 ha

Podane formuły określają przyrost podatku w okresie jednego roku. Należy zatem jeszcze ustalić okres obliczeń zwiększonego podatku. Zwiększony podatek nie pojawia się z chwilą uchwalenia planu, a dopiero jest następstwem działań wynikających z planu. Można przyjąć, że zmiana podatku od nieruchomości nastąpi w drugim lub trzecim roku po uchwaleniu planu, a podatek od budynków i działalności pojawi się najwcześniej w drugim, trzecim roku, a w większości przypadków w czwartym i piątym roku i będzie to zmiana trwała w czasie. Jeżeli okresem analizy będzie okres 10 lat to podane ustalenia należy odpowiednio uwzględnić.

Ustalony roczny przyrost podatku należy określić dla okresu prognozowania i zdyskontować wielkość na dzień prognozowania



## 2.4.4. Opłata od czynności cywilnoprawnych

### Podstawy prawne

Ustawa z 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2000 r. nr 86, poz. 959 z późn. zm.).

### Opłata od czynności cywilnoprawnych

Opłata jest określana według wzoru:

$$O_{cp} = 0,02 * P * W_n$$

gdzie

$O_{cp}$  – opłata od czynności cywilnoprawnej

0,02 – stawka procentowa opłaty

$P$  – powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w  $m^2$

$W_n$  – wartość 1  $m^2$  nieruchomości w chwili sprzedaży

gnoza opiera się o wartość nieruchomości, o przyrost wartości (wartość rynkową) lub o prognozę kosztów (wartość od-tworzeniową). Zatem poprawne opracowanie prognozy skutków finansowych wymaga dużej wiedzy z zakresu szacowania nieruchomości z jednoczesnym rozumieniem zasad sporządzaniu planów miejscowych.

Wydaje się zatem, że zadanie adresowane do rzeczoznawców majątkowych może być realizowane z sukcesem, pod warunkiem zachowania wielkiej staranności i dobrego poznania uwarunkowań planistycznych. Wymaga się tu zatem dobrej i pozytywnej współpracy rzeczoznawcy majątkowego z autorami planu i samorządem gminnym.

## 3. Uwagi końcowe

Z przedstawionego zarysu określenia prognozy skutków finansowych ustaleń planów miejscowych wynika, że pro-

prof. dr hab. **Ryszard Cymerman** jest przewodniczącym Komisji Wydawnictw i członkiem Komisji Standardów PFSRM. Pracownik naukowy Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.

## 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 (pełen kolor).

### Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

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

reklama cz.-b.  
w formacie A4  
wewnątrz numeru  
- 1000 zł

reklama cz.-b.  
w formacie A5  
wewnątrz numeru  
- 800 zł

reklama cz.-b.  
w formacie A6  
wewnątrz numeru  
- 400 zł

Wizytówka cz.-b.  
(50x90mm)  
rzeczoznawcy  
majątkowego - firmy,  
wewnątrz numeru  
- 88 zł



# WYBRANE ZAGADNIENIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI LUB ICH CZĘŚCI PRZEZNACZONYCH LUB ZAJĘTYCH POD DROGI PUBLICZNE

Magdalena Matecka – Pilujka

*Problematyka określania wartości nieruchomości niezbędnych na cele drogowe jest stosunkowo skomplikowana, gdyż z jednej strony w szeregu wypadków dotyczy zaszczości (zajęcia w poprzednich latach na cele budowy bez odszkodowań na rzecz właścicieli), a z drugiej strony materię takich celów regulują przepisy określone w różnych ustawach. Można przyjąć, że ostatnio dokonane zmiany przepisów prawa, szczególnie poprawa rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad wyceny, istotnie uporządkowały problematykę wyceny nieruchomości dla przedmiotowych celów. Praktyka, a także orzecznictwo, wykażą czy przyjęte rozwiązania są właściwe. 27 listopada 2003 r. Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawa ta – z wniosku Prezydenta RP w chwili sporządzenia niniejszego opracowania – pozostaje w Trybunale Konstytucyjnym. Dokonane zmiany ustawy wnoszą także nowe elementy do problematyki gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne.*

## Podstawy prawne omawianych zagadnień

Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 46, poz. 543, ze zmianami), w szczególności: art. 6, art. 134 ust. 3 i 4, art. 98 ust. 1, 2 i 3, art. 105 ust. 4, art. 106 ust. 1, rozdział 4 i 5 w dziale III.

Ustawa z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 71, poz. 838 ze zmianami), w szczególności: art. 1, art. 2, art. 2a, art. 5 – 9.

Ustawa z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. z 2003 r., nr 80, poz. 721), w szczególności: art. 1, art. 12 – 23, art. 44, art. 45.

Ustawa z 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r., nr 133, poz. 872, ze zmianami), w szczególności: art. 73.

Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2002 r., nr 230, poz. 1924), w szczególności: §37.

Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1971 r. nr 16, poz. 93 ze zmianami), w szczególności: art. 140, art. 415 w powiązaniu z art. 222 §1, art. 225, art. 118.

Ustawa z 27 października 1994 r. o autostradach płatnych (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., nr 110, poz. 1192, ze zmianami), w szczególności: art. 1, art. 19, art. 21 – 37, art. 67 i 68. **Uwaga!** Przepisy art. 21 do 37 zostały zawieszony na czas obowiązywania przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych.

**Istotnym dla rozstrzygnięcia celu i sposobu wyceny związanej z zagadnieniami „odszkodowań drogowych” jest przypomnienie definicji kluczowych pojęć.**

## Cel publiczny

Stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jednym z celów publicznych w rozumieniu ustawy jest: *art. 6 pkt. 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymanie tych dróg...* oraz *art. 6 pkt. 10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach*. Stosownie do przepisów ustawy (*art. 112 ust.1*) nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych na cele publiczne (z wyjątkiem stanowiących własność Skarbu Państwa) mogą być wyłączone.

## Kategorie dróg

Stosownie do przepisów ustawy o drogach publicznych istnieją cztery kategorie dróg publicznych (*art. 2.1*): „Drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie: drogi krajowe, drogi wojewódzkie, drogi powiatowe, drogi gminne. Ulice leżące w ciągu dróg wymienionych w ust. 1 należą do tej samej kategorii co te drogi.”

Poza tym ustawa rozróżnia drogi wewnętrzne (*art. 8.1*): „Drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów użytkowych przez działalność gospodarczą, place przed dworcami kolejowymi, autobusami i portami są drogami wewnętrznymi.”

Droga lub pas drogowy są, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, pojęciami tożsamymi i oznaczają wydzielony pas terenu, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów oraz do ruchu pieszych, wraz z leżącymi w jego ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami, zatokami postojowymi oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, drogami zbiorczymi, drze-



wami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

Ze względu na stopień dostępności i obsługi przyległego terenu ustawa stosuje podział na drogi ogólnodostępne, ekspresowe i autostrady.

Należy podkreślić, że wszelkie analizowane regulacje prawne dotyczą nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, co oznacza, że wykorzystanie tych przepisów do określania wartości nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne nie jest wprost przewidziane.

## **Określana wartość**

Stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (*art. 134 ust. 1.*) podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość rynkowa nieruchomości. Jednak (*art. 135*) jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż nieruchomości tego rodzaju nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na pewne zróżnicowanie, wynikające z różnej kategorii wartości. Stosownie do przepisów rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny przy zastosowaniu podejścia kosztowego, prowadzącego do określenia wartości odtworzeniowej, wartość nieruchomości stanowi wartość gruntu i wartość jego części składowych, liczona oddzielnie (*§20 ust. 1*).

Za wartość gruntu jednak przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach (*§20 ust.2*), a więc, oprócz ceny gruntu utożsamianego z jego wartością rynkową, wlicza się tu również koszty obejmujące takse notarialną, opłatę od czynności cywilno – prawnych i opłatę sądową. Zatem wartość rynkowa gruntu określona w podejściu porównawczym będzie niższa od wartości gruntu określonej w podejściu kosztowym, w którym przeciwieństwo wartości gruntu, również określa się w podejściu porównawczym, powiększając ją następnie o koszty związane z jego nabyciem.

Zróżnicowania te nie wydają się być uzasadnione jakkolwiek obowiązują. Byłoby celowe dokonać analizy utrzymania tych zróżnicowań lub braku ich zasadności w trakcie prac nad nowelizacją rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad wyceny.

## **Zasada korzyści**

Art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozstrzyga istotny problem związku przeznaczenia nieruchomości, przed jej przekwalifikowaniem na cel publiczny, a należnym odszkodowaniem.

Określeniu podlega wartość wyższa, odpowiednio: „*art. 134 ust. 3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.*

*ust. 4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się*

*według alternatywnego sposobu użytkowania.*”

Zatem jeżeli zachodzi przesłanka, że zmiana przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, w tym wypadku na cele drogowe, nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości w części przeznaczonej na ten cel, określeniu podlega wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), w przeciwnym wypadku określeniu podlega wartość dla alternatywnego sposobu użytkowania (WRA), wynikającego z nowej funkcji w planie.

## **Grunt zajęte i grunty przeznaczone pod drogi publiczne**

Gruntami **zajętymi** pod drogi publiczne są grunty, które w trybie art. 73 przepisów ustawy „Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną” z dniem 1 stycznia 1999 r. z mocy prawa stały się własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego.

Gruntami **przeznaczonymi** pod drogi publiczne są grunty, które stają się własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządowych na mocy przepisów: ustawy o gospodarce nieruchomościami – wskutek podziału lub scalenia i podziału nieruchomości; ustawy o gospodarce nieruchomościami w odniesieniu do gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, inne niż krajowe; ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych – w skutek decyzji o lokalizacji drogi; ustawy o autostradach płatnych – w skutek decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady (przepisy art. 21 – 37 zawieszono do 31.12.2007 r.).

## **Negocjacje czy wywłaszczenie**

Generalna zasada zawarta w art. 114 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga, aby postępowanie wywłaszczeniowe poprzedzić rokowaniami o nabycie w drodze umowy praw do nieruchomości: prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

W takim przypadku operat szacunkowy winien określać wartość nieruchomości dla tego celu z uwzględnieniem zasad jak przy określaniu wartości dla potrzeb odszkodowania, jedynie uwzględnieniu powinny podlegać ceny z daty umowy.

Zatem należy przyjąć zasadę, że cena „umówiona” nie będzie niższa od wysokości odszkodowania jakie otrzymałby właściciel (użytkownik wieczysty) w wypadku postępowania wywłaszczeniowego.

## **Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie**

Jak już wspomniano w pkt. II 3. podstawę ustalenia wysokości odszkodowania za utraconą nieruchomość lub jej część stanowi wartość rynkowa (lub wartość odtworzeniowa) nieruchomości.

W licznych jednak przypadkach zaistnieje sytuacja, że nieruchomość była użytkowana przez pewien okres jako droga, zanim zmienił się podmiot własności. Uzasadnione jest wtedy rozstrzygnięcie o wynagrodzenie za tzw. bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie przepisów Kodeksu cywilnego.



## Odszkodowania za utracone nieruchomości

### 1. Uwarunkowania wyceny wynikające z zasad szczegółowych

Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości zajętych lub przeznaczonych pod pasy drogowe lub ich poszerzenie regulują przepisy rozporządzenia RM z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny, w szczególności §37, znajdujący się w rozdziale 3 rozporządzenia pt. „Określanie wartości nieruchomości w przypadkach szczególnych”:

1. §37.1. Przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele.
2. W przypadku braku cen, o których mowa w ust. 1, wartość gruntów określa się w sposób następujący:
  - a) wartość gruntów zajętych pod drogi publiczne określa się jako iloczyn wartości 1m<sup>2</sup> gruntów o funkcji wyznaczonej dla tych gruntów w planie miejscowym przeważającej wśród gruntów przyległych i ich powierzchni;
  - b) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne lub ich poszerzenie albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni; jeżeli wartość 1m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących, jest niższa niż wartość 1m<sup>2</sup> tych działek, tak określoną wartość powiększa się o 50%.

#### Pierwszy krok:

Jak wynika z przepisu szczegółowego procedura określania wartości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości, zarówno zajęte jak i przeznaczone pod drogi publiczne, nakazuje w pierwszej kolejności zbadać rynek i zastosować podejście porównawcze. Analiza rynku polega zatem na poszukiwaniu transakcji nieruchomościami przeznaczonymi na te cele, a więc również zajętymi lub przeznaczonymi pod drogi publiczne.

Istnieje dylemat jakie transakcje można wziąć pod uwagę przy wycenie, skoro stosownie do §6 rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny, w przyjętych do porównań transakcjach nie mogą wystąpić szczególne warunki zawarcia tych transakcji, które powodowałyby, że ustalona płatność w sposób rażąco odbiega od średnich cen uzyskiwanych na rynku. Nie bierze się również do porównań transakcji, gdzie sprzedaż nieruchomości nastąpiła w drodze przetargu, chyba, że ceny uzyskane w drodze przetargu nie odbiegają o więcej niż 20% od średnich cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

Ceny transakcyjne będą pochodziły ze stosunkowo wąskiego rynku nieruchomości nabywanych na te cele. Może tu mieć miejsce nabywanie nieruchomości przez podmioty publiczno – prawne (gmina, powiat, województwo) czy Generalną Dyрекję Dróg Krajowych i Autostrad. Tworzy to przekonanie, że jest to rynek monopolistyczny, a ceny zawarte

w umowach sprzedaży nie odpowiadają jednoznacznie ustawowym wymaganiom cen rynkowych. Odczucie takie jest jednak błędne, ponieważ:

- nabycie nieruchomości na te cele następuje w drodze umowy cywilno – prawnej, przy tym zbywający swoje prawa uzależni przystąpienie do takiej umowy od uzgodnienia warunków, w tym ceny,
- należy przyjąć, że skoro przepis nakazuje poszukiwania transakcji nieruchomościami „na te cele”, to jest świadomy rodzaju i uwarunkowań rynku, na którym dochodzi do tych transakcji,
- zawierane umowy określają pewien poziom cen za nieruchomości na cele drogowe i obowiązkiem autora wyceny jest odwzorowanie tego poziomu, w przeciwnym wypadku dojdzie do uzasadnionych roszczeń i nieporozumień.

Należy jednak, pomimo powyższych zastrzeżeń, honorować wymagania §6 rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny, tzn. eliminować ceny transakcyjne, w których mogły wystąpić warunki szczególne.

#### Drugi krok:

W szczególnym wypadku analiza rynku i zanotowane transakcje mogą być niemiarodajne lub niewystarczające dla prawidłowego procesu wyceny. W takim wypadku zastosowaniu podlegają procedury §37 ust. 2 w drugiej kolejności.

Jeżeli analiza rynku wykazała brak transakcji nieruchomościami przeznaczonymi na cele zajęcia lub przeznaczenia pod drogi publiczne, stosujemy §37 ust. 2, z tym, że dla dróg zajętych pod drogi publiczne stosujemy pkt. 1), a dla dróg przeznaczonych pod drogi publiczne stosujemy pkt. 2). Określenie wartości gruntów **zajętych** pod drogi publiczne może być dokonane według zależności:

$$W_{r_z} = \sum (W_{pp} \times P_z)$$

gdzie:

$W_{r_z}$  – wartość rynkowa gruntów zajętych pod drogi publiczne (WRU),

$W_{pp}$  – wartość 1m<sup>2</sup> gruntów o funkcji w planie miejscowym przeważającej wśród gruntów przyległych,

$P_z$  – powierzchnia gruntu zajętego pod drogę publiczną w m<sup>2</sup>,

Wymaga to umownego, dla potrzeb wyceny, podziału nieruchomości zajętej pod drogę publiczną, liniami granic gruntów o funkcji przeważającej wśród gruntów przyległych.

Dla gruntów **wydzielonych** pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg istniejących zastosować można zależność:

$$W_{r_p} = W_w \times P_z$$

gdzie:

$W_{r_p}$  – wartość rynkowa gruntów wydzielonych pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg istniejących (WRU),

$W_w$  – wartość 1m<sup>2</sup> gruntu, z którego wydzielono działki pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących,

$P_z$  – powierzchnia gruntu przeznaczona pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg istniejących w m<sup>2</sup>.



Wartość tak określona będzie prawidłowa, o ile stosownie do zasady korzyści (pkt. II.4) przeznaczenie na cel drogowy nie powoduje zwiększenia wartości nieruchomości w części przeznaczonej na ten cel. Oznacza to w praktyce, że zależność ta może być wykorzystana do wszelkich gruntów nierolnych i nieleśnych.

Jeżeli jednak zaistnieje sytuacja, że wartość 1m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono działki pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg istniejących (Wrp) jest niższa niż wartość 1m<sup>2</sup> tych działek (tych – o przeznaczeniu pod drogę) wówczas stosować należy zależność:

$$W_{r_p}' = W_{r_p} + 50\% W_{r_p}$$

gdzie:

$W_{r_p}'$  – wartość gruntów wydzielonych pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg istniejących (WRA).

Należy podkreślić, że zależność ta ma charakter wyjątkowy (przy wykluczeniu możliwości zastosowania §37 ust. 1).

## 2. Problematyka wyceny gruntów zajętych pod drogi publiczne

Stosownie do przepisów ustawy „Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną” (art. 73) nieruchomości, które w dniu 31 grudnia 1998 r.:

- znajdowały się władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- nie stanowiły ich własności,
- zajęte były pod drogi publiczne,

z dniem 1 stycznia 1999 r. stały się z mocy prawa, za odszkodowaniem, własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego. Wymieniony wyżej trzeci warunek oznacza, że w dniu 31 grudnia 98 r. grunt zajęty był pod drogę zaliczoną zgodnie z przepisami o drogach publicznych do jednej z kategorii tych dróg. Zaliczenie to odbywa się odpowiednio rozporządzeniem Rady Ministrów, uchwałą sejmiku wojewódzkiego, Rady Powiatu, bądź Rady Gminy (w trybie ustawy o drogach publicznych).

Odszkodowanie wypłaca:

- gmina, w odniesieniu do dróg będących w dniu 31 grudnia 1998 r. drogami gminnymi,
- Skarb Państwa – w odniesieniu do pozostałych dróg.

Podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej i przejścia na własność jest ostateczna decyzja wojewody. Ważne jest, że w przypadku zaistnienia konieczności określenia granic nieruchomości, która stała się własnością Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego nie wydaje się decyzji o podziale nieruchomości. Gdyby taka decyzja była, odwołania od niej w sposób znaczący przedłużałyby procedurę zajęcia gruntów na własność.

Właścicielowi nieruchomości zajętej w trybie art. 73 ustawy przysługuje roszczenie o odszkodowanie. Odszkodowanie ustalane i wypłacane jest na wniosek właściciela złożony w okresie od 1 stycznia 2001 r. do dnia 31. grudnia 2005 r.

Po tym terminie roszczenie wygasa. Właścicielowi nieruchomości nawet zajętej w dniu 31 grudnia 1998 r. pod drogę nie przysługuje roszczenie o odszkodowanie, o ile w tej dacie droga nie miała statusu prawnego drogi publicznej.

W takiej sytuacji stan prawny nieruchomości zajętej pod drogę nie może być uregulowany w trybie wywłaszczenia (cel publiczny został już zrealizowany), lecz wyłącznie drodze umowy cywilnoprawnej poprzez wykup albo zgłoszenie roszczenia z art. 231 Kodeksu cywilnego.

Ustawa reguluje tryb ustalania i wypłacania odszkodowania – według przepisów o odszkodowaniu za wywłaszczenie nieruchomości (dział IV, rozdział 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

### Procedura ustalenia wysokości odszkodowania:

- §37 ust. 5 rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny – do ustalenia wysokości odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy §37 ust. 1 i 2 rozporządzenia,
- art. 73 ust. 5 ustawy przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną – wartość nieruchomości przyjmuje się według stanu z dnia wejścia w życie ustawy, tj. **29 października 1998 r.**, przy czym nie uwzględnia się wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego trwałymi nakładami poczynionymi po utracie przez osobę uprawnioną do władania gruntem,
- §37 ust. 5 rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny:
  - a) stan nieruchomości przyjmuje się na datę 29 października 1998 r.,
  - b) ceny na datę wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania.

Odesłanie w zakresie ustalenia odszkodowania do przepisów o odszkodowaniu za wywłaszczenie nieruchomości oznacza m. in.:

- wyłącznie kompetencje starosty do ustalenia odszkodowania,
- czynności rzeczoznawcy majątkowego jako obligatoryjne,
- nie może być wykluczona forma nieruchomości zamiennej jako odszkodowania,
- czynność rzeczoznawcy majątkowego jest możliwa wyłącznie po oznaczeniu przedmiotu wyceny, określonego w decyzji starosty na podstawie istniejącego lub dokonanego podziału.

W trybie art. 73 ustawy „Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną” nie można wystąpić z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ostatecznie kwestię tę rozstrzygnął Sąd Najwyższy w dniu 27 czerwca 2001 r. wyrok SN, sygn. II CKN 601/00 uznając, iż właściciele nieruchomości zajętych pod drogi publiczne na podstawie przedmiotowej ustawy, mogą dochodzić jedynie odszkodowania przewidzianego w przepisie art. 73, zachowując wskazany w nim tryb.

Powyższe nie przekreśla możliwości wystąpienia z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie przepisów Kodeksu cywilnego.



### 3. Problematyka wyceny gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne

Dla ustalenia wysokości odszkodowania za grunty przeznaczone pod drogi publiczne (wydzielone pod nowe drogi publiczne lub pod poszerzenie dróg istniejących) zastosowanie mają trzy ustawy, które regulują tę problematykę w zależności od trybu wydzielenia drogi oraz kategorii wydzielonej drogi publicznej:

- 1) ustawa o gospodarce nieruchomościami – dla dróg publicznych powstałych wskutek podziału lub scalenia i podziału nieruchomości oraz w odniesieniu do gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, inne niż krajowe,
- 2) ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych – dla dróg krajowych w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych,
- 3) ustawa o autostradach płatnych – dla autostrad płatnych i dróg ekspresowych (płatnych) – przepisy art. 21 – 37 zawieszono do dnia 31 grudnia 2007 r.

#### 3.1 Wycena gruntów wydzielonych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie wskutek podziału oraz wskutek scalenia i podziału

##### Podział nieruchomości

Stosownie do art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa na własność odpowiednio Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne (przepis stosuje się odpowiednio do użytkownika wieczystego, z tym, że prawo użytkowania wieczystego wygasa).

Stosownie do art. 98 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami postępowanie odszkodowawcze jest następujące:

- w pierwszej kolejności, za wydzielone w skutek podziału działki gruntu przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym) a właściwym organem,
- w drugiej kolejności, jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących jak przy wywłaszczeniu nieruchomości.

##### Podziały sąsiedzkie

W uchwalonej 28 listopada 2003 r. ustawie o zmianie ustawy, o której mowa na wstępie opracowania, wprowadza się nową instytucję podziałów „sąsiedzkich”. Właściciele lub użytkownicy rzeczy nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługują im jednorodne prawa do tych nieruchomości. W trakcie dokonywania w tym trybie „połączenia” i ponownego podziału na działki gruntu może również zaistnieć potrzeba wydzielenia działek gruntu

pod drogi publiczne. W takim wypadku będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy o ustalaniu odszkodowania jak przy dokonywaniu podziałów nieruchomości (na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego).

##### Scalenie i podział

O przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje rada gminy. Stosownie do art. 105 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działki gruntu wydzielone pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących przechodzą z mocy prawa na własność gminy (ustanowione na tych działkach prawo użytkowania wieczystego wygasa z dniem wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale).

Stosownie do art. 106 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za działki gruntu wydzielone pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących gmina wypłaca odszkodowanie:

- w pierwszej kolejności, w wysokości uzgodnionej pomiędzy właścicielem (użytkownikiem wieczystym) a wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta,
- w drugiej kolejności, jeżeli do uzgodnienia nie dojdzie, odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących jak przy wywłaszczeniu.

Pod pojęciem „działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne” w art. 98 ust. 1 ustawy rozumieć należy działki gruntu wydzielone pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących (opinia prawna, M. Wolanin, Monitor Prawniczy nr 7/1998).

##### Procedura ustalenia wysokości odszkodowania:

Paragraf 37 ust. 3 rozporządzenia RM w sprawie szczególnych zasad wyceny – do ustalenia odszkodowania za działki gruntu, o których mowa w art. 98 ust. 1 (uogn) i w art. 105 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stosuje się odpowiednio przepisy §37 ust. 1 i 2 rozporządzenia, z tym, że:

- stan nieruchomości, z których wydzielono te działki, przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości,
- ceny przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania.

Wymaga podkreślenia, że poszukiwany jest stan „na dzień wydania decyzji” lub „na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu”. Oznacza to daty, w których odpowiednio decyzja lub uchwała są nieprawomocne i nie wywołały jeszcze skutków prawnych. Fizycznie oznacza to, że przedmiotem wyceny jest nieruchomość według stanu przed podziałem lub przed scaleniem i podziałem.

#### 3.2 Wycena gruntów wydzielonych pod drogi krajowe w rozumieniu przepisów o drogach publicznych

Stosownie do art. 2 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, wojewoda wydaje decyzję o ustalaniu lokalizacji drogi. Decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi zatwierdza się projekt po-



działu nieruchomości (art. 12 ust. 1). Stosownie do ustawy istnieją dwa tryby nabywania nieruchomości przeznaczonych na cele budowy dróg, w zależności od podmiotu własności:

- a) własność jednostek samorządu terytorialnego: nieruchomości przeznaczone na pasy drogowe, a stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego, stają się własnością Skarbu Państwa (z mocy ustawy) z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stała się ostateczna (art. 14 ust. 1), nabycie nieruchomości stwierdza wojewoda w drodze decyzji i ustala odszkodowanie (art. 14 ust. 4), odszkodowanie to ustalone jest według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości (art. 14 ust. 3),
- b) własność innych podmiotów: nieruchomości lub ich części przeznaczone na cele budowy dróg nabywane są w pierwszej kolejności – w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa (art. 13 ust. 1), a w drugiej kolejności – po bezskutecznym upływie terminu (nie krótszym niż 30 dni) do zawarcia umowy, wyznaczonym przez wojewodę na piśmie właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wszczęte zostaje postępowanie wywłaszczeniowe (art. 15 ust.1).

Stosownie do art. 18 ustawy, odszkodowanie za wywłaszczona nieruchomość powinno odpowiadać jej wartości rynkowej, a wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi.

## Procedura ustalenia wysokości odszkodowania:

Art. 18 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach – wysokość odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość ustalana jest według: stanu na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi, wartości rynkowej (ceny) w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.

Ustawa została wydana w dniu 10 kwietnia 2003 r., a więc po wejściu w życie rozporządzenia w sprawie szczególnych zasad wyceny. W §37 rozporządzenia nie ma przepisu dotyczącego wprost wyceny nieruchomości w trybie tej ustawy. Jest natomiast ust. 4 w §37 rozporządzenia dotyczący wyceny nieruchomości na cele budowy autostrad, które to przepisy o autostradach płatnych zostały czasowo zawieszono. Nie ma więc w rozporządzeniu odwołania wprost do przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, jak już wspomniano – ze względu na rozbieżność w czasie.

W samej jednak ustawie, w art. 18, zapisano według jakiego stanu i cen ustala się odszkodowanie, nie uwzględniono jedynie przypadku, w którym nabycie nieruchomości lub ich części, przeznaczonych na cele budowy dróg nastąpi w drodze umowy. Art. 23 ustawy postanawia jednak, że w sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z czym stosujemy §37 jako podstawowy przy wycenie gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne. W przypadku nabycia nieruchomości w drodze umowy ceny przyjmuje się na dzień zawarcia umowy.

## 3.3 Wycena gruntów wydzielonych pod autostrady płatne i płatne drogi ekspresowe

Wprowadzona w zeszłym roku ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych ma na celu uproszczenie procedur, a co za tym idzie przyspieszenie budowy dróg publicznych, w szczególności autostrad i dróg szybkiego ruchu. Uzyskano to poprzez skrócenie okresu uzyskiwania pozwoleń, tempa wywłaszczeń oraz ograniczenie praw do skarg i odwołań.

## 4. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Właściciele nieruchomości zajętych lub przeznaczonych pod drogi publiczne lub ich poszerzenie mogą dochodzić roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jeżeli zachodzi przypadek, iż grunty te były użytkowane przez osobę (podmiot) inny niż właściciel, bez jego zgody, w trybie przepisów Kodeksu cywilnego w postępowaniu cywilno – prawnym. Na mocy przepisów Kodeksu cywilnego przysługują właścicielowi trzy roszczenia:

- 1) roszczenie windykacyjne, wynikające z art. 222 §1: „właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana...”, które nie ma zastosowania (wygasa) w przypadku przejścia prawa własności z mocy prawa, na własność podmiotów publicznoprawnych, (stosownie do art. 73 ustawy „Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną”),
- 2) roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynikające z art. 225 Kc „... samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał...”,
- 3) wynagrodzenie za odpłatne zbycie prawa własności nieruchomości, które jest realizowane poprzez ustalenie i wypłatę odszkodowania.

Ponieważ właściciel został pozbawiony korzystania z nieruchomości w granicach art. 140 Kc (pozbawienie posiadania i korzystania z wyłączeniem innych osób – tzw. bezumowne korzystanie) przysługuje mu roszczenie z tego tytułu.

Zasady ogólne odpowiedzialności odszkodowawczej nakładają obowiązek naprawienia szkody w granicach strat poniesionych przez wywłaszczonego (wyrok NSA w Krakowie z 6. listopada 1995 r., sygn. Akt S. A. /Kr-135/95). W każdym przypadku należy odpowiedzieć na pytanie jakie straty poniósł wywłaszczony na skutek zajęcia nieruchomości na drogę publiczną. Jakie osiągnąłby pożytki z nieruchomości, gdyby zajęcie nie nastąpiło. Należy przyjąć, że o wysokości odszkodowania decydują stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju, a więc czynsze dzierżawne gruntów. Wynagrodzenie takie powinno również obejmować zwrot wszystkich wydatków i ciężarów, jakie w objętym roszczeniem okresie zostały poniesione przez właściciela rzeczy. Do takich ciężarów zaliczyć należy podatek od nieruchomości, czy podatek rolny.





Roszczenie właściciela (art. 118 Kc) z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu.

## Grunty zajęte pod linie kolejowe

Stosownie do §38 rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, przy określaniu wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod linie kolejowe stosuje się odpowiednio przepisy §37 pkt. 1 i 2 rozporządzenia.

Ponadto w 2003 r. weszła w życie ustawa z 28 marca 2003 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” oraz o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 80, poz. 720). Zastosowano tu zasady podobne jak w ustawie „Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną”. Art. 37a ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „PKP” (Dz. U. nr 84, poz. 948, ze zmianami) otrzymał brzmienie:

*„Art. 37a 1. Grunty wchodzące w skład linii kolejowych pozostające w dniu 28 lutego 2003 r. we władaniu PKP S. A., niestanowiące własności Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub PKP S. A. stają się z dniem 1 czerwca 2003 r. z mocy prawa własnością Skarbu Państwa za odszkodowaniem, z zastrzeżeniem ust. 7”.*

*7. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, będzie ustalane i wypłacane według zasad i trybu określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości, na wniosek dotychczasowego właściciela gruntu, złożony w okresie od 1 czerwca 2003 r. do dnia 31 grudnia 2007 r.”.*

*Ustawa z 28 marca 2003 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji... dodała również w ustawie o gospodarce nieruchomościami pkt. 1a w art. 6 w brzmieniu: „art. 6 1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie”.*

*Zaliczyła tym samym wydzielanie gruntów pod linie kolejowe do katalogu celów publicznych.*

## Uwagi dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod drogi wewnętrzne

Kategoria „dróg wewnętrznych” znana jest ustawie o drogach publicznych. Stosownie do art. 8 są to drogi niepubliczne, nie należące do żadnej z czterech kategorii dróg publicznych. Z oczywistych więc względów, skutki prawne jakie dotyczą działek gruntów wydzielanych przy podziałach, na wniosek właściciela (użytkownika wieczystego) nie dotyczą tej kategorii dróg. Dla dróg wewnętrznych stosuje się na rynku zazwyczaj zasadę (przewidzianą w art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami), że właściciele działek przyległych wykupują udział w działce gruntu wyznaczonej pod drogę wewnętrzną. Analiza rynku pokazuje, że w takim przypadku 1m<sup>2</sup> ułamkowego udziału takiej nieruchomości ma zazwyczaj wartość taką samą jak nabywana działka budowlana. Może

również dojść do sytuacji, że na nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną zostanie ustanowiona nieodpłatnie służebność gruntowa na rzecz kaźdoczesnego właściciela przyległych działek. Należy sądzić, że o ile analiza rynku nie wskazuje inaczej, do określenia wartości gruntu stanowiącego drogę wewnętrzną można by zastosować, w drodze analogii, zasady wynikające z §37 dla dróg publicznych (pkt. 2 ppkt. 2) rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny tj.: wartość działek gruntu wydzielonych pod nową drogę publiczną albo pod poszerzenie dróg istniejących określa się jako iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu i ich powierzchni. (wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu przed dokonaniem podziałem na działki budowlane).

Wydaje się celowe, aby w ramach trwających prac nad zmianą rozporządzenia, odpowiedni zapis dla tej kategorii dróg został zamieszczony.

Zastosowanie przytoczonej zasady wyceny wynika z faktu, że badając rynek w rejonie lokalizacji nieruchomości, jak i najbliższych rynkach nieruchomości podobnych, nie można stwierdzić cen transakcyjnych dotyczących działek drogowych – dróg wewnętrznych, które mogłyby stanowić wiarygodną podstawę samodzielnej wyceny. Stwierdzić można jedynie występowanie pojedynczych transakcji nabywania udziałów ułamkowych, których wykorzystanie mogłoby prowadzić do istotnego błędu przy określaniu wartości dróg wewnętrznych.

## Podsumowanie

W świetle przytoczonych przepisów grunty pod drogi publiczne nabywane są w następujących trybach:

- a) umowa cywilnoprawna (umowa sprzedaży) ,
- b) postępowanie wywłaszczeniowe,
- c) z mocy prawa (ex lege):
  - przy podziale nieruchomości, przeprowadzonym na wniosek właściciela (użytkownika wieczystego) ,
  - przy scaleniu i podziale nieruchomości,
  - w odniesieniu do nieruchomości zajętych pod drogi w trybie art. 73 ustawy „Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną”,
  - w trybie art. 14 ust.1 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych,
  - w trybie art. 27 ust.1 ustawy z 27 października 1994 r. o autostradach płatnych (przepis zawieszony do 31 grudnia 2007 r.),
- d) zamiana,
- e) nieodpłatne przekazanie – darowizna,
- f) zasiedzenie.

Stan nieruchomości i poziom cen dla poszczególnych trybów pozyskania gruntów pod drogi publiczne:

1. nieruchomości zajęte pod drogi publiczne w trybie przepisów ustawy „Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną” (art. 73):



- a. stan nieruchomości przyjmuje się na datę 29 października 1998 r.,
  - b. ceny na datę wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania.
2. nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne w trybie przepisów o gospodarce nieruchomościami (art. 98 ust. 1 i art. 105 ust. 4):
- a. stan nieruchomości, z których wydzielono te działki, przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości,
  - b. ceny przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania.
3. nieruchomości wydzielone pod drogi krajowe (w tym autostrady płatne i drogi ekspresowe) stosownie do przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych:
- a. stan nieruchomości przyjmuje się na dzień wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi,
  - b. ceny na dzień zawarcia umowy, jeżeli nabycie następuje w drodze umowy, albo na dzień wydania decyzji

o odszkodowaniu, jeżeli nabycie następuje w drodze wywłaszczenia.

Poziom cen, w operacie szacunkowym odpowiada dacie sporządzenia operatu szacunkowego (podczas gdy stan odpowiada odpowiednio datom poprzednio przytoczonym). Zakłada się przy tym, że decyzja o odszkodowaniu będzie wydana bez zbędnej zwłoki w stosunku do daty sporządzenia operatu szacunkowego.

Według informacji przekazanych na XII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie, która odbyła się w dniach 11 – 13 września 2003 r. zakończone zostały prace nad projektem Standardu Zawodowego „Wycena nieruchomości nabywanych lub zajętych pod drogi publiczne”. Z oczywistych powodów standard ten będzie ważny dla wykluczenia niejednorodności praktyki zawodowej, biorąc pod uwagę, że pokazany stan prawny obszaru jest skomplikowany i może prowadzić do działań interpretacyjnych.

**Magdalena Małecka – Pilujka** jest ekonomistką, rzeczoznawcą majątkowym, partnerem w Kancelarii Rzeczoznawców Majątkowych „Geneva” sp. p. w Poznaniu.

## DWORY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Anna Pawlikowska-Piechotka

„Dworem” nazywamy niewielką siedzibę ziemiańską<sup>1</sup>. Zespoły dworskie, jako rezydencja przy posiadłości wiejskiej, występowały w Polsce od czasów późnego średniowiecza (najstarsze zachowane pochodzą z XV wieku) aż do 1945 roku. Składały się najczęściej z budynku mieszkalnego, otoczonego obszernym ogrodem i sadem, oraz z zabudowań gospodarczych (folwarku).

Wiejski dom mieszkalny, zarówno jako rezydencja jak i „ośrodek” ekonomiczno-kulturowy posiadłości ziemskiej – był po ogłoszeniu Dekretu o Reformie Rolnej systematycznie wymazywany z naszego pejzażu kulturowego wraz z (w pełni „świadomą politycznie”) planową zagładą całego środowiska i tradycji dawnego szlachectwa.

Zespołów dworskich na terenie Polski było w 1939 roku aż kilkanaście tysięcy, ale wskutek bezwzględnej szabru, niewłaściwego użytkowania i braku konserwacji, do czasów współczesnych przetrwało ich jedynie około 3 tysięcy.<sup>2</sup>

Być może wykorzystanie w większym stopniu niż obecnie swoistego „mitu polskiego dworu” (pełnego symbolów, znaczeń, odniesień do tradycji narodowej) dla funkcji turystycznej, pomoże z jednej strony uratować od zagłady setki historycznych obiektów, z drugiej – wzmocnić atrakcyjność zagospodarowania wiejskiej przestrzeni turystycznej, wzmocnić historyczne dziedzictwo i tożsamość polskiej wsi.

### Zespół dworski w polskim krajobrazie kulturowym

W powszechnej świadomości dwór łączy się z pojęciem etosu rodzinnego „gniazda szlacheckiego”, tradycji sarmackiej, cnót patriotycznych, a także z tożsamością polskiego krajobrazu. Jednak, co należy podkreślić, związki kultury dworskiej z różnymi warstwami społeczeństwa, wychodziły poza granice warstwy szlacheckiej.

Dwory w okresie renesansu i wczesnego baroku były wiejskimi domami mieszkalnymi zarówno drobnej i średniej szlachty jak magnatów, senatorów i królów.<sup>3</sup> Ponieważ majątki ziemskie (choćby rzadko) jednak zmieniały właścicieli

– nabywały je również rodziny spoza warstwy szlachty (np. mieszczaństwo), a także osiadający w Polsce cudzoziemcy. Wydaje się, że to wyjaśnienie jest ważne, ponieważ tak naprawdę kultura i tradycja „dworu polskiego” jest znacznie mniej hermetyczna i odnosi się do znacznie szerszych kręgów społecznych niż to się powszechnie sądzi, a przede wszystkim należy podkreślić związki (zarówno ekonomiczne jak i społeczne) mieszkańców dworu z ludnością wiejską.

Pierwsze dwory, te które powstawały w okresie późnego średniowiecza, wznoszono głównie z drewna. W wieku XVI pojawiały się coraz częściej dwory murowane, przeważnie o zwartej, o cechach obronnych, formie (np. zachowany dwór



w Szymbarku).<sup>4</sup> W okresie baroku (XVII w.) dwory traciły stopniowo cechy obronne, stawały się przede wszystkim wygodnymi rezydencjami mieszkalnymi. W wieku XVIII wygląd dworu zmieniał się pod wpływem klasycystycznej architektury pałacowej. Wtedy pojawił się główny akcent dekoracyjny elewacji frontowej – tzw. „palladiański” portyk kolumnowy.<sup>5</sup>

W wiekach XVIII i XIX ukształtowała się ostatecznie forma budynku, którą uznaliśmy współcześnie za typową dla „dworu polskiego”. Jest to najczęściej budowla parterowa, o dachu wysokim, krytym gontem lub dachówką ceramiczną, z gankiem frontowym z charakterystycznym kolumnowym portykiem. Zgodnie z tym wyobrażeniem dwór powinien być otoczony rozległym parkiem.

Na początku XX wieku, w okresie poszukiwania „narodowego stylu” wielu architektów projektujących domy mieszkalne (również wille miejskie) nawiązywało do tradycyjnej formy dworu szlacheckiego. Dzieje się tak również współcześnie, kiedy inwestorzy (niekiedy sami mający ziemiańskie tradycje rodzinne) chcą podkreślić przywiązanie i sentyment do symboli kultury i tradycji szlacheckiej.

Po roku 1944, kiedy znacjonalizowano tysiące majątków ziemskich, a właścicielom zakazano mieszkania w rodzinnych stronach, dwory straciły nie tylko właścicieli, ale i ekonomiczne podstawy egzystencji. Były przez pół wieku rabowane, dewastowane przez przypadkowych zarządzających, w końcu opuszczane jako ruina. Przetrwało do czasów nam współczesnych niecałe trzy tysiące dworów, z tego większość w złym stanie technicznym. Jedynie nieliczne (około 30) zostało w rękach dawnych właścicieli, otoczone tzw. „resztówkami”, nie podlegającymi parcelacji (np. Głanów, Tarnawa, Gdów, Łososina Mała).

Kilkadziesiąt dworów wróciło po roku 1976 do dawnych właścicieli<sup>6</sup>. Część z nich zwrócono (np. Rybną pod Krakowem rodzinie Rostworowskich), część sprzedano za symboliczną złotówkę (np. Osiek pod Łowiczem rodzinie Bacciarrelli). Domostwa te, zwrócone bez majątków ziemskich, obecnie najczęściej pełnią funkcję domów letniskowych.

Tylko jeden dwór prywatny (w Śmilowie pod Sandomierzem) pełni funkcję tradycyjnej rezydencji przy gospodarstwie rolnym (ok. 300 hektarowym)<sup>7</sup>.

## Funkcje współczesne dworów

Nieprzypadkowo, zachowane w stosunkowo dobrym stanie technicznym dwory, to w większości te obiekty, którym nadano po 1945 roku funkcje turystyczne. Są to zarówno zabudki przeniesione do skansenów, jak i muzea biograficzne, regionalne, domy pracy twórczej.

Chociaż przyznać należy, że nie zawsze służby konserwatorskie czują się usatysfakcjonowane sposobem adaptacji – to na ogół funkcja turystyczna znajdująca pomieszczenie w dawnych rezydencjach okazuje się najczęściej prawdziwym ratunkiem przed zagładą historycznych obiektów oraz stanowi silny walor turystyczny dla przestrzeni wiejskiej, w której się znajduje.

## Dwory przeniesione do skansenów

Do tzw. „parków etnograficznych” (skansenów) przeniesiono po 1945 roku kilkanaście dworów (m. in. dwór z Rdzawy do Nowego Sącza, dwory z Zaręby, Koce Schaby, Siemiony do Ciechanowca, dwory z Brzeżyc i Pieczysk do Radomia, dwór z Suchedniowa do Tokarni). Wyjątkiem jest dwór Mośniaków – wokół niego powstał skansen w Zubrzycy. Tworzenie muzeów skansenowskich jest obecnie mało popularne, ponieważ uważa się, że najbardziej wartościowe jest zachowanie zabytku in situ, w jego naturalnym otoczeniu.<sup>8</sup>

## Muzea we wnętrzach dworskich

Do grupy dworów przekształconych na muzea należy kolejnych kilkanaście obiektów (m. innymi Muzeum Ziemi Sieradzkiej w Koszutach, Muzeum Wnętrz Dworskich w Ożarowie, Muzeum Kultury Szlacheckiej w Łopusznej).

## Muzea biograficzne we dworach

Kolejnych kilkanaście dworów zostało przekształconych (część z nich jeszcze przed 1945 rokiem) na muzea biograficzne (m. in. dom urodzenia Fryderyka Chopina w Żelazowej Woli, dworek Wincentego Pola w Lublinie, Muzeum Marii Konopnickiej w Żarnowcu, Muzeum Jana Matejki w Krzesławicach pod Krakowem, dworek Mikołaja Reja w Nagłowicach).

## Pensjonaty, hotele i ośrodki konferencyjno-szkoleniowe

Kilkadziesiąt dworów o takiej funkcji jest obecnie własnością zarówno Skarbu Państwa, komunalną, instytucji jak i osób prywatnych. W rękach prywatnych znajduje się np. pensjonat we dworze w Woli Suchożebrskiej, własnością Muzeum w Puławach jest dwór w Janowcu-Zamku. Dwory o najwyższym poziomie usług zrzeszone są w prestiżowej sieci „Leisure and Heritage” („Wypoczynek w Zabytkach”)<sup>9</sup>. [tab.1]

## Domy Pracy Twórczej

Z ogólnej liczby 53 Domów Pracy Twórczej kilkanaście, które mieszczą się po 1945 r. we dworach, należą do resortów (np. dwór w Radziejowicach do Ministerstwa Kultury) lub stowarzyszeń twórczych (np. dwór w Oborach do Związku Literatów Polskich)<sup>10</sup>.

## Domy letniskowe

Od połowy lat 70-tych ubiegłego stulecia zaistniała możliwość nabywania przez osoby prywatne niektórych, wytypowanych przez Ministerstwo Kultury, dworów. Zamożni nabywcy często planują dla dworku funkcję „drugiego domu” – domu wakacyjnego dla rodziny i zaproszonych przyjaciół. Taką funkcję mają obecnie m. in. dwór Krzysztofa Pendereckiego w Lusławicach, dwór rodziny Bacciarrelli w Osieku.

Jednak niezwykle wysokie koszty utrzymania zespołu dworskiego (domu mieszkalnego, zabudowań gospodarczych, rozległego parku), zmuszają właścicieli do poszukiwania sposobu komercyjnego wykorzystania obiektu. Najczęściej przy



zachowaniu funkcji domu letniskowego, wzbogaconego o działalność dodatkową (usługi hotelowe, gastronomiczne, jazda konna). Tradycja takich zachowań sięga zresztą okresu międzywojennego, kiedy zubożałe domy ziemiańskie zaczęły przyjmować tzw. „płatnych gości” w okresie wakacyjnym. Coraz liczniej obiekty dworskie (o odpowiednim poziomie) zgłaszane są do sieci „Interhome-Polska Sp. z o.o.”<sup>11</sup> jako luksusowe domy letniskowe.

Inne możliwe funkcje turystyczne dla rodzinnego dworu – letniska to przykładowo: Centrum Kulturalno-Szkoleniowe (jak w Lusławicach), galeria sztuki (jak planowana w Osieku), prywatne muzeum (jak w Tułowicach, Petrykozach).

W roku 1996 rozpoczęto w ramach programu TOURIN II realizację segmentu problemowego „Rozwój turystyki wiejskiej” („Plan ogólny turystyki wiejskiej”, „Turystyka wiejska w Polsce – turystyka aktywna i specjalistyczna”, „Rozwój wiejskiej bazy noclegowej”). Częścią zamierzenia było wdrażanie projektów pilotażowych, posiadających charakter modelowy. Wśród wybranych znalazła się opisywana gmina w Nagłowicach.<sup>14</sup>

Dwór w Ślęcinie pod Nagłowicami<sup>15</sup> (kieleckie) zbudowano w stylu eklektycznym na początku XX wieku, prawdopodobnie na fundamentach XVI wiecznego domostwa. W roku 1944 majątek upaństwowiono, pola uprawne rozparcelowano, a we dworze umieszczono szkołę powszechną. W roku



## Wykorzystanie dworu w projektach Phare TOURIN II „Rozwój turystyki wiejskiej”

(przykład: wykorzystanie zespołu dworsko-parkowego w gminie Nagłowice w założeniach projektu Centrum Turystyki Wiejskiej Phare TOURON – PL)<sup>12</sup>

Założeniem programu **Phare TOURIN** było udzielenie pomocy w rozwoju polskiego przemysłu turystycznego poprzez dostarczenie usług wspierających instytucje zaangażowane w rozwój turystyki w Polsce. Zgodnie z porozumieniami podpisanymi w 1993 r. – Unia Europejska zobowiązała się przeznaczyć na finansowanie programu środki w wysokości 12,5 mln euro (TOURIN I – 4,5 mln oraz TOURIN II – 8 mln).<sup>13</sup>

1995 szkołę zlikwidowano i od tego czasu budynek opuszczony, nie strzeżony, istna „ziemia niczyja” – stale niszczał. Dwór został sprzedany przez Urząd Gminy w Nagłowicach w roku 2000 (w trybie przetargu) osobie prywatnej, jako „silnie zdewastowany zespół dworsko-parkowy, pilnie wymagający podjęcia prac remontowych i porządkowych”.<sup>16</sup>

W tym samym czasie (rok 1997) gmina Nagłowice przystąpiła do Programu Rozwoju Turystyki Phare – TOURIN II (w ramach PL – 9310, „Zadanie 10” „Rozwój i promocja turystyki wiejskiej”).<sup>17</sup>

Celem zadania było zaprojektowanie i realizacja wiejskich ośrodków wakacyjnych, które miałyby istotny wpływ na rozwój turystyki w regionie kieleckim i służyłyby jednocześnie jako projekty modelowe dla reszty Polski.



Dwór w Ślęcinie pod Nagłowicami, zgodnie z założeniami autora projektu („Tourism Development International Ltd” oraz „Kohl&Partner GmbH”, Warszawa 1997), miał pełnić rolę turystycznej bazy noclegowej o wysokim standardzie.

Jako uzupełnienie zagospodarowania turystycznego gminy, założono realizację zajazdu (z 55 miejscami noclegowymi), lokalu gastronomicznego w zabytkowej, drewnianej zagrodzie wiejskiej, kempingu na gruntach szkolnych w Nowej Wsi, podwyższenie standardu w kilkunastu istniejących „gospodarstwach gościnnych”, oraz budowę boisk do gry w piłkę i kortów tenisowych, ścieżek rowerowych, wytyczenie tras do jazdy konnej, ścieżek spacerowych, uruchomienie centrum informacji turystycznej.

W roku 2001 kiedy nowy właściciel rozważał adaptację dworu w Ślęcinie dla funkcji pensjonatu (zgodnie z założeniami programu pilotażowego Phare TOURIN dla gminy Nagłowice), część wschodnia była już całkowicie zrujnowana. Nieznani sprawcy wyrwali podłogi, stolarkę drzwiową i okienną, rozebrali ceramiczne zabytkowe piece. W blisko pół hektarowym zabytkowym krajobrazowym parku część drzew została wycięta.

Wciąż jednak funkcja pensjonatu i swoistego centrum dla nowopowstałego ośrodka turystyki wiejskiej gminy Nagłowice, umieszczona w historycznym założeniu dworsko-parkowym, wydawała się sensowna. Wielkość samego dworu (powierzchnia użytkowa 450 m<sup>2</sup>) i rozległy park (ponad 3000 m<sup>2</sup>) dawały szansę prawidłowych rozwiązań dla takich funkcji. Dodatkowym atutem posiadłości było malownicze otoczenie najbliższego sąsiedztwa parku dworskiego – pełen ładu przestrzennego, harmonijny krajobraz wiejskich sadów i pól uprawnych.

Utрудnieniem dla adaptacji były natomiast surowe warunki programu konserwatorskiego. Decyzją Generalnego Konserwatora z 13 maja 1996 roku, z uwagi na wysokie wartości historyczne, założenie dworsko-parkowe w Ślęcinie zostało objęte ścisłą ochroną konserwatorską. Na właścicieli nałożono obowiązek odbudowy części zrujnowanej (możliwej do odtworzenia na podstawie zachowanych archiwalnych inwentaryzacji i fotografii), natomiast zakazywano jakichkolwiek nowych inwestycji, przekształceń oryginalnej formy zabytku (przebudowy, nadbudowy).<sup>18</sup>

W architektonicznych studiach projektowych, szukając prawidłowych rozwiązań dla skromnej funkcji pensjonatowej (pokoje gości z węzłami sanitarnymi, salon, jadalnia i kuchnia), starano się, zgodnie z obowiązującymi zaleceniami konserwatorskim, przywrócić formę pierwotną, wkomponować sylwetę dworu w otaczający krajobraz, poszukiwać kameralnych form dla elementów zagospodarowania jego otoczenia (parking, korty tenisowe).

Starano się także bezwzględnie zachować widokowe osie kompozycyjne krajobrazowego parku, jednocześnie proponując ogólne zasady jego uporządkowania i odrestaurowania. Park ten, jak zakładano, może stać się w przyszłości silną atrakcją pensjonatu (ścieżki spacerowe, punkty widokowe, korty do gry w tenisa).<sup>19</sup>

Nieznane mi są losy najnowsze tej inwestycji, ale mam nadzieję, że opisywany zespół dworski dołączył do wciąż nielicznej grupy uratowanych zabytków, wzbogacających zarówno polski krajobraz kulturowy jak i naszą ofertę turystyki wiejskiej – zgodnie z założeniami przygotowanego programu Phare TOURIN dla gminy Nagłowice.<sup>20</sup>

Byłby to kolejny zresztą przykład, jak funkcja pensjonatu nieomal naturalnie „wpisuje się” w tradycyjną formę i program historycznej rezydencji ziemiańskiej i jak silny walor te siedziby stanowią w zagospodarowaniu turystycznym dla polskiej wsi.

## Oferta dworów na rynku nieruchomości

Szacuje się, że obecnie w Polsce około tysiąca dworów jest pustych, zdewastowanych, czekających albo na dawnych właścicieli (na przeszkodzie wciąż stoi brak ustawy reprivatyzacyjnej) albo na wolnorynkowego nabywcę.

Obecnie w katalogach ofert nieruchomości można wyszukać wiele propozycji sprzedaży historycznych dworów. Wśród nich są obiekty pochodzące z różnych epok, różnej wielkości, o różnym stanie zachowania i możliwościach adaptacji (wynikających z indywidualnych programów konserwatorskich), różniące się wartościami historycznymi, estetycznymi, lokalizacją oraz ceną.

Przykładowe, aktualne w I półroczu 2003 r.<sup>21</sup>:

- XV-wieczny dwór pod Raciborzem, o pow. 700 m<sup>2</sup>, otoczony parkiem o pow. 6500m<sup>2</sup> (wyceniony na 260 tys. zł),
- XVIII-wieczny dwór pod Jaworem, o pow. 800 m<sup>2</sup>, położony w rezerwacie botanicznym o pow. 145 ha, (wyceniony na 2,1 mln zł),
- XIX-wieczny dwór (obecnie remontowany) pod Zieloną Górą, otoczony parkiem o pow. 6,19 ha (wyceniony na 800 tys. zł),
- XIX-wieczny dwór pod Strzelnem o pow. 1200 m<sup>2</sup>, otoczony parkiem ze starodrzewem (wyceniony na 40 tys. zł),
- XIX-wieczny dwór pod Warszawą o pow. 800 m<sup>2</sup>, otoczony parkiem o pow. ponad 3 ha (wyceniony na 1 mln zł),
- XIX-wieczny dwór pod Leszkiem o pow. 460 m<sup>2</sup> (wraz z zabudowaniami folwarcznymi), otoczony parkiem 4,5 ha, (wyceniony na 760 tys. zł).

Niezwykłą, aktualną ofertą na rynku nieruchomości, jest dwór alkierzowy von Rexinów, położony w Salino nad jez. Salino pod Wejherowem na Kaszubach, pochodzący prawdopodobnie z XVII wieku. Jest to unikatowy przykład dworu o konstrukcji szachulcowej. Dwór został zmodernizowany przed kilkoma laty, ma pow. użytkową 240 m<sup>2</sup>, sprzedawany jest wraz z otaczającą obiekt działką (o pow. 1,33 ha) za 400 tys. zł<sup>22</sup>.

Wiele z wymienionych historycznych obiektów (zwłaszcza tych o znacznej powierzchni użytkowej) nie ma szans przetrwania jako rezydencja; prawdopodobnie dwory te czeka w przyszłości adaptacja dla funkcji turystycznej.



## Podsumowanie

Zarówno dawni jak i nowi właściciele zespołów dworskich coraz powszechniej wykorzystują zabytkowe dwory jako obiekty turystyczne (pensjonaty, baza gastronomiczna, domy letniskowe, prywatne galerie i muzea). Często funkcje te są zresztą mieszane (usługi hotelarskie i gastronomiczne, dom letniskowy i galeria, pensjonat i niewielkie muzeum biograficzne). Zdaje się również, że któraś z wymienionych funkcji ma charakter jedynie „sezonowy” (np. wynajmowanie pokoi gościnnych czy prowadzenie pensjonatu tylko w okresie letnim).

Wśród wymienionych funkcji wydaje się, że szczególnie funkcja kameralnego pensjonatu jest „naturalna” (bo najbardziej zbliżona do pierwotnej) dla zespołu dworskiego, a jednocześnie mogąca liczyć na sukces ekonomiczny.

Być może dla wzmocnienia atrakcyjności oferty – funkcje pensjonatowe powinny być uzupełnione (przy wykorzystaniu rozległego parku lub korzystnego położenia w zalesionej okolicy), takimi propozycjami jak: możliwość jazdy konnej, gry w tenisa, wycieczkami rowerowymi po okolicy. Staranne utrzymane najbliższe otoczenie, rehabilitowane i restaurowane zabytkowe parki – być może powinny stanowić nie tylko oprawą dla historycznej budowli, ale także służyć aktywnej rekreacji: długim spacerom, przejażdżkom konnym i rowerowym. [tab.1]

Interesująca jest również rola dworu jaką uwzględniono we wspomnianym pilotażowym programie rozwoju turystyki wiejskiej Phare TOURIN II dla gminy Nagłowice: propozycja wykorzystania dworu nie tylko dla funkcji komercyjnej (jako centrum dla powstającego ośrodka turystyki wiejskiej), ale również jako ośrodka kulturotwórczego dla stałych mieszkańców okolicy.

Chciałabym podkreślić, że jako architekt wielokrotnie mam wątpliwości, czy aby zbyt sztywne wytyczne konserwatorów, bezwzględne domaganie się nienaruszalności substancji zabytkowej, służą ostatecznie dobru historycznych założeń dworskich. Adaptacja dla nowych funkcji (np. turystycznej) wymaga często znacznych przekształceń, nie tylko dla podniesienia standardu hotelowego, ale także z uwagi na wymagania służb sanitarnych, przepisy bezpieczeństwa p. pożarowego. Być może większe zrozumienie ze strony urzędów (naturalnie w rozsądnych granicach kompromisu) byłoby szansą ratunku dla kolejnych niszczących zabytkowych obiektów, których przy niekorzystnych dla inwestora warunkach programu konserwatorskiego, po prostu nie można lub nie opłaca się adaptować.

Ponieważ dla wielu dworów nie jest możliwe powrócenie pierwotnej funkcji (rezydencji mieszkalnej przy majątku ziemskim), wydaje się, że właśnie funkcja turystyczna jest najbardziej korzystna dla tych obiektów.

Większe niż dotychczas zainteresowanie inwestorów prywatnych i instytucjonalnych takim właśnie kierunkiem rozwoju nieruchomości zabytkowych byłoby wielką korzyścią, zarówno dla historycznych zespołów dworskich (będąc ratunkiem przed dewastacją) jak i wzmocnieniem atrakcyjności wciąż niedocenianej wiejskiej przestrzeni turystycznej, szansą tworzenia dla społeczności rolników nowych miejsc pracy w sektorze usług turystycznych.

Można też sądzić, że będą to inwestycje ekonomicznie uzasadnione, bowiem historyczny zespół podworski będzie prawdopodobnie silnym magnesem dla gości (krajowych i zagranicznych) z uwagi na wciąż żywe w społeczeństwie tęsknoty za tradycjami warstwy wiejskiej, z uwagi na niepowtarzalność szczególnej, nobliwej, atmosfery dworu.

**Tab.1 Zestawienie wybranych wiejskich dworów o funkcji turystycznej**

| Nazwa pensjonatu            | Położenie   | Oferta turystyczna   |
|-----------------------------|---|--|
| Dwór Arcugowo               | W pobliżu Gniezdna, niedaleko autostrady Września-Konin         | posiłki na zamówienie, możliwość jazdy konnej, wędkowania, uprawiania sportów wodnych  |
| Dworek w Dłużewie           | W pobliżu Warszawy (ok 30km), dostępny drogą Warszawa- Garwoлін | restauracja, kawiarnia, posiłki na zamowienie, siłownia, przyjęcia niepełnosprawnych, możliwość polowa, wędkarstwa, kort tenisowy, jazdy rowerem         |
| Dworek Dalia w Grabinie     | W pobliżu Zielonej Góry   | posiłki na zamówienie, wędkarstwo, możliwość sportów wodnych, jazdy rowerem  |
| Dwór Julin                  | Niedaleko Leżajska i Łañcuta                                    | posiłki na zamówienie, możliwość jazdy konnej  |
| Dworek Kąsna Dolna          | Między Nowym Sączem a Tarnowem                                  | posiłki na zamówienie, jazdy rowerem   |
| Dwór Krojanty               | Pod Chojnicami  | posiłki na zamówienie, basen, sauna, solarium, siłownia, przyjęcia niepełnosprawnych, możliwość jazdy konnej, wędkowania, korty tenisowe, jazdy rowerowe |
| Grabowy Dwór w Rynkówe      | Pod Grudziądzem   | posiłki na zamówienie, możliwość jazdy konnej, wędkowania, sporty wodne, jazdy rowerowe  |
| Dwór w Skrzynkach           | Pod Poznaniem   | posiłki na zamówienie, kort tenisowy   |
| Dwór nad Bobrem w Trzcinsku | Pod Jelenią Górą  | posiłki na zamówienie, basen, wędkowanie   |
| Dwór w Woli Suchożebrskiej  | Pod Siedlcami   | posiłki na zamówienie, wędkowanie, kort tenisowy, jazdy rowerem  |
| Dwór w Woli Zaręczyckiej    | Pod Krakowem  | restauracja, posiłki na zamówienie, możliwość polowań,   |
| Dwór Szczepaskich w Woszczy | Niedaleko Katowic   | restauracja, kawiarnia, sauna, solarium, siłownia, możliwość polowa, wędkowania, jazd rowerowych   |
| Dwór w Zabuzu               | Niedaleko Siemiatycz  | restauracja, basen, sauna, siłownia, możliwość jazdy konnej i polowań  |

Źródło: Katalog Polskie Hotele Historyczne „Leisure and Heritage”, Warszawa 2002 r.



Z tego też względu, wydaje się, że starannie przemyślana adaptacja zabytku powinna mieć na celu, poza tworzeniem funkcjonalnej bazy turystycznej, ocalenie (choćby w drobnej części) niepowtarzalnej atmosfery i stylu dworu polskiego.

Ponadto, ważne jest zachowanie tych wartości kulturowych, które były historyczną tradycją naszych wsi, a które obecnie stanowią o naszej tożsamości i do których chcemy się również w przyszłości, w zjednoczonej Europie, odwoływać.

#### Bibliografia:

1. Atlas i Przewodnik: „Polskie Hotele Historyczne – Leisure and Heritage – wakacje w, zabytkach”, Warszawa 2001,
2. Materiały MGPIPS: „Dorobek Programu Rozwoju Turystyki Phare-TOURIN”, Ministerstwo Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej, Warszawa 2003,
3. Faryna-Paszkiwicz Hanna i in.: „Atlas zabytków architektury w Polsce”, Warszawa 2001,
4. Gloger Zygmunt.: „Encyklopedia Staropolska” [hasło: „dwór”]; reprint Warszawa 1972,
5. Katalog: „InterHome Polska Sp zoo”, Warszawa 2002,
6. Leśniakowska Maria.: „Dwór – w stronę utopii retrospektywnej” [w] „Dwór polski w XIX wieku” (s.7-20), Warszawa 1992,
7. Miłobędzki Adam.: „Zarys dziejów architektury w Polsce”, Warszawa 1978,
8. Miłobędzki Adam.: „Architektura polska XVIIw”, Warszawa 1980,
9. Nakwaska Karolina.: „Dwór Wiejski”, Lipsk 1857 [reprint z 1988 roku],
10. „Program Rozwoju Turystyki Phare TOURIN”, (Ministerstwo Gospodarki), Warszawa 2002,
11. Przecławski Krzysztof.: „Turystyka a kultura na przełomie XX i XXI wieku” [w] „Kulturowe aspekty turystyki i gospodarki turystycznej”, Warszawa 1997,
12. Renes Andrzej.: „Dwory okolic Warszawy – nowe funkcje i mecenat,” [w] „Dwór polski w XIX wieku,” (s.127-144), Warszawa 2000,
13. Rydel Maciej.: „Współczesne funkcje dworów polskich” [w] „Dwór polski”(s.53-64), Warszawa 2000,
14. Rydel Maciej.: „Jam dwór polski”, Gdańsk 1993,
15. Jan Sierackiewicz i in.: „Skanseny – Muzea na wolnym powietrzu w Polsce”, Kraków 1999,
16. „Słownik Języka Polskiego” (s. 266), wyd. Maurycego Orgelbranda, Wilno 1861,
17. Skrzydło-Niznik Igor i in.: „Prawne problemy procesu inwestycyjno-budowlanego i konserwatorskiego”, Kraków 2002,
18. Werner Zbigniew. T.: „Zasoby bazy noclegowej w Polsce i jej wykorzystanie w 2000 roku” (zał.7-18), Warszawa 2001,
19. Zestawienie ofert nieruchomości dworskich, katalog „Wrocławska Giełda Nieruchomości” nr 8/2003, Wrocław 2003.

#### Przypisy:

1. „Dwór wiejski-celniejsze pomieszkanie pana”, według „Słownika Języka Polskiego” (str.266), wydanego przez Maurycego Orgelbranda (Wilno, 1861),
2. W roku 1998 Ośrodek Dokumentacji Zabytków wykazywał 2709 dworów wpisanych do rejestru zabytków.
3. Marta Leśniakowska: „Dwór – w stronę utopii retrospektywnej” [w] „Dwór polski w XIX w” (s. 9-27, Warszawa 1992,
4. Adam Miłobędzki: „Zarys dziejów architektury w Polsce”, Warszawa 1978,

5. Adam Miłobędzki: „Architektura polska XVIIw”, Warszawa 1980,
6. Umożliwiło to wydanie w końcu lat 70-tych przepisów mających na celu z jednej strony łagodzenie głodu mieszkaniowego, z drugiej – ratowanie niszczących zabytków.
7. Maciej Rydel: „Współczesne funkcje dworów polskich” [w] „Dwór polski” (s.53-65), Warszawa 2000,
8. Jan Sierackiewicz i in.: „Skanseny – Muzea na wolnym powietrzu w Polsce”, Kraków 1999,
9. Por. „Polskie Hotele Historyczne – Wypoczynek w zabytkach” (Leisure and Heritage), Warszawa 2001,
10. Por Zbigniew T. Werner: Zasoby bazy noclegowej w Polsce i jej wykorzystanie w 2000 roku., (zał. 7-19), Warszawa 2001,
11. Por. Katalog InterHome Polska sp zoo, Warszawa 2002,
12. Na podstawie materiałów projektowych wykonanych w Pracowni Architektonicznej Anny i Macieja Piechozków („Studium możliwości zagospodarowania zespołu dworsko-parkowego w Ślęcinie dla funkcji pensjonatowej, Warszawa 2001”- wykonanej na zlecenie właścicieli zabytkowej nieruchomości).
13. Por. „Dorobek Programu Rozwoju Turystyki Phare-TOURIN”, Ministerstwo Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej; Warszawa 2003,
14. Innymi wdrożonymi programami były w tym segmencie tematycznym m. innymi: „Wioska dziedzictwa kulturowego”, „Wiejska baza noclegowa dla niepełnosprawnych”,
15. W samych Nagłowicach znajduje się XIX-wieczny neoklasycystyczny dwór (dworek Mikołaja Reja), otoczony rozległym parkiem krajobrazowym, mieszczący obecnie Muzeum Mikołaja Reja oraz pokoje gościnne,
16. W piśmie z 24.02.2000 r. Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Kielcach zaopiniował pozytywnie zamiar sprzedaży zespołu dworskiego w Ślęcinie jako pilnie wymagający prac remontowych i porządkowych ratujących zabytek,
17. Program Rozwoju turystyki Phare-TOURIN (TOURIN II), nr projektu PL 9310-02-01-01 (zadanie 10 – gminy Chmielnik i Nagłowice), Konsorcjum „Tourism Development International Ltd, Kohl&Partner GmbH”, Warszawa 1997- por. „Dorobek Programu Rozwoju Turystyki Phare TOURIN” (Ministerstwo Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej), Warszawa 2003,
18. Działając na mocy ustaleń art. 21 ust. 1 lub art. 27 ust. 1 i 3 ustawy z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz.U. z 1999 r. nr 98 poz. 1150) oraz przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r. „Prawo Budowlane” (Dz.U. nr 89 poz 414 z. zm.),
19. Por. Dokumentacja projektowa adaptacji założenia dworsko-parkowego w Ślęcinie k/Nagłowice (Pracownia Architektoniczna M. Piechołka), Warszawa 2001,
20. Zgodnie z informacją uzyskaną od urzędnika gminy Nagłowice w sierpniu 2003 jeszcze nie rozpoczęto planowanych prac remontowo-adaptacyjnych w dworku,
21. Por. katalog ofert „Wrocławska Giełda Nieruchomości” nr 8 (172) /2003; Wrocław 2003,
22. Por. Hanna Faryna-Paszkiwicz i in. : „Atlas zabytków architektury w Polsce”, Warszawa 2001.

prof. nadzw. dr hab. inż. **Anna Pawlikowska-Piechołka** jest architektem, pracuje w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Mieszkaniowej oraz Instytucie Turystyki i Rekreacji AWF w Warszawie.



# JAKIE MIENIE JEST WYCENIANE POZA NIERUCHOMOŚCIAMI? cz. 1

Artur Wiśniewski

Odkąd istnieje cywilizacja i wyższe formy kultury, mienie posiada określoną użyteczność oraz wartość. Wraz z rozwojem cywilizacyjnym wzrasta ilość i różnorodność mienia ruchomego. Od wieków prowadzone są rozważania teoretyczne nad wartością, cenami i obrotem towarów. Teorią wartości i cen zajmowali się m. in. Arystoteles, św. Tomasz z Akwinu, merkantyści, A. Smith, D. Ricardo, J. S. Mill, K. Marks, K. Kautsky i S. Grabski.

W Polsce wyceniane są różne rodzaje mienia oraz wartości niematerialne. Rzeczoznawcy majątkowi wyceniają nieruchomości (lub ich części) oraz nieruchomości przedsiębiorstw, inwestycje budowlane a także maszyny i urządzenia trwale związane z gruntem. Niezabudowane grunty wycenia ok. 700-1000 geodetów z uprawnieniami rozgraniczania, podziałów i szacowania (art. 231 ugn). Czynią to bardzo rzadko.

Inne rodzaje mienia, gdy zachodzi potrzeba lub konieczność, wyceniają uprawnione osoby lub bez uprawnień, głównie specjaliści w danej dziedzinie. Termin *wycena* pojawia się w ustawie o rachunkowości ok. 82 razy, a w ustawie o gospodarce nieruchomościami 18 razy. Punktem wyjścia dla określenia właściwej wartości składników pasywów i aktywów stanowią dane uzyskane drogą inwentaryzacji. Podstawowe zasady wyceny nieruchomości określają Międzynarodowe Standardy Wyceny wydane przez IVSC. Wytyczne Stosowania Standardów dotyczą także maszyn i urządzeń oraz innych składników majątkowych.

W tytułowych punktach zapisałem rodzaj lub kategorię mienia. Wyceną tego rodzaju mienia zajmują się osoby bez uprawnień państwowych oraz z uprawnieniami nadanymi przez stowarzyszenia naukowo-techniczne, uczelnie lub organy administracji publicznej. Pod numerem i kategorią mienia podałem siedzibę stowarzyszenia zawodowego lub/organu administracji zajmującej się tą dziedziną, a także strony internetowe. Dalej umieściłem informacje o charakterystyce wyceny i jej konieczności, np. zlecenia, postanowienia. W tekście podałem m. in. ilość osób z uprawnieniami a pod spodem źródła informacji, w tym akty prawne.

## 1. Przedsiębiorstwa

- Stowarzyszenie Księgowych w Polsce  
Zarząd Główny, ul. Górnośląska 5, 00-443 Warszawa  
tel. (022) 622-77-39/40, fax (022) 622-77-81,  
www.skwp.org.pl  
Prezes ZG – prof. dr hab. Zbigniew Messner
- Krajowa Izba Biegłych Rewidentów  
Al. Jana Pawła II 80, 00-175 Warszawa

tel. (022) 637-30-81, fax (022) 637-30-84, www.kibr.org.pl  
Prezes Izby – dr Piotr Rojek

Wartość i wycena przedsiębiorstwa (firmy) to terminy, które w obecnych czasach mają duże znaczenie dla wszystkich podmiotów. Przedsiębiorstwa, podobnie jak inne dobra, nabierają swojej wartości na rynku. W Polsce po roku 1989, wycena przedsiębiorstw nabrała znaczenia w związku z prywatyzacją. Firma, podobnie jak każdy towar, posiada cenę. Wartość firmy (goodwill) zależy od wielu czynników. Może ona ulegać zmianie w zależności od celu wyceny, przyjętej metody i zespołu wyceniającego. Wartość ta jest szczególnym zagadnieniem w problematyce wyceny. Definicja wartości firmy znajduje się w art. 33 ustawy o rachunkowości.

Najogólniejszym celem wyceny przedsiębiorstwa powinno być umożliwienie podejmowania racjonalnych decyzji. Wycena przedsiębiorstw to proces dokonywania pomiaru wartościowego przedsiębiorstwa i jego składników majątkowych oraz efektów ekonomicznych podjętych decyzji. Wycena ta obejmuje swoim zakresem dwa wyraźnie następujące etapy: pomiar wartości przedsiębiorstwa, oraz analizę i ocenę uzyskanych wyników pomiaru. Szacowanie wymaga odróżnienia środków przedsiębiorstwa potrzebnych do prowadzenia działalności produkcyjnej i handlowej, od środków, które nie są wykorzystywane w tym zakresie, np. nie wykorzystane patenty, prawa autorskie, nieruchomości, urządzenia. Najistotniejszym celem wyceny przedsiębiorstwa jest potrzeba sporządzania sprawozdań finansowych przez podmioty gospodarcze. Wyceny sporządza się m. in. dla potrzeb: zbycia przedsiębiorstwa (prywatyzacja), planowania produkcji i inwestycji, podniesienia efektywności i oceny działalności gospodarczej oraz na potrzeby restrukturyzacji podmiotów gospodarujących, zmiany formy prawnej podmiotów, likwidacji, upadłości, fuzji kilku jednostek, lokaty aportów w spółce, podziału przedsiębiorstwa, ubezpieczenia mienia, ustalania wielkości opłat dzierżawnych, podatkowy. Przesłanki wyceny przedsiębiorstw grupowane są w czterech obszarach: przenoszenie praw własności, zmiany form organizacyjnych przedsiębiorstw, ustalenie wymiaru podatków i innych opłat, pozostałych.

Każde przedsiębiorstwo ma:

- a) wartość majątkową (w tym wartość nieruchomości),
  - b) wartość mierzoną zdolnością do generowania dochodów.
- Nieruchomości różnią się tym, że posiadają wartość rynkową i odtworzeniową. Źródłem dochodu generowanego przez przedsiębiorstwo jest jego działalność produkcyjna i usługowa a źródłem dochodu z nieruchomości jest głównie





czynsz i inne dochody pozaczynszowe. Brak analiz porównawczych między wartością przedsiębiorstw a wartością nieruchomości skutkuje błędami interpretacyjnymi.

Podejścia w wycenie przedsiębiorstw to: majątkowe, dochodowe, mieszane (majątkowo-dochodowe), inne, np. porównywanie przedsiębiorstw. W skład tych 4 metod wchodzi około 16 technik szczegółowych. Najdawniej stosowana jest metoda majątkowa. Dzieli się ona na techniki: księgową, odtworzeniową, upłynnienia. Istotą metody mieszanej jest ustalenie wartości przedsiębiorstwa jako sumy wartości jego składników materialnych i ich zdolności do generowania środków finansowych odzwierciedlającej goodwill. Metoda ta jest powszechnie stosowana w całej Europie. Przy wycenach mniejszych firm najczęściej stosuje się metodę dochodową. Rozporządzenie Rady Ministrów z 3 czerwca 1997 r. nakazuje dokonania wyceny dwoma spośród pięciu wymienionych metod. Dotyczy to przedsiębiorstw państwowych i samorządowych oraz z ich udziałem kapitałowym.

Ustawodawstwo polskie nie wymienia osób uprawnionych do tej wyceny. Nie ma branżowych dokumentów standardyzacyjnych. Sprawia to nieraz spore kłopoty firmom consultingowym oraz rzeczoznawcom majątkowym. Osoby wyceniające firmy występują w kilku rolach, m. in. neutralnego opiniodawcy lub profesjonalnego doradcy. Rzeczoznawcy majątkowi wyceniają nieruchomości, które są w posiadaniu przedsiębiorstw. Jednakże wycena nie może obejmować firmy i nieruchomości łącznie. Wyceną przedsiębiorstw zajmują się głównie: biegli rewidenci, rzeczoznawcy SIMP, ekonomiści zajmujący się consultingiem i audytem, biegli sądowi.

Wycena przedsiębiorstw często powiązana jest z wyceną pojazdów i maszyn, wartości niematerialnych i prawnych oraz papierów wartościowych. Związane jest to z istnieniem majątku trwałego spółek handlowych, np. środków trwałych, licencji, patentów i akcji. Przy firmach notowanych na giełdach obowiązkiem jest zebranie informacji o kursach.

#### [Bibliografia:

A. Kamela-Sowińska, *Wycena przedsiębiorstwa i ich składników majątkowych*, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 1998, s. 7-8; A. Jaki, *Wycena przedsiębiorstwa. Pomiar i ocena wartości*, Kantor Wydawniczy Zakamycze, Kraków 2000, s. 14, 42, 48; *Metody i procedury szacowania wartości podmiotów gospodarczych oparte na statystyce matematycznej i na oprogramowaniu komputerowym – zastosowanie w procesie zarządzania restrukturyzacją przedsiębiorstw*, pod red. R. Borowieckiego, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Towarzystwo Naukowe Organizacji i Kierowania, Kraków 2001, s. 47, 274; W. Sońta, *Zarys metod wyceny przedsiębiorstw*, Wydawnictwo Politechniki Radomskiej, Radom 2003, s. 5, 6, 8, 10, 24, 58, 59, 94; M. Prystupa, *Wycena nieruchomości a wycena przedsiębiorstw. Podobieństwa, różnice i nowe problemy*, w: *Rzeczoznawca Majątkowy*, nr 4/97, s. 24-26; M. Habdas, *Problematyka wyceny przedsiębiorstwa w oparciu o opracowania TEGoVA*, w: *Rzeczoznawca Majątkowy*, nr 1/99, s. 32-33; Ustawa z 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. nr 118, poz. 561), art. 32 i 42; Rozporządzenie Rady Ministrów z 3 czerwca 1997 r. w sprawie zakresu analizy spółki oraz przedsiębiorstwa państwowego, sposobu jej zlecenia (Dz. U. nr 64, poz. 408, zm. Dz. U. z 1999, nr 77, poz. 866), § 5-8.]

## 2. Pojazdy, maszyny i urządzenia

- *Stowarzyszenie Rzeczoznawców Techniki Samochodowej i Ruchu Drogowego „Ekspertmot”*  
Rada Naczelna, ul. J. Kochanowskiego 45, 01-864 Warszawa  
tel. (022) 663-05-00, 663-11-13, 0-501-730-452,  
tel./fax (022) 663-10-63  
Prezes RN – Emil Wolski
- *Ogólnopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Techniki Motoryzacyjnej i Ruchu Drogowego „Auto-Consulting”*  
Zarząd Główny, ul. Chłodna 36/46, 00-872 Warszawa  
tel./fax (022) 624-02-71, 0-602-115-561,  
www.autoconsulting.com.pl  
Prezes ZG – Andrzej Wilimek
- *Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Mechaników Polskich*  
Zarząd Główny, ul. Świętokrzyska 14 a, pok. 420, 00-050 Warszawa  
tel. (022) 826-45-55, 827-17-68,  
fax (022) 826-03-54, www.simp.pl, www.rzeczoznawcy.com.pl, e-mail: simp@simp.pl  
Prezes ZG – dr inż. Andrzej Ciszewski
- *Ośrodek Rzeczoznawstwa i Postępu Technicznego SIMP-ZORPOT* ul. A. Mickiewicza 9, pok. 25, 01-517 Warszawa,  
tel. (022) 839-03-49, 839-08-99, tel./fax (022) 839-03-49, e-mail: zorpot1@polbox.com  
Kierownik – Jolanta Marciniak
- *Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych SIMP*  
Zarząd, ul. Św. Wojciecha 7, 09-410 Płock tel./fax (024) 365-69-68, tel. 601-80-28-53, e-mail: trm@simp.pl  
Prezes Zarządu – Kazimierz Stec

Problematyka wyceny lub określania utraty wartości pojazdów, maszyn i urządzeń nie jest regulowana w ustawodawstwie polskim. Nie istnieją jednolite zasady i standardy wyceny ruchomych środków technicznych oraz ogólne definicje, za wyjątkiem pojazdu samochodowego. Teorię i metodologię wyceny w Polsce tworzy się prawie od zera i bez uwzględnienia dorobku państw rozwiniętych. Publikacji książkowych na temat wyceny nieruchomości jest ok. 100 a ich ilość dla środków technicznych wynosi około 10. Środki techniczne klasyfikowane są w rozporządzeniach wykonawczych do ustawy o statystyce publicznej, o rachunkowości (środki trwałe) i o dozorcze technicznym. Obrót i wycena niektórych środków technicznych regulowana jest odrębnymi przepisami, np. sprzęt wojskowy i policyjny, zabytki techniki, statki powietrzne i pływające.

Zagadnienie szacowania ruchomości jest przeważnie rozważane przez rzeczoznawców majątkowych przy szacowaniu nieruchomości i jest głównie realizowane przy wycenie przedsiębiorstw. Często rzeczoznawcy majątkowi (np. prawnicy, ekonomiści) zlecają wykonanie wyceny środków technicznych lub ocenę ich stanu technicznego, branżowym rzeczoznawcom technicznym lub znajomym inżynierom. Używane jest pojęcie rzeczoznawca majątku ruchomego (www.nemu.com.pl). Według T. Klimka, kryteriami służącymi określeniu, czy między maszyną lub urządzeniem a nieruchomością za-



chodzi trwały związek są: kryterium zachowania istoty działania oraz kryteria demontażu (możliwości, skutek dla środka technicznego i dla nieruchomości). Decyduje to czy wyceną zajmować się będzie rzeczoznawca majątkowy czy np. rzeczoznawca branżowy. Przykładowo w budynku mieszkalnym, układ oświetlenia i elektroenergetyczny oraz układ zasilania w wodę lub gaz, są trwale związane z tym obiektem.

Po 1989 r. coraz częściej wartość rynkowa to nie tylko wartość wytworzenia maszyny ale korzyści płynące z jej użytkowania. Wartość sprzedaży maszyn w Polsce przekracza znacznie wartość inwestycji. Pojazdy, maszyny i urządzenia stanowią ok. 30-60% wartość środków trwałych w gospodarce. W większości przedsiębiorstw wartość maszyn i urządzeń wielokrotnie przewyższa wartość składników nieruchomości. Różnorodność przedmiotów wyceny w zakresie technicznych środków produkcji jest nieporównywalna z różnorodnością nieruchomości. Ruchome obiekty eksploatacyjne odróżniają się od nieruchomości określoną specyfiką. Najważniejsze cechy różnicujące to: przenaszalność fizyczna i użytkowa, znacznie krótszy okres eksploatacji, skończony czas istnienia na rynku w skali masowej (krótszy okres życia fizycznego), większość środków technicznych musi pracować pod osłoną budynków i budowli, inne relacje części do całości (np. brak elementu – brak użytkowania), mniejsze znaczenie ma prawo własności lub rodzaj prawa do maszyny. Dla wartości maszyny istotne znaczenie ma marka, dla nieruchomości – znikome. Rynek lokalny i lokalizacja nie determinują wartości środka trwałego w odróżnieniu od nieruchomości.

Ogólna procedura wyceny środków technicznych jest podobna do szacowania nieruchomości. Wzorce podejść i metod obliczania wartości tych środków są kopiowane z wyceny nieruchomości i firm.

Według T. Klimka, stosowane są następujące podejścia: kosztowe (najczęściej), porównawcze, dochodowe (wyjątkowo).

Co do ostatniego, trudno ustalić jaka część dochodu wycenianego mega układu przypada na maszynę i nie jest znana stopa dyskontowa. Stosowane jest ono na przykład przy szacowaniu wysokości opłat za najem maszyn i urządzeń.

Według A. Ciszewskiego, wyróżniane są następujące podejścia i metody:

- rynkowe: metoda cenowo-porównawcza, metoda dochodowa, powyższe metody dla wymuszonej sprzedaży,
- kosztowe: metoda odtworzenia kosztów, metoda zastąpienia kosztów,
- mieszane.

Według J. Bućko generalnie można wyróżnić trzy metody wyceny wartości środków trwałych na podstawie: wartości księgowej, wartości odtworzeniowej, rynkowej wartości likwidacyjnej (netto lub brutto).

Wycena maszyn i urządzeń składa się z trzech etapów. Zazwyczaj pierwszym etapem są zagadnienia organizacyjne oraz identyfikacja środka technicznego, czyli informacje na temat obiektu w systemie eksploatacji (spis z natury). Ogół elementów identyfikacji można podzielić na dwie grupy: dane ogólne

i techniczne. Każde urządzenie musi być obejrzone i spisane według następującego układu: nazwa wytwórcy, model i typ urządzenia, wydajność i moc, numer fabryczny, data produkcji (dane ogólne) oraz stan techniczny. Punktem wyjścia do wyceny jest stan techniczny urządzenia określający stopień zużycia a niejednokrotnie i nowoczesność urządzenia. Stan ten określa się na podstawie oględzin zewnętrznych, prób ruchowych i badań diagnostycznych. Drugim etapem jest właściwa wycena, m. in. określenie celu i przedmiotu wyceny. Trzecim etapem jest pisemne opracowanie na temat wartości. Używa się nazw: elaborat, wycena wartości, raport z wyceny, operat lub ekspertyza.

Pomocnym opracowaniem w wycenie jest „Cennik maszyn i urządzeń” wydawany przez WACETOB. Istnieją katalogi ofert pojazdów samochodowych, komputerów, maszyn poligraficznych i maszyn budowlanych wydawane przez poznański BOMIS ([www.bomis.pl](http://www.bomis.pl)). Dla większości środków technicznych nie ma wiarygodnych danych transakcyjnych. Zbiera się także dane od producentów, ogłoszenia reklamowe z prasy i o przetargach, informatory i katalogi branżowe. W związku z przepisami o dozorze technicznym, istnieje konieczność posiadania dokumentacji techniczno-eksploatacyjnej. Niewłaściwa identyfikacja otoczenia, a więc technosfery i ekonosfery, z którą rzecz wyceniana jest powiązana relacjami, uniemożliwia poprawną wycenę. Rzeczoznawca określa stopień zużycia (w %) z przyczyn technicznych w każdym przypadku sporządzania wyceny.

Wskaźnikami i czynnikami, które mają wpływ na wartość środka technicznego, kolejno są:

- stan techniczny (w tym stopień zużycia),
- zużycie ekonomiczne-moralne (wynik postępu techniki),
- marka (producent),
- prawa do maszyny lub urządzenia i inne uregulowania,
- możliwość sprzedaży, demontażu i transportu,
- dostępność i substytucyjność podzespołów oraz części zamiennych.

Wyceną środków technicznych zajmują się osoby fizyczne, np. zatrudnione w przedsiębiorstwach, uczelniach, instytucjach. W państwach Unii osoba dokonująca wyceny musi posiadać wykształcenie wyższe, świadectwo kwalifikacji wydane po odbyciu dwu lub trzy semestralnych studiów podyplomowych, a ponadto certyfikację. W Polsce zapewne będzie to obowiązkiem. Maszyny i urządzenia nazywane są środkami technicznymi. Nota 3 Europejskich Standardów Wyceny klasyfikuje maszyny i urządzenia na: stanowiące części instalacji obsługujących budynki oraz urządzenia produkcyjne (wyłącznie w związku z produkcją). Zapasy, materiały w obrocie i nowe nie są uwzględniane w wycenie urządzeń. W Polsce zwyczajowo istnieje podział na wycenę maszyn i urządzeń oraz pojazdów.

Wyceną środków technicznych niezwiązanych trwale z gruntem i pojazdów, zajmują się głównie:

- rzeczoznawcy techniki samochodowej i ruchu drogowego,
- technicy i inżynierowie, którzy uzyskali tytuł rzeczoznawcy oraz specjalność stowarzyszenia naukowo-tech-



nicznego NOT (np. SIMP, SITK),

- inżynierowie-absolwenci studiów podyplomowych rzeczoznawstwo maszyn i urządzeń (np. na politechnikach, akademiach rolniczych),
- biegli sądowi ds. wyceny urządzeń, maszyn i pojazdów.

Wyceny środków technicznych dokonuje się w sytuacji lub dla potrzeb m. in.: zawarcia umowy leasingu, ustalenia wartości początkowej i wysokości odpisów amortyzacyjnych, dokonania przekształceń własnościowych (upadku, fuzji), zabezpieczenia kredytu, zabezpieczenia zastawem w lombardzie, określenia ceny wywoławczej, sporządzenia analiz ekonomicznych i finansowych, ustalenia szkody w postępowaniu ubezpieczeniowym. Osoby prawne zlecają z reguły do wyceny maszyny i urządzenia zbywane, a osoby fizyczne najczęściej wyceny przedmiotów, które zamierzają nabywać. Wyróżnia się kilkanaście rodzajów wartości rynkowej maszyn i urządzeń, np. wartość rynkowa po zainstalowaniu, wartość rynkowa po przeniesieniu, wartość likwidacyjna przy sprzedaży wymuszonej, wartość złomu.

Wyróżnia się trzy punkty widzenia, które wpływają na tę wycenę: fiskalny, menedżerski i właścicielski. Ze względu na przeznaczenie, wyceny środków technicznych można podzielić na trzy kategorie: na potrzeby finansowe, na potrzeby rynkowe, na potrzeby ubezpieczenia.

**W tym miejscu trochę informacji o tych grupach zawodowych oraz stowarzyszeniach branżowo-zawodowych.**

Tytuł rzeczoznawcy techniki samochodowej i ruchu drogowego (samochodowego) istnieje od 1952 r. Był nadawany przez Polski Związek Motorowy, a potem przez właściwego ministra. Pod koniec listopada 2003 r. w rejestrze Departamentu Transportu Drogowego Ministerstwa Infrastruktury wpisanych było 845 rzeczoznawców. Od 1991 r. tytuł ten nadawany jest przez Stowarzyszenie Ekspertmot oraz inne stowarzyszenia. Tytuł nie jest prawnie zastrzeżony. Istnieją osoby, które zarejestrowały działalność gospodarczą i używają takiego tytułu. Podstawą prawną nabycia uprawnień jest art. 79a prawa drogowego. Rzeczoznawcy dokonują szeregu działań, np. oceny stanu technicznego, określenia intensywności eksploatacji pojazdów, badania autentyczności numerów, rekonstrukcji przebiegu wypadków drogowych. Ustalanie wartości rynkowej pojazdów ustala się na podstawie oceny technicznej, katalogów i programów komputerowych np. Eurotax. W Stowarzyszeniu Ekspertmot wycena pojazdów dokonywana jest na podstawie „Instrukcji określania wartości pojazdów” z 18 maja 2000 r. oraz „Instrukcji określania rynkowego ubytku wartości pojazdów” z 17 stycznia 2002 r. Instrukcje te zostały przyjęte na podstawie uchwał Prezydium Rady Naczelnej Stowarzyszenia o nr. 1/2000 i 1/2002. Obie opublikowane są w biuletynie „Rzeczoznawca Samochodowy” (nr 6/2000 i 2/2002). Na bazie pierwszej instrukcji (ok. 30 stron maszynopisu) powstał program do wyceny Info-Expert. Ustala się także wartość pozostałości powypadkowej oraz części i podzespołów. Tytuł ten jest nadawany w 6 spe-

cialnościach, np. rzeczoznawstwo ogólnotechniczne, weryfikacja i kosztorysy. Największymi organizacjami skupiającymi rzeczoznawców kolejno są: Stowarzyszenie Rzeczoznawców Techniki Samochodowej i Ruchu Drogowego Ekspertmot, Polski Związek Motorowy, Ogólnopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Techniki Motoryzacyjnej i Ruchu Drogowego Auto-Consulting, Automobilklub Polski oraz Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Komunikacji. W dwóch pierwszych stowarzyszeniach istnieje certyfikacja oraz istnieją centra (komisje) certyfikacji i szkoleń. Stowarzyszenie Ekspertmot z WAT, PW i ITS, prowadzi studia podyplomowe „Bezpieczeństwo ruchu drogowego i rzeczoznawstwo samochodowe”, w ich ramach profil „Kosztorysowanie napraw i wycena samochodów”. Działalność ekspercka w PZMot. wykonywana jest w ramach biur licencjonowanych rzeczoznawców samochodowych. Wielu rzeczoznawców pełni funkcje biegłego sądowego.

Zapewne będą istnieć uprawnienia rzeczoznawcy ds. pojazdów i maszyn zabytkowych. Podstawą prawną nadawania tych uprawnień od maja 2004 r. są artykuły 100-101 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003, nr 162, poz. 1568). Będą one nadawane przez ministra kultury. Istnieje nieformalna lista rzeczoznawców samochodowych zajmujących się zabytkami techniki motoryzacyjnej.

Federacja Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT skupia 37 stowarzyszeń o zasięgu ogólnopolskim. Większość stowarzyszeń nadaje swym członkom uprawnienia branżowego rzeczoznawcy technicznego, np. Stowarzyszenie Geodetów Polskich. Ustawowo nazywa się to: stopień specjalizacji zawodowej. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Mechaników Polskich ma największe tradycje w tym zakresie. Prowadzi ono szkolenia dla swych członków chcących uzyskać tytuł rzeczoznawcy SIMP. Obecnie na listach Zarządu Głównego widnieje ok. 1800 rzeczoznawców oraz 160 dyplomowanych rzeczoznawców (wyższy stopień). Część rzeczoznawców posiada uprawnienia w dwóch specjalnościach. Rzeczoznawcy ci posiadają legitymacje i imienne pieczęcie. Mogą oni pracować w jednostkach SIMP. Postępowanie przeprowadza Komisja Kwalifikacyjna Rzeczoznawców w Łodzi ([www.simp-zorpot.lodz.pl](http://www.simp-zorpot.lodz.pl)). Komisja ta na podstawie kilkudziesięciu regulaminów uchwalonych przez ZG nadaje ten tytuł w ok. 115 specjalnościach, praktycznie we wszystkich dziedzinach mechaniki. W SIMP istnieje ok. 250 rzeczoznawców, którzy posiadają uprawnienia w specjalnościach samochodowych, np. silniki spalinowe, pojazdy samochodowe i ciągniki. Czasem używają oni tytułu rzeczoznawcy samochodowego. Obowiązuje także „Regulamin rzeczoznawcy SIMP” Paragraf 1 regulaminu określa, iż tytuł rzeczoznawcy nadawany jest członkom SIMP w uznaniu wysokich kwalifikacji zawodowych i poziomu etycznego. Kandydat na rzeczoznawcę musi mieć ukończony 30 rok życia, odbyłą praktykę zawodową, udowodnić posiadanie osiągnięć naukowych i zawodowych oraz znać przynajmniej biernie jeden język obcy.

Specjalność rzeczoznawcza nr 830 (wycena maszyn, urządzeń i pojazdów) nadawana jest osobom, które posiadają już



uprawnienia w innej specjalności (§ 3 pkt. 9 Regulaminu). Rzeczoznawcy, posługujący się tym tytułem poza jednostkami SIMP, muszą mieć podpisaną umowę lub upoważnienie. Specjalność nr 103 (ekonomia w przemyśle) to inaczej wycena przedsiębiorstw i można ją uzyskać jako pierwszą. Liczba osób posiadająca uprawnienia w specjalności wycena maszyn – 341, ekonomia w przemyśle – 62. Poza tymi rzeczoznawcami, przy szacowaniu wartości obiektów skomplikowanych lub rzadko spotykanych, jako specjaliści branżowi biorą często udział inni rzeczoznawcy z uprawnieniami z zakresu konstrukcji i eksploatacji w jednej ze specjalności. By uzyskać te specjalności oraz w zakresie wyceny innego rodzaju mienia, trzeba odbyć szkolenie, które musi być uzgodnione z Zarządem Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych SIMP w zakresie treści i programu. Po szkoleniu przeprowadzany jest egzamin. Towarzystwo, powstałe w roku 1995, organizuje seminaria i szkolenia dla rzeczoznawców SIMP. Posiada własne standardy dla rzeczoznawców majątkowych oraz współpracuje z PSRW. Część członków TRM stanowią rzeczoznawcy majątkowi. Zarząd TRM opiniuje wnioski o nadanie uprawnień w specjalności 830. Wycenami nieruchomości oraz obiektów technicznych w SIMP zajmują się ośrodki rzeczoznawstwa i postępu technicznego. Obecnie jest ich 65. Ośrodki doskonalenia kadr, w liczbie 11, organizują szkolenia dla kandydatów w zakresie specjalności 830.

Absolwenci studiów podyplomowych pracują m. in. w towarzystwach ubezpieczeniowych (ubezpieczenia komunikacyjne) lub w lombardach. Zaznacza się konkurencja między rzeczoznawcami techniki samochodowej i ruchu drogowego a absolwentami studiów rzeczoznawstwa maszyn i urządzeń w sferze wyceny maszyn i urządzeń. Przy wycenie przedsiębiorstw, w skład których wchodzi maszyny i urządzenia, może zachodzić konieczność wyceny maszyn i urządzeń niezwiązanych trwale z gruntem. Wówczas dochodzi do współdziałania rzeczoznawcy majątkowego i inżyniera-absolwenta rzeczoznawstwa maszyn lub rzeczoznawcy SIMP. W roku 1998 Zarząd SIMP podejmował działania celem ograniczenia wyceny środków technicznych trwale z gruntem związanych przez rzeczoznawców majątkowych (zmiany zapisu ustawy).

W dziedzinie wyceny środków technicznych warto podjąć działania mające na celu ustanowienie uprawnień państwowych, np. tytułu rzeczoznawcy wyceny pojazdów, maszyn i urządzeń.

#### [Bibliografia:

J. Bućko, *Wybrane aspekty eksploatacji środków trwałych w ocenie techniczno-ekonomicznej przedsiębiorstwa, Problemy Eksploatacji*, nr 12/94, s. 37-55; K. Dobrucki, *Zasady wyceny maszyn i urządzeń*, Agencja Rozwoju Regionalnego S. A, Zielona Góra 1994, s. 8-10, 45, 69, 90, 101, 103; J. Borcz, J. Kosek, *Zasady wyceny maszyn i urządzeń*, Szkoła Wiedzy o Terenie, Zeszyt nr 11, Kraków 1996, s. 4, 6, 11, 12-16, 35, 38, 49, 53; T. Martyniuk, *Rzeczowy majątek trwały. Wycena i ewidencja*, ODiDK Sp. z o. o., Gdańsk 1998, s. 10, 12, 13, 37, 43; R. Michalski, W. Józwiak, *Metody oceny stanu technicznego, wyceny pojazdów i maszyn*, Educaterra Sp. z o. o., Olsztyn

1999, s. 9, 11, 13, 15, 18, 23, 55, 56, 60; T. Klimek, *Słownik terminologiczny wyceny wartości maszyn i urządzeń nie tylko dla rzeczoznawców*, Wydawnictwo Bomiss-Press, Poznań 1999, s. 14, 28, 42, 43, 120; *Europejskie Standardy Wyceny 2000 (wydanie polskie)*, tłum. T. Dworakowski, PFSRM, Warszawa 2001, s. 176-178; T. Klimek, *Podstawy wyceny wartości środków technicznych*, Wydawnictwo Bomiss-Press, Poznań 2003, s. 5, 13, 16-18, 25, 32, 39-40, 67, 68, 73-74, 87; fax od Prezesa SIMP z 10.12.2003; *40 lat zorganizowanej działalności rzeczoznawczej SIMP*, w: *Rzeczoznawca SIMP*, nr 1, s. 3-5; A. Ciszewski, St. Kochanowski, *Rzeczoznawstwo samochodowe w Polsce*, w: *Rzeczoznawca SIMP*, nr 1, s. 19-21; J. Marciński, *Wycena maszyn i urządzeń. Na podstawie doświadczeń rzeczoznawców Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich*, w: *Rzeczoznawca SIMP*, nr 2-3, s. 27; A. Ciszewski, *Rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce*, w: *Rzeczoznawca*, nr 4, s. 25-27; Z. Makowicz, *Identyfikacja przedmiotu wyceny*, w: *Rzeczoznawca*, nr 4, s. 28-29; Ustawa z 21 lipca 1995 r. o zmianie ustawy o systemie oświaty oraz niektórych innych ustawy (j. t. Dz. U. z 1996, nr 67, poz. 329), art. 68c, ust. 1.]

### 3. Statki morskie i śródlądowe

- *Akademia Morska w Gdyni, Wydział Mechaniczny ul. Morska 83, 81-225 Gdynia tel. (058) 621-89-97, fax (058) 620-67-01, www.wsm.gdynia.pl Dziekan – dr hab. inż. Wiesław Tarełko*
- *Firma Ekspert Adam Pawski ul. Apollina 41, 81-601 Gdynia, tel. (058) 624-90-52, tel./fax (058) 621-41-94*

Sprawy gospodarki i żeglugi morskiej są regulowane przez prawo międzynarodowe i państwowe. Kształtuje ono specyficzne instytucje i normy. Są nimi m. in. przywileje na statku i hipoteka morska. Ta ostatnia podobna jest w konstrukcji do hipoteki na nieruchomości a w prawie międzynarodowym silnie unormowana jest od 1926 r. Hipoteka ta powstaje w drodze umowy w formie aktu notarialnego i po wpisie do księgi rejestrowej statku. Istnieją rejestry okrętowe prowadzone przez izby morskie oraz polski rejestr jachtów prowadzony przez Polski Związek Żeglarski.

Statkiem morskim jest każde urządzenie pływające przeznaczone lub używane do żeglugi morskiej. Statek śródlądowy również jest urządzeniem pływającym, lecz używanym na wodach śródlądowych.

Statki te wyceniane są dla potrzeb:

- ustanowienia hipoteki morskiej (tylko morskie),
- ustalenia odszkodowania przez ubezpieczyciela po zatonięciu statku lub innej katastrofy,
- sprzedaży statku będącego własnością państwa oraz innych podmiotów,
- dzierżawy lub najmu statku na dłuższy okres,
- egzekucji za niespłacone zobowiązania finansowe.

Wyceny dokonują rzeczoznawcy powołani przez ubezpieczycieli lub organy administracji publicznej. Są nimi głównie rzeczoznawcy SIMP oraz pracownicy wyższych szkół morskich w Gdyni i Szczecinie.



[Bibliografia:

Pismo z Inspektoratu Bezpieczeństwa Żeglugi UM w Gdyni, 13 stycznia 2004; W. Adamczak, Z. Godecki, *Przywileje na statku i hipoteka morska*, Wydawnictwo Morskie, Gdańsk 1988, s. 7, 18, 23; Ustawa z 18 września 2001 r. Kodeks morski (Dz. U. nr 138, poz. 1545, z 2002, nr 41, poz. 365), art. 2, 23, 25, 76, 84, 208, 282, 293-301.]

## 4. Statki powietrzne

■ *Instytut Lotnictwa*  
al. Krakowska 110/114, 02-256 Warszawa  
tel. (022) 846-00-11, fax (022) 846-44-32, www.ilot.pl  
Dyrektor – dr inż. Witold Wiśniowski

Wycena tych statków nie jest regulowana w ustawie Prawo lotnicze. Nie istnieją zwyczajowe uznane normy postępowania przy szacowaniu. Przy wycenie uwzględnia się takie elementy jak: konstrukcja statku, wiek, rodzaj, wielkość (ilość motorów), przeznaczenie na podstawie najnowszych i aktualizowanych danych statystycznych krajowych i zagranicznych. Uwzględnia się okres amortyzacji i bierze się pod uwagę ryzyko wypadkowe, ogniowe i kradzieżowe. Istnieje wartość rynkowa oraz wartość księgowa statku. Wycena jest dokonywana dla potrzeb ubezpieczeń, dzierżawy i przy sprzedaży. Wycenę przeprowadzają inżynierowie, głównie absolwenci wyższych szkół oficerskich z wieloletnią praktyką. W Polsce istnieje kilku ubezpieczycieli zajmujących się ubezpieczeniami aerocasco i zatrudniających ekspertów z zewnątrz. Na początku 2004 r. uzgadniano projekt rozporządzenia ministra infrastruktury na temat ubezpieczeń statków powietrznych.

## 5. Złóża naturalne (kopaliny)

Pierwszą ekonometryczną propozycję wyceny podano w 1877 r. Od lat 20-tych nową metodę wyceny stosowano w Niemczech. Metoda ta związana była z wartością gruntów i budynków oraz służyła do ustalenia podatku majątkowego. Stosowane są także oceny ekonomiczne przemysłowych projektów inwestycyjnych wypracowane przez UNIDO – specjalistyczną agendę ONZ. Obecnie podstawą jest wycena zasobów za pomocą wartości zaktualizowanej netto (NPV). Akceptuje się projekty o najwyższej wartości NPV.

Nie ma obiektywnej i samoistnej kategorii ekonomicznej określającej poza rynkiem wartości zasobów w złożu. Najlepszą miarą ekonomicznej wartości projektowanej inwestycji jest jej zdolność do wytwarzania zysku. Sukces geologiczny w postaci odkrycia złoża ropy naftowej czy gazu wcale nie musi oznaczać sukcesu ekonomicznego. Wyniki rentowności danej inwestycji są tak dokładne jak dokładne i wiarygodne są dane użyte do obliczania tej rentowności. Stosuje się i wylicza różnego rodzaju wskaźniki rentowności. Podstawą wyceny przez właściciela lub inwestora jest strumień przyszłych dochodów, który może być generowany. Pełną obiektywizację wyceny zasobów złóż poprzedza rzetelne przygotowanie danych

wejściowych, m. in. źródła finansowania projektu, koszt kapitału, plan produkcji, nakłady inwestycyjne, plan amortyzacji. Metody wyceny służą m. in. do selekcji ofert kapitałowych w zakresie eksploatacji złóż.

Złóża kopalin nie stanowiące części składowych nieruchomości gruntowych są własnością Skarbu Państwa. Kopaliny dzielą się na mineralne, płynne (wody podziemne, ropa naftowa) i gazowe. Na poszukiwanie i wydobywanie kopalin trzeba posiadać koncesje oraz uiszczać opłaty eksploatacyjne. Przepisy prawa geologicznego i górniczego nie używają pojęć *określenie wartości i wycena złoża*. Jednakże, przy sporządzaniu dokumentacji geologicznej bardzo często określa się wartość złoża. Złóża te wyceniane są w trakcie realizacji projektów geologiczno-górnich oraz inwestycji górniczych. Wyróżnia się dwa podstawowe etapy prac: prospekcji (poszukiwanie i rozpoznanie) i eksploracji (budowa kopalni i eksploatacja złóż). Koncesje na prospekcję i eksplorację są wyceniane jako aktywa geologiczne według metod opartych zazwyczaj na prawdopodobieństwie odkrycia złoża na tym obszarze. Koncesje na wydobycie odkrytych złóż są wyceniane według procedur stosowanych przy ocenie projektów inwestycyjnych.

Odkupienie od firmy, wejście w joint venture ze stroną posiadającą koncesję, wymaga jej wyceny. Realną (godziwą) wartość może być zatem ustalona tylko w sytuacji wolnego i otwartego rynku. Oceny wartości koncesji są dokonywane przez niezależnych ekspertów, głównie z wykształceniem górniczo-geologicznym i geologicznym. Na wartość koncesji mineralnej mają wpływy trzy komponenty:

- walory geologiczno-techniczne,
- sytuacja i trendy na rynku (wartość pozytywna, negatywna lub zerowa),
- doświadczenie oceniającego.

W praktyce oceny wartości koncesji mineralnych stosowane są cztery metody: wskaźników geologicznych (potencjał poszukiwawczy), kosztów prac poszukiwawczych, porównywania wartości rynkowej i na warunkach joint venture. Najbardziej popularna jest metoda pierwsza. Opiera się ona na określeniu podstawowej wartości koncesji oraz ocenie czterech wskaźników: lokalizacji, mineralizacji, anomalii i geologii. Wskaźniki te są oceniane pod kątem względnej wartości rang o perspektywiczności. Dwie uzyskane kategorie mnoży się przez czynnik rynku. Różnice w kosztach robót eksploracyjnych mogą się zmieniać w szerokim zakresie. Złóża naturalne wyceniane są według metod:

- deterministycznej,
- stochastycznej (Monte Carlo),
- opcji realnych.

Podstawowym czynnikiem różnicującym te metody jest podejście do efektywności i ryzyka projektu eksploatacji złoża. Pierwsza metoda polega na obliczaniu wartości oczekiwanej zaktualizowanych sald pieniężnych z okresu eksploatacji złoża. Programowane są warianty, np. pesymistyczny, optymistyczny, najbardziej prawdopodobny. Są one opracowywane na podstawie scenariuszy przyszłych zdarzeń. Obliczenie



wartość złoza taką metodą wymaga ustalenia funkcji użyteczności, uwzględniającej preferencje inwestora. Przy dużej niepewności stosowane są metody operacyjne oparte na teorii gier. Druga metoda (Monte Carlo) pozwala na analizę wszystkich scenariuszy z zakresu zmienności parametrów modelu wartości złoza. Procedurę tej metody można ująć w kilku etapach. Są nimi: zidentyfikowanie istotnych niepewnych danych wejściowych, określenie rozkładu prawdopodobieństwa każdej z istotnych zmiennych i dopasowanie ich do znanych rozkładów statystycznych, generowanie liczb losowych dla każdej zmiennej wejściowej kolejne licznie NPV. Metoda opcji realnych ma zastosowanie do wyceny wartości przy uwzględnieniu elastyczności decyzyjnej, np. rezygnacji z realizacji projektu lub sprzedaży praw do realizacji, odroczenia realizacji projektu, rozszerzenia lub zmniejszenia skali projektu. Metody te powstały w oparciu o modele wyceny opcji finansowych.

Wycena złóż naturalnych wiąże się z wyceną nieruchomości, na których powierzchni są położone. Reguluje to jeden ze standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

#### [Bibliografia:

Z. Łucki, *Ocena inwestycji i podejmowanie decyzji w górnictwie naftowym i gazownictwie*, Polska Fundacja Promocji Kadr, Kraków 1995, s. 127-129, 194, 209; K. Wanielista, P. Saługa i in. *Wycena wartości zasobów złoza. Nowa strategia i metody wyceny*, Wydawnictwo PAN IGSMiE, Kraków 2002, s. 9-14, 18-21, 27, 80; Ustawa z 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 27, poz. 96 z późn. zmianami), art. 7, 10, 11-15, 84.]

## 6. Środowisko i zasoby przyrodnicze

Wycena środowiska, w odróżnieniu od wyceny kopalin, nie ma długiej historii. Jest ona powiązana z wyceną nieruchomości. Zainteresowanie wartością środowiska nastąpiło w latach 60. ubiegłego wieku w związku z wyczerpywaniem się zasobów naturalnych oraz degradacją środowiska. Zaistniał problem ekonomicznej wyceny środowiska przyrodniczego i stąd wartościowanie stało się koniecznością. Często użytki środowiska są pomijane w dochodzie narodowym ze względu na brak możliwości przypisania im wartości pieniężnej lub rynkowej. Straty te czasem określane są procentowo w stratach ogółem w dochodzie narodowym. Otwarty zostaje problem obiektywizacji wyceny, tj. zbliżenia się cen zasobów, jakie ukształtowałyby się wówczas, gdyby były przedmiotem obrotu rynkowego. Do tej wyceny ma zastosowanie cytat: jeżeli zasób nie ma ceny, nie znaczy to, że nie ma on wartości.

Celem wyceny środowiska przyrodniczego jest określenie, jaką korzyść lub stratę ponosi dana jednostka w wyniku zmiany jakości środowiska naturalnego. Używa się także pojęcia nierynkowego kapitału naturalnego. Stwierdza się ekonomiczną efektywność przedsięwzięć i decyzji lub potrzeby zaniechania określonych działań. W rachunku ekonomicznym tych zasobów bardzo ważnym czynnikiem jest dostępność oraz cena dóbr substytucyjnych i komplementarnych. Podejścia, metody i techniki wyceny nie są jednorodne

i unormowane. Żadna z tych metod nie jest w pełni idealna. Ale też problem, który starają się rozwiązać, nie jest typowy, bo jak np. wycenić dobro, na które nie istnieje rynek?

Stosowane są dwie metody: bezpośrednie i pośrednie. Pierwsza dzieli się na podejście eksperymentalną i deklarowanych preferencji. Druga zaś na rynki zastępcze i konwencjonalne a te na dalsze techniki. Jeden z naukowców wyróżnił 8 metod wyceny, m. in. analiza kosztów i korzyści, efektów produkcyjnych, kapitału ludzkiego, hedoniczna i kosztów podróży. Oda analizy kosztów i korzyści może być manipulacyjnie wykorzystywana do określania wartości. W Polsce najbardziej powszechne pośrednie metody wyceny to: oddziaływanie-skutek, substytucyjna, odtworzeniowa, prewencyjna i kompensacji. Według P. Jeżowskiego funkcjonuje ok. 40 mniej lub bardziej istotnych metod, technik i procedur szacowania korzyści i strat środowiska. Metody te różnią się zaawansowaniem teoretycznym, subtelnością analizy i innymi cechami. Poszczególne metody i techniki wyceny należy rozpatrywać w kontekście kategoryzacji wartości ekonomicznych związanych ze środowiskiem.

Środowisko naturalne można podzielić na wartości użytkowe i nieużytkowe. Te pierwsze wyceniane są przy użyciu metod wyceny nieruchomości. Ale metody te nie są wystarczające do wyceny pozostałych kategorii wartości. Bowiem suma wartości mierzalnych i trudno mierzalnych określa wartość nieruchomości. Poszczególne nieruchomości mają różne atrybuty środowiskowe i mamy różne wartości nieruchomości. Gdy stopień zanieczyszczenia wzrasta wartość zmniejsza się w tempie malejącym. Dla rzeczoznawcy majątkowego ważną sprawą jest wpływ stanu środowiska na wartość nieruchomości oraz objęcie ochroną prawną danego terenu (np. park narodowy i jego otulina, rezerwat przyrody, strefy ochronne ujęć wody). Ochrona ta może podnosić lub zmniejszać wartość znajdujących się tam nieruchomości. Formy ochrony przyrody generują trudności i korzyści. Cenność ekologiczna obszaru wynika ze stanu przyrody i w połączeniu z funkcją oraz lokalizacją nieruchomości wpływa i generuje wartość rynkową nieruchomości. Wartość nieruchomości zmniejsza się na obszarach ograniczonego użytkowania, np. dla tras komunikacyjnych, linii elektroenergetycznych. Prawnie określone są inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

#### [Bibliografia:

B. Kościak, *Wycena środowiska przyrodniczego*, Wydawnictwo AR w Lublinie, Lublin 2000, s. 6-30, 39-40, 50; *Wycena nieruchomości a ochrona środowiska* (ekologiczne uwarunkowania wyceny nieruchomości), praca zbiorowa pod red. R. Cymermana, Educaterra, Olsztyn 2000, s. 5, 63, 75, 84-89; *Ocena i wycena zasobów przyrodniczych*, red. naukowa J. Szyszko, J. Rylke, P. Jeżowski, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2002, s. 7, 238-243, 252-255; Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia (Dz. U. nr 93, poz. 589), § 1-5.]

**Artur Wiśniewski** jest politologiem, studiuje wycenę nieruchomości.



# ANALIZA PORÓWNAWCZA W ZAKRESIE PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W EUROPIE

Zuzanna Jagusztyn-Grochowska

W krajach europejskich **podstawowe źródło finansowania i dochodów własnych samorządów lokalnych stanowią podatki od nieruchomości**, określane jako podatki ad valorem.<sup>1</sup> Służą to z reguły realizacji ogólnej idei decentralizacji systemu podatkowego, tak aby jednostki lokalne miały zapewnione jak największe stałe wpływy do budżetu. Wyjątek stanowi Szwecja, gdzie podatki te są dochodem skarbu państwa (możliwe jest to dzięki socjalnemu charakterowi państwa). Udział tej jednej z najstarszych form podatków w dochodach lokalnych jest jednak dominujący. W krajach Europy Zachodniej wynosi on ponad 70% dochodów samorządowych. Zaś w Polsce wpływy z podatków dotyczących opodatkowania nieruchomości (w tym także podatku rolnego i leśnego), w porównaniu z innymi wpływami z podatków stanowiącymi dochody budżetu gminy, stanowią około 20%. Istnieje jednak grupa państw w Europie, w których w ogóle nie występuje system obciążeń podatkowych, związanych z posiadaniem nieruchomości. Są to Irlandia, Luksemburg, Malta oraz Księstwo Monako.

Podatki od nieruchomości nakładane są na nieruchomości, które podlegają jurysdykcji danego państwa, bez względu na miejsce zamieszkania ich właścicieli. Podstawę opodatkowania stanowi zazwyczaj rynkowa lub czynszowa wartość nieruchomości. Ukazuje to tabela 1. Przyjęcie w krajach europejskich za podstawę opodatkowania wartości nieruchomości, nie przesądza jednak o dochodowości tego rodzaju podatków. O tym stanowi kataster nieruchomości, określany mianem rejestru, spisu albo systemu informacyjnego o charakterze ustrukturalizowanej (mniej lub bardziej) ewidencji danych. Posiada on najważniejsze dane pozwalające na identyfikację podatników, na wskazanie przedmiotu opodatkowa-

nia oraz przede wszystkim na określenie wartości nieruchomości dla celów podatkowych. Służą za podstawę do sporządzania planów, zakładania ksiąg gruntowych oraz wymiaru podatków.

Kataster umożliwia także przejście od konstrukcji podatku, którego wymiar oparty jest na kryterium ilościowym (którego podstawą jest powierzchnia nieruchomości) do podatku od wartości (ad valorem). W niektórych krajach europejskich podstawę opodatkowania nieruchomości stanowi wciąż powierzchnia nieruchomości. Tak się dzieje np. w Polsce, w Czechach i na Węgrzech. Od wielu lat prowadzone są jednak w tych państwach prace nad nowelizacją ustaw dotyczących opodatkowania nieruchomości i wprowadzeniem jednolitego podatku od wartości nieruchomości. System katastralny, zawierając odpowiednio pogrupowane informacje dotyczące fizycznego, prawnego i ekonomicznego opisu nieruchomości, pozwala na sprawne i efektywne zarządzanie i administrowanie podatkami na poziomie lokalnym. Ponadto, stworzenie kompletnego i efektywnego systemu katastralnego oraz jego przystosowanie treściowe tj. zawartości i modelu baz danych do standardów europejskich stanowi jeden z warunków przyszłego członkostwa krajów kandydujących w Unii Europejskiej.

Charakteryzując systemy katastralne i związane z nimi podatki od nieruchomości w krajach europejskich, można znaleźć wiele punktów wspólnych (przy uwzględnieniu różnic wynikających ze specyfiki i warunków ekonomicznych danego kraju). Przede wszystkim można zauważyć, że **kataster jest powszechnie stosowaną ewidencją nieruchomości**, która jest z powodzeniem wykorzystywana przy ustalaniu wysokości podatków, nawet wówczas, gdy nie jest

Tab. 1. Podejście do szacowania wartości nieruchomości i nadzór katastralny w wybranych krajach europejskich

| Państwo         | Podejście do szacowania | Prowadzenie/nadzór   |
|-----------------|-------------------------|--|
| Austria         | rynkowe                 | Ministerstwo Budownictwa i Techniki  |
| Belgia          | czynszowe               | Ministerstwo Finansów  |
| Dania           | rynkowe                 | Ministerstwo Budownictwa   |
| Francja         | czynszowe               | Generalna Dyrekcja Podatków / Księgowość Publiczna   |
| Holandia        | rynkowe                 | Ministerstwo Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej  |
| Niemcy          | rynkowe                 | Zróźnicowanie w landach, np. Bawaria – Ministerstwo Finansów, Hesja – Ministerstwo Gospodarki i Techniki, Saksonia – Ministerstwo Spraw Wewnętrznych |
| Norwegia        | rynkowe                 | Ministerstwo Ochrony Środowiska  |
| Szwecja         | rynkowe                 | Ministerstwo Planowania Przestrzennego   |
| Wielka Brytania | mieszane:               | rynkowe – nieruchomości mieszkalne<br>czynszowe – pozostałe nieruchomości Ministerstwo Finansów  |



to jej zasadniczym celem (np. w Austrii). W historii europejskich systemów katastralnych podkreśla się szczególnie znaczenie dwóch najstarszych form katastru: o charakterze fiskalnym we Francji oraz prawnym w Niemczech. Te dwa najbardziej typowe rozwiązania podatkowe stanowiły niejednokrotnie wzór dla prawodawstwa innych krajów w Europie.

Początki katastru we Francji, stanowiące bazę obecnego systemu podatkowego, sięgają epoki napoleońskiej. Kataster francuski miał przede wszystkim zintensyfikować wpływy z wprowadzonego nowego podatku od dóbr nieruchomości, co nadało mu fiskalny charakter. Obecnie prowadzenie i aktualizacja danych zawartych w katastrze należy do obowiązków organów fiskalnych, mimo że podatki lokalne, w tym także podatki od nieruchomości, stanowią dochód budżetów samorządowych. Organy przedstawicielskie samorządów decydują jedynie o ostatecznej wysokości opodatkowania, w granicach określonych ustawowo. Z uwagi na trójszczeblową strukturę podziału administracyjnego, podatki od nieruchomości są dochodem budżetu gminy, departamentu lub regionu, w zależności od usytuowania nieruchomości i rodzaju własności. Wymiaru podatku dokonują organy podległe Generalnej Dyrekcji Podatków, zaś jego poborem zajmują się organy Księgowości Publicznej, stanowiącej agendę Skarbu Państwa. Francuski kataster został w 1956 roku połączony z rejestrem hipotecznym, tj. rejestrem praw do nieruchomości. Organy katastralne współdziałają przy zakładaniu i aktualizacji katastru z Biurami Hipotecznymi i notariatem oraz geodetami przysięgłymi. Dzięki wzajemnej współpracy, praktycznie wykluczona jest niezgodność informacji zawartych w ewidencji urzędów katastralnych z danymi Biur Hipotecznych. Dlatego też system katastralny działa bardzo sprawnie i pozwala na zachowanie prawnej ciągłości władania nieruchomością.

Na rozwiązaniach francuskich wzorowane są systemy katastralne w Grecji oraz w krajach Beneluxu, tj. w Belgii i Holandii (w Luksemburgu nie występują obciążenia podatkowe nieruchomości). Uwzględniają one dane prawne i geodezyjno – kartograficzne. W Belgii kataster prowadzi administracja katastralna, poddana kontroli Ministerstwa Finansów. Natomiast w Holandii funkcjonuje jako instytucja publiczna Agencja Katastru i Rejestrów Publicznych. Jej jedynym właścicielem jest holenderskie Ministerstwo Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej. Na czele katastru stoi zarząd podlegający ministrowi i przez niego kontrolowany. Mimo to, kataster jest w ograniczonym zakresie nadzorowany przez rząd.

Podstawowe założenia instytucji katastru w Niemczech zostały opracowane na początku XIX wieku, a w jego drugiej połowie zakończono zakładanie katastru na obszarze całego kraju. Kataster niemiecki niemal od początku był organizowany w ścisłym związku z instytucją ksiąg wieczystych. Stąd wynika prawny charakter systemu niemieckiego, który gwarantuje zgodność danych o nieruchomościach zawartych w katastrze z treścią ksiąg wieczystych. Ze względu na fakt, iż Niemcy stanowią federację krajów związkowych, struktura organizacyjna niemieckiego katastru jest w pewien sposób

zróżnicowana w skali całego kraju. Każdy z krajów związkowych – tzw. land – może wprowadzić swoje własne przepisy regulujące jego funkcjonowanie na jego terenie. Na przykład w Bawarii, kataster usytuowany jest w ramach Ministerstwa Finansów, zaś w Hesji zarządza nim Ministerstwo Gospodarki i Techniki. Kataster prowadzony jest przez okręgowe i lokalne urzędy katastralne.

Do niemieckich rozwiązań zbliżony jest austriacki system katastralny. W Austrii na szczeblu centralnym o sprawach katastru decyduje Związkowy Urząd Miar i Geodezji, podległy Ministerstwu Budownictwa i Techniki, a w zakresie dotyczącym podatków nadzorowany jest przez Ministerstwo Finansów. Od 1987 roku funkcjonuje z informatyzowaną katastralna baza danych zawierająca zapisy map cyfrowych. Utworzony został także centralny bank danych o nieruchomościach.

Natomiast cechą wspólną państw skandynawskich jest odrębność katastru, rejestru praw do nieruchomości oraz spraw podatkowych. Dlatego rejestry prawne podporządkowane są Ministerstwu Sprawiedliwości, zaś sam kataster prowadzony jest w ramach różnych resortów: Budownictwa w Danii, Planowania Przestrzennego w Szwecji oraz Ochrony Środowiska w Norwegii. Państwa nordyckie (podobnie jak w Austrii) wyróżniają także katastralne sieci komputerowe wraz z rozbudowanymi bazami danych. Ponadto istnieją banki danych o nieruchomościach, które są ogólnodostępne dla ludności.

W procesie łączenia poszczególnych funkcji i zadań systemów katastralnych, uwzględnia się także, obok katastru fizycznego, prawnego i fiskalnego, instytucję katastru wielozadaniowego. Integruje on wiele funkcji, pozwalając na ich realizację w każdym wymiarze, tj. fizycznym, prawnym, fiskalnym, gospodarczym, przestrzennym itp. Działaniem pomocnym przy jego realizacji jest stworzenie w skali kraju zbioru danych, który mógłby być zarządzany i aktualizowany na poziomie centralnym państwa (tak jak ma to miejsce w Szwecji). Reforma opodatkowania nieruchomości w Polsce traktowana jest także przez polskich teoretyków i praktyków jako złożona kategoria, posiadająca wielozadaniowy, choć lokalny charakter.

Tak też analiza różnych systemów opodatkowania nieruchomości w wielu państwach Europy pokazuje, że **dane zawarte w ewidencjach katastralnych stanowią podstawę do określenia danych identyfikujących podatnika oraz ustalenia przedmiotu opodatkowania jak też podstawy wymiaru podatku**. Zwiększa to efektywność opodatkowania i w zasadzie uniemożliwia uchylanie się bądź unikanie płacenia podatków od nieruchomości.

Bardzo często w krajach europejskich pod **pojęciem „podatek od nieruchomości” kryje się często kilka rodzajów podatków**. We Francji występują dwa rodzaje podatków: podatek od własności nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych (taxe foncié re) oraz podatek mieszkaniowy (taxe d'habitation). Są to dwa zupełnie niezależne świadczenia publiczne, choć mogą być nakładane na podatników łącznie. Wielka Brytania ma jedną z najbardziej bogatych historii wymiaru podatku od nieruchomości, którego struktura podlega-





ła wiele razy gruntownej reformie. Władze lokalne wymierzają tam podatek od nieruchomości już od 400 lat. Obecnie w systemie opodatkowania istnieje podatek od nieruchomości mieszkalnych (council tax). Pozostałe nieruchomości obciąża zaś drugi podatek – non-domestic rate. W Danii pobierany jest podatek gruntowy od gruntów niezabudowanych i ulepszeń (np. urządzeń melioracyjnych, dróg, oprócz zabudowy) oraz podatek od usług. Podatkowi od usług podlegają nie tylko budynki w posiadaniu osób prawnych (handlowe, przemysłowe), ale też budynki będące własnością rządu. Oba podatki są pobierane zarówno przez powiaty (county), jak i gminy. W Danii wyłączono z opodatkowania budynki mieszkalne, zaś w Szwecji nie opodatkowuje się nieruchomości przemysłowych i usługowych. W Królestwie Belgii podatek od gruntu nie występuje w ogóle, a jego elementy zostały przejęte do konstrukcji podatku dochodowego. Natomiast Holandia stosuje podatek gruntowy zarówno od gruntów zabudowanych, jak i niezabudowanych. Podatek od nieruchomości (onroerende zaakbelasting) w Holandii składa się on z dwóch części. Pierwsza z nich obciąża właścicieli nieruchomości, zaś druga podatników, którzy z nieruchomości korzystają. Jeżeli jedna osoba jest zarówno właścicielem, jak i użytkownikiem danej nieruchomości, wówczas na niej ciąży obowiązek zapłaty obu części podatku. W Niemczech podstawowym podatkiem w systemie opodatkowania nieruchomości jest podatek gruntowy (Grundsteuer). Natomiast nieruchomości położone w Norwegii podlegają jednemu podatkowi eiendomsskatt, zaś we Włoszech podatkowi Imposta comunale cugli immobili.

**Podatkami od nieruchomości w Europie objęte są wszystkie rodzaje nieruchomości. Występuje jednak preferencyjne opodatkowanie nieruchomości mieszkalnych i nieruchomości związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych lub leśnych.** Tak dzieje się w Niemczech, gdzie wartość majątku rolnego i leśnego ustalana jest na odrębnych zasadach dla części mieszkalnej i części związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą. W Polsce także na odrębnych zasadach oblicza się wartość podatku rolnego i leśnego.

**Podatnikami** podatku od nieruchomości w Europie, a więc podmiotami zobowiązanymi do zapłacenia podatku, są **zazwyczaj właściciele nieruchomości.** Posiadacze nieruchomości są zobowiązani do płacenia podatków tylko w niektórych przypadkach. Dane dotyczące posiadaczy będących podatnikami są, obok właściciela, wpisywane do ewidencji katastralnej. Znajduje to odzwierciedlenie np. we Francji, Belgii, Norwegii, Turcji czy na Słowacji. W krajach tych również na podmiocie władającym faktycznie nieruchomością, a nie będącym jej właścicielem, (np. dzierżawcy) spoczywa obowiązek podatkowy. Podobnie jest w Niemczech, gdzie w ustawie nie ma wyłączenia podmiotów zobowiązanych do płacenia podatku. Jest natomiast stwierdzenie, że podatek obciąża „dłużnika podatkowego”, tj. osobę, która włada daną nieruchomością, a przez to jest zobowiązana do zapłacenia podatku. Wyjątek stanowi Wielka Brytania, gdzie podatnikami są z reguły osoby,

które władają nieruchomościami, a nie ich właściciele. Właściciel jest zobowiązany do opłacenia podatku jedynie w przypadku, gdy nieruchomość nie znajduje się we władaniu posiadacza.

**Podstawą opodatkowania nieruchomości jest ich wartość katastralna: wartość rynkowa albo tzw. wartość czynszowa** ustalana na podstawie ustawowo określonych reguł (zazwyczaj określona poprzez pomnożenie wyceńnionej wartości nieruchomości przez ustalony współczynnik). Wyznaczenie wartości katastralnej dokonywane jest przez rzeczoznawców majątkowych (np. w Wielkiej Brytanii) lub przez specjalnie powołane, w drodze powszechnych wyborów, komisje (jak to jest w Danii). **W krajach Europy Zachodniej powierzchnia jako podstawa opodatkowania w zasadzie nie występuje.** Wyjątek stanowi Holandia, w której gminy mogą wybrać, czy podstawą opodatkowania stanowi wartość czy powierzchnia nieruchomości podlegającej opodatkowaniu. Zazwyczaj jednak stosuje się wartość nieruchomości dla celów wyceny. Powierzchnia jako główne i jedyne dotychczas kryterium określania podstawy opodatkowania nieruchomości występuje nadal np. w Polsce i na Węgrzech. Dąży się jednak do zmiany tej tendencji.

W systemie holenderskim, austriackim, niemieckim, włoskim oraz krajów skandynawskich za podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości przyjmuje się wartość rynkową (rzeczywistą) nieruchomości, tj. wartość, jaką dana nieruchomość powinna osiągnąć przy jej sprzedaży na wolnym rynku. Podobnie jest w Wielkiej Brytanii, gdzie podstawą opodatkowania dla nieruchomości mieszkalnych stanowi urzędowo określona wartość nieruchomości, która jest zbliżona do wartości rynkowej. I tak np. w Niemczech w celu ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem od gruntów, do wartości rynkowej nieruchomości odnosi się określony w przepisach współczynnik. Wskaźnik ten opracowywany jest przez przedstawicieli władz lokalnych i wyrażany w promilach. Wynosi on 6,3‰ dla gospodarstw rolnych oraz 3,5‰ dla gruntów zabudowanych. Zaś w Norwegii podstawą opodatkowania jest przypisana wartość nieruchomości, która z reguły stanowi 20-50% rzeczywistej wartości rynkowej. Z kolei szwedzki podatek od nieruchomości jest liczony od 75% wartości katastralnej nieruchomości.

Podstawę opodatkowania we Francji, Belgii, Portugalii i Wielkiej Brytanii (dla wszystkich nieruchomości niemieszkalnych) stanowi kategoria wartości czynszowej. Wartość ta rozumiana jest jako hipotetyczny dochód, jaki mogłaby przynieść właścicielowi dana nieruchomość wynajęta w warunkach normalnych (tzn. nie odbiegających od przeciętnych). Dochód ten teoretycznie odpowiada rocznej wartości czynszu netto, choć w praktyce zazwyczaj jest niższy. Wartość czynszowa jest określana dla każdej nieruchomości na podstawie jej oszacowania według procedur określonych przez każdy z krajów. Najczęściej stosuje się metodę porównawczą (porównanie z wartością nieruchomości wzorcowej w podobnych warunkach) albo metodę ksiąg rachunkowych. W niektórych wypadkach wykorzystuje się metodę oszacowania bezpośredniego lub czynszu rzeczywistego. Jeżeli oszacowania nie można do-



konać, wartość ta zostaje ustalona według zasad ustawowych. Dodatkowo, w Wielkiej Brytanii dla nieruchomości nietypowych, np. hut czy rafinerii dla potrzeb wyceny stosuje się metodę odtworzeniową. I tak, np. we Francji w przypadku budynków zabudowanych, dochód netto wynosi 50%, zaś dla pozostałych nieruchomości 80% wartości katastralnej. Natomiast wysokość podatku mieszkaniowego obliczana jest poprzez pomnożenie wartości czynszowej nieruchomości przez współczynnik stosowany przez lokalne władze francuskie.

**Organy samorządu w krajach europejskich mają również stosunkowo duże kompetencje w kształtowaniu konstrukcji podatków od nieruchomości**, co wyraża się głównie w możliwości ustalania wysokości stawek, ulg i zwolnień (choć z reguły jest to ograniczone ustawowo). W krajach Europy Zachodniej na ogół podstawowe stawki mają charakter procentowy i proporcjonalny. Przeciętnie właściciele nieruchomości płacą rocznie organom lokalnym podatek w wysokości od 0,4% do 2% wartości każdej nieruchomości. W Wielkiej Brytanii stawki podatku od nieruchomości nie mogą przekraczać wysokości stawek maksymalnych, o ile zostaną one centralnie ustalone. Organy lokalne nie mają żadnych kompetencji do ustalania stawek podatku non – domestic rate. Podatek wynosi tam przeciętnie od 300 do 1000 funtów (ok. 1% wartości nieruchomości). Na Łotwie do 2001 roku obowiązywała stawka 1,5%, a obecnie wynosi ona 1% wartości nieruchomości. Dla lokali i zabudowań określono stawkę podatku 0,4 – 0,5%. We Francji stawki podatku od nieruchomości kształtują się w przedziałach od kilku do kilkunastu procent podstawy opodatkowania. Dodatkowo stawka gminna dla podatku lokalnego nie może przewyższać 2,5-krotnej średniej stawki dla wszystkich gmin danego departamentu lub średniej krajowej, zależnie od tego, która z tych stawek jest wyższa. W Niemczech stosuje się odpowiednie stawki podatku, uchwalane przez gminy oddzielnie dla gruntów stanowiących gospodarstwa rolne i leśne, a oddzielnie dla gruntów wykorzystywanych na inne cele. Stąd podatek, zależnie od rodzaju nieruchomości, stanowi od 0,98% do 2,1% jej wartości. Średnia stawka podatku od nieruchomości wynosi 1,5%. W Belgii stawki podatku są zróżnicowane w zależności od gminy, na terenie której jest położona nieruchomość. Stawka podstawowa wynosi 1,25% wartości. Natomiast w Holandii stawki podatku są różne w zależności od miasta i wynoszą od 0,1% do 0,9% wartości nieruchomości. Pewne zróżnicowanie w wysokości stawek może być związane z przeznaczeniem nieruchomości na cele prywatne lub na prowadzenie działalności gospodarczej. We Włoszech stawka podatku od nieruchomości wynosi od 0,4% do 0,7% wartości nieruchomości, w zależności od polityki władz lokalnych. Z kolei w Szwecji stawka podatkowa wynosi 1,5% dla budynku dwurodzinnego, 1,3% dla budynku wielomieszkaniowego, zaś 0,8% dla budynku komercyjnego, gospodarczego. Co roku wpływy z tytułu podatku od wartości nieruchomości wynoszą ok. 25-30 mld koron szwedzkich. W Norwegii podatek od nieruchomości nakładany jest we-

dług ustalonych stawek wahających się od 0,2% do 0,7% wartości obiektu, w zależności od jego lokalizacji. W Portugalii podatek gruntowy wynosi na terenach wiejskich 0,8%, zaś na obszarach miejskich 1,1% wartości. Podatek gminny określony jest w wysokości 3%. Natomiast w Danii stawkę podatku gruntowego pobieranego przez powiaty (county) określa rząd. Wynosi ona 1% wartości gruntu wraz z ulepszeniami. Natomiast gminy określają same stawkę podatku gruntowego. Od 1987 roku nie może być ona niższa od 0,6% i być wyższa niż 2,4%. Średnio łączna stawka obu podatków gruntowych: jednego pobieranego przez powiaty, drugiego – przez gminy, wynosi ok. 2,3%. Z kolei maksymalną stawkę podatku od usług, tj. od budynków, niezależnie od tego, czy pobiera go powiat czy gmina, określa rząd. Górna stawka podatku od budynków administracji rządowej, pobieranego przez gminy, wynosi 0,5%, a tego samego podatku pobieranego przez powiaty – 0,4%. Maksymalna stawka podatku od budynków handlowych i przemysłowych, należnego gminom, wynosi 1% ich wartości.

W większości krajów europejskich, zauważa się pewną prawidłowość, iż **w ustawach regulujących podatki od nieruchomości zawarte są nieliczne ulgi i zwolnienia**. Najczęściej dotyczą one nieruchomości wykorzystywanych na cele użyteczności publicznej, nieruchomości związków wyznaniowych, szkół i instytucji oświatowych, muzeów, szpitali, cmentarzy, rezerwatów przyrody, portów itp. Dodatkowo, w przypadku francuskiego podatku mieszkaniowego, przewidziane są różne ulgi związane z określoną sytuacją rodzinną podatników. W Niemczech zaś pewne zniżki przewidziane są także dla nieruchomości wybudowanych pomiędzy 31 grudnia 1980 roku a 1 stycznia 1992 roku.

Na koniec warto wspomnieć, że **podatki od nieruchomości w Europie wymierzone są przez organy podatkowe w formie decyzji doręczanej podatnikom**. Nie występuje w zasadzie instytucja samodzielnego obliczania podatku przez podatników, jak ma to miejsce w Polsce w przypadku osób prawnych. I tak, podatki od nieruchomości we Francji są podatkami lokalnymi nakładanymi rocznie na wszystkie nieruchomości posiadane lub zajmowane przez podatników w dniu 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Podobnie jest w Niemczech, gdzie podatek gruntowy wymierzany jest na okres jednego roku i wpłacany na rzecz gminy właściwej ze względu na położenie nieruchomości. Istnieje możliwość opłacenia podatku jednorazowo bądź w czterech równych ratach. Podatek od nieruchomości jest uznawany za koszt (zarówno dla potrzeb podatku dochodowego od osób fizycznych, jak i osób prawnych). Również w Norwegii i we Włoszech podatek od nieruchomości odliczany jest z podatku dochodowego od osób prawnych. W przypadku osób fizycznych podatek od nieruchomości może być traktowany jako koszt w tej części, w której nieruchomość przeznaczona jest do prowadzenia działalności gospodarczej.

Przedstawione cechy nowoczesnych europejskich systemów podatkowych pokazują praktykę stosowania różnych rozwiązań prawnych w dziedzinie opodatkowania nierucho-



mości. Skorzystanie z nich może przynieść korzyści i pozwolić na uniknięcie niezamierzonych błędów w czasie wdrażania zmian w krajach, w których realizowana jest reforma systemu opodatkowania (np. w Polsce). Mimo istnienia dużych podobieństw systemów opodatkowania nieruchomości w krajach Unii Europejskiej, występują tam też znaczne i swoiste różnice wynikające z uwarunkowań historycznych, gospodarczych oraz społecznych. Dlatego też w żadnym z państw nie następowało mechaniczne i automatyczne przenoszenie rozwiązań europejskich do ich systemu w ramach implementowanych zmian. Uwzględniono bowiem specyficzne warunki i ukształtowane zwyczaje związane z opodatkowaniem nieruchomości w danym kraju.

#### Przypisy:

- 1 „Ad valorem” – termin łaciński oznaczający „zgodnie z wartością”; Podatek ad valorem pobierany jest proporcjonalnie do wartości rzeczy podlegającej opodatkowaniu.

#### Literatura:

1. A. Bernatek, Podatek od wartości nieruchomości, *Nieruchomości. Rynek i Prawo* 2000, nr 4/23.
2. M. Bouvier, Wprowadzenie do prawa podatkowego i teorii podatku, Biblioteka Przeglądu Podatkowego, Wydawnictwo Koniczyny i Kraszewski, Warszawa 1999.
3. G. Cameron, J. Muellbauer, Putting Property Tax on a Solid Footing, *The Guardian*, 27 March 2000.
4. A. Filipowska, P. Stańczyk, *Gazeta IT*, 4 października 2002, nr 6.
5. A. Gieros, *Nadciągą kataster, Home&Market. Inwestycje. Finanse. Nieruchomości* 1998, nr 7(67).
6. L. Eteł, *Reforma opodatkowania nieruchomości w Polsce, Temida 2*, Białystok 1998.
7. K. Jędrzejewska, Ile płacą właściciele gruntów i budynków na świecie, *Rzeczpospolita, Ekonomia i Rynek*, 4 marca 1998, nr 53.
8. K. Jędrzejewska, *Kataster może za trzy lata, Rzeczpospolita, Ekonomia i Rynek*, 21 stycznia 1999, nr 17.
9. K. Milewska, Już zyskał nazwę katastrofalny. Podatek od nieruchomości na świecie, *Rzeczpospolita, Nieruchomości, Budownictwo*, 19 lipca 1999, nr 166.
10. G. Nowecki, *Kataster i system katastralny, Przegląd Podatkowy* 1996, nr 5(61).
11. G. Nowecki, *Reforma systemu ewidencjonowania i opodatkowania nieruchomości, Przegląd Podatkowy* 1996, nr 12(68).
12. J. Rudowski, *Oczekiwanie wobec katastru nieruchomości, Nieruchomości. Rynek. Prawo* 1998, nr 8.
13. W. Scheffler, *Besteuerung von Unternehmen, Band I: Ertrag-, Substanz- und Verkehrsteuern*, C. F. Müller Verlag, Heidelberg 1996.
14. Strona internetowa Agencji Nieruchomości Carisma.
15. Ustawa o podatku od nieruchomości w Niemczech z dnia 7 sierpnia 1973 roku (BGB1 I S.965) z późniejszymi zmianami w: *Wichtige Steuergesetze mit Durchführungsverordnungen. NWB – Textausgabe*, Verlag Neue Wirtschafts-Briefe, Herne/Berlin 1998.
16. E. Zychowicz, Podatek katastralny oczekiwany z coraz większym niepokojem, *Rzeczpospolita, Nieruchomości, Budownictwo*, 17 sierpnia 1998, nr 191.

## REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

### – amerykański sen w polskiej rzeczywistości

Marta Strzelec

Amerykańskie zamknięte fundusze inwestowania w nieruchomości odniosły w USA ogromny sukces zarówno wśród inwestorów indywidualnych, jak i instytucjonalnych. Zawdzięczają to głównie efektywnym regulacjom prawnym. Polski ustawodawca umożliwił funduszom inwestycyjnym lokowanie w nieruchomości, ale nie skorzystał z doświadczeń światowych.

#### Trudne początki

Początek istnienia REITs (Real Estate Investment Trusts) datuje się już na koniec XIX wieku. Jednak uchwała, podjęta w 1935 roku przez Sąd Federalny, znosząca uprzywilejowanie podatkowe funduszy inwestowania w nieruchomości, zahamowała ich rozwój. Historia pokazała więc, iż podstawą funkcjonowania REITs i czynnikiem warunkującym ich sukces są ulgi podatkowe. Powoduje to jednak duże uzależnienie funduszy nieruchomości od polityki państwa.

REITs w obecnej formie zostały stworzone w latach 60-tych, na podstawie ustawy (Real Estate Investment Trust Act), uchwalonej przez Kongres, w celu umożliwienia drobnym posiadaczom udziału we własności nieruchomości komercyjnych. Struktura podatkowa REITs, opiera się na

zwolnieniu z podatków federalnych, jeśli 95% dochodów jest transferowanych do właścicieli certyfikatów udziałowych. REITs podlegają jednakże podatkom stanowym i lokalnym. W rzeczywistości, obciążenia te są niewielkie, w porównaniu do podatków federalnych. Dzięki REITs drobni inwestorzy mogą osiągać korzyści dostępne wcześniej tylko dla znaczących inwestorów. Do największych korzyści należy rozproszenie ryzyka poprzez większą dywersyfikację inwestycji, możliwość zabezpieczenia korzyści poprzez profesjonalne zarządzanie, oraz większe możliwości finansowania projektów, których sfinansowania żaden z udziałowców nie mógłby się podjąć samodzielnie.

#### Istota REITs<sup>1</sup>

REITs (Real Estate Investment Trusts) to **amerykańskie zamknięte fundusze inwestowania w nieruchomości**. Ich początkowe funkcjonowanie polegało na nabywaniu i/lub finansowaniu nieruchomości, przez zarządzających. Obecnie, menadżerowie inwestują w różne segmenty rynku nieruchomości, zarządzają portfelem nieruchomości komercyjnych albo kredytów hipotecznych.

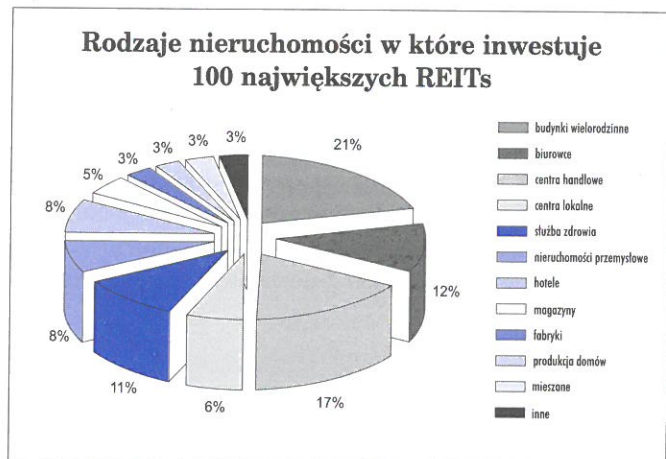


Zarząd, wybierany przez udziałowców, ustala politykę działania, jak również koordynuje codzienną działalność prowadzoną przez profesjonalnych zarządców nieruchomości. Do lat 90-tych, większość publicznych REITs była zarządzana przez niezależną firmę zarządzającą. Firmy te były generalnie własnością sponsora, w wyniku czego często powstawały konflikty między menedżerami i właścicielami REITs. Obecnie, ponad 90% REITs jest w 100% samodzielnie zarządzane. Pozwala to nie tylko uniknąć potencjalnych konfliktów interesów, ale łączy bezpośrednio pracowników funduszu z jego wynikami.

W celu zakupu nieruchomości zarządzający REIT emitują certyfikaty udziałowe, sprzedają je inwestorom instytucjonalnym, emitują papiery komercyjne i zaciągają od banków kredyty hipoteczne. Przedmiotem inwestycji REITs jest nie tylko bezpośredni zakup nieruchomości, ale również poprzez spółki joint-ventures z innymi inwestorami. Niektórzy zarządzający REITs zajmują się inwestowaniem w budowę i rozwój nieruchomości, podczas gdy inni po prostu kupują dostępne na rynku nieruchomości.

Tradycyjnie zarządzający REITs inwestowali w biurowce, apartamentowce, centra handlowe, budynki przemysłowe, i hotele. Później przedmiotem zainteresowania menedżerów stały się również urządzenia związane z opieką zdrowotną, magazyny, tory wyścigowe, stadiony czy pola golfowe. Obecnie niektórzy zarządzający REITs, angażują zgromadzone fundusze w każdy istniejący rodzaj nieruchomości. Przed rokiem 1990 większość inwestycji REITs stanowiły lokalne centra handlowe i, w mniejszym stopniu, małe biura i budynki wielorodzinne. REITs nie były wystarczająco duże, aby zgromadzone przez nie fundusze mogły być zainwestowane w regionalne centra handlowo-usługowe, albo w duże biurowce. W 1997 roku, w strukturze aktywów REITs dominowały budynki wielorodzinne (21%), centra handlowe (17%) oraz biurowce i budynki służby zdrowia (por. wykres nr.1).

Wykres nr.2.



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie zestawienia zamieszczonego w książce Richard T. Garrigan, John F.C. Parsons, editors, „Real Estate Investment Trusts: Structure, Analysis, and Strategy”, McGraw-Hill, New York 1997, W. Blake Baird, rdział 2, strona 13.

## Mechanizm działania REITs

Zgodnie z ustawą z 1960 roku (*Real Estate Investment Trust Act*) REIT jest zwolniony z podatku od osób prawnych („corporate tax”), jeśli spełnia poniższe warunki (nieprzestrzeganie ich powoduje utratę uprzywilejowanego statusu i sankcje karne w postaci podwójnego opodatkowania):

- Jest korporacją, funduszem zamkniętym, albo stowarzyszeniem.
- Ma zarząd, którego rolą jest dbanie o interesy akcjonariuszy; większość członków zarządu nie może być pracownikami danego REIT.
- Posiada przynajmniej 100 udziałowców, którzy powinni posiadać akcje danego REIT, przez co najmniej 335 dni w 12-miesięcznym roku podatkowym. Nie więcej niż 50% akcji może być w posiadaniu pięciu lub mniej udziałowców, przez ostatnią połowę każdego roku rozrachunkowego.
- Przynajmniej 75% przychodów brutto REITs musi być osiągnięte z inwestycji w nieruchomości, wliczamy tutaj przychody z czynszów, odsetki od hipotek, zyski ze sprzedaży nieruchomości, i dywidendy z inwestowania w papiery wartościowe innych REITs.
- Spekulacyjny obrót nieruchomościami nie może być przedmiotem działalności REIT. Oznacza to, iż w portfelu REIT, w trakcie prowadzenia działalności, nie mogą się znajdować głównie nieruchomości przeznaczone na sprzedaż. Ta regulacja zapobiega działaniom zarządu obciążonym wysokim stopniem ryzyka i ukierunkowuje wysiłki zarządu ku selekcji nieruchomości przynoszących dochód w długim okresie.
- Pod koniec każdego kwartału roku podatkowego przynajmniej 75% aktywów musi być ulokowane w nieruchomościach (wliczając odsetki od pożyczek zabezpieczonych hipoteką i akcje innych REITs), rządowych papierach wartościowych, albo gotówce.
- Przynajmniej 90% przychodów musi pochodzić z inwestycji w nieruchomości, albo z dywidend, odsetek, czy zysków kapitałowych.
- Przynajmniej 95% dochodu netto podlegającego opodatkowaniu, musi być wypłacone akcjonariuszom (posiadaczom jednostek uczestnictwa), w formie dywidendy. Ta zasada zwalnia zarząd z konieczności brania pod uwagę konsekwencji podatkowych swych inwestycji, pozwalając się skoncentrować na maksymalizacji zysku z nieruchomości. Podatek dochodowy z tytułu osiągniętych dochodów przeniesiony jest na akcjonariuszy.
- Nie więcej niż 30% rocznych przychodów może pochodzić ze sprzedaży nieruchomości posiadanych mniej niż cztery lata; (Uniemożliwia to angażowanie się w spekulacyjną sprzedaż, albo obrót nieruchomościami, zarząd nie wchodzi w działalność charakterystyczną dla deweloperów – np. budowa domów jednorodzinnych na sprzedaż).
- Nie więcej niż 25% wartości bilansowej trustu powinno być ulokowane w papierach wartościowych.
- Straty podatkowe REIT nie mogą być przenoszone na akcjonariuszy.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie John A.Mullaney, „REITs – Building Profits with Real Estate Investment Trusts”, John Wiley & Sons, Inc., New York 1999, s. 3-5; oraz „Real Estate Investment Trusts: The Low-Risk, High-Yield, Asset-Growth Opportunity, praca zbiorowa New York Institute of Finance, New York 1998, s. 25.



## Rodzaje REITs

Zgodnie z klasyfikacją REITs uwzględniającą **rodzaj nabywanych aktywów** można wyróżnić trzy rodzaje funduszy inwestowania w nieruchomości<sup>2</sup>:

- **Hipoteczne** – inwestują przynajmniej 75% zgromadzonego kapitału w hipoteki;

Pod koniec 1985 roku, przeciętny portfel inwestycyjny REITs hipotecznych składał się z:

- **Uprzywilejowanych pożyczek hipotecznych** – first mortgage loan (nadrzędna w stosunku do wszelkich innych zastawów na nieruchomościach) – 40,7%
- **Wspólnych funduszy hipotecznych** – mortgage pool (składają się z grupy uprzywilejowanych hipotek na nieruchomościach mieszkaniowych, sprzedawanych przez agencje takie jak GNMA – Government National Mortgage Association, albo przez banki hipoteczne, wspólny fundusz zmniejsza ryzyko tych pożyczek) – 31,8%
- **Młodych hipotek** – junior mortgages (podporządkowane splatom innych hipotek) – 15,6%
- **Pożyczek na budowę i rozwój** – construction & development loans (krótkoterminowe pożyczki udzielane na finansowanie albo rozwój budynków i budowli będących w trakcie realizacji; te wysoko oprocentowane pożyczki związane z wysokim ryzykiem są dużo mniej popularne niż w latach 70-tych, jako że inwestowanie w niedokończone projekty jest dużo bardziej ryzykowne niż finansowanie już ukończonych nieruchomości) – 11,9%
- **Akcyjne** (kapitałowe) – prowadzą bezpośrednie inwestycje w nieruchomości, nabywają prawa własności nieruchomości. Większość zarządzających tym rodzajem REIT, inwestuje tylko w jeden typ nieruchomości (np. tylko biurowce), albo ogranicza swoje inwestycje do konkretnego regionu kraju (np. wyłącznie południowy wschód USA).
- **Hybrydowe** – zajmują się obiema powyższymi rodzajami działalności.

Większość REITs hybrydowych działa w sektorze służby zdrowia, gdzie przedmiotem ich działalności jest udzielanie kredytów hipotecznych na działalność tych placówek, jak również nabywanie udziałów własności w nieruchomościach dzierżawianych, firmom związanym ze służbą zdrowia.

## Dywidenda versus wzrost wartości

Dualność strategii inwestycyjnej stosowanej przez zarządzających REITs **hybrydowymi** sprawia, że generują one zyski, które są generalnie wyższe, niż w REITs akcyjnych, ale niższe niż w hipotecznych. Ponadto hybrydowe REITs mają mniejszy potencjał wzrostu niż akcyjne, ale większy niż hipoteczne.

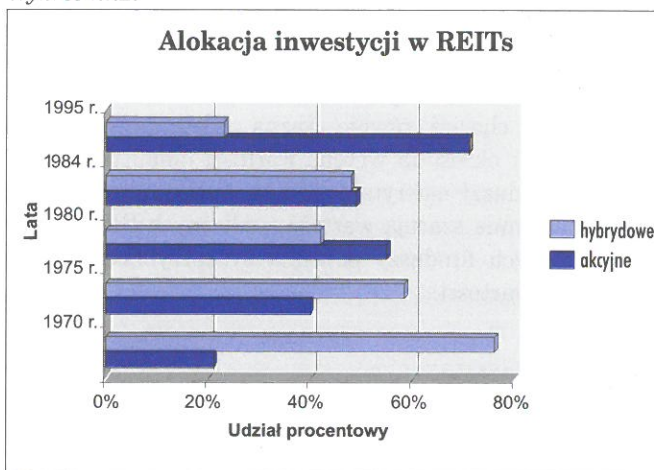
**Hipoteczne REITs** zwykle przynoszą wyższe, niż REITs akcyjne, zwroty w postaci dywidendy. Wynika to z faktu, iż hipoteczne REITs mają ograniczone możliwości wzrostu wartości. Niektóre z udzielonych przez nie kredytów mogą zawierać klauzule nazywane „udziałami w wartości”. We-

dnę nich, zarządzający REIT zobowiązani są do dodatkowego zwrotu dla udziałowców, jeśli zwiększą się przepływy pieniężne obciążonej nieruchomości, albo, jeśli jej wartość wzrośnie w czasie okresu kredytowania. Zwykle, jedynym sposobem na wzrost wartości rynkowej hipotecznego REIT jest spadek stóp procentowych. Odwrotnie, jeśli stopy procentowe rosną, cena akcji spada. Ta zależność wskazuje na największe ryzyko inwestowania w ten typ REIT – ryzyko stopy procentowej.<sup>3</sup> Aby zminimalizować ryzyko wzrastających stóp procentowych, większość zarządzających REITs hipotecznymi, inwestuje obecnie znaczący odsetek swoich funduszy w hipoteki o zmiennym oprocentowaniu. Ceny udziałów **REITs akcyjnych**, będą również zależne od zmian stóp procentowych. Jednakże w tym przypadku istnieje możliwość zwiększania ich przepływów pieniężnych (poprzez wzrost czynszów), co sprawia, iż są one mniej podatne na ryzyko stóp procentowych.

Korzyści z inwestowania w akcyjne REITs zależą w dużej mierze od strategii zarządzania stosowanej przez menadżerów. Niektóre z nich przynoszą wysokie bieżące zwroty z dywidendy, ale mają ograniczony potencjał wzrostu (np. REITs, których zarząd angażuje się w różne rodzaje dzierżawy nazywane „triple net leases”). Inne akcyjne REIT dają niską bieżącą stopę zwrotu, ale mają większe możliwości wzrostu wartości.

REITs hipoteczne dominowały na rynku amerykańskim w latach 70-tych. Na początku lat 80-tych (w wyniku kryzysu zadłużenia REITs hipotecznych – wskaźnik dług/aktywa nawet na poziomie 4:1), sytuacja zmieniła się na korzyść REITs akcyjnych. W połowie lat 80-tych popularność zdobyły ponownie hipoteczne REITs. Spowodowane było to wzrostem stabilności tego rynku (wskaźnik dług aktywa – 1:1). W latach 90-tych uwaga zwróciła się ponownie na REITs akcyjne i tak jest do dnia dzisiejszego. Akcyjne REITs stanowią obecnie ok. 50% rynku w USA i są idealną inwestycją, jeżeli oczekiwana jest wysoka inflacja.<sup>4</sup> Opisaną sytuację w sposób bardziej szczegółowy przedstawia wykres nr.2.

Wykres nr.2.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NAREIT, porównaj: [www.nareit.com](http://www.nareit.com).



### Korzyści dla inwestora<sup>5</sup>:

REITs są grupą akcji, które mogą dawać wysoką dywidendę i wysokie prawdopodobieństwo wzrostu ceny. W porównaniu z innymi papierami wartościowymi, akcje REITs przynoszą jedne z najwyższych stóp zwrotu. Cena tych akcji charakteryzuje się stałym wzrostem, jako że wzrost dywidendy pojawia się znacznie częściej, niż w przypadku jakichkolwiek innych akcji. Ponadto, wysokie stopy zwrotu z tych papierów dają stały strumień dochodów, który chroni je w pewnym stopniu przed nagłymi spadkami cen akcji. Stąd są one mniej ryzykowne, niż inne akcje.

Zarządzający REITs korzystają z **ulg podatkowych**, jeśli przekazują udziałowcom przynajmniej 95% dochodów w postaci dywidend, co wpływa na wysokość zysków osiąganych przez inwestorów. Kolejną zaletą inwestowania w REITs jest **dywersyfikacja** portfela, co jest szczególnie istotne dla inwestorów indywidualnych nie dysponujących dużym kapitałem. Dzięki temu, iż większość REITs jest notowana na giełdzie, ograniczona zostaje wada nieruchomości jaką jest brak płynności. Inne korzyści płynące z inwestycji w REITs, szczególnie dla drobnych posiadaczy, to **profesjonalne zarządzanie, aktywny wpływ udziałowców na zarządzanie, przywilej ponownego inwestowania** (kwartalnie wypłacane dywidendy są automatycznie wykorzystywane do zakupu dodatkowych akcji, co pozwala na oszczędność na prowizjach maklerskich, i na wykorzystanie otrzymanej dywidendy do wypracowywania dodatkowych funduszy), oraz **ochrona przed inflacją**, wynikająca z faktu, iż nieruchomości zwykle zyskują na wartości w czasie, nawet przy nieprzychylnych warunkach rynkowych. Dodatkowo **współudział zarządzających we własności** powoduje, iż są oni bezpośrednio zainteresowani sukcesem danego REIT, co podnosi efektywność inwestycji i bezpieczeństwo inwestorów.

Do korzyści finansowych, będących udziałem akcjonariuszy REITs, należą: **niskie zadłużenie** (zwykle wysokość zaciąganego długu nie przekracza 50% całkowitej wartości rynkowej funduszu), **sposób gromadzenia kapitału** (zarządzający REIT nie znajdują się pod presją inwestowania), oraz **fakt, iż straty operacyjne REIT nie mogą być przerzucane na inwestorów** (prawo podatkowe z 1986 roku).

Ostatnią, chociaż równie ważną zaletą inwestowania w REITs, jest okresowa wycena wartości (analitycy, menedżerowie funduszy emerytalnych i wspólne fundusze udziałowe nieustannie szacują wartość publicznych REITs, stąd cena akcji tych funduszy powinna być przybliżeniem ich prawdziwej wartości).

### Obawy inwestora

Wprowadzenie REITs na giełdę przyniosło inwestorom wiele korzyści. Jednak wiąże się ono również z pewnymi zagrożeniami. W grę wchodzi, przede wszystkim, **ryzyko rynkowe towarzyszące notowaniom giełdowym**. Relatyw-

nie wysoki zwrot z akcji REITs, oraz duża stabilność nieruchomości jako aktywów daje czasami pewien stopień zabezpieczenia przed niespodziewanymi spadkami cen, ale nawet zarządzający REITs nie są w stanie odwrócić tendencji rynkowych. Ponadto nieruchomości **ulegają wpływow krajowych i regionalnych cykli koniunktury**. Wartość nieruchomości może spaść, jeżeli na danym terenie dojdzie do przeinwestowania, co spowoduje zmniejszone zainteresowanie nieruchomościami w tej okolicy i w konsekwencji spadek czynszów. Dodatkowym problemem są **trudności w akumulowaniu przez zarządzających środków, na specjalne potrzeby**. Wynika to z faktu, iż większość dochodów REITs przekazywana jest w postaci dywidend (95% swoich dochodów), Oznacza to również, że rozwój REITs może się odbywać tylko poprzez wniesienie dodatkowego kapitału (np. poprzez oferty na rynku wtórnym, emisję akcji, papierów dłużnych np. obligacji zamiennych, zaciąganie pożyczek bankowych albo hipotecznych).

Konieczność dystrybucji zysków jest również **przyczyną zmiennej dochodowości REITs**. Stąd nie są one dobrą lokatą dla osób poszukujących stałego i stabilnego źródła dochodów.

### Struktura UPREIT (Umbrella Partnership of Real Estate Investment Trusts)<sup>6</sup>

Została użyta po raz pierwszy w 1992 roku przy wprowadzeniu na giełdę Taubman Centers. Jest to struktura, w której spółka jest właścicielem aktywów REIT i jednocześnie jest własnością REIT, który ma zostać wprowadzony na giełdę. REIT jest w takiej sytuacji własnością swoich akcjonariuszy (głównie inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych). Używanie tej struktury, w najgorszym wypadku odracza, a w najlepszym eliminuje poważne zobowiązania podatkowe dla właścicieli nieruchomości o niskiej podstawie do opodatkowania. Dodatkowo, dzięki strukturze UPREIT pojawia się w przyszłości możliwość używania akcji UPREIT, jako waluty, przy przejściach z opóźnionym opodatkowaniem.

Jednakże struktura UPREIT różnicuje zobowiązania podatkowe i w konsekwencji powoduje powstanie konfliktu interesów pomiędzy właścicielami udziałów UPREIT i wspólnymi udziałowcami. Stanowi ona również kolejny szczebel pomiędzy inwestorem i akcjonariuszem. Dodatkowo niektóre UPREIT mają strukturę zarządu, w której udziałowcy mają proporcjonalnie większy głos w zarządzie, niż wynikałoby to z ich ekonomicznego stanu posiadania. W rzeczywistości jednak, wiele wysokiej jakości firm nieruchomości nie mogłoby zostać wprowadzonych na giełdę bez tej struktury. Stąd spośród 100 działających REITs, 52 posiada strukturę UPREIT.

### Polska ustawa, a rzeczywistość

W znowelizowanej ustawie o funduszach inwestycyjnych z dnia 16 listopada 2000 roku (Dz.U. nr 114, poz. 1192), została, po raz pierwszy w Polsce, stworzona możliwość loko-



wania w nieruchomości. Dotyczy to jednak tylko jednego z pięciu istniejących rodzajów funduszy, tzn. zamkniętego specjalistycznego funduszu inwestycyjnego.

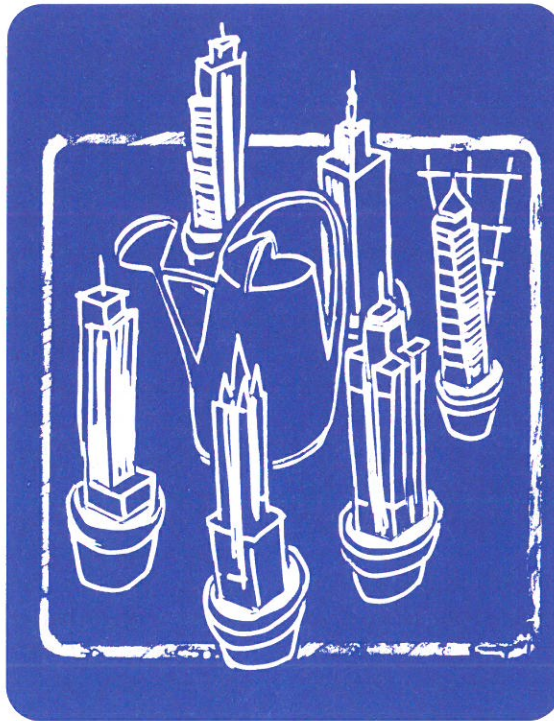
REITs mogą inwestować w każdy dostępny rodzaj nieruchomości. W Polsce natomiast przedmiotem lokat specjalistycznego funduszu zamkniętego, zgodnie z art. 102 u, ust. 1, mogą być jedynie: prawo własności nieruchomości gruntowych (w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami) lub budynków i lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz udział we współwłasności tych nieruchomości. Zapis ten nie tylko ogranicza możliwość inwestowania, ale jest również przyczyną wielu niejasności. Według ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomość gruntowa jest to grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeśli stanowią odrębny przedmiot własności. Definicja ta obejmuje w istocie trzy odmienne stany faktyczne, z których tylko sytuacja kiedy zarówno grunt jak i jego części składowe stanowią własność jednego podmiotu, może być przedmiotem lokaty funduszu. Tak więc okazuje się, że definicja stworzona na potrzeby gospodarowania gruntami nie spełnia swojej roli w przypadku funduszu inwestycyjnego.

Lokowanie w nieruchomości budynkowe i lokalowe sprawia jeszcze więcej trudności. Wynika to z faktu, iż prawo własności budynku, czy też prawo własności lokalu, stanowiących odrębne nieruchomości, zwykle nie mogą być nabyte jako samodzielne prawa. Dzieje się tak, ponieważ są one zazwyczaj powiązane z użytkowaniem wieczystym lub, w przypadku lokali, z udziałem we współwłasności. W wyniku powiązania żadne z tych praw nie może być zbyt oddzielnie. Jest to dużym utrudnieniem, zwłaszcza w przypadku praw własności budynków powiązanych z prawem wieczystego użytkowania, które zgodnie z ustawą nie może być przedmiotem inwestycji funduszu. Tak więc mamy do czynienia z ustawą, która nie dopuszcza inwestowania w prawo wieczystego użytkowania, ale stwarza możliwość lokowania w prawa związane, gdzie w wiązce znajduje się to prawo. Wątpliwe wydaje się również dopuszczenie możliwości nabywania nieruchomości w częściach, odrywając budynki od gruntów. Jest to bowiem zaprzeczeniem istoty działania funduszu inwestowania w nieruchomości, który ma przewyższać niepodzielność nieruchomości. Dodatkowo, udział we współwłasności „zachowuje się” na rynku zupełnie inaczej niż cała nieruchomość, a dla inwestora jest istotne czy nabywa udział, czy też całą nieruchomość.

Polski ustawodawca nie przewiduje również ulg podatkowych dla funduszy inwestowania w nieruchomości. Ulgi takie są głównym bodźcem do rozwoju tych funduszy w USA.

Kolejną słabością wydaje się dopuszczenie finansowania działalności funduszu zamkniętego długiem w wysokości do 75% (art. 102 n, ust.5). W przypadku REITs jedną z ich niewątpliwych zalet stanowi ograniczenie finansowania długiem do 50%.

Generalnie, znowelizowana ustawa o funduszach inwestycyjnych zawiera wiele niejasności. Nie wróży to dobrze rozwojowi funduszy inwestowania w nieruchomości w Polsce.



Przypisy:

1. Por. John A.Mullaney, „REITs – Building Profits with Real Estate Investment Trusts”, John Wiley & Sons, Inc., New York 1999, s. 1-3; oraz „Real Estate Investment Trusts: The Low-Risk, High-Yield, Asset-Growth Opportunity”, praca zbiorowa New York Institute of Finance, New York 1998, s. 23-24.
2. Por. John A.Mullaney, „REITs – Building Profits with Real Estate Investment Trusts”, John Wiley & Sons, Inc., New York 1999, s. 5-7; oraz „Real Estate Investment Trusts: The Low-Risk, High-Yield, Asset-Growth Opportunity”, praca zbiorowa New York Institute of Finance, New York 1998, s. 25-29.
3. Por. John A.Mullaney, „REITs – Building Profits with Real Estate Investment Trusts”, John Wiley & Sons, Inc., New York 1999, s. 5.
4. Por. „Real Estate Investment Trusts: The Low-Risk, High-Yield, Asset-Growth Opportunity”, praca zbiorowa New York Institute of Finance, New York 1998, s. 27.
5. Por. „Real Estate Investment Trusts: The Low-Risk, High-Yield, Asset-Growth Opportunity”, praca zbiorowa New York Institute of Finance, New York 1998, s.38-39; oraz John A.Mullaney, „REITs – Building Profits with Real Estate Investment Trusts”, John Wiley & Sons, Inc., New York 1999, s. 16-20.
6. Por. Ralph L. Block, „Investing in REITs: Real Estate Investment Trusts”, Bloomberg Press, Princeton 1998, s. 352; oraz Richard T. Garrigan, John F.C. Parsons, editors, „Real Estate Investment Trusts: Structure, Analysis, and Strategy”, McGraw-Hill, New York 1997, W. Blake Baird, rdział 2, s. 17-18.

Autorka napisała artykuł na podstawie własnej pracy magisterskiej, która powstała pod kierunkiem prof. dr hab. Elżbiety Mączyńskiej ze Szkoły Głównej Handlowej.

## SYMPOZJUM W KIEKRZU

Jan Żurawski, Michał Kosmowski

Budowa ciągów infrastruktury technicznej jest specyficzną inwestycją, realizowaną w wąskim pasie terenu, stanowiącym najczęściej grunt o przeznaczeniu leśnym lub rolnym. Ustalenie kosztów pozyskania gruntów oraz wartości szkód, powstałych w trakcie realizacji inwestycji, należy do rzeczoznawców majątkowych ustawowo uprawnionych do wykonywania tych czynności. Aby jednak rekompensata za powstałe szkody odpowiadała ich realnej wartości, winna być oparta na jednolitych zasadach, stosowanych przez wszystkich rzeczoznawców. Temu celowi oraz prezentacji obowiązujących przepisów prawnych i metodyki szacowania szkód, było poświęcone sympozjum, zorganizowane przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, które odbyło się w Kiekrzu w dniach 3 – 4 października 2003 r.

Oprócz 130 zainteresowanych tematyką rzeczoznawców majątkowych z całego kraju obecni byli także zaproszeni przedstawiciele instytucji: EuroPolgazu S. A., Urzędu Miasta Poznania, Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, również władze Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, pracownicy naukowcy Politechniki Poznańskiej i Uniwersytetu Warińskiego – Mazurskiego oraz Poseł Rzeczpospolitej Polskiej Michał Stuligrosz.

Pracowite dwa dni rozpoczęło krótkie wystąpienie prof. Andrzeja Hopfera – Prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, który wręczył zasłużonym członkom Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego pamiątkowe Medale X-lecia. W dalszej części referaty przedstawili:

- prof. dr. hab. Andrzej Nowak: Wycena odszkodowań za nieruchomości leśne w świetle nowego standardu zawodowego V.6
- inż. Zdzisław Małecki: Wycena nieruchomości w świetle nowych uregulowań prawnych.

- inż. Jerzy Dąbek: Wycena szkód majątkowych przy realizacji inwestycji liniowych. Podstawy ustalania szerokości pasa eksploatacyjnego sieci infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej.
- Władysław Mizier: Praktyczne aspekty określania wartości szkód w produkcji rolniczej powstałych przy budowie ciągów infrastruktury technicznej.
- Krzysztof Graf: Kalkulacja stawek jednostkowych wartości szkód za zniszczone zasiewy, uprawy oraz jednostkowych stawek dochodu bezpośredniego z gruntu rolnego.
- Magdalena Małecka – Pilujka: Zadania rzeczoznawcy majątkowego w zakresie szacowania odszkodowań za nieruchomości przeznaczone i zajęte pod drogi publiczne.
- Marian Wolanin: Szkoda i odszkodowanie w sferze prawa cywilnego i administracyjnego. Odszkodowanie za tereny zajęte pod drogi publiczne. Odszkodowanie za nieruchomości zajęte pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- Grzegorz Szczurek: Wycena nieruchomości ze stanowiskami archeologicznymi w kontekście realizacji inwestycji liniowych.

W trakcie sympozjum zwrócono uwagę na skomplikowaną problematykę warsztatu rzeczoznawcy majątkowego pracującego przy realizacji inwestycji liniowych, zaprezentowano listę obowiązujących przepisów prawnych oraz metodykę wyceny przy szacowaniu szkód majątkowych. Dało to uczestnikom powody do przemyśleń oraz dostarczyło materiałów źródłowych i cennych opracowań do wykorzystania, stworzyło zarazem precedens do przekształcenia tego pierwszego ogólnopolskiego seminarium zorganizowanego przez SRMWN w inicjatywę corocznych seminariów tematycznie związanych z problematyką praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Pozytywne opinie o minionym sympozjum dobrze wróżą planom na realizację następnych, które oprócz korzyści merytorycznych dla uczestników umożliwią także ważną integrację środowisk z różnych regionów kraju.

W dniach 8 – 10 października br. w Kiekrzu odbędzie się kolejne sympozjum, poświęcone tym razem problematyce wyceny odszkodowań i opłat z nieruchomości dla potrzeb gmin. Przewidywane są wystąpienia między innymi: prof. Ryszarda Cymermana, Zdzisława Małeckiego i Andrzeja Wolanina.



Zasłużeni rzeczoznawcy majątkowi z medalami X-lecia PFSRM





## X ZWYCZAJNE WALNE ZEBRANIE CZŁONKÓW ŚRODKOWOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W KOSZALINIE

Aleksandra Parol

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych powstało w Koszalinie w październiku 1994 r. Z roku na rok przybywa nowych członków Stowarzyszenia. Dziś skupia ono 95 osób.

10 stycznia 2004 r. odbyło się X Zwyczajne Walne Zebranie Członków Środkowopomorskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Koszalinie. Pomimo niekorzystnych warunków atmosferycznych i drogowych na zebranie przybyło prawie 70% członków Stowarzyszenia.

Zebranie otworzył prezes Włodzimierz Jasiakiewicz składając jednocześnie wszystkim uczestnikom życzenia noworoczne przy lampce szampana. W zebraniu uczestniczył także prezydent PFSRM prof. Andrzej Hopfer.



Od lewej: przewodniczący Zebrania Henryk Zachciał, wiceprezes Stowarzyszenia Mirosław Koczara, prezydent PFSRM prof. Andrzej Hopfer, prezes Stowarzyszenia Włodzimierz Jasiakiewicz, sekretarz Stowarzyszenia Alicja Wolska i członek Zarządu Krzysztof Smarul.

Realizując porządek obrad Prezes ŚSRM podsumował rok 2003 składając sprawozdanie z działalności merytorycznej i finansowej Stowarzyszenia. Następnie złożono sprawozdania Komisji Etyki Zawodowej i Komisji Rewizyjnej, która po przeprowadzeniu kontroli działalności Stowarzyszenia stwierdziła, że program działania na rok 2003 został w pełni zrealizowany.

Komisja Rewizyjna szczególnie wysoko oceniła organizację form kształcenia zawodowego rzeczoznawców majątkowych. Odzwierciedleniem tego jest coraz większy w nich udział członków naszego Stowarzyszenia. W sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej szczególnie wysoką ocenę otrzymała również organizacja przez nasze Stowarzyszenie XII Krajowej konferencji Rzecznawców Majątkowych, która odbyła się w Koszalinie we wrześniu ubiegłego roku. Zebrane opinie o Konferencji potwierdzają jednoznacznie, iż był to wielki sukces naszego Stowarzyszenia.

Po przerwie rozpoczęto dyskusję na temat przedłożonych sprawozdań i programu działania w roku 2004. Dyskutowa-

no również na tematy:

- działania Komisji Kwalifikacyjnej,
- nowych wyzwań dla rzeczoznawców majątkowych, wykonywania analiz opłacalności,
- propozycji tematów na spotkania dyskusyjne w 2004 roku,
- propozycji Stowarzyszenia organizowania szkoleń pod patronatem Federacji, tj. bankowych, sądowych, skarbowych i innych,
- certyfikacji – korzyści płynących z tej procedury dla rzeczoznawców majątkowych,
- działalności Komisji Arbitrażowej przy PFSRM,
- działalności Komisji Odpowiedzialności Zawodowej.

Następnie jednogłośnie przyjęto uchwały dotyczące:

- bilansu oraz rachunku zysków i strat;
- zatwierdzenia sprawozdania Prezesa Zarządu ŚSRM, Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej i Przewodniczącego Komisji Etyki Zawodowej, dotyczące działalności merytorycznej i finansowej Stowarzyszenia w 2003 roku;
- programu działania Stowarzyszenia w 2004 roku.

Na zakończenie głos zabrał prezydent PFSRM prof. Andrzej Hopfer, który bardzo szeroko omówił problematykę związaną z rolą rzeczoznawcy majątkowego po wejściu Polski do Unii Europejskiej, tematykę związaną z certyfikacją rzeczoznawców majątkowych oraz przebieg prac nad Ustawą o Samorządzie Zawodowym Rzecznawców Majątkowych. Prezydent Andrzej Hopfer poinformował również zebranych o prowadzonych rozmowach Zarządu Federacji ze Związkiem Banków Polskich w sprawie współpracy.



Sala obrad. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Ryszard Krupiński składa sprawozdanie.

Ostatnim akcentem Walnego Zebrania przebiegającego w miłej i koleżeńskiej atmosferze był wspólny obiad uczestników zebrania, w którym również brał udział prezydent naszej Federacji.



## Spotkanie szkoleniowo – noworoczne członków Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach

13 grudnia 2003 roku w sali konferencyjnej Hotelu „Karczówka” w Kielcach odbyło się tradycyjne już spotkanie szkoleniowo – noworoczne członków Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach. Na spotkanie to przybyło 30 osób – członków ŚSRM i zaproszony gość honorowy – Pan Jerzy Filipiak – Wiceprezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Spotkanie rozpoczęła Pani Prezes Stowarzyszenia – Celina Hoffman. Następnie członek Zarządu ŚSRM – Pan Zbigniew Krasoń zdał relację z XII Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych, która odbyła się w dniach 11-13 września b.r. w Koszalinie (i w której oczywiście uczestniczył osobiście).

Kolejnym punktem spotkania był wykład Pana Jerzego Filipiaka pt: „Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych – nadzieje i obawy”. W dalszej części spotkania Pani Celina Hoffman zaprezentowała kolejny już – 3 numer Biuletynu ŚSRM w Kielcach oraz pokrótce omówiła bieżące sprawy Stowarzyszenia i Federacji.

Ostatnim punktem spotkania były życzenia świąteczne i noworoczne, które składali sobie wzajemnie wszyscy uczestnicy spotkania.

*Robert Wzorek – rzecznik SRMM w Kielcach*

## IV Zjazd Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu

26 lutego odbył się IV Zjeździe Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu. Gościem honorowym zjazdu był prezydent Andrzej Hopfer, który poinformował o działalności Rady Krajowej oraz Zarządu PFSRM oraz podziękował władzom działającym do Zjazdu jak i władzom wybranym na IV Zjeździe, życząc owocnej pracy na rzecz członków SRMWP i dalszej dobrej współpracy z władzami Federacji. Andrzejowi Kalusowi, wieloletniemu Prezydentowi PFSRM, wręczyliśmy dokument, potwierdzający nadanie członkostwa honorowego SRM Wielkopolski Południowej w uznaniu zasług i wieloletniej ofiarnej pracy w dziedzinie tworzenia i doskonalenia zawodu oraz dążenia do integracji środowiska rzeczoznawców majątkowych. Andrzej Kalus serdecznie podziękował za docenienie jego wkładu w rozwój zawodu i poszerzanie obszaru działania rzeczoznawcy majątkowego oraz nadanie tytułu członka honorowego. Obecnie SRM Wielkopolski Południowej ma trzech członków honorowych: Henryka Jędrzejewskiego, Andrzeja Hopfera, Andrzeja Kalusa.

W wyniku wyborów wybrane zostały nowe władze Stowarzyszenia: Zarząd, Komisja Rewizyjna, Sąd Koleżeński, Komisja Arbitrażowa oraz zespół:

### Zarząd:

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Stanisław Cegielski     | – prezes     |
| Marek Michocki          | – wiceprezes |
| Henryk Gałach           | – sekretarz  |
| Aleksander Kasprzak     | – skarbnik   |
| Maria Gębka             | – członek    |
| Franciszek Sawicki      | – członek    |
| Stanisław Michał Wegner | – członek    |

### Komisja Rewizyjna:

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Marcin Karczmarek | – przewodniczący     |
| Roman Pustkowski  | – wiceprzewodniczący |
| Ewa Macioszczyk   | – sekretarz          |

### Sąd Koleżeński:

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Kazimierz Marczak | – przewodniczący |
| Józef Mróz        | – członek        |
| Wiesława Walczak  | – członek        |

### 12 grudnia Zarząd powołał Komisję Arbitrażową:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Galach Henryk       | – przewodniczący |
| Kasprzak Aleksander | – zastępca       |
| Michocki Marek      | – członek        |
| Mizier Władysław    | – członek        |
| Niewiejska Grażyna  | – członek        |
| Sawicki Franciszek  | – członek        |
| Walczak Wiesława    | – członek        |
| Wegner Stanisław    | – członek        |
| Żurawska Urszula    | – członek        |

Zarząd Stowarzyszenia powołał także pełnomocników do spraw: praktyk zawodowych – Władysława Miziera; certyfikacji – Dariusza Rawickiego; bazy danych – Magdalenę Szydłak oraz stałego doskonalenia zawodowego – Elżbietę Urbańską a także Zespół ds. opiniowania standardów który działa w następującym składzie: przewodnicząca – Galach Jadwiga; członek – Sobisiak Irena; członek – Czabański Jan.

W czasie trwania Zjazdu zostały uchwalone zmiany do statutu oraz wyznaczone zostały kierunki działania na najbliższą kadencję w tym między innymi:

- kontynuacja działalności szkoleniowej,
- przeciwdziałanie nieuczciwej konkurencji,
- utworzenie bazy danych,
- podejmowanie działań na rzecz promowania członków Stowarzyszenia,
- opiniowanie projektów standardów i aktów prawnych,
- zorganizowanie obchodów 10-lecia Stowarzyszenia
- zorganizowanie obchodów 10-lecia Stowarzyszenia
- kontynuacja cyklicznych spotkań członków Stowarzyszenia.

*Stanisław Cegielski*



## JUBILEUSZ NA WESOŁO W LEGNICY

19 grudnia 2003 r. w pięknym zabytkowym pałacu w Prąszniku, jak co roku odbyło się zebranie członków Legnickiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Podsumowano mijający rok, obchodzono X-lecie powstania stowarzyszenia i Federacji. Specjalnością kulinarną były pieczone i nadziewane indyki, które wszystkim bardzo

smakowały. Obchody jubileuszy zbiegły się w czasie z jeszcze jednym wydarzeniem, które przy okazji świętowali członkowie LSRM. Upamiętniono kolejną rocznicę wyjazdu radzieckich towarzyszy wojskowych.

*Sekretarz LSRM Zbigniew Snopko*



Na zdjęciu – rzeczoznawcy w rekwizytach wypożyczonych od syna prezesa, który jest kolekcjonerem militariów.

### Program szkoleń Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych (kwiecień-czerwiec 2004 r.)

**6 kwietnia, godz. 17.00** – „Znowelizowane przepisy prawa budowlanego i ich znaczenie w aspekcie wycen nieruchomości”. Prowadzący Waław Baranowski.

**20 kwietnia godz. 17.00** – „Metodologia określania wartości katastralnej nieruchomości”. Prowadzący Zbigniew Brodaczewski.

**11 maja godz. 17.00** – „Wycena przedsiębiorstw w Polsce – punkt widzenia firm consultingowych”. Prowadzący Jan Maciejewicz.

**18 maja godz. 17.00** – „Stopa dochodu w wycenie nieruchomości”. Prowadzący Krzysztof Jajuga.

**8 czerwca godz. 17.00** – „Rynek nieruchomości zabytkowych w kontekście wycen takich obiektów”. Prowadzący Krzysztof Bratkowski.

**22 czerwca godz. 17.00** – „Możliwości, założenia i funkcjonowanie internetowej bazy danych o rynku nieruchomości dla potrzeb rzeczoznawców majątkowych. Prowadzący: Tomasz Bieliński

Seminaria odbywają się w sali nr 335 na IIIp Instytutu Ładowego Politechniki Warszawskiej, Al Armii Ludowej 16.

### Seminarium w Unieściu – „Wycena nieruchomości na tle obowiązujących przepisów prawnych”

Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Koszalinie organizuje w dniach 20-22 maja 2004 r. w Unieściu k/Koszalin seminarium dla rzeczoznawców majątkowych na temat: „Wycena nieruchomości na tle obowiązujących przepisów prawnych”.

Wykładowcy:

**20 i 21 maja** – dyrektor Henryk Jędrzejewski.

Temat: „Aktualne przepisy prawne z zakresu wyceny nieruchomości”.

**22 maja** – wiceprezydent PFSRM Jerzy Filipiak.

Temat: „Wycena nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych”.

Przewidywany udział 200 rzeczoznawców majątkowych z terenu kraju. Szczegółowy program w indywidualnych zaproszeniach.



## X – MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W TENISIE OLSZTYN 10-12 CZERWCA 2004

Polskie Stowarzyszenie Rzeczników Nieruchomości Oddział w Olsztynie zaprasza do udziału w X – Mistrzostwach Polski Rzeczników Majątkowych w Tenisie OLSZTYN 2004 o puchar prezydenta Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych i o puchar prezydenta Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Nieruchomości.

- Termin: 10 – 12 czerwiec 2004 r.
- Miejsce: Korty Tenisowe AZS Olsztyn – Kortowo
- Noclegi: **Hotelik "U Żaków"** (18 miejsc – 9 pokoi 2- osobowych)  
**Restauracja i Hotelik "Przystań"** (6 miejsc – 3 pokoje 2- osobowe)  
**Dom Studencki DS. 3** (6 miejsc w pokojach jednoosobowych)
- Zgłoszenia do dnia 15 maja 2004 r. na adres: PSWRN – Oddział w Olsztynie ul. Warmińska 2/1B, 10-545 Olsztyn
- Koszt uczestnictwa wynosi 170 zł od osoby, wpłatę należy dokonać na konto 89 1020 3541 0000 5602 0011 1484 z dopiskiem "TENIS". Niniejsza opła ta nie uwzględnia kosztów noclegów i wyżywienia.
- Informacji udzielają:
  - Bolesław Rusak tel. 0-89 5275768 kom. 605235653
  - Janusz Żuber tel. /fax 0-89 5273623
  - Zarząd Oddziału PSWRN tel./fax 0-89 5214960 (Pani Krystyna Cymerman tel. 600 158 415)

**Szczegóły i karta zgłoszenia na stronie internetowej [www.pfva.com.pl/events](http://www.pfva.com.pl/events)**

## V Warsztaty Wyceny Nieruchomości Nieurbanizowanych

Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych w Katowicach zaprasza na V warsztaty wyceny nieruchomości nieurbanizowanych „Wycena roślin na przykładzie sadów towarowych, zasiewów i upraw” które odbędą się w Krynicy (woj. Małopolskie) w dniach 6-8 maja 2004 r.

Klub Rzeczników Wyceny Nieruchomości Rolnych działający przy ŚSRM po raz piąty organizuje szkolenie, inne od wszystkich, bo mające na celu rozwiązywanie konkretnych problemów w metodyce wyceny. Warsztaty te weszły już na stałe do kalendarza szkoleń rzeczoznawców majątkowych. Sukces warsztatów z ubiegłych lat przekonał nas do rozwijania formy warsztatowej. Pozostawiamy podział na kilkunastoosobowe grupy, wizyty na nieruchomościach, formułę polegającą na rozwiązywaniu konkretnych problemów, także przy udziale fachowców – sadowników z Sadowniczego Zakładu Doświadczalnego w Brzeznej. Warsztaty po raz trzeci organizowane są wspólnie z Agencją Nieruchomości Rolnych, stąd kolejny temat będący w kręgu zainteresowań Agencji jak i rzeczoznawców pracujących na jej zlecenie. Warto wziąć udział w warsztatach!

Koszt uczestnictwa wynosi 650 zł i obejmuje koszty organizacyjne łącznie z materiałami seminaryjnymi, noclegi, wyżywienie i zagospodarowany czas po zajęciach.

Potwierdzenie udziału na załączonym druku karty zgłoszenia należy przesłać **pocztą na adres: Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych, 40-032 Katowice, ul. Dąbrowskiego 22/102 i faksem: 032 253-07-27.**

Informacja i karta zgłoszenia także na stronach internetowych [www.srm.com.pl](http://www.srm.com.pl) oraz [www.pfva.com.pl](http://www.pfva.com.pl).

### KARTA ZGŁOSZENIA

Zgłaszam udział w V Warsztatach Wyceny Nieruchomości Nieurbanizowanych „Wycena roślin na przykładzie sadów towarowych, zasiewów i upraw” które odbędą się w Krynicy woj. małopolskie w dniach 6-8 maja 2004 r.

.....  
.....  
(imię i nazwisko, nr telefonu)

Proszę o rezerwację hotelu

w dniach: 6/7  7/8

Dla osób zainteresowanych noclegiem dnia 5/6 możliwość indywidualnej rezerwacji: Ośrodek Rehabilitacyjno-Wypoczynkowy „Panorama” Krynica Zdrój, ul. Wysoka 15, tel. 018 471-28 85

#### Decyduje kolejność zgłoszeń!

Zobowiązuje się wpłacić należność w wysokości **650,00 zł** do dnia **15 kwietnia** br. za udział w w/w seminarium na konto Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych tel. 032 2530727 Ul. Dąbrowskiego 22/113, 40-032 Katowice – nr konta:

**PKO BP S. A. II o/ Katowice, nr 70-10202313-105880280**

Upoważniam Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych do wystawienia faktury VAT bez mojego podpisu, według danych:

Nazwa odbiorcy faktury .....

Adres .....

Nr NIP .....

.....  
Podpis



# WARTOŚĆ RYNKOWA KONTRA WARTOŚĆ RYNKOWA

Ewa Wojciul

Teoretycznie dałoby się wyhodować poziomkę o cechach organoleptycznych truskawki (oczywiście gdyby nie było szkoda tracić fantastycznych cech samych poziomek). Nowy owoc miałby truskawkową wielkość, barwę i zapach. Z wyglądu dla nabywcy byłoby nie odróżnienia. Klient mógłby go używać wymiennie z prawdziwą truskawką i z pozoru nic by mu w tym nie przeszkadzało.

Oczywiście, dopóki by nie uznał, że takim wynalazkiem można poczęstować kogoś z alergią na poziomki.

Poniższa historia rozpoczęła się kilka miesięcy temu.

Rzeczoznawca określił wartość rynkową pewnej działki. Jeden ze spadkobierców nieruchomości chciał rozliczyć się z innymi i zaproponować im spłatę. Po kilku miesiącach podzielił działkę na trzy mniejsze. A następnie zlecił wycenę całości innemu rzeczoznawcy, gdyż postanowił wziąć kredyt bankowy zabezpieczony hipoteką na nieruchomości.

Jeszcze kilka miesięcy później w odpowiednim urzędzie gminy postanowiono uporządkować kolejny rok finansowy. Zorientowano się wtedy, że właściciel – mimo stosownego powiadomienia – nie przedstawił operatu określającego wartość rynkową nieruchomości przed podziałem i po podziale dla naliczenia opłaty adiacenckiej z racji podziału. Oczywiście nie wniósł też opłaty.

Urząd wystosował stanowcze wezwanie.

Właściciel pomyślał, pomyślał i przypomniał sobie, że przecież ma już dwa operaty określające wartości rynkowe nieruchomości. Posiadał naturalnie dodatkowe egzemplarze. Wobec tego zrobił tak – wykonał kserokopie wyciągów obu operatów szacunkowych, włożył do koperty i wysłał do urzędu. Ponieważ wartość według późniejszego operatu była niższa, niż we wcześniejszym, poczuł

się zwolniony z opłaty adiacenckiej i uznał sprawę za zakończoną.

Cóż – wartość rynkowa to wartość rynkowa.

No i zdumiona Pani w urzędzie po odebraniu tej przedziwnej przesyłki postanowiła na wszelki wypadek zapytać jednego z nieświadomie zaangażowanych w sprawę rzeczoznawców, co o tym sądzić.

Nasz kolega obejrzał wyciąg z własnego operatu, o którym prawie zapomniał oraz wyciąg operatu innego, nieznanego sobie kolegi po fachu. I stwierdził, że:

1. W każdym z wyciągów wyszczególniono inny cel wyceny, a żaden nie ma nic wspólnego z opłatą adiacencką.
2. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacun



kowego, przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia opłaty adiacenckiej określa się istotnie wartość według stanu nieruchomości przed podziałem i po jej podziale ale:

- stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości,
- stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca pro-

jekt podziału nieruchomości stała się ostateczna.

3. Decyzja urzędu zatwierdzająca projekt podziału wyraźnie mówi, że „decyzja o naliczeniu opłaty adiacenckiej zostanie wydana po przedłożeniu operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, określającego wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb opłaty adiacenckiej”.

Ponieważ zaś 1, 2 i 3 to, niestety, stwierdzono iż: to nie ten dokument, nie te daty, nie ten cel wyceny, a tym samym – nie ta wartość rynkowa.

A byłoby tak oszczędnie!

Określamy wartości rynkowe nieruchomości do najróżniejszych celów.

Wpisujemy ten cel do opracowań, przytaczamy odpowiednie akty prawne. A potem szacujemy.

Niejednokrotnie sam proces szacowania wygląda identycznie, choć same punkty są kompletnie różne. Analizujemy ten sam rynek, określamy te same czynniki cenotwórcze, nie zmieniają się nam atrybuty nieruchomości. I pewnie niejednokrotnie używamy wartość rynkową zupełnie niezależną od tego, co tak jest na początku operatu wpisane.

To po co to pisać? Aby zdjąć problem z głowy tym, dla których pracujemy. Potrzebna jest wycena dla banku – piszemy, że operat przeznaczony jest dla banku; potrzebna jest wycena dla Urzędu Skarbowego – piszemy, że to dla US.

Akty prawne częściowo inne, cel inny. Cała reszta może być taka sama.

Nasz podpis i owalna pieczęć z koniczynką stwierdzają jednak, czy klient nabył w istocie poziomkę czy truskawkę. A co on potem z naszą pracą zrobi, to już na szczęście nie nasze zmartwienie. I w razie czego nie my będziemy tłumaczyć z tej czkawki.



## Pismo prezydenta PFSRM do Polskiego Towarzystwa Finansowego

Przytaczane w naszym piśmie z 4 lutego br. przepisy rozporządzenia z dnia 10 grudnia 2003 r. Ministra Finansów w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (Dz. U. nr 218, poz. 2147) wymagają, aby w przypadku kiedy z analizy banku wynika spadek rynkowych cen zabezpieczeń w okresie od dokonania ostatniej wyceny przez rzeczoznawcę, a jednocześnie spadek może mieć znaczący wpływ na wartość zabezpieczenia, należy zlecić ponowną wycenę tego zabezpieczenia.

Użyte w przepisie pojęcie „wycena rzeczoznawcy” ma charakter zbiorczy, zarówno co do pojęcia „rzeczoznawca” jak i pojęcia „wycena”. Wynika to z faktu, że o wartości rodzajowo różnych zabezpieczeń (np. co do zastawu na statku morskim lub na statku powietrznym) będą się wypowiadać różni rzeczoznawcy, a także z faktu, że czynności tych różnych rzeczoznawców mogą być, co do sposobu wyceny, odmiennie regulowane.

W odniesieniu do określania wartości nieruchomości jako zabezpieczenia, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1999 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46, poz. 543, ze zmian.). Stosownie do art. 240 ust. 2 (i art. 7) ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w tej ustawie.

Stosownie do art. 156 tej ustawy opinia rzeczoznawcy majątkowego ma zastrzeżoną ustawowo formę operatu szacunkowego. Zastrzeżenie to rozciąga się także na treść operatu szacunkowego. Stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, treść operatu szacunkowego przedstawia przeprowadzony przez rzeczoznawcę majątkowego proces wyceny i w związku z tym jest normatywnie określona. Przytoczone przepisy nie przewidują możliwości odstąpienia od tych wymagań, a w szczególności wypowiedzania się o wartości nieruchomości w trybie lub w formie „uproszczonej”. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych stoi na stanowisku, że odstąpienie od tych wymagań, ich łamanie i upraszczanie odbywałoby się kosztem prawidłowości wyceny, wbrew podstawowym interesom Banku.

Podkreśla się także, że dla zabezpieczenia interesu odbiorców operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy poddany jest w zakresie swoich czynności ustawowej odpowiedzialności zawodowej. O zastosowaniu kar dyscyplinarnych orzeka, stosownie do art. 194 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Minister Infrastruktury na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego przeprowadzanego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. Postępowanie to skutkujące wymierzenie kary dyscyplinarnej, do pozbawienia uprawnień zawodowych włącznie (art. 178), może z oczywistych powodów dotyczyć określania przez rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości w formie innej niż operat szacunkowy, jako że

stosownie do art. 175 ustawy stanowiłoby to naruszenia prawa i odpowiedni standardów zawodowych.

Odnosnie podnoszonego w piśmie oszacowania sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przyjętego przez Bank Regulaminu, wyjaśnia się, że stosownie do ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. nr 99, poz. 919, ze zmian), analizowana czynność dotyczy wyłącznie ustalania wartości bankowo-hipotecznej. Wartość tą stosownie do art. 22 ust. 2 ustawy ustala bank hipoteczny a nie rzeczoznawca majątkowy. Czynność rzeczoznawcy majątkowego ma charakter posiłkowy i formę „Ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości”, sporządzanej zgodnie z przepisami ustawy oraz regulaminem banku hipotecznego, i jest poddana kontroli w trybie art. 22 ust. 4 tej ustawy. Odnoszenie takich czynności do procesów udzielania kredytów przez banki uniwersalne nie jest możliwe.

Przedstawiając niniejsze wyjaśnienia Federacja pozostaje na stanowisku, że nie istnieje potrzeba, co sugeruje pismo Towarzystwa, stworzenia właściwych zasad wyceny nieruchomości dla celów zabezpieczeń w postaci hipoteki, lecz istnieje wzajemny obowiązek zarówno Banku jak i rzeczoznawców majątkowych stosowania w tym zakresie, przepisów i norm obowiązujących.

Federacja informuje także, że w następstwie wzajemnych uzgodnień ze Związkiem Banków Polskich trwają między innymi prace nad wspólnym opracowaniem nowego standardu zawodowego „Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy”. Standard ten uszczegółowi obowiązki rzeczoznawców majątkowych w szczególności co do treści i zawartości operatu szacunkowego, uwzględniając specyfikę potrzeb Banku w procesie kredytowania.

## Pismo prezydenta PFSRM do dyrektora Departamentu Podatków Lokalnych i Katastru w Ministerstwie Finansów Grzegorza Noweckiego

Zwracam się z uprzejmą prośbą o przedstawienie stanowiska Ministerstwa w przedstawionej niżej sprawie. Rzeczoznawcy majątkowi wykonują jako biegli powoływani przez Urzędy Skarbowe czynności szacunkowe, określając między innymi wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia podatku w trybie przepisów ustawy z 28 lipca 1983r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 1997 r. nr 16. poz. 89, ze zmian). Określeniu w opinii biegłego, mającej ustawową formę i treść operatu szacunkowego, podlega w każdym wypadku wartość rynkowa nieruchomości spełniająca wymagania art. 7 ust. 1 ustawy o podatku od spadków i darowizn, odpowiadająca definicji tej wartości określonej w art. 8 ust.1.

Dla porządku przypomnę, że wymagania tej definicji rzeczoznawca majątkowy spełnia stosując do wyceny podejście porównawcze, stosownie do § 49 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. 2002 r., nr 230, poz.1924). W kon-



kretniej sprawie czynność rzeczoznawcy majątkowego dotyczyła określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność. Nieruchomość lokalowa stanowiła (w dniu 4.03.2002 r.) przedmiot darowizny. W akcie notarialnym darowizny obdarowana ustanowiła na rzecz darczyńcy (liczącej 74 lata) „bezpłatną i dożywotnią służebność osobistą w przedmiotowym lokalu polegającą na korzystaniu z wszystkich jego pomieszczeń”. W akcie tym strony podały także roczną i skapitalizowaną wartość świadczeń. Urząd Skarbowy dokonał wymiaru podatku z uwzględnieniem opinii biegłego. Decyzję podatkową zaskarżyła obdarowana, zarzucając, że biegły określił wartość rynkową „bez uwzględnienia faktu obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest dożywotnia służebność osobista, co ma wpływ na wartość szacowanego lokalu”. Izba Skarbowa uchyliła zaskarżoną decyzję stwierdzając, że operat szacunkowy uchybia § 39 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, który nakazuje uwzględnić obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

W tym miejscu wyjaśnia się, że stosownie do art. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543, ze zmian.) rzeczoznawca majątkowy stosuje normę ogólną z przytoczonego § 39 rozporządzenia, o ile norma szczególna nie stanowi inaczej.

Pozostajemy na stanowisku, że w analizowanej sprawie określenia i uwzględnienia wartości między innymi prawa służebności zastosowanie mają przepisy ust. 2-5 art. 13 ustawy o podatku od spadków i darowizn, wyłączające czynność biegłego w tym zakresie. Dla zapewnienia jednolitości i poprawności czynności rzeczoznawców majątkowych, ze względu na precedensowy charakter sprawy, zwracam się z prośbą o wyjaśnienie:

- czy rzeczoznawca majątkowy powołany jako biegły winien określać wartość rynkową przedmiotu darowizny z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości służebnością osobistą lub także innymi świadczeniami należącymi do prawa dożywocia, to jest z umniejszeniem wartości rynkowej z tego tytułu,
- o ile wartość powyższych obciążeń miałby określać i uwzględniać rzeczoznawca majątkowy, prosi się o wyjaśnienie czy i w jaki sposób winien on dostosować swoje czynności do wymagań ust. 2-5 art. 13 ustawy o podatku od spadków i darowizn.

## Sprawdzanie operatów przed oddaniem zleceniodawcy – list rzeczoznawcy majątkowego Franciszka Sawickiego do redakcji

Obecne uwarunkowania prawne sprawdzania poprawności wykonanych operatów mogą się odbywać przez Stowarzyszenia Zawodowe – Komisje Arbitrażowe art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami „W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych”.

Sprawozdania Komisji Arbitrażowej, liczne artykuły w prasie fachowej np. „Rzeczoznawca Majątkowy” na temat poprawności wykonanych operatów przez Komisję/brak w fachowej prasie informacji osób weryfikowanych i zleceniodawców/ przypominają płacz nad rozlanym mlekiem, niestety niekiedy szkoda wyrządzona zleceniodawcy a na pewno zawsze dobrej opinii o zawodzie rzeczoznawcy majątkowego. nie jest już do naprawienia. Pozostaje wątpliwa satysfakcja ewentualnej kary dla autora operatu. A ile jest takich operatów, które winny być przekazane do opinii Komisji Arbitrażowej a nie są? Biorąc pod uwagę stale rosnącą ilość rzeczoznawców majątkowych np. 5000 osób niech 10% wadliwych operatów w ilości wykonania 10 operatów na miesiąc jest to liczba 6000 szt. rocznie. Autor artykułu chciałby być w błędzie w niniejszej sprawie.

Propozycja, która ma na celu wyeliminowanie ewentualnych błędów przed oddaniem operatu – powołanie weryfikatora sprawdzającego – wyznaczonego przez Regionalne Stowarzyszenie na terenie którego znajduje się wyceniana nieruchomość. Instytucja osoby sprawdzającej istniejącej np. przy projektowaniu w budownictwie. Powstają pytania:

1. Czy wszystkie operaty sprawdzać?
2. Kto może sprawdzać?
3. Kto płaci za sprawdzenie?
4. Kto organizuje sprawdzenie?
5. Odpowiedzialność sprawdzającego?
6. Inne

### Propozycje rozwiązań

- Ad1. propozycja np. od 1 mln zł dla celów określonych np. umów cywilno prawnych, aporty do spółek, np. wszystkie wyceny nieruchomości Skarbu Państwa, samorządów, osób fizycznych, nie muszą obejmować weryfikacji np. operaty dla banków ponieważ tam jest już weryfikacja
- Ad 2. sprawdza wyznaczony przez Stowarzyszenie Regionalne Rzeczoznawca Majątkowy, najwłaściwszym byłby rzeczoznawca praktykujący z rynku na którym znajduje się wyceniana nieruchomość posiadający kilkuletnie doświadczenie, nie karany.
- Ad 3. płatnik autor operatu np. 10% wynagrodzenia autora operatu
- Ad 4. organizacją pracy zajmują się Stowarzyszenia Regionalne.
- Ad 5. odpowiedzialność -warianty:  
- współodpowiedzialność  
- odpowiedzialność ograniczona wg zakresu uzgodnionego.
- Ad 6. w przypadku braku pozytywnej weryfikacji – zwrot do poprawki płaci autor.

Odpowiedzi na te i inne pytania należy oczekiwać nie tylko od rzeczoznawców, którzy są zainteresowani poprawieniem istniejącej sytuacji w zakresie weryfikacji operatów szacunkowych ale również od zleceniodawców wycen.

Przedstawiana propozycja ma na celu wyeliminowanie błędów w operacie przez struktury wewnętrzne organizacji zawodowej nim ukaże operat światło dzienne, a tym samym poprawienie wizerunku zawodu rzeczoznawcy majątkowego.



## ODYSEJA RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer

### 1.

Rzecznawstwo majątkowe w Polsce stoi przed nowymi wyzwaniami. Niestety określenie „nowe wyzwania” ma tu nie tylko optymistyczny wydźwięk przyszłościowy ale może oznaczać także bieżące zagrożenia. Stwierdzenie to jest nie nowe i nie odkrywczwe – niemal każdego roku można by bowiem je wypowiedzieć, choć być może z różnych przyczyn. Sytuacja taka ma swoje złe ale i dobre strony. Złe – bo nigdy nie wiemy z której strony nadejdą zagrożenia, dobre - bo w takim razie wymaga ona stałej gotowości na to nowe – dobre czy złe.

Rzecznawstwo majątkowe to zawód ważny i odpowiedzialny, popłatny lub mniej – ale absolutnie i ściśle związany z gospodarką rynkową, z rynkiem nieruchomości, zwłaszcza z rządzącymi nim prawami. Gdyby nie było rynku, to i ten zawód albo by nie istniał, albo byłby mało przydatny – np. tylko do celów badawczych i statystycznych ale nie byłby praktycznie wykorzystywany.

### 2.

Znakomity ekonomista – peruwiańczyk Hernando de Soto w swej słynnej książce „Tajemnica kapitału - dlaczego kapitalizm triumfuje na zachodzie a zawodzi gdzie indziej”, wielokrotnie – choć nie wprost zwraca uwagę na fakt, że istnienie zasobów, majątku, mienia, nieruchomości – to dużo za mało by kapitał-kapitalizm odniósł sukces. Trzeba bowiem wiedzieć: kto dysponuje tym kapitałem; jakie ma prawa do rozporządzania nim; czy istnieje system rejestracji tych danych i informacji, a zwłaszcza system pozwalający ten kapitał bezpiecznie i łatwo „uruchomić” – sprzedając, kupując, wynajmując lub wydierżawiając, pożyczając itd.; a przede wszystkim - ile on wynosi.

Pięć tytułowych tajemnic kapitału wg Hernando de Soto to:

1. Tajemnica kapitału
2. Tajemnica brakującej informacji
3. Tajemnica świadomości politycznej i ekonomicznej
4. Tajemnica klęski prawa
5. Tajemnica brakujących lekcji z historii USA

Szczególnie istotna jest tajemnica pierwsza bowiem w tajemnicy kapitału tkwi, wg de Soto, potencjalna energia zasobów – na co składają się tzw. efekty własności:

1. określenie potencjału ekonomicznego zasobów,
2. zintegrowanie rozproszonych informacji w jeden system,
3. uczynienie ludzi odpowiedzialnymi,
4. zamiennność zasobów,
5. tworzenie sieci powiązań międzyludzkich, wreszcie
6. ochrona transakcji.

Jak z lektury tych wskazań Hernando de Soto wynika, kluczową – choć nie zawsze rozumianą i docenianą rolę spełnia tu właśnie rzeczoznawstwo majątkowe. Dotyczy to zwłaszcza pierwszych trzech „tajemnic” i wszystkich „efektów własności”.

### 3.

Jak to jednak na wstępie wspomniano - pozycja rzeczoznawcy majątkowego w tym tajemniczym świecie kapitału nie jest ani wyłącznie różowa - ani nawet czarno-biała – jest ona pełna odcieni: od perlistej bieli przez szarość – do mrocznej czerni.

Nie jest możliwe oddać w krótkim artykule tych wszystkich barw i „zabarwień” rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce.

W sposób uporządkowany – a więc także zgeneralizowany służyć temu może popularna (choć ostatnio już coraz mniej) analiza SWOT (ang).

- S – Strength – silne strony
- W – Weaknesses – słabe strony
- O – Opportunities – możliwości
- T – Threats – zagrożenia.

Jakiś czas temu analizę taką w odniesieniu do sytuacji tego typu zaprezentował (znany od Konferencji w Koszalinie także w Polsce), Prezydent RICS - Barry Gilbertson. Została ona poniżej zaprezentowana w dosłownym niemal tłumaczeniu, aby pozwolić czytelnikowi na własną – polską - interpretację tej oceny. Moim zdaniem – mimo kilku powtórzeń i drobnych trudności z przeniesieniem uwag Barry’ego na teren Polski – podobieństw jest bardzo dużo – miejscami dodałbym że, niestety, bardzo dużo.

### 4.

Wizja rzeczoznawstwa majątkowego z punktu widzenia Barry’ego Gilbertson’a – przeprowadzona wg metody analizy SWOT

#### **Mocne strony:**

- Wycena to profesjonalna usługa wykonywana w interesie publicznym,
- Poprawna wycena zapewnia klientowi ochronę i jest warunkiem skutecznego zarządzania firmą,
- Przejrzystość i kompleksowość standardów zawodowych,
- Rzecznawstwo majątkowe podlega regulacjom ustalonym przez organy zawodowe, samorządowe lub państwowe,
- Profesjonalnie przeszkoleni rzeczoznawcy z odpowiednim zakresem wiedzy i umiejętności, stale podnoszą swoje kwalifikacje,
- Wiedza rzeczoznawcy zapewnia równowagę pomiędzy subiektywizmem i obiektywizmem: intuicja i subiektywizm wiedzy mogą kompensować nie w pełni rozpoznawalny rynek nieruchomości.

#### **Słabe strony:**

- Usługa w zakresie rzeczoznawstwa może być postrzegana jako wymuszony zakup „towaru” (operatu), a nie profesjonalna usługa wykonywana w interesie publicznym,
- Wycena uzyskiwana jest przez klienta za ustaloną cenę niezależnie od jakości usługi,
- „Mechaniczność” (komputeryzacja) wyceny obniża jej wiarygodność jako zawodowej usługi i powoduje zmniejszenie jej znaczenia jako działania na rzecz interesu publicznego,
- Ryzyko błędu: wycena masowa nie powinna być wykonywana bez wiedzy, choćby „intuicyjnej”, nabytej przez wieloletnie doświadczenie,
- Subiektywizm może prowadzić do tendencyjności lub niekształceń wyniku wyceny,
- Masowe określanie przeciętnych cen – (co można nazwać – „cenowaniem”) a nie szacowanie wartości i przedstawianie tej usługi jako wyniku pełnego procesu rzeczoznawstwa majątkowego wprowadza klienta w błąd,
- Automatyzacja procesu wyceny powoduje zbytne uwzględnianie marginalnych cech nieruchomości,
- Rzecznawcy muszą posługiwać się przejrzystym systemem wyceny nieruchomości aby unikać nieuzasadnionych





oczekiwań ze strony klienta, - co można nazwać „zarządzeniem ryzykiem”.

#### Możliwości:

- Wycena nieruchomości jako część kompleksowej usługi nieruchomościowej zapewnianej przez profesjonalistów posiadających wiedzę „biznesową”,
- Wzrastający zakres prac m.in.: Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (IAS) wymagają częstego przeszacowania wartości środków trwałych, ponadto zauważalny jest rozwój rynku kredytów i hipotek, w konsekwencji powoduje potrzebę corocznej, cokwartalnej a nawet comiesięcznej wyceny tej samej nieruchomości,
- Pojawianie się nowych zakresów wyceny: niematerialne aktywa takie jak nazwy firm, logo, strony internetowe, renowa (goodwill) i „listy klientów”,
- Wycena wartości socjalnych i środowiskowych,
- Rosnące zapotrzebowanie na usługi rzeczoznawcze na nowych rynkach oparte na międzynarodowych standardach wyceny,
- Tworzenia globalnej społeczności rzeczoznawczej czemu służą m.in. TEGOVA i WAVO,
- Promowanie zawodu tak aby go uatrakcyjnić dla najlepszych nowych kandydatów,
- Zapewnienie że automatyzacja wyceny jest oparta na prawdziwych faktach i liczbach,
- Rzeczoznawcy powinni doradzać m.in.: przy budowie oprogramowania służącego automatyzacji wyceny a także przy kontroli jakości oraz przy interpretacji wyników,
- Pozyskiwanie nowej wiedzy i doskonalenie możliwości aby sprostać potrzebom nowych rynków i zakresów wyceny.

#### Zagrożenia:

- Samozadowolenie i niechęć do zmian,

- Wzrost automatyzacji w wycenie sprowadza szacowanie do wytwarzania produktu a nie świadczenia usługi,
- Niewystarczająca kontrola nad zautomatyzowaną wyceną podnosi ryzyko posługiwania się błędnymi danymi granicząc z nieuczciwością,
- Terminologiczny miszmasz: wycena a cenowanie,
- Zmniejszenie publicznego zaufania do wyceny,
- Presja na zmniejszenie kosztów i „wzrost” efektywności pracy skutkuje zwiększoną liczbą wycen, co w rezultacie zmniejsza lub likwiduje margines wykrywalnych błędów w zachowaniach rzeczoznawców, obniżonymi honorariami, wypłatami odszkodowań za złe wykonane operaty z tytułu ubezpieczenia, itp.
- Presja dużej liczby wycen i obniżania kosztów może prowadzić do bankructwa małych firm zajmujących się wyceną,
- Rosnące koszty ubezpieczenia odpowiedzialności zawodowej.

#### 5. Podsumowanie

Pora teraz na wyjaśnienie „tajemnicy” szóstej tj. tytułu tego artykułu. Jak wiemy Odys (Ulisses) odbył długą i najeżoną przeciwnościami podróż – zwaną Odyseją – szczęśliwie zakończoną powrotem do stale mu wiernej żony Penelopy oraz pokonaniem licznych zabiegających o jej względy zalotników.

Utożsammy ją z rynkiem nieruchomości w Polsce i naszej na nim pozycji – początkowo silnej i niewątpliwej - z czasem nieco osłabionej lub zróżnicowanej. Myślę – a chciałbym abyśmy wszyscy tak myśleli – że damy sobie z tymi trudnościami (zalotnikami) radę - i choć trochę „inni” (wpływ upływu czasu, dojrzenie nas samych i zawodu) dopłyniemy szczęśliwie do portu docelowego i do czekającej nas tam rynkowej Penelopy - ale musimy w tym celu wszyscy razem „wiosłować” i „sterować” i „chwycić wiatr w żagle” (myślę, że nasi wspaniali żeglarze dobiorą właściwe wersje tych zadań).

## NOWOŚCI WYDAWNICZE

### Stella Brzeszczyńska „Umowy w obrocie nieruchomościami”

Seria Zarys Prawa, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2003 r.

Autorka omawia zagadnienia prawa cywilnego i prawa podatkowego, uwzględnia znowelizowane przepisy Kodeksu cywilnego w tym definicję przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolnego oraz prawa budowlanego. Zapoznaje z podstawowymi wiadomościami o podatkach w tym związanych z procesem inwestycyjnym. W części poświęconej obrotowi nieruchomościami szczegółowo omawia umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, dożywocia. W części poświęconej nieruchomościom „obcym” scharakteryzowane zostały umowy dzierżawy, leasingu i użyczenia. Jeden rozdział książki został poświęcony tematyce związanej z podatkiem od nieruchomości. Bardzo pomocne w praktycznej działalności są załączone wzory umów i pism występujących w obrocie nieruchomościami, w tym umowy najmu lokali, leasingu, użyczenia i związane z robotami budowlanymi.

### Ewa Kucharska – Stasiak „Nieruchomość a rynek”

Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004 r.

Jest to wydanie II zmienione (poprzednie ukazało się w 1997 r.) poszerzone o tematykę: wycena a ocena ekonomicznej efektywności inwestycji oraz o dodatkowy rozdział – Procesy deweloperskie, w którym sprecyzowano istotę dewelopingu, omówiono zasady oceny opłacalności przedsięwzięcia deweloperskiego, podatność tych procesów na cykle koninkaturalne. Duża część pracy jest poświęcona wpływowi otoczenia rynku w procesie określania wartości rynkowej nieruchomości.

### Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa,

### Kazimierz Rygiel „Ile jest warta nieruchomość”

Seria Nieruchomości, Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2004 r.

Jak pisze we wstępie współautorka książki prof. Elżbieta Mączyńska, dzięki tej pozycji czytelnik uzyska podstawowe wiadomości i umiejętności dotyczące:

- głównych zasad i metod wyceny wartości nieruchomości,
- procedur i prac analitycznych poprzedzających wycenę nieruchomości (due diligence nieruchomości),
- interpretacji wyników wyceny i przyczyn rozbieżności występujących w wycenie dokonywanej różnymi metodami,
- wykorzystywania wyników wyceny w podejmowaniu bieżących i perspektywicznych decyzji ekonomicznych,
- dostępnych sposobów rozwijania wiedzy z tego zakresu przez samodzielną lekturę i analizę zalecanych publikacji oraz materiałów empirycznych,
- samodzielnego sprawdzania stopnia i zakresu opanowania problematyki wyceny nieruchomości, m. in. przez analizę zawartych w tekście przykładów.

Wiedza o nieruchomościach ma charakter interdyscyplinarny, obejmujący problematykę ekonomiczną, prawną i techniczną. Autorzy skoncentrowali się na zagadnieniach ekonomicznych, ściśle związanych z wyceną nieruchomości.

Henryk Jankowski – PTRM



## LIKWIDACJA UMiRM

15 stycznia 2004 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli Zarządu PFSRM – A. Hopfera i J. Filipiaka – z dyrektorem Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Henrykiem Jędrzejewskim.

Spotkanie dotyczyło sytuacji, która powstała po likwidacji UMiRM, a także spraw bieżących. W okresie przejściowym Departament Regulacji Rynku Nieruchomości w zmienionym kształcie został włączony w struktury Ministerstwa Infrastruktury. Jedyną zmianą personalną jaka nastąpiła było powołanie pani Małgorzaty Kutuły na stanowisko zastępcy dyrektora w miejsce pani Danuty Błaszczuk, która przeszła na emeryturę.

Funkcjonujące dotychczas przy UMiRM wszelkie organy państwowe (m. in. KOZ, PKK) wchodzą płynnie w strukturę Ministerstwa Infrastruktury. Wszelkie decyzje wydawane przez te instytucje podpisywane będą nadal przez wiceministra odpowiedzialnego za mieszkalnictwo.

W Ministerstwie Infrastruktury trwają prace koncepcyjne nad stworzeniem nowej struktury organizacyjnej.

### Dalsze losy ustawy

Opóźnienie w wejściu w życie, znolizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika z wniosku, który prezydent Aleksander Kwaśniewski skierował do Trybunału Konstytucyjnego. Przedmiotem wątpliwości Prezydenta RP są artykuły 2 i 9 nowelizowanej ustawy, a dokładniej tryb w jakim artykuły te zostały wprowadzone do ustawy. Ponieważ pozostała treść ustawy nie budziła zastrzeżeń nie będą one przedmiotem badań sędziów Trybunału Konstytucyjnego.

Dotychczasowa praktyka legislacyjna pozwala przypuszczać, że niezależnie od decyzji TK wobec art. 2 i art. 9, pozostała treść ustawy wejdzie w życie jednak z pewnym opóźnieniem. Ostrożnie zakłada się półroczny poślizg wobec pier-

wotnie zakładanych terminów. Optymizm napawa fakt zdecydowanego przystąpienia do prac nad rozporządzeniami. W toku są prace zespołów pracujących nad rozporządzeniem w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości i innych rozporządzeń związanych znolizowaną ustawą.

### Co z samorządem?

Zgodnie z deklaracjami ministra Marka Bryxa, złożonymi na grudniowej Radzie Krajowej PFSRM, prace nad projektem ustawy o samorządzie zawodowym rzeczoznawców majątkowym są kontynuowane. Na 25 marca 2004 r. zaplanowano przedłożenie projektu ustawy o samorządzie kierownictwu resortu w Ministerstwie Infrastruktury.

### Porozumienia zawarte przez PFSRM z UMiRM

Na spotkaniu wyjaśniono, że nadal aktualne są wszelkie porozumienia, które zawarte zostały wcześniej między PFSRM i UMiRM. Porozumienia te nie ulegają zmianom co do treści i nie wymagają odnawiania. W formie aneksu przewidziano wprowadzenie zmian wynikających ze zmiany nazwy jednej ze stron porozumienia.

### Działalność firm posiadających wyłączność na wyceny

Przedstawiciele Zarządu PFSRM poprosili dyrektora H. Jędrzejewskiego o wyrażenie opinii na temat sygnałów o pojawianiu się firm posiadających wyłączność na wycenę nieruchomości na potrzeby banków. H. Jędrzejewski stwierdził jednoznacznie, że ograniczanie możliwości dokonywania wyceny na potrzeby banku wyłącznie do jednego podmiotu jest sprzeczne z zasadami gospodarki rynkowej. Zasadom tym przeczy także narzucanie cen za usługi. Dyrektor Jędrzejewski jednoznacznie też dał wyraz temu, że operat szacunkowy jest jedyną, obowiązującą w Polsce pisemną formą wyrażania opinii o wartości nieruchomości.

*Wojciech Nurek*

## SPOTKANIA W GUGiK

29 stycznia 2004 r. w siedzibie GUGiK w Warszawie odbyło się spotkanie przedstawicieli Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii oraz Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych. W spotkaniu uczestniczyli: Jerzy Albin – prezes GUGiK – Główny Geodeta Kraju, Grażyna Skołbania i Witold Radzio – dyrektorzy Departamentu Katastru i Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego oraz przedstawiciele PFSRM – prezydent Andrzej Hopfer, Stanisław Kolanowski i Wojtek Nurek. Celem spotkania było omówienie zakresu i kierunków działań prowadzonych przez GUGiK nad zakładaniem i tworzeniem katastru, a w tym między innymi nad opracowywaniem Rejestrem Cen i Wartości Nieruchomości oraz ewentualnego udziału i współuczestnictwa rzeczoznawców majątkowych w tym procesie.

Z informacji przedstawicieli GUGiK wynika, że do końca 2003 r. około 70 powiatów rozpoczęło prowadzenie Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości. W bieżącym roku ilość ta będzie się stopniowo powiększać. Prowadzone działania charakteryzują się zróżnicowanym stopniem zaawansowania zarówno jeśli chodzi o stronę techniczną jak i kompletność tworzonych rejestrów. GUGiK prowadzi intensywne prace nad stopniowym wprowadzaniem Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN). Założenia, warunki i wymagania takiego systemu zawarte zostały w opracowanej przez GUGiK „Instrukcji technicznej G-5 Ewidencja Gruntów i Budynków”.

Wiele instytucji państwowych, samorządowych i środowisk zawodowych dotkliwie odczuwa brak Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości. Pomimo tego, że gospodarka nieruchomościami należy do największych i najistotniejszych gałęzi krajowej gospodarki, wciąż brak jest w Polsce globalnej i szczegółowej



informacji o wielkości, pojemności i regulach rynku nieruchomości. Dobrej, wnikliwej i szczegółowej informacji o polskim rynku nieruchomości potrzebuje przemysł budowlany, sektor bankowy, a nade wszystko polski rząd i politycy. Skutki braku rejestru odczuwane są w statystyce publicznej oraz w resorcie fiskalnym. Dostępne obecnie informacje, analizy i prognozy bazują na badaniach fragmentarycznych, niekompletnych.

Silną świadomość znaczenia i potrzeby jak najszybszego stworzenia Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości ma GUGiK oraz środowisko rzeczoznawców majątkowych, dla którego stanowi on jedno z podstawowych narzędzi w procesie wyceny nieruchomości. Spotkanie miało na celu omówienie sposobu połączenia dotychczasowych wysiłków i działań oraz wypracowania rozwiązań, które doprowadzą do systematycznego tworzenia Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości.

Niezależnie od dotychczasowych działań Ośrodków Dokumentacji Geodezyjnej, rzeczoznawcy majątkowi zmuszeni są do tworzenia własnych, niezależnych rejestrów cen. Proces wyceny nieruchomości wymaga bowiem dysponowania coraz szerszymi zbiorami danych informacyjnych z rynku nieruchomości.

Skoro więc cel działania, którym jest globalny i systematycznie budowany Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości, jest tożsamy, zasadne i ekonomicznie uzasadnione jest połączenie sił i środków. Zrealizowanie tego zamierzenia wymaga jednak stworzenia odpowiedniego systemu łączącego potrzeby, wymagania i możliwości GUGiK oraz środowiska rzeczoznawców majątkowych.

**9 marca 2004 r. w siedzibie GUGiK w Warszawie odbyło się Kolejne spotkanie** przedstawicieli GUGiK oraz PFSRM. W spotkaniu uczestniczyli: Ryszard Preuss – wiceprezes GUGiK, Grażyna Skołbania i Witold Radzio – dyrektorzy Departamentu Katastru i Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, Janusz Dygaszewicz – naczelnik Departamentu Katastru i Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego oraz przedstawiciele PFSRM – prezydent Andrzej Hopfer oraz Wojtek Nurek. Spotkanie stanowiło kontynuację rozmów rozpoczętych dnia 29 stycznia.

Pierwsza część spotkania stanowiła prezentację dotychczasowych dokonań i dążeń środowiska rzeczoznawców majątkowych w zakresie tworzenia lokalnych rejestrów cen nieruchomości. Z uwagi na potrzeby i wymagania nie tyle przepisów prawnych, co odbiorców wycen, rzeczoznawcy zostali zmuszeni do opisywania rynku nieruchomości w sposób bardziej kompleksowy i szerszy niż było to wcześniej. Brak istnienia w Polsce rejestrów cen i wartości nieruchomości wymusił na środowisku rzeczoznawców majątkowych własne działania w tym zakresie.

Sukcesywnie powstają w Polsce lokalne rejestry cen nieruchomości. Obecnie rejestry takie, działające na zasadzie porozumień wewnątrzśrodowiskowych, funkcjonują na terenie Śląska, we Wrocławiu, w Krakowie, w Trójmieście, w Olsztynie, w Łodzi i w Kielcach. Powoli rusza rejestr

w Warszawie. Wszystkie rejestry organizowane są na bazie jednolitego systemu informatycznego. Do dnia 17 lutego 2004 r. zebrano 63.635 transakcje, których łączna suma cen wynosi 8,2 miliarda złotych. Jakkolwiek różny jest sposób zorganizowania pracy poszczególnych, lokalnych rejestrów to jedno jest pewne: dla rzeczoznawcy majątkowego jest to narzędzie konieczne choć nie wystarczające dla prawidłowego i profesjonalnie realizowanego procesu wyceny. Potrzeba korzystania z rejestru cen nieruchomości jest w środowisku zawodowym na tyle mocna, że w najbliższych miesiącach można się spodziewać kolejnych, lokalnych inicjatyw w tym zakresie.

Skoro tak mocne, wyraźne i oczywiste są potrzeby rzeczoznawców majątkowych w tym zakresie, skoro środowisko ma również potrzebę korzystania z pozostałych elementów Państwowego Zasobu Geodezyjnego zasadnym wydaje się powiązanie dotychczasowych działań środowiska rzeczoznawców majątkowych z działaniami GUGiK-u zmierzającym do utworzenia Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości.

Przedstawiciele GUGiK-u przyjęli z zainteresowaniem informacje o dotychczasowych inicjatywach rzeczoznawców majątkowych i potencjale tkwiącym w naszym środowisku. Rzecz wymaga głębszego zastanowienia i rozważenia możliwości prawnych i formalnych takiej współpracy. Konieczne jest także zdefiniowanie wymagań technicznych i technologicznych takiego przedsięwzięcia oraz kosztów niezbędnych do poniesienia.

Prócz GUGiK-u i środowiska rzeczoznawców majątkowych wyraźną wolę i potrzebę utworzenia i korzystania z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości wykazuje resort bankowy.

Obmyślając system, który doprowadzi do powstania globalnego, ogólnokrajowego rejestru cen warto wykorzystać możliwości i potencjał każdej ze stron. Kompromis może przyczynić się do powstania mechanizmu najbardziej korzystnego, najsprawniejszego i najtańszego dla wszystkich użytkowników. Wszelkie tarcia i zakłócenia oddalą nas od upragnionego celu.

## Bieżące działania zarządu PFSRM

W związku z niepokojącymi sygnałami dotyczącymi działalności firm posiadającymi wyłączność na wyceny nieruchomości dla potrzeb banków Zarząd PFSRM podjął działania zmierzające do wyjaśnienia u źródeł tego zjawiska i wpłynięcia na zaprzestanie tego procederu. Niepokój budzi przede wszystkim kwestia deklarowanej wyłączności oraz narzucania sposobów wyceny niezgodnych z obowiązującym prawem.

Prezydent Andrzej Hopfer przystąpił do wyjaśnienia tego zagadnienia z Prezesem ZBP Krzysztofem Pietraszkiewiczem oraz kierownictwem Banku Zachodniego WBK S. A.

Zapowiedziane rozmowy przewidziane zostały w najbliższych dniach. Wszelkie informacje podane zostaną do wiadomości środowiska niezwłocznie po ich uzyskaniu.

Wojciech Nurek



## **RELACJA ZE SPOTKANIA PRZEDSTAWICIELI FEDERACJI Z WŁADZAMI BANKU BZ WBK - PIERWSZYM WICEPREZESEM CONOREM O'SALIVAN I DYREKTOREM ODPOWIEDZIALNYM ZA KREDYT PRELEM**

Jerzy Adamiczka

W całej sprawie, w jakiej znajdujemy się dzisiaj, trzeba zrozumieć jedno. To my, rzeczoznawcy w dużej mierze jesteśmy jej winni. Każdy, kto składa dumpingową ofertę ma bardzo ważne, osobiste wytłumaczenie. Z jednej strony tłumaczymy, że tanie wcale nie musi oznaczać zło, a z drugiej strony powstaje coraz więcej „tanich buble”.

Na sprawę HFS, jako pośrednika mającego mieć wyłączność na wyceny dla banku BZ WBK, Zarząd zareagował natchmiast i ostro. Były spotkania z HFSem i z Bankiem. Poprosiliśmy rzeczoznawców tylko o zwłokę w podpisywaniu umów z HFS do czasu zakończenia rozmów. Około 200 osób w Polsce podpisało umowę. Tłumaczenia są różne, że nie ma co jeść, że możemy stracić rynek zbytu naszych usług itp., itd. Prosiłiśmy tylko o około jeden miesiąc zwłoki w podpisywaniu umów. Napisałem wtedy, że jeżeli podpiszecie, to tak naprawdę nie będziemy mieć argumentów w rozmowie z Bankiem i HFS.

Prezes O'Salivan w pewnym momencie powiedział: „przecież HFS jest całkowicie uzależniony od Waszych członków” – ROZUMIECIE?

Mieliśmy z prezydentem Hopperem różne argumenty - wydaje mi się, że większość była przekonująca dla Prezesa O'Salivana i dyr. Prela. Ostatecznie jednak Prezes stwierdził, że chce dać czas projektowi i przekonać się czy on zafunkcjonuje. „Przecież wyceniać będą Wasi członkowie” - powiedział.

Powiem wprost: wymagając od innych - na przykład od Zarządu Federacji - wymagajmy też od siebie. Bądźmy lojalni, przynajmniej na czas negocjacji, wobec środowiska. W przeciwnym razie nie załatwimy nic. Z jednej strony mamy żądania, a z drugiej strony postępujemy w myśl zasady „śmierć frajerom”. Nie jest to skarga ze strony Zarządu. Podjęliśmy się pełnienia funkcji społecznej i będziemy „robić swoje” najlepiej jak potrafimy, ale piszę o tym, żeby Ci, którzy postępują w myśl zasady wspomnianej powyżej zastanowili się chwilę.

Od ponad 10 lat jestem działaczem w naszym ruchu zawodowym i wielokrotnie starałem się tłumaczyć, że jesteśmy w tej dobrej sytuacji, że w dużej mierze, to od nas zależy ile dostaniemy za naszą pracę - czasem tylko trzeba się odważyć odrzucić jedną lub drugą ofertę.

Jest to, jak widać, wołanie na puszczy.

Federacja nie spowoduje żeby inni dali na przetargu mniej niż TY. To TY musisz zaryzykować i dać wyższą cenę. To TY musisz zwolnić tempo i zacząć się naprawdę szkolić - robić mniej, ale za to lepiej.

HFS ma - wg BZ WBK - być typową firmą outsourcingową. Ma zarządzać i administrować tematem wycen dla banku.

Ma to być droga do usprawnienia systemu udzielania kredytów. Jest to usługa potrzebna Bankowi i dlatego Bank nie chce jej odrzucać. Podkreślono, że HFS nie ma wyłączności zapisanej w umowie z Bankiem. Bank nie chce nakłaniać nikogo do działań sprzecznych z prawem. Podczas spotkania, wykazaliśmy jednak, że poprzez HFS do takich działań nakłania. Prezes podkreślił, że Bank bardzo potrzebuje krótkiego potwierdzenia wartości w przypadku typowych, powtarzalnych nieruchomości, w przypadkach, w których praktycznie znają wartość. Stwierdziliśmy, że w obecnym systemie prawnym takie skrócone informacje nie mogą mieć miejsca, ale że podejmiemy dyskusję na ten temat.

Bank widziałby Federację, jako strażnika jakości usług świadczonych przez HFS i HFS ma się do Federacji w tej sprawie odezwać, jak zapewnił nas prezes O'Salivan.

Starałem się uzyskać akceptację przynajmniej na dopuszczenie innych rzeczoznawców, poza HFS, w przypadkach trudnych nieruchomości komercyjnych, gdzie może zawieść maszynka dzieląca zlecenia - żeby powstał drobny wylom w systemie. Argumentowaliśmy to następująco: Po pierwsze HFS, który ma być rękojmią jakości usług dla Banku, już na początku swojej drogi okazał się nie profesjonalny, gdyż żąda od rzeczoznawców usług niezgodnych z prawem, które stawiają ostatecznie Bank w złej sytuacji. Drugim argumentem jest zostawienie furtki do korzystania z innych, niezależnych rzeczoznawców, będących alternatywą i konkurencją dla HFS. Dałoby to Bankowi lepszą pozycję wobec HFS, a HFS czułby oddech konkurencji na plecach. Niestety, nawet takie argumenty, choć przyjmowane z ciekawością, nie spowodowały zmiany stanowiska Banku.

Jak napisałem wcześniej, prezes chce dać czas na sprawdzenie się przyjętego przez Bank rozwiązania. Prezes podkreślił jeszcze raz zależność HFS od naszych członków - wszystko więc jest w WASZYCH rękach.

Wspomniałem jeszcze prezesowi i dyr. Prelowi o rozmowach z ZBP o jednej ogólnopolskiej aktywnej liście, z której mogłyby korzystać wszystkie banki likwidując swoje „krótkie” listy, co również zostało przyjęte z zainteresowaniem.

**Pismo przygotowane na spotkanie (w wersji polskiej i angielskiej zostało złożone w BZ WBK przed rozmową).**

Elementy budzące zaniepokojenie środowiska rzeczoznawców majątkowych jeśli chodzi o współpracę z BZ WBK poprzez pośrednika, jakim jest HFS. Założeniem jest, że BZ



WBK jest zainteresowany rzetelnością „informacji” i ograniczeniem ryzyka kredytowego.

HFS zakłada konieczność wykonania opinii w bardzo krótkim czasie – nawet 2 dni.

Faktycznie w ciągu dwóch lub trzech dni trudne, a często niemożliwe, jest dokonanie wszystkich czynności przewidzianych prawem podczas procesu wyceny nieruchomości:

- oględziny wycenianej nieruchomości (nawet zakładając, że nieruchomości przyjęte do porównania już znamy bo robimy KILKADZIESIĄT wycen podobnych nieruchomości w miesiącu i nie musimy ich za każdym razem szczegółowo analizować),
- sprawdzenie KW, ewidencji gruntów (jest możliwe, że rzeczoznawca nie dostanie za każdym razem kompletu dokumentów),
- sprawdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, być może odwiedzenie biura rozwoju, a być może sprawdzenie dobrego sąsiedztwa,
- ocena sieci uzbrojenia, żeby sprawdzić, czy rzeczywiście można wykorzystać nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem (może jest to np. strefa ochronna z powodu rurociągu gazowego przebiegającego w pobliżu i nie będzie można wykorzystać nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem – nieruchomość nie nadaje się na zabezpieczenie jakiegokolwiek pożyczki), i inne.

### **HFS chce otrzymywać od rzeczoznawców inny dokument niż operat szacunkowy, potwierdzający wartość nieruchomości.**

W odniesieniu do określania wartości nieruchomości jako zabezpieczenia, zastosowanie mają przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. nr 46, poz. 543, ze zmian.). Stosownie do art. 240 ust. 2 (i art. 7) ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w tej ustawie.

Stosownie do art. 156 tej ustawy opinia rzeczoznawcy majątkowego ma zastrzeżoną ustawowo formę operatu szacunkowego. Zastrzeżenie to rozciąga się także na treść operatu szacunkowego. Stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, treść operatu szacunkowego przedstawia przeprowadzony przez rzeczoznawcę majątkowego proces wyceny i w związku z tym jest normatywnie określona.

Przytoczone przepisy nie przewidują możliwości odstąpienia od tych wymagań, a w szczególności wypowiedziania się o wartości nieruchomości w trybie lub w formie „uproszczonej”. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych stoi na stanowisku, że odstąpienie od tych wymagań, ich łamanie i upraszczanie odbywałoby się kosztem prawidłowości wyceny, wbrew podstawowym interesom Banku.

Bank kupując produkt zaproponowany przez HFS (myślę tu o opinii, informacji, czy jakkolwiek to nazwiemy) zapłaci – owszem mało, ale dostanie towar nie w pełni wartościowy, a w zasadzie „bubel”. To samo zresztą usłyszał przedstawiciel HFS na spotkaniu z Zarządem PFSRM w Warszawie.

Informacja bez podpisu, dotycząca wartości nieruchomości, za którą rzeczoznawca nie odpowiada, jest niewątpliwie towarem bez wartości dla Banku, który potrzebuje wiarygodnego, przewidzianego prawem dokumentu dot. wartości nieruchomości.

Bank chce i musi mieć możliwość wykorzystania dokumentu (dowodu w sprawie) – jakim jest obecnie jedynie operat szacunkowy, w procesie podejmowania decyzji kredytowej.

Natomiast, w przypadku podpisania i podbicia pieczęcią dokumentu innego niż operat szacunkowy, rzeczoznawca majątkowy łamie prawo, podlega karze, a takie opracowanie nie może być traktowane, jako dowód w sprawie – nie jest więc przydatne dla Banku, jako opinia rzeczoznawcy.

Nie można się również na takie (inne niż operat szacunkowy) opracowanie powołać w przypadkach wynikających z przepisów rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków z 10 grudnia 2003 r. (Dz. U. nr 218, poz. 2147), które wymagają, aby w przypadku, kiedy z analizy banku wynika spadek rynkowych cen zabezpieczeń w okresie od dokonania ostatniej wyceny przez rzeczoznawcę, a jednocześnie spadek może mieć znaczący wpływ na wartość zabezpieczenia, należy zlecić ponowną wycenę tego zabezpieczenia. Jest więc jasne, że przypadku konieczności utworzenia rezerw, bank musi posiadać dokument przewidziany prawem potwierdzający wartość tego zabezpieczenia – operat szacunkowy w przypadku nieruchomości i że może być i w wielu przypadkach będzie o taki dokument przez audyt zapytany.

Kolejna sprawa to fakt, że rzeczoznawstwo majątkowe pretenduje i posiada większość ustawowo ustanowionych atrybutów właściwych dla zawodu zaufania publicznego. Do tego obrazu nie pasuje HFS – jako pośrednik – narzucający ponadto rzeczoznawcom działania niezgodne z prawem. Klienci mogą czuć się niekomfortowo, jeśli Bank narzucać będzie dla wyceny nieruchomości klienta tylko jedną firmę w Polsce. Bank niesłusznie może zostać posądzony o brak obiektywizmu lub nawet stronniczość w określaniu wartości.

Mają miejsce ponadto takie sytuacje, że klient posiada już aktualnie wykonaną wycenę swojej nieruchomości przez rzeczoznawcę spoza listy HFS. Za tę wycenę zapłacił, a rzeczoznawca cieszy się dobrą renomą na rynku. Jak wyglądać będą wtedy Bank, Klient i Rzecznawca, gdy HFS powie, że tej wyceny nie przyjmuje i należy wykonać i zapłacić za kolejną wycenę u pośrednika, jakim jest HFS. Takie działania są w najwyższym stopniu nieetyczne i niezgodne z obowiązującym w naszym kraju prawem.

Firma HFS powstała z końcem 2003 r. i przedstawia się jako najlepszy partner na rynku w zakresie wycen dla banków. Należy zapytać o doświadczenie jej pracowników. Żadna z firm z „wielkiej piątki” lub „wielkiej dwunastki”, a mają



one swoje oddziały w Polsce, nie odważyła się zaproponować żadnemu z Banków wyłączności w zakresie dostarczania usług wyceny, konsultingu ani żadnej innej. Byłoby to zaprzeczeniem konkurencji wolnorynkowej oraz działanie wbrew obowiązującym w Polsce i na całym świecie przepisom antymonopolowym. Firma składająca taką ofertę musi liczyć się z tym, że pozostałe firmy skierują sprawę do urzędu antymonopolowego, UOKiK, Nadzoru Bankowego i Nadzoru Właścicielskiego Banku. Nie mówiąc już o partnerskim, etycznym podejściu do konkurentów. A mówimy tu o firmach o najwyższej światowej randze i doświadczeniu potwierdzonym wieloletnim istnieniem na rynku oraz jakością świadczonych usług.

HFS jawi się tu natomiast wyłącznie jako uruchomiony dla zdobycia zysku pośrednik, który dostając prawa na wyłączność nie musi zdobywać ani potwierdzać swojego profesjonalizmu na rynku.

Rozumiejąc, że bank chce być konkurencyjny na rynku –

chce żeby proces kredytowy był tani i jak najkrótszy – należy wypracować jakiś konsensus, ale nie za cenę jakości, a propozycja złożona przez firmę HFS nie daje gwarancji utrzymania żądanej jakości.

Federacja informuje także, że w następstwie wzajemnych uzgodnień ze Związkiem Banków Polskich trwają między innymi prace nad wspólnym opracowaniem nowego standardu zawodowego „Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy”. Standard ten uszczegółowi obowiązki rzeczoznawców majątkowych w szczególności co do treści i zawartości operatu szacunkowego, uwzględniając specyfikę potrzeb Banku w procesie kredytowania. Rozmowy dotyczą również utworzenia nowej aktywnej listy rzeczoznawców specjalnie przeszkolonych dla potrzeb wykonywania wycen dla banków, z której klienci mogliby korzystać niezależnie od tego, do którego banku zamierzaliby zwrócić się w zakresie otrzymania produktu zabezpieczonego nieruchomością.

## BAZY DANYCH I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM NA RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Jerzy Adamiczka

**12 marca 2004 r. odbyła się w siedzibie Związku Banków Polskich konferencja „Bazy danych i zarządzanie ryzykiem na rynku finansowania nieruchomości”.**

W konferencji ze strony PFSRM wzięli udział: prezydent Andrzej Hopfer (otwierał konferencję zaraz po dyrektorze generalnym ZBP Andrzeju Wolskim), wiceprezydent Jerzy Filipiak oraz kilku rzeczoznawców majątkowych. Ja zostałem poproszony o wygłoszenie jednego z referatów otwierających „Współzarządzanie ryzykiem na rynku finansowania nieruchomości – rola rzeczoznawcy majątkowego”.

Poniżej załączam tekst swojego wystąpienia. Stanowisko w nim prezentowane było uzgadniane w ramach Zarządu Federacji, a koncepcja konsultowana w zespole ds. kontaktów z bankami (Zdzisława Ledzion-Trojanowska i Zdzisław Małecki). Dziękuję przy okazji Zdzisławowi za korektę i wsparcie merytoryczne tekstu oraz Zdzisławowi za fragmenty dotyczące systematyki prawnej w zakresie wyłączności rzeczoznawców majątkowych jeśli chodzi o wykonywanie wycen nieruchomości.

W konferencji wzięli udział poza rzeczoznawcami – bankowcy, pośrednicy i przedstawiciele firm ubezpieczeniowych, a także przedstawiciele Ministerstwa Infrastruktury oraz CERAN. Był też obecny prof. Marek Bryx i prof. Elżbieta Mączyńska. Referaty były interesujące.

Podkreślono rolę baz danych – i to wszystkich baz danych: bankowych (AMRON), lokalnych baz tworzonych przez rzeczoznawców oraz MLS – lokalnych baz tworzonych przez pośredników. Wszystkie te bazy mogą wpłynąć na ograniczenie ryzyka kredytowego (nie mówiąc już o ich wpływie na wiedzę o rynku). Jako ciekawostkę chciałbym przekazać krótką informację o bazie MLS. Jest to baza ofert do której wprowadza się cenę ofertową, a następnie cenę sprzedaży (choć podobno nie

wszyscy pośrednicy dzielą się tą informacją), ale rejestrowana jest również długość ekspozycji na rynku danej nieruchomości, zanim zostanie ona sprzedana. Na podstawie takich danych możemy historycznie prześledzić, jak zmieniały się ceny ofertowe, żeby doprowadzić w końcu do ceny transakcyjnej oraz, i to jest bardzo ciekawe, jak długa musi być ekspozycja konkretnego rodzaju nieruchomości na konkretnym rynku lokalnym. Wierzę, że takie dane są dla banków, ale i dla rzeczoznawców, bardzo cenne i przyczynić się mogą do bardziej efektywnego zarządzania ryzykiem. Problem z bazą MLS jest taki, że w zasadzie ogranicza się ona do nieruchomości, co do której pośrednik podpisał umowę na wyłączność (u nich też konkurencja nie zawsze działa uczciwie).

Rolę rzeczoznawców w wycenie podkreślali również ubezpieczyciele, którzy reasekurując ryzyko banku w zakresie spłaty zadłużenia kredytodawcy i możliwości spieniężenia za określoną kwotę nieruchomości zabezpieczającej dług, chcą mieć niezależną opinię o wartości tego zabezpieczenia – określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, jako niezależnego eksperta, a nie tylko przez bank, który jest w tym przypadku stroną w sprawie.

Wygląda na to, że będzie rozwijana i rozszerzana współpraca między resortem bankowym, a pośrednikami – w zakresie pośrednictwa finansowego, a także dostarczania danych ze wspomnianej bazy pośredników MLS. Nie było natomiast mowy o chęci dostarczania przez pośredników usług dotyczących wyceny nieruchomości.

W moim odczuciu konferencja dowiodła – i to jest jej duży sukces – że niezbędne i wzajemnie się uzupełniające musi być działanie na rynku nieruchomości wszystkich czterech grup zawodowych:



- bankowców, którzy uwalniają kapitał śpiący w nieruchomościach, co jest dźwignią rozwoju „w ogóle”,
- ubezpieczycieli, którzy, jak powiedziałem wcześniej, reasekurują ryzyko banku, co pozwala bankowi na efektywniejsze zarządzanie tym ryzykiem,
- rzeczoznawców którzy stoją na straży obiektywizmu wartości adekwatnej do nieruchomości,
- pośredników, którzy po pierwsze są również pośrednikami rynku finansowego, po drugie dostarczają dane, których nie posiadają inni uczestnicy rynku (baza MLS) oraz, co jest moim wnioskiem, o czym nie było mowy na konferencji, mogą włączyć się w proces efektywnej sprzedaży nieruchomości znajdujących się w fazie windykacji.

Propozycja przyszłych rozwiązań, w zakresie sprzedaży usługi „częściowej” przez rzeczoznawców, zaproponowana w moim wystąpieniu, spotkała się z dużym zainteresowaniem bankowców i wygląda na to, że może stać się impulsem do rozwoju współpracy. W moim przekonaniu nie ulega żadnej wątpliwości, że musimy pokazać co mamy do zaoferowania takim odbiorcom naszych usług, jak banki. Pokazując, jak wiele mogą od nas dostać i przed jakimi zagrożeniami możemy ich uchronić zyskamy znacznie więcej niż uzalając się nad sobą i konkurując między sobą ceną i szybkością wykonywania usług.

Oczywiście niech nikogo nie zmyli optymizm przebijający z tego tekstu. Nie wszystko jest wspaniałe – założyliśmy po prostu nieco lepsze opony pokonując zakręt śmierci, na którym właśnie jesteśmy. Jednak jeśli część naszych kolegów nadal będzie lać na ten zakręt olej, to nic nie pomogą kolejne opony z kolcami. Wymagacie od Zarządu działań – działamy, ale my wymagamy zdrowego rozsądku i patrzenia czasem nieco dalej niż na własny czubek nosa

## Współzarządzanie ryzykiem na rynku finansowania nieruchomości – rola rzeczoznawcy majątkowego

Z jaką różnorodnością ryzyka muszą poradzić sobie instytucje finansujące rynek nieruchomości – usłyszymy niejednokrotnie jeszcze dzisiaj, a o wadze sprawy świadczy chociażby ta konferencja. Pozostawiając na boku uwarunkowania zewnętrzne, takie jak np.: ryzyko polityczne czy makroekonomiczne, warto przyjrzeć się elementom, które należy ocenić każdorazowo przed udzieleniem produktu bankowego. Mam tu na myśli ryzyko kredytobiorcy i ryzyko zabezpieczenia wiarygodności banku. Ryzyko kredytobiorcy i określanie jego zdolności kredytowej to domena bankowców.

Rola rzeczoznawców zaczyna się, gdy rozpatrujemy ryzyko zabezpieczenia, a rola rzeczoznawcy majątkowego, gdy mamy do czynienia z nieruchomością, jako zabezpieczeniem produktu bankowego.

Niewątpliwie ryzyko należy zoptymalizować przy równoczesnej minimalizacji kosztów ponoszonych przy jego ocenie.

Występuje tu pozorny konflikt interesów banku i rzeczoznawcy. Rzeczoznawca, jako swój produkt proponuje praco-

chlony i kosztowny operat szacunkowy, a bank zainteresowany jest tylko wartością, w dodatku uzyskaną szybko i tanio.

Postaram się wykazać, że interes obydwu stron jest zbieżny i polega na tym, żeby wartość określona w operacie była adekwatna do nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. A tak będzie wtedy, gdy w sposób profesjonalny zostaną zbadane i ocenione wszystkie czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości.

Chcąc pokazać, w jakim otoczeniu prawnym działa ktoś, kto wycenia nieruchomości należy przyjrzeć się kilku aktom prawa. W odniesieniu do określania wartości nieruchomości jako zabezpieczenia, zastosowanie mają przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46, poz. 543, ze zmian.). Stosownie do art. 240 ust. 2 (i art. 7) ilekroć w przepisach odrębnych ustaw jest mowa o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w tej ustawie.

Stosownie do art. 156 tej ustawy opinia rzeczoznawcy majątkowego ma zastrzeżoną ustawowo formę operatu szacunkowego. Zastrzeżenie to rozciąga się także na treść operatu szacunkowego. Stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, treść operatu szacunkowego przedstawia przeprowadzony przez rzeczoznawcę majątkowego proces wyceny i w związku z tym jest normatywnie określona.

Przytoczone przepisy nie przewidują możliwości odstąpienia od tych wymagań, a w szczególności wypowiedziania się o wartości nieruchomości w trybie lub w formie „uproszczonej”. Z drugiej jednak strony dostrzegamy, jako środowisko, zapotrzebowanie na tanie i szybkie usługi w zakresie określania wartości zabezpieczenia kredytowego.

Badając rynek europejski w zakresie usług rzeczoznawców, sporządzających wyceny typowych nieruchomości dla banków (lokale, domki), stwierdziłem że sposób postępowania rzeczoznawcy, wyceniającego taką nieruchomość dla celów zabezpieczenia kredytu, jest nieco odmienny niż w pozostałych przypadkach.

Są to skrócone raporty wykonywane na podstawie danych dostarczanych przez bank. Rzeczoznawca w oparciu o profesjonalną bazę danych dokonuje wyceny – przyjmując za „prawdę” dane dostarczone przez bank i zastrzegając się, że wartość jest taka, jak w jego opracowaniu, jeśli spełnione są założenia, czyli prawidłowe są dane dostarczone przez Bank.

Rzeczoznawca odpowiada wtedy jedynie za określaną wartość, która oszacowana została przy przyjęciu założeń sprecyzowanych przez Bank.

Wartość nieruchomości będzie wprost pochodną założeń które dotyczyć mogą np.:

Stanu prawnego nieruchomości (w tym ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych, które nie muszą być ujawnione w księdze wieczystej):



- uwarunkowań wynikających z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a w przypadku braku planu z innych przesłanek, o których mówi ustawa „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- stanu technicznego nieruchomości (np. przebiegu i rodzaju sieci przesyłowych i innych podziemnych i nadziemnych instalacji oraz urządzeń których istnienie wpływa na wartość nieruchomości.

Jeśli powyższe założenia sprecyzuje Bank, to określona przez rzeczoznawcę wartość będzie wynikała z tych założeń. Tyle tylko, że rzeczoznawca nie może odpowiadać za to czego sam nie zbadał. A zatem określona przez niego wartość będzie jedynie informacją o tym jaka byłaby wartość nieruchomości gdyby założyć, że otrzymane od Banku informacje są zgodne ze stanem rzeczywistym. Pozostaje pytanie czy Bank weźmie na siebie odpowiedzialność za sformułowanie fundamentalnych dla procesu szacowania nieruchomości danych wyjściowych? Oznaczałoby to wtedy, że część oceny ryzyka związanego z nieruchomością, jako zabezpieczeniem kredytu spoczywa na banku (w tym tak istotne elementy jak badanie stanu prawnego, przeznaczenia w MPZP itp.).

Jest to dopiero propozycja do rozważenia. Dzisiaj prawo na taki, jak wyżej opisano sposób podejścia do wyceny nieruchomości nie pozwala, ale wydaje się uzasadnione, żeby wspólnie rozpocząć starania o uwzględnienie możliwości świadczenia „usług częściowych” przez rzeczoznawcę majątkowego. Byłaby to działalność objęta oczywiście odpowiedzialnością zawodową, wynikającą z zakresu tej usługi. Usługa będzie nadal obiektywna i profesjonalna, obejmie jednak tylko część zagadnienia.

Innymi słowy Usługodawca, jakim jest bank, oceni wstępnie czy ma do czynienia z sytuacją, gdzie większość ryzyka związanego z zabezpieczeniem jest w stanie ocenić sam, i od rzeczoznawcy otrzyma tylko wartość, dostarczając mu dane wyjściowe dotyczące nieruchomości.

Tu trzeba wyraźnie podkreślić, że tak rozumiana wycena powinna dotyczyć wyłącznie nieruchomości typowych, licznych w swojej masie, o stosunkowo małym ryzyku popełnienia błędu w zakresie określenia ich stanu przez bank (stanu prawnego, technicznego – użytkowego) oraz przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zupełnie inaczej sprawa wygląda w przypadku nieruchomości komercyjnych lub nawet mieszkaniowych nietypowych.

W zakresie takiego przedmiotu wyceny stwierdzana jest pełna zgodność oczekiwań banków w Europie i zasad postępowania zachodnich rzeczoznawców a polskim prawem i praktyką postępowania polskiego rzeczoznawcy.

Krótko mówiąc – nie może być drogi na skróty w tym przypadku. Ma to szczególne znaczenie dla ograniczenia ryzyka banków.

Osobą najlepiej przygotowaną, a wśród funkcjonujących zawodów na rynku nieruchomości jedynie uprawnioną do oceny przydatności i wyceny nieruchomości jako zabezpieczenia wiarygodności banku, jest rzeczoznawca majątkowy. Na pytanie dlaczego właśnie on – odpowiedź jest prosta. Wie-

dzia potrzebna do wyceny nieruchomości jest wiedzą interdyscyplinarną. Poparta jest następnie doświadczeniem i znajomością aktualnego stanu rynku nieruchomości.

Wyceniając nieruchomość trzeba najpierw zbadać wszystkie elementy mające wpływ na ceny nieruchomości na rynku lokalnym. A więc przede wszystkim stan prawny nieruchomości. Tu występują bardzo liczne zagrożenia związane z możliwością przyszłej sprzedaży tej nieruchomości – im więcej zagrożeń tym niższa przyszła cena i tym dłuższy czas sprzedaży. W skrajnych przypadkach może się okazać, że w ogóle nie będzie można sprzedać tej nieruchomości bez usunięcia zagrożeń. Mamy więc pierwszą i to od razu poważną grupę ryzyka, które ocenia rzeczoznawca majątkowy. To ryzyko w banku może zbadać jedynie prawnik dysponujący odpowiednią wiedzą z tego zakresu.

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ma decydujący wpływ na ceny nieruchomości. Obecnie sytuacja w tym zakresie skomplikowała się bardzo, zwłaszcza po wejściu w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rzeczoznawcy, mając już wcześniej podstawy, szkolą się obecnie w szerokim zakresie z tego tematu. W bankach brak jest przygotowanego personelu do oceny tego zagrożenia – ryzyka przeznaczenia w planie. W zależności od przeznaczenia w planie nieruchomości nadaje się lub się nie nadaje na zabezpieczenie wiarygodności kredytodawcy, a wartość zabezpieczenia jest przez ten plan zdeterminowana. O wadze tego ryzyka przekonało się już wiele banków, a w obecnej sytuacji prawnej nie do przecenienia staje się prawidłowe rozpoznanie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Istnieje jeszcze wiele innych zagrożeń związanych z konkretną nieruchomością i rynkiem, na którym ona występuje. Zagrożenia te mają wpływ na ceny nieruchomości i jedynie rzeczoznawca potrafi dokonać analizy rynku i następnie syntezy ryzyka dla konkretnego rynku lokalnego i dla konkretnej nieruchomości.

Podam jeden przykład związany z ryzykiem szeroko pojętej infrastruktury. Założmy, że nie ma wątpliwości, co do stanu prawnego i przeznaczenia w planie. Wszystko wydaje się jasne oraz klarowne i otrzymujemy „skrócony raport” dotyczący wartości gruntu komercyjnego, przeznaczonego pod budowę jakiejś inwestycji.

Udzielono kredytu pod zabezpieczenie tego gruntu. Niestety okazało się, że klient ma kłopoty i należy go sklasyfikować i utworzyć rezerwy z nim związane. W tym momencie bank zleca pełną zewnętrzną wycenę. Okazuje się, że z powodu sieci gazowej przechodzącej przez nasz grunt, inwestycja nigdy nie będzie mogła być zrealizowana, pomimo korzystnego przeznaczenia w planie miejscowym. Wartość gruntu z kilku milionów spada do kilkuset tysięcy. Konsekwencje dla banku są oczywiste i pozostaje tylko pytanie – kto zawinił?

Trzeba sobie zdawać sprawę z jednego, bardzo istotnego faktu, dążąc do uproszczenia, przyspieszenia i optymalizacji





## W PRASIE NAPISALI

### Polskie nieruchomości już w UE (Gazeta Wyborcza, 21 lutego 2004 r.)

Polska zdążyła dostosować ustawę o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców do wymogów UE. Nie oznacza to jednak, że jej obywatele od razu uzyskają całkowitą swobodę na naszym rynku

Głosowania Sejmu w dniu 20 lutego nad dwiema senackimi poprawkami do nowelizacji tej ustawy wyjaśniły jedną z kluczowych kwestii – co należy rozumieć pod pojęciem „nabywanie drugiego domu”. Dzięki wynegocjowanym przez nasz rząd okresom ochronnym jeszcze przez 12 lat Polska może reglamentować obrót gruntami rolnymi i leśnymi oraz przez pięć lat – właśnie tzw. drugimi domami. Sejm początkowo chciał, by za takowy uważało się „nieruchomość przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca”. Wczoraj posłowie przychyliłi się jednak do propozycji senatorów, by z tego przepisu wyrzucić słowa „w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”. Chodzi o to, że mało która gmina ma obecnie takie plany, co w praktyce uniemożliwiłoby obywatelom UE zakup drugiego domu, bez względu na to, czy uzyskaliby stosowne zezwolenie MSWiA, czy też nie. Dodajmy, że ustawa zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na ten cel tylko w dwóch przypadkach – jeśli obywatel UE mieszka w Polsce dłużej niż cztery lata albo gdy zamierza świadczyć usługi turystyczne.

Z kolei gdy chodzi o grunty rolne i leśne, bez zezwolenia będą je mogli kupować unijni rolnicy po określonym ustawowo okresie dzierżawy. W województwach dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, opolskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim – po upływie siedmiu lat od zawarcia umowy dzierżawy, zaś w pozostałych województwach – po trzech latach. A i to pod warunkiem, że w tym czasie osobiście uprawiali tę ziemię i legalnie zamieszkiwali na terytorium naszego kraju.

Dodajmy, że wszystkich cudzoziemców, w tym z UE, podobnie jak obywateli polskich, dotyczyć będą w takim samym stopniu ograniczenia ustawy o ustroju rolnym, np. żeby na być gospodarstwem, trzeba mieć kwalifikacje rolnicze (za takowe uważa się również średnie i wyższe wykształcenie) lub praktykę w zawodzie oraz zamieszkać na terenie gospodarstwa. Oczywiście także ten, kto nie spełnia tych warunków, może próbować kupić ziemię. Transakcję może jednak pokrzyżować Agencja Nieruchomości Rolnych, której przysługuje w tym wypadku prawo pierwokupu.

Marek Wielgo

### Na targach nieruchomości w Cannes złożono oferty kupna Pałacu Kultury (Gazeta Stołeczna 16 marca 2004 r.)

Mieliśmy kilka zupełnie poważnych ofert kupienia Pałacu Kultury – poinformował wczoraj wiceprezydent Sławomir Skrzypek na konferencji podsumowującej targi nieruchomości w Cannes.

Warszawscy samorządowcy zabrali ze sobą do Cannes 250 ofert inwestycyjnych. Zainteresowanie było duże, większość rozmów toczono na temat zabudowy placów Teatralnego i Defilad. Inwestorzy w rozmowach z przedstawicielami Warszawy pytali też m.in. o możliwość kupienia Pałacu Kultury. – *Na poważnie, nie tak, jak kiedyś sprzedawano i kupowano kolumnę Zygmunta – zaznaczył wiceprezydent Sławomir Skrzypek. – Inwestorzy interesowali się pałacem jako centrum biurowo-konferencyjnym. Oczywiście, nie zamierzamy skorzystać z tych ofert, nie chcemy sprzedawać Pałacu Kultury – zastrzegł natychmiast. Sprzedaż Pałacu jest absolutnie wykluczona – wtóruje mu Michał Borowski, naczelnny architekt miasta. – To budynek, który powinien pozostać własnością miasta.*

### Rozmowa o wycenie Pałacu Kultury

#### Dariusz Bartoszewicz: Wyceni Pan Pałac Kultury?

Jerzy Dobrowski, Cushman & Wakefield Healey & Baker: Wszystko da się wycenić. Pałac też.

#### No to ile jest wart?

Da pan zlecenie, wtedy policzę. To musi kosztować przynajmniej kilkanaście tysięcy euro.

#### Słucham?

No, sama wycena.

#### To ja poproszę tylko tak mniej więcej, na oko, pi razy drzwi.

To bardzo trudne zadanie. Powinniśmy mieć szereg danych – powierzchnie: całkowitą i wynajmowalną, informację o najemcach, ilu ich jest, ile płać, na jak długo mają podpisane umowy. W przypadku PKiN jest ich pewnie kilkuset. Czeka nas katorżnicza praca.

#### Jakie budynek ma minusy?

Jest niefunkcjonalny. Powierzchnie wspólne, czyli hole, schody, korytarze, zajmują bardzo dużo miejsca. To owoc gigantomanii. Pałac jest drogi w eksploatacji. Wszystko w nim więcej kosztuje niż w nowoczesnym obiekcie – ogrzewanie, oświetlenie. Wyposażenie wymaga remontu. Nie ma klimatyzacji. Ale gdyby ten gmach został wystawiony na przetarg, to pewnie znalazłby się ktoś, kto zechciałby go kupić. A może chętnych byłoby nawet więcej.



kosztów w procesie oceny ryzyka. Cała sprawa wystandaryzowania zachowań jest słuszna w przypadku nieruchomości typowych o stosunkowo niedużej wartości zabezpieczenia.

Gdy jednak mamy do czynienia z nieruchomościami komercyjnymi lub nietypowymi o dużej wartości, które zabezpieczają znaczne ekspozycje banku – niebezpieczeństwo popełnienia błędu w ocenie RYZYKA związanego z konkretnym zabezpieczeniem wierzycelności rośnie.

Statystycznie popełnimy błąd częściej, przy większym ryzyku, a błąd popełniony przy kredycie rzędu kilkudziesięciu, kilkunastu lub tylko kilku milionów złotych zniweluje nam wszystkie nasze oszczędności uzyskane na skróconej, niepełnej wycenie oraz na skorzystaniu z szybkiego i taniego np. pośrednika w obrocie nieruchomościami, który owszem notuje ceny na rynku, ale nie jest przygotowany do oceny wszystkich uwarunkowań przedstawionych wcześniej.

A jak dojdzie do tego, że bank musi tworzyć rezerwy na ryzyko związane z produktem, którego zabezpieczeniem jest nieruchomości, to rola dobrze sporządzonego operatu szacunkowego jeszcze bardziej rośnie. Bank musi się wykazać, jak wycenił wartość nieruchomości.

Rozporządzenie z 10 grudnia 2003 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków wyraźnie mówi:

*[...] W przypadku zabezpieczeń w postaci hipoteki, [...] wartość zabezpieczenia ustala się na podstawie posiadanej wyceny rzeczoznawcy lub – w określonych odrębnymi przepisami przypadkach – na podstawie wyceny bankowo-hipotecznej. Bank, w ramach przeglądów i aktualizacji wartości zabezpieczeń, dokonuje analizy rynkowych cen zabezpieczeń na podstawie własnych lub międzybankowych baz danych, zgodnie z przyjętą pisemną procedurą. Jeśli wynikający z tej analizy spadek rynkowych cen tych zabezpieczeń, w okresie od dokonania ostatniej wyceny przez rzeczoznawcę, może mieć znaczący wpływ na wartość danego zabezpieczenia ekspozycji kredytowej, bank powinien zlecić ponowną wycenę lub pisemnie uzasadnić odstępnie od jej zlecenia. [...]*

*[...] Kwota, o którą można pomniejszyć podstawę tworzenia rezerw celowych, w przypadku zabezpieczeń w postaci:*

*1) hipoteki – nie może być wyższa niż wysokość dokonanego wpisu do księgi wieczystej oraz:*

*a) 50% wartości ustalonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy. [...]*

Ustawodawca, a za nim Minister Finansów, uznali, że właśnie jedynie rzeczoznawca jest predestynowany do dokonania wyceny nieruchomości dla potrzeb związanych z zabezpieczeniem wierzycelności. Jest więc potrzeba głębokiej współpracy i wzajemnego zrozumienia sektora bankowego i środowiska zawodowego rzeczoznawców. Rzeczoznawcy

mogą i chcą swoją wiedzą służyć bankom. Jako rzeczoznawcy zdajemy sobie sprawę z naszej usługowej roli wobec banków i chcemy wyjść naprzeciw oczekiwaniom tego, tak ważnego dla nas, zleceniodawcy. Rozumiemy potrzebę przystosowania się do zmieniających się warunków, ale nie za cenę jakości oceny ryzyka, jakie wiąże się z określeniem wartości nieruchomości – zwłaszcza komercyjnej – jako zabezpieczenia wierzycelności Banku.

I tu słowo jeszcze o bazach danych, które są niezbędnym elementem oceny i wyceny nieruchomości, o czym była już i będzie jeszcze niejednokrotnie dzisiaj mowa. Rzeczoznawcy zrobili w tym zakresie już dużo – do dnia 17 lutego 2004 r. zebrano łącznie 63.635 transakcji, których łączna suma cen wynosi 8,2 miliarda złotych. Jakkolwiek różny jest sposób zorganizowania pracy poszczególnych, lokalnych rejestrów to jedno jest pewne: bazy danych obejmują coraz większy obszar kraju.

**„... do dnia 17 lutego 2004 r. zebrano łącznie 63.635 transakcji, których łączna suma cen wynosi 8,2 miliarda złotych. Jakkolwiek różny jest sposób zorganizowania pracy poszczególnych, lokalnych rejestrów to jedno jest pewne: bazy danych obejmują coraz większy obszar kraju..”**

Godne podkreślenia jest tu jedno – są to bazy pełne w zakresie poszczególnych rodzajów i obszarów rynku, ponieważ dopiero na podstawie takiej kompletnej bazy można prowadzić badania. Jeśli baza będzie miała dziury, jak ser szwajcarski, to nigdy nie będziemy wiedzieli czy na danym rynku lokalnym mamy zidentyfikowane transakcje reprezentatywne dla danego typu nieruchomości. Kompletność danych jest elementem najważniejszym.

Drugim, ważnym, elementem jest umiejętność zbierania tych danych. I tu ważna jest rola rzeczoznawcy majątkowego. To on jest przygotowany do odsiewania ziarna od plew – czyli transakcji, które można uznać za rynkowe i tych nierynkowych, które owszem miały miejsce, ale warunki ich zawarcia nie pozwalają na uznanie ich za rynkowe. Na tym etapie tworzenia bazy niezbędny jest rzeczoznawca z doświadczeniem, gdyż jeśli do bazy wprowadzimy transakcje „nierynkowe” oczywistym jest, że wnioski z analiz takiej bazy mogą prowadzić do błędnych decyzji w zakresie m.in. ryzyka. Przykładem niech tu będzie transakcja między podmiotami powiązanymi dokonana dla osiągnięcia określonych celów i zrealizowana za „zawyżoną cenę”.

Mam nadzieję, że rozmowy prowadzone w ramach wspólnego zespołu ZBP i PFSRM zaowocują wypracowaniem modelu współpracy, który rozwiąże dotychczasowe problemy i zaowocuje dużą ilością trafionych kredytów, dzięki prawidłowej ocenie ryzyka związanego z zabezpieczeniem, jakim jest nieruchomości.

**Jerzy Adamiczka** jest wiceprezydentem PFSRM, członkiem Komisji Standardów.



## Jak wycenić to, że Pałac jest nie tylko budynkiem, ale także swoistą ikoną Warszawy? Czy to nie dodaje mu wartości?

Naturalnie, że tak. Wartością Pałacu jest to, że stał się symbolem miasta. No i mamy go w samym sercu stolicy.

### Nie mogę już wytrzymać. Ile?

Na moje wyczcucie jakieś 180-260 mln dolarów. Ale szczegółowa wycena mogłaby tego nie potwierdzić.

*Dariusz Bartoszewicz*

## Po XV Targach MIPIM w Cannes 9-12 marca 2004 r. (Gazeta Nieruchomości, 16 marca 2004 r.)

Na międzynarodowych targach nieruchomości MIPIM w Cannes polskie stoiska przeżywały obłęd. Metropolitan został uznany za najlepszy biurowiec. Zagraniczni inwestorzy zainteresowali się targami, które odbędą się w maju w Pałacu Kultury.

Warszawa kusila inwestorów m.in. wielką pustką wokół Pałacu Kultury, która w przyszłości przekształci się w centrum miasta. Największe zainteresowanie budził pl. Defilad. Projekt zagospodarowania podobał się i został wysoko oceniony. *Jesteśmy jedyną stolicą, która oferuje centrum do zabudowy* – zapewnia Tadeusz Deszkiewicz.

*Dariusz Bartoszewicz*

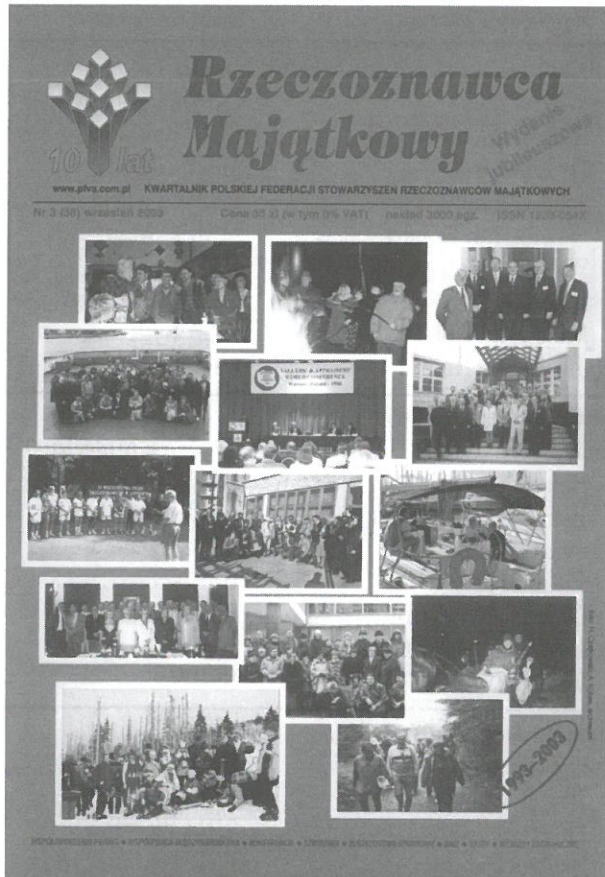
*Wszyscy chcą budować na pl. Defilad* – potwierdza Michał Borowski, naczelny architekt miasta. (...) Michał Borowski ocenia tegoroczne Cannes bardzo dobrze, „biorąc pod uwagę zainwestowane środki finansowe i osobowe” (skromniejsze w stosunku do innych miast z Europy, także Centralnej i Wschodniej). Porównuje te targi do salonu inwestycyjnego, na którym po prostu trzeba zaistnieć i przekonywać do stabilności rynku czy wiarygodności. I rzuca na gorąco pomysły, co jeszcze można zrobić, by lepiej promować Polskę: – Mazowsze, piękny model stolicy, Chopin, kabanosy, dobra wódka. Większy rozmach, który widać choćby na stoisku Lizbony.

Stolica w Pałacu Festiwalowym w Cannes reklamowała też swoje pierwsze duże międzynarodowe targi nieruchomości Central Europe Property & Investment Fair (CEPIF), które odbędą się w Pałacu Kultury 13 i 14 maja. Organizują je władze miasta wspólnie ze spółką redNet (prowadzi informację o nieruchomościach w internecie [www.tabelaofert.pl](http://www.tabelaofert.pl)).

*Od razu w Cannes podpisywaliśmy umowy. 300 zagranicznych inwestorów, z którymi nawiązaliśmy kontakt, przyjedzie do Warszawy* – zapewnia Robert Chojnacki.

Wspomina o sześciu nowych funduszach nieruchomości i bankach, które dopiero teraz – i w maju, kiedy będziemy już w UE – zaczynają się interesować Polską.

*Dariusz Bartoszewicz*

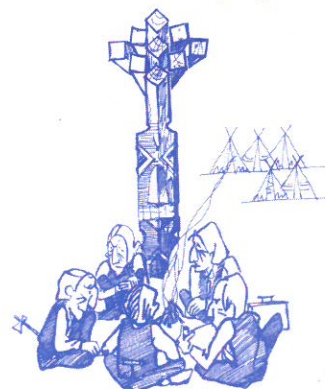


## Jubileuszowy numer kwartalnika „Rzeczoznawca Majątkowy” wydany z okazji X-lecia PFSRM

**130 ciekawych stron**

**cena 35 zł**

**Dla prenumeratorów cena specjalna – 30 zł.**



**Zamówienia: Rafał Karpiński**

**tel./fax: (0-22) 654 21 23**

**e-mail: [wydawnictwa@qdn.net.pl](mailto:wydawnictwa@qdn.net.pl)**



# Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

GRUDZIEŃ 2003

☛ **13 grudnia** wiceprezydent PFSRM Jerzy Filipiak uczestniczył w spotkaniu okolicznościowym Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Kielcach (relacja na str. 48).

☛ W dniach **16-17 grudnia** w Warszawie odbyło się posiedzenie Rady Krajowej PFSRM. W pierwszym dniu posiedzenia wzięli udział zaproszeni goście: prezes UMiRM prof. Marek Bryx oraz dyrektor Henryk Jędrzejewski, który zapoznał uczestników posiedzenia z najistotniejszymi dla środowiska rzeczoznawców majątkowych zmianami wprowadzonymi w znowelizowanej ustawie o gospodarce nieruchomościami. Dominującym tematem tego dnia obrad była kwestia certyfikacji. Szczegółowo omówione zostały wszystkie aspekty procesu certyfikacji, istota i sens, zagrożenia i wymagania oraz środowiskowy koszt tego przedsięwzięcia. Przedstawiciele poszczególnych stowarzyszeń przytaczali argumenty przemawiające za potrzebą przystąpienia do tego procesu oraz głosy przeciw certyfikacji. Burzliwa debata zakończona została głosowaniem nad wyborem podejścia PFSRM do procesu certyfikacji. Zdecydowano o podjęciu działań zmierzających do powołania jednostki certyfikacyjnej oraz wystąpienie o akredytację tej jednostki do Państwowego Centrum Akredytacji.

Drugi dzień posiedzenia zdominowały wybory składów komisji działających w strukturze PFSRM (szczegółowe składy komisji obok).

Pełnomocnik PFSRM ds. ubezpieczeń Andrzej Lesiński omówił przebieg negocjacji prowadzonych z PZU oraz innymi firmami ubezpieczeniowymi na temat zmniejszenia wysokości stawek za obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego.

Rada Krajowa PFSRM podjęła decyzję o organizacji szkoleń, które prowadzone będą przez Federację za pośrednictwem internetu. Komisja ds. szkoleń, Rada Programowo-Naukowa oraz pełnomocnik ds. internetu zobowiązani zostali do przedstawienia koncepcji i zasad odbywania i prowadzenia takich szkoleń.

☛ **17 grudnia** w Hotelu Holiday Inn w Warszawie odbyła się III Warszawska Konferencja Uczestników Rynku Nieruchomości zorganizowana przez Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami pod honorowym patronatem prezesa UMiRM, Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości. W trakcie konferencji na stoisku Federacji była prowadzona sprzedaż wydawnictw PFSRM.

| lp  | Nazwisko i imię    | Stowarzyszenie    |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Komisja Rozwoju i Ochrony Zawodu</b>             |                    |                   |
| <i>I ROZWÓJ I PROFESJONALIZACJA WARSZTATU PRACY</i> |                    |                   |
|   | Przewodniczący     | Lech Tarnawski    |
| 1.  | Trząski Marek      | ŚSRM Katowice     |
| 2.  | Kaczor Leszek      | MSRM Kraków       |
| 3.  | Stróżniak Wojciech | LSRM Gorzów Wlkp. |
| 4.  | Kiziniewicz Alojzy | WSRM Warszawa     |
| 5.  | Murawska Danuta    | KSRM Koszalin     |

## II KSZTAŁCENIE ZAWODOWE

|    |                      |               |
|----|----------------------|---------------|
| 6. | Trojanek Maria       | SRMWW Poznań  |
| 7. | Komorowski Stanisław | SRM Bydgoszcz |
| 8. | Cegielski Piotr      | SRM Wrocław   |

## III PRAWNA OCHRONA ZAWODU

|     |                     |               |
|-----|---------------------|---------------|
| 9.  | Iwaskiewicz Jadwiga | PTRM Gdańsk   |
| 10. | Krzempek Jerzy      | ŚSRM Katowice |
| 11. | Okoński Janusz      | ŁSRM Łódź     |

## Komisja Etyki Zawodu

|    |                      |                |
|----|----------------------|----------------|
|    | Przewodniczący       | Marian Borycki |
| 1. | Krajewska Małgorzata | SRM Bydgoszcz  |
| 2. | Zachciał Henryk      | ŚSRM Koszalin  |
| 3. | Makowski Jerzy       | PSRWN Olsztyn  |
| 4. | Babiński Leonard     | WSRM Warszawa  |
| 5. | Zielińska Jadwiga    | RSRM Lublin    |
| 6. | Niewiadomski Andrzej | ŚSRM Katowice  |
| 7. | Krawczyk Maria       | SRM Wrocław    |

## Komisja Szkoleń i Egzaminów Kwalifikacyjnych

|    |                     |                    |
|----|---------------------|--------------------|
|    | Przewodnicząca      | Lucyllia Głogowska |
| 1. | Konieczny Krzysztof | SRM Wrocław        |
| 2. | Dydenko Jerzy       | MSRM Kraków        |
| 3. | Jasiński Janusz     | PSRWN Olsztyn      |
| 4. | Nowak Jan Robert    | MSRM Warszawa      |
| 5. | Walczyk Piotr       | RSRM Lublin        |
| 6. | Łukasik Ewa         | ŚSRM Katowice      |
| 7. | Majewska Elżbieta   | SRM Bydgoszcz      |
| 8. | Jaskulska Halina    | PTRM Gdańsk        |

## Komisja Standardów

|    |                     |                  |
|----|---------------------|------------------|
|    | Przewodniczący      | Zdzisław Małecki |
| 1. | Bojar Zygmunt       | PSRWN            |
| 2. | Ryszard Cymerman    | PSRWN            |
| 3. | Jerzy Adamiczka     | SRM Wrocław      |
| 4. | Filipiak Jerzy      | PSRWN            |
| 5. | Grzesik Krzysztof   | WSRM             |
| 6. | Prystupa Mieczysław | WSRM             |
| 7. | Telega Tomasz       | PSRWN            |

## Komisja Legislacji

|    |                      |                |
|----|----------------------|----------------|
|    | Przewodniczący       | Zygmunt Bojar  |
| 1. | Bersińska Teresa     | ŁSRM Łódź      |
| 2. | Ciszewicz Jan        | SRM Wrocław    |
| 3. | Żróbek Sabina        | PSRWN Olsztyn  |
| 4. | Kolanowski Stanisław | PSRWN Warszawa |



|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| 5. Schmidtke Elżbieta   | MZRM Warszawa |
| 6. Szczepanik Bogusława | PSRM Rzeszów  |
| 7. Maciejewska Justyna  | SRMWW Poznań  |
| 8. Bartuś Krzysztof     | MSRM Kraków   |
| 9. Gaca Radosław        | SRM Bydgoszcz |

## Rada Programowo-Naukowa

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Przewodnicząca           | Zdzisława Ledzion-Trojanowska |
| 1. Kucharska Stasiak Ewa | LSRM Łódź                     |
| 2. Frankowski Wojciech   | PTRM Gdańsk                   |
| 3. Kalus Andrzej         | ŚSRM Katowice                 |
| 4. Konowalczyk Jan       | ŚSRM Katowice                 |
| 5. Ratajczak Wojciech    | SRMWW Poznań                  |
| 6. Wilkowski Wojciech    | WSRM Warszawa                 |

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Pełnomocnik ds. Certyfikacji | Celina Hoffman |
|------------------------------|----------------|

## Zespół do przygotowania certyfikacji

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| 1. Futro Adam           | SRMWW Poznań     |
| 2. Hilarowicz Sylwia    | PSRWN Warszawa   |
| 3. Kobes Andrzej        | LSRM Legnica     |
| 4. Leciejewska Elżbieta | SRM Gorzów Wlkp. |
| 5. Mączewski Krzysztof  | PSRWN            |
| 6. Szykulska Beata      | SRM Lublin       |

## Rada Redakcyjna „Rzeczoznawcy Majątkowego”

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Przewodniczący      | Andrzej Hopfer |
| 1. Zembal Jerzy     | SRMWW Poznań   |
| 2. Bieliński Tomasz | WSRM Warszawa  |
| 3. Jankowski Henryk | PTRM Gdańsk    |

## Komisja ds. Odznaczeń

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Przewodniczący      | Michał Kosmowski  |
| 1. Walczak Janusz   | SRMWW Poznań      |
| 2. Michocki Marek   | KARM Kalisz       |
| 3. Paprocka Urszula | LSRM Zielona Góra |
| 4. Drygas Jan       | SRM Bydgoszcz     |
| 5. Witowski Ryszard | PSRWN Warszawa    |

## Komisja Współpracy Międzynarodowej i Pełnomocnik ds. integracji z Unią Europejską

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Przewodniczący/Pełnomocnik   | Krzysztof Grzesik |
| 1. Biczkowski Zdzisław       | PTRM Gdańsk       |
| 2. Bogdani-Czepita Maria     | MSRM Kraków       |
| 3. Jędrzejewska-Szmek Danuta | MSRM Warszawa     |
| 4. Kondrat Jakub             | WSRM Warszawa     |
| 5. Majewska Barbara          | PTRM Gdańsk       |
| 6. Mizera Maciej             | SRMWW Poznań      |
| 7. Żółtowska Małgorzata      | WSRM Warszawa     |

## Komisja ds. Wydawnictw

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Przewodniczący        | Ryszard Cymerman |
| 1. Żurawski Jan       | SRMWW Poznań     |
| 2. Skąpska Małgorzata | PSRWN Warszawa   |
| 3. Wzorek Robert      | ŚSRM Kielce      |
| 4. Czernski Jarosław  | MSRM Kraków      |

## STYCZEŃ 2004

☞ **16 stycznia** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie Komisji Legislacji PFSRM, która rozpoczęła działalność od pracy nad nowelizacją rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, które jest w trybie pilnym przygotowywane przez UMiRM. Na posiedzeniu Rady Krajowej powołano specjalny zespół do współpracy z UMiRM w sprawie nowelizacji tego rozporządzenia, którego członkiem jest Zygmunt Bojar – przewodniczący Komisji Legislacji.

Komisja zinwentaryzowała i omówiła propozycje zmian zgłoszone przez stowarzyszenia i osoby indywidualne.

☞ **20 stycznia** odbyło się posiedzenie Zarządu poświęcone głównie sprawom przygotowań do certyfikacji, polityce wydawniczej i licznym sprawom bieżącym.

Zarząd przeprowadził rozmowę z zaproszonym dyrektorem zarządzającym HFS sp. zo. o. w związku z sygnałami dotyczącymi narzucanych rzeczoznawcom majątkowym zasad współpracy z tą firmą posiadającą umowę o współpracy z Wielkopolskim Bankiem Kredytowym.

☞ **28-29 stycznia** w biurze Federacji pracował powołany na posiedzeniu Rady Krajowej roboczy zespół ds. nowelizacji rozporządzenia w sprawie szacowania nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego w składzie: Zdzisław Małecki (przewodniczący) Zdzisława Ledzion –Trojanowska, Zygmunt Bojar.

☞ **29 stycznia** w siedzibie Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii odbyło się spotkanie Przedstawicieli Urzędu oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (relacja na str. 56-57).

☞ **30 stycznia** Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych uroczystym balem w Dworze Oliwskim uczciło 5-lecie swego istnienia (fotoreportaż na II-giej okładce)

## LUTY 2004

☞ **2 lutego** w biurze Federacji odbyło się spotkanie Komisji Współpracy Międzynarodowej pod przewodnictwem Krzysztofa Grzesika i z udziałem prezydenta PFSRM Andrzeja Hopfera. Spotkanie poświęcone było głównie sprawom organizacyjnym oraz przeglądowi sytuacji organizacji międzynarodowych, których PFSRM jest członkiem.

☞ **4 lutego** w siedzibie Federacji odbyło się spotkanie Komisji Szkoleń i Egzaminów PFSRM, które zapoczątkowało działalność komisji.

☞ **12 lutego** PFSRM podpisała z PZU porozumienie w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia rzeczoznawców majątkowych od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu. Porozumieniu towarzyszy nowa wynegocjowana taryfa składek. (Tekst porozumienia na str 70).



☞ **14 lutego** prezydent Andrzej Hopfer uczestniczył w III Wielkiej Gali Rynku Nieruchomości organizowanej przez Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami.

☞ **16 lutego** w siedzibie Federacji obradował zespół ds. standardu wyceny na potrzeby sprawozdań finansowych.

☞ **26 lutego** w Hotelu Sheraton odbyła się konferencja „System/katastralny” zorganizowana przez czasopismo Computerland. PFSRM objęła konferencję honorowym patronatem. W spotkaniu wzięli udział wybitni fachowcy w dziedzinie budowy systemów katastralnych, rynku nieruchomości oraz kierownicy katastralnych projektów informatycznych prowadzonych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Ministerstwo Sprawiedliwości oraz Ministerstwo Finansów. Materiały pokonferencyjne [www.computerworld.com.pl/konferencje](http://www.computerworld.com.pl/konferencje).

☞ **27 lutego** odbyło się posiedzenie Zarządu, podczas którego omówiono m. in. kierunki prac nad doskonaleniem kodeksu etyki oraz sposobu jego rozpowszechniania, sposób ujawniania i nagradzania szczególnie pożądaných postaw i postępowania rzeczoznawców majątkowych oraz rozważył dopuszczalność innych form prezentacji wyników wyceny niż operat szacunkowy. W związku z nowym zjawiskiem przesuwania się rynku zleceń w obszary wymagające pracy większych zespołów, Zarząd rozpatrzył funkcjonujące formy działalności rzeczoznawców majątkowych. Stwierdził, że współwystępowanie na rynku rzeczoznawców pracujących pojedynczo i zespołów powoduje powstawanie szeregu problemów.

## MARZEC 2004

☞ W dniach **1-3 marca** w Ustroniu odbyło się seminarium „Przyszłość zawodu rzeczoznawcy majątkowego po zjednoczeniu Polski z Unią Europejską” połączone z VI Narciarskimi Mistrzostwami Rzeczoznawców Majątkowych. Główną atrakcją seminarium było Forum Prezydentów pod hasłem „Co było, co jest i co będzie?”. Prowadzący forum Lech Tarnawski starał się uzyskać od prezydentów diagnozę sytuacji bieżącej oraz pomysły na rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego w nadchodzących latach. Dyskusja była mocna i ciekawa. Swoje głosy wyrażali zarówno prezydenci jak i uczestnicy seminarium.

**2 marca** na stoku w Ustroniu Poniwiec odbyły się **VI Narciarskie Mistrzostwa Rzeczoznawców Majątkowych**. Warunki śniegowe wyjątkowo sprzyjały organizatorom i uczestnikom. W obu kategoriach pierwsze miejsca zdobyli gliwiczanie: Zofia Niederlińska i Lech Grabowski.

Na podium stanęli (na zdjęciach):

Panie: 1. Zofia Niederlińska, 2. Maria Gruszczelak, 3. Ala Malczewska

Panowie: 1. Lech Grabowski, 2. Jarek Czerski, 3. Jarek Byczkowski.



W tym roku po raz pierwszy zwycięzcy sportowych zmagani uhonorowani zostali srebrnym łańcuchem przechodnim, ufundowanym przez prezydenta PFSRM. Oprócz czysto sportowej rywalizacji odbył się slalom specjalny o Puchar Wicewojewody Śląskiego. Zwyciężyła Marysia Gruszczelak – Baba Jaga, drugie miejsce zajął Lech Tarnawski – Chory Portier, trzecie miejsce zdobyła Ola Olczyk. Nagrodę specjalną otrzymał od jurorów Janusz Linkowski, który starając się nawiązać do tematyki zabużańskiej, zjeżdżał w stroju Zabuzanina na przywiezionych z Białegostoku szczapach brzożowych.

☞ **4 marca** odbyło się w siedzibie Federacji spotkanie Rady „Rzeczoznawcy Majątkowego”, na którym przedyskutowano aktualny układ redakcyjny kwartalnika oraz możliwości jego poszerzenia i udoskonalenia. Redaktor naczelny Mieczysław Prystupa zaproponował wprowadzenie streszczeń w języku angielskim wybranych artykułów oraz poszerzenie informacji z rynków lokalnych.

Przewodniczący Rady Redakcyjnej prof. Andrzej Hopfer zaproponował wprowadzenie działu etyki zawodowej we współpracy z przewodniczącym Komisji Etyki PFSRM Markiem Boryckim.

Ciekawy głos w dyskusji wniósł Henrykiem Jankowski z PTRM, który zaproponował szersze wprowadzenie tematyki szkoleń organizowanych przez stowarzyszenia lokalne, wprowadzenie analizy rynku nieruchomości w skali kraju oraz omówień nowości wydawniczych. Stwierdził także, że należy unikać bardzo teoretycznych artykułów, gdyż nie interesują one rzeczoznawców majątkowych. Ponadto zaproponował zamieszczanie w kwartalniku list rzeczoznawców majątkowych, publikowane w miarę ich nadsyłania przez stowarzyszenia regionalne.

### Terminy egzaminów na uprawnienia zawodowe w 2004 roku:

| Miesiąc     | Data  | I Etap |
|-------------|-------|--------|
| marzec      | 25-26 | 15.03  |
| kwiecień    | 22-23 | 13.04  |
| maj         | 27-28 | 17.05  |
| czerwiec    | 24-25 | 14.06  |
| sierpień    | 26-27 | 16.08  |
| wrzesień    | 23-24 | 13.09  |
| październik | 28-29 | 18.10  |
| listopad    | 25-26 | 15.11  |
| grudzień    | 16-17 | 06.12  |



## Wybrane wydarzenia czerwiec-wrzesień 2004

### Czerwiec

**10-12 czerwca:** X Mistrzostwa Polski Rzecznawców Majątkowych w Tenisie. Organizator: Polskie Stowarzyszenie Rzecznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział w Olsztynie. Miejsce: Korty tenisowe AZS Olsztyn –Kortowo. Informacje: B. Rusak tel. 0-89/527 57 68 kom. 605235653 lub Zarząd Oddziału PSRW 089/521 49 60.

**17-20 czerwca:** IX Lubuskie Lato Rzecznawców Majątkowych. Polsko – Niemiecka Konferencja „Kataster nieruchomości jako narzędzie pracy rzeczoznawców majątkowych na przykładzie doświadczeń niemieckich”. Organizator: Lubuskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Miejsce: Łągów Lubuski.

**18-19 czerwca:** Kongres Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości „Europejskie rynki nieruchomości”. Miejsce: Poznań.

### Wrzesień

**4-11 września:** seminarium Podstawowe problemy rzeczoznawstwa majątkowego (V edycja). Miejsce: Split i okolice – wybrzeże Chorwacji. Organizator: Łódzkie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Informacja: Janusz Okoński tel. 602 769 819, e-mail: marysia@pro.onet.pl.

**9-11 września:** XIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych „Refleksje nad zawodem rzeczoznawcy majątkowego w Unii Europejskiej – nadzieje i zagrożenia”. Organizator: Podkarpackie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych. Miejsce: Rzeszów. Informacja: www.psrn.strefa.pl.

**17-24 września:** seminarium Problemy rzeczoznawstwa majątkowego – edycja VI. Miejsce: Tunezja Organizator: Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Informacja: Stanisław Talarski, tel. 0605 366 322, e-mail: talster@poczta.onet.pl.

## Plan szkoleń PFSRM na miesiąc kwiecień-czerwiec

|          |           |   |
|----------|-----------|---|
| kwiecień | 5-6       | Seminarium finansowe*                                   |
|          | 26-28     | Seminarium bankowe                                      |
| maj      | I połowa  | Seminarium planowania przestrzennego**                  |
|          | II połowa | Studium sądowe cz.I*                                    |
| czerwiec | I połowa  | Seminarium spółdzielcze*                                |
|          | II połowa | Studium sądowe cz.II*<br>Seminarium skarbowe-podatkowe* |

\*- seminarium będzie zorganizowane przy odpowiedniej liczbie 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, wywłaszczenia nieruchomości; 3. Wpływ opracowań planistycznych na wartość nieruchomości, postępowanie rzeczoznawców w różnych stacjach 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.  
Prosimy o przysyłanie zgłoszeń.

ZGŁOSZENIA przyjmujemy za pośrednictwem Stowarzyszeń regionalnych. Niezbędne dane zgłaszanych osób:

1. Imię i nazwisko, 2. Numer uprawnień zawodowych, 3. Data i miejsce urodzenia, 4. Adres zamieszkania (dokładny), 5. Telefon kontaktowy

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

## Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

00-819 Warszawa, ul. Złota 79 [www.pfva.com.pl](http://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@qdnnet.pl  
e-mail: j.korbien@qdnnet.pl  
e-mail: j.korbien@qdnnet.pl  
e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl



## POROZUMIENIE W SPRAWIE UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Porozumienie zostało zawarte 12 lutego 2004 r. w Warszawie pomiędzy: Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S. A., reprezentowanym przez Piotra Kowalczewskiego – wiceprezesa Zarządu, Witolda Walkowiaka – członka Zarządu a Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych reprezentowaną przez Andrzeja Hopfera – prezydenta i Jerzego Filipiaka – wiceprezydenta.

### §1

1. Celem niniejszego porozumienia jest określenie zasad zawierania umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego z tytułu wykonywania zawodu, zwanych dalej umowami ubezpieczenia.
2. Strony ustalają, iż porozumienie dotyczy wyłącznie umów ubezpieczenia zawieranych przez rzeczoznawców majątkowych, będących członkami stowarzyszeń zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych. Potwierdzeniem przynależności do Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych jest umieszczenie rzeczoznawcy majątkowego na listach składanych przez stowarzyszenia, o których mowa w zdaniu pierwszym, we właściwych terytorialnie jednostkach terenowych PZU, przed zawarciem umowy ubezpieczenia.
3. Do umów ubezpieczenia określonych w ust. 2 mają zastosowanie:
  - 1) warunki ubezpieczenia, określone w Rozporządzeniu Ministra Finansów z 23 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (Dz. U. nr 228 poz. 2265), z zastrzeżeniem, że „Zakładowi ubezpieczeń przysługuje prawo dochodzenia od ubezpieczonego zwrotu wypłaconego odszkodowania z tytułu ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego, jeżeli szkoda została wyrządzona umyślnie w rozumieniu przepisów obowiązującego prawa w RP”.
  - 2) taryfa składek – stanowi załącznik nr 1 do niniejszego porozumienia.

### § 2

Strony ustalają, że realizacją i obsługą umów ubezpieczenia zawieranych zgodnie z warunkami niniejszego porozumienia będą zajmowały się jednostki terenowe PZU.

### § 3

Postanowienia niniejszego porozumienia obowiązują od dnia 1 stycznia 2004 r. i mają zastosowanie do umów ubezpieczenia zawartych po tym dniu.

### § 4

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszego porozumienia powinny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Wszelkie spory mogące wynikać z niniejszego porozumienia rozstrzygane będą przez sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby PZU.
4. Niniejsze porozumienie sporządzone zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje PZU, drugi Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

### Taryfa składek mająca zastosowanie do umów ubezpieczenia zawieranych w 2004 r. (załącznik nr 1 do porozumienia)

1. Wysokość składki za jednostkowe ubezpieczenie ustala się na podstawie taryfy składek w zależności od zadeklarowanej przez ubezpieczającego/ubezpieczonego sumy gwarancyjnej:

| Suma gwarancyjna w euro | Składka w złotych |
|-------------------------|-------------------|
| 25 000                  | 260               |
| 50 000                  | 400               |
| 75 000                  | 580               |
| 100 000                 | 700               |
| 125 000                 | 800               |
| 150 000                 | 900               |
| 175 000                 | 1 000             |
| 200 000                 | 1 100             |
| 225 000                 | 1 200             |
| 250 000                 | 1 300             |

2. Udziela się następujących zniżek:
  - 10% za każdy nieprzerwany trzyletni bezszkodowy okres ubezpieczenia jednak nie więcej niż 30%,
  - 5% z tytułu kontynuacji ubezpieczenia.
3. Kolejne obniżki oblicza się metodą iloczynową.
4. Obniżki składki ze wszystkich tytułów łącznie nie mogą przekroczyć 50% składki taryfowej.
5. Do okresu ubezpieczenia zalicza się wszystkie umowy ubezpieczenia zawarte na podstawie wcześniejszego porozumienia pomiędzy PZU i Polską Federacją Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.





## 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@qdnet.pl**

ul. Złota 79, 00-819 WARSZAWA BPH PBK S.A.VIII O/Warszawa Nr 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973

nr rachunku odbiorcy  
**29 1060 0076**

nr rachunku odbiorcy cd.  
**0000 4010 3012 0973**

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

kwota: \_\_\_\_\_

tytułem:

zleceniodawca:

ODCINEK DLA ODBIORCY



Oplata

nr rachunku odbiorcy  
**29 1060 0076**

nr rachunku odbiorcy cd.  
**0000 4010 3012 0973**

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

kwota: \_\_\_\_\_

tytułem:

zleceniodawca:

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



Oplata

nr rachunku odbiorcy  
**29 1060 0076 0000 4010 30**

nr rachunku odbiorcy cd.  
**12 0973**

W P \*    waluta    PLN    kwota: \_\_\_\_\_

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

\* - niepotrzebne skreślić

Sikret (nie NAUCOPIĆ  
tel. 10 654 21 23 i 10 39

odcinek dla odbiorcy

nr rachunku odbiorcy  
**29 1060 0076 0000 4010 30**

nr rachunku odbiorcy cd.  
**12 0973**

W P \*    waluta    PLN    kwota: \_\_\_\_\_

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

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

Oplata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy

\* - niepotrzebne skreślić

Sikret (nie NAUCOPIĆ  
tel. 10 654 21 23 i 10 39

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](http://www.pfva.com.pl/publics.php), [wydawnictwa@qdnet.pl](mailto:wydawnictwa@qdnet.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 Zróbek, Mirosław Żak, Zdzisław Matecki.

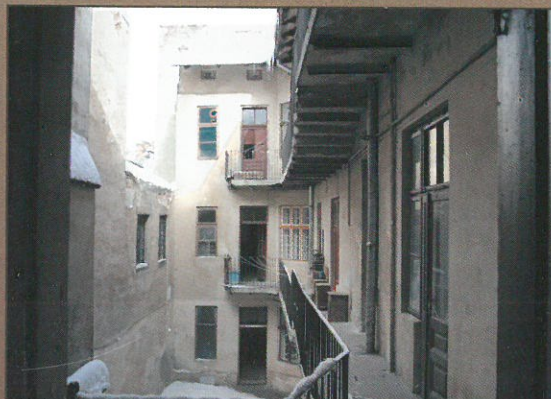
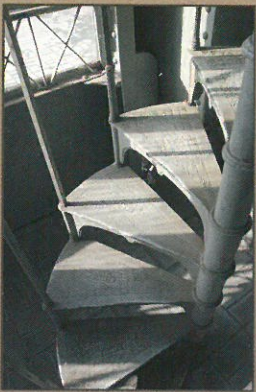
Skład i druk: Studio Grafiki Komputerowej NAJ-COMP, Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 812 70 39, fax 613 18 49, [studio@najcomp.com.pl](mailto:studio@najcomp.com.pl).

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska. Zdjęcia: Artur Oleszczuk, Andrzej Kobes, archiwum.

Numer oddano do druku 20 marca 2004 r.

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

# *Twoje* *sentymentalny*





**XIII Krajowa Konferencja Rzeczoznawców Majątkowych**  
**Refleksje nad zawodem rzeczoznawcy majątkowego w Unii Europejskiej – nadzieje i zagrożenia**  
**Rzeszów 9-11 września 2004 r.**



**Koleżanki i Koledzy Rzeczoznawcy!**

Najważniejsze wydarzenie w życiu polskich organizacji zawodowych rzeczoznawców majątkowych nie może się odbyć bez Waszego udziału. W tym roku miejscem obrad będzie Rzeszów. Podkarpackie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych przygotowało dla Państwa miejsce obrad, któremu towarzyszyć będą regionalne atrakcje. Dla 370 –ciu osób czekają miejsca noclegowe w hotelu Rzeszów, gdzie odbędzie się Bal Rzeczoznawcy. Lokalizacja taka sprzyja niewątpliwie zawieraniu nowych znajomości i wymianie poglądów na temat zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Drugim hotelem, goszczącym uczestników konferencji, będzie hotel Prezydencki (150 miejsc). Pokażemy także Państwu wspaniały zamek Łańcut, którego atmosfera być może przeniesie się na Bal Rzeczoznawcy.

**Bieżące informacje o konferencji znajdziecie na stronie internetowej [www.psrn.strefa.pl](http://www.psrn.strefa.pl)**

Serdecznie zapraszamy



**Andrzej Hopfer**  
Prezydent  
Polskiej Federacji Stowarzyszeń  
Rzeczoznawców Majątkowych



**Bogusława Szczepanik**  
Prezes  
Podkarpackiego Stowarzyszenia  
Rzeczoznawców Majątkowych